

# Møtereferat

## OPPSTARTSMØTE

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



Randaberg  
kommune

<b>Plannavn/-type</b>	<b>Detaljregulering av felt BIA8, Sandvolleyball</b>
Område - Adresse	Gnr/bnr. 49/816 - Torvmyrveien 24, 4070 Randaberg
Planidentitet	1127 2023001
Arkivsaksnummer	23/00289
Møtedato	17.03.2023 kl. 13:00
Møtested	Randaberg kommunehus
Referent	Saksbehandler plan
Datert	31.03.2023

### Møtedeltakere

Randaberg kommune	Saksbehandler plan	Yangyou Sun
	Fagleder plan	Anna Katharina Kraus
	Tekniske tjenester	Heidi Høyland Tjelta
	Idrett	Erik Knudsen
Forslagstiller	Plankonsulent	Ivar Egge (Arkipartner)
	Forslagstiller	Randaberg Allianse-Idrettslag Volleyball Anders Langvatn, Mads Fossmark
	Hjemmelshaver	Randaberg Kommune

### Kontaktpersoner

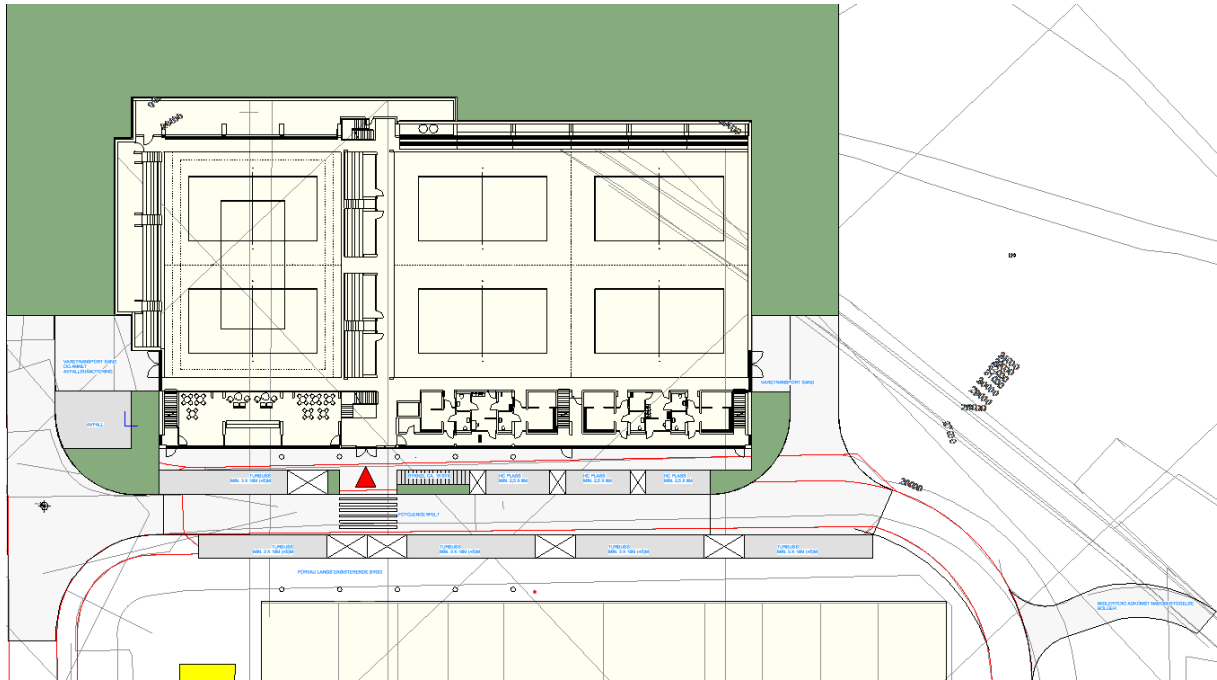
I planprosessen er kontaktpersoner:

Forslagstiller	Firma	Randaberg Allianse-Idrettslag Volleyball
	Kontaktperson	Mads Fossmark
	Telefon	970 86 240
	E-post	<a href="mailto:Mads@attra.no">Mads@attra.no</a>
	Postadresse	Torvmyrveien 13, 4070 Randaberg
	Org.nr.	971 152 567
Randaberg kommune	Saksbehandler	Yangyou Sun
	Telefon	+47 45 22 94 99
	E-post	Yangyou.sun@randaberg.kommune.no

Endringer må meldes til den andre parten.

# 1 Kort om planinitiativet

Planinitiativet ble innsendt 29.01.2023. I planinitiativet finnes det ikke illustrasjonsplan som skal være et viktig grunnlag for å diskutere justering av planavgrensning for felt BIA8. Plankonsulenten ble bedt om å ettersende en illustrasjonsplan før oppstartsmøtet. Planavdelingen mottok illustrasjonsplanen 01.03.2023.

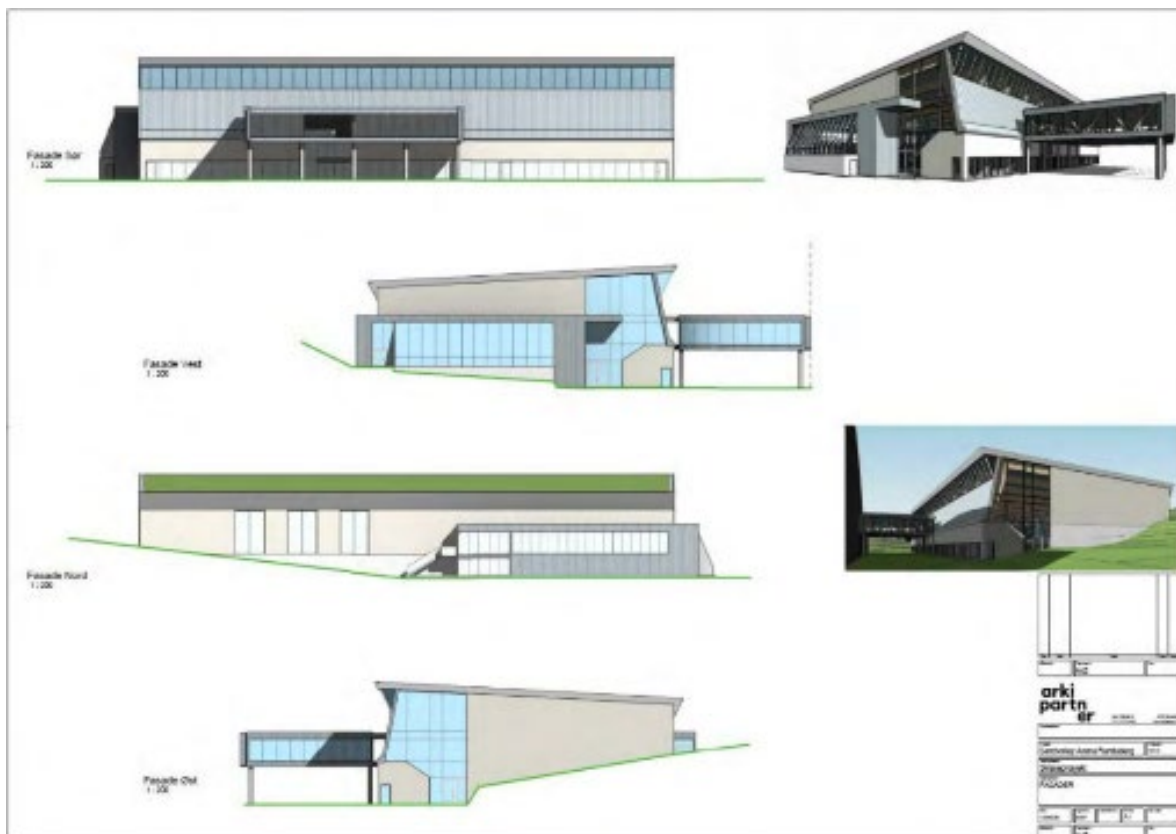


Illustrasjonsplan fra plankonsulent

## 1.1 Innsendt dokumentasjon fra forslagstiller

Hensikten med planarbeidet er å justere områdeavgrønsinger for felt BIA8 og etablere et innendørs sandvolleyballanlegg. Nybygget skal være i tre etasjer og dimensjoneres for 6-7 baner. Anlegget skal i tillegg til sandvolleybanene, inneholde tribuner, kommentatorrom, kafe, garderober, treningsrom m.m., samt gangbro over Torvmyrveien tilknyttet eksisterende idrettshall.

Det skal utarbeide en detaljreguleringsplan, fordi gangbro/HC-parkering/adkomst/varelevering til sandvolleyballanlegget planlegges utenfor felt BIA8, samt etablering av en ny gangbro mellom Sandvolleyballhallen og Randaberg Arena.



## 1.2 Tema ønskes drøftet

- Plangrense
- Plassering av hovedinngang
- Gangbro

### 1.3 Videre arbeid / tanker

Terrengtilpassing må avklares bedre i videre planarbeid.

Antall HC-parkering og bussholdeplass må undersøkes.

Samordning mellom Sandvolleyballhallen, RIL-stadion og Randaberg arena

Hvordan hallen kobles på eksisterende/planlagte gangforbindelser

Energibruk i bygg

Bruken av gangbro

## 2 Avklaring om planoppstart

### 2.1 Planavdelingens vurdering og begrunnelse

Oppstart anbefales siden planarbeidet er stort sett i samsvar med overordna føringer og planer.

Kommunedirektøren mener at planinitiativet er i samsvar med hensikten i områdeplanen. Mindre avvik kan avklares i planarbeidet.

### 2.2 Planavgrensning



### 3 Plansituasjon og føringer

Forholdet til kommuneplanen / overordna plan(er) som gjelder for hele/deler av området.

#### 3.1 Regionale føringer

Plan	Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke
Aktuelle føringer:	Samordnet areal og transportplanlegging
Forhold til planen:	Det er ingen spesifikke føringer for idrettsanlegg i regionalplanen. Området ligger gunstig i forhold til transportplanlegging da det er lett å nå til fots og med sykkel fra sentrum, samtidig som det også blir lett tilgjengelig for dem som kommer fra utenfor kommunen via nytt motorveikryss. Publikumsrettet næring skal etableres i Kat 1 områder, som Randaberg sentrum.

#### 3.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planid 2015002)

	<p>Forhold/føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Arealet er avsatt til idrett</li><li>• Eksisterende reguleringsplaner gjelder videre hvor de ikke er i strid med KP-formål.</li><li>• Intensjonen om å «samle kraften i sentrum», det skal ikke etableres kontorklynger eller andre sentrumsformål utenfor området som er satt av til det.</li></ul>
--	---

#### 3.3 Områderegulering for Randaberg sentrum øst (planid 2011004)

	<p>Forhold/føringer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Innenfor området kan det etableres hall eller utendørs bane med tribune for sandvolleyball.</li><li>• Ved oppføring av hall kan den ha maks 2000m<sup>2</sup> BYA, med byggehøyde maks 15m over planert terreng.</li><li>• Det skal utarbeides støyvurdering av stadionanlegget, og utredes tiltak for tilstrekkelig støydemping mot nærområdet. Vurderingen skal omfatte byggefasen, vanlig drift for trening og stevner/turneringer.</li></ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeringen skal løses i fellesanlegg på o_SPH. Plassering av et tilstrekkelig antall HC parkeringsplasser og sykkelparkering vises ved byggesøknad.</li> </ul>
--	--

### 3.4 Planendring

Planen vil helt erstatte følgende plan(er): Ingen

### 3.5 Planarbeid i området

Det pågår arbeid med detaljregulering av felt BIA1, RIL-stadion. Innenfor planområdet skal det etableres nytt fotballstadion/idrettsanlegg med tribune, og to stk. 7er fotballbaner. I tillegg skal en mindre del av planområdet endres tilbake fra idrett til næring.

### 3.6 Oppsummering for plansituasjon og merknader

Planforslaget vil i all hovedsak samsvare med overordnet plan og tidligere vedtak.

## 4 Viktige tema i planarbeidet

Anleggsfase

Terrengtilpasning

Parkering

Overgang til andre idrettsanlegg

#### 4.1 Arealformål

Området reguleres til idrettsformål.

Arealbruk skal avklares bedre i planarbeidet og presiseres i bestemmelsene.

#### 4.2 Bebyggelse og struktur

Utnyttelsesgrad: evt. overskridelser av områdeplanens krav må begrunnes (hva skal arealene brukes til, hvorfor er det nødvendig).

Høyder: kravene i områdeplanen skal oppfylles.

#### 4.3 Uteoppholdsareal / uterom

Felt BIA8 grenser mot friområder, derfor er det viktig at den nye hallen skal tilpasse seg naturomgivelser og samspille med andre bygg og med omgivelsene. Vareleving, HC-parkering og sykkelparkering vil bygges utenfor felt BIA8. Det må utarbeides en mere detaljert utomhusplan som viser opparbeiding av utearealer, varelevering, HC-parkering, gangforbindelser osv.

#### **4.4 Gate-/Vei-/trafikk, tilkomst/avkjørsel**

Tilkomst skal benytte den eksisterende veien.

Varelevering skal reguleres.

Evt. forslag til endring av tilkomstsystemet må utredes faglig og reguleres i planen.

#### **4.5 Parkering**

Parkeringen skal løses i fellesanlegg på o\_SPH. Det skal også avsettes areal for tilstrekkelig HC-parkering og overdekket sykkelparkering i tilknytning til inngangspartiet til hallen (avstand maks 50m). Behov for antall bussholdeplass og HC-parkeringsplass må avklares i videre planarbeid.

#### **4.6 Kollektiv**

Tilgjengelighet: det er lite kollektivtilbud i direkte tilknytning til området i dag (skolerute 36 Randaberg-Tunge), men kollektivtilbudet skal forbedres betydelig etter at Harestadkrysset er bygd og hovedtraseen Stavanger – Randaberg legges i Torvmyrveien. Det vil da være minst 4 avganger i timen i begge retninger.

#### **4.7 Barn og unge sine interesser**

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal følges.

#### **4.8 Universell utforming**

Hensyn til universell utforming må ivaretas for alle idrettsanlegg, så langt som de er forenelig med anleggets formål. Det vil være spesielt viktig å sikre god orientering, ved hjelp av belysning og ledelinjer som viser vei til innganger, busstopp og gang- og sykkelveier. Det bør fortrinnsvis brukes naturlige ledelinjer.

Fri bredde på ganglinjer 1,8 m (1,4 m på korte strekk). Bruk av ledelinjer. Unngå brostein og grus. Tribuneanlegget må ha heis.

Jf. TEK17, NS 11001:2009, NS 11005:2011 og Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

#### **4.9 Overvannshåndtering**

Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for lokal overvannsdisponering og flomveier.

(KP)

Det må utredes om området er flomutsatt, og evt. nødvendige tiltak.

Det må leges en beregning for forandring i overvannsbelastningen, som godkjennes av teknisk avdeling i forhold til kapasitet i området.

Blågrønnfaktor (BBGF) kan/skal benyttes for å sikre grønne kvaliteter, samt håndtere overvann.

Kommunen foreslo faktor på min. 0,7, jf. side 8 i Blågrønn faktor – Veileder byggesak.



Forslagsstiller kan vurdere endelig bruk av BGF og endelig faktorverdi. Det bør beskrives hva slags kvaliteter som oppnås med eventuelt lavere faktor.

#### **4.10 Kommunaltekniske anlegg (vei, vann og avløp)**

I reguleringsplaner skal det inngå rammeplan for vann og avløp. Planen skal vise prinsipppløsninger for vann, avløp og flomveier i området, samt sammenheng med eksisterende system. (KP)

#### **4.11 Renovasjon (søppelhåndtering bolig/næring)**

Det må vises hvordan søppelhåndtering er planlagt.

#### **4.12 Forurensning (støy, luft, mv.)**

(Følsom bebyggelse mot forurensning og ev. krav/tiltak)

Støyende aktiviteter på idrettsanlegg skal skjermes mot friområdene, og mot tilgrensende områder som er mere støyømfintlige. Dette gjelder ikke bare boligbebyggelse, men også andre støyømfintlige funksjoner.

Det skal beskrives hvilken type bruk må forventes. Hvis alle aktiviteter skjer innendørs, er det ikke nødvendig med full støyutredning.

Om det viser seg som nødvendig skal det utredes tiltak for tilstrekkelig støydemping mot nærområdet.

#### **4.13 Samfunnssikkerhet og beredskap (ROS-analyse) (Jf. Pbl § 4-3)**

Krav om ROS-analyse og sjekklister. Kommentarfeltet i sjekklisten skal brukes. Bakgrunnen for ja/nei-vurderinger skal kort beskrives. Kun «ikke relevant» og ja/nei-vurderinger, er ikke godt nok. Punkter som må utredes spesielt skal gjøres i eget dokument – i en ROS-analyse. For hendelser i gul og rød sone skal det beskrives forebyggende tiltak (som reduserer sannsynligheten) og skadereduserende tiltak (som reduserer konsekvensen av inntruffen hendelse), samt virkningen av tiltaket (nytt risikobilde). Planbeskrivelsen kan henviser til ROS-analysen og skal beskrive hvordan planen oppfyller ROS-analysen. Statsforvalteren anbefaler at hendelser i forhold til klima og trafikk alltid skal omtales.

#### **4.14 Naturmangfoldloven**

//Vurderinger etter § 7. (*prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12*). Tilgjengelige kartbaser: [www.temakart-rogaland.no](http://www.temakart-rogaland.no)) og [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no)



#### **4.15 Rekkefølgebestemmelser**

En midlertidig adkomstvei til de tre boligene nord for anlegget må være etablert før utbygging starter.

Det utarbeides flere rekkefølgekrav om det viser seg nødvendig/formålstjenlig i løpet av planarbeidet.

#### **4.16 Utbyggingsavtale**

Det kan bli aktuelt med en utbyggingsavtale. Det er kommunen som har ansvar for prosessen, men det er en fordel at utbyggingsavtale varsles sammen med planoppstart.

#### **4.17 Landskap**

Det må sikre en mykere overgang fra sandvolleyballen til terrenget ved Odnaberget.

Det må tas hensyn til grunnforhold.

#### **4.18 Kulturminner**

Det er foretatt kulturhistoriske registreringer i arbeidet med områdeplanen. Det er ikke funnet fortidsminner i felt BIA8.

#### **4.19 Klima og energi**

Volleyballanlegget skal planlegges mer energieffektivt. Det skal beskrives hvordan volleyballanlegget bruker minst mulig energi og hvilken løsning har minst klimagassutslipp.

## **5 Konsekvensutredning**

Jf. forskrift om konsekvensutredning av 2017, kapittel 2.

### **5.1 Forslagstillers vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften**

Forslagsstillers vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften § 6, § 7 eller § 8 – om planen krever konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram:

Nei

### **5.2 Kommunens vurdering om planen og/eller tiltaket omfattes av forskriften**

Konsekvensutredning er gjennomført i arbeidet med områdeplanen.

Om planforslaget skiller seg ikke eller bare uvesentlig fra føringene i områdereguleringen kreves det ikke ny KU.

I den graden som planforslaget avviker fra områdeplanens bestemmelser kan det bli nødvendig å gjennomføre ny KU for dette aspektet.

### **5.3 Krav om planprogram?**

Utløser tiltaket krav om planprogram / revisjon av gjeldene planprogram? (Jf. plan- og bygningsloven § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning kapittel 2)

Nei

## 6 Planframstilling

### 6.1 Krav til dokumentasjon og planmaterialet

Jf. Krav til innsendelse av planforslag i Startpakken. Følg maler/sjekklister i Startpakken.

Dokumenter	Kommentarer
Plankart	Skal plankartet framstilles i flere vertikalnivå? Ja plankart skal leveres som sosi og PDF
Bestemmelser	Husk å utforme bestemmelsene med noe fleksibilitet slik at dispensasjoner unngås senere i byggesaken.
Planbeskrivelse	<ul style="list-style-type: none"><li>• Listen fungerer som en sjekkliste slik at punkter kan slås sammen. Hovedkapitlene kan/bør brukes slik som sjekklisten er satt opp. Viktige tema i planarbeidet, som er drøftet ovenfor, må dokumenteres i planbeskrivelsen/-dokumentasjonen.</li><li>• Sol-/skyggediagram må også beskrives i kapittel om virkning på omgivelsene.</li></ul>
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) (sjekkliste)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se merknad lenger opp.</li></ul>
Kopi av varsel og mottatte innspill	
Merknadsdokument	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppsummer merknadene og kommenter dem. Bruk malen i Startpakken.</li></ul>
Illustrasjonsmateriale	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sol-/skyggediagram laget på terrengmodell</li><li>• Utomhusplan</li><li>• Terrengsnitt</li><li>• Renovasjonsteknisk plan</li><li>• Planer og snitt/3D som viser utforming av overgang til terreng mot Odnaberg</li><li>• Støyvurdering og utredning av tiltak</li><li>• Kvalitetsprogram for anleggsfasen</li><li>• Massehåndtering: det må beskrives hva som er gjort og hva som gjenstår, fundamentering, høyde for banene osv.</li><li>• Mobilitetsplan (kan inngå i planbeskrivelse)</li></ul>
Andre dokumenter	

## 6.2 Krav/behov for nykartlegging

## 7 Oppsummering av føringer

Forslagsstiller og kommunen er enige om at føringene ovenfor er grunnlaget for planforslaget.

Forslagsstiller kan kreve at eventuelle uenigheter forelegges kommunestyret. Tilbakemeldinger fra politikere i en møteprotokoll, anses som et supplement og korrektiv til referatet, som hvis det er motstrid gjelder foran referatet. (Jf. pbl § 12-8 og Prop. 149 L)

## 8 Planprosessen og videre fremdrift

### 8.1 Avklaring om parallell plan- og byggesak (jf. pbl §§ 1-7, 12-15, 21-4)

Det skal ikke gjennomføres parallell plan- og byggesaksprosess.

### 8.2 Varsel om oppstart (jf. pbl § 12-8)

- Startpakke sendes ca. 2 uke etter oppstartsmøtet.
- Referat fra oppstartsmøtet sendes 31/03. Referatet må være godkjent av forslagsstiller før varsel om oppstart.
- Oppstartsvarsel sendes ut UKE/DATO.  
Varsle i Bygdebladet og Stavanger Aftenblad, samt på kommunens hjemmeside. Oversend tekst og bilde med planavgrensning til varsel om oppstart minimum 1 uke før varslingsdato slik at kommunen kan kunngjøre varslingen på sin hjemmeside.
- Frist for å komme med innspill settes til 6 uker etter oppstartsvarsel.
- Følgende instanser skal varsles:
  - Rogaland fylkeskommune
  - Rogaland Statens vegvesen
  - Statsforvalteren i Rogaland
  - Rogaland Brann og Redning IKS
  - NVE Region Sør
  - Direktoratet For Samfunnssikkerhet og Beredskap (dsb)
  - IVAR IKS
  - Lnett
  - Sør-Vest Politidistrikt
  - Jæren Friluftsråd
  - Folkehallene
  - Randaberg Allianse-Idrettslag Fotballgruppe
  - Randaberg IdrettsrådListe over instanser blir oversendt med startpakken.

Planinitiativet og møtereferatet skal være tilgjengelige på hjemmesiden ved kunngjøring om oppstart. Kunngjøringen skal opplyse om hvor dokumentene er tilgjengelige.

### 8.3 Medvirkningsprosess

Oppstartsvarsel i avis(er) og kommunens hjemmeside.

Ved behov holdes det møte med idrettsrådet og andre idrettsorganisasjoner.

### 8.4 Fremdrift

MILEPÆLER	PERIODE/DATO - BEHANDLINGSTID
Oppstartsvarsel* (utsending – frist) [Frist: 6 uker]	Varsel: Ikke bestemt Frist: Ikke bestemt
Infomøte	Innenfor fristen
Dialogmøte(r) mellom forslagstiller og kommunen – <ANTALL> møter.	Ikke bestemt
	Etter skissearbeid og før innlevering av planforslaget.
Ev. overleveringsmøte	Ikke bestemt
Planforslag	Ikke bestemt
Førstegangsbehandling	12 ukers frist fra mottatt planforslag.
Offentlig høring - Kunngjøring	Min. 6 ukers høringsperiode
Infomøte (under høringsperioden)	Dato avtales ved avklaring om høringsperioden.
Vedtatt plan	Innen 12 uker fra vedtak om kunngjøring.
Klagemulighet	3 uker fra mottatt vedtak

\*: Høringsperioder må forlenges ved kunngjøring rundt ferier (sommer, jul, påske). Forlengelse med 3 uker i fellesferien, og 1 uke ved jul/påske.

Kommentar:

### 8.5 Gebyr

Gjeldene gebyrregulativ/priser for regulering ligger på Randaberg kommunes hjemmesider. Gebyret/prisene revideres årlig. <https://www.randaberg.kommune.no/innhold/plan-bygg-og-eiendom/byggesak/bygge/>

Ved innsendelse av plan må det oppgis hvem som skal motta fakturaer fra kommunen.

## 8.6 Kommunens bidrag underveis i planarbeidet

Arbeidsmøter

## 8.7 Vurdering av fagkyndighet i henhold til pbl § 12-3 fjerde ledd

Plankonsulent skal utarbeide planforslaget. Det er behov for å bruke rådgivere med kunnskap om idrettsanlegg.

## 9 Startpakken

Startpakken sendes ca. 2 uker etter oppstartsmøtet.

Startpakken inneholder følgende dokumenter:

1. Krav til innsendelse av planforslag
2. E-postadresser offentlige instanser
3. Naboliste (datert dd.mm.åååå) [NB! Kun til bruk i dette planarbeidet.]
4. Bestemmelser (Mal - Smartkommune)
5. Planbeskrivelse (Sjekkliste - Smartkommune)
6. ROS-sjekkliste (Mal - Smartkommune)
7. Priser/Gebyr  
<https://www.randaberg.kommune.no/innhold/plan-bygg-og-eiendom/byggesak/bygge/>
8. Digitalt kartgrunnlag (ZIP-fil med SOSI-filer)
9. Planavgrensning (ZIP-fil med SOSI-fil) (Planavgrensning lages av forslagstiller)

Det blir gjort oppmerksom på at oppstartsmøtet har karakter av gjensidig orientering. Alle vurderinger fra planavdelingen er faglige og foreløpige, og gir ikke noen av partene rettigheter i senere saksbehandling. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter, organisasjoner og politiske vedtak mv. vil kunne bringe inn nye momenter eller føre til endringer i planarbeidet underveis.

Planforslaget må sendes planavdelingen innen 12 mnd. etter oppstartsmøtet. Dersom det går 1 år fra oppstartsmøte og det ikke er mottatt planleveranse vil planavdelingen avslutte saken. Dersom saken allikevel skal fremmes må det holdes nytt oppstartsmøte.