



Saksnummer eByggesak	PLAN-19/00652-59	Arkivsaksnummer:
Saksbehandler	Kristin Hoel Fugelsnes	19/04300

Saksgang	Møtedato
Hovedutvalg plan og bygning	23.08.2021
Bystyret	26.08.2021

Saksframlegg

R-309 Detaljregulering for Einerskaret 19 og 21, 2. gangs behandling og sluttbehandling

Rådmannen tilrår at hovedutvalg for plan og bygning legger saken frem for bystyret med følgende forslag til vedtak:

Rådmannens innstilling

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering for Einerskaret 19 og 21, R-309.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven §12-12.

Saksopplysninger

Saken gjelder 2. gangs behandling og sluttbehandling av privat forslag til detaljregulering for Einerskaret 19 og 21, Kiwibutikken på Rensvik i Kristiansund kommune.

Planen er fremmet av Arkitektene bbw på vegne av Norgesgruppen Eiendom Romsdal og Nordmøre. Formålet med planen er å legge til rette for en utvidelse av KIWI-butikken, samt å forbedre forholdene for myke og harde trafikanter.

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i hovedutvalg plan og bygning den 21.09.2020 (sak 47/20), og ble enstemmig vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, sammen med rammesøknaden.

Parallell behandling av plansak og rammesøknad

Byggesak for tiltak innenfor planområdet er blitt behandlet parallelt med plansaken, jfr. plan- og bygningsloven §12-15, og rammesøknaden ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn sammen med planforslaget. Relevante deler av rammesøknaden ligger vedlagt saksframlegget. Dersom planen vedtas, kan rammetillatelse gis i administrativt vedtak kort tid etterpå.

Planstatus

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2009-2020, vedtatt 22.02.2011, avsatt til boligformål. I forslag til ny KPA er formålet endret slik at det samsvarer med innsendt planforslag.

Planområdet omfattes av reguleringsplan 19710001 – *Del av Rensvikområdet (Rensvik øst)*. Gjeldende formål er forretning, bolig, planlagt bilverksted og offentlig gate. KIWI sin eiendom, samt halve av boligeiendommen i nord, er regulert til forretning.

Planforslaget er i stor grad i tråd med underliggende reguleringsplan, og vil ikke medføre store endringer fra dagens situasjon. Det er med bakgrunn i dette vurdert at planforslaget ikke medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jfr. plan og bygningsloven § 4-2 Det er ikke stilt krav til planprogram og konsekvensutredning.

Beskrivelse av planforslaget

Endelig vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser vil være planens juridiske dokument.

Planbeskrivelsen omtaler planens mål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.



Det er konkrete byggeplaner, og innsendt rammesøknad, for utvidelse av Kiwi-butikken, med tilhørende parkering, varelevering og grøntområder, samt utbedring av krysset Einerskaret/Freikollvegen. Planen hjemler for endring av busslomme og fortau, og evt. ny plassering av gangfelt over riksveien. Det foreligger ikke informasjon om når Statens vegvesen vil gjennomføre disse endringene.

Formålsoversikt

Boligbebyggelse	0,08 daa
Forretning	4,58 daa
Kjøreveg	1,38 daa
Fortau	0,17 daa
Annen veggrunn – grøntareal	0,43 daa
Holdeplass/plattform	0,15 daa
Totalt	6,79 daa

Regulerte formål:

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

En mindre del av boligeiendommen GID 138/110 er med i planområdet for å sikre frisisiktsone i krysset mellom riksvegen og Einerskaret. Dette formålet blir ikke videre omtalt i planbeskrivelsen.

Forretninger (BF)

Butikkarealet og boligeiendommen foreslås regulert som forretningsområde for dagligvare. På området skal det i tillegg etableres parkering, varemottak og tilstrekkelig manøvreringsareal for varetransport. Eksisterende bolig i nord og deler av butikkbygningen mot sør tillates revet ved igangsetting av det nye tiltaket. Butikken får et nytt estetisk uttrykk når den er ferdigstilt.

Kjøreveg, fortau og annen veggrunn – grøntareal (o SKV1, o SKV2, o SF)

Riksvegen og Einerskaret reguleres til offentlig kjøreveg og det er satt av areal til annen veggrunn – grøntareal langs vegene. Langs bussholdeplassen er gang- og ventesonene regulert til fortau.

Holdeplass/plattform (o SH)

Busslommen har i dag en utforming som toveislomme, men trafikkeres bare med en retning. Den reguleres som ensidig etter innspill fra Statens vegvesen.

For videre beskrivelse av planlagte tiltak, henvises det til planbeskrivelsen kapittel 5.

Planprosess og innkomne høringsuttalelser

Planprosess

24.06.19	Forhåndskonferanse ble avholdt
11.10.19	Planinitiativ ble sendt til kommunen
18.11.19	Oppstartsmøte avholdt
20.01.20	Oppstartsmelding sendt, kunngjøring i Tidens Krav. Det ble meldt om parallell behandling av plansak og byggesak.
21.09.20	Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn av hovedutvalg plan og bygning. Høring og offentlig ettersyn fra 30.11.20-11.01.21
16.08.21	2. gangs behandling

Innkomne høringsuttalelser

Planforslaget ble 1. gangs behandlet i hovedutvalg plan og bygning, i sak 47/20, den 21.09.2020. Planforslaget lå ute på høring og offentlig ettersyn fra 30.11.20-11.01.21. Det kom inn merknader fra 12 parter, hvorav fire fra naboer til planområdet.

Videre følger en oppsummering av merknadene, og forslagsstillers og rådmannens kommentar til disse.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 30.11.2020

Generelt høringssvar. Henviser til vedlagt uttalelse.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering.

Kristiansund kommune, Kommunalteknikk, datert 13.01.2021

Kommunalteknikk har vært i dialog og møter med utbygger, spesielt ift. VA-nettet.

Vei

- Vegvesenet har innspill til vei, trafikk og parkering, samt ønske om dialog for å komme frem til omforente løsninger. Vi har derfor ikke så mange kommentarer nå i tillegg til vegvesenets kommentarer. Kommunalteknikk deltar gjerne i dialogen.
- Vegvesenet ønsker at gangfeltet over riksveien skal flyttes. Kan man i stedet for å flytte gangfeltet flytte busslommen lenger mot nordøst?

Avkjørsel/parkering/varelevering

- Mener situasjonsplanen viser en bedring av trafikkforholdene i forhold til dagens situasjon.
- Planlagt avkjørsel dimensjonert for varelevering (ST/VT) gjør at avkjørselen blir bred. For å få den til å virke smalere er det viktig at «sidearealet» blir markert med annet, overkjørbart dekke.

- Viktig at varebilene snur/rygger på egen grunn, som reguleringsplanen legger opp til, og ikke langs kommunal vei som i dag. Det er ikke ideelt med rygging over gangareal, men akseptabelt i forhold til antall kjøretøy det gjelder.

Vann og avløp

- Det ligger offentlig vann og avløpsledninger i grunnen under planlagt utvidelse som må legges om. Pga. dårlig fall må de legges om over en lengre strekning. Detaljer avtales mellom utbygger og kommunalteknikk i egen avtale senere.

Forslagsstillers kommentar

På korrigert plankart er fortauet forlenget mot sør for å imøtekomme vegvesenet sitt innspill om å flytte gangfeltet over riksvegen lenger sør. Flyttingen kan ikke gjøres i praksis uten tiltak også på motsatt side av riksvegen og da kan det vurderes en mer helhetlig løsning for begge sider av riksvegen. Dette kan utføres ved en reguleringsendring senere når det blir aktuelt å endre busslommen på østsiden, slik intensjonen er i planforslaget, og vurdere løsninger for busslomme og myke trafikanter også på vestsiden av riksvegen. Det er tilstrekkelig med areal på østsiden til å kunne gjøre eventuelle mindre tilpasninger om det blir nødvendig for å oppnå en helhetlig løsning for begge sider av riksvegen.

Det er tatt inn krav til at sidearealer i butikkens hovedavkjørsel skal markeres med annet overkjørbart dekke i bestemmelsene.

Øvrige deler av innspillet tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Det har vært dialog med kommunalteknikk vedr. VA-problematikk. Før 1. gangs behandling ble det bekreftet av kommunalteknikk at ny bebyggelses planlagte plassering er gjennomførbar mht. VA-nett. Omlegging av VA håndteres mellom partene i egen avtale. Innspillet anses videre som imøtekommet.

Mattilsynet, datert 05.01.2021

Drikkevann: Ivaretatt.

Plantehelse: Orientering om regler ved evt. jordflytting.

Henviser til vedlagt uttalelse.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering.

NVE, datert 15.12.2020

I ROS-analysen er det gjort ei vurdering av grunnforholda som følger tilrådd prosedyre i NVE veileder 7/2014 kap. 4.5. Basert på vurdering av terrengkriteria er det konkludert med at det ikke er fare for områdeskred av kvikkleire. I ROS-analysen er det likevel rådd til å gjennomføre grunnundersøkelser for å avklare lokal stabilitet, og i framlegg til bestemmelser er det sett rekkefølgekrav om ansvarsrett geoteknikk for prosjektering av planlagt bygg.

NVE har ikke merknader til vurderingene som er gjort for grunnforholda i plansaka.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering.

Statens vegvesen, datert 06.01.2021

Vegløsninger:

Krysset rv. 70/Einerskaret er dimensjonert for semitrailer med kjøremåte A. Vi går ut fra at det er vogntog som menes, jf. kapittel E.1.2 i håndbok N100.

Dimensjonering av kryss med så store radier og vegbredde medfører at krysset blir svært bredt. Dette vil medføre at personbiler kan ha høyere fart enn ønsket over krysset, og at det samtidig blir vanskeligere for mindre kjøretøy å velge riktig sporvalg. For å gjøre krysset mer oversiktlig og sikkert for trafikantene, bør det etableres en trafikkøy (dråpe) i kryssets sideveg. I håndbok N100 stilles det krav om etablering av en trafikkøy (dråpe) i kryss med nasjonal hovedveg.

Bestemmelse § 2.2 c) ivaretar at krysset skal opparbeides iht. gjeldende normer og retningslinjer. For veg- og gateutforming er håndbok N100 gjeldende. Det må imidlertid vurderes nærmere om det er satt av tilstrekkelig areal til dette, jf. overnevnte krav om trafikkøy.

Kommunen har sendt kommuneplanens arealdel på høring, der Rensvikområdet er vurdert som aktuelt for fortetting. Nye boligområder eller vesentlige fortettinger langs Einerskaret kan medføre at krysset med rv. 70 og det kommunale vegnettet må vurderes på nytt med hensyn til kapasitet og trafiksikkerhet, herunder tilrettelegging for mjuke trafikanter. Ytterligere kanalisering (venstresvingefelt/passeringslomme) av krysset med rv. 70 og gang- og sykkel-veg/fortausløsninger langs det offentlige vegnettet kan da være aktuelle tiltak. Dette er tiltak som er vanskelig å ta stilling til i forbindelse med dette planarbeidet, men er imidlertid noe man bør ta hensyn til. Punktet under om parkering må ses i sammenheng med dette.

Parkering:

Det er lagt opp til at nytt butikklokale kan ha bruksareal opp til 1400 m² med parkeringskrav min. 3 plasser per 100 m². I vedlagte situasjonsplaner er det tegnet inn 47 plasser innenfor byggegrensen, og medfører at parkeringsplassene/trafikkarealet etableres nærmere rv. 70 enn ved eksisterende situasjon. Selv om det fremdeles er en rabatt på ca. 5 m mellom riksvegen og parkeringsarealet er det uheldig med tanke på eventuelle fremtidige oppgraderinger/tiltak av vegsystemet, jf. overnevnte.

Ber om at parkerings- og trafikkarealene justeres slik at det arealet som er i bruk til parkering ved eksisterende situasjon opprettholdes. Dersom det ikke kan løses ved omorganisering må noen av parkeringsplassene til kundeparkering nærmest riksvegen/krysset tas ut.

Busslomme og løsninger for mjuke trafikanter:

Busslommens plassering/utforming medfører at gangfeltet over Rv70 må flyttes nærmere krysset med Einerskaret for å få krysningspunkt på riktig sted. God plassering er 5 m nord for endt hjørneavrunding til krysset. Plattformen/ fortauet må derfor føres sørover til dette punktet.

Endring av busslommen vil være et fremtidig tiltak som ikke skjer samtidig med utbygging av butikken. Ytterligere boligutbygging langs Einerskaret kan medføre endrede forutsetninger som gjelder tiltak på vegsystemet. Ved planlegging av ny busslomme vest for rv. 70, kan det også medføre behov for justeringer på østsiden.

Konklusjon:

Viser til merknadene og ber om en dialog med utbygger og kommunen, slik at vi i samråd kan komme frem til omforente løsninger.

Forslagsstillers kommentar

Krysset rv. 70/Einerskaret er dimensjonert for vogntog med kjøremåte A. Det er endret fra semitrailer til vogntog i planbeskrivelsen.

Det er ikke krav til etablering av dråpeøy i håndbok N100. I håndboka står det «I kryss med nasjonal hovedveg bør trafikkøy (dråpeøy) anlegges i sekundærvegen. Dråpe i sideveg bør

utformes med fysisk kanalisering». Hensikten med en dråpeøy er å lede trafikantene til et riktig sporvalg i krysset og å gjøre kryssingen enklere for gående. Trafikkmengden i sekundærvegen er også av betydning for om en bør etablere dråpeøy. Det er et enkelt kjøremønster i området, hovedandelen av Einerskaret er et boligområde og myke trafikanter skal ikke passere i selve krysset. Det blir gjennomført tiltak i krysset ved å utbedre det for kjøremåte A for vogntog. Varetransport til butikken skjer med kjøretøy opp til størrelsen semitrailer og butikken har i snitt 3 vareleveringer pr. dag. Øvrig trafikk i krysset er i hovedsak personbiler til butikken og boligene. Det er ikke videre forbindelse for myke trafikanter fra butikken og mot sørvest, gjennom krysset. De som skal i denne retningen, skal enten krysse riksvegen lenger nord eller følge Einerskaret videre sørover.

Parkeringsløsningen er endret i tråd med vegvesenet sitt innspill. Det er lagt inn stor avstand mellom de to øverste parkeringsrekkene for å hensynta tilstrekkelig manøvreringsareal for varetransportører inne på butikkens område jf. vedlagte tegninger.

Korrigert planforslag imøtekommer innspillet om å flytte gangfeltet over riksvegen lenger sør. Dette er framtidige tiltak som ikke berører tiltakene som er planlagt ved butikkutvidelsen. Den framtidige løsningen med gangfelt lenger sør vil kreve at det gjøres tiltak på vestsiden av riksvegen. Det er tilstrekkelig med areal på østsiden til å kunne gjøre eventuelle mindre tilpasninger om det blir nødvendig for å oppnå en helhetlig løsning for begge sider av riksvegen.

Det samme vil gjelde for innspillet til prosessen med ny kommuneplanens arealdel: Dette er tiltak som kan iverksettes senere og Kiwis plantiltak vil ikke legge begrensninger for det siden det ikke vil berøre deres område i noen særlig grad. Plantiltaket er igangsatt og går uavhengig av kommuneplanens arealdel, evt. nye tiltak må derfor kjøres som egen planprosess/endring av denne planen om det blir aktuelt.

Rådmannens kommentar

Punkt om parkering er imøtekommet. Tilrettelegging for ny plassering av gangfelt er imøtekommet ved at det er innregulert en forlengelse av fortau.

Det er i etterkant av at forslagsstiller kommenterte høringsinnspillene, vært dialog med Statens vegvesen. Deres innspill om trafikkøy er imøtekommet, og revidert planforslag er godkjent av vegvesenet i e-post av 25.06.21.

Statsforvalteren i Møre og Romsdal, datert 07.01.2021

NVE sin veileder «*Sikkerhet mot kvikkleireskred*» er benyttet for å avklare faren for områdeskred i ROS-analysen. Med bakgrunn i veilederen er det konkludert med at det ikke er særlig fare for områdeskred. Vi har ikke merknader til denne konklusjonen. I analysen er det videre skrevet at det skal settes krav til ansvarsrett for geoteknikk, og dette ser vi er sikret gjennom planbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering.

Møre og Romsdal fylkeskommune, datert 17.12.2020

Merknadene vi hadde ved oppstart er godt tatt hensyn til. Planen er ellers godt gjennomarbeidet og grunngitt og vi har ikke innvendinger til egengodkjenning.

Forslagsstillers kommentar

Tas til orientering.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering.

Merknader fra beboere

Det er innkommet fire merknader fra beboere i Einerskaret. Forslagsstiller og rådmannen har kommentert disse samlet, da det er like tema som tas opp.

Merknadene refereres kun i stikkordsform i saksframlegget. *Henviser til merknadene som ligger i sin helhet som vedlegg til saken.*

Marianne og Bjørn Tore Reitan Larsen, Einerskaret 22, datert 10.01.2021

Merknaden omhandler temaene:

- Trafikkforhold
- Varelevering
- Sikkerhet og støy

Forslagsstillers kommentar

Se felles kommentar til innspillene fra beboerne i Einerskaret.

Rådmannens kommentar

Se felles vurdering av innspillene fra beboerne i Einerskaret.

Åshild Lysgård og Sjur Godø, Einerskaret 29, datert 11.01.2021

Merknaden omhandler temaene:

- Trafikkforhold
- Varelevering
- Sikkerhet og støy
- Utvidelse bør ikke skje her, flere nærliggende handelsparker.

Forslagsstillers kommentar

Se felles kommentar til innspillene fra beboerne i Einerskaret.

Rådmannens kommentar

Se felles vurdering av innspillene fra beboerne i Einerskaret.

Per J. Nålsund, Einerskaret 17, datert 15.12.2020

Merknaden omhandler temaene:

- Savner mer involvering av naboer i planleggingen.
- Får butikken nærmere boligen. Bør få kompensasjon.
- Støy fra varelevering og vifter. Ønsker skjerming.
- Sikkerhet ifm. varelevering og trafikk.
- Farlig gangfelt over riksvegen. Bør bygges gangbro eller undergang.

Forslagsstillers kommentar

Se felles kommentar til innspillene fra beboerne i Einerskaret.

Rådmannens kommentar

Se felles vurdering av innspillene fra beboerne i Einerskaret.

Kjersti H. Vågnes og Terje Dragseth, Einerskaret 14, datert 10.01.2021

Merknaden omhandler temaene:

- Utvidelse bør ikke skje i godt etablert boligområde, men i områder regulert for næring- og forretningsformål.
- Trafikksikkerhet: farlig kryss mot riksvegen, økende trafikk gjennom boligområdet. Farlige situasjoner for gående ved butikken, behov for fysisk skille. Uholdbare forhold ved gangfeltet.
- Mangelfulle kalkyler og vurdering av trafikkøkning.
- Parkering: positivt med egen ansattparkering.
- Varelevering: skissert løsning vil ikke fungere. Bør skilles fysisk fra veien, slik at sjåførene mister muligheten til å snu/rygge i Einerskaret. Håper kommunal veimyndighet vurderer nærmere.
- Finnes gode grunner til å utvide, men butikken ble ved etablering plassert på feil sted. Ikke tilstrekkelig areal for planlagt utvidelse.

Forslagsstillers kommentar

Se felles kommentar til innspillene fra beboerne i Einerskaret.

Rådmannens kommentar

Se felles vurdering av innspillene fra beboerne i Einerskaret.

Forslagsstillers felles kommentar til innspill fra beboere i Einerskaret:

I beboernes innspill er det like tema. Forslagsstiller har derfor valgt å gi en felles kommentar til innspillene og en tydeligere beskrivelse av framtidig situasjon. Se vedlagt dokument «Innkommene merknader med kommentarer», for kartutsnitt som viser hvilke beboere som har merknader, samt for relevante illustrasjoner tilknyttet vurderingen.

Butikker bør heller legges til områder regulert for forretningsformål:

Butikken er lagt til et område regulert for forretning. Kiwis eiendom og halve Einerskaret 19 har vært regulert til dette formålet; forretning, i lang tid. Gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt i 1971. Resterende del av Einerskaret 19 er i samme plan regulert til bolig.

Foringelse av naboeiendommen Einerskaret 17:

Einerskaret er et større areal regulert til forretning, i tillegg til at naboområdet i sørvest er regulert til bilverksted.

Butikken er etablert innenfor forretningsområdet og butikkens utvidelse skal i hovedsak skje innenfor samme område, mens ansattparkeringen legges på området regulert til bolig i gjeldende plan. Butikken tvinger seg dermed ikke inn over boligområdet i noen særlig grad og vil ikke medføre større endringer i forholdene.

Vår vurdering er at det ikke er noe grunnlag for å kreve kompensasjon, når forretning har vært gjeldende formål for området i lang tid.

Ikke tydeliggjort godt nok framtidig trafikksituasjon:

Vi beklager om det ikke er tydeliggjort godt nok i plandokumentene hvordan framtidig trafikksituasjon blir. Vi har utarbeidet nye tegninger og supplert tidligere tegninger, jf. vedlegg. Nedenfor blir ny trafikksituasjon beskrevet nærmere, samtidig som tema i beboernes innspill blir kommentert.

Når utvidelsen er ferdigstilt vil butikken få et nytt arkitektonisk uttrykk, samtidig som parkeringsarealet og øvrige uteområder blir oppgradert.

Beboerne kommenterer at trafikksituasjonen blir verre med tiltaket. Vår vurdering er at tiltakshaver gjør tiltak som bedrer forholdene og trafikksikkerheten ved butikken, i Einerskaret og krysset riksvegen/Einerskaret. Som hovedtrekk nevner vi:

- Etableres gang- og sykkelareal som gir myke trafikanter gode forbindelser.

- Areal for myke trafikanter synliggjøres bedre og skilles fra parkerings- og kjøreareal ved hjelp av opphøyde områder og en kombinert bruk av fast dekke og gress.
- Tryggere ferdsel for myke trafikanter med nye gang- og sykkelareal.
- Parkering for kunder og ansatte løses inne på butikkens egen grunn fordelt på to områder; egen plass for ansatte bak butikken og parkering for kunder foran.
- Parkeringsareal med større avstand mellom rekkene og god størrelse på plassene.
- Fjerner problemet med varetransportører som bruker Einerskaret til manøvrering/ rygging når de får tilstrekkelig manøvreringsareal innafor butikkens eget område.
- Barna kan leke uforstyrret av butikkvirksomheten i en større del av Einerskaret når tiltaket er ferdigstilt.
- Redusert bredde på butikkens inn-/utkjørsel gjør den mer oversiktlig og sikker.
- Et mer oversiktlig trafikkbilde hvor krav til frisikt ivaretas.
- Når busslommen forminskes økes grøntarealet mellom butikken og riksvegen.

Framtidige tiltak for riksvegen og busslommen berører ikke plantiltaket Norges-Gruppen skal utføre, men det hensyntas planmessig i denne prosessen. Det er kun utbedringen av krysset riksvegen/Einerskaret som skal utføres samtidig med butikkutvidelsen; krysset utbedres slik at større kjøretøy ikke må over i motgående kjørefelt (kjøremåte A). Vi viser for øvrig til vår kommentar til vegvesenet sitt innspill hvor forholdet til kommuneplanens arealdel og eventuell framtidig fortetting i området er kommentert.

I planforslaget er Statens vegvesen sitt innspill om å flytte gangfeltet over riksvegen nærmere krysset til Einerskaret imøtekommet. Vi viser til våre kommentarer til Statens vegvesen og Kommunalteknikk sine innspill.

Uønsket trafikk gjennom boligfeltet ønsker beboere å få redusert, eventuelt ved hjelp av skilting «gjennomkjøring forbudt» mellom Einerskaret/Skolevegen: Tiltak for å hindre dette må beboerne avklare med kommunen som en egen sak, uavhengig av denne plansaken.

Det er ikke etablert fortau langs Einerskaret. Det er ikke krav til etablering av fortau i slike gater i henhold til Statens vegvesen sin håndbok N100.

Varelevering:

Norgesgruppen informerer om at det i gjennomsnitt er cirka 3 vareleveringer pr dag, men at antallet varierer noe fra ukedag til ukedag. Det er brødleveranse hver morgen, ellers er det transportører som Asko, Tine og Bring som leverer varer. I tillegg er det avfallshenting.

Muligheten for å ha varelevering mot riksvegen er vurdert, men det lar seg ikke gjøre på grunn av eksisterende situasjon. Det kan ikke etableres ny atkomst direkte fra riksvegen og over busslommen på grunn av trafikkavvikling og trafikksikkerheten langs riksvegen.

Fysisk skille mellom butikkens varelevering og Einerskaret:

Mellom det nye varemottaket og Einerskaret blir det anlagt et grøntareal med beplantning eller annet fysisk skille, jf. illustrasjon av framtidig situasjon på neste side. Det fysiske skillet kan være oppdelt i flere element og skal ha en nivåforskjell i forhold til asfalten. Skillet skal sikre at varetransportørene ankommer vareleveringen via butikkens hovedatkomst og innenfor butikkens egen grunn.

Ønsker ikke at vareleveringen kommer enda lenger inn i boligfeltet:

Når butikkutvidelsen er ferdigstilt får ikke varetransportørene anledning til å kjøre langt inn i Einerskaret, slik som i dag. Strekningen de trenger ved varelevering vil begrenses til strekningen fra riksvegen og fram til butikkens hovedavkjørsel.

Varetransportørene skal gjøre all manøvrering/rygging inne på butikkområdet, ikke i Einerskaret. Butikken skal trekkes bakover og det skal bli større avstand mellom de øverste parkeringsrekkene. Dette frigjør tilstrekkelig plass foran butikken til manøvreringsareal for varetransportører.

Butikkområdets hovedatkomst:

Dagens brede atkomst til butikkens parkeringsareal reduseres i stor grad. Det skal benyttes opphøyd brostein eller tilsvarende dekke på avkjørselens sidearealer, som personbiler ikke kan kjøre over. Dette for å avgrense avkjørselens bredde for personbilene og gjøre den mer oversiktlig og trafiksikker, samtidig som en ivaretar varetransportørens behov for bredere atkomst.

Støytiltak og skjerming mot butikkvirksomheten:

Beboere i Einerskaret har gitt innspill om støy fra dagens varelevering. I tillegg har eier av Einerskaret 17, som blir butikkens nærmeste nabo i nordøst etter utvidelsen, innspill til at støy fra vifter for kjøling, lufting osv. må lokaliseres på vestsiden mot Rv70. Han ønsker i tillegg skjerming med en høy skillevegg mellom sin eiendom og butikken.

Kommentarer til innspillene:

- **Støy ved varelevering**

På bakgrunn av innspillene fra beboerne velger tiltakshaver å bygge vegger og tak rundt det nye varemottaket som støyskjermingstiltak. Det vil dempe støyen som forekommer i kortere tidsperioder ved varelevering, i snitt ca. 3 ganger daglig.

- **Støy fra vifter for kjøling, lufting osv.**

Det skal etableres et nytt kjøle-/ventilasjonsanlegg som lokaliseres mot riksvegen, i tråd med naboen sitt ønske. Det er begrenset med støy fra nye kjøle-/ventilasjons-anlegg. Anlegget vil dermed ikke bli til sjenanse for naboen.

- **Skjerming mot butikken med en høy skillevegg**

For å få best mulig effekt av en støyskjerm bør den plasseres så nært støykilden som mulig. Det er støy fra vareleveringen som er problematisk for naboen og tiltakshaver iverksetter derfor tiltak ved varemottaket. Når skjermingstiltaket plasseres ved selve støykilden vil det gi skjerming for alle, ikke bare for enkelte. Støy fra kjøle-/ventilasjonsanlegg vurderes som nevnt ovenfor å ikke bli til sjenanse. Kundeinngang og parkering blir på samme sted som i dag, i god avstand fra Einerskaret 17 og med et lengre bygg imellom enn i dag. Kundetraffikken vurderes derfor til å ikke ha noen stor innvirkning for Einerskaret 17. Det blir en avstand på ca. 13 m mellom butikken og boligen på Einerskaret 17. Innenfor dette området skal det etableres parkeringsareal for de ansatte. Trafikkmengden til/fra ansattparkeringen vil bli lav og vurderes til å ikke bli til særlig sjenanse for naboen.

Bildet (se vedlegg «Innkommne merknader med kommentarer») viser høg vegetasjon mellom Einerskaret 17 og naboeiendommen. Vegetasjonen blir ikke berørt av Kiwi sitt tiltak. Den kan derfor fortsatt fungere som skjerming mot naboeiendommen og vil redusere opplevelsen av å ha forretningsområdet inntil eiendommen.

På bakgrunn av vurderingene ovenfor anser vi det ikke som aktuelt å hjemle den ønskede skjermingen i detaljplanen, da plantiltaket ikke medfører så store ulemper for naboen at det gjør det nødvendig med et slikt tiltak. Naboen kan selv søke om tiltaket i en egen sak om ønskelig. Boligene nærmest riksvegen påvirkes av trafikkstøy fra riksvegen. Vi ønsker i den sammenheng å nevne at hvis det blir aktuelt for naboen å etablere en høy skillevegg bør en sjekke med en støykonsulent først at skilleveggenes utførelse og materialvalg ikke vil gi noen negativ innvirkning på hvordan trafikkstøyen «forflytter» seg og oppleves i Einerskaret 17 når skillevegg eventuelt etableres.

Trafikkøkning:

Det er ingen lineær sammenheng mellom omsetningsøkning og trafikkøkning.

Kiwi er lokalbutikk for et større boligområde som er under utvikling. Kundene består av boligfeltets beboere, som nok i stor grad kommer gående/syklende, forbi passerende i bil og busspassasjerer på grunn av nærheten til busslommen.

Trafikkøkningen som butikkutvidelsen medfører vil ikke virke vesentlig større, da tiltakene i planforslaget vil gi bedre trafikkforhold og mindre belastning på nabolaget.

Butikkvirksomheten vil ikke lenger breie seg ut i boligområdet når virksomheten blir komprimert inn på butikkens egen grunn og får fysisk skille mot Einerskaret. Butikkområdet vil få et løft etter utvidelsen og med de planlagte tiltakene vil det trafikale bildet bli mer oversiktlig, både for de kjørende og myke trafikanter. Med bedre tilrettelegging for myke trafikanter vil flere av kundene komme gående eller syklende.

Rådmannens felles vurdering av innspill fra beboere i Einerskaret:

Rådmannen mener innspillene er godt besvart fra forslagsstiller, og stiller seg bak vurderingene og begrunnelsene som er gitt, samt endringene som er gjennomført for å imøtekomme merknadene.

Rådmannen mener at, med de forutsetningene området gir, så fører planforslaget til en klar forbedring fra dagens situasjon. Det er forsøkt å finne så gode løsninger som mulig for alle parter, og, etter rådmannens mening, imøtekommes krav og ønsker fra beboere i den grad det er mulig og hensiktsmessig.

De ulike temaene omtales nærmere under rådmannens vurdering.

Rådmannens vurdering

Planforslaget for Einerskaret 19 og 21 er godt gjennomarbeidet slik det framgår av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse, hvor trafikkulykker, overflatevannshåndtering, radon og mulighet for ustabile grunnforhold ble identifisert som risikoområder. Disse anses tilstrekkelig utredet og ivaretatt i planforslaget.

Det ble under høring påpekt fra beboer i Einerskaret 17, at de ønsket mer involvering av berørte parter i planleggingen. Det ble konkludert med at å overholde lovens krav til orientering og medvirkning ville være tilstrekkelig i denne saken. Dette fordi at handlingsrommet for endring i dette området er begrenset. Store strukturelle endringer for varelevering og innkjøring ville ikke vært gjennomførbart for forslagsstiller. Dette ville medført behov for endring av/ny avkjørsel og større tiltak på/mot riksveg, samt endringer for kollektivløsning. Slike tiltak ville med stor sannsynlighet ikke ha vært mulig, og hadde man stilt slike krav, er det en reell mulighet at prosjektet ikke ville blitt realisert. Man har derfor gjort sitt beste for å finne gode løsninger innenfor handlingsrommet som området gir. Beboernes merknader er vurdert og kommentert, og ønsker/krav som anses som mulig å imøtekomme, er tatt inn i planforslaget.

Naturmangfold

Tiltaket skal etableres i areal som allerede er sterkt påvirket av menneskelig aktivitet, og det er derfor lavt konfliktnivå når det gjelder påvirkning på naturmangfold. Det har ikke fremkommet opplysninger i høringsperioden som endrer på vurderingene fra 1. gangsbehandling, og rådmannen konkluderer med at utbyggingen ikke vil medføre økt risiko for alvorlig eller irreversibel skade som er i strid med lov om naturmangfold §§ 8-12.

Trafikksituasjon

Rådmannen har forståelse for at beboerne nærmest butikken ikke ønsker tiltak som kan bidra til å øke trafikken i området, og at enkelte helst skulle sett butikken flyttet. Butikken har imidlertid stor verdi som nærbutikk, i gang- og sykkelavstand, for store boligområder i dag. Nærmeste butikk sørover ligger på Storbakken. Kundegrunnlaget er forventet å øke, og en endring er derfor nødvendig. For å få til en mer oversiktlig trafikk- og parkeringssituasjon, som også tilrettelegger for den forventede kundeveksten, er

det nødvendig å utvide butikkområdet, ved å ta i bruk boligtomten i nord-øst. Det foreligger avtale mellom forslagsstiller og hjemmelshavere av Einerskaret 19, vedr. oppkjøp av tomt.

Trafikksituasjonen i området i dag kan oppleves som noe kaotisk og utrygg, særlig på travle tider av døgnet. Flere forhold bidrar til dette:

- Krysset mot riksvei er underdimensjonert for store kjøretøy, slik at disse bruker hele veibredden ved innkjøring til Einerskaret.
- Bred avkjørsel krav Einerskaret og inn til butikken.
- Semitrailere rygger langs kommunal vei, for å komme til varelevering.
- Uklare grenser mellom gang- og sykkelareal og kjøreareal.
- Utrygge gangforbindelser til og fra busslomme og gangfelt.

Rådmannen mener planforslaget vil bidra til en bedring av disse forholdene. Krysset mot riksveg sikres utvidet, og det skal etableres trafikkøy. Avkjørsel inn til butikken strammes inn. Manøvrering i forbindelse med varelevering skal skje inne på butikkens område. Det etableres fysisk skille mellom butikkens areal og den kommunale veien.

Ved å rive fronten på eksisterende butikk og utvide nordover, vil parkeringsplassen kunne utvides. Det tilrettelegges for egne gang- og sykkelsoner foran, bak og langs bygningen. Kryssing av området for fotgjengere og syklister vil dermed bli tryggere. Den mye brukte snarveien som i dag går fra busslommen og bak butikken, sikres. Ved at fronten på butikken flyttes nordover vil inngangspartiet, og gangveien foran butikken, få en bedre sammenheng med overgangsfeltet over riksveien, slik det er plassert i dag. Deler av dagens busslomme reguleres til fortau.

Planen legger til rette for fremtidig endring av busstopp og kryssing av riksvegen, etter innspill fra, og dialog med, Statens vegvesen. Når disse tiltakene vil gjennomføres, avhenger imidlertid av Statens vegvesen.

Det er lagt fram gode situasjonsplaner, med blant annet svingradius for varelevering, som viser at planlagte løsninger er mulig å gjennomføre. Innspill fra vegmyndigheter er imøtekommet.

Områdets beliggenhet og størrelse gjør at man ikke kan oppnå en ideell situasjon. De ulike trafikanter vil fremdeles måtte ta hensyn til hverandre. Dette gjelder særlig ved varelevering, som medfører rygging over gangareal. Rådmannen mener likevel at planlagte endringer fører til et mer oversiktlig område for alle trafikanter, og gi økt trygghet for gående og syklende, sammenlignet med dagens situasjon.

Støy

Støy fra riksveg: Støy er omtalt i ROS-analysen, markert som aktuell hendelse i grønn risikosone. Deler av planområdet ligger innenfor støysoner fra riksvegen. Forslagsstiller konkluderer med at planlagt tiltak ikke medfører større problemer enn ved dagens butikkdrift. Kun inngangspartiet vil være åpent mot vegen, og det vil her være vindfang.

Støy som følge av butikkdriften: En merkbar endring for mennesker er en økning på 3 dB. Dette tilsvarer en dobling av trafikkmengden. Det opplyses i planbeskrivelsen at det ikke forventes like stor vekst i trafikk på riksvegen eller på kommunal veg langs butikken, som arealøkningen på 35 % kan tilsa, altså langt unna en dobling av trafikken. Tiltaket anses dermed ikke å medføre en slik økning i støy at det medfører krav til videre utredning og avbøtende tiltak. Statsforvalteren har ikke merknader til støyutredningen.

Nærmeste nabo til butikken, Einerskaret 17, har merknader vedr. støy. Forslagsstiller har svart ut merknadene, og imøtekommet enkelte av ønskene/kravene fra nabo. Nytt ventilasjonssystem etableres

på siden av butikken som vender mot riksvegen, og det er opplyst at systemet ikke vil bli til sjenanse for nabo. Krav fra nabo om støyyegg er ikke imøtekommet, siden det anses som mest hensiktsmessig med støyskjerming nærmere kilden. Arealet hvor varelevering vil foregå, bygges inn for å forhindre støypromblematikk. Innbygging av vareleveringen gir skjerming for alle. En støyskjerm vil hovedsakelig kun gi skjerming for én eiendom. Rådmannen viser videre til forslagstillers vurdering av høringsinnspill om støy, og anser med dette hensynet til støy som følge av butikkdriften som ivaretatt.

Når det gjelder krav om kompensasjon fra beboer i Einerskaret 17 så er dette privatrettslige forhold som ikke skal avklares i reguleringsplan. Rådmannen har forståelse for at nabo opplever det som negativt å få butikken nærmere boligen sin. Planforslaget forsøker å minimere de negative virkningene som følger av at butikken utvides i retning Einerskaret 17. Det er 13 meter mellom butikk og bolighus, ventilasjonsanlegg flyttes, varelevering gir en ny løsning, og skjermes med tilbygg, høyden på butikken endres ikke. Det er ellers en vegetasjonsskjerm på eiendommen som ikke påvirkes av utbyggingen. Det tilrettelegges for ansattparkering på baksiden av byggene. Trafikken inn og ut herifra er begrenset, og er vurdert til å ikke medføre vesentlige støyulempere for nabo. Rådmannen mener krav og ønsker er imøtekommet i den grad det er mulig og formålstjenlig.

Bebyggelsens og uteområdenes utforming og tilpassing

Arealoversikt for framtidig butikk (fotavtrykket av bygningene):
Eksisterende butikk ca. 850 m²
- Butikkareal som rives ca. 230 m²
+ Nytt tilbygg ca. 685 m²
Totalt butikkareal 1 305 m²

Arealet økes med ca. 300 m², i forhold til dagens situasjon (butikk og bolig).

I bestemmelsene er maksimalt tillatt bruksareal for bygninger satt til BRA = 1 400 m². Det gir butikken fleksibilitet om det skulle bli nødvendig med enkelte mindre byggetiltak i fremtiden. For parkeringsareal er maksimalt tillatt bruksareal satt til BRA = 750 m².



Gesimshøyde er i dag 6,35 m. Eksisterende bygning reduseres mot sør for å øke parkeringsarealet.

Butikken forlenges isteden mot nord og konstruksjon, takform og høyde opprettholdes som i dag, mens et tilbygg langs vestfasaden får en lavere byggehøyde og flatt tak.

Rammesøknad og plansak behandles parallelt, og det er levert et godt illustrasjonsgrunnlag som viser planlagt og omsøkt utforming av området, mer detaljert enn plankartet.

Opparbeidelse av uteareal, interne gang- og sykkelveier, parkering, sykkelparkering og beplantning sikres ferdigstilt gjennom rekkefølgebestemmelser.

Illustrasjonene viser at butikk og uteområder gis en vesentlig estetisk oppgradering, sammenlignet med dagens situasjon. Høyden på bygget holdes på et nivå som ikke vil medføre negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. Negative følger av utvidelsen nordover er hovedsakelig knyttet til støy og trafiksikkerhet, og er vurdert lenger opp i saksframlegget. Samlet sett vil planen medføre en forskjønning av området, etter rådmannens vurdering.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Omlagging av VA-nettet, inkl. kostnadsfordeling, avklares i egen avtale med kommunalteknikk. Utover dette er rådmannens vurdering at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Rådmannen vurderer at saken ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt byggeprosjekt.

Konsekvenser for arbeidsmiljøet

Rådmannen vurderer at byggetiltaket ikke fører med seg andre konsekvenser enn det som normalt følger av et slikt prosjekt som omsøkt.

Konklusjon

Planforslaget for Einerskaret 19 og 21 er godt gjennomarbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. I den grad innkomne merknader ikke etterkommes, er dette begrunnet i saksframlegget og i plandokumentene. Endringene som er gjennomført er vurdert til ikke å kreve ny høring.

Planforslaget er i tråd med lover og retningslinjer, og er tilstrekkelig underbygd med dokumentasjon. Rådmannen anbefaler at plan- og bygningsrådet legger planforslaget frem for bystyret. Bystyret kan, med bakgrunn i det ovenstående, fatte endelig planvedtak med rettsvirkning.

16.07.2021

Arne Ingebrigtsen
Rådmann

Kjell Inge Mathisen
Kommunalsjef

Vedlegg

- 1 R-309 Plankart 210617
- 2 R-309 Planbestemmelser 210628
- 3 R-309 Planbeskrivelse 210617
- 4 R-309 ROS-analyse 210628
- 5 R-309 Illustrasjoner 210628
- 6 R-309 Terrengsnitt 1 og 2 201006
- 7 R-309 Høringsuttalelser, samlet
- 8 Innkomne merknader med kommentarer, innsendt 12.05.21
- 9 R-309 Detaljregulering for Einerskaret 19 og 21 - saksframlegg 1. gangs behandling

Rammesøknad

- 10 Rammesøknad
- 11 Opplysninger tiltakets ytre rammer
- 12 Oversendelsesbrev
- 13 20.01 Situasjonsplan revD
- 14 21.01 Plan 1. etasje revA
- 15 21.02 Plan messanin rev0
- 16 21.03 Plan 1. etasje eks
- 17 26.01 Snitt A-A og B-B revA
- 18 27.01 Fasader revA
- 19 27.02 Fasade eksist
- 20 27.03 Illustrasjon rev0
- 21 27.04 Illustrasjon varemottak revB