



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret	8/15	23.02.2015

### Detaljreguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark, REG 93.

### Endring av vedtaket fra andre gangs behandling.

Vedlegg:

Særutskrift - Detaljregulering for Sveberg handels- og næringspark - Andre gangs behandling

#### Vedleggsliste:

- Særutskrift Detaljreguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark. Andre gangs behandling. Behandlet i kommunestyret 24. november 2014, sak 78/14. 39 sider.

#### Saksdokumenter (ikke vedlagt)

Vedleggene ved andre gangs behandling 24. november 2014.

#### Saksopplysninger

Kommunestyrets hadde den 24. november 2014, forslaget til detaljreguleringsplan for Sveberg handels- og næringspark, til andre gangs behandling. Ved denne behandlingen ble det fattet vedtak som kunne tolkes til ikke å oppfylle Fylkesmannens vilkår for egengodkjenning.

I dette tilfellet var både Fylkesmannens vilkår og kommunestyrets vedtak ikke helt presise i ordlyden.

Fylkesmannens opprinnelige vilkår for egengodkjenning da planforslaget lå ute på høring, lød slik:

*«Fylkesmannen ber om at det synliggjøres løsninger som gjør at kontorandelen med dertil tilhørende trafikkgenerering ikke utfordrer nasjonale miljømål i for stor grad.»*

Etter kontakt med Fylkesmannen var rådmannens innstilling på dette punktet ved andre gangs behandling følgende: *«Rene kontorbedrifter tillates ikke etablert innenfor planområdet.»*

En av hovedgrunnene til at rådmannens innstilling fikk denne ordlyden, var at denne reguleringsplanen blir presentert som en detaljreguleringsplan. Plankartet er imidlertid utformet som plankartet til en områderegulering, med svært få detaljer som normalt hører en detaljreguleringsplan til. Spørsmålet om antall parkeringsplasser knyttet til den enkelte bedrift er en viktig del av Fylkesmannens vilkår i denne saken. Med bakgrunn i at plankartet inneholder få detaljer som kan være med å styre det totale antallet parkeringsplasser som kan anlegges

innenfor planområdet, var rådmannens konklusjon at rene kontorbedrifter ikke bør tillates innenfor planområdet.

Rådmannens innstilling om at rene kontorbedrifter ikke skulle tillates, ble nedstemt. Deretter fattet kommunestyret et vedtak som blant annet inneholdt følgende ordlyd:

*«Rene kontorbygg/kontorbedrifter tillates etablert på inntil 15 % av arealet (tillatt bebygd areal).»*

Planbestemmelsene inneholder både begrepet BYA (bebygd areal, det vil si det arealet i m<sup>2</sup> som bygget beslaglegger på bakken) og BRA (bruksareal, det vil si det samlede bruksarealet innenfor en tomt). For BYA er maksimal utnyttning satt til 75 % og for BRA maksimum 150 %. I tillegg inneholder planbestemmelsene krav om at parkering på terreng regnes med i utnyttelsen. For å være sikker på at det i framtida ikke skal være noen tvil om hva dette punktet inneholder, mente rådmannen det var nødvendig å få avklart hva som ligger i vedtaket.

Rådmannen startet denne avklaringa med å få fylkesmannens avklaring på om kommunestyrets vedtak var innenfor fylkesmannens vilkår for egengodkjenning.

Fylkesmannen svarte da med å si at *«at vedtaket i kommunestyret ikke imøtekommer vårt vilkår for egengodkjenning i tilstrekkelig grad. Kommunen kan altså ikke kunngjøre at planen er vedtatt da det fortsatt foreligger et vilkår for egengodkjenning fra Fylkesmannen.»*

Etter dette har kommunen hatt flere kontakter med Fylkesmannen og forslagsstiller.

Under veis er det avklart at *«15 % av arealet»* i denne sammenheng betyr ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Dette kommer fram på denne måten:

*«15 % av arealet (tillatt bebygd areal)»* betyr at det totale gulvarealet til kontorformål innenfor planområdet kan maksimalt være 15 % av det totale arealet og som igjen kan utnyttes med BYA maksimalt 75 %. I praksis betyr det at antall m<sup>2</sup> gulvareal til kontorformål innenfor planområdet maksimalt kan utgjøre ca. 25.000 m<sup>2</sup>. (15 % av 230 daa er ca. 33 daa. 75 % av 33 daa er 25 daa.)

Gjennom kontakt med Fylkesmannen og forslagsstiller er det nå kommet til enighet om at følgende ordlyd kan aksepteres av begge parter som ny tekst i § 4.1:

*«Det er tillete med eit kontoromfang på maksimum 25.000 m<sup>2</sup> BRA ut over det kontorareal som er naturleg tilhøyrande den enkelte lager-, service- og industribedrift.»*

For kontordelen på 25.000 m<sup>2</sup> blir da kravet at det skal være maksimum 2 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA, mens for de andre formålene blir parkeringskravet som tidligere vedtatt. Utbygger har satt dette opp i følgende tabell, som rådmannen forslår blir tatt inn i planbestemmelsene. Sammen med allerede vedtatt setninger blir første avsnittet i § 4.8 erstattet med følgende tekst:

*«Som ein del av byggeprosjektet skal det vera sett av nok areal til parkering for både bil og sykkel for tilsette og besøkande.*

*Ved etablering skal det vera følgjande krav til parkeringsplassar:*

<i>Arealkategori</i>	<i>Grunnlag pr. parkeringsplass</i>	<i>Parkeringsplass for bil</i>	<i>Parkeringsplass for sykkel</i>
<i>Kontor</i>	<i>100 m<sup>2</sup> BRA</i>	<i>Maksimum 2,0</i>	<i>Minimum 2,0</i>
<i>Lager og industri *</i>	<i>100 m<sup>2</sup> BRA</i>	<i>Minimum 1,0</i>	<i>Minimum 1,0</i>
<i>Forretning *</i>	<i>100 m<sup>2</sup> BRA</i>	<i>Minimum 2,0</i>	<i>Minimum 2,0</i>

*\*inkludert det kontorareal som er naturleg tilhøyrande den enkelte bedrift.*

*Kommunen kan fråvike desse krava på grunnlag av ei konkret analyse av parkeringsbehovet for eit byggeprosjekt.»*

Også fjerde avsnitt i § 4.8 forslås en liten justering i teksten, i forhold til det som ble vedtatt ved forrige behandling, slik at for alle biloppstillingsplasser innenfor planområdet skal 10 % av plassene ha lader for ladbar motorvogn og ikke bare for rene kontorbygg.

### Rådmannens vurdering

Rådmannens mener nå at de formuleringene som er akseptert av Fylkesmannen og forslagsstiller er en løsning som rådmannen også aksepterer, selv om kommunen kan få noen utfordringer i å følge opp byggesakene, for kontrollere at planbestemmelsene blir fulgt.

Med dette som utgangspunkt fremmer rådmannen forslag til vedtak. Hvor de ulike punktene skal tas inn i bestemmelsene er beskrevet ovenfor.

### Rådmannens innstilling

- Det er tillate med eit kontoromfang på maksimum 25.000 m<sup>2</sup> BRA ut over det kontorareal som er naturleg tilhøyrande den enkelte lager-, service- og industribedrift.
- Ved etablering skal det vera følgjande krav til parkeringsplassar:

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Parkeringsplass for bil	Parkeringsplass for sykkel
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Maksimum 2,0	Minimum 2,0
Lager og industri *	100 m <sup>2</sup> BRA	Minimum 1,0	Minimum 1,0
Forretning *	100 m <sup>2</sup> BRA	Minimum 2,0	Minimum 2,0

\*inkludert det kontorareal som er naturleg tilhøyrande den enkelte bedrift.

- 10 % av biloppstillingsplassane tilknyttet kontor, skal ha lader for ladbar motorvogn.

### Behandling i Kommunestyret - 23.02.2015

Innstillingen enstemmig vedtatt.

### Vedtak i Kommunestyret - 23.02.2015

- Det er tillate med eit kontoromfang på maksimum 25.000 m<sup>2</sup> BRA ut over det kontorareal som er naturleg tilhøyrande den enkelte lager-, service- og industribedrift.
- Ved etablering skal det vera følgjande krav til parkeringsplassar:

Arealkategori	Grunnlag pr. parkeringsplass	Parkeringsplass for bil	Parkeringsplass for sykkel
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Maksimum 2,0	Minimum 2,0
Lager og industri *	100 m <sup>2</sup> BRA	Minimum 1,0	Minimum 1,0
Forretning *	100 m <sup>2</sup> BRA	Minimum 2,0	Minimum 2,0

\*inkludert det kontorareal som er naturleg tilhøyrande den enkelte bedrift.

— 10 % av biloppstillingsplassane tilknyttet kontor, skal ha lader for ladbar motorvogn.