



Vår ref.: 3001/RKT

Dato: 30.06.20

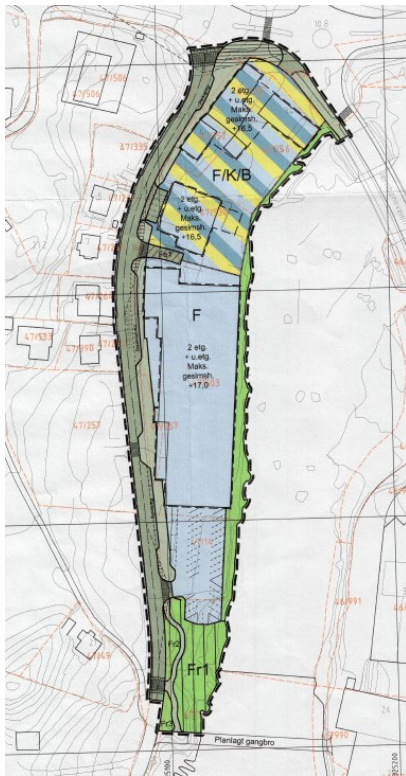
## Søknad om reguleringsendring/melding om reguleringsendring

### «Reguleringsplan for Eger Stormarked» PLANID 20060009

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd søkes det herved om reguleringsendring av reguleringsplan for Eger Stormarked med planID 20060009 vedtatt 18.12.06. Tiltakshaver er Eger Stormarked AS.

#### Bakgrunn

Eger Stormarked er i gjeldende reguleringsplan avsatt til forretningsformål, F. I dag står store deler av 2. etasjen i bygget tomt, og det viser seg å være vanskelig å få leid ut de ledige lokalene innenfor rammene i gjeldende reguleringsplan. Den siste tiden har eier av bygget mottatt ulike henvendelser fra aktører som ønsker å leie kontorlokale.



Figur 1: Gjeldende reguleringsplan fra 2006

Med bakgrunn i etterspørselen i markedet er det derfor ønskelig å endre gjeldende reguleringsplan ved at det i 2. etasje åpnes opp for etablering av kontor for inntil 600 m2 BRA.

Krav til parkering for kontor endres i samsvar med gjeldende kommuneplan, lik 1 parkeringsplass pr. 50 m2 BRA kontor.

## Planprosess

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger, og vurderes ikke å falle inn under verken §§ 6 eller 8.

Berørte naboer og et utvalg offentlige instanser varsles av tiltakshaver. Mottatte innspill innenfor fristen kommenteres, og ev. endringer innarbeides, før søknad om reguleringsendring oversendes kommunen for behandling.

Forslagsstiller har i dialog med plankontoret i kommunen vurdert at reguleringsendringen kan behandles etter forenklet prosess. Dersom det under høringsrunde eller behandling av reguleringsendringen, mot formodning skulle komme til vedtak om at reguleringsendringen må behandles etter normal planprosess, gjelder denne søknad som melding om oppstart av planarbeid i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-1 og § 12-8. Søknad om reguleringsendring blir samtidig annonsert på kommunens nettside.

## Forslag til endring

Reguleringsendringen medfører kun endringer i bestemmelsens § 2.1.1 og § 2.4.1. Endringer/tilføyelser er vist med fet skrift.

### Endringer i bestemmelser:

§ 2 Forretning, 2.1.1: I byggeområdet tillates oppført bygninger for forretning/kjøpesenter. Bebyggelsen skal plasseres slik det fremgår av plankart og tilhørende illustrasjonsplan. Felles parkeringsanlegg skal plasseres i underetasje. **I 2. etasje tillates kontor for inntil 600 m2 BRA.**

§ 2 Forretning, 2.4.1: Antallet parkeringsplasser skal innenfor hvert byggeområde oppfylle kravene i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Gjeldende norm er: 1 p.plass pr 100m2 butikk, og 1 p.plass pr 50m2 for matbutikk/**kontor**.

§ 2 Forretning, 2.4.4: **Det skal avsettes areal for 2 sykkelparkeringer pr. 100 m2 BRA kontor og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m2 BRA forretning.**

## Konsekvenser av endringen

I forbindelse med etablering av kontorer vil det kunne være behov for innsetting av vinduer i fasade ev. takvindu. Den enkle bygningsgeometrien og arkitekturen kan enkelt tilpasses en mer moderne utforming.

Reguleringsendringen medfører en mindre økning i parkeringsbehovet i forhold til gjeldende plan. Tabellen nedenfor viser parkeringsbehov ved gjeldende plan (dagens situasjon) og etter reguleringsendringen.

	Gjeldende plan		Reguleringsendring	
	m2 BRA	Ant. P-plasser	m2 BRA	Ant. P-plasser
Forretning	6000	60	5400	54
Kontor	-	-	600	12
Sum	6000	60	6000	66

Ved å omdisponere deler av 2. etasje til kontor vil det være behov for ytterligere 6 parkeringsplasser i forhold til gjeldende plans parkeringsbehov. Dagens parkeringsanlegg i underetasjen og på parkeringsplassen sør for bygget har opptegnet ca. 116 parkeringsplasser, hvorav 6 av disse er HC-plasser. Det er tilstrekkelig kapasitet i dagens parkeringsanlegg.

Omsøkte endringer vurderes å være av mindre vesentlig karakter og anses ikke å gå utover hoveddrammene i gjeldende plan eller ha vesentlige virkninger for verken miljø eller samfunn.

## Medvirkning

Søknad om reguleringsendring ble varslet berørte naboer, Rogaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland den 27.05.20. Høringsfrist ble satt til 15.06.20. Innenfor høringsfristens utløp er det registrert 2 innspill til reguleringsendringen.

- **Rogaland Fylkeskommune, Regionalplanavd:**

Vurderer endringen knyttet til formål som uproblematisk, men ønsker at plankart også oppdateres, ikke bare bestemmelsene. Fraråder at det gjøres endringer i parkeringsbestemmelser knyttet til bil. Det bør imidlertid legges til rette for god sykkelparkering.

Kommentar: I samråd med plankontoret er det vurdert som tilstrekkelig i denne omgang å kun endre planens bestemmelser. Krav til parkering for bil er endret i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Anlegget har i dag en overdekning på parkering, og endringen i parkeringskrav vil ikke medføre behov for å etablere nye parkeringsplasser i anlegget. Krav til sykkelparkering medtas i bestemmelsene § 2.4.4: «Det skal avsettes areal for 2 sykkelparkeringer pr. 100 m<sup>2</sup> BRA kontor og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA forretning.»

- **Fylkesmannen i Rogaland:**

Fylkesmannen gir faglig råd om å innarbeide bestemmelser for sykkelparkering i bestemmelsene i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Ber om at plankartet oppdateres slik at feltet blir kombinert forretning/kontor.

Kommentar: Krav til sykkelparkering medtas i ny bestemmelse § 2.4.4. I samråd med plankontoret er det vurdert som tilstrekkelig i denne omgang å kun endre planens bestemmelser.

- Vedlegg:
1. Gjeldende reguleringsplans bestemmelser.
  2. Reviderte bestemmelser
  3. Kvittering Nabovarsel