



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/5492-33  
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2019 - 2023	23.11.2021
Kommunestyret 2019 -2023	07.12.2021

## Detaljregulering for 200/601 - dagligvarehandel Grooseveien 2 - vedtaksbehandling

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, forslag til detaljregulering for 200/601 – dagligvarehandel Grooseveien 2.

### Vedlegg

- Vedlegg 1 Plankart
- Vedlegg 2 Bestemmelser
- Vedlegg 3 Planbeskrivelse
- Vedlegg 4 Innkomne merknader
- Vedlegg 5 Behandling for offentlig ettersyn - saksframlegg
- Vedlegg 6 Behandling for offentlig ettersyn - vedtak
- Vedlegg 7 Prinsippavklaring arealformål - saksframlegg
- Vedlegg 8 Prinsippavklaring arealformål - protokoll kommunestyret
- Vedlegg 9 ROS-analyse - faktaark
- Vedlegg 10 Geoteknisk vurdering
- Vedlegg 11 Vann og avløp - rammeplan

### Sammenheng

Det fremmes forslag til detaljregulering for 200/601 – dagligvarehandel Grooseveien 2. Formålet er å tilrettelegge for riving av eksisterende dagligvarebutikk og etablere en ny. Planforslaget omfatter i hovedsak butikklokale og parkering på bakkeplan. Bygning og utearealer vurderes å medføre en forbedring av eksisterende by-/bomiljø. Kommunedirektøren stiller seg positiv til foreslåtte løsninger og anbefaler kommunestyret å vedta planforslaget.

### Fakta

JoB arkitekter og Badr AS fremmer, på vegne av NorgesGruppen, forslag til detaljregulering for 200/601. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for riving av eksisterende dagligvarebutikk og oppføring av en ny på Grooseveien 2. I 2020 ble forutsetningene for planarbeidet behandlet i kommunestyret, som da vedtok å starte opp planarbeidet uten å inkludere nye boliger innenfor

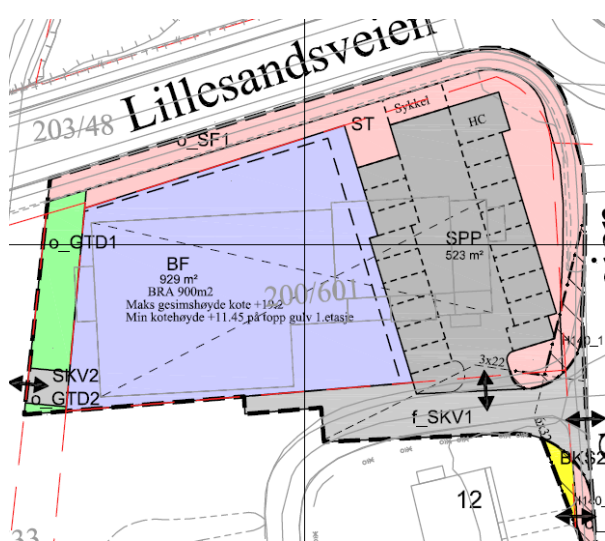
planområdet. Planforslaget som fremmes, og som har lagt ute til offentlig ettersyn, omfatter butikk i én etasje med tilhørende parkering på bakkeplan. Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn i tiden 14.06.21 – 09.08.21. Det kom inn to merknader i høringsperioden; fra Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder.

Arealet benyttes i dag til en eldre dagligvarebutikk som er i dårlig bygningsteknisk stand. Planforslaget tillater oppført ny dagligvarebutikk på 900 m<sup>2</sup> BRA. Bygget tillates med én etasje samt en teknisk mesaninetasje. Maksimal høyde er kote + 19,2, som tilsvarer ca. den høyeste delen av dagens bygning. Parkering skal etableres på bakkeplan. Det reguleres totalt 17 parkeringsplasser og eget areal til sykkelparkering. Planområdet har fylkesvei med tilhørende fortau på to av sidene. Det gir gode gangforbindelser til området, men forutsetter samtidig at det etableres tydelige skiller mellom funksjonene. Arealene mellom parkering eller torgareal og fylkesvei reguleres til annen veggrunn. Dette for å tydeliggjøre skille mellom veiarealene og butikkarealene. Formålet annen veggrunn – grøntareal skal beplantes med lave busker.

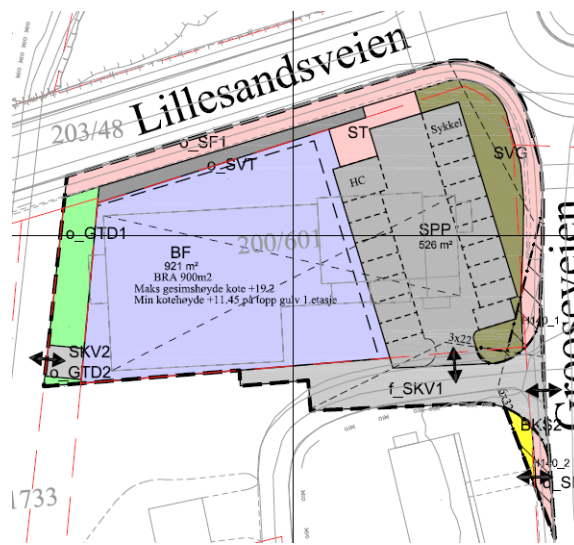
Dagligvarekjeden Kiwi har en egen grafisk profil som er lagt til grunn for utforming av bygningens fasader. Utformingen vises i illustrasjoner, og viser bruk av tre som del av fasaden. Bestemmelsene følger opp dette. Inngangsparti plasseres med glassfasade i hjørnet mot Lillesandsveien og Grooseveien.

Etter offentlig ettersyn er følgende endringer innarbeidet i planforslaget:

- Parkeringsdekningen er redusert fra 19 til 17 p-plasser
- Sykkelparkering er tegnet inn i kartet
- HC-parkering er plassert nærmest inngangsparti
- Formålet annen veggrunn er tegnet inn mellom de formålene som tilhører butikken og fortau langs fylkesvei.
- Det er tegnet inn frisisiktsoner
- Bestemmelse om at spillvannsledning i området må være tilgjengelig for vedlikehold av kommunen er lagt inn.



Planforslag offentlig ettersyn



Planforslag vedtaksbehandling

### Vurderinger:

Kommunedirektøren har i tidligere behandlinger av saken vurdert planforslagets arealutnyttelse og

formål, og gjør ikke ytterligere vurderinger av disse forholdene her da kommunestyret har gitt aksept for den utnyttelsen og formål som planforslaget hjemler. Kommunedirektøren har i hovedsak hatt fokus på funksjonalitet og fremkommelighet gjennom vurdering av utformingen av planområdet, noe som også er tema i de innkomne merknadene. I tillegg har det vært viktig å ivareta kommunens kommunaltekniske anlegg i området. Merknadene fra fylkeskommunen og statsforvalteren omhandler at parkering må følge overordnede føringer, sykkel og HC-parkering må plasseres nærmere inngangspartiet, hensyn til fylkesvei og trafiksikkerhet må ivaretas og etterlysning av forskjøvning av området.

#### Trafiksikkerhet og fremkommelighet:

Ny bygning og nye utearealer vurderes å medføre en forbedring av eksisterende by-/bomiljø. I behandlingen til offentlig ettersyn la kommunedirektøren vekt på at det ble laget et bedre fysisk skille mellom parkering og vei, dette med hensikt å få til en estetisk og funksjonell løsning. Det ble ved offentlig ettersyn lagt inn en bestemmelse om at det skal etableres et fysisk skille mellom parkering og fortau. Etter at planforslaget har lagt ut på offentlig ettersyn, er det ytterligere tydeliggjort et skille ved å regulere inn eget formål for annen veggrunn. Dette etter krav fra fylkeskommunen som veieier av Lillesandsveien og Gooseveien. Langs Lillesandsveien er det lagt inn formålet annen veggrunn- teknisk, og mot Gooseveien er det lagt inn annen veggrunn – grøntområde. Her skal det beplantes med lave busker. Endringene som er gjort etter offentlig ettersyn har gitt området tydeligere skiller mellom parkering, torg og trafikkformål, som resulterer i et mer oversiktlig bilde, og tryggere måter å bevege seg på innenfor planområdet. Det er også tegnet inn siktsoner i kryss for å ivareta trafiksikkerheten. Kommunedirektøren vurderer at endringene som er gjort har forbedret planforslaget og at fylkeskommunens merknad om dette er imøtekommet.

#### Parkering:

Parkeringsdekningen er endret fra 19 til 17 plasser etter at planen lå ute til offentlig ettersyn. 17 plasser tilsvarer 1,9 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> butikkareal. Til sammenligning er makskravet i kommuneplanen her på 1,2 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup>. Altså er parkeringsdekningen for høy i forhold til overordnede føringer, men lav i forhold til forslagstillers egne beregninger for parkeringsbehov etter kundegrunnlaget, som tilsvarer 2,3 plasser pr. 100 m<sup>2</sup>. Området får en oppstramming av parkeringsarealene sammenlignet med dagens situasjon hvor det er uklare grenser mellom adkomst, parkering og arealer for fotgjengere. I dag kjøres det, og parkeres det på alle sider av bygget. Med regulert situasjon vil området få et langt mer lesbart trafikkbilde inn og ut av området og for avgrensning av parkeringsarealene og områder for fotgjengere. Kommunedirektøren vurderer at parkeringsløsningen er tilfredsstillende regulert og at parkeringsdekningen kan aksepteres.

Andre merknader gjelder flytting av HC-parkering og sykkelparkering til nærmest inngangspartiet. Merknaden er fulgt opp for HC-parkeringen, mens for sykkelparkeringen er det avsatt et eget areal innenfor parkeringsformålet. Sykkelparkeringen ligger også inntil torgarealet slik at det blir trygg gangadkomst fra sykkelparkeringen til inngangsparti.

#### Naturmangfold.

Planområdet er asfaltert og nedbygd og er ikke levested for biologisk mangfold. Vossbekken er Ørretførende, men ligger i rør under bakken ved planområdet. Reguleringsplanen vil ikke komme i konflikt med bekken, og bekken skal ikke åpnes opp. Planforslaget legger dermed ikke til rette for inngrep som vil medføre at naturmangfold blir påvirket i positiv eller negativ retning. Det legges derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i

naturmangfoldloven §§ 8-12.

#### Grøntområder.

Det reguleres inn et grøntdrag i planen. Dette er videreført fra gjeldende reguleringsplan, og har til hensikt å være en del av et turdrag i et større området. Det reguleres slik for å ivareta muligheten for å opparbeide et slikt turdrag, men det vurderes ikke å være nødvendig å opparbeide dette i forbindelse med ny butikk, dette pga. manglende sammenheng ellers i området.

#### Utforming.

Kommunedirektøren er positiv til at bygningen etableres med trekledning og at inngangspartiet orienteres mot rundkjøringen. Det vurderes at planforslaget med tilhørende utemiljøer gir en forbedring av eksisterende miljø. I behandlingen for offentlig ettersyn anbefalte kommunedirektøren at skille mellom parkering og TS torg måtte konkretiseres. Dette er dels grunnet lokalisering ved innfartsvei og allmenne hensyn til bymiljøet, og at det er viktig å få til en et estetisk og funksjonelt skille mellom vei og parkering jfr. estetisk veileder. Planforslaget er endret på dette punktet og ivaretar disse hensynene på en bedre måte enn tidligere.

Bygningen vil bli liggende nærmere fylkesveien enn dagens situasjon. Fylkeskommunen har kommentert dette og vurderer at området blir mer lukket og vil begrense utvikling av vei og annen infrastruktur. Kommunedirektøren vurderer det positivt at området ikke gis anledning for kjøring og parkering på den siden av bygget som vender mot fylkesveien, og at planforslaget ivaretar de sidearealene som er regulert i reguleringsplan for Lillesandsveien.

Kommunedirektøren vurderer at hensynet er ivaretatt.

#### Barn og unges interesser:

Planforslaget tilrettelegger ikke for nye arealer for lek og opphold, det er heller ikke påkrevd ved regulering av forretning som her. Området gis en tydeligere utforming som gjør det sikrere for barn å oppholde seg i området. Trafikksystemet sikrer gang- og sykkelkommelighet til og fra butikken på en tilfredsstillende måte.

#### Teknisk infrastruktur:

Det går offentlige overvann- og spillvannsledninger i bakken innenfor planområdet. Gjennom prosessen har dette blitt sett på, og funnet tilfredsstillende løsninger som sikrer de kommunale ledningene. En overvannsledning må flyttes for ikke å komme i konflikt med nytt bygg, og det er sikret med bestemmelser at nytt bygg må etableres slik at kommunen har tilgang til de kommunale spillvannsledningen etter at bygget er oppført.

#### Overvann

Det er gjort vurderinger av overvannshåndtering som ligger i eget notat. Avbøtende tiltak er beskrevet, bl.a. med laveste tillatte kotehøyde for plassering av bygg. Overvannshåndtering vurderes å være ivaretatt.

#### Grunnforhold

Det er utført undersøkelser i grunnen med hensyn på marine avsetninger og kvikkleire. Det foreligger notat med konklusjon for avbøtende tiltak, forholdet er også omtalt i saken til behandling for offentlig ettersyn. Det vurderes at farevurdering og tiltak er tilstrekkelig vurdert i plansaken.

#### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planområdet med anlegg er og skal fortsatt være privat. Endringer i teknisk infrastruktur koster av

utbygger. Planforslaget medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å vedta forslag til detaljregulering for 200/601 – dagligvarehandel Grooseveien 2.