

Saksframlegg

Arkivsak: 18/2735-30
Sakstittel: Detaljreguleringsplan for Randabergveien 333 - gnr/bnr 47/89, 47/243, 47/350, 47/369 og 47/501, planid 2019001: 1. gangs behandling

K-kode: L13

Saken behandles av:
Kommuneplanutvalget

Rådmannens tilråding til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Randabergveien 333 – gnr/bnr 47/89, 47/243, 47/350, 47/369 og 47/501 legges ut til høring og offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11, med følgende endringer:

Reguleringsbestemmelse § 2.3.1 Ryggmyra omformuleres som følger:
Vannspeil i Ryggmyra er påvist å ligge på kote +23 normalt. Det tillates ikke tiltak som kan påvirke Ryggmyra når det gjelder vannstand eller naturmangfold. Hydrologiske forhold skal opprettholdes. Det skal dokumenteres at tiltak i grunnen ikke medfører risiko for senkning av vannspeil. Tiltak skal ikke være til hinder for skjøtsel og restaurering av Ryggmyra, som for eksempel gjennom å redusere dreneringen. Dokumentasjon utarbeides av ansvarlig foretak når det gjelder vannstand og naturmangfold og forelegges ved rammesøknad.

Grunnlagsdokumenter:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Varsel om oppstart og innkomne innspill
- Naturmangfoldrapport
- Støyrapport
- Mobilitetsplan
- Illustrasjonsplan
- Handelsanalyse
- VA Rammeplan, prinsipløsning VA og overtakelsesplan
- Renovasjonsteknisk plan
- Blågrønnfaktor regneark
- Flomveier
- Prinsippskisse regnbed
- Brannvannsdekning
- Avkjørselstillatelse

Annet:

- HNK-sak 38/18, arkivsak 18/627

Bakgrunnen for saken:

Arkitektkontoret Vest AS, i samarbeid med Giske Arkitektkontor, legger frem forslag til detaljreguleringsplan for Randabergveien 333, på vegne av E. Gabrielsens eiendomsselskap (eier av 47/89, 243, 350, 369 og 501).

Planforslaget bygger på vedtak i HNK-sak 38/18:

Vedtaket fra fylkesutvalg sak 55/18 tas til etterretning.

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 for bruksendring for deler av Randabergveien 333 innvilges ikke.

HNK er innstilt på å tillate detaljhandel som omsøkt, forutsatt at grunneier utarbeider reguleringsplan for hele området.

Begrunnelse: HNK anser at innvilget varig bruksendring fra tidligere må tillegges vekt, og er derfor innstilt på å videreføre dette hvis det da inngår som en del av en reguleringsplan.

Saksopplysninger:

Planområdet og formål med planarbeidet

Planområdet er et næringsområde på ca. 12 dekar, som ligger langs Randabergveien, ca. 1 km fra sentrum. Det har vært drevet næringsvirksomhet her siden 60-tallet, og siden 2003 har det vært tillatt med detaljhandel på inntil 1000 kvm her, i tillegg er det lett industri og lager på eiendommen.

Planforslaget legger opp til en økning av detaljhandel med 1000 kvm, samt at det kan etableres handel med plasskrevende varer eller lett industri med tilhørende kontorer på resten av arealet. I tillegg legges det opp til å flytte dagens bussholdeplass i tillegg til å stramme opp og kun benytte én avkjørsel.

Regulering til næringsformål er i samsvar med kommuneplanen, men etablering av handel er i strid med denne og regional planbestemmelse om lokaliseringstyring av handel til sentre (Regionalplan Jæren).

Utnyttelsesgrad, høyder og parkering

Det legges opp til en utnyttelsesgrad på minimum 60 % BRAⁱ og maksimum 140 % BRA, hvor maks 70 % BYAⁱⁱ kan bebygges. Maks gesimshøyde på alle bygg er kote +35, og mønehøyde er inntil kote +37. Dette gir en bygningshøyde på ca. 10 meter. Det tillates heis og tekniske installasjoner over maks kotehøyde, men ikke høyere enn kote +38.

Det foreslås en parkeringsdekning for bil på maksimum 1,5 plasser per 100 kvm næringsbygg (1 for gjester og 0,5 for ansatte). Av disse skal 5 % være forbeholdt handicapparkering, og 5 % skal ha ladepunkt for el-bil. For sykkel legges det opp til

ⁱ BRA: Bruksareal

ⁱⁱ BYA: Bebygd areal

1,5 parkeringsplasser per 100 kvm næringsbygg, hvor minimum 5 % av plassene skal avsettes til lastesykkel.

Ryggmyra

Planområdet ligger ved Ryggmyra, som er registrert som et naturreservat med svært høy kvalitet. Det er utarbeidet en egen rapport som vurderer konsekvenser for naturmangfold. Det er lagt inn bestemmelser for å ivareta Ryggmyra mht. vannstand og naturmangfold.

Det vises videre til vedlagt plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, ROS-analyse, naturmangfoldrapport, handelsanalyse, mobilitetsplan og støyrapport med mer for ytterligere informasjon og dokumentasjon.

Varsel om oppstart og medvirkning

Det ble avholdt et informasjonsmøte for berørte naboer 7.3.2019, hvor det ble orientert om planinitiativet. Varsel om oppstart ble sendt ut av forslagsstiller 4.4.2019, med frist for uttale 10.5.2019. Det kom inn fem innspill, hvorav to var fra offentlige instanser og tre fra andre.

Innspill:	Forslagstillers kommentar:	Rådmannens kommentar:
<p><i>Ivar Salomonsen, mottatt 26.4.19</i></p> <p>Beskriver at det er flere uavklarte konflikter vedrørende sikring og varig vern av Ryggmyra, og etterspør krav fra kommunen i forhold til Ryggmyra i planarbeidet.</p>	<p>Planen skal ikke medføre tiltak som kan påvirke Ryggmyra. Det er krevd egen utredning av konsekvenser for naturmangfold som følge av planen. I den grad tiltak medfører noe som kan påvirke vannstanden i myra, vil dette være vurdert i VA-rammeplanen.</p>	<p>Tatt til orientering. Med hensyn til videre vern av Ryggmyra, vil reguleringsarbeid for å verne denne settes igang i nær framtid.</p>
<p><i>Glenn Finnstad, mottatt 8.5.19</i></p> <p>Eier naboeiendom med landbruksadkomst, som i dag benyttes som ekstra adkomst til planområdet. Ser positivt på at adkomstproblematikken ryddes opp i. Ønsker at det legges opp til fysisk skille mellom det regulerte området og landbruksveien.</p>	<p>Det er tatt inn i planbestemmelsene at det skal settes opp gjerde som hindrer at gårdsvei blir brukt som avkjørsel til Europris. Gjerdet vil også hindre at plast blåser fra planområdet og ut i landbruksområdet.</p>	<p>Det er positivt at adkomstsituasjonen i området gjøres bedre ved at landbruksadkomsten skilles fra planområdet med fysisk skille, og at adkomsten til området strammes opp.</p>

<p><i>Lyse, mottatt 9.5.19</i></p> <p>Gjør oppmerksom på eksisterende infrastruktur i området, og ber om at man sikrer plass til utvidet trafo i bestemmelsene, dersom dette skulle bli et behov som følge av planen.</p>		<p>Det er lagt inn en bestemmelse om at trafostasjon kan økes til 4x5 meter BYA ved behov.</p>
<p><i>Fylkesmannen i Rogaland, mottatt 9.5.19</i></p> <p>Er positiv til at man regulerer eldre næringsområder da det kan bidra til en mer planmessig og forutsigbar utvikling.</p> <p>Tilretteleggingen for en vesentlig utvidelse av handel er konfliktfylt. Området ligger i kjerneområde landbruk, løsrevet fra sentrum og annen handel. Dette er i klar strid med planbestemmelsen om handelslokalisering i Regionalplan for Jæren og med statlige planretningslinjer for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging. Transport til og fra planområdet vil i all hovedsak være bilbasert, og vil derfor ikke støtte opp under miljøvennlig transport, men tvert imot bidra til økt privat bilbruk. Handel eller annen besøks- eller arbeidsintensiv virksomhet vil derfor komme i konflikt med nullvekstmålet i Nasjonal transportplan og byveksttalen. Det er</p>	<p>Viser til kommentar til innspill fra fylkeskommunen.</p>	<p>Rådmannen er positiv til at man regulerer eldre næringsområder for å få gode løsninger i forhold til adkomst, mobilitet og forutsigbarhet.</p> <p>Rådmannen har påpekt at utvidelse av detaljhandel på stedet er konfliktfylt i oppstartsmøte. Viser videre til vedtak i HNK-sak 38/18.</p>

<p>derfor fornuftig at man i planinitiativet har som utgangspunkt at området primært skal benyttes til kategori 2 næring.</p> <p>Nærhet til Ryggmyra er et viktig hensyn. Det er igangsatt prosjekt for myrrestaurering og uthogging av skog her. Planarbeidet for næringsområdet må sikre at hensynet til naturverdiene på Ryggmyra ivaretas tilstrekkelig. Dette gjelder blant annet støy og støvende virksomhet, mulig drenering av myra og avrenning av forurenset overvann til naturområdet. Det kan være positivt om nye bygninger kan etableres slik at de kan gi en skjermingseffekt mot Ryggmyra.</p>	<p>Naturverdiene i Ryggmyra skal være godt ivarettatt og dokumentert gjennom egne utredninger om naturmangfold, VA-rammeplan og vurderinger rundt fundamentering.</p>	<p>Det er lagt inn bestemmelser som skal sikre Ryggmyra mot uønsket påvirkning, i tillegg har rådmannen foreslått en revisjon av bestemmelsen.</p>
<p><i>Rogaland fylkeskommune, mottatt 15.5.19</i></p> <p>En utvidelse av detaljhandel på denne tomten vurderes som konfliktfylt da dette er i strid med bestemmelser om senterstruktur og handel i Regionalplan for Jæren. Spørsmålet om lokalisering av detaljhandel på omsøkt tomt ble behandlet i fylkesutvalgssak 55/18, 17.04.18, hvor det ikke ble gitt samtykke til bruksendring. I behandlingen ble det lagt vekt på detaljhandel her står i konkurranse til</p>	<p>Viser til handelsanalysen, som viser at både butikkene i Randaberg sentrum og Europris Randaberg har hatt en positiv handelsutvikling de siste årene. Varesortimentet og sammensetningen hos Europris Randaberg er slik at butikken i liten grad konkurrerer med sentrum. Landsbyforeningen gir sin anbefaling, og mener at Europris Randaberg bidrar til økt handel og besøk i sentrum, siden butikken trekker folk fra</p>	<p>Rådmannen har påpekt at utvidelse av detaljhandel på stedet er konfliktfylt i oppstartsmøte. Viser videre til vedtak i HNK-sak 38/18.</p>

<p>sentrumsutviklingen og bidrar til økt handelslekkasje fra sentrum, vil bidra til byspredning og økt bilavhengighet. En eventuell høring av detaljregulering for planområdet, som inneholder detaljhandel, vil bli fremmet til politisk behandling i fylkeskommunen. Fylkesrådmannen vil i innstillingen legge til grunn vedtaket i fylkesutvalgssak 55/18.</p> <p>Deler av området er i kommuneplanen avsatt til LNF. Hensikten fremstår som å skape trygge trafikksituasjoner til vei, fortau og siktlinjer. Er positiv til dette, men ber om at det gjøres konkrete vurderinger rundet behovet for- og konsekvensen ved å omdisponere landbruksareal.</p>	<p>nabokommunene. Mobilitetsplanen viser at økning av trafikk som følge av planen ikke er markant, men står i forhold til den trafikkøkningen som ellers skjer i Rogaland. Over 30 prosent av omsetningen hos Europris Randaberg, er med varer som krever bil pga. størrelse og vekt.</p>	<p>En oppstramming av adkomst og bussholdeplass med gangløsning er positivt med tanke på å ivareta både harde og myke trafikanter i området.</p>
--	---	--

Rådmannens vurdering:

Planforslaget fremstår som gjennomarbeidet og legger til rette for et godt næringsområde. I tillegg bedrer planforslaget adkomstsituasjonen i området, både gjennom å flytte bussholdeplassen og legge til rette for gangvei til og fra denne, men også skille næringsområdet fra landbruksområdet ved å legge til rette for gjerde mot landbruksavkjørsel i vest.

Vi ser en voldsom utvikling innen elsykler og lastesykler, noe som i tiden fremover også kan bidra til at trafikken med bil går ned. Det er viktig å legge til rette for at flere tar i bruk sykkel istedenfor bil, og i den sammenheng er det veldig gledelig at det i denne planen legges opp til en god andel sykkelparkering.

For rådmannen har hensynet til Ryggmyra vært viktig, og planforslaget har lagt inn bestemmelser for å ivareta dette. Rådmannen ønsker å fremheve hensynet ytterligere, og foreslår at det legges til formuleringer i bestemmelsene i forhold til hydrologiske forhold og skjøtsel av Ryggmyra. Det er viktig å sikre at tiltak i planområdet ikke forringer eller hindrer skjøtsel av myra.

Det er positivt at næringsområdet reguleres, slik at adkomstsituasjon, utnyttelse og videre utvikling av området avklares og skaper forutsigbarhet. Utvidelsen av detaljhandel på området er konfliktfylt, noe forslagsstiller er gjort oppmerksom på gjennom planprosessen, men rådmannen mener det er hensiktsmessig å legge planen ut på høring, som en oppfølging av vedtaket i HNK fra 2018.

Saksbehandler: Olav Asbjørn Thorsberg
Tjenesteområdesjef: Tonje Kvammen Doolan

Hvilke planer har dette konsekvenser for:

Kommuneplanen

Særutskrift:

E. Gabrielsens Eiendomsselskap
Arkitektkontoret Vest AS



Saksprotokoll

Utvalg: Kommuneplanutvalget
Møtedato: 05.09.2019
Sak: 30/19

Resultat: Innstilling vedtatt

Arkivsak: 18/2735
Tittel: **Saksprotokoll - Detaljreguleringsplan for Randabergveien 333 - gnr/bnr 47/89, 47/243, 47/350, 47/369 og 47/501: 1. gangs behand planid 2019001**

Vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Randabergveien 333 – gnr/bnr 47/89, 47/243, 47/350, 47/369 og 47/501 legges ut til høring og offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11, med følgende endringer:

Reguleringsbestemmelse § 2.3.1 Ryggmyra omformuleres som følger:
Vannspeil i Ryggmyra er påvist å ligge på kote +23 normalt. Det tillates ikke tiltak som kan påvirke Ryggmyra når det gjelder vannstand eller naturmangfold. Hydrologiske forhold skal opprettholdes. Det skal dokumenteres at tiltak i grunnen ikke medfører risiko for senkning av vannspeil. Tiltak skal ikke være til hinder for skjøtsel og restaurering av Ryggmyra, som for eksempel gjennom å redusere dreneringen. Dokumentasjon utarbeides av ansvarlig foretak når det gjelder vannstand og naturmangfold og forelegges ved rammesøknad.

Behandling:

Votering:
Rådmannens tilrådning enstemmig vedtatt.