

# MØTEINNKALLING

Utvalg: Kommuneplanutvalget  
Møtested: Kommunestyresalen

Dato: 24.01.2019  
Tid: 12:00

## SAKSLISTE

| Utvalgssakstype/nr. | Arkivsaksnr. | Tittel                                                                                                                            | Sidenr. |
|---------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| PS                  | 1/19         | 17/2654<br><b>2.gangsbehandling og endelig vedtak,<br/>Detaljregulering for nye Harestad barneskole planid<br/>2017002</b>        | 2       |
| PS                  | 2/19         | 14/2239<br><b>Innsigelser etter førstegangsbehandling av<br/>Kommuneplan for Randaberg kommune 2018 - 2030<br/>PLANID 2015002</b> | 8       |
| PS                  | 3/19         | 17/3425<br><b>Høring av byutredning Nord-Jæren Trinn 2</b>                                                                        | 20      |
| PS                  | 4/19         | 18/1691<br><b>Klage på vedtak om reguleringsendring av plan -<br/>Områdeplan for Randaberg sentrum øst planid<br/>2011004</b>     | 25      |
| PS                  | 5/19         | 19/15<br><b>Omdisponering og deling i LNF-områder</b>                                                                             | 29      |
| PS                  | 6/19         | 19/104<br><b>Eventuelt</b>                                                                                                        | 35      |
| PS                  | 7/19         | 19/105<br><b>Godkjenning av protokoll</b>                                                                                         | 36      |

Forfall meldes snarest til utvalgssekretær, Maren G. Bjartung og Tone M. Haugen, kommunalsjef for  
Kommunikasjon og demokrati.  
Varamedlemmer møter kun etter nærmere innkalling.

# Randaberg kommune

## MØTEBOK

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Utvalg              | Saksnummer | Møtedato   |
| Kommuneplanutvalget | 1/19       | 24.01.2019 |

### **2.gangsbehandling og endelig vedtak, Detaljregulering for nye Harestad barneskole planid 2017002**

Arkivsaksnummer: 17/2654  
Arkivkode : L13

| Saksnummer | Utvalg              | Møtedato   |
|------------|---------------------|------------|
| PS 1/19    | Kommuneplanutvalget | 24.01.2019 |
| PS 26/18   | Kommuneplanutvalget | 07.06.2018 |

### **Rådmannens tilråding til vedtak:**

Randaberg kommune vedtar detaljregulering for nye Harestad barneskole, i henhold til plan- og bygningsloven §12-12.

**Tidligere behandlinger**

| Utvalg              | Saksnummer   | Møtedato   |
|---------------------|--------------|------------|
| Kommuneplanutvalget | <b>26/18</b> | 07.06.2018 |

**Kommuneplanutvalgets vedtak:**

Forslag til detaljregulering av Harestad barneskole - plan 2017002, legges ut til høring og offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningslovens §12-10.

**Behandling:**

Votering: Enstemmig vedtatt.

## Saksfremstilling

### Grunnlagsdokumenter:

#### Vedlegg:

01. Plankart, datert 23.5.2018
02. Reguleringsbestemmelser, datert 10.1.2019
03. Planbeskrivelse, datert 10.1.2019
04. Illustrasjonsplan
05. Merknadsdokument, datert 10.1.2019
06. Sol- og Skyggeanalyse
07. Massehåndteringsplan
08. Vindanalyse
09. Hovedplan VA
10. Kvalitetsprogram byggefase
11. KU + ROS Sentrum Øst
12. Rapport forprosjekt Harestad skole

#### Andre dokumenter:

Sak KPU 26/18

### Bakgrunnen for saken:

Planområdet for Harestad barneskole ligger innenfor undervisningsformål i områdeplan Randaberg sentrum øst, plan 2011004. Området for barneskolen er i områdeplanen betegnet som o\_BU2, foreliggende planforslag omfatter av praktiske grunner også deler av grønndraget o\_G8a og drop-off området ved skolens hovedinngang.

Første trinn med ungdomsskole og kulturscene er ferdig bygget og tatt i bruk. I tråd med områdeplanens bestemmelser er det nå utarbeidet detaljregulering for neste byggetrinn. Området ved drop-off sonen er lagt inn for å kunne ta høyde for endrede HC-parkeringskrav. Grønndraget er lagt inn fordi dens opparbeidelse er knyttet til skolebygget i områdeplanens rekkefølgekrav.

Ved varsling av planoppstart var felt c\_BBH2, arealet avsatt til barnehage, også inkludert, men barnehage ble tatt ut i løpet av planarbeidet, da det viste seg at det ikke er behov for å bygge den med det første. Endelig planforslag omhandler kun barneskolen med tilhørende uteområde.

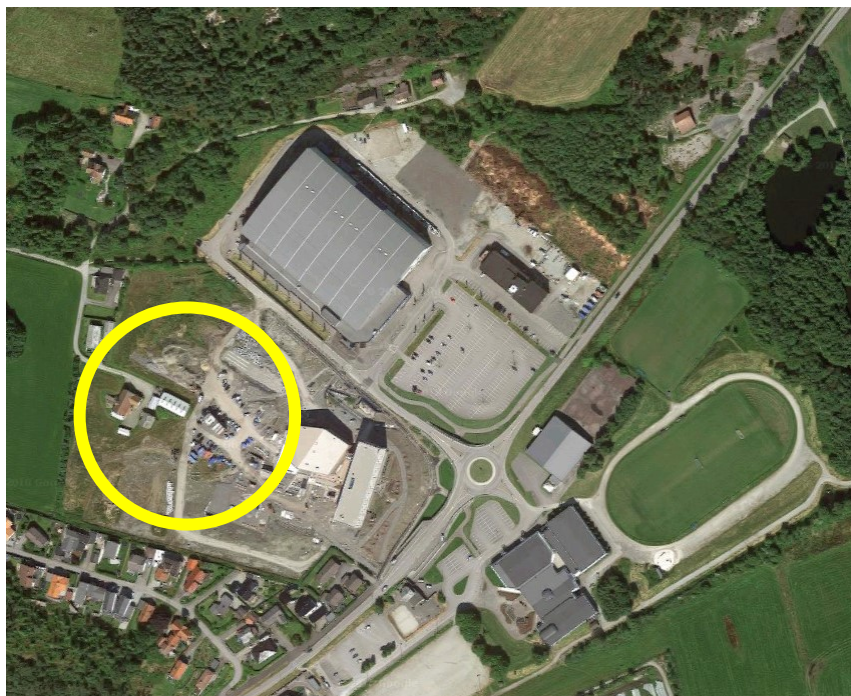
Siden førstegangsbehandling av planen ble det bestemt at byggetrinn 2 ikke skal igangsettes i 2019 som tidligere forutsatt. Rådmannen har valgt å likevel ferdigstille planen, da det vanligvis fører til betydelig merarbeid å ta planen opp igjen på et senere tidspunkt. Prosjekteringen av selve bygget er derimot stoppet inntil videre, slik at noen utredninger må gjøres før rammesøknaden, istedenfor å legge inn kvalitetskrav nå, som kan vise seg utdaterte om bare noen år.

### Saksopplysninger:

Se vedlagte plandokumenter for komplett beskrivelse av planområdet, planforslag og konsekvenser av planen. I saksframlegget nevnes bare de viktigste forholdene, og endringene i planforslaget siden 1. gangs behandling. Rådmannens behandling av innkomne merknader finnes i merknadsdokumentet.

### Planområdet

Planens totale areal er ca. 17,6 daa. Den ligger vest for den nybygde ungdomsskolen og kulturscenen, med bebyggelsen på varen i sør og tomten til den framtidige barnehagen og Randaberg Arena i nord.



Flyfoto fra Google maps. Planområdet indikert med gult.

Dagens arealbruk består i all hovedsak av fulldyrka mark og et gårdsbruk. Eksisterende bebyggelse er forutsatt revet i områdeplanen. Tomten er relativt flat, men med noe skrånende terreng. Det er gode solforhold på tomten og nordvest vind. Området er del av et større utdannings- og idrettsområde, og det er flere friområder i nærheten (Varen, Odnaberget, naturparken) som ifg områdeplanen vil bli knyttet sammen med turdrag og snarveier forbi skolen.

### Saksgang og medvirkning

Oppstartsmøte ble avholdt 17.08.2017, og det ble varslet oppstart 13.10.2017. Førstegangs behandling av planen skjedde i KPU-sak 26/18, 7.6.2018, hvor det ble enstemmig vedtatt at planen skulle legges ut på høring.

Planen ble sent på høring og lagt ut til offentlig ettersyn med frist 30.8.2018, og det ble avholdt et åpent informasjonsmøte 21.8.2018, hvor både planforslaget og forprosjekt for skolen var tema.

Det kom til sammen 7 innspill til planforslaget, 5 fra offentlige myndigheter og organisasjoner, og to fra private grunneiere. De private grunneierne var mest opptatt av sikring mot ballspark o.l. mellom skolegården og de tilgrensende eiendommene.

Myndighetenes innspill gikk mest på å sikre tilstrekkelig parkering for sykkel, overvannshåndtering og klimatilpassing av bygg og uteområder, og at det sikres høy kvalitet spesielt på uteområdene.

### Planforslaget

Planforslaget regulerer i hovedsak området til undervisning og offentlig grønnstruktur. I tillegg er det regulert inn areal for trafo, parkering for bevegelseshemmede, samt eksisterende etablert parkering for bevegelseshemmede og nedgravd renovasjonsanlegg.

Planforslaget er stort sett ikke forandret siden 1. gangs behandling, se både saksframlegg i sak KPU 26/18 og planbeskrivelsen som er vedlagt.

De innkomne merknadene har bare ført til små endringer i planbeskrivelsen og planbestemmelsene: det er fastsatt krav om sykkelparkeringsdekning og utforming, det er innført krav om tak på skolebygget som ivaretar klima- og miljøhensyn, og det er satt nytt rekkefølgekrav om dokumentasjon av kvalitet på uteområdene.

### Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget er i tråd med vedtatt områderegulering og med forprosjektet. Det vises til planbeskrivelsen for nærmere beskrivelse av konsekvenser.

Ved å vedta planen nå, sikres det at gjennomføring kan skje uten forsinkelser når behovet oppstår og skolebygget blir lagt inn i budsjett.

### **Rådmannens vurdering:**

Planforslaget er i tråd med områdeplan for sentrum øst og bygger videre på felles skisseprosjekt med ungdomsskolen. Det er lagt vekt på at området skal brukes som en enhet, at det skal være sambruk mellom ungdoms- og barneskole samt (så langt det er praktisk mulig) den framtidige barnehagen. Utvidelsen av planområdet utover felt o\_BU2 sikrer samspill med omgivelsene, at områdeplanens rekkefølgekrav oppfylles, og at det er nok plass til plass til Lyses nettstasjon og flere bilparkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Det er ikke gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planforslaget. Rådmannen vurderer at risiko- og sårbarhet er tilfredsstillende vurdert og analysert i forbindelse med områdeplanen, og har derfor lagt dette dokumentet til grunn.

Innenfor planområdet er det foreslått godt indikerte, trygge og intuitive traseer for barn og unge å bevege seg i, og som knytter seg til den overordnede strukturen av turstier og snarveier det er lagt opp til i områdeplanen. Opparbeidelse av turstien i øst-vest retning, som fortsetter ned til Torvmyrveien gjennom skolegården, vil sikre at den kan brukes både som skolevei og som trafiksikkert snarvei mellom eksisterende og framtidige boligområder og idrettsanlegg og kollektivtilbudet.

I sum er planforslaget i tråd med overordnede føringer og legger til rette for en god barneskole som kan bygges ut i trinn etter behov. Innspill og faglige råd er innarbeidet i planforslaget.

Rådmannen anbefaler at Randaberg kommune vedtar detaljregulering for nye Harestad barneskole, i henhold til plan- og bygningsloven §12-12.

Saksbehandler: Anna Katharina Kraus  
Tjenesteområdesjef: Tonje K. Doolan

**Hvilke planer har dette konsekvenser for:**

Områderegulering for Randaberg sentrum øst, planid: 2011004

# Randaberg kommune

## MØTEBOK

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Utvalg              | Saksnummer | Møtedato   |
| Kommuneplanutvalget | 2/19       | 24.01.2019 |

### Innsigelser etter førstegangsbehandling av Kommuneplan for Randaberg kommune 2018 - 2030 PLANID 2015002

Arkivsaksnummer: 14/2239  
Arkivkode : 141

| Saksnummer | Utvalg              | Møtedato   |
|------------|---------------------|------------|
| PS 2/19    | Kommuneplanutvalget | 24.01.2019 |

### Rådmannens tilråding til vedtak:

Med henvisning til utlagt høringsforslag og mottatte innsigelser gjøres følgende endringer:

1. Restriksjonsplan for luftfart innarbeides som et eget temakart. Bestemmelse § 5.3 *Høyderestriksjon for luftfart* revideres til å henvise til temakartet.
2. Utfylling i Mekjarvik for utvidelse av næringsområdet, BN2 tas ut av planforlaget. Rådmannen tar med seg de positive signalene som er gitt fra fylkeskommunen, og vurderer området som del av ny planstrategi for Randaberg.
3. Den del av BN1, foreslått utvidelse av næringsområdet på Randabergssletta, som i eksisterende situasjon er i bruk til landbruk (ca. 16 daa) tas ut av planforslaget. Det presiseres i bestemmelsene at næringsområdet skal være næringskategori 2.



4. Det utarbeides analyse for å gi avklaring av hvor det er ønskelig med etablering av handel med plasskrevende varer slik at kommunen har styring på hvilken virkning etableringene får for ønsket byutvikling, transport samt hensynet til annen type næringsvirksomhet. Analysen utføres og innarbeides i planforslaget før annengangsbehandling av planen.
5. Bestemmelsen § 15.1 *Områder for bruk og vern av sjø og vassdrag-NFFF* omformuleres i tråd med forslaget fra Forsvarsbygg (brev datert 3.12.2018). Det utarbeides temakart som refereres i bestemmelsen.
6. Første setning i bestemmelse § 15.5 *Byggegrense i 100-metersbeltet* slettes. Siste setning av bestemmelsen beholdes.
7. Rådmannen går i dialog med fylkesmannen i Rogaland for å drøfte følgende tema: parkeringsdekning, akvakulturanlegg og bolig i LNF.
8. Rådmannen går i dialog med fylkeskommunen for å finne egnede bestemmelser for å imøtekomme innsigelsen vedrørende detaljhandel i næringsområdet på Randabergsletta, BN1 og eksisterende næringsområde.

Begrunnelse for vedtaket fremgår av saksfremlegget.

## Saksfremstilling

### Grunnlagsdokumenter:

- 01Avinor, brev datert 12.11.2018
- 02 Statens vegvesen, brev datert 21.11.2018
- 03 Rogaland fylkeskommune, vedtak i fylkesutvalget 27.11.2018
- 04 Forsvarsbygg, brev datert 3.12.2018
- 05 Fylkesmannen i Rogaland, brev datert 7.12.2018
- 06 Brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet vedrørende byggegrenser til sjø i bestemmelser
- 07 KPU-sak 13/18 Avklaring om havbruksområde ved Alstein
- 08 KPU-sak 33/18 Avklaring om utfylling i Mekjarvik

### Bakgrunnen for saken:

Forslag til ny kommuneplan har vært på høring i perioden fra 13.9.2018 med frist for å komme med merknader satt til 7.12.2018. I høringsperioden har det vært et medvirkningsopplegg som har søkt å nå flest mulig. Målet har vært å få innspill fra innbyggerne, næringsdrivende og andre som jobber i og eller besøker Randaberg, i tillegg til de offentlige instansene. Det har vært egen hjemmeside, stand på biblioteket, Coop Mega og på høstmarken. Planforslaget er presentert i flere fora, blant annet på frokostmøtet til Landsbyforeningen. Det er avholdt workshop i Varen. Vi har mottatt mange innspill gjennom medvirkningsprosessen, både, muntlig og skriftlig. I tillegg har vi mottatt omtrent 50 innspill som er formelt sendt inn, både fra innbyggere, offentlige instanser og interesseorganisasjoner. Innspillene har ulike fokus og dreier seg om flere aspekter av planforslaget fra samfunnsdelen til arealdelen, forslag til større og mindre justeringer og forslag til revisjoner av plankart og bestemmelser. Innspillene gir oss godt grunnlag for å justere og sikre at kommuneplanen blir godt tilpasset overordnede nasjonale og regionale mål, samt at innbyggerne blir ivaretatt på en god måte. Alle innspillene som er innkommet vil gjennomgå og vurderes. Det tas sikte på at alle merknader og eventuelle forslag til justering eller supplering vil være klar til behandling i neste møte i KPU (7.mars). Denne saken konsentrerer seg utelukkende om innsigelsene som har kommet til planforslaget (ikke faglige råd og andre innspill).

Dersom berørte myndigheter med innsigelsesrett mener at en arealplan ikke ivaretar nasjonale interesser eller vesentlige regionale interesser kan de fremme innsigelse mot planen. Kommunestyret har ikke myndighet til å egengodkjenne de deler av planen hvor det er uløste innsigelser. Kommunen må vurdere om innsigelsene skal imøtekommes (helt eller delvis). Dersom kommunen ikke ønsker å imøtekomme innsigelsene kan det gjennomføres drøfting på administrativt nivå med etatene som har fremmet innsigelse. Her vil ulike løsninger drøftes og deretter presenteres for KPU. Dersom det ikke finnes løsninger partene kan bli enige om må kommunen velge om kommuneplanen skal gå videre til mekling. Mekling er en formell prosess hvor partene møtes med fylkesmannen som mekler. Politikere (ordfører, leder KPU) deltar i formell mekling.

Forslag til prosess for å komme i mål er lengre nede i saken.

I saken er det redegjort for hvilke innsigelser som foreligger og en vurdering av hvordan disse kan håndteres.

## Innsigelser

Kommunen har mottatt i alt 14 innsigelser til kommuneplanforslaget som ble sendt på høring. Noen innsigelser er til samme område eller bestemmelse, men fra ulike etater.

Høringsuttalelsene med innsigelsene ligger vedlagt. Hovedtrekkene og rådmannens vurdering er under:

| Innsigelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Rådmannens vurdering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1. Avinor, brev datert 12.11.2018</b></p> <p>Avinor har innsigelse til at det ikke er lagt inn hensynssone med høyderestriksjoner i kommuneplankartet, samt manglende bestemmelse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>På grunn av at plankartet blir vanskelig å lese er ikke hensynssonen inntegnet i plankartet. Eksistrenede bestemmelse § 5.3 <i>Høyderestriksjon for luftfart</i> har bestemmelse om restriksjonssonen. Avinor bekrefter i epost 14.11.2018 at bestemmelsen er tilstrekkelig og at de vil frafalle innsigelsen dersom restriksjonsplanen vises i temakart, samt at bestemmelsen henviser til temakartet. Rådmannen foreslår at restriksjonsplan innarbeides i temakart og at bestemmelsen revideres i tråd med forslag fra Avinor.</p>                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>2. Statens vegvesen, brev datert 21.11.2018</b></p> <p>Statens vegvesen har innsigelse til utfylling av Mekjarvik havneområde BN2, for omdisponering til næringsområde. De fremsetter at det er i strid med «nasjonal plan». Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune er hjemmelshavere og brukere, og Statens vegvesen fremmer at de varsler innsigelse sammen. De viser til at de har hatt en omfattende gjennomgang av bruk og beredskapsbehov for ferjedriften og at det ikke kan gjøres endringer innenfor Mekjarvik havneområde før Rogfast er satt under trafikk. På bakgrunn av dette mener Statens vegvesen at det er for tidlig å legge inn forslag til endret bruk på dette tidspunktet, og viser til en eventuell</p> | <p>På etterspørsel har Statens vegvesen i e-post 10.1.2019 forklart at «<i>Nasjonal plan</i>» er beklageligvis feil. Det skulle stått «<i>nasjonale interesser</i>». Statens vegvesen fremmer innsigelse på vegne av seg selv og Rogaland fylkeskommune, men fylkeskommunen har ikke innsigelse til utfylling i Mekjarvik, dette er spesifisert i Rogaland fylkeskommunes vedtak fra fylkesutvalget 27.11.2018 pkt. 5:</p> <p><i>«Rogaland fylkeskommune fremmer ikke innsigelse mot utfylling av Mekjarvik kai til næringsformål. Behov for beredskapshavn, grad av utfylling med videre blir avklart i reguleringsplan».</i> Rogaland fylkeskommune og Statens vegvesen er registrert som ikke tinglyste grunneier av området og Rådmannen tar med seg de positive signalene som</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>utfylling av deler av havneområdet først til være aktuelt etter 2027, etter nærmere utredning av beredskapsbehov.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>er gitt fra fylkeskommunen. Rådmannen mener at tidsperspektivet for utfyllingen ligger såpass langt frem i tid at området, BN2 kan tas ut av dette planforslaget. Innspillet bør vurderes som del av ny planstrategi for Randaberg. Planstrategien skal vedtas senest ett år etter konstituering av neste kommunestyre og skal blant annet si om kommuneplanen, eller deler av planen, skal rulleres. Fylkesmannen har også innsigelse til dette området, BN1, med bakgrunn i regionale og nasjonale interesser for natur-, landskaps- og friluftsverdier i Randabergbukta, samt mangelfull risiko- og sårbarhetsanalyse (se pkt 5).</p>                           |
| <p><b>3. Rogaland fylkeskommune, vedtak i fylkesutvalget 27.11.2018</b></p> <p>Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse mot foreslått utvidelse av næringsområdet på Randabergsletta, BN1, for den del som omfatter aktivt jordbruksareal (ca. 16 daa). Innsigelsen kan frafalles under forutsetning av at foreslått utbyggingsområde (jfr. pkt. 1) blir tilbakeført til landbruk. Videre at næringsområdet får en høy utnyttelsesgrad for lettere næring.</p> | <p>Fylkeskommunen har innsigelse til utvidelse av næringsarealet på Randabergssletta, men viser til at de trekker innsigelsen dersom «foreslått utbyggingsområde» blir tilbakeført til landbruk. «Foreslått utbyggingsområde» er området på Grødem som kommunen har foreslått å legge innenfor grensen for kjerneområde landbruk. Området er disponert til landbruk i gjeldende og forslag til ny kommuneplan, men er i planforslaget foreslått innenfor langsiktig grense. Fylkesmannen har innsigelse til det samme arealet på Randabergssletta, BN1. Altså det arealet som er foreslått omdisponert fra landbruk til næring, som i dag er i bruk til landbruk.</p> |

Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende bestemmelser som setter forbud mot økt detaljhandel i hele næringsområdet på Randabergsletta, herunder utvidelser av eksisterende virksomheter.

Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende avklaring av områder avsatt til handel med plasskrevende varer slik forutsatt i overordnet regional plan.



Illustrasjon: Lilla er eksisterende næringsområde og blått er forslag til utvidelse, BN1.

Rådmannen foreslår at arealet som i dag er i bruk til landbruk tas ut av kommuneplanen, og at bare området som allerede er i bruk til næring omdisponeres.

Med dette vil eksisterende næringsareal utvides med ca. 22 daa. Det foreslås videre at det i bestemmelsene presiseres at næringsområdet skal ha en utnyttelsesgrad tilpasset allsidig næringsvirksomhet for å bidra til effektiv utnyttelse, næringskategori 2.

I foreslåtte bestemmelser heter det at detaljhandel kun tillates i områder med sentrumsformål og i de kombinerte formålene BKB2 og BKB3 i sentrum, i tråd med vedtatte reguleringsplaner. I formulering til plasskrevende varer heter det «*Detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres i områder satt av til næringsbebyggelse*». Rådmannens intensjon var å ta inn bestemmelse § 4.7, som omhandler salg av plasskrevende varer, fra gjeldende regionalplan. Slik rådmannen forstår det er således kommunens intensjon i tråd med fylkeskommunens. Rådmannen foreslår å gå i dialog med fylkeskommunen for å

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>finne egnede bestemmelser for å imøtekomme innsigelsen.</p> <p>Det er ikke utarbeidet egen handelsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Retningslinjene i Regionalplan Jæren forutsetter at kommunen spesifikt skal definere områder for handelsvirksomhet for denne varetypen. Dimensjoneringen skal baseres på handelsanalyser tilpasset det omland området skal betjene. Rådmannen foreslår at det utarbeides en analyse for å gi avklaring av hvor det er ønskelig med etablering av denne typen handel slik at kommunen har styring på hvilken virkning etableringene får for ønsket byutvikling, transport samt hensynet til annen type næringsvirksomhet. Aalsen utføres og innarbeides i planforslaget før annengangsbehandling av planen.</p> |
| <p><b>4. Forsvarsbygg, brev datert 3.12.2018</b></p> <p>Forsvarsbygg har innsigelse til at forswarets skyte- og øvingsfelt i sjø ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget. De har foreslått omformulering av planforslagets bestemmelse, hvor det refereres til datert temakartet i bestemmelsen. De opplyser at dersom denne revisjonen gjøres vil de frafalle innsigelsen. De fremsetter videre at temakartet må gjøres juridisk bindene som arealplankartet.</p> | <p>Endring i tråd med Forsvarsbygg vil ikke endre kommunens intensjon eller gi noen negative konsekvenser. Rådmannen foreslår derfor at planforslaget revideres i tråd med innspill fra Forsvarsbygg. Temakartene er juridisk bindene gjennom henvisning i planbestemmelsene. Med dette mener rådmannen at Forsvarsbyggs interesser er ivaretatt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>5. Fylkesmannen i Rogaland, brev datert 7.12.2018</b></p> <p>Innsigelse til utfylling i Mekjarvik til næringsformål, BN2, med bakgrunn i risiko- og sårbarhets (ROS) analysen da det heter at konsekvenser for nødhavnen «må utredes nærmere». I tillegg har de en «generell innsigelse»</p>                                                                                                                                                                         | <p>Statens vegvesen har innsigelse til samme område med begrunnelse i behov for beredskapskai (se pkt. 2). Rådmannen ser at det er noen områder som kan utredes nærmere. KPU fattet i møte 6.9.2018 sak 33/18 vedtak om at virkning av endrede strømforhold skal</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>på bakgrunn av at planforslaget vil få vesentlige negative virkninger for natur-, landskaps- og friluftsverdier i Randabergbukta. Samt at vurderingsplikten etter naturmangfoldloven, ikke er tilstrekkelig ivarettatt. De peker spesielt på at endring av strømforhold må utredes.</p> | <p>analyseres. Rådmannen mener at tidsperspektivet for utfyllingen ligger såpass langt frem i tid at området, BN2 kan tas ut av dette planforslaget. Dette vil også gi tid til forslagsstiller å få på plass etterspurte utredninger. Innspillet bør vurderes som del av ny planstrategi for Randaberg. Planstrategien skal vedtas senest ett år etter konstituering av neste kommunestyre og skal blant annet si om kommuneplanen, eller deler av planen, skal rulleres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Innsigelse til utvidelse av næringsareal Randabergssletta, BN1, for del som er dyrket landbruk (ca. 16 daa), med bakgrunn at det er i strid med nasjonale og regionale jordverninteresser.</p>                                                                                          | <p>Rådmannen foreslår at del av BN1 som i dag er i bruk til landbruk tas ut av planforslaget, og dermed forblir LNF som i gjeldende plan. Dette innebærer at eksisterende næringsområde blir utvidet med ca. 22 daa (se også pkt 3, Fylkeskommunen, for begrunnelse og forklaring).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Innsigelse akvakulturlokalitet, VA, med bakgrunn i mangler i konsekvensutredning (KU) og ROS i forhold til påvirkning for landskapsvern, og for miljøet i sjøen, fiskeri og villaks og sjøørret, samt området for fugl på Alstein.</p>                                                  | <p>Kommunen har avsatt areal til akvakultur/havbruksnæring. Dette samsvarer med regionalplan sjøareal havbruk og den regionalpolitiske målsettingen om å doble produksjonen av sjømat i Rogaland fra 2010 til 2020. Rådmannen er av den oppfatning at det er mottatt godt underlag for å vurdere konsekvensen. I innspill fra Rogaland fylkeskommune heter det at <i>«Fylkesrådmannen mener konsekvensene av å etablere et akvakulturanlegg ved Alstein for mange tema er grundig vurdert»</i>. Det har kommet flere innspill til arealforslaget, både fra private og interesseorganisasjoner og andre: Naturvernforbundet, Norges Jeger og fiskerforbund, Norsk ornitologisk forening, Fiskarlaget og Mattilsynet (disse vil vurderes sammen med andre innspill og faglige råd fra overordnede instanser).</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Fylkesmannen har innsigelse til parkeringsbestemmelsene. De viser til at bestemmelsene strider mot nullvekstmålet og statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Det vises til foreslått parkeringsnorm i «ny regionalplan» for å underbygge dette.</p> <p>Fylkesmannen fremmer innsigelse til bestemmelsene om lokalisering av handel</p> | <p>Rådmannen tar på alvor innspill om at noen tema må utredes bedre og ønsker å gå i dialog med fylkesmannen for å drøfte dette nærmere. Gjennom kunnskapsbaserte planprosesser mener rådmannen at det kan sikres god balanse mellom de ulike interessene. Rådmannen foreslår at arealforslag VA, havbruksområde ved Alstein beholdes som akvakultur i ny kommuneplan, og rådmannen tar initiativ til drøftingsmøte med fylkesmannen.</p> <p>Rådmannen mener at parkeringsbestemmelsene som er foreslått i ny kommuneplan bygger opp under nullvekstmålet. Fylkeskommunen har også berømmet kommunen spesielt for at planforslaget støtter opp om nullvekstmålet på en god måte. Nullvekstmålet er ikke bare bilparkeringsdekning, men også sykkel, samt å bygge tett å tilrettelegge for at det skal være attraktivt og et reelt valg å gå og sykle til målpunkt. Dette mener rådmannen er godt ivaretatt i planforslaget. Bilparkeringsdekning er en vesentlig skjerping fra gjeldende plan som bare har anbefalinger (fastkrav). I tillegg er det lagt inn krav om sykkelparkering. For å nå nullvekstmålet på Nord-Jæren er byområdet innforstått og omforent om at områder (som for eksempel Stavanger stasjon) som har høy andel av kollektivtilbud og tett bebyggelse må overkompensere for at nullvekstmålet for Nord-Jæren som helhet skal nås. Rådmannen reagerer på at det vises til «ny regionalplan». Forslag til ny regionalplan er ikke vedtatt, ei heller er den på høring. Å basere innspill til parkeringsdekning basert på arbeidsdokumenter, som ikke har vært politisk behandlet er vanskelig for kommunen å forholde seg til. Fylkesmannen viser til at det er lagt inn maks parkeringsdekning på 0,7 i Sola</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



med plassskrevende varer i § 9 tredje avsnitt.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til bestemmelse for bolig i LNF bestemmelse 14.1.1 hvor det tillates utvidelse på inntil 20 % av samlet BYA. Fylkesmannen fremmer at denne bestemmelsen er uklar og kan leses som at det ikke settes noen øvre ramme for bebyggelsens areal. Dette fremmer de vil gi boliginteressene ytterlige prioritet i LNF-områdene. De viser til at boligbebyggelse på inntil 20 % av tomtestørrelsen kan fungere i regulerte boligområder hvor tomtestørrelsen blir satt i reguleringsplanen. Eiendomsstørrelsene i LNF-områdene kan derimot være svært varierende og bestemmelsen blir derfor mindre egnet som et styringsverktøy for å ivareta hensynet til jordvern, landskap, estetikk etc. fylkesmannen viser til at begrensning av bygningsmassen på slike boligeiendommer kan løses ved å sette et rimelig tak for maks samlet BYA for bolighus.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til bestemmelsene om «hagestue og lignende» og drivhus §§ 14.1.2 og 14.1.3 da det åpnes for en samlet utbygging av frittliggende bygninger på inntil 115 m<sup>2</sup> BYA (inkludert garasje). De mener at bestemmelsene gir en automatisk rett på vesentlige bygningsareal som i utgangspunktet er i strid med plan- og bygningslovens normalordning om at tiltak som ikke er knyttet til et driftsmessig behov skal behandles gjennom dispensasjon. Det er aktiviteter som slike større bygg kan gi rom for som kan skape ulemper for landbruksinteressene, mer enn bygningene i seg selv.

sentrum. Det siste dokumentet rådmann er kjent med, *Planbestemmelser, retningslinjer og faglige råd Handlingsprogram* (vannmerket med «arbeidsutkast» og presentert i styringsgruppemøte for regionalplan 8.1.2019), er det foreslått en anbefaling (faglig råd) til parkeringsdekning. Denne viser til 0,9 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> for næring, Randabergs kommuneplanforslag har 1,0 per 100 m<sup>2</sup>. For boligparkering anbefaler regionalplan 1,2, mens kommuneplanforslaget viser 1,2-1,5. Dette vurderes ikke å være sterkt avvikende, men en lokal tilpasning. For ordens skyld nevnes at Randaberg og Sola sentrum ikke er definert som samme soner i forslaget. Rådmannen foreslår at administrasjonen tar initiativ til drøftingsmøte med fylkesmannen.

Dette er innsigelse på samme forhold som fylkeskommunen fremmer. Rådmannen foreslår å imøtekomme innsigelsen gjennom utarbeide handelsanalyse og revidere planforslaget i tråd med analysen (se kommentar over i pkt 3).

I rådmannens forslag til bestemmelser var det foreslått å tillate inntil 150 m<sup>2</sup> samlet BYA. Det er mulig å revidere planforslaget tilbake til dette, eventuelt med en høyere arealandel. Generelt ønsker rådmann å drøfte dette punktet nærmere med fylkesmannen.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De har innsigelse til bestemmelse § 15.5 byggegrense 100-metersbeltet. I bestemmelse settes formålsgrensen for bebyggelse og anlegg som byggegrense mot sjø, med mindre byggegrensen er angitt i reguleringsplan. Fylkesmannen viser til brev fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet datert 25.04.2018 (<i>vedlagt</i>) hvor det er beskrevet at byggegrense mot sjø i plan må være fastsatt på en klar og entydig måte på bakgrunn av en konkret vurdering. Det er derfor ikke anledning til å gi en generell bestemmelse i kommuneplan om at formålsgrense i reguleringsplan skal fungere som byggegrense.</p> | <p>Kommunen opplever at det kommer flere søknader på hagestue og drivhus, både innenfor LNF og boligeiendommer. Intensjonen var å gjøre det lettere å behandle slike søknader, uten å måtte behandle det som dispensasjon fra kommuneplanen. Regjeringen har gjennomført et omfattende forenklingsarbeid for å enklere kunne utføre byggetiltak på egen eiendom. Intensjonen er at kommunen skal slippe å bruke ressurser på mindre byggesaker. Det har derfor vært et poeng for rådmannen at det ikke skal være krav om søknad om dispensasjon, når tiltaket ikke krever byggesøknad. Rådmannen ønsker å gå i dialog med fylkesmannen for å se på gode løsninger som ivaretar landbruksinteressene, samtidig som det gir mulighet for hensiktsmessig saksbehandling.</p> <p>Rådmannen foreslår at første del av bestemmelsen strykes, for å imøtekomme innsigelsen. Siste del i forhold til byggegrense for Vistnesvågen beholdes som foreslått da fylkesmannen ikke har merknader til denne.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Rådmannens vurdering:

Kommunen har mottatt totalt 14 innsigelser, der noen innsigelser er til samme arealforslag. Noen innsigelser er presiseringer eller mindre justeringer, mens andre er mer krevende.

Rådmannen er av den oppfatning at det er hensiktsmessig å konsentrere seg om å jobbe med de tema som vurderes som viktigst og hvor vi ser mulighet for å komme i mål. Det er således foreslått at kommunen går i dialog med fylkesmannen for å drøfte akvakulturanlegget på Alstein. Det er videre foreslått å komme i dialog med fylkesmannen for å vurdere nærmere bestemmelsene for boligformål i LNF, samt bilparkeringsdekning. Fylkesmannen har i sitt brev til kommunen tilbudt å bistå

kommunen med juridisk kompetanse. Dette er noe som rådmannen ønsker å benytte seg av, dersom det er praktisk mulig i forhold til tidsaspektet.

Utfylling av området i Mekjarvik er møtt med innsigelse fra Statens vegvesen og fylkesmannen i Rogaland. Rådmannen mener dette blir en tung sak å gå videre på. Havnen er i dag i bruk til beredskap, samt i bruk til ferje til Kvitsøy, og Statens vegvesen opplyser om at det ikke vil være mulig å fylle ut noen del av Mekjarvik havneområde før etter 2027. I dette tidsperspektivet vil ikke utfylling være aktuelt innen kommuneplanen skal rulleres.

I sum foreslår rådmannen at kommunen ved administrasjonen går i dialog med fylkeskommunen og fylkesmannen om bestemmelse for detaljhandel, bilparkering og boligformål i LNF, samt arealdisponering av akvakulturanlegg, mens resterende innsigelser imøtekommes gjennom å gjennomføre foreslåtte revisjoner.

### **Veien videre**

Det er mange innspill og merknader som skal gjennomgås og vurderes, og revisjoner av planforslaget som skal gjennomføres. Planforslaget som var på høring var utkastet, men nå skal det «knas» videre for å formes til endelig plan. Det er en stor og omfattende jobb. For å komme i mål har rådmannen utarbeidet en fremdriftsplan. Det er lagt inn en liten margin gjennom at planen kan sistegangbehandles i septembermøtet.

Forslag til fremdriftsplan kan få endringer avhengig av omfanget av revisjoner og resultat fra drøfting/mekling:

|               |                                                                                                                                         |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KPU 24.1      | Håndtering innsigelser                                                                                                                  |
| KPU 7.3       | Merknadsbehandling                                                                                                                      |
| KPU 11.4      | Orientering om drøfting/arbeidet med merknader + eventuelt mekling (eventuelt begrenset høring dersom avklaringer har kommet langt nok) |
| KPU 6.6       | Ny behandling og eventuelt begrenset høring + behandling av handlingsdelen                                                              |
| KST 20.6/19.9 | Endelig vedtak av ny kommuneplan                                                                                                        |

Saksbehandler: Tonje K. Doolan

Tjenesteområdesjef: Tonje K. Doolan

# Randaberg kommune

## MØTEBOK

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Utvalg              | Saksnummer | Møtedato   |
| Kommuneplanutvalget | 3/19       | 24.01.2019 |

### Høring av byutredning Nord-Jæren Trinn 2

Arkivsaksnummer: 17/3425  
Arkivkode : N00 &13

| Saksnummer | Utvalg              | Møtedato   |
|------------|---------------------|------------|
| PS 3/19    | Kommuneplanutvalget | 24.01.2019 |
| PS 7/18    | Kommuneplanutvalget | 25.01.2018 |

### Rådmannens tilråding til vedtak:

Saken tas til orientering.

**Tidligere behandlinger**

Utvalg  
Kommuneplanutvalget

Saksnummer  
**7/18**

Møtedato  
25.01.2018

**Kommuneplanutvalgets vedtak:**

Saken tas til orientering.

Randaberg Kommune ber om at innfartsparkeringer utredes som et virkemiddel før prioriteringer foretas.

**Behandling:****Forslag til vedtak fra Øystein Stjern (KrF):**

Randaberg Kommune ber om at innfartsparkeringer utredes som et virkemiddel før prioriteringer foretas.

Votering: Enstemmig vedtatt.

**Rådmannens tilråding:**

Votering: Enstemmig vedtatt.

## Saksfremstilling

### Grunnlagsdokumenter:

Byutredning Nord-Jæren trinn 2

### Bakgrunnen for saken:

Byutredning Nord-Jæren trinn 2 er gjennomført på oppdrag fra prosjektgruppe by Nasjonal Transportplan (NTP) 2022-33. Formålet med trinn 2 er å belyse tema som er relevante for transportetatens arbeid med å videreutvikle bystrategien til NTP 2022-33.

Arbeidet med Byutredning Nord-Jæren trinn 2 er gjennomført av en prosjektgruppe med representanter fra Randaberg kommune, Stavanger kommune, Sandnes kommune, Sola kommune, Rogaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Rogaland, Statens vegvesen og Jernbanedirektoratet. Statens vegvesen har ledet arbeidet.

### Saksopplysninger:

Trinn 2 for Nord-Jæren består av lokale utredningstemaer, som også er relevante i arbeidet med revisjon av Regionalplan Jæren og reforhandlinger av byvekstavtalen for Nord-Jæren. Det er derfor lagt vekt på å avgrense utredningstemaene til problemstillinger som både vil være relevante i arbeidet med nasjonal bystrategi, samtidig som behovet for lokal kunnskap svares ut.

Trinn 2 av byutredningene skal i hovedsak være et innspill til det nasjonale bystrategiarbeidet til NTP 2022-33. For hvert av byområdene er det identifisert noen utredningstemaer som skal gi mer kunnskap om viktige nasjonale temaer. Trinn 2 for Nord-Jæren består imidlertid av mer lokale utredningstemaer, som i hovedsak er kommet frem gjennom høringsrunden av trinn 1. På bakgrunn av høringen av Byutredningen Trinn 1 ble det valgt ut følgende temaer for fase 2:

1. Kollektivbetjening Ullandhaug, (utsatt i påvent av fylkeskommunens utredning som skal ferdigstilles i 2019)
2. Innfartsparkering
3. Knutepunktsutvikling
4. Dobbeltspor versus enkeltspor på Jæren

#### 1. Kollektivbetjening av Ullandhaug

Rogaland fylkeskommune har bestilt en utredning som skal se på ulike kollektivløsninger til Ullandhaug, deriblant skinnegående konsepter og busskonsepter. I utredningen inngår også hvordan fremtidig arealutvikling, parkeringsutvikling, intern logistikk og kollektivbetjening av Ullandhaug kan og bør utvikles. Det er derfor ikke satt i gang et eget arbeid på dette i regi av trinn 2. Utredningen vil være ferdig i februar 2019 og temaet er derfor ikke belyst, slik den opprinnelige intensjonen var.

#### 2. Innfartsparkering

Innfartsparkering er nevnt i byutredningens trinn 1 som et av tiltakene som kan bidra til å nå nullvekstmålet. Innfartsparkering er parkering ved en stasjon eller holdeplass

hvor de reisende parkerer bilen eller sykkelen og tar resten av reisen med kollektivtransport, for eksempel buss eller tog. Det er spesielt omegnskommunene til Nord-Jæren som vil kunne ha nytte av dette, og spesielt i tilknytning til Jærbanen sørover. Innfartsparkering kan bidra til redusert bilbruk, og vil da være et virkemiddel for å nå nullvekstmålet. Følgende kriterier bør legges til grunn for å sikre at etablering av innfartsparkering bidrar til redusert bilbruk og derigjennom nullvekstmålet:

- Innfartsparkering må lokaliseres på rett sted
- Innfartsparkering må være tilknyttet et godt kollektivtilbud
- Tilstrekkelig kapasitet og god informasjon er viktige egenskaper ved parkeringsplassen
- Innfartsparkering må ses i sammenheng med andre bilreduserende tiltak

### 3. Knutepunktutvikling

Knutepunktutvikling er et tema som er løftet frem i høringen av byutredningens trinn 1. Det er et ønske om en utredning som viser effekten av knutepunktutvikling, både i form av mer konsentrert fortetting i tilknytning til knutepunkt, og utvikling av selve knutepunktene som byttepunkter. Med utgangspunkt i modellkjøringene fra trinn 1 er det sett på omfang av reiser, reisemiddelfordeling, hvilke omland som reiser til hvilke knutepunkt/målpunkt og konkurranseforhold mellom bil og kollektivtransport med utgangspunkt i ulike utviklingsalternativer (planlagt arealutvikling, virkemiddelpakke 2 og 3 fra trinn 1).

Hovedfunnet er at framtidig areal- og transportstrategi i regionen er avgjørende for hvilke målpunkt som vil ha sterkest utvikling. Planlagt arealutvikling (kommunenes gjeldende arealplaner/boligbyggeprogrammer kombinert med dagens lokaliseringsmønster for arbeidsplasser), vil gi bybåndet en svakere utvikling enn gjennomsnittet for regionen, mens en mer kompakt arealutvikling (virkemiddelpakke 2) vil gi en langt sterkere vekst i de sentrale deler av Stavanger og bybåndet.

Fordeles veksten mellom alle sentre og høyere parkeringsrestriksjoner (virkemiddelpakke 3), gir dette særlig styrking av omlandet rundt Sandnes sentrum.

### 4. Dobbeltspor versus enkeltspor Sandnes-Nærbø

Det er et ønske om å synliggjøre konsekvensene av å ikke bygge ut dobbeltspor ettersom dette inngår i alle virkemiddelpakkene fra byutredningens trinn 1.

Dobbeltspor mellom Stavanger sentrum og Skeiane ga en dobling av passasjertrafikken. Det er plass til flere avganger på dobbeltsporet, men en ytterligere økning vil kreve tiltak for å øke kapasiteten på Stavanger stasjon. På strekningen sør for Sandnes vil det ikke være mulig å øke hverken frekvensen eller setekapasiteten utover det som tilbys i dag uten tiltak og flere togsett. Beregninger viser at selv om tog står for en liten andel av det totale transportarbeidet, har det likevel en betydelig rolle som ryggraden i kollektivsystemet på Jæren.

Beregningene viser videre at tog vil doble sin andel av regionens daglige reiser fra dagens 2 % til 4 % fram mot 2030. Dette innebærer også en dobling av antall personkilometer. Dersom ikke jernbanekapasiteten økes mellom Stavanger og Nærbø vil busstilbudet måtte økes betraktelig dersom kollektivandelen skal

oppretholdes eller økes. Det er heller ikke kapasitet i vegnettet for økt trafikk mellom Jæren og Nord-Jæren. Dersom tilgjengeligheten mellom disse to områdene synker er det sannsynlig at det felles bo- og arbeidsmarkedet blir mindre integrert. Dersom en kompenserer redusert kapasitet med økt kapasitet i vegnettet, vil en legge til rette for en økning i biltrafikk inn mot Nord-Jæren. Dette vil igjen gjøre det mer utfordrende å nå nullvekstmålet.

Analysene viser at virkningen av dobbeltsporet i forhold til nullvekst ikke gir store utslag på Nord-Jæren. Effekten av dobbeltspor bør imidlertid ikke vurderes isolert, da effekten av et slikt tiltak vil henge sammen med arealutvikling, øvrig kollektivtilbud, knutepunktutvikling, samt andre tiltak som påvirker reisemiddelvalg. I det videre arbeidet bør det totale transportbehovet og transporttilbudet på Jæren sees i sammenheng og kombinerte reiser må analyseres i større grad.

### **Rådmannens vurdering:**

Rådmannen er enig i prosjektgruppens vurdering som følger under:

Prosjektgruppen for trinn 2 mener at selv om disse utredningstemaene er basert på lokale innspill og behov, vil enkelte likevel være relevante for videreutviklingen av den nasjonale bystrategien. Samtidig er det pågående regionale prosesser der flere av disse temaene inngår. Det er derfor valgt en konkretisering av disse temaene som både skal være overordnet, kunne brukes inn i det nasjonale bystrategiarbeidet og gi et grunnlag i det pågående regionale arbeidet.

Under følger noen anbefalinger for videre oppfølging av deltemaene som er belyst i trinn 2 for Nord-Jæren:

- Anbefalinger og resultater fra rapporten Kollektivbetjening for Ullandhaug bør følges opp i pågående prosesser (Regionalplan Jæren og Bymiljøpakken, samt reforhandling byvekstavtale)
- Kriterier for vellykket innfartsparkering bør følges opp i pågående prosesser (Regionalplan Jæren og Bymiljøpakken, samt reforhandling av byvekstavtale)
- Definisjoner og kartfesting på et overordnet strategisk nivå av knutepunkter, målpunkter og byttepunkter bør gjennomføres som en del av arbeidet med revisjon av Regionalplan Jæren
- Ytterligere planavklaringer og prioritering av dobbeltspor til Nærbø bør håndteres i kommunedelplan for dobbeltspor fra Skeiane til Nærbø, arbeidet med Regionalplan Jæren, byvekstavtale Nord-Jæren og NTP 2022-33. Videre utredninger bør se på transportarbeid og transporttilbud på hele Jæren, samt inkludere kombinerte reiser.

Saksbehandler: Tonje Kvammen Doolan

Tjenestoområdesjef: Tonje Kvammen Doolan



# Randaberg kommune

## MØTEBOK

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Utvalg              | Saksnummer | Møtedato   |
| Kommuneplanutvalget | 4/19       | 24.01.2019 |

### **Klage på vedtak om reguleringsendring av plan - Områdeplan for Randaberg sentrum øst planid 2011004**

Arkivsaksnummer: 18/1691  
Arkivkode : L12

| Saksnummer | Utvalg              | Møtedato   |
|------------|---------------------|------------|
| PS 4/19    | Kommuneplanutvalget | 24.01.2019 |

### **Rådmannens tilråding til vedtak:**

Klagen fra Randaberg kirkelige fellesråd tas delvis til følge.

§ 3-7 Grav- og urnelund (område o\_BGU) endres til følgende:

«Området avsettes til grav- og urnelund.

Det tillates belysning for veianlegg i steingarden langs Torvmyrveien. Tiltak i steingarden skal ha god estetisk utforming med hensyn til steingarden, gravlunden og kirken. Belysningen må blendes mot gravlunden. Tegninger av tiltak i steingarden skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.»

## Saksfremstilling

### Grunnlagsdokumenter:

- 1 Klagen fra Randaberg kirkelige fellesråd (RKF) mottatt 26.9.18
- 2 Statens vegvesen sin kommentar på klagen fra RKF
- 3 Oversendelse av klage til Statens vegvesen
- 4 DS KPU-sak 1/18 – Delegert vedtak om reguleringsendring av områderegulering – Randaberg sentrum øst
- 5 Vedtatt endring i plankartet (kartutsnitt)
- 6 Vedtatt endring i bestemmelsene
- 7 Høringsbrevet (med vedlegg) om endringen datert 29.5.18
- 8 Plankart før reguleringsendring (Områderegulering – Randaberg sentrum øst)
- 9 Bestemmelser før reguleringsendring – (Områdereg. – Randaberg sentrum øst)

### Bakgrunnen for saken:

Det er mottatt klage på vedtak om reguleringsendring (mindre endring) av områdeplan for Randaberg sentrum øst, planid 2011004. Endringen gjelder regulering av tosidig sykkelfelt med fortau i Torvmyrveien langs kirkegården, istedenfor ensidig gang- og sykkelveg.

Delegert vedtak om reguleringsendring (mindre endring) av planen ble behandlet i sak DS KPU-sak 1/18. Vedtaket ble fattet 7.9.18. Fristen for å klage var 3 uker etter mottatt vedtaksbrev – dvs. 28.9.18.

Det er mottatt én klage innenfor fristen fra:

Randaberg kirkelige fellesråd (heretter kalt RKF), datert 26.9.18 (jf. vedlegg 1).

Statens vegvesen har fått anledning til å uttale seg, og blitt bedt om å vurdere klagen (jf. vedlegg 3). Statens vegvesen har kommet med en uttalelse (jf. vedlegg 2).

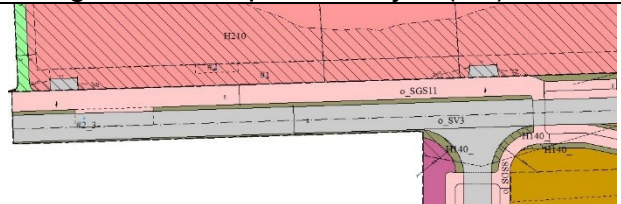
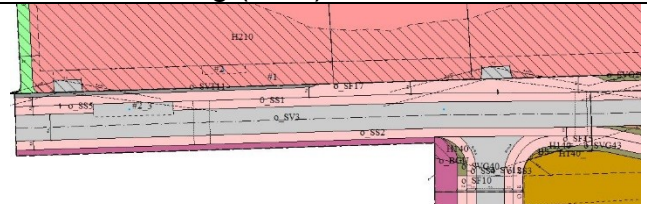
### Lovverk/retningslinjer:

Vedtak om reguleringsendring i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14 er et enkeltvedtak som kan påklages. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak. Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge (eller delvis til følge), legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Mindre endringer kan vedtas av planutvalget. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til fylkesmannen.

### Saksopplysninger:

Om vedtatt reguleringsendring (DS KPU-sak 1/18, jf. vedlegg 4):

Formålet med endringen er å videreføre enveisregulert sykkelvei langs Torvmyrveien inn mot Randaberg sentrum. Det handler om å legge bedre til rette for bruk av sykkel i sentrum. Endring fremgår av kartutsnittene nedenfor:

| Tidligere vedtatt plansituasjon (før):                                            | Vedtatt endring (etter):                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |

Det ble valgt å ha sykkelfelt på begge sider av veien og ensidig fortau. Løsningen er valgt fordi utbygging av sykehjem på nordsiden av Torvmyrveien, og kirkegården på sørsiden av veien setter begrensninger for total bredde på veianlegget.

Det ble fattet følgende vedtak om endring i reguleringsplankartet:

*«Endringen av planen omfatter en strekning på ca. 150 m i Torvmyrveien langs kirkegården. Strekningen endres fra kjøreveibane og gang- og sykkelvei på nordsiden av veien til enveisregulert sykkelfelt på begge sider av kjøreveibanen og et fortau på nordsiden. Endringen har følgende veiprofilbredde fra sør til nord: 2,2 m sykkelfelt, 6,5 m kjøreveibane, 2,2 m sykkelfelt, min. 2,2 m fortau.»*

Det ble fattet følgende endring i reguleringsbestemmelsene:

*«§ 3-7 Grav- og urnelund (område o\_BGU) endres til følgende:*

*Området avsettes til grav- og urnelund.*

*Det tillates belysning og trafikkskilting for veianlegg i steingarden langs*

*Torvmyrveien. Tiltak i steingarden skal ha god estetisk utforming med hensyn til steingarden, gravlunden og kirken. Belysningen må blendes mot gravlunden. Skilting skal begrenses til et minimum i området. Tegninger av tiltak i steingarden skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.»*

Flere detaljer om endringen, og rådmannens vurdering av endringen fremgår av vedtaket og høringsbrevet (vedlegg 4 og 7). Endringene i kartet og bestemmelsene fremgår av vedlegg 5 og 6.

#### Oppsummering av klagen fra Randaberg kirkelige fellesråd (RKF):

Ønsker ikke at det plasseres skilt på kirkegårdsmuren.

Etter RKF sin vurdering bryter vedtatt reguleringsbestemmelse § 3-7, om at skilter kan settes på steinmuren langs kirkegården, med gravferdslovens krav om at gravplasser skal forvaltes med orden og verdighet.

RKF foreslår følgende bestemmelse i § 3-7:

*§ 3-7 Grav- og urnelund (område o\_BGU)*

*Området kan avsettes til grav- og urnelund.*

*Det tillates belysning for veianlegg i steingarden langs Torvmyrveien. Tiltak i steingarden skal ha god estetisk utforming med hensyn til steingarden, gravlunden og kirken. Belysningen må blendes mot gravlunden.*

#### Oppsummering av Statens vegvesen sin uttalelse til klagen:

Viser til at «dersom det er behov for å endre eksisterende skilting ved kirkegården, må det utarbeides en ny skiltplan. En ev. skiltplan skal utformes i tråd med gjeldende forskrifter og godkjennes av Statens vegvesen.»

**Rådmannens vurdering:**

Klagen angår kun bestemmelsen i § 3-7. Klager ønsker ikke at det tillates plassert skilt på steingarden.

Den aktuelle strekningen i Torvmyrveien er svært smal. Årsaken til dette fremgår av høringsbrevet (vedlegg 7). Det er derfor ikke plass til å plassere skilt andre steder enn på steingarden eller eventuelt på motsatt side av vegen – langs sykehjemmet. Statens vegvesen har ikke tatt stilling til om det er behov for skilt langs strekningen eller bruk av steingarden til dette formålet. Det er kun henvist til at det generelt må lages en skiltplan i tråd med gjeldene regelverk.

Etter rådmannens vurdering er vegstrekningen kort og vi anser behovet for skilting som lavt. Dersom det må være skilt langs strekningen, bør det være mulig å sette opp skilt før eller etter kirkegården, eller på andre siden (nordsiden) av vegbanen. Ettersom Statens vegvesen ikke har noen motforestillinger til klagen, mener rådmannen at tillatelse til trafikkskilting i steingarden kan utgå fra bestemmelsene i § 3-7.

RKF sitt forslag til bestemmelse avviker ytterligere fra vedtatt bestemmelse, fordi følgende setning mangler: «*Tegninger av tiltak i steingarden skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.*» Dette ble lagt til som en bestemmelse i prosessen før vedtaket om mindre endring ble fattet. Bestemmelsen imøtekommer fylkeskommunen (kulturminnemyndigheten) sitt ønske om å kunne vurdere og uttale seg om utformingen av lyktestolper langs kirkegården. Det er uvisst om RKF hadde som intensjon å ta bort denne setningen i sitt forslag. Det antas at bestemmelsen også ivaretar RKF sine interesser.

Rådmannen anbefaler at klagen tas delvis til følge, siden bestemmelsen som ivaretar fylkeskommunens interesser beholdes. Det foreslås at bestemmelsene i § 3-7 Grav- og urnelund (område o\_BGU) endres til følgende:

«*Området avsettes til grav- og urnelund.*

*Det tillates belysning for veianlegg i steingarden langs Torvmyrveien. Tiltak i steingarden skal ha god estetisk utforming med hensyn til steingarden, gravlunden og kirken. Belysningen må blendes mot gravlunden. Tegninger av tiltak i steingarden skal sendes på høring til kulturminnemyndighetene.»*

Saksbehandler: Einar Serigstad

Tjenesteområdesjef: Tonje Doolan

**Hvilke planer har dette konsekvenser for:**

Områdeplan for Randaberg sentrum øst, planid 2011004

**Særutskrift:**

Klager: Randaberg kirkelige fellesråd, Postboks 19, 4096 Randaberg

Part: Statens vegvesen, Region vest, Postboks 43, 6861 Leikanger

# Randaberg kommune

## MØTEBOK

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Utvalg              | Saksnummer | Møtedato   |
| Kommuneplanutvalget | 5/19       | 24.01.2019 |

### Omdisponering og deling i LNF-områder

Arkivsaksnummer: 19/15  
Arkivkode : 144 V60

|                   |                     |                 |
|-------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Saksnummer</b> | <b>Utvalg</b>       | <b>Møtedato</b> |
| PS 5/19           | Kommuneplanutvalget | 24.01.2019      |

### Rådmannens tilråding til vedtak:

Rådmannens redegjørelse tas til orientering.  
Revisjon av temaplan landbruk skal legges inn i planstrategien.

## Saksfremstilling

### Grunnlagsdokumenter:

Landbruksplan for Randaberg kommune 2007-2020

Vedtak i kommunestyret i sak 33/18, 20.09.2018 – ber om denne saken

Rundskriv M1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova) (vedlagt)

### Bakgrunnen for saken:

I forbindelse med behandling av delingssak mens kommuneplanen er på høring, har kommunestyret bedt rådmannen om å legge frem sak til KPU som synliggjør hvilke prinsipielle avklaringer det er nødvendig å foreta i LNF-områder, vedtatt tilleggspunkt i sak 33/18, arkivsak 18/827, 20.09.2018. Rådmannen er også bedt om å synliggjøre hvilken relevans/effekt rundskriv M1/2013 (Omdisponering og deling – Lov om jord) har for Randaberg kommune.

### Saksopplysninger og rådmannens vurdering

Landbruksplanen for Randaberg 2007-2020, kap 4, går gjennom mange av de prinsipielle temaene som er viktig i LNF-områder i kommuneplanen. Etter at landbruksplanen ble laget i 2007, har det vært flere endringer i lovverk. Kapittel 4 bør derfor gjennomgås og oppdateres til gjeldende lovverk og formuleringer.

Flere av de viktige temaene i LNF-området, slik som deling og omdisponering, er tema hvor enkeltsaker primært skal vurderes etter nasjonale regelverk og føringer i rundskriv. Disse temaene er dermed ikke nødvendigvis naturlige å trekke inn i kommuneplanen. I en temaplan for landbruk eller en kommunedelplan for landbruk, vil det derimot være riktig å vurdere lokale forhold i vår kommune opp mot kommunens handlingsrom i regelverket. Gjennom revisjon av landbruksplanen i forkant av neste rullering av kommuneplanen, vil en kunne vurdere om enkelte tema er naturlig å ta videre til kommuneplanen.

### Rundskriv M1/2013 Omdisponering og deling – Lov om jord (jordlova)

Jordlovens delingsbestemmelse, § 12, ble endret i 2013. Lovteksten gikk fra forbud til mulighet, og vurderingskriteriene ble formulert annerledes. Endringen skulle gi økt handlingsrom til kommunene. Det er bla presisert at det skal være enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting.

I Randaberg har ikke endringene i lovverket ført til særlige endringer i praksis. Allerede før 2013 ble det gjennomført en del rasjonaliseringer med fradeling av bolighus, der øvrig jordbruksareal ble solgt som tilleggsjord til aktive nærliggende bruk. Det er ikke gitt tillatelse til fradeling av bosettingshensyn. Randaberg er ikke en kommune der bosettingshensyn kan gjøres gjeldende i fradelingssaker. Tvert imot, Randaberg er preget av tilflytting og stort press på arealene.

Det er stor variasjon innenfor norske kommuner når det gjelder utstrekning og befolkning. Det tidligere delingsforbudet i jordloven kunne være problematisk i grisgrente strøk. Kommuner som slet med fraflytting, enten i deler av eller i hele kommunen, fikk i 2013 en ny mulighet til å legge til rette for bosetting.

Rundskriv M1/2013 Omdisponering og deling gjelder for Randaberg, da med unntak av bosettingshensyn. Rundskrivet omhandler reglene om omdisponering og deling i dag, og angir hvilke rammer kommunene har ved behandling av sakene.

Rundskrivet er et oppdatert verktøy for kommunen og andre som har behov for informasjon om reglene om omdisponering og deling. Merk at rundskrivet sist ble endret i januar 2018.

Det er ikke gjort endringer i forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, jf. jordloven § 9. Bestemmelsen gjelder uendret for å ivareta hensynet til jordvern som er et viktig nasjonalt hensyn. Reglene om omdisponering og deling henger sammen. Rundskrivet omhandler derfor både reglene om omdisponering og deling.

### Kommunens rolle

Kommunen avgjør alle søknader om deling og omdisponering, med unntak av de sakene hvor en kommune selv er part. Kommunen skal utøve et lokalt skjønn og forvalte de landbrukspolitiske virkemidlene innen rammene av nasjonal politikk. Vern av dyrka og dyrkbar jord er en viktig del av denne nasjonale politikken. Ved behandlingen av søknader som innebærer omdisponering av dyrka og dyrkbar jord må kommunen ta forsvarlig hensyn til nasjonale føringer for håndteringen av jordvernet. Her må kommunen ta hensyn til nasjonens behov for å kunne produsere mat selv også i framtida. Kommunen kan, som følge av lovendringen, ikke godkjenne en søknad om fradeling uten at det er gitt samtykke til omdisponering dersom søknad om deling gjelder et formål som innebærer omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, jf. jordloven § 12 annet ledd.

Kommunen må også ta hensyn til nasjonale føringer for bruksstrukturen, som for eksempel at en skal verne om arealressursene og søke å oppnå driftsmessig gode løsninger. Hensynet til bosetting i distriktene er også et nasjonalt hensyn.

### Rettslige rammer ved omdisponering – jordloven § 9

Hovedregelen for omdisponering er som før:

*«Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.»*

Kommunen kan i spesielle tilfeller gi dispensasjon, dersom den etter en samlet vurdering av forholdene, finner at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjørelse skal det bl.a. tas hensyn til:

- godkjente planer etter plan- og bygningsloven,
- drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området,
- kulturlandskapet og det samfunnsgagnet en omdisponering vil gi.
- Det skal òg tas hensyn til om arealet kan føres tilbake til jordbruksproduksjon.
- Det kan kreves at alternative løsninger legges frem.

Når samtykke til omdisponering innvilges, kan det settes slike vilkår som er nødvendig av hensyn til de formål som loven skal fremme.



Forbudet mot å bruke dyrka jord og dyrkbar jord til annet enn jordbruksproduksjon kan ramme bruksmåter av ulik karakter. Rundskrivet utdyper mer om hvilke type tiltak/disposisjoner som rammes av forbudet mot omdisponering. Oppføring av kårbolig vil f.eks. kreve samtykke til omdisponering.

### Rettslige rammer ved fradelinger – jordloven § 12

Ved avgjørelse av om delingssamtykke kan gis, skal det legges vekt på om delingen legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderingen inngår blant annet:

- Hensynet til vern av arealressursene.
- Om delingen fører til en driftsmessig god løsning.
- Om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.
- Det kan legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordloven.
- Selv om det etter det foregående ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettingen i området.
- Når deling innvilges kan det settes slike vilkår som er nødvendig av hensyn til de formål som loven skal fremme.
- Dersom delingen innebærer omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, kan ikke delingen innvilges før det er gitt samtykke til omdisponering etter jordloven § 9.

### Fradeling av enkelt-bolig fra landbrukseiendom

Bolighusene har en verdi for bruket, og en fradeling vil i de fleste tilfellene svekke det økonomiske og arealmessige driftsgrunnlaget på bruket. Ved spørsmål om fradeling må man vurdere boligens betydning for driftsgrunnlaget i et langsiktig perspektiv. På eiendommer som ønskes oppretholdt som selvstendige bruk, vil boligene normalt være en viktig del av ressursgrunnlaget, enten ved å lette generasjonsskiftene eller fungere som utleiebolig og gi inntekt.

- Fradeling av enkelt-bolig legger ikke til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket av hensyn til vern av arealene og en slik deling fører ikke til en driftsmessig god løsning på sikt.

Slike enkeltfradelinger er også problematiske fordi mange spredte fritt omsettelige boligeiendommer i landbruksområder kan føre til konflikter med landbruksproduksjonen. Dette oppstår særlig når den fradelte eiendommen senere selges og tas i bruk av noen uten tilknytning til det opprinnelige gårdsbruket. Konflikter oppstår blant annet ved manglende forståelse for landbruket med dels mye støy, støv og lukt. Spredt boligbygging gir også utfordringer knyttet til infrastruktur, transport, vann, avløp, trygg skolevei, mm.

- Fradeling av enkelt-bolig legger ikke til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket, da delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

#### Fradeling av bolighus/tun ved salg av jord som tilleggsjord - bruksrasjonalisering

Randaberg har et livskraftig landbruk, og de aller fleste aktive brukene har behov for tilleggsjord. Bøndene i kommunen leier i noen tilfeller store deler av den jorda som inngår i driftsgrunnlaget sitt. Leieavtalene er ofte kortsiktige, og noen ganger basert på en muntlig forståelse fra år til år. Dette er en lite forutsigbar og usikker situasjon for de aktive brukene, og vil gjøre det vanskelig å foreta tyngre investeringer for å utvikle bruket i et langsiktig perspektiv. Å kunne få tak i tilleggsjord er derfor avgjørende for framtiden til flere yngre bønder i kommunen. For landbruksnæringens del er det derfor ønskelig å stimulere til salg av jord fra bruk som ikke lenger drives av eieren og bruk som ikke lenger har hensiktsmessig driftsapparat ut ifra dagens standard.

Et virkemiddel for å få omsatt mer landbruksjord er å tillate fradeling av eksisterende boligmasse på bruket, mot at jorda selges som tilleggsjord til et annet bruk - såkalt bruksrasjonalisering.

- En slik deling legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket dersom delingen fører til en driftsmessig god løsning, dvs. at et nærliggende bruk med behov for tilleggsjord får kjøpe jordbruksarealet.
- Hensynet til vern av arealressursene tilsier at boligtomtene som fradeles skal ha størrelse *kun* til å dekke boligformålet de fradeles til.
- Delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området ved at det opprettes fritt omsettelige boligeiendommer.
- 

I hver enkelt sak må en vurdere disse momentene konkret, vurdere ulempene som oppstår ved delingen og vekte dem mot fordelene. En har i slike saker som oftest kommet til at den gevinsten en oppnår ved å styrke driftsgrunnlaget på et annet bruk og skape mer robuste enheter i landbruket, oppveier for de ulempene som følger av at man etablerer en eller to fritt omsettelige boligeiendommer i et landbruksområde. I slike saker er avstanden mellom kjøperbruket og tilleggsjorden vesentlig i vurderingen av om den driftsmessige løsningen blir god.

#### Fradelinger av ubebygd areal

Mange opplever landbruksområder som attraktive bo-områder til tross for at de selv ikke lenger har tilknytning til landbruksdrift. Dette gjelder særlig i Randaberg der man kan "bo på landet" samtidig som man har kort vei til byen med dens ulike tilbud. En del ønsker derfor å få fradelt en byggetomt, gjerne fra et gardsbruk man har tilknytning til. Ovenfor er problemene med fragmentering av landbrukseiendommer drøftet i forbindelse med fradeling av eksisterende boliger. Disse hensynene gjelder også ved fradeling av ubebygd areal, og gjør seg i enda sterkere grad gjeldene ved at det her vil være snakk om oppføring av et nytt bygg i landbruksområdet, i tillegg til at en skaper enheter som kan omsettes uavhengig av gardsbruket.

Ved planlegging av boligområder i kommunen forøvrig legger en stor vekt på effektiv arealutnyttelse og en sikrer dette gjennom høy utnyttingsgrad i nye boligområder. Ved fradeling av enkelttomter i landbruksområder vil man ikke klare å økonomisere med arealene på samme måte. Enkeltfradelinger vil kunne hindre en effektiv fremtidig utnyttelse av arealene, også dersom en senere bestemmer seg for å regulere området til bolig. Det er derfor viktig at all slik utbygging skjer etter en forutgående reguleringplan, og at man ikke hindrer en effektiv fremtidig utnyttelse av arealene gjennom fradelinger av enkelttomter og dispensasjoner.

- Fradeling av ubebygd areal legger *ikke* til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket da arealressursene reduseres, delingen ikke fører til en driftsmessig god løsning og delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Rundskrivet utdyper mer om de ulike vurderingene som skal gjøres av kommunen i saksbehandlingen og begrepsbruken i loven. I denne saken har vi kun laget en kortfattet versjon.

Saksbehandler: Anne Grethe Bø Cazón  
Tjenesteområdesjef: Tonje Kvammen Doolan

**Hvilke planer har dette konsekvenser for:** Landbruksplanen

**Særutskrift:** Ingen

# Randaberg kommune

## MØTEBOK

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Utvalg              | Saksnummer | Møtedato   |
| Kommuneplanutvalget | 6/19       | 24.01.2019 |

### Eventuelt

Arkivsaksnummer: 19/104  
Arkivkode : 033

|                   |                     |                 |
|-------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Saksnummer</b> | <b>Utvalg</b>       | <b>Møtedato</b> |
| PS 6/19           | Kommuneplanutvalget | 24.01.2019      |

**Rådmannens tilråding til vedtak:**

# Randaberg kommune

## MØTEBOK

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Utvalg              | Saksnummer | Møtedato   |
| Kommuneplanutvalget | 7/19       | 24.01.2019 |

### Godkjenning av protokoll

Arkivsaksnummer: 19/105  
Arkivkode : 033 &17

|                   |                     |                 |
|-------------------|---------------------|-----------------|
| <b>Saksnummer</b> | <b>Utvalg</b>       | <b>Møtedato</b> |
| PS 7/19           | Kommuneplanutvalget | 24.01.2019      |

### Rådmannens tilråding til vedtak:

Protokollen godkjennes.

## **Saksfremstilling**

**Rådmannens vurdering:**  
Protokollen godkjennes.

Saksbehandler: Maren Grayston Bjartung  
Tjenesteområdesjef: Tone M. Haugen