

## Reguleringsplan for felt S6, Coop-tomten

---

### Reguleringsbestemmelser detaljregulering

PlanID 1127 2022004

Saksnummer 22/01814

## 1 Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å etablere ny butikk for Coop og legge til rette for sentrumsutvikling i tråd med områdereguleringen. Planen skal fornye og styrke tettstedet Randaberg og gjøre sentrum til et attraktivt og godt sted å være.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Energiløsningene skal være enkle, robuste og langlivede, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. I utformingen av bygg skal en tilstrebe åpne og aktive fasader mot gater og uterom. Det skal sikres trappeforbindelser mellom offentlige fortau/torg og felles utearealer på tak. Uterom og plantevalg skal følge prinsippene for universell utforming. Bygninger skal være tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede, synshemmede og miljøhemmede. Bestemmelsene gjelder for plankart i ulike vertikalnivåer: under bakken (vert.nivå 1), på bakken (vert.nivå 2) og over bakken (vert.nivå 3).

## 3 Krav til søknad om byggetillatelse

---

### 3.1 Tegningskrav

Søknaden skal inneholde plantegninger, fasadetegninger og snitt i skala 1:200, samt situasjonskart i 1:500. Tegningene skal vise plassering i terreng, forhold til vei og nabobebbyggelse med høydeangivelser for eksisterende og fremtidig terreng.

### 3.2 Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L<sub>den</sub>, jf. T-1442. Det skal dokumenteres at boenhetene har stille side for halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom. Det skal også dokumenteres at boligene ikke utsettes for støy fra varelevering og tekniske installasjoner i forretningsdelen av prosjektet. Støyforhold på private uteareal skal være i samsvar med anbefaling i støyrapport datert 07.12.2022.

### 3.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet, inkludert uteoppholdsarealer på tak. Planen skal fastsette grep og bruk av arealene (lek, opphold, beplantede arealer og gangforbindelser), høyder på terreng, bebyggelse og trafikkarealer, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Planen skal redegjøre for universell utforming på offentlige arealer, og inneholde informasjon om utforming av markeringer og ledelinjer. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis og arealer opparbeides i takt med utbyggingstrinn før nybygg kan tas i bruk. Blågrønn faktor skal være minst 0,4.

Det skal også foreligge tekniske planer for oppgradering av *Sentrumsparken*, felt o\_GP1, i plan 2014001 før leilighet nummer 26 og oppover kan tas i bruk. Planene skal være i tråd med utomhusnormen for Rogaland med de unntak som kommer frem av bestemmelsene.

### 3.4 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg skal opparbeides etter tekniske planer i samsvar med enhver tids gjeldende kommunalteknisk veinorm. Plan skal godkjennes av veimyndigheten og dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Sammen med tekniske planer skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Det tillates midlertidig avkjørsel i Vistnesveien, for opprettholdelse av 25-30 parkeringsplasser på o\_TO1 og tilkomst til parkeringskjeller i anleggsperioden for trinn 1 og 2, jf. § planbestemmelsenes § 7.

### 3.5 VA, brannvann og overvann

VA-rammeplan med konkrete løsninger for brannvannforsyning skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres at VA-rammeplanen er godkjent. Endelig brannkonsept skal dokumenteres ved rammesøknad. Endres f.eks. leilighetsutforminger medfører dette at rømningsstrategien skal dokumenteres i nytt brannkonsept. Dette inkluderer plassering av oppstillingsplasser.

Overvann håndteres lokalt innenfor planområdet, før påslipp til kommunalt ledningsnett. Det etableres terskel øverst i rampe til parkeringskjeller. Alle tiltak i planområdet skal ta hensyn til eksisterende flomveier og sikre at flomvannet ikke endrer retning.

### 3.6 Infrastruktur

I forbindelse med eksisterende gassinfrastruktur innenfor planområdet, skal krav til sikkerhetsavstand og overdekning ivaretas.

### 3.7 Renovasjon

Det skal etableres renovasjon i nedgravde containere, med tilstrekkelig antall hentepunkter, tilkomst og kapasitet. Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres at renovasjonsløsningen er godkjent av renovasjonsmyndigheten

### 3.8 Anleggsperiode

Anleggsområde sikres med lys, tydelig skilting og inngjerding. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafiksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder styretråkslinjene i kapittel 4, i rundskriv T-1442.

## 4 Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### 4.1.1.1 Grad av utnytting

Samlet tillatt areal for ny og eksisterende nærings- og boligbebyggelse er inntil = 19 900 m<sup>2</sup>-BRA. Samlet tillatt utnyttelse til næring = 8 800 m<sup>2</sup>-BRA og bolig = 11 100 m<sup>2</sup>-BRA. Samlet tillatt antall boenheter er 122, inklusiv 8 eksisterende leiligheter i B/F/K. I næring inngår formålene kjøpesenter, forretning, kontor og tjenesteyting.

I tillegg tillates det inntil 7 400 m<sup>2</sup> i parkeringskjeller f\_P. I uteoppholdsarealene tillates det konstruksjoner som drivhus, pergolaer, takoverdekninger o.l. som støtter opp under bruken av arealene til uteopphold, inntil 100 m<sup>2</sup> samlet areal.

Tenkte plan og glassoverbygg/lyssjakter til underliggende etasje, skal ikke inngå i beregning av BRA.

##### 4.1.1.2 Parkering

Det tillates inntil 211 parkeringsplasser for bil over og under terreng i planområdet. 25 av plassene skal kunne konverteres til næringsareal på bakkeplan. 10 av plassene skal være for bevegelseshemmede.

Parkeringskjelleren skal klargjøres med infrastruktur for påkopling for elbil-lader.

Det skal innpasses minst 300 parkeringsplasser for sykkel i tillegg til eksisterende parkeringsplasser på bakkeplan i planområdet. Minst 96 av disse skal være på bakkeplan. Parkeringsplasser for sykkel klargjøres med infrastruktur i parkeringskjeller for påkopling for elsykkel-lader. 24 av plassene skal være dimensjonert for lastesykler.

##### 4.1.1.3 Byggehøyder

Regulerte byggehøyder fremgår av kart. Regulert takretning er angitt med tosidig pil og med største tillatte mønehøyde (MM). Største tillatte gesimshøyde er oppgitt med MG. I felt BB5 tillates karnapper/takopplett på skråtak mot Vistnesveien på inntil 50% av fasadelengden.

#### 4.1.2 Arealformål

##### 4.1.2.1 Bolig - blokkbebyggelse (BB1 - BB5; vert.nivå 3)

Det tillates 84-114 boenheter. Det skal oppføres en blanding av boenheter for ulike beboere, og minimum 25% av boligene skal ha minst 3 soverom og en størrelse som egner seg for familier med barn. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass på minst 6 m<sup>2</sup>. Materialer skal være robuste, miljøvennlige og av høy kvalitet. Fasader skal kles med tre, tegl, naturstein, plater e.l. Innglassing av balkonger eller støytiltak o.l. omsøkes samtidig med bygget. Det tillates ikke innglassing av balkonger etter at bygget er ferdigstilt. Utforming skal være i henhold til prinsipper vist i illustrasjonsplan datert 30.06.2026.

##### 4.1.2.2 Kjøpesenter (KS; vert.nivå 2)

Kjøpesenter kan inneholde inntil 2 000 m<sup>2</sup> dagligvarehandel. Dette er salgsareal, eksklusivt lager, sosiale rom, varemottak osv. Det skal innpasses inntil 25 m<sup>2</sup> nettstasjon i eget rom. Nettstasjonen må etableres på bakkenivå, ha tilfredsstillende ventilasjonsforhold og direkte kjøreadkomst hele døgnet for stor lastebil. Det kan etableres anlegg med inntil 25 parkeringsplasser på bakkeplan. Parkeringsanlegget skal være en del av bygningskroppen og bruke samme tilkomst fra Kyrkjeveien som parkeringskjelleren, men kan få eget utkjørsel i Jon Torbergssons vei, som markert på plankart.

I prosent av fasadelengde skal fasader mot Torg o\_TO1 ha 70% glass/åpning. Fasader mot Vistnesveien skal ha 50% glass/åpning. Fasader mot Jon Torbergssons vei skal ha 20% glass/åpning. Glass skal ikke folieres eller frostes.

#### *4.1.2.3 Renovasjon (o\_RA1 og o\_RA2; vert.nivå 2)*

Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere. Arealet opparbeides integrert og med samme materialbruk som tilliggende områder. Anlegget er felles for boliger i felt BB1-BB5 og næring i felt KS. Avfallsstasjonen o\_RA1 skal ha plass til minst 6 konteinere. Avfallsstasjonen o\_RA1 skal ha plass til minst 10 konteinere.

#### *4.1.2.4 Uteoppholdsareal (f\_UTE; vert.nivå 3)*

Uteoppholdsarealene er felles for boligene i BB1- BB5. Arealene består av oppholdsarealer, vegetasjonsfelt, gangveier og adkomstsoner rundt boligene. Arealene skal inngå i utomhusplanen (jf. § 3.3).

Rekkverk på inntil 1,1 meter over ferdig planert terreng på lokk, som ytre avgrensning av utearealene skal ha samme utforming, materialbruk som fasadene i 1. etasje, slik at disse fremstår som ett volum med eventuelt åpent rekkverk, håndleder e.l. over.

Uteoppholdsarealer skal beplantes med gress, busker, hekker, stauder eller prydgress, såfremt dette er forenlig med bruken. Det skal plantes 6 trær med størrelse 5-10 m. Trærne skal ha tilstrekkelig vekstlag med jordtykkelse på minst 60 cm. Jordtykkelsen i vekstsoner for hekker, store busker og små og mellomstore trær skal være minst 40 cm. Øvrige arealer for gress og markdekkere skal være 3-20 cm. Private utearealer som grenser til fellesområdene skal skjermes med hekker eller busker. Disse skal plasseres på privat areal.

Det skal etableres gangveier med trinnfri adkomst og med tilstrekkelig bredde til boligene. Det tillates drivhus, pergolaer, takoverdekninger o.l., som støtter opp under bruken av arealene til uteopphold, med inntil 100 m<sup>2</sup> samlet areal i uteoppholdsarealene. Glassoverbygg/lyssjakter til underliggende etasje tillates.

Utforming skal være i henhold til prinsipper vist i illustrasjonsplan datert 30.06.2026.

#### *4.1.2.5 Lekeplass (f\_LEK1 - f\_LEK4; vert.nivå 3)*

Lekeplassene er felles for boligene i BB1- BB5. Det reguleres inn 4 sandlekeplasser, hvorav 2 skal slås sammen til 1 stor sandlekeplass på inntil 384 m<sup>2</sup> ved full utbygging med 114 boliger i BB1 - BB5.

Utforming skal være i henhold til prinsipper vist i illustrasjonsplan datert 30.06.2026.

## **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

### **4.2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

Alle samferdselsanlegg skal opparbeides på en måte som ivaretar eksisterende flomvei og at tilstrekkelig sikkerhet mot skade på bygg og anlegg oppnås.

Utkranger tillates inntil 1,2 m utover formålsgrense over underliggende fortau eller torg, forutsatt at det er minst 4,9 m fri høyde mellom underkant utkranger og terreng. Vann på balkonger eller tak over balkonger skal føres til nedløp på egen grunn.

Det tillates ikke utkranger utover fylkeskommunen sin eiendom eller over veiens offentlige fortau langs fv. 4598 Vistnesveien.

Det skal etableres tiltak som demper fart i område med kryssing, samt tiltak som ivaretar siktforhold ved kryssinger. Det skal også etableres tiltak som tydeliggjør hvor kjøretøy til varelevering skal krysse fortau.

Ledelinjer for svaksynte og blinde skal fortrinnsvis etableres som naturlige ledelinjer. For markering av oppmerksomhets- og farefelt, kunstige ledelinjer o. l. skal det brukes løsninger som er nedfelt i resten av dekket, ikke opphøyd.

## 4.2.2 Arealformål

### 4.2.2.1 Kjørevei (felt o\_KV1 og f\_KV2; vert.nivå 2)

Kjøreveier skal være i samsvar med veinorm for Sør-Rogaland. Felt o\_KV1 er eksisterende kjørevei som opprettholdes. Felt f\_KV2 er avkjørsel for kunder, beboere og gjester og skal opparbeides med samme overflate som o\_TO2 slik at disse arealene fremstår som en helhet. Felt f\_KV2 er felles for boliger i felt BB1-BB5 og næring i felt KS. o\_KV1 må skiltes for enveiskjøring fra utkjøringen fra KS i retning til Vistnesveien.

Fartsdempende tiltak etableres i henhold til tekniske planer. Det skal opparbeides tre opphøyde gangfelt over o\_KV1:

fra o\_FO3 til o\_FO2 ved krysset med Vistnesveien

fra o\_FO3 til o\_FO4 ved avkjørsel til varelevering

mellom o\_FO8 og o\_FO7 i tilknytting til den nye gangforbindelsen gjennom kjøpesenteret KS.

### 4.2.2.2 Fortau (o\_FO1- o\_FO9 ; vert.nivå 2)

Fortau skal være i samsvar med veinorm for Sør-Rogaland. Fortauet skal opparbeides med nedsenket kantstein i den grad dette er nødvendig for tilkomst med brannbil. Fortau med ulikt feltnavn skal opparbeides med samme overflate som tilliggende fortau, slik at disse arealene fremstår som en helhet. o\_FO1 er et 0,5 bredt felt mellom eksisterende fortau og sidearealene som ligger inntil bygg. Arealet skal ta opp ev. høydeforskjeller, samtidig som det skal sikre mulighet for drift og vedlikehold. Arealet skal markere skillet mellom offentlig og privat areal og brukes også til plassering av skilt, stolper og belysning. o\_FO4 skal ha fysisk hinder mellom kjørebane og fortau bestående av pullerter e.l.

### 4.2.2.3 Torg (o\_TO1 og o\_TO2; vert.nivå 2)

Torg foran inngang til kjøpesenter og boliger skal opparbeides med robuste materialer og møblering av høy kvalitet. Arealet skal være et attraktivt møtested som samhandler med andre torg og friareal i sentrum og innbyr til opphold med sitteplasser og vegetasjon. o\_TO1 skal tilrettelegges som et urbant plassrom med aktiviteter for barn, unge og voksne. Slike aktiviteter kan være hoppesti, trampoline, balansering, spillbaner m.v. av høy kvalitet som gir merverdi og tilskudd til området og sentrum som helhet.

Det skal etableres regnbed og et nedsenket parti som skal fungere som magasin ved overvann.

Eksisterende vegetasjon skal om mulig søkes bevart og det skal plantes 6 nye trær i området.

Plassrommet o\_TO2 skal opparbeides som et oppsluttende byrom rundt «Bakeriet» og beplantes med 3 trær.

Utforming skal være i henhold til prinsipper vist i illustrasjonsplan datert 30.06.2026.

### 4.2.2.4 Gangvei/gangareal/gågate (o\_GG; vert.nivå 2)

Feltet består av eksisterende passasje som skal reetableres etter utbygging som offentlig gangvei/gangareal/gågate. Arealet skal opparbeides med samme overflate som o\_TO2 slik at disse arealene fremstår som en helhet.

### 4.2.2.5 Annen veigrunn - tekniske anlegg (o\_AVT1 og o\_AVT2; vert.nivå 2)

Feltene skal benyttes som oppstillingsplass for renovasjonsbil. Anlegget opparbeides uten signifikant høydeforskjell/kant mellom kjørevei, oppstillingsplass og fortau, slik at renovasjonsbil får en funksjonell oppstillingsplass på 3 x 15 m iht. veinorm, og myke trafikanter kan bruke oppstillingsplassen som ferdselsareal utenfor tømmetider. Arealet skal merkes og skiltes.

### 4.2.2.6 Annen veigrunn - grøntanlegg (o\_AVG1, vert.nivå 2)

Feltene opparbeides i sammenheng med tilliggende fortau. Felt o\_AVG1 skal opparbeides med vegetasjon og/eller møblering som forhindrer gangtrafikk rundt innersvingen i Jon Torbergssons vei.

#### 4.2.2.7 Parkering (o\_P1, o\_P2 og o\_P3; vert.nivå 2)

Feltene skal benyttes som oppstillingsplass for korttidsparkering. o\_P1 og o\_P2 er eksisterende parkeringsplasser som opprettholdes med justering. o\_P3 er ny langs fortau med 2 korttids-oppstillingsplasser for bevegelseshemmede.

#### 4.2.2.8 Parkeringshus/-anlegg (f\_P; vert.nivå 1)

Feltet skal benyttes til felles parkeringsanlegg for boliger og næring, både personbiler og sykler. Det tillates inntil 174 plasser for bil.

### 4.3 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

#### 4.3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Arealer med kombinerte formål er eksisterende bygg og eiendommer. Disse er kun regulert i ett plan – på bakken (vert. nivå 2).

#### 4.3.2 Arealformål

##### 4.3.2.1. Bolig/forretning/kontor (B/F/K; vert. nivå 2)

Feltet består av eksisterende bebyggelse med BRA = 3 320 m<sup>2</sup>, inklusiv næringsarealer under terreng. I dette inngår 8 boenheter. Parkering for dette feltet skal skje i parkeringskjeller (felt f\_P).

##### 4.3.2.2 Bolig/tjenesteyting (B/T; vert. nivå 2)

Feltet består av eksisterende hageareal og uthus på gnr/bnr 49/89 som opprettholdes. Bestemmelser i områderegulering for Randaberg sentrum (PlanID 2008005) gjelder for feltet.

## 5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 5.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

Eksisterende bakeribygning i hensynssone H570 skal bevares og tillates ikke revet. Bakeriet kan tilbakeføres til tidligere dokumentert uttrykk. Alle tiltak som berører bakeriets eksteriør skal forelegges regionale antikvariske myndigheter før rammetillatelse kan gis.

## 6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2)

Innenfor områdene skal det etableres tilkomst og oppstillingsplass for brannbil iht. brannvesenets spesifikasjoner. Området tillates ikke møblert, terrassert eller beplantet slik at dette er til hinder for oppstilling. Størrelse er 6 x 12 m, maks. helning 1:20, bæreevne 30 tonn og med fast overflate av asfalt, betong eller belegningsstein. Oppstillingsplassene skal utformes som en integrert del av utomhusanlegget, men merkes i bakken og med skilt. Det skal være tilfredsstillende tilkomst for brannvesenets materiell. Dekke under og frem til oppstillingsplass skal dimensjoneres for brannbil.

## 7 Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Før rammetillatelse

Ved rammesøknad skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg, jf. § 3.4. Alle planer for tiltak som berører fylkesveinettet skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn. Ved rammesøknad skal det foreligge godkjent VA-rammeplan med konkret løsning for brannvannforsyning. Endelig brannkonsept skal dokumenteres ved rammesøknad, jf. § 3.5. Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres at renovasjonsløsningen er godkjent av renovasjonsmyndigheten, jf. § 3.7. Alle tiltak som berører bakeriets eksteriørelementer skal forelegges antikvariske myndigheter før rammetillatelse kan gis, jf. § 5.3.

### 7.2 Før igangsettingstillatelse

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Dette gjelder også oppgradering av *Sentrumsparken*, jf. § 3.3. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan, jf. 3.8. For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet skal det være inngått gjennomføringsavtale med veimyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis. Ved påvisning av forurensing i grunnen, skal det utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen innen igangsettingstillatelse gis. Eventuelle forurensninger skal fjernes og nybygg skal ikke medføre ny forurensning i grunnen, hverken i byggefase eller driftsfase.

### 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Utomhusarealer i planområdet skal opparbeides i takt med utbyggingstrinn før nybygg kan tas i bruk. Det skal være inngått avtale med kommunen om oppgradering av arealer i *Sentrumsparken* før leilighet nummer 26 og oppover kan tas i bruk, jf. § 3.3.

### 7.4 Rekkefølge i tid

Planområdet kan bygges ut i trinn. En prinsipiell inndeling av byggeprosessen kan være:

#### 7.4.1 Fase 1

Eksisterende parkeringsplass sør på tomten bebygges med den del av KS som inneholder dagligvarebutikk med parkering i kjeller.

På taket bygges boligblokkene BB1, BB2 og BB3. Overvann fra midlertidig parkeringsplass, ny butikk og boliger på butikk ledes til kommunalt overvannsnett uten tiltak for fordrøyning. Dette skal være en midlertidig løsning frem til trinn 2 etableres.

#### 7.4.2 Fase 2

Eksisterende bebyggelse fjernes i det omfang som er nødvendig for å kunne etablere rampe og ny parkering på bakkeplan. Ny dagligvarebutikk og 3 boligblokker tas i bruk. Overvann fra alle areal utbygd i trinn 1 og trinn 2 skal ledes til fordrøyning før påslipp til kommunalt overvannsnett. Fordrøyningsløsninger etableres iht. føringer gitt i VA-rammeplan.

#### 7.4.3 Fase 3

Permanent nedkjørsel til ny p-kjeller (f\_P) etableres og midlertidig avkjørsel i Vistnesveien stenges. Samtidig bygges resten av KS, boligblokk BB4 og hovedplassrommet o\_TO1. Overvann fra resterende næringsareal og boliger tilknyttes fordrøyningsløsninger etablert i fase 2.

#### 7.4.4 Fase 4

Boligblokk BB5 bygges.

Mindre avvik fra denne faseinndelingen kan tillates dersom det byggeteknisk er mer hensiktsmessig.