

# Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

**Planinitiativ for** Randaberg sentrum, felt S6. (plannavn og nr. avklares med RK)

Utarbeidet av Brandsberg-Dahls Arkitektkontor AS

Datert 24.08.2022

## Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Brandsberg-Dahls Arkitektkontor AS
	Kontaktperson	Per Christian Omvik
	E-post	pco@bda.no
	Telefon	+47 906 61 012
Forslagsstiller	Firma	Masiv Eiendom AS / Coop Sørvest SA
	Kontaktperson	Adrian Svendsen
	E-post	adrian@masiv.no
	Telefon	+47 476 23 099
Hjemmelshaver	Navn	Coop Sørvest SA v/ Leif Terje Hegreberg
	E-post / Telefon	<a href="mailto:leif.terje.hegreberg@coop.no">leif.terje.hegreberg@coop.no</a> / +47 480 72 005

### Eventuelt andre relevante opplysninger

Prosjektet er et samarbeid mellom entreprenør- og eiendomsselskapet Masiv og Coop som driver Coop Mega Randaberg og som eier tilhørende tomt og bygningsmasse.

## Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

### **1 Formålet med planen** (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

- Hensikten med planen  
Hensikten med planen er å etablere ny butikk for Coop og legge til rette for sentrumsutvikling i tråd med gjeldende områdeplan for Randaberg sentrum.
- Fremtidig arealformål  
Det skal reguleres for ulike sentrumsformål: forretning, kontor, tjenesteyting, bolig, uteoppholdsarealer, lekeplasser og torg m.m.

## **2 Planområdet og omgivelsene** (jf. § 1 andre ledd bokstav b)

### Planavgrensning og lokalisering

- **Beliggenhet**  
Området ligger midt i Randaberg sentrum.
- **Avgrensning**  
Området avgrenses av veier på alle sider, hhv. Randabergveien i nord, Kyrkjeveien i øst, Jon Torbrgssons vei i sør og Vistnesveien i vest. Det er sentrumsbebyggelse rundt på alle kanter.
- **Størrelse**  
Antatt planområde er 11,4 daa, hvorav 10 daa er byggeområde for sentrumsbebyggelse.

### Beskrivelse av planområdet

- **Dagens arealbruk**  
Dagens arealbruk er hovedsaklig sentrumsbebyggelse med butikker og andre næringslokaler, noen boliger, parkeringsplass og varemottak.
- **Eiendomsforhold**  
Coop Sørvest AS eier det meste av bebyggelsen og grunnen innenfor planområdet. Tre sammenhengende næringsbygg med leiligheter i øverste etasjer ligger ut mot Randabergveien i nord og er eid av et sameie, Randabergveien 372.
- **Tilstøtende arealbruk**  
Stort sett sentrumsformål, næringsbebyggelse og boliger, samt offentlige utearealer, park, torg m.m. I nord ligger Randaberg kirke og kirkegård.
- **Stedets karakter**  
Området er - sammen med Torget i Randaberg, bebyggelsen rundt og Randaberg kirke - «hjertet i den grønne landsbyen».
- **Struktur**  
Bymessig kvartalsstruktur formet av eldre veifar, Randabergveien, Vistnesveien (både ny og gammel trasé) og Kyrkjeveien. Store flater (parkering, varemottak og park, kirlegård m.m.) lager åpninger i strukturen.
- **Bebyggelse**  
Ganske ny, sammensatt og blandet bebyggelse, hovedsaklig oppført på og etter 1980-tallet. Noe eldre bygningsmasse (herunder «Bakeriet») som stammer fra tiden da møtet mellom Randabergveien, Kyrkjeveien og Vistnesveien var «Krossen» i Randaberg.
- **Landskap**  
Flatt jordbrukslandskap med tiltagende boligfortetting rundt Randaberg sentrum.
- **Analyse av nærområdet/omgivelsene**  
Planinitiativet er vedlagt et konkurranseutkast med områdeanalyse og prosjektbeskrivelse og som setter planen inn i en større sammenheng.
- **Kulturminner** (jf. Kulturminnesøk, Temakart Rogaland)  
Svært få kulturminner i området med unntak av bakeribygningen i tegl som er vernet.
- **Naturmangfold** (jf. Naturbase, Temakart Rogaland)  
Det er ingen natur eller vegetasjon av betydning i området

### **3 Plansituasjon og føringer** (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

#### Ev. forholdet til overordna planer og føringer

- nasjonale forventninger  
Fortetting i eksisterende tettsteds- og bysentra er en forutsetning for all regional og kommunal planlegging. Reguleringsforslaget skal bygge opp om dette.
- statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)  
Krav om samordnet arealbruk og transport skal ivaretas i planforslaget.
- regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke  
Randaberg sentrum skal iht. regionale føringer være både et senter i senterstrukturen på Jæren, samt et regionalt næringsområde med høy urbaniseringsgrad.

#### Forholdet til kommuneplan

Kommuneplanens arealdel fra 2019 inneholder 9 strategier som planen skal bygge opp om:

- Ta vare på det grønne.
- Sikre god arealutnyttelse
- Skape gode møteplasser og fellesområder.
- Tenke liv og mennesker først, så plasser, så bygninger.
- Prioritere myke trafikanter.
- Støtte opp om kollektivtrafikken. Prioritere utbygging i sentrum og nær kollektivaksen.
- Samle kraften i sentrum.
- Bygge opp om det som er spesielt for Randaberg.
- Legge til rette for at innbyggerne våre kan bo og jobbe i Randaberg.

Forslagsstiller har som målsetting å følge opp samtlige strategier i detaljreguleringen.

#### Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Randaberg sentrum er regulert av områdeplan 2008005, vedtatt i 2013. Planområdet inngår i denne som delområde S6. Om S6 heter det:

- Offentlige parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under bebyggelsen i S4, S5, S6 og torg med tilstøtende vegareal.
- I S6 skal bakeribygning bevares. Integrering av bakeriet i utbyggingen avklares i detaljreguleringsplanen for området
- Grad av utnytting er 14 000 m<sup>2</sup> (ca 10 daa tomt) fordelt 60/40 på sentrumsbebyggelse og bolig.
- Før utbygging av S6 skal ny Jon Torbergssons vei, inkl. fortau etableres.

#### Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det er såvidt forslagsstiller bekjent ingen pågående planprosesser i området. Det er i flere omganger gjort en rekke politiske prinsippvurderinger rundt eventuell etablering av tunnel/kulvert under byggeområdet, bredden på fortau rundt området, samt linjeføring og veigeometri i Jon Torbergssons vei. Forslagsstiller har vurdert det som helt avgjørende å få disse forhold avklart før en kunne gå i gang med reguleringsprosessen.

#### 4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

##### Beskrivelse av

- Funksjonell og miljømessig kvalitet (plangrep, uterom / uteoppholdsareal / grønnstruktur, funksjoner, arkitektur og estetikk, kulturminner, naturverdier, rekreasjonsverdi?, atkomst og parkering)

Fra prosjektbeskrivelsen i konkurranseutkastet fra januar 2022:

*Mottoet for Randaberg er «Den Grønne Landsbyen». Mottoet sier noe om kvaliteter. Det sier noe om skala, noe om felleskap, noe om beplantning som en integrert del av tettstedet. Det sier også noe om hva man ønsker å unngå: det grå, det identitetsløse, det upersonlige. Randaberg har allerede mange kvaliteter i tillegg til at det er rom for utvikling av sentrum for å gjøre det til et enda mer attraktivt sted å gjøre ærend, å oppholde seg, å utforske og ikke minst å bo.*

*Det ligger en unik mulighet i å gi Randaberg sentrum et betydelig løft gjennom å tenke nytt rundt Coop-kva talet, med sin størrelse og helt sentrale plassering. Det å tilføre dette kvartalet ulike kvaliteter er nøkkelen til at Randaberg virkelig kan leve opp til sitt motto. Ved dette forslaget er det jobbet med å gi Randaberg et tydelig sentrum – «Landsbytorget» – ved å*

- skape varierte og gode byrom som fungerer ved alle årstider
  - gi rom for mange typer virksomhet og aktiviteter i kvartalet
  - etablere nye forbindelseslinjer gjennom kvartalet
  - planlegge med stedets historie i tankene
  - knytte sammen eksisterende og ny handelsvirksomhet
  - skape attraktive boliger
  - lage gode fellesområder for boligene i tett kontakt med gate- og byrom
  - gjøre Randaberg attraktivt som besøksmål
  - planlegge rasjonelt i alle ledd mtp logistikk, arealeffektivitet, fleksibilitet mv.
  - lage vakker arkitektur i harmoni med eksisterende bebyggelse/høyder
  - passe på at gatelivet er aktivisert med inngange, forbindelser mv.
- Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak (bygningstyper/-typologier og struktur, utnyttelse og antall boenheter)

Konkurranseprosjektet inneholder 6 500 m<sup>2</sup> sentrumsbebyggelse (herunder ca. 2 500 m<sup>2</sup> for Coop Mega) og 7 400 m<sup>2</sup> BRA bolig fordelt på 75 boenheter. Dette gir en miks på 47/53 som representerer en justering ift. gjeldende områderegulering som sier 60/40.

Samlet til 2 414 tillatt utnyttelse i felt S6 er 14 000 m<sup>2</sup>. Prosjektet utnyttelse er 13 900 m<sup>2</sup> + ca. 2 400 m<sup>2</sup> i eksisterende bebyggelse i Randabergveien 372, gir en samlet utnyttelse på 16 300 m<sup>2</sup>, altså 2 300 m<sup>2</sup> mer enn i gjeldende områderegulering.

- Utbyggingsvolum og byggehøyder

Prosjektet tilpasser seg de ulike gesimshøyder i tiliggende nabobebyggelse som varierer stort. En har søkt å holde seg innenfor regulerte gesimshøyde 8,5 m over gateplan, men utfordret dette på steder der også eksisterende nabobebyggelse er høyere. Også med hensyn til byggehøyder inne i kvartalet (mønehøyder) vil områdeplanens høydebegrensninger bli utfordret. Dette som en følge av krav til fortetting og samtidig ivaretagelse av lys og luft mellom bygg. Største byggehøyde er møne på en av boligblokkene på kote +47,95 som er ca. 5 høyere enn tillatt byggehøyde (13 m over gateplan). Det er likevel lavere enn spiret på Randaberg kirke.

## 5 **Virkninger på omgivelsene** (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

### Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Hvordan forholder prosjektet seg til analysen av området/nærområdet?

Prosjektet har som mål å knytte de ulike sidene av kvartalet sammen og lage retninger inn mot et nytt plassrom som ligger både innendørs og utendørs. Dette er et svar på analysens funn om tilknytninger, fortettingspotensiale, klimatiske forhold m.m.

- Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?

Den viktigste konsekvensen utenfor byggeområdet er styrkingen av Randaberg som et målpunkt i senterstrukturen på Jæren, samt å etablere et regionalt næringsområde med høy urbaniseringsgrad.

- Nevn aktuelle utredningstema selv om planen ikke utløser kravet til konsekvensutredning (KU). (Hvis planen er omfattet av KU-kravet, beskrives dette under punkt 7.)

Etter vårt skjønn utløser ikke planen KU, begrunnelse for dette er gitt i pkt. 7). Aktuelle utredningstema vil likevel være:

- Støy, mobilitet og trafikkløsninger
- Vann- og avløpsløsninger, blågrønn faktor og vegetasjon
- Arkitektonisk kvalitet, solforhold, utsikt, fjernvirkninger

## 6 **Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet** (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

### Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Følgende bør minimum kommenteres:

- Ras og flom
- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp
- Trafikksikkerhet
- Forurensning (støy og luft)
- Eller andre spesielle forhold

Det er ingen særskilte utfordringer knyttet til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet i dette prosjektet sammenliknet med andre utbygginger i området. Tomten er bebygget idag og det meste av denne bebyggelsen skal fjernes og erstattes av nybygg. Alle aktuelle tema medtas og vurderes i egen ROS-analyse.

## 7 **Konsekvensutredning** (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

### Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

Tiltaket vil i all hovedsak være i tråd med gjeldende områdeplan. Det forutsettes at konsekvenser av områdeplanen ble tilstrekkelig utredet da den ble utarbeidet gjennom en grundig kommunal planprosess i 2013.

Når det gjelder vurderinger opp mot konsekvensutredningsforskriftens §6 og §8, fanges ikke planen opp av § 6-tiltak, jf. vedlegg 1 nr. 24: *Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg*

*til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m<sup>2</sup> (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11j). Foreslått nytt byggetiltak er 13 900 m<sup>2</sup> som er under kravet på 15 000 m<sup>2</sup>.*

*Når det gjelder §8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, bør det legges til grunn at planen unntas fra kravet ettersom den ikke ventes å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn utover det som allerede ligger i områdereguleringen. Denne vurdering gjøres med henvisning forskriftens § 8, pkt. a.: [...]Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*

#### Hvordan oppfylles kravene hvis planen krever konsekvensutredning?

Ikke aktuelt.

### **8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning** (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

#### Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Vi vil påstå at det er vesentlige interesser som berøres da planforslaget omhandler Randaberg sentrum i hjertet av kommunen. Vi legger til grunn at svært mange direkte og indirekte er involvert og forutsetter at plan og bygningslovens krav til informasjon og brukermedvirkning ivaretas gjennom hele plan prosessen fra oppstart til endelig vedtak.

#### Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Statsforvalter (miljø, landbruk mv.?)

Rogaland fylkeskommune (regionalt, kultur, fylkesvei mv.?)

Statens vegvesen (trafikk, kollektiv, parkering mv.?)

+ andre instanser som vurderes videre i samråd med Randaberg kommune

#### Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det bør vurderes om statlige og regionale instanser skal gis en egen presentasjon av prosjektet slik det p.t. foreligger i en tidligfase. På et medvirkningsnivå, bør det vurderes om utbygger skal ha lokale presentasjoner (enten stedlige eller i media) av prosjektet.

## **Vedlegg**

#### Vedlegg til planinitiativet:

1. *Landsbytorget*. Områdeanalyse, prosjektbeskrivelse og konkurranseutkast. Brandsberg-Dahls Arkitektkontor AS (BDA) /Alice Sturt Arkitektur, 14. januar 2022.
2. *Prinsippavklaring veiføring*. BDA /Alice Sturt Arkitektur, 4. april 2022.
3. *Presentasjon kulvertløsning*. BDA /Alice Sturt Arkitektur, 16. juni 2022.