

## Notat – reguleringsendring sentrum øst – planid 1124 2011004

### Gjeldende plan

Områderegulering for sentrum øst (planid 2011004) ble vedtatt 14.09.2017. Formålet med planen er å utvikle Randaberg sentrum som kommunesenter ved å legge til rette for ny bolig og næringsutvikling, og å sikre arealer til skole og kulturscene, barnehage, idrett og friluftsliv. Planen skulle ivareta kommunens del av ansvaret for å legge til rette for et godt landsbyliv og effektive miljøvennlige transportløsninger, samtidig som den tar vare på nærheten til naturen og det unike landskapet i regionen. Odnaberget og de østlige områder av planområdet er avsatt som grøntstruktur. Planen sikrer nødvendig skole- og barnehagekapasitet. Planen sikrer allmenn ferdsel på gater, sykkelveier og gjennom friluftsområdene, samt diverse anlegg for Randabergs idrettslag og utvidelse av Randaberghallen.

Planen er særlig viktig for fremtidens boligutvikling, da den omfatter det aller vesentligste av kommunens fremtidige arealer for boligutbygging. Foruten område avsatt til sentrumsformål, er boligutbygging lokalisert området vest for Odnaberget. Til sammen legges det opp til ca 1000 nye boliger, der i underkant av 200 vil komme i sentrumsområde mens resten vil komme i områder for boligbygging.



Planområdet består av flere felt for utbygging/fortetting. Det er regulert en hovedadkomst fra Harestadveien som skal betjene felt B2, B3, B4, B5, B6, B7, B11, B12 og B14, samt en hovedadkomst i vegkrysset Tungenesveien x Harestadveien som skal betjene felt B1.

## Hvorfor reguleringsendring?

Områderegulering for Sentrum øst omfatter hoveddelen av kommunens fremtidige arealer for boligbygging. Det er lite byggeklare arealer i kommunen. For å møte befolkningsutviklingen og kommunens mål om vekst, er det viktig å komme i gang med boligbygging i sentrum øst. Hovedmålet med reguleringsendringen er å legge til rette for videre detaljregulering av boligområdene slik at bygging av boliger kan starte. Det er et klart politisk mål i Randaberg kommune å få fortgang i regulering og utbygging av boligområdene i sentrum øst.

### Rekkefølgekrav og veiløsninger

Gjeldende plan har omfattende og detaljerte rekkefølgekrav med hensyn på utviklingen av planområdet, og på forhold og utvikling ellers i sentrum og i kommunen. Det sikres at utbyggingen kan settes i gang før hele trafikksystemet står ferdig. Samtidig forhindres det at trafikken i sentrum og gjennom sensitive områder øker så mye at det oppstår forhold med økt fare for trafikkulykker og uforsvarlig støybelastning av eksisterende bebyggelse. De gir også utbyggingsrekkefølge for boligområdene, og hvilke andre deler av infrastrukturen (parkering, ute- og friområder o.l.) som må være ferdig før utbygging av de enkelte områdene kan igangsettes.

Områdereguleringen for sentrum øst sikrer et nytt veisystem som inkluderer både nye veier og en omfattende oppgradering av eksisterende veier. Systemet er planlagt under datidens forutsetninger, og har stort fokus på fremkommelighet for privatbiler. En viktig del av arbeidet med planendringen er derfor å se på hvordan premissene for trafikkplanlegging har endret seg siden, og justere løsningene deretter. Dette vil kunne redusere gjennomføringskostnadene og bidra til å intensivere utbyggingen. I denne sammenhengen må det også ses på om det er hensiktsmessig med en justering i utbyggingsrekkefølgen.

Arbeidet må skje i tett dialog med Rogaland fylkeskommune som regional planmyndighet og veieier. Rekkefølgekravene vil bli endret i tråd med de nye veiløsninger som foreslås. Videre vil det bli tatt en generell gjennomgang av rekkefølgekravene for å gjøre nødvendige justeringer og oppdateringer.

### Busstrase

I dag er Harestadveien og Tungenesveien definert som hoved-busstraseen inn til sentrum. Randaberg kommune har et ønske om at busstraseen i fremtiden kan legges til Torvmyrveien, slik at den betjener skoler, kulturscenen, barnehager og idrettsparken. Kommunen ønsker derfor å se på muligheten for å legge busstraseen fra Torvmyrveien til Tungenesveien/Sentrum gjennom planområdet, for å oppnå bedre tilgjengelighet av kollektivtilbudet for beboerne i dette store fremtidige boligområdet, samt bedre kundegrunnlag for bussen, som kan åpne muligheter for å styrke tilbudet til hele landsbyen.

### Utbyggingsrekkefølge

Gjeldende plan legger opp til en «innenfra og ut» prinsipp når det gjelder boligbygging. I § 9-1 h heter det: Utbygging av de nye boligområdene skal skje i følgende rekkefølge; B3 – B2/B4 – B5 – B6. Før det kan gis første byggetillatelse i neste felt, må siste bygg i forrige felt

være fysisk igangsatt. Delfelt B1 kan ikke bygges ut før nytt stadion (BIA1) er etablert. Kommunen er en stor grunneier i området, og eier delfeltene B5 og B6.

Kommunen skal se nærmere på om det er behov for en justering av utbyggingsrekkefølgen, blant annet i lys av vedtak i kommunestyret sak 64/23, 14.12.2023 – handlings og økonomiplanen:

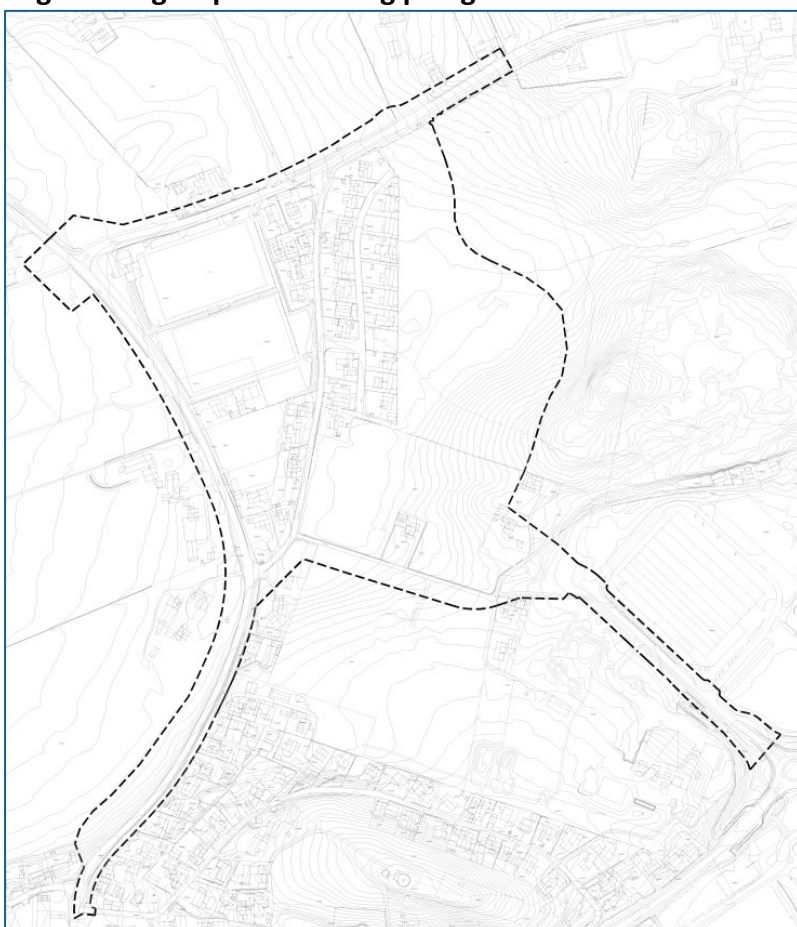
*«Randaberg har i alle år vært gode på fremtidsplanlegging. Vi er en av de kommunene i landet med tettest befolkning pr km<sup>2</sup>. Vi vil intensivere utbyggingen av sentrum øst - området, slik at vi kan tilrettelegge for flere familieboliger. Vi vil sette av midler til å jobbe videre med metode for utbygging i sentrum øst.»*

### **Prosess**

Kommunen vil gjennomføre endringen av områdereguleringsplanen som en ordinær planprosess etter plan- og bygningslovens § 12-8, 12-10 og 12-12. Det er vurdert at det ikke er nødvendig med utarbeidelse av planprogram.

Kommunen ønsker i prosessen å ha tett dialog med Rogaland fylkeskommune som regional planmyndighet og eier av Tungenesveien og Harestadveien.

### **Avgrensning av planarbeid og plangrense**



Gjeldende reguleringsplan er utarbeidet gjennom en lang og grundig prosess. Hovedprinsippene og arealbruken ligger fast. Det er derfor svært viktig for kommunen at prosessen med reguleringsendringen ikke «åpner opp» hele planen, men begrenser seg til de endringene som er nevnt over. Plangrensen er satt ut fra dette, og er begrenset til den delen av planen der det vil kunne bli nødvendig med endringer i plankartet.

Det vil for å oppnå målene med reguleringsendringen være nødvendig å endre/justere bestemmelser og rekkefølgekrav som gjelder områder også utenfor planavgrensningen.

**Vedlegg/lenker**

[Plandokumentene for gjeldende plan \(arealplaner.no\)](https://arealplaner.no)