

Planinitiativ

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

Planinitiativ for Gnr/bnr47/ 243-47/350-47/89 Randabergveien 333

Utarbeidet av E. Gabrielsens Eiendomsselskap AS, med innspill fra Giske ark. / Ark. firma Årreberg AS.

Datert 29.10.2018 rev. 19.11.-18 rev 14.12-18

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Giske arkitektkontor / Arkitektfirma Årreberg AS
	Kontaktperson	Petter Giske / Karl Emil Sødergren jr.
	E-post	petter@giske-as.no / karlemiljr@arkaerreberg.no
	Telefon	993 21382 / 92832771
Forlagstiller	Firma	E .Gabrielsens Eiendomsselskap AS
	Kontaktperson	Odd Langeland
	E-post	olangel2@lyse.net
	Telefon	994 21845
Hjemmelshaver	Navn	Einar Gabrielsen
	E-post / Telefon	Olangel2@lyse.net 51521603/ 911 71866

Eventuelt andre relevante opplysninger

Einar Gabrielsen er født 09.01.1919, Odd Langeland er gift med Liv Karin Langeland som er hans datter og aksjonær i eiendomsselskapet. Det er bakgrunn for hans engasjement som er avklart med Einar Gabrielsen som er daglig leder og styreleder.

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 planarbeidet er å regulere eiendommene 47/243, 47/350 samt 47/89 til næringsvirksomhet, som inkluderer lett industri, detaljhandel og handel av plasskrevende varer.

Det er i denne fasen vist tre alternative disponeringer av næringsarealet i tråd med utnyttelsesgrad for næring kategori 2 RPJ. Minimum %BRA 60-70, maks %BRA 130-140.

Av dette kan maksimalt 2000 m2 BRA avsettes til detaljhandel + 1000 m2 salgsareal ikke plasskrevende varer.

Den delen av planen som ikke gjelder egne eiendommer omhandler trafikkmessige løsninger som inn- og utkjørsel, busslomme og fotgjengerfelt.

Det er 10. desember i år spilt inn til arbeidet med ny kommuneplan at også eiendommen 47/501 bør bli inkludert i næringsområdet. Denne eies av Einar Gabrielsen privat. Det kan vurderes om også denne eiendommen skal omfattes av ny reguleringsplan. For eksempel kan utfordringer med trafikkavvikling og inn – og utkjørsel bli løst ved å innlemme 47/501 i planen.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)



Flyfoto av planområdet med foreslått plangrense.

Planavgrensning og lokalisering

- **Beliggenhet :**
- Eiendommen ligger ca 1,2 km Sør-Øst for Randaberg sentrum. Tett inntil Randabergveien (F 480), og ca 400m Nord-Vest, for krysset Randabergveien / Goaveien.

- **Området :**
- Er omgitt av LNF og spredt boligbebyggelse. Kultur- og naturlandskap.
- **Avgrensning:**
- Gjelder 47/243,47/350 samt 27/89 , samlet. Det er foreslått å inkludere en del av F 480 i planarbeidet, samt at 47/501 kan bli en del av planområdet.
- **Størrelse:**
- *Samlet størrelse av eiendommene er 11886 m², utenom 47/501.*
- *Det er blitt rekvirert oppmålingsforretning hos Randaberg Kommune, da noen av grensene, iflg Olav Asbjørn Thorsberg, er usikre.*



180 graders panorama av planområdet sett fra Randabergveien.

Beskrivelse av planområdet

- **Dagens arealbruk**
- Lett industri og detaljhandel *Eksisterende bygningsmasse på gnr 47/243 er ca 2600 m², inklusive 2 etg på bygg mot nord som er 750 m². Det er den eldste del av bygget (mot sør) ca 1080 m² bygningsmasse som skal oppgraderes til nye utvidede lokaler for detaljhandel.*
- **I tillegg leies det ut til flg. firmaer:**
- *Europris i deler av byggets 1 etg*
- *Varde Byggadministrasjon i byggets 2 etasje*
- *2 aktører leier arkiv i byggets 2 etasje*
- *Diverse småaktører leier lager i byggets 1 etg*
- *William Knutsen Trading stillasfirma, stålhall og uteareal*
- *Byggefirma Tunge, areal til Rubbhall*
- *Wellconnection Group, uteareal til lagring av rør.*
- **Eiendomsforhold**
- *Eiendommene og bygninger eies av E. Gabrielsens Eiendomsselskap AS.*
- **Tilstøtende arealbruk**
- *Mot nord/nordvest grenser eiendom 47/243 mot gårdsbruk. Mot nord og øst, grenser 47/350 og 47/89 til gårdsbruk samt Ryggmyra. I sør grenser eiendommene 47/89, 47/350, til et LNF område, som nærmeste nabo, m gjenstående boliger som tidligere var knyttet til gårdsbruk.*

- **Stedets karakter**
- *Åpent, eldre bygningsmasse som er moden for utvikling.*
- **Struktur**
- *Kompakt, som bærer preg av trinnvis utbygging. Det er i dag maks 2 etasjer i planområdet. I umiddelbar nærhet til planområdet er det utelukkende inn- og utkjørsler med lav trafikkbelastning.*
- **Bebyggelse**
- *Eldre bebyggelse, i forskjellige materialer og utførelse.*

- **Analyse av nærområdet/omgivelsene**
- *Området er flatt, dyrkbar jord, åpent, lite vegetasjon, værutsatt, lite lavt boligområde med småhusbebyggelse, liggende på motsatt side (sør) av F 480.*
- **Ryggmyra** er registrert i Miljødirektoratets naturbase som en viktig og intakt lavlandsmyr. Utstrekningen av myra er 74 dekar. Vestre hoveddel er sterkt drenert og tilvokst. Østre hoveddel veldig fuktig og svært rik på duskull og blokkebær. Spredt tilvekst av buskfuru, gran, bjørk og rogn. Kan enkelt restaureres. Ryggmyra er oppgitt som et viktig referanseområde. Planarbeid for plan 2011010 beskriver nærmere naturmangfoldet som Ryggmyra inneholder.
- *Ryggmyra er også registrert som viltområde for en rekke arter, deriblant noen truede fuglearter som vipe og storspove.*
- *Det er på Temakart Rogaland ikke registrert kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet.*



180 graders panorama av Ryggmyra sett fra nord-østre grense av planområdet mot øst.

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

Området er ikke regulert. Eiendommene 47/243, 47/89 og 47/350 er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanen.

Etablering av handel er i strid med regional planbestemmelse om lokaliseringstyring av handel til sentre (RPJ) og med kommuneplan for Randaberg.

Eiendommen 47/243 er avsatt til næringsvirksomhet med dispensasjon til detaljhandel på 1000 m².

I Vedtak av 07.09.2018, gav Hovedutvalg for nærmiljø og Kultur (HNK) samtykke om å tillate detaljhandel som omsøkt, forutsatt at grunneier utarbeider reguleringsplan for hele området.

Søker har vært i uformelt møte den 12.09.-2018 m Plannemda i Randaberg kommune, med formål om å starte en regulering av eiendommene.

Forholdet til eventuelle andre reguleringsplaner og retningslinjer

Det henvises til:

- planid 1989002. som omhandler boligområdet sør for og på motsatt side av Randabergveien F-480 . (Gnr 47 Bnr 55/56/57/59/64). Boligfeltet er ferdig utbygget og berører planen i liten grad.
- planid 2011010 , Detaljregulering massedeponi på Rygg samt vern av Ryggmyra. Denne planen er avvist. Problemstillinger knyttet til vern og restaurering av myra kan eventuelt påvirke planen for næringsområdet.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det henvises til:

- (planid 2018001). I nylig igangsatte arbeider for ny plan, for detaljregulering av gang- og sykkelløsning på sørsiden Randabergveien. Denne planen vil ikke påvirke næringsområdet.

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

ALT I :

Eksisterende bygningsmasse på 47/243 beholdes , Bygg A og B.

Eksisterende bygningsmasse på 47/350 og 47/89 fjernes og gir plass til nytt bygg.

Nytt bygg på 47/89 (Bygg C) er her vist med en grunnflate på 2 520 m2 BYA/BTA, Beregnet til 2 460 m2 BRA , pr etasje.og at innenfor den gesimshøyden vi har satt , er der muligheter for 3 stasjer hver på ca 4 m høyde.

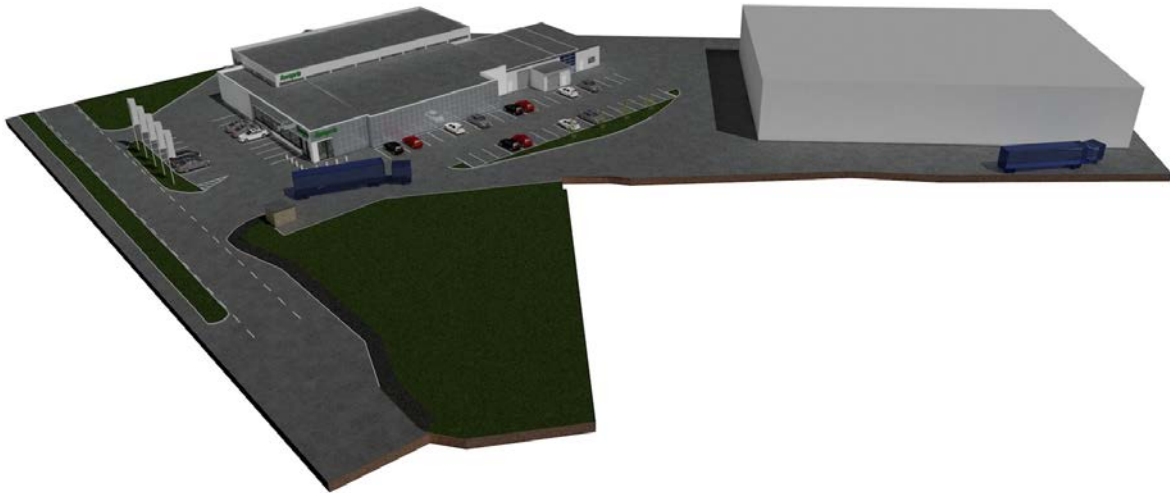
Samlet bra blir da for nybygg 7 380 m2 BRA.

Kjeller-etasje (2 460 m2 BRA) er da ikke medregnet.

Nåv. bygg er beregnet til 2 696 m2 BRA

Samlet for nåv. bygg + nytt bygg blir da 10 076 m2 BRA som igjen gir en utnyttelse på ca 85 %

Volumskisse av alt. I



For at nybygget skal være i tråd med tiltakshavers framtidige muligheter har vi valgt å legge gesimshøyden på ca 12 m fra bakkeplan.

Dersom kommende geo-tekniske undersøkelser viser seg at der er muligheter for å bygge parkering under bakken, samt at økonomien tilsier det, vil dette bli å foretrekke. Da vil det bli frigjort arealer som kan utnyttes til de formål som leietaker måtte ha behov for, innenfor det viste volumet.

ALT II

Eksisterende bygningsmasse på 47/243 beholdes , Bygg A og B.

Eksisterende bygningsmasse på 47/350 og 47/89 fjernes og gir plass til nytt bygg.

Nytt bygg på 47/89 (Bygg C) er her vist med en grunnflate på 2 520 m² BYA/BTA, Beregnet til 2 460 m² BRA , pr etasje.og at innenfor den gesimshøyden vi har satt , er der muligheter for 3 stasjer hver på ca 4 m høyde.

Samlet BRA blir da for nybygg 7 380 m² BRA.

Kjeller-etasje (2 460 m² BRA) er da ikke medregnet.

Nåv.bygg med utvidelsen, som er vist, er en mulighets-studie med samlet areal på ca 5 580 m² BRA.

Samlet areal u/ kjeller-etasje, utgjør med dette ca 12 960 m² BRA.

Utnyttelse på ca 109 %.



Volumskisse av alt. II

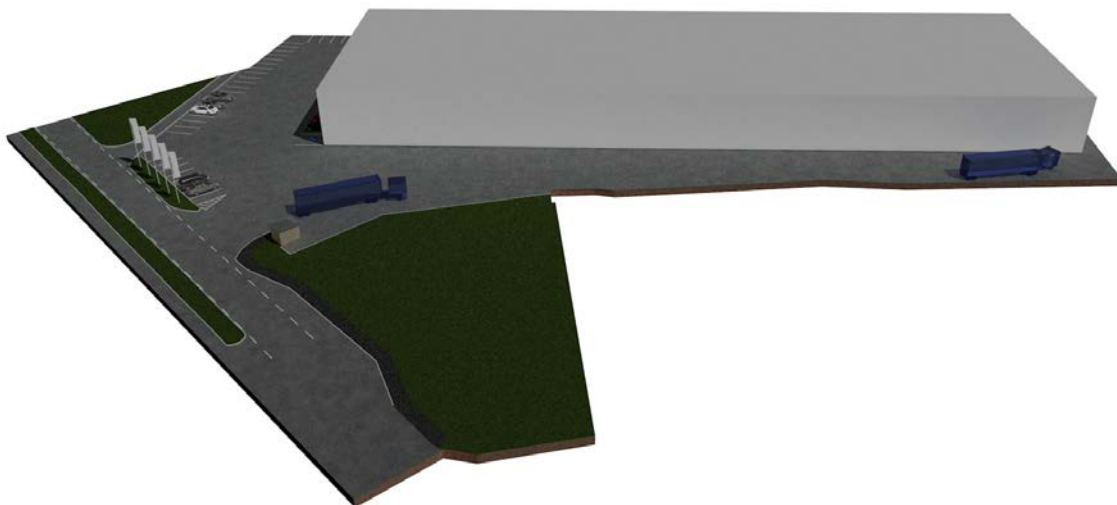
For at nybygget skal være i tråd med tiltakshavers framtidige muligheter har vi valgt å legge gesimshøyden på ca 12 m fra bakkeplan.

Dersom kommende geo-tekniske undersøkelser viser seg at der er muligheter for å bygge parkering under bakken, samt at økonomien tilsier det, vil dette bli å foretrekke. Da vil det bli frigjort arealer som kan utnyttes til de formål som leietaker måtte ha behov for, innenfor det viste volumet.

ALT III

Bygg A og B, eksisterende bygningsmasse på 47/243 fjernes.

Bygg C, eksisterende bygningsmasse på 47/350 og 47/89 fjernes.



Volumskisse av alt. III

Nybygg, som vist på illustrasjon, vil strekke seg over store deler av samlet tomt. **Grunnflaten på nybygget er 5 544 BYA / BTA, beregnet til 5 440m² pr etasje, x 3 etasjer, som vil utgjøre en samlet areal på 16 320 m² BRA. Utnyttelse på ca 137,3 %.**

Felles for alle ALternativene er :

Det tilrettelegges trafikkmessige sikkerhetssoner for å ivareta avviklingen for både vareleveringer, parkering for kunder/ansatte , men også for myke trafikanter. Det vil opprettes små «grøntområder» med bord og stoler som vil være tilgjengelig for brukerne av området, dette gjelder både kunder og ansatte. Der vil bli plantet både høy og lav vegetasjon, som vil gi en ytterligere avgrensning.

Tiltakshaver har ønske om å forskyve bussholdeplass mot sør, samt anlegge fotgjengerovergang over F 480, slik at buss-brukere kan få en trygg overgang til byggefeltet på vestsiden av F 480. Når det gjelder fartsgrensen, så ønsker tiltakshaver å senke denne fra 60 til 50, slik det er gjort ved Montér-området.

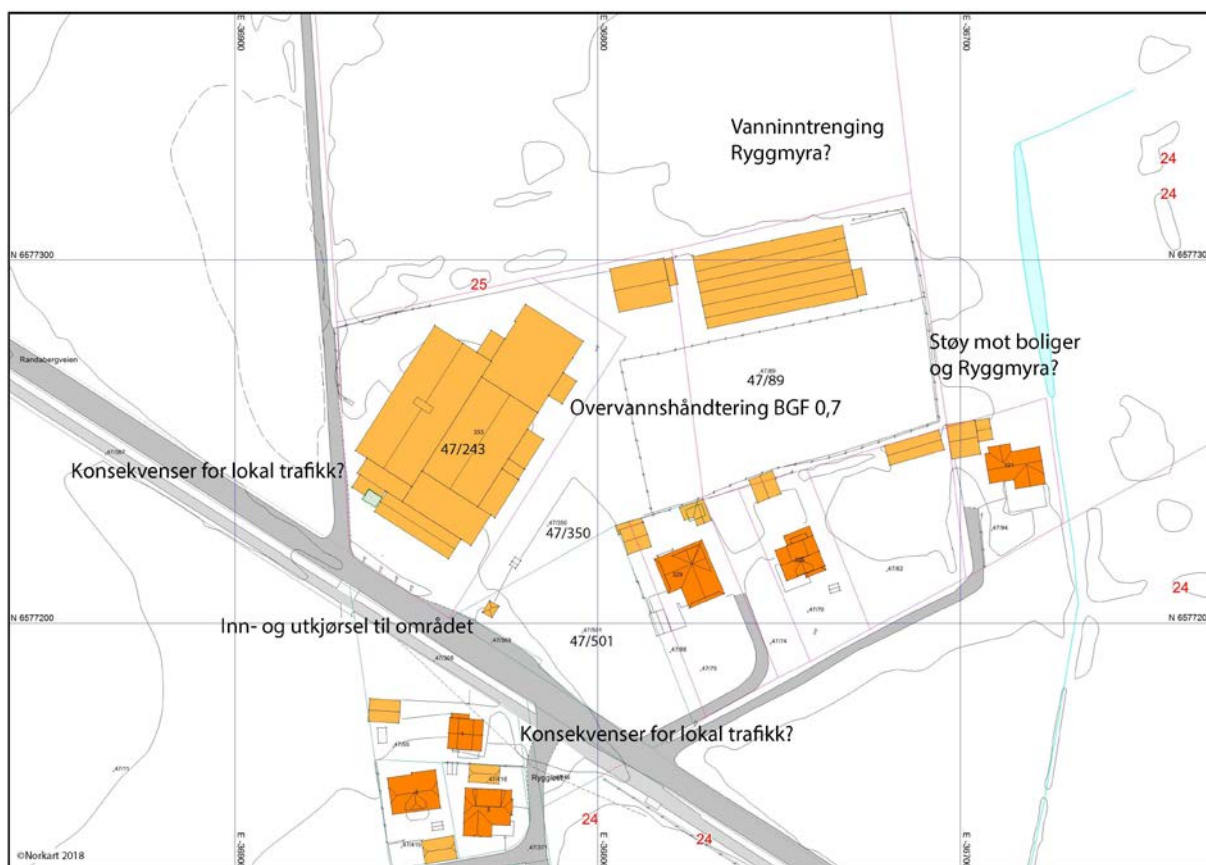
5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Konsekvenser for Ryggmyra er et utredningstema som vi kommer tilbake ved selve planforslaget. Det kan være aktuelt at støy fra planområdet bør begrenses for å verne dyrelivet.

Det må lages en VA-plan for å vurdere om overvann fra eiendommene mot Ryggmyra kan bli en utfordring. Denne må også ta opp temaet hvorvidt vanninntrengning fra Ryggmyra mot planområdet kan bli et problem. Det vises forøvrig til krav om blågrønn faktor på 0,7.

Reguleringsplanen kan føre til en økning av trafikk både når det gjelder personbiler og tyngre kjøretøy. Trafikkavvikling inn og ut av planområdet til F 480 må utredes nærmere og avklares med Statens Vegvesen. Konsekvenser for trafikken i nærområdet bør også vurderes.

Vi anser ikke skyggevirkning fra planområdet som et problem, men vil planforslaget vil også inneholde visninger av skygge ved vanlige måletidspunkt.



Foreløpige utredningstemaer for planen er satt inn i kartet.

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

- Ras og flom

Utbygging / reovering på eiendommene utløser ingen særlig fare for ras eller flom.

-

- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp

Utbyggingen vil heller ikke utløse noen fare for brann eller eksplosjon.

Det er utarbeidet brannteknisk rapport for utvidelsen av eksisterende bygningsmasse av BrannCon AS.

-

- Trafikksikkerhet

Det er ønskelig at hastigheten på F 480 senkes fra 60 km/t til 50km/t, samt at det etableres fotgjengerovergang fra busslomme til bolig-området i på sørsiden av vegen. Dette vil bli nærmere avklart med Statens vegvesen.

-

- Forurensning (støy og luft)

Virksomhetene som skal etableres vil ikke forurense miljøet med støy eller utslipp av skadelige luftutslipp.

-

- Eller andre spesielle forhold:

Det vil til enhver tid være tilgjengelig dokumentasjon over sikkerheten på eiendommene/ bygningsmasse og som vil forholde seg til dagens forskrifter.

Da bygge-området på 47/350 og 47/89 ligger på grunn bestående av myr og leire samt en åpen jordbruks kanal som har avløp for 3 gårder på nordsiden av de nevnte eiendommene, vil eiendomsselskapet helst ikke bygge en underetasje som vil forandre avrenningsforhold for kanalene.

Men dersom dette viser seg likevel å være mulig, innenfor en økonomisk forsvarlig ramme, så vil dette bli vurdert.

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

Området er i dag uregulert. Regulering av næringsområdet er i tråd med kommuneplanen, utenom om 47/501 som er spilt inn til pågående kommuneplan som næringsområde. Det legges opp til å regulere handelsarealer inn i planen. Regulering av handel er riktignok i strid med kommuneplanen. Det er likevel detaljhandel med dispensasjon innenfor planområdet i dag. Økningen av handelsareal og den totale endringen av aktiviteten i planområdet er liten. Effekten av reguleringsplanen når det gjelder miljø- og samfunnsmessige spørsmål må ansees som mindre vesentlig. I all hovedsak vil planen videreføre den aktiviteten som er her i dag, men med mer langsiktige og ordnete rammer. Vi vurderer derfor at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

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

Naturverninteresser i sammenheng med Ryggmyra kan være berørt. Nærmere utredninger i forbindelse med planforslaget vil belyse dette.

Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen, Randaberg Kommune, Lyse, Telenor, samt naboer og gjenboere vil være varslet om planen.

Alle berørte grunneiere innkalles til et orienteringsmøte i forbindelse med høring av planforslaget, der det vil bli orientert om den forestående prosess/utbygging. Ved oppstart og offentlig ettersyn varsles alle berørte grunneiere og offentlige instanser gjennom eget brev samt annonse i avisen som vanlig.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vedlegg plan ALT I og II
2. Vedlegg plan ALT III