

PLANBESKRIVELSE:

KOMMUNEPLAN FOR RANDABERG 2018 - 2030

Revidert etter vedtak i KST 20.6.2019 + endring foreslått i KST- møte 19.9.2019, sak 36/19, endring vedtatt i KST-møte 6.2.2020, sak 10/20.

Datert 11.2.2020

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	3
2. PROSESS OG MEDVIRKNING	4
3. SAMFUNN.....	4
3.1. VISJONEN	4
3.2. TRE LANGSIKTIGE MÅL	5
3.3. BEDRE FOLKEHELSE	5
4. AREAL	5
4.1. AREALBRUKSENDRINGER MED KONSEKVENsutREDNING OG ROS.....	6
4.2. ANDRE AREALENDRINGER OG SONER.....	12
4.2.1 LANGSIKTIG GRENSE LANDBRUK	12
4.2.2 AREALER TIL LNF	13
4.2.3 100-METERS BYGGEGRENSE MOT SJØ.....	14
4.2.4 SJØAREALER	16
4.2.5 TEKNISKE JUSTERINGER	16
4.2.6 SONER	18
4.3 TEMAKART	20
HOVEDSYKKELNETT.....	20
STØYSONEKART.....	21
FORSVARET	21
AVINOR	21
4.4. BESTEMMELSER.....	22
4.4.1. PLANKRAV OG UNNTAK	22
4.4.2. PLANLEGGINGSPRINSIPPER	22
4.4.3. UTNYTTELSE OG BYGNINGSHØYDER.....	23
4.4.4. UTEROM OG BEBYGGELSE	23
4.4.5. PARKERING.....	24
4.4.6. DETALJHANDEL	25
4.4.7. LNF-OMRÅDER	25
4.4.8. FRITIDSBOLIG	25
4.4.10. KULTURMINNER/KULTURMILJØ	26
4.4.11. VANN OG FLOMHÅNTERING	26

1. INNLEDNING

Kommuneplanen ble egengodkjent i Randaberg kommunestyret 20.6.2019, i sak 32/19. En del ble ikke egengodkjent, forslag om å disponere et område i sjø ved Alstein til akvakulturanlegg. Det foreligger innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland til dette området. Forsvaret har innsigelse til at kommunen ikke ønsker å ta inn bestemmelse om at det innenfor Forsvarets skyte- og øvingsfelt ikke kan tillates nye faste installasjoner, som innebærer at akvakulturanlegg ikke kan tillates innenfor foreslått område. Saken er sendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse. I planbeskrivelsen er omtalen markert med kursiv. Ved endelig vedtak fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet så vil planbeskrivelsen oppdateres i tråd med vedtaket. Det samme vil plankart og bestemmelser.

Under følger en punktvis oppsummering av de største endringene i kommuneplanen for 2018-2030:

- Satsing på folkehelse:
 - Bedre trivsel og psykisk helse
 - Levende nærmiljø
 - Smarte og nyttige løsninger
- 3 nye langsiktige mål:
 - Aktiv landsby
 - Attraktiv landsby
 - Inkluderende landsby
- Mål om 1 % befolkningsvekst per år i snitt. Ned fra 1,2 %
- Mål om nullvekst i personbiltrafikken
- Større fokus på gode uterom
- Endring av langsiktig grense landbruk på Grødem
- Utvidelse av næringsområdet på Randabergsletta
- Utvidelse av næringsområdet på Mekjarvik
- Større fokus på jordvern og økt arealutnyttelse
- *Akvakulturområde ved Alstein*
- Sjøområdene er med i planen
- Flere nye faresoner og hensynssoner
- Flere kvalitetskrav for utbygging

Videre i dokumentet følger en kort oppsummering av planprosess og medvirkning og en beskrivelse av viktige nye momenter i planen. Alt nytt er ikke oppsummert eller beskrevet fullt ut i beskrivelsen under. Det er nødvendig å lese samfunnsdelen, plankartet og planbestemmelsene sammen med planbeskrivelsen (og ev. vedlegg) for å få et fullstendig bilde av planen. I tillegg viser planbeskrivelsen til følgende saker, som fulgte planbeskrivelsen i høring:

- Orienteringssak om kvikkleire
- Sak om akvakultur med vedlegg
- Sak om befolkningsvekst med vedlegg
- Sak om langsiktig grense for landbruk
- Sak om næringsområde ved Randabergsletta
- Sak om satsingsområder med vedlegg
- Sak om sentrumsutviklingen
- Sak om akvakulturanlegg ved Alstein

- Sak om utfylling i Mekjarvik

2. PROSESS OG MEDVIRKNING

Kommuneplanen har hatt en god og inkluderende prosess.

Proessen startet i slutten av 2015 med varsel om oppstart av kommuneplanarbeid og ved høring og offentlig ettersyn av planprogram for planen. Planprogrammet ble fastsatt i 2016.

I begynnelsen av arbeidet gikk kommunen inn i samarbeid med fylkeskommunen og andre kommuner om et kartleggings- og utviklingsarbeid om nærmiljø og folkehelse.

I en tidlig fase av arbeidet ble barn og unge invitert til å komme med innspill til kommuneplanarbeidet og generelt til hvordan de ville ha det i kommunen og på skolen.

Det ble lagt opp til bred medvirkning og samskaping for valg av nye satsingsområder i samfunnsdelen. Det ble lagt ut forslag om syv ulike satsingsområder som skulle bli til tre. Alle fikk være med på å foreslå hvilke tre som skulle stå igjen. Det ble hengt opp plakater, sendt ut brev, lagt ut skjema på hjemmesiden og invitert til idéverksted med alle kommunens foreninger og lag. Dessverre ble verkstedene avlyst på grunn av svært få påmeldte. De nye satsingsområdene ble vedtatt våren 2017.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet våren 2018. Høsten 2018 ble benyttet til medvirkningsopplegg for å gjøre planforslaget kjent for innbyggerne, næringer og andre, samt å få inn innspill til planforslaget. Flere arenaer og typer involvering ble benyttet, blant annet hadde vi en større workshop i Varen kulturhus, stand på Høstmarken, en ettermiddag på biblioteket, og en dag på Mega Coop. I tillegg hadde vi flere offentlige presentasjoner i ulike fora.

Kommuneplanutvalget har vært politisk styringsgruppe for planen. Utvalget har tatt flere prinsippavklaringer underveis i prosessen. I tillegg har det vært holdt ideverksted, arbeidsmøter, studietur og seminarer om ulike tema.

3. SAMFUNN

Kommuneplanens samfunnsdel er i stor grad endret siden kommuneplanen fra 2009. Planen er bygd opp om 3 hoveddeler: visjonen, langsiktige mål, og folkehelsesatsing. Tiltak er tatt ut av planen, slik at samfunnsdelen er et mer strategisk element. Det blir lagt opp til at kommuneplanen skal følges opp gjennom en egen handlings- og økonomiplan.

3.1. VISJONEN

Randaberg holder på visjonen «Sammen skaper vi den grønne landsbyen».

Visjonen viser til at Randaberg skal videreføre tradisjonelle verdier, og stå trygt på egne kvaliteter. Basert på en idemyldring i kommuneplanutvalget er kvalitetene og verdiene kommet tydeligere fram.

Visjonen er koblet tettere mot samskaping og det at vi må skape noe i felleskap for å forme et godt samfunn.

I den nye planen er det gjort mer tydelig hva det grønne i visjonen handler om: miljø, klima, friluftsliv og matproduksjon.

Til slutt er det lagd en arealstrategi med 8 viktige punkt for hvordan Randaberg vil forme en moderne landsby.

3.2. TRE LANGSIKTIGE MÅL

For å bygge opp under visjonen lanserer samfunnsdelen tre nye langsiktige mål: aktiv, attraktiv og inkluderende landsby.

- En aktiv landsby tar aktive grep om samfunnsutviklingen.
- En attraktiv landsby er god å leve, jobbe og være til i, og komme på besøk til.
- En inkluderende landsby gir muligheter for at alle kan delta i og bidra til det gode samfunnet.

Under hvert langsiktige mål er det beskrevet mer om hvordan vi ønsker å styre, og hva som er viktigst å jobbe med nå. Målene handler om hvordan Randaberg skal møte framtidens samfunnsutfordringer og hvordan vi ønsker å utvikle Randaberg.

3.3. BEDRE FOLKEHELSE

For å møte mange av de utfordringene Randaberg står ovenfor er et av de viktigste grepene i samfunnsdelen å styre tydelig mot bedre folkehelse. Men folkehelse kan handle om mye, og det er valgt ut tre satsingsområder:

- Bedre trivsel og psykisk helse
- Levende nærmiljø
- Smarte og nyttige løsninger

Under hvert satsingsområde er det 3-4 strategier for å følge opp satsingsområdene.

Satsingsområdene er blant annet basert på folkehelsekartleggingen, levekårsanalyse, nasjonale føringer for folkehelsearbeidet og grundig arbeid i kommunens eget folkehelseforum. Det har blitt invitert til bred medvirkning i valg av satsingsområder. Innspill og forslag er oppsummert i sak 13/17 i kommuneplanutvalget 27.4.17.

4. AREAL

Generelt om bolig

Hovedgrepet i forhold til bolig er å ikke legge ut nye områder, unntatt mindre justeringer der omforming er aktuelt. Randaberg har allerede satt av nok boligareal for å dekke behovet fram til 2030. Ved å holde på de allerede vedtatte områdene, vil kommuneplanen fungere bedre som styringsverktøy for utviklingen. Dette er viktigere for Randaberg enn for en del andre kommuner som ikke har mål om å begrense befolkningsveksten.

4.1. AREALBRUKSENDRINGER MED KONSEKVENsutREDNING OG ROS

Nye arealformål i kommuneplanen er nærmere vurdert i et eget dokument for risiko- og sårbarhet (ROS-analyse) og konsekvenser (KU). Under følger en oppsummering av områdene med kort beskrivelse.

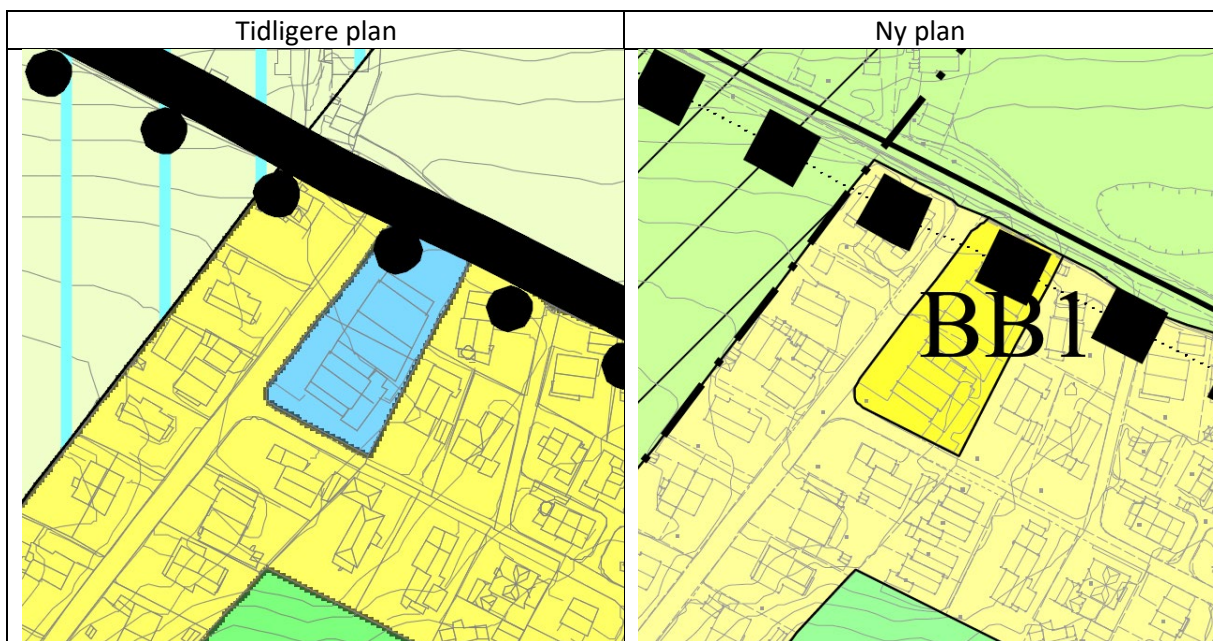
BB1 (Kiwi-tomten)

Endring fra dagligvarehandel til boliger i forbindelse med nytt areal for dagligvarehandel i BKB1 (området nevnt over).

Dagens formål: Næring

Nytt formål: Bolig

Størrelse: 2,3 dekar



BB2 (Grødem barnehage)

Grødem barnehage er nedlagt. Området endres til bolig

Dagens formål: Offentlig

Nytt formål: Bolig

Størrelse: 1,9 dekar

Tidligere plan	Ny plan
----------------	---------



BB3, BKB1 og BKB2 (Sentrum Nord)

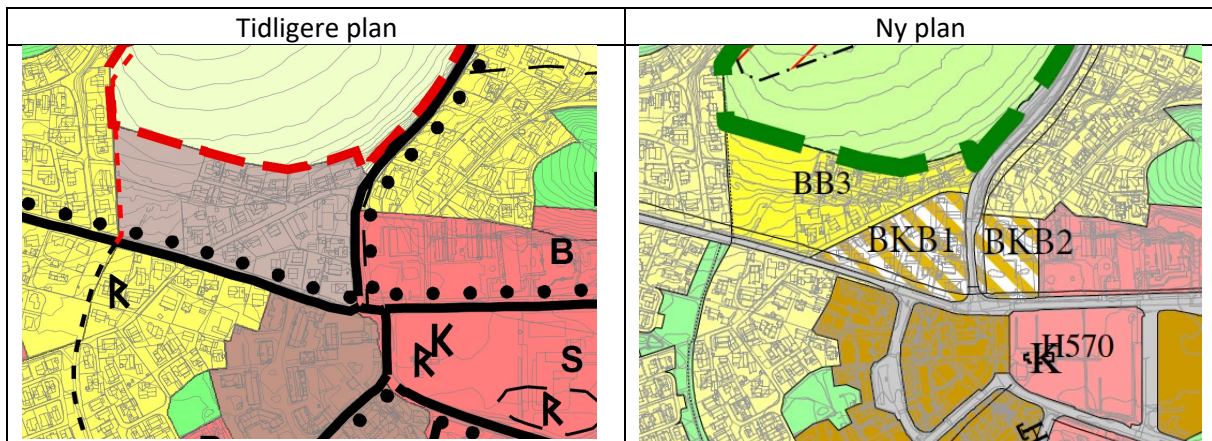
Transformasjon fra eneboligbebyggelse, ubebygde tomter, og næringseiendommer til boligblokker. Mulighet for noe næring og noe detaljhandel langs Tungenesveien og Bøveien. Områdene er allerede under regulering i et samlet område i pågående planarbeid med områdeplan for Randaberg sentrum nord. Endringen behandles her for å få vist framtidig plansituasjon i kommuneplanen. I tillegg til ROS-analysen og KU er området nærmere omtalt i kommuneplanutvalgets møte 8.3.18, sak 13/18.

Dagens bruk: Bolig, kombinert bolig/næring, og forsamlingshus

Dagens formål: Sentrumsformål og offentlig tjenesteyting

Nytt formål: Bolig og kombinert bolig/næring/forsamlingshus

Størrelse: ca. 46,5 daa



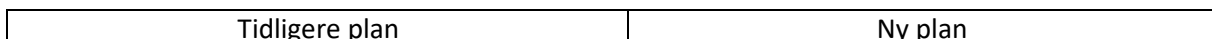
BB4 (Score-tomten)

Transformasjon av næringsområde tilgrensende nåværende boligområde preget av villabebyggelse.

Dagens formål: Næring

Nytt formål: Bolig

Størrelse: 7,8 dekar

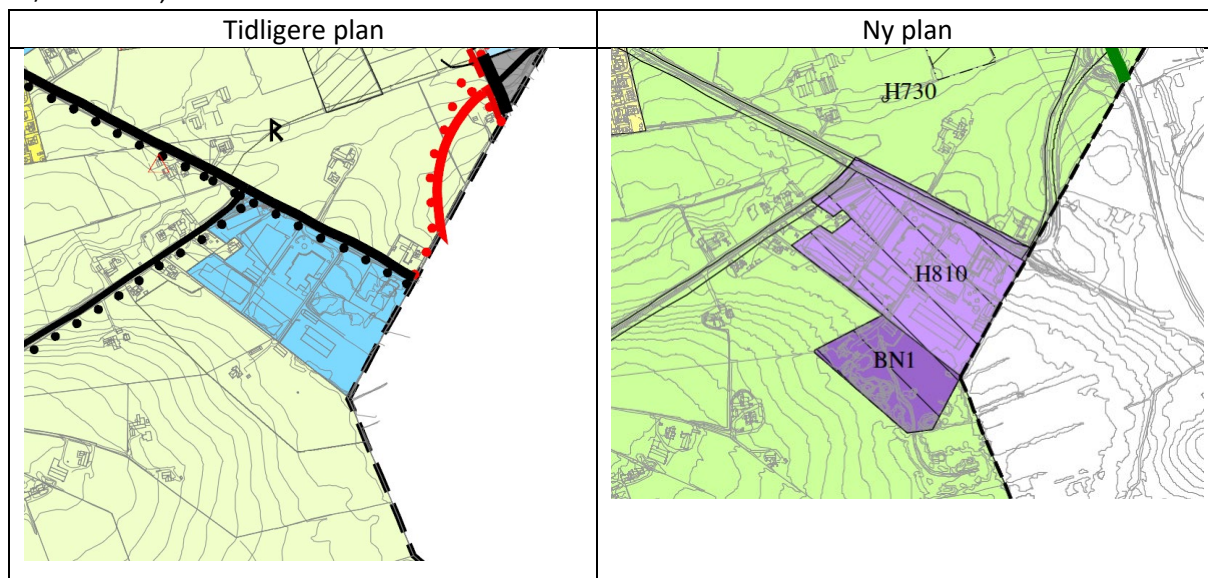




BN1 (Utvidelse av næringsområde ved Randabergsletta)

Utvidelse av eksisterende næringsområde ved Randabergsletta. Det er stilt krav om samlet regulering av hele området gjennom sone H810. Det er også rekkefølgekrav om etablering av trafikksikker adkomst før ny bebyggelse kan tillates. Foruten ROS- analysen og KU er området også nærmere omtalt i sak 14/18 i kommuneplanutvalgets møte 8.3.18.

Dagens formål: LNF
 Nytt formål: Næring
 Størrelse: 21,4 dekar



BN2 (Utfylling til næringsområde i Mekjarvik)

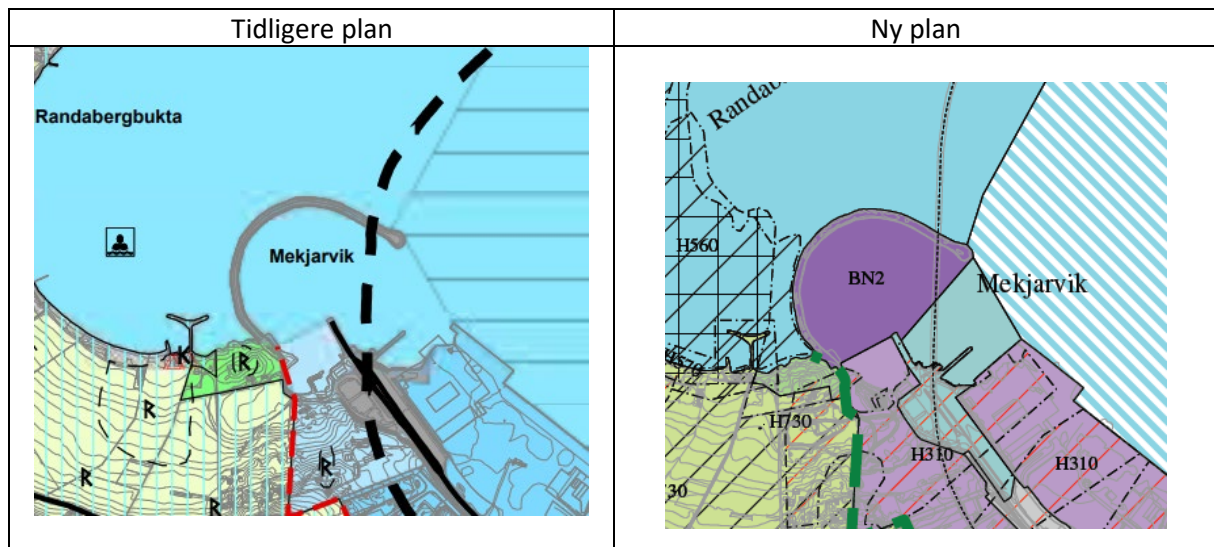
Utvidelse av næringsområde i Mekjarvik gjennom utfylling innenfor eksisterende molo. Det er stilt krav om reguleringsplan for området. Det er satt krav om at reguleringsplan skal sikre beredskapskai, at tiltaket ikke får negativ påvirkning på denne. I tillegg er det ikke tillatt å foreta utfylling før Rogfast

er åpnet for trafikk. Foruten ROS- analysen og KU er området også nærmere omtalt i sak 33/18 i kommuneplanutvalget i 6.9.18.

Dagens formål: Ingen

Nytt formål: Næring

Størrelse: 63,5 dekar



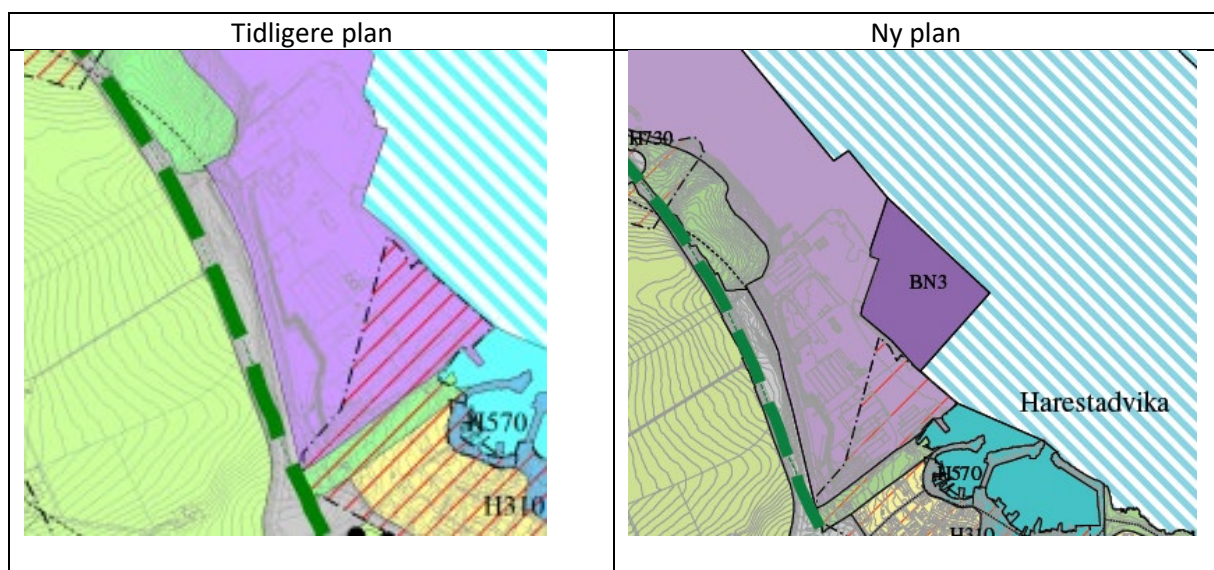
BN3 (Utfylling til næringsområde ved Harestadvika)

Utvidelse av eksisterende næringsområde gjennom utfylling. Eksisterende sjøfront er utfylt og består delvis av støpt kai og steinforsetting. Området skal tilrettelegges for kai. Området er en videreføring av kailinjen i kommuneplanen. Det er stilt krav om reguleringsplan med tilhørende KU og ROS.

Dagens formål: Ingen

Nytt formål: Næring

Størrelse: 37,7 dekar



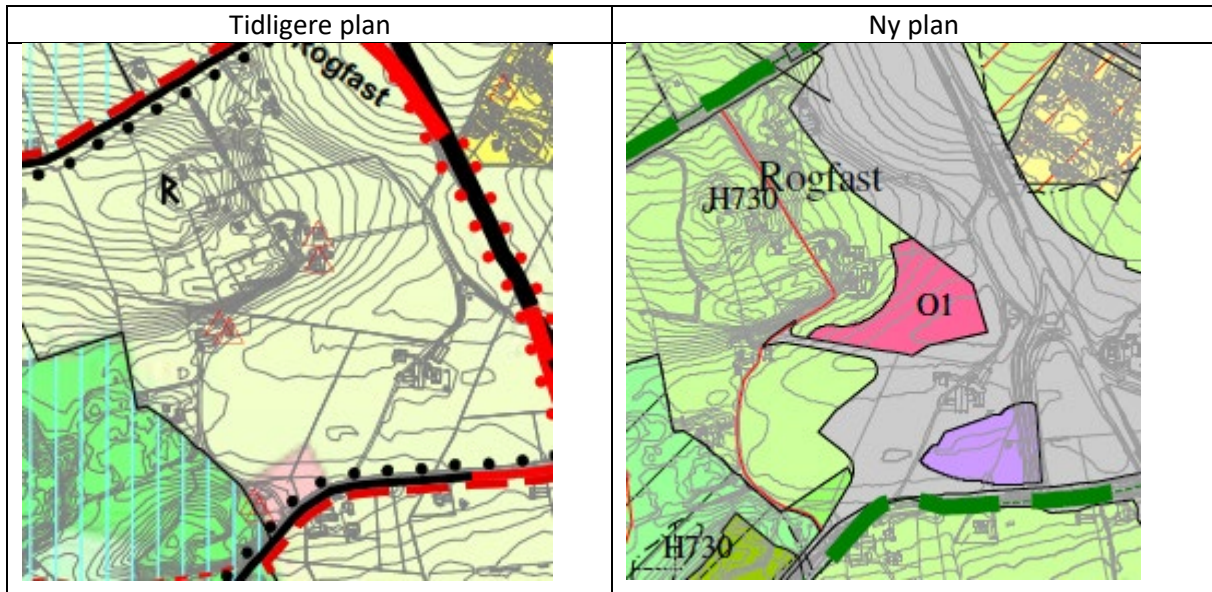
O1 (Offentlig formål ved Harestadkrysset)

Avsetting av området er vurdert i planarbeidet med kommunedelplan for Harestad. Området kan nyttes til teknisk lager. Det er stilt krav om reguleringsplan. Deler av området er regulert til midlertidig rigg- og anleggsområde for utbygging av Harestadkrysset. Ved regulering av arealet før områdets funksjon som rigg- og anleggsområde er opphørt, må denne funksjonen sikres midlertidig.

Dagens formål: LNF

Nytt formål: Offentlig formål

Størrelse: 12,8 dekar



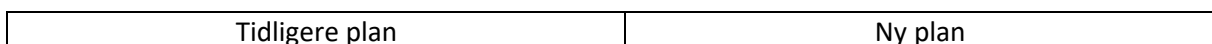
O2 (Barnehage og friområde på Grødem)

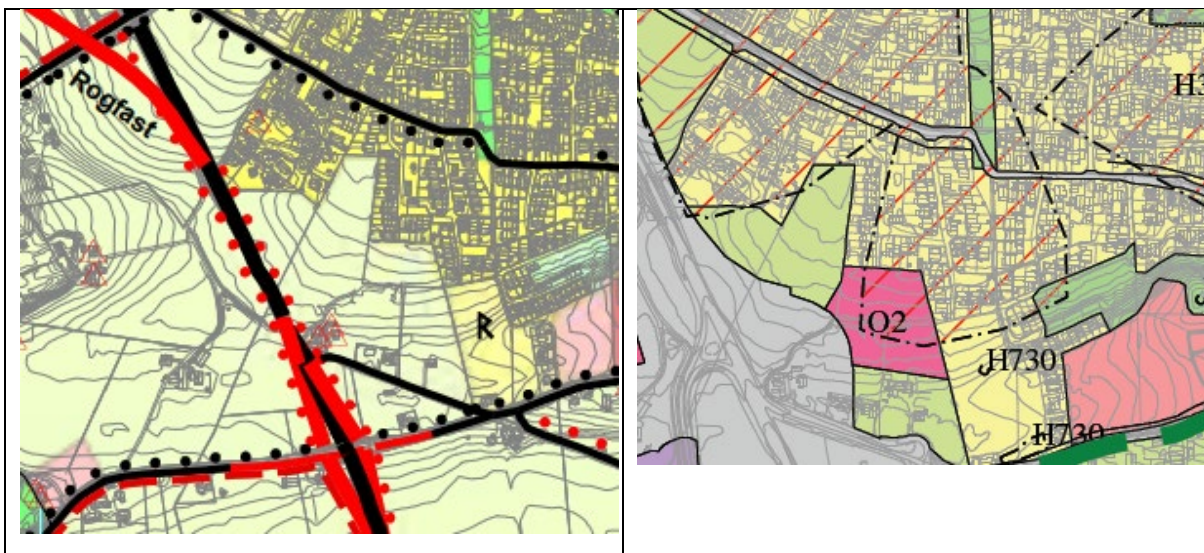
Avsetting av området er vurdert i planarbeidet med kommunedelplan for Harestad. Det er behov for en større barnehage på Grødem, med mulighet for 6 avdelinger. Innenfor området tillates det barnehage med grøntområde mellom barnehage og boligområde. Lokalisering fremmer gåing og sykling fremfor å levere barn med bil. Barnehagens uteområde kan kombineres med friområdet. Det er stilt krav om reguleringsplan for området.

Dagens formål: LNF

Nytt formål: Barnehage og friområde

Størrelse: 11,3 dekar





VA (Havbruksområde ved Alstein)

Etablering av ny akvakulturlokalitet ved Alstein. Rundt området er det satt av en sikringsone (H190) for ankring av anlegget. Saken om akvakultur var på høring som midlertidig dispensasjon fra kommuneplanen i 2016. Søknaden ble avvist og saken behandles nå i kommuneplanen. I tillegg til ROS- analysen og KU er området også beskrevet i sak 21/18 fra kommuneplanutvalget 19.4.18.

Dagens formål: Ingen

Nytt formål: Akvakultur

Størrelse: 350 dekar

Fylkesmannen i Rogaland har innsigelse til området. Det er ikke oppnådd enighet i mekling. Forslaget er sendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse.

Tidligere plan	Ny plan
Ingen	

Oppsummering fra ROS-analyse og KU

Det er krav om regulering og detaljerte ROS-analyser av alle de nye områdene i kommuneplanen, som skal følges videre opp av kommunen gjennom plan- og bygningsloven. For BB3, BKB2 og BKB3 (Sentrum Nord) og BN1 (Utvidelse av næringsområde ved Randabergsletta) og BN2 (utfylling Mekjarvik havn) er det behov for egne konsekvensutredninger til reguleringsplan.

For VA (akvakulturanlegg ved Alstein) må saken konsesjonsbehandles etter akvakulturloven, vurderes for konsekvensutredning, og behandles etter andre sektorlover. Det er ikke kommunen som er vedtaksmyndighet for akvakulturanlegg.

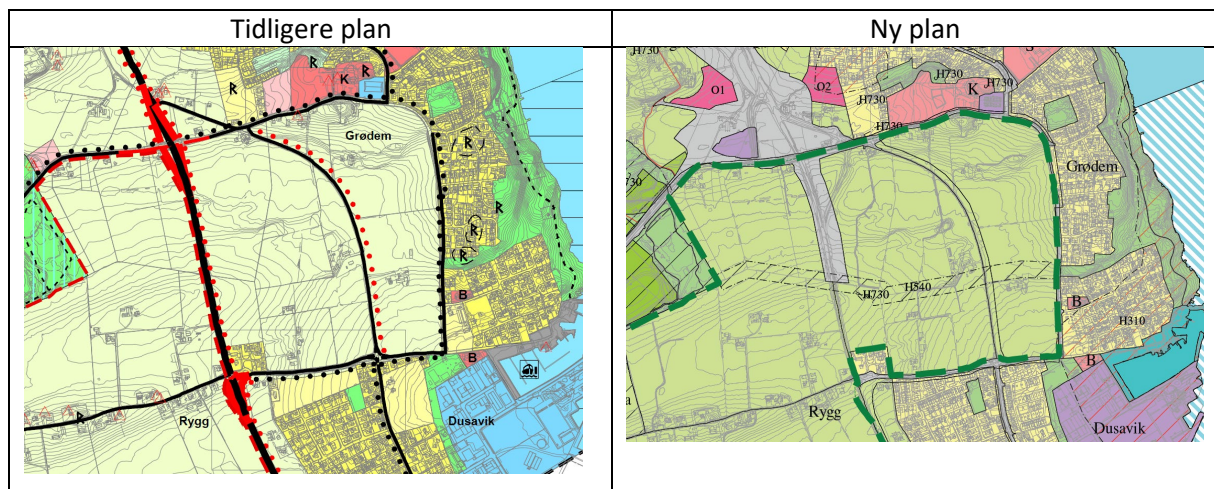
Samlet innebærer de nye områdene relativt lite risiko og lite negative konsekvenser. Det er i praksis bare BN1, BN2 og offentlig formål O1 og O2, i tillegg til VA som er nye i form av at de ikke er bebygde fra før. BN-området har ulemper blant annet i forhold til landbruk og nærmiljø. Forholdet til nærmiljøet kan forbedres ved god utforming i reguleringsplan. Offentlig formål er foreslått på eksisterende landbruk, og vil således ha konsekvenser gjennom mindre areal for landbruk. Den samfunnsnyttige gevinsten er derimot høy. Akvakulturanlegget har risiko for negative konsekvenser, særlig i forhold til lakselus, rekefiske og rømming av laks. Valg av teknologiske løsninger og endelig størrelse og utforming av anlegget vil sannsynligvis ha stor betydning for følgene av anlegget. Dette er forhold som ikke er kjent for kommuneplanen. Det kan aksepteres noe risiko, når et endelig vedtak uansett tas gjennom andre lovverk og prosesser enn kommunens egne.

4.2. ANDRE AREALENDRINGER OG SONER

4.2.1 LANGSIKTIG GRENSE LANDBRUK

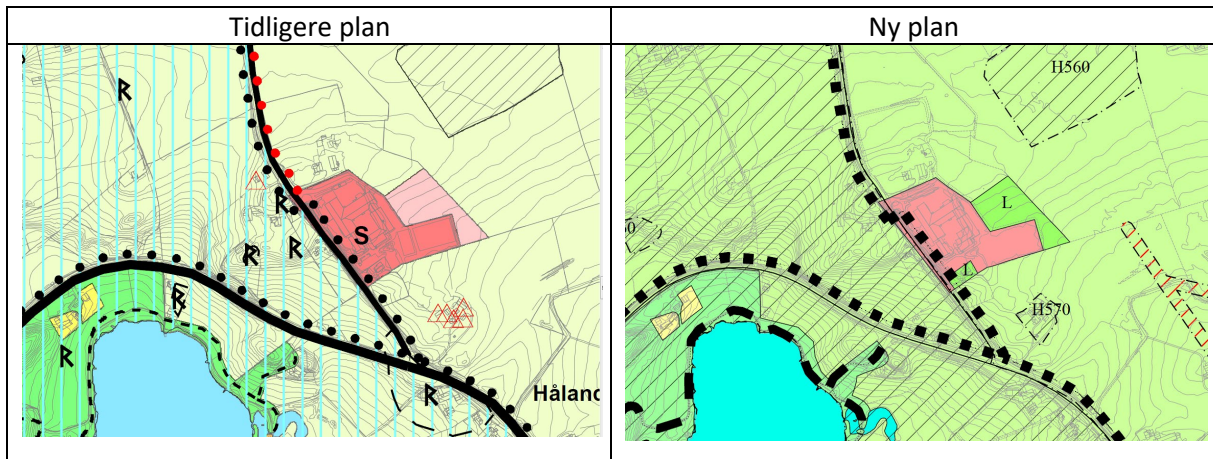
Langsiktig grense for landbruk er endret, som en viktig del av Randabergs grep om jordvernet. I kommuneplanen fra 2009 går grensen langs E39. I planforslaget er den flyttet øst til Fjellheimveien. Endringen betyr at Randaberg må legge opp til en framtidig utvikling der området ikke tas i bruk til utbygging. Grepet følges opp ved at kommuneplanbestemmelsene åpner for god arealutnyttelse. Endringen av langsiktig grense er omtalt i sak 5/18 i kommuneplanutvalget 25.1.2018.

Bildet under viser også ny hensynssone for grøntstruktur, for framtidig turveitrase over ny bro på E39 (Smiene-Harestad) og over til turnettet langs kysten på Grødem.

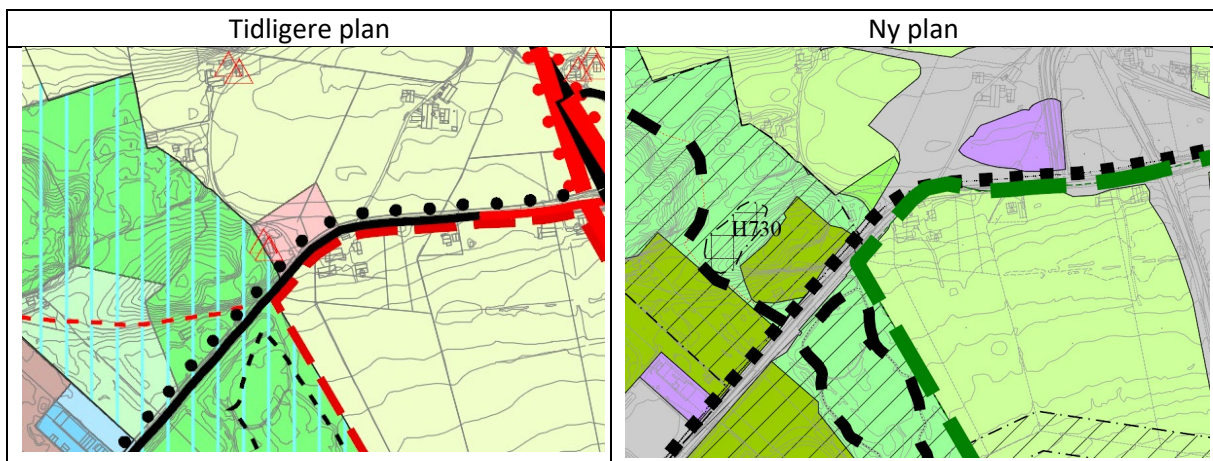


4.2.2 AREALER TIL LNF

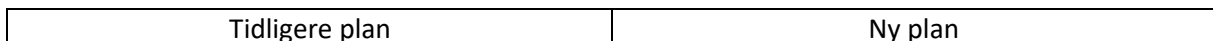
Tidligere offentlig areal rundt Goa skole som ikke skal brukes i planperioden er satt av til LNF.

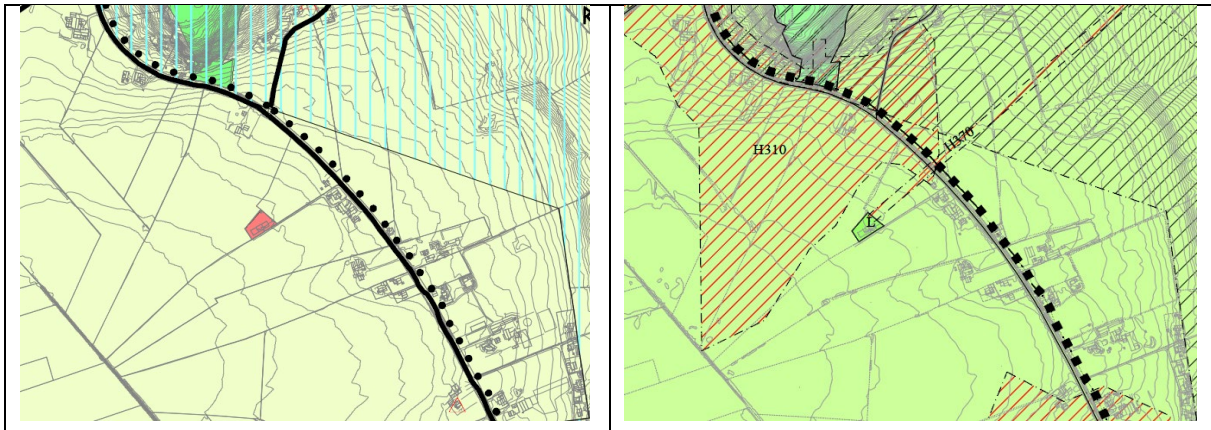


Del av tidligere offentlig område som er igjen etter regulering av Harestadkrysset er satt ut til LNF.



Trafostasjonen er lagt om til LNF i forbindelse med at det skal lages ny trafostasjon i Randaberg innen åpningen av Rogfast.





4.2.3 100-METERS BYGGEGRENSE MOT SJØ

Det er et generelt bygge- og deleforbud i 100-meters beltet langs sjøen. Dette gjelder også i de områdene der kommuneplanens arealdel har disponert areal til bygg og anlegg. Slik var det ikke etter plan- og bygningsloven av 1985. Da var slike områder unntatt forbudsregelen.

Dette medfører en del utfordringer, særlig flere dispensasjoner, da 100 meters byggeforbud gjelder over alt, og for alt. Kommunen har ferdig regulerte og bebygde områder som ligger innenfor 100-meters beltet på Grødem og Viste/Endrestø. Dette betyr at alle tiltak på eiendommene som ligger nærmere sjøen enn 100 meter må søke om dispensasjon fra byggeforbudet ved tiltak.

Der kommunen ønsker en smalere grense må kommunen aktivt inn å fastsette alternativ byggegrense. Kommunen vil fastsette en grense mot sjø som:

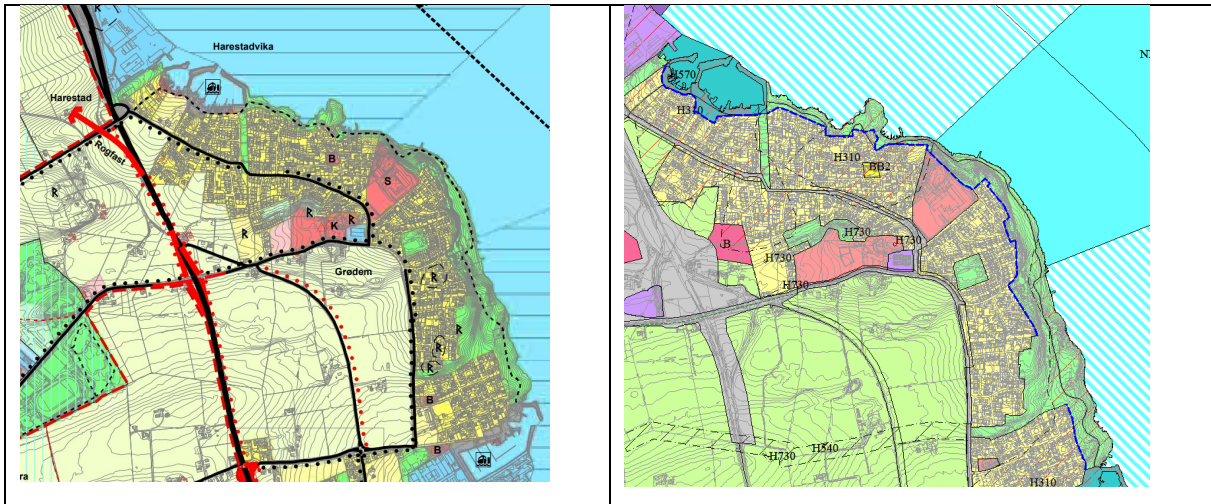
1. ivaretar hensynet bak byggeforbudet i 100 meters-beltet gjennom å sikre allmennheten tilgang og bruk av kysten
2. Ivaretar ønske om en planmessig forvaltning av byggesaker (minimalisere behov for å søke om dispensasjon).

Både Grødem og Viste Hageby/Endrestø har områder disponert til bolig innenfor 100 meters-beltet. Det er i begge områdene avsatt friområde og tursti mellom boligområdene og sjøen. Det er kommunens intensjon at det ikke skal være nødvendig å søke om dispensasjon for alle tiltak innenfor disse boligeiendommene. Det er derfor for boligområdene på Grødem og Viste Hageby/Endrestø i plankartet lagt inn byggegrense i tråd med formåls grensen i gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner. Dette er for å lette kommunens ressursbruk, både administrasjonens og innbyggernes. Områdene er allerede utbygd, og det er sikret tilgang og bruk av kystlinjen for allmennheten.

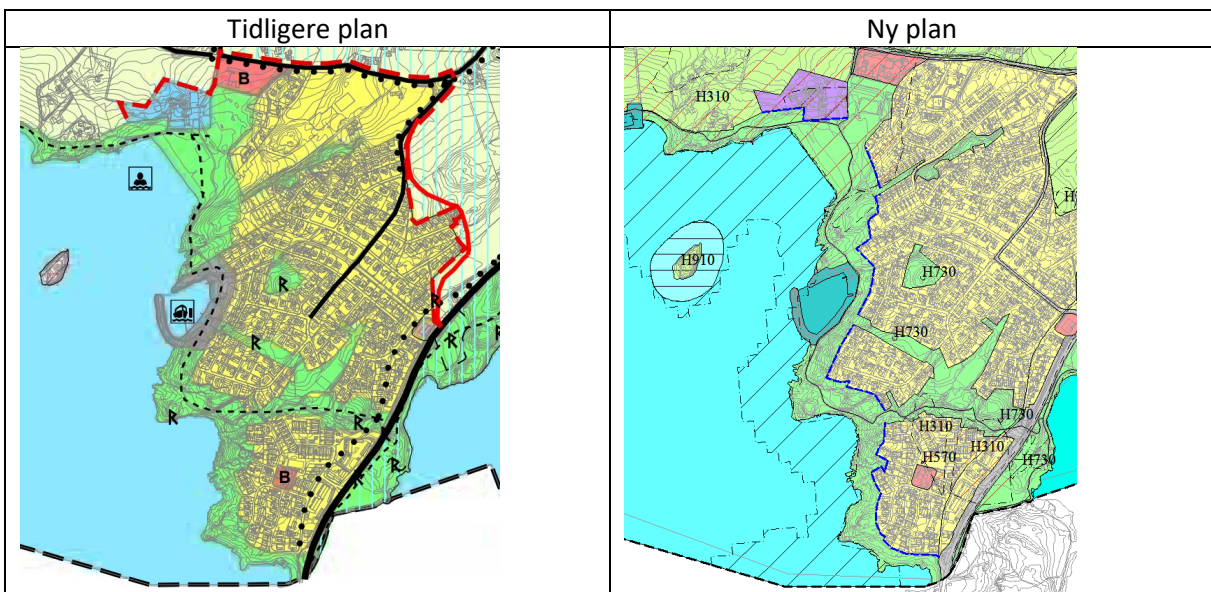
Illustrasjonene under viser byggegrense med blå stipling. Byggegrensen er vanskelig å se i plankartet da den ligger i flukt med formåls grensen.

Grødem

Tidligere plan	Ny plan
----------------	---------

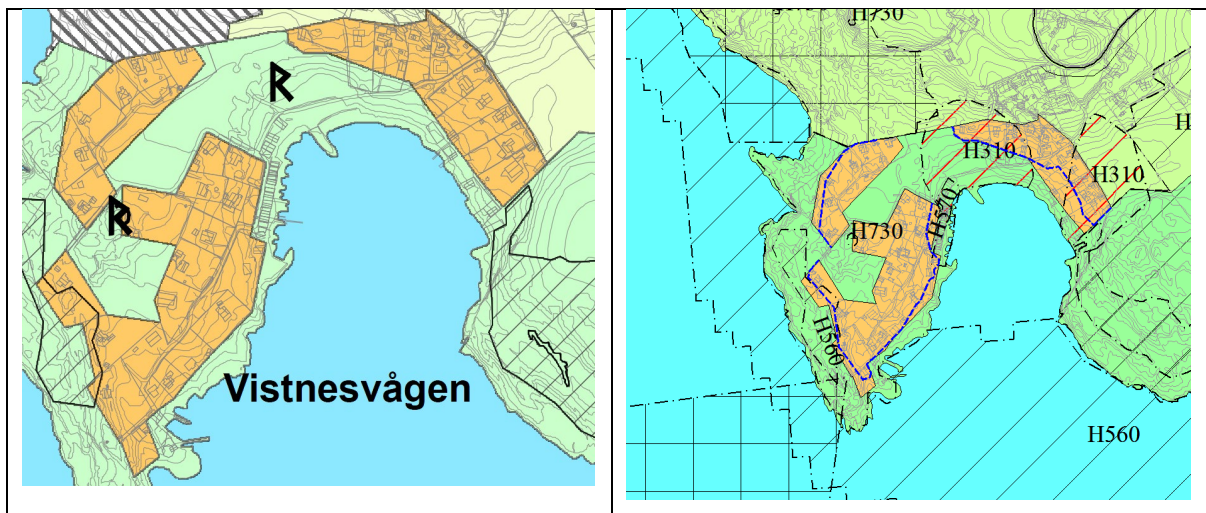


Viste Hageby og Endrestø



Hyttefeltet i Vistnesvågen har fått tegnet inn byggegrense mot 100- metersbeltet langs sjø. Hensikten med byggegrensen er å ikke tillate eventuell bygging vesentlig lenger mot friområdet enn for dagens bebyggelse.

Tidligere plan	Ny plan
----------------	---------



4.2.4 SJØAREALER

I tidligere kommuneplan var ikke arealer i sjø regulert. Kommuneplankartet hadde blå farge på sjø for å gjøre det lesbart. I ny kommuneplan er sjøarealene regulert. Sjøarealene er generelt satt av til NFFF – natur, fiske, ferdsel og friluftsliv. Dette tillater i praksis dagens bruk i området. Området kan også brukes til forsvarrets øvelser, jf. temakart lenger ned. Farledene for skipsfart og ankrings- og riggområder fra forrige kommuneplan er videreført.

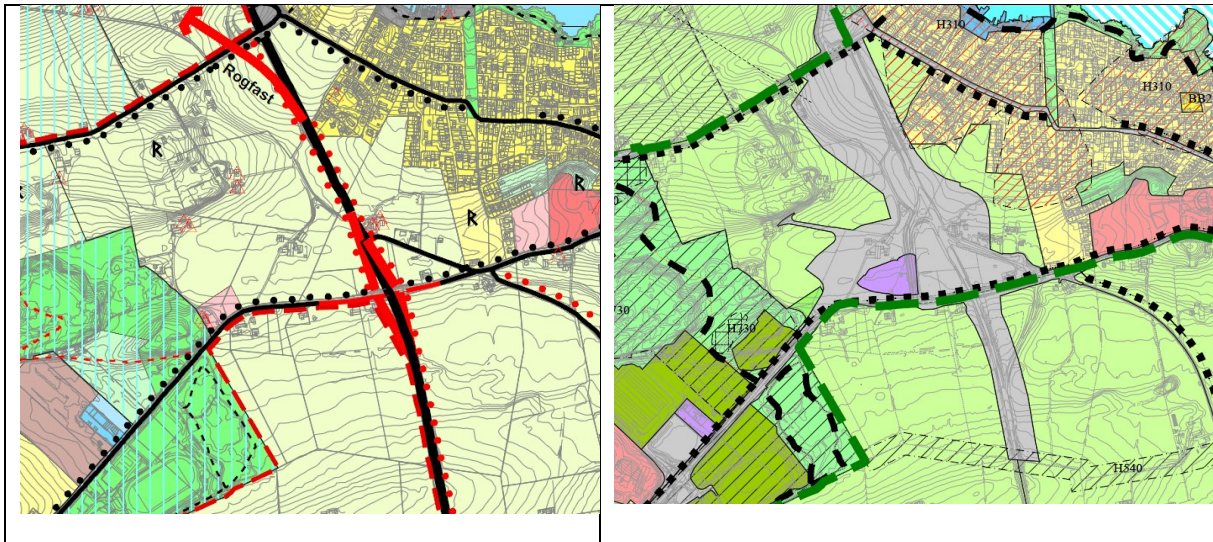
4.2.5 TEKNISKE JUSTERINGER

Plankartet er oppdatert i tråd med nye tegneregler.

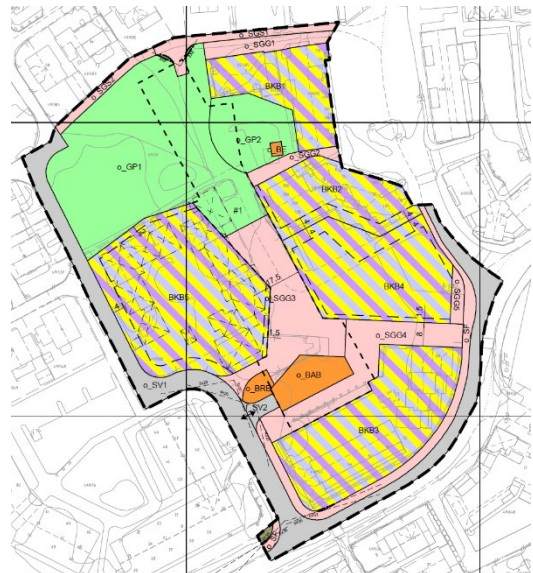
Arealformål og grenser er justert i tråd med vedtatte reguleringsplaner.

Noen steder har endringene stor effekt i plankartet. Under er det vist et eksempel fra Harestadkrysset på en allerede vedtatt plansituasjon som kan fremstå som noe nytt, men som ikke var på høring som del av kommuneplanen.

Tidligere plan	Ny kommuneplan med arealgrenser fra vedtatt reguleringsplan
----------------	---



Området «S5» ble i detaljregulering satt av til bolig/forretning/kontor, og bestemmelsene tillater service. Intensjonen har alltid vært at området skal ha sentrumsformål, slik som i nåværende kommuneplan, kommunedelplan for sentrum og i områderegulering for sentrum. Det overordnede formålet er derfor videreført i ny kommuneplan, uten at formålet er behandlet som «framtidig».

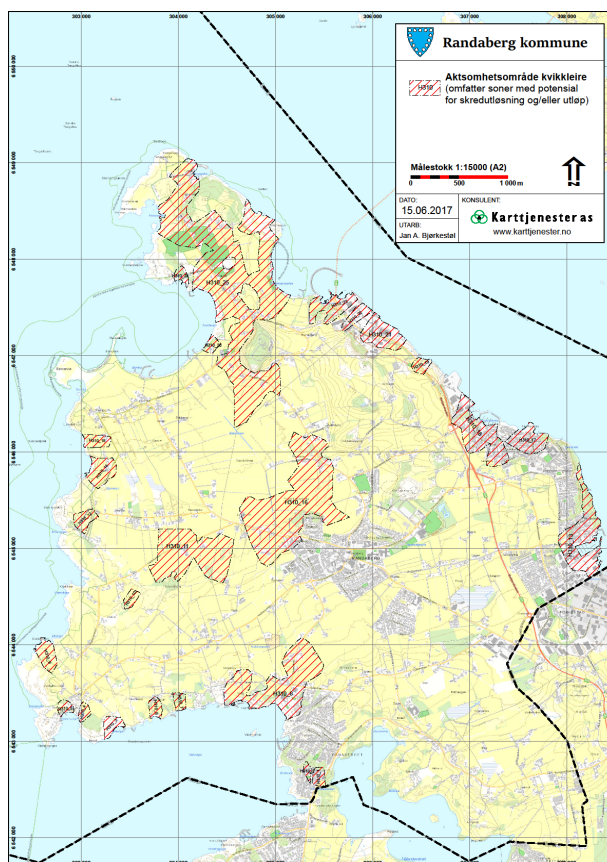


4.2.6 SONER

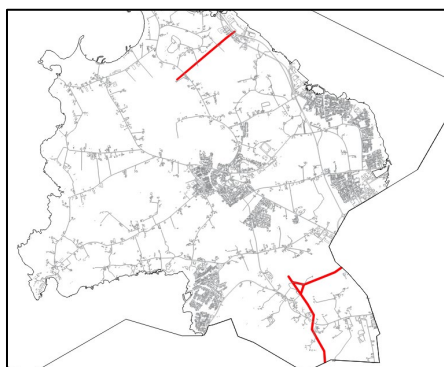
KVIKKLEIRE- OG RASFARE

I det nye plankartet er det lagt inn mange nye fareområder for kvikkleire og rasfare. Årsaken til sonene er at store deler av Randaberg ligger under marin grense, som også består av marine avsetninger. Marine løsmasser kan være en indikasjon på kvikkleire og ustabile grunnforhold. Fareområdene betyr ikke at det er kvikkleire i Randaberg. Det er beregninger som forteller om risiko for at kvikkleire kan forekomme. Faktisk risiko kan ikke påvises uten undersøkelser i grunnen, noe bestemmelsene stiller krav om. I orienteringssak 37/17 i kommuneplanutvalget står det mer om kvikkleire og metoden for hvordan områder er valgt ut.

Foruten kvikkleire er det registrert et mulig fareområde for skred ved Randbergfjellet.



HØYSPENTLEDNINGER



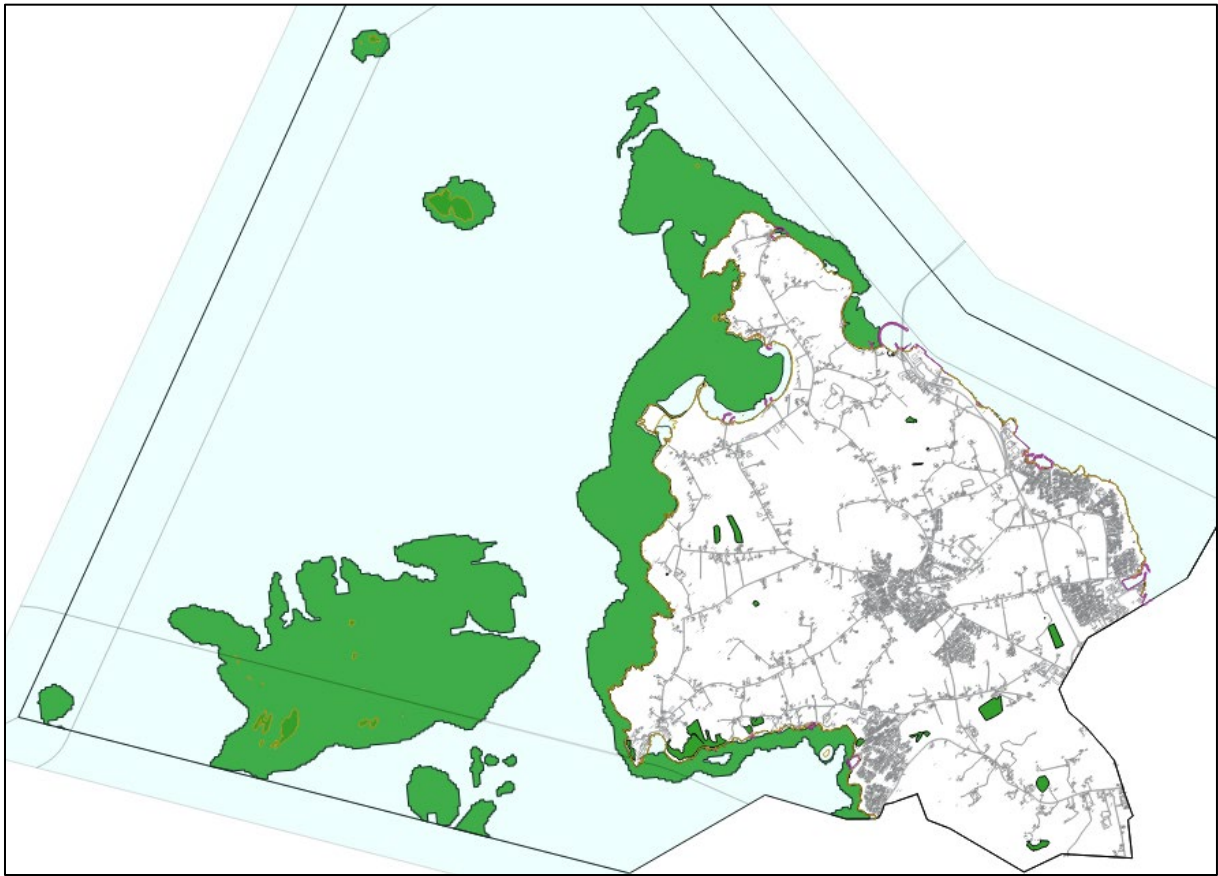
Høyspentledninger er lagt inn med bestemmelser om å ta hensyn til stråling ved ny utbygging.

HENSYNSSONE FOR NATURMILJØ

Hensynssonene for viktige naturtyper på land er justert etter nye registreringer i 2012.

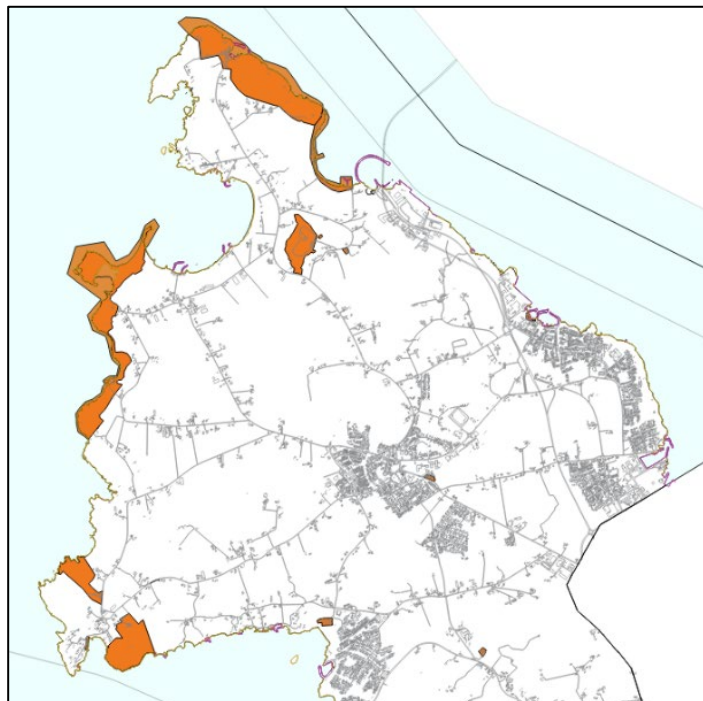
Prinsippet fra kommuneplanen 2009 om å synliggjøre viktige naturtyper i kommuneplankartet er videreført i sjøområdene. Viktige marine naturtyper som bløtbunnsområder, skjellsand, tareskog og ålegressenger er lagt inn som hensynssoner med retningslinjer om å ta hensyn til naturtypen og

eventuell kartlegging ved tiltak. Nærmere avgrensning og informasjon om områdene kan ses på www.temakart-rogaland.no (Natur-Viktige naturtyper).



HENSYNSSONER FOR KULTURMILJØ

Hensynssoner fra kommunedelplan for kulturminner er lagt inn som hensynssoner for kulturmiljø.



GRØNNSTRUKTUR

Regionalt grøntdrag er videreført fra forrige kommuneplan. Videre er det lagt inn en korridor for framtidig turveitrase mellom «Myrå» og Grødem, som vist i kart om langsiktig grense for landbruk lenger opp. Traseen vil bli mulig ved etablering av ny gangbro ved plan for ny E39 Smiene – Harestad. Turveien må reguleres.

BÅNDELEGGINGSSONE FOR REGULERING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Ryggmyra er lagt inn som båndlagt område for regulering til naturvernområde. Reguleringen ble ikke fullført innen tiden i forrige periode og det er behov for å kjøre en ny prosess for å få området vernet.

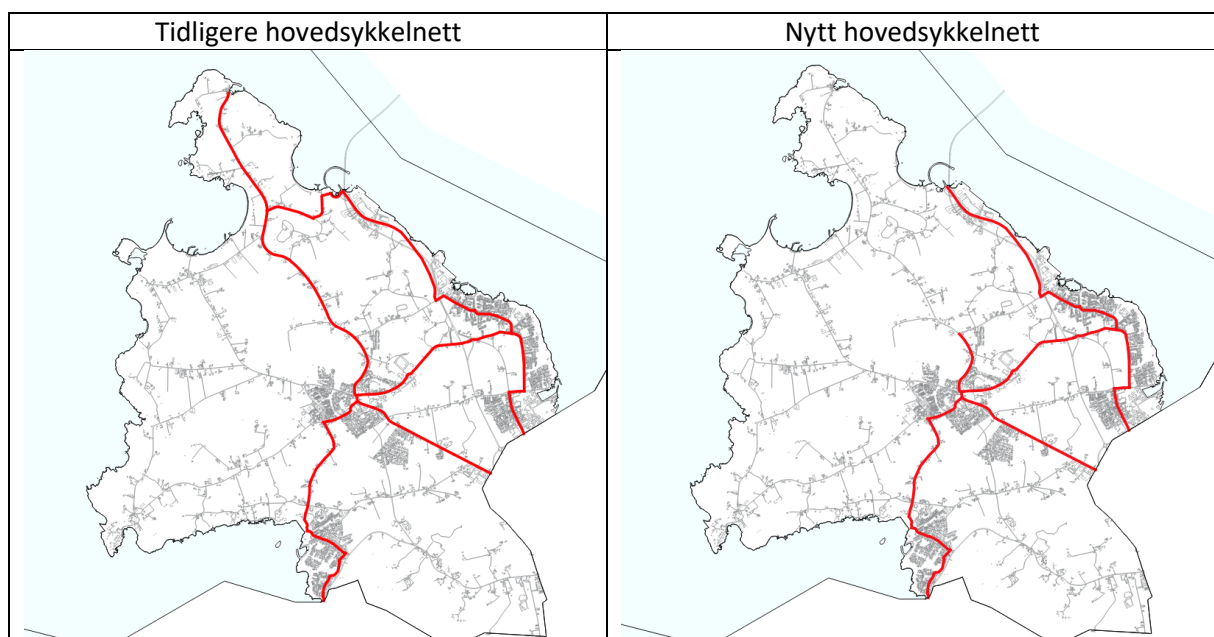
DETALJERINGSSONE FOR REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE FORAN KOMMUNEPLANEN

Sist vedtatte plan gjelder foran eldre plan så lenge det ikke er motstrid. Vistnesholmen og Hålandsholmen er begge regulert til naturvern med egne bestemmelser om ferdselsforbud. Dette vil ikke komme tydelig fram gjennom kommuneplanen, som kun kan definere området til LNF. Det er brukt detaljeringssone om at reguleringsplanene skal gjelde foran kommuneplanen.

4.3 TEMAKART

HOVEDSYKKELNETT

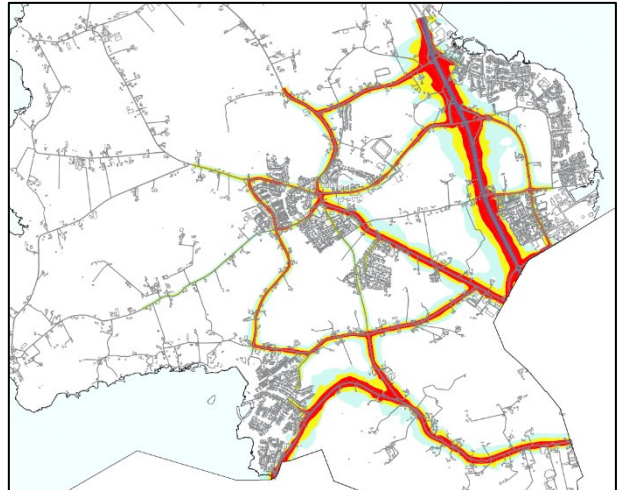
I bestemmelsene er det lagt til en retningslinje om at hovedsykkelnettet skal utformes i tråd med sykkelstrategi for Nord-Jæren. Generelt stilles det større krav til vedlikehold og drift av hovednettet enn til lokalnettet. For en tid tilbake siden ble Nordsjøruta lagt om, i forbindelse med at ferjetilbudet via Kvitsøy ble lagt ned. Sykkelruten til Tungenes og strekningen på nordsiden av Randabergfjellet regnes nå først og fremst som viktige tursykkelveier, i tillegg til at de er viktige lokalsykkelveier. På bakgrunn av det foreslås det å kutte hovedruten langs Tungenesveien i krysset ved Harestadveien.



I framtiden blir det aktuelt å endre videre på hovedsykkelnettet i Randaberg. Blant annet kommer det nye sykkeltraseer med hovedrute-preg langs E39 og ny transportkorridor vest.

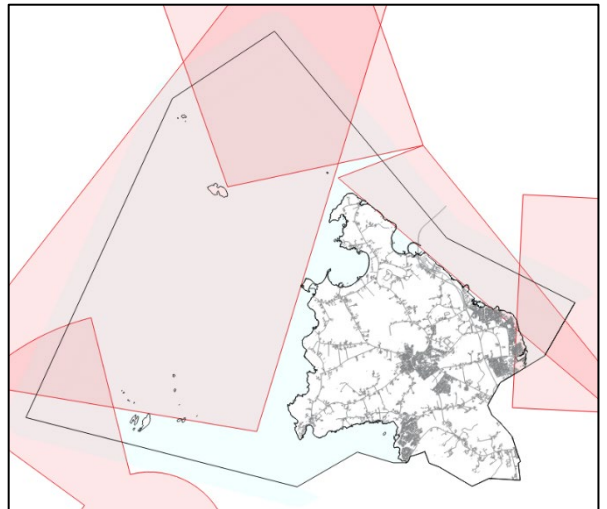
STØYSONEKART

Temakart for støysoner definerer i hvilke soner det skal tas ekstra hensyn til i forhold til støy og etablering av bebyggelse.



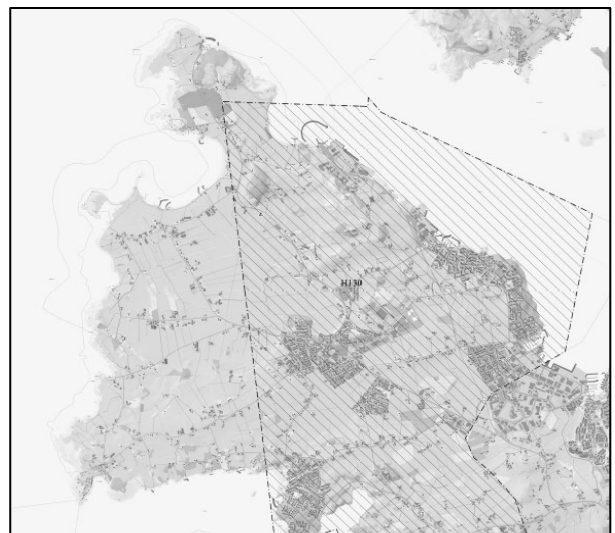
FORSVARET

Temakart om forsvaret viser hvilke områder forsvaret bruker til skyte- og øvingsfelt i sjø.



AVINOR

Temakart som viser restriksjonssone for luftfart.



4.4. BESTEMMELSER

4.4.1. PLANKRAV OG UNNTAK

Det er stilt krav om plan som utgangspunkt for arbeid, tiltak og fradeling etter plan- og bygningsloven § 20-1. Videre er det visse unntak, blant annet for mindre tiltak og erstatning av lovlig oppførte bygninger. Retningslinjene for fortetting (vedtatt i kommunestyret 10.11.2011) i Randaberg har åpnet opp mulighet for fortetting med inntil 3 boenheter under visse forbehold. Fortetting er ofte positivt, men kan over tid være en måte å bygge ned arealer uten at området ses i en sammenheng og helhet. Ved gradvis fortetting over lengre til bygges hager og andre områder ned uten at det lages nye større leke- og møteplasser eller lages ny infrastruktur. Forslaget til nye bestemmelser stiller krav om at leke- og møteplasser og infrastrukturen (vei, fortau, vann, avløp og renovasjon m.m.) skal være ivaretatt før det kan tillates fortetting.

4.4.2. PLANLEGGINGSPRINSIPPER

Det er egen bestemmelse for planleggingsprinsipper.

4.4.2.1. KVALITET

Hovedintensjonen med kvalitetsbestemmelsen er å fremme menneskevennlig planlegging som en grunnleggende tenkemåte. Bestemmelsen er med på å sikre fokus på å lage gode møteplasser. Nærmiljøene skal tilføres positive kvaliteter. Uterommene skal utformes samtidig som bebyggelsen, ikke i etterkant. Gående og syklende skal prioriteres fremfor bilen. Det er tatt inspirasjon fra Jan Gehls prinsipper om å tenke først på liv og mennesker, så plasser, så bygninger. Bestemmelsen er en oppfølging av arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel.

Et annet sentralt prinsipp handler om å analysere omgivelsene. Formålet er at ny bebyggelse skal fungere sammen med omgivelsene.

4.4.2.2. MOBILITETSPLAN

Det er lagt inn krav om mobilitetsplan i forbindelse med reguleringsplaner som skal baseres på tilgjengelig kunnskap om utbyggingen.

Mobilitetsplanen skal ha mål for hvordan Nord-Jærens mål om nullvekst i personbiltrafikken skal følges opp. Planen skal beskrive tilbudet for gange, sykkel, kollektiv og personbil eller bildelingsordninger.

Hensikten med planen er først og fremst å skape større bevissthet om hva som må til for å nå nullvekstmålet.

4.4.2.3. BLÅGRØNN FAKTOR

Det er lagt til en retningslinje om blågrønn faktor (BGF). Retningslinjen skal støtte opp om egen bestemmelse om overvannshåndtering og skape bevissthet om gode grep for å oppnå gode løsninger. Videre er det en måte å få inn flere grønne elementer i bebyggelsen på. Det støtter opp om både biologisk mangfold og om bildet av den grønne landsbyen.

BGF er nærmere beskrevet i [veileder](#) laget gjennom framtidens byer.

4.4.2.4. MASSEHÅNDTERING

I tråd med den nye regionalplanen for massehåndtering er det lagt inn krav om massedisponeringsplan for større utbyggingsprosjekter som genererer over 10.000 m³ masse. For alle tiltak som skaper over 1.000 m³ masse er det krav om at disponering beskrives i planbeskrivelsen.

Det er krav om at overflødig matjord sikres forsvarlig gjenbruk.

4.4.3. UTNYTTELSE OG BYGNINGSHØYDER

Kommuneplanen har ikke fastsatte minimums- og maksimumskrav for utnyttelse. Det er til gjengjeld angitt hvilke kriterier som skal benyttes i vurderingen for valg av utnyttelse. Det skal gjøres en situasjonsbasert vurdering. Det er en målsetning å bygge tettere, spesielt i nærheten av sentrum og kollektivtrasé. Kommuneplanen åpner for høy tetthet så lenge kvalitetskravene er ivaretatt. Minimumskrav til tetthet ivaretas gjennom retningslinjer.

Volum og høyder skal på tilsvarende måte vurderes i den enkelte plansak og situasjon. Meningen bak bestemmelsen er at valg av høyder og volum er relativt åpent, men det skal gjøres en god stedlig tilpasning.

4.4.4. UTEROM OG BEBYGGELSE

Bestemmelsen er utformet for å sikre at uterom og bebyggelse støtter opp om hverandre. Hensikten er å sikre omgivelser i hverdagen som er gode å leve i et såkalt godt hverdagslandskap.

Målet med bestemmelsene er å sikre mer fokus på og kvaliteter i uterommene. Uterom handler om mer enn bare lek. Uterom skal først og fremst være møteplasser. Dette er en svært viktig kvalitet, spesielt for folkehelsen. Uterommene og lekeplassene bør derfor inneholde benker og bord, lekeapparater og aktivitetsflater for ulike aldersgrupper fra små barn til eldre. Å fremme sosial samhandling mellom ulike brukere i alle aldre har andre fordeler i forhold til å utfordre menneskesinnet. Derfor er dette grunnleggende krav.

Det er flere nye krav og føringer i bestemmelsene og retningslinjene for uterom og lek:

- Uterom og lekeplasser skal være møteplasser
- Minste felles uteoppholdsareal på 30 m² per boenhet
- Sol-/skygge-krav
- Krav om varierte omgivelser og ulike typer aktiviteter
- Krav om bruk av vegetasjon og jorddekke på underbygd uteoppholdsareal
- Lekeplassnormen er i hovedsak videreført. Det er gitt retningslinjer for hvordan lekeplassene skal utvides ved flere boenheter enn angitt i tabellen.

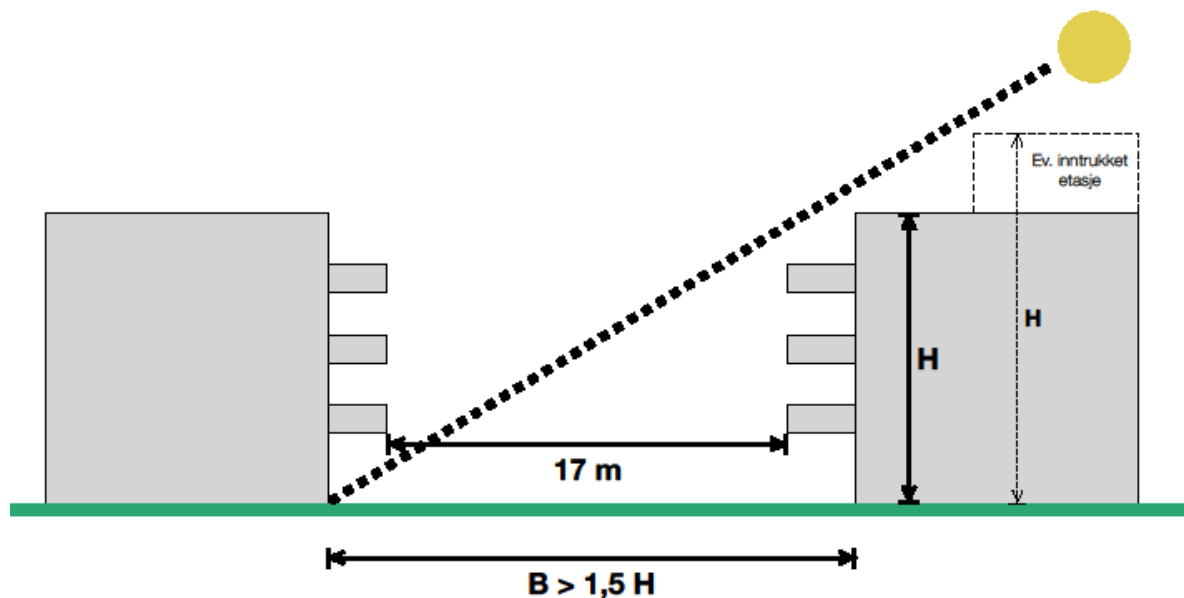
Vegetasjon og grønt har mange positive sider for mennesker, for det romlige, for lokalklimaet og i forhold til overvannshåndtering. Det har kommet innspill hvor det er et ønske om å fokusere på grønt og hage. Hagen bør videreføres i et format som fungerer i fellesområder.

Kravet om privat uteoppholdsareal er nytt i kommuneplanen. Det dekker behovet for et tilbaketrukket og privat uterom.

De nye bestemmelsene for bebyggelse i sentrums- og boligområder handler om å tilpasse den til menneskelig skala, være trivelige og stimulere menneskelige sanser. Bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene og det bør være variasjon for å få til dette.

Det er gitt minimumskrav til solforhold i uteområdene. Retningslinjene åpner for å kunne vurdere mer nyanserte solkrav i uteoppholdsarealene/lekearealene. Slike vurderinger vil avhenge av omgivelse, funksjon, hvem bruken er tiltenkt, og brukstidspunkter. Dette fordrer at forslag til utomhusplan er påbegynt og langt på vei gjennomtenkt i reguleringsplanprosessen. Ved nyanserte solkrav må det knyttes bestemmelser som sikrer krav til funksjoner og opparbeidelse i uteoppholdsarealet. Disse må henge sammen med bestemmelser om solbelysning.

Retningslinjen om forholdet mellom bygningshøyde og avstanden mellom bygningene, samt bestemmelsene om sol- og skygge, er til for å sikre nok lys i prosjektet.



Bilde: Illustrasjonen viser hvordan forholdet mellom høyde og avstand til bygninger skal være 1:1,5.

Variert boligutvalg tilrettelegger for et mangfold av forskjellige mennesker i ulike livssituasjoner i boligområder. Mennesker har ulike behov og ressurser som skal ivaretas. Bestemmelsene sikrer at det bygges forskjellige boligstørrelser/-typer. Dette er spesielt viktig i tett bebyggelse.

4.4.5. PARKERING

Kommuneplanen legger opp til en parkeringspolitikk for å møte nullvekstmålet. Samtidig må Randaberg ta hensyn til at det planlegges mer vei enn kollektiv- og sykkelprosjekter i Randaberg gjennom Bymiljøpakken.

Samfunnsdelen åpner opp for mulighet for betalingsparkering i sentrum.

Planbestemmelsene stiller økte krav til sykkelparkering, både når det gjelder antall, tilgjengelighet og for tilrettelegging for lastesykler og el-sykler. Dekningen er tilpasset antall beboere i boligen, med at kravet rettes mot antall soverom.

Intensjonen med kravene for sykkelparkering er at det skal være så enkelt og attraktivt som mulig å bruke sykkel. Sykkelparkering må ha enkel utgang rettet mot viktige målpunkt. Samtidig bør det være enkel tilgang mellom bolig og sykkelparkering.

Det er lavere bilparkeringsdekning enn kommuneplanen fra 2009. Videre er det rom for mindre bilparkeringsdekning enn tidligere, samtidig som det er mulig å vurdere lavere dekning på grunnlag av gode løsninger i mobilitetsplan.

4.4.6. DETALJHANDEL

Det er lagt inn et krav i tråd med regional planbestemmelse om at detaljhandel kun er tillatt i områder med sentrumsformål og i de kombinerte områdene i sentrum, i tråd med vedtatte reguleringsplaner. Kommuneplanen overstyrer ikke reguleringsbestemmelsen som sier at detaljhandel ikke er tillatt på «gamle Harestad skole». Ev. handel i området kan vurderes i ny kommunedelplan for sentrum, men er ikke tema i nåværende kommuneplanrullering.

I tråd med målet om å stimulere til miljøvennlig transport og skape tilbud i det lokale bomiljøet er et tillatt å etablere nærbutikker med dagligvareprofil og handelsareal inntil maksimalt 1.250m² BRA i tilknytning til boligområder utenfor sentre.

4.4.7. LNF-OMRÅDER

Alle LNF- områder i Randaberg er satt til underformål a) (pbl. § 11-7, nr. 5):

areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

I utgangspunktet betyr det at alle tiltak som ikke er rettet mot landbruket ikke er lov. Videre er alle eksisterende boliger i området tatt inn i planen. Det betyr at det ikke blir nødvendig å søke om dispensasjon ved brann eller rivning av eksisterende lovlige boliger. Det er videre tillatt å bygge garasje inntil størrelsene angitt i bestemmelsene § 14.1.2.

I kommuneplanen fra 2009 ble det tillatt å bygge boliger innenfor en ramme på maks bebygd areal (BYA) på 15 % av tomtestørrelse. Prosentvis måling av BYA er et dårlig redskap for styring når det er stor variasjon i tomtestørrelse, slik som i LNF-områder. Etter den nye planen tillates det totalt BYA på 260 m².

I 2009-planen ble det tillatt garasje/uthus på maks 70 m² totalt bruksareal (BRA) per eiendom. Den nye planen legger opp til at også garasjer o.l. måles i BYA, med totalt tillatt garasjestørrelse maks 70 m²-BYA, i én etasje. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse er tillatt så lenge de er i samsvar med arealbegrensingene. Bebyggelse som kommer utenfor disse rammene, vil ikke være tillatt.

4.4.8. FRITIDSBOLIG

I ny plan tillates hyttene i Vistnesvågen å være 75 m²-BRA, og bodene 15 m²-BYA. Området er Randabergs eneste hyttefelt etter kommuneplanen. For at ev. ny fritidsbebyggelse ikke skal trekkes

vesentlig lenger ned mot sjøen, er det tegnet inn en byggegrense i området, som vist lenger opp. Andre fritidsboliger i Randaberg ligger i LNF, og mange fritidsboliger ligger også i landskapsvernområde, slik som hyttefeltet ved Sandebukta.

4.4.10. KULTURMINNER/KULTURMILJØ

Det er lagt inn bestemmelser som følger opp hovedintensjonen i kommunedelplan for kulturminner. Kommunedelplanen ble vedtatt våren 2019. I forhold til forrige kommuneplan er det større fokus på kulturminner, særlig nyere tids kulturminner og verneverdige bygninger, samt krigsminner.

4.4.11. VANN OG FLOMHÅNDTERING

Det er lagt inn et nytt krav i bestemmelsene som sier at overvann skal håndteres på egen tomt eller innenfor reguleringsplan. Det skal ikke tilføres mer overvann enn dagens avrenning fra byggeområder. Kravet har en parallell til retningslinjen om blågrønn faktor nevnt lenger opp, men fordrøyning kan også være aktuelt.

Det er i tillegg stilt krav om at det skal utarbeides rammeplan for vann- og avløp i alle reguleringsplaner.

Sikkerhetssone med begrensinger i hva som kan tillates av bebyggelse under kote +3 er overført fra klima- og energiplanen til kommuneplanens bestemmelser.