



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.06.2020 Avdeling: Eigersund kommune
Arkiv: :PL - 20060009, FA - Enhet: Samfunnsutvikling
L12, GBR - 47/503 Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: Stilling: Kommunalsjef samfunnsutvikling
20/1437 Telefon: 51 46 83 21
Journalpostl penr.: E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no
2020025314

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
019/20	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet behandling - justering av bestemmelse om kontor Eger stormarked gnr. 47 bnr. 503

Sammendrag:

Det er søkt om reguleringsendring av reguleringsplan for Eger Stormarked med planID 20060009 vedtatt 18.12.06 med hensikt å endre bestemmelse i gjeldende reguleringsplan ved at det i 2. etasje åpnes opp for etablering av kontor med inntil 600 m2 BRA. Dette utgjør om lag 10% av bygningen. Videre ivareta krav til parkering for bil og sykkel i tråd med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at dette kan behandles som reguleringsendring etter forenklet behandling.

Rådmannens vedtak:

Rådmannen vedtar den 30.06.20 en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for Eger Stormarked med planID 20060009 som medfører følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

1.   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.   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.**
3.   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.**

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra Planteknisk utvalg og med hjemmel i plan- og bygningsloven    12-12 og 12-14.

Saksgang:

Rådmannen vedtar mindre reguleringsendring etter delegert fullmakt.
Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring etter forenklet behandling- byggelinje og utnyttelsesgrad gnr 7 bnr 380

Det er søkt om reguleringsendring av reguleringsplan for Eger Stormarked med planID 20060009 vedtatt 18.12.06 med hensikt å endre gjeldende reguleringsplan ved at det i 2. etasje åpnes opp for etablering av kontor for inntil 600 m2 BRA. En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. vurdering om det er mindre reguleringsendring
2. kort presentasjon av hva saken gjelder
3. gjennomgang av uttaler
4. rådmannens vurdering og konklusjon

1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring

En vurderer dette til å være en mindre reguleringsendring etter §12-14 i pbl. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "forenklet reguleringsendring" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det er heller ikke gitt uttømmende retningslinjer jfr. tidligere lov. Selv om mindre endringer av reguleringsplan kan behandles noe enklere enn reguleringsendring etter §12-14 jfr. § 28-1 i gammel pbl. gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg.

Det er ikke klageadgang på avslag på en mindre reguleringsendring.

Grensegangen mellom full regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring". Rådmannen vurderer etter en konkret gjennomgang av justeringene, at disse ikke medfører at viktige forutsetninger for å gjennomføre planens intensjon endres eller forringes. En viser her til at endringen utgjør kun om lag 10% av byggets samlede størrelse.

Dersom det er i tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 12-14.

Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endringer, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det er kun endring av bestemmelse. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

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.

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.

1. § 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. § 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**.

3. § 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.**

3. Gjennomgang av uttaler

Endringene er sendt til uttale til berørte naboer og gjenboere. Saken er sendt til berørte statlige og regionale myndigheter. Det er kommet uttaler fra Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland:

1	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.	Siden endringen kun gjelder en liten del av bygningen og det er primært ønskelig å beholde den som et forretningsbygg, er det ikke hensiktsmessig å endre arealbruken på hele bygget. Dette blir utfyllende 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 m2 BRA kontor og 2 sykkel-parkeringsplasser pr. 100 m2 BRA forretning.»
2	Fylkesmannen i Rogaland	Fylkesmannen gir faglig råd om å innarbeide bestemmelser for sykkelparkering i bestemmelsene i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Ber om	Krav til sykkelparkering medtas i ny bestemmelse § 2.4.4. Det vurderes som tilstrekkelig i denne omgang å kun endre planens bestemmelser jfr. at det ikke er

		at plankartet oppdateres slik at feltet blir kombinert forretning/kontor.	ønskelig åpne opp for ytterligere kontor en det som nå ligger i bestemmelsene. Det er ønskelig å videreføre dette primært som et forretningsbygg.
--	--	---	---

Barn, unge

Ingen vesentlige endringer for barn og unge som følge av reguleringsendringen.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser som følge av reguleringsendringen.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen endringer for trafikksikkerhet og parkering som følge av reguleringsendringen.

Universell utforming

Ingen kjente konsekvenser.

4. Rådmannens vurdering og konklusjon av pkt. 1 - 3

Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende endringer i bestemmelsene:

- § 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. **12. 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.**

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente direkte for kommunen. Det er positivt for driften av Eger stormarked og vil bidra til økt aktivitet.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
760072	Uttalelse til søknad endring plan-ID 20060009 kontorlokaler Eger Stormarked gnr. 47 bnr. 503 m.fl., Eigersund
763375	Uttalelse til søknad endring plan-ID 20060009 kontorlokaler Eger Stormarked gnr. 47 bnr. 503 m.fl., Eigersund
768153	Reguleringsendring Eger Stormarked - Søknad reguleringsendring
768156	Reguleringsendring Eger Stormarked - Vedlegg 2 - Reviderte bestemmelser

Parter i saken:

N	HADLAND NILS EMIL	LINDØYVEIEN 6	4373	EGERSUND
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
N	EIE ASTRID BJØRG	EIDEVEIEN 19	4373	EGERSUND
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND