

Søknad om mindre endring av reguleringsplan for Randaberg sentrum delfelt S5, plan ID 2014001 - Planbeskrivelse

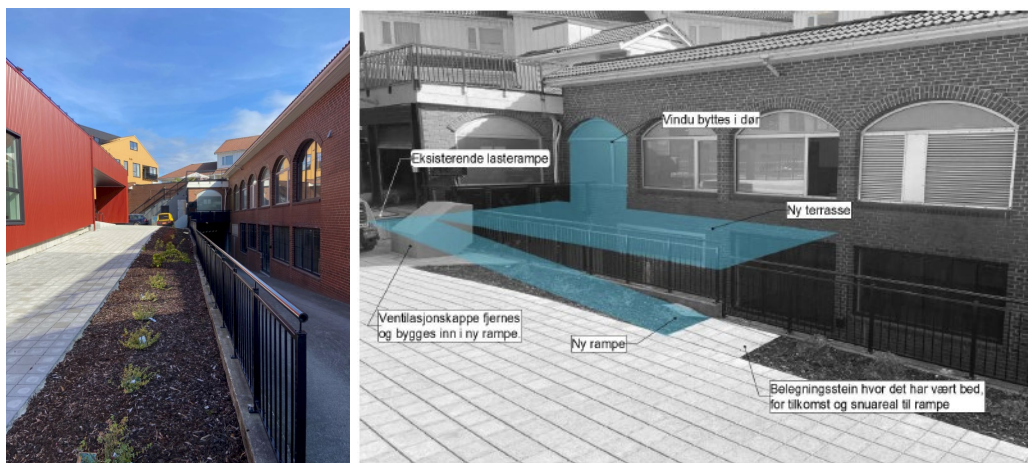
Bakgrunn:

Elli Eiendom AS, eier av eiendom gnr./bnr./snr. 49/553/11, ønsker å etablere en terrasse og tilhørende rampe på byggets nord-vestre-fasade. Terrassen skal tilhøre næringsarealene. Bygget er i dag regulert til kombinert bebyggelse (bolig/forretning/kontor), og planlagt tiltak går utenfor regulert formål. Planlagt tiltak går over på formål regulert til offentlig gangveg/gangareal/gågate. Dette medfører at det må søkes om mindre endring av reguleringsplanen for området.

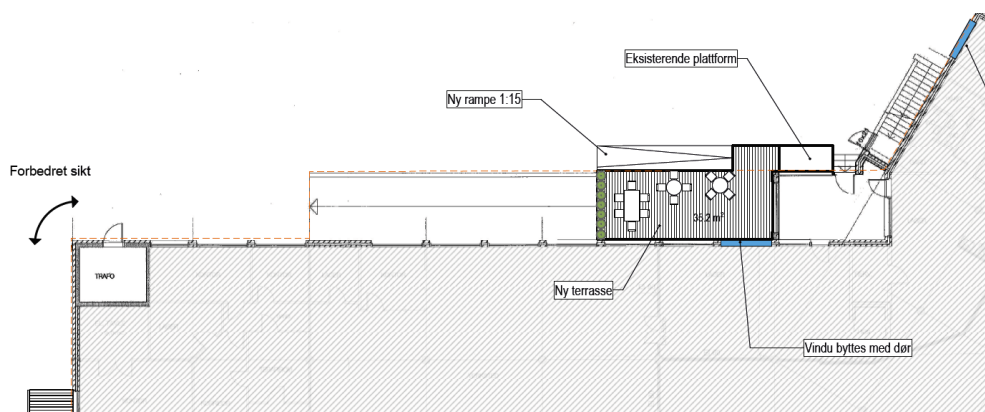
Beskrivelse av endringen:

Terrassen som er planlagt skal tilrettelegge for fremtidig etablering av utendørs matservring. Terrassen skal ligge trinnfritt fra byggets 1. etg., og har en høyde til terreng utendørs på ca. 0,6 m ved høyeste punkt. Rundt terrassen vil det etableres stålrekkverk tilsvarende eksisterende utendørs rekkverk. Terrassen vil ha et areal på ca. 35m².

I forbindelse med terrassen planlegges det å etablere en universell utformet rampe. Rampen er planlagt som en naturlig forlengelse av en eksisterende lasteplattform.



Figur 1 Foto som viser eksisterende situasjon (t.v.) og illustrasjonen (t.v.) viser planlagt tiltak med etablering av terrasse og rampe.



Figur 2 Plantegning viser planlagt tiltak med ny terrasse og rampe.

Plankart:



Figur 3 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (t.v). Rød firkant viser området som endres. Utsnitt av forslag til mindre endring (t.h).

- Kombinert formål, BKB3, utvides ca. 48,5 m² mot nord-vest.
- Gangareal, o_SGG4, blir tilsvarende redusert.
- Totalt areal som endres fra offentlig gangveg til kombinert formål er ca. 48,5 m².

Planendringen medfører ingen endringer i gjeldende bestemmelser.

Konsekvenser av endringen:

Formålet med planendringen er for å tilrettelegge for en mer sentral universell adkomst til byggets 1.etg hvor det er næringsarealer. Foreslått utvidelse av formålet kombinert bebyggelse vil medføre at det blir mulig å etablere en terrasse og tilhørende rampe i tilknytning til næringsarealene i 1. etg.

Endringen medfører en mindre reduksjon, ca. 44 m², av arealformålet o_SGG4. På bakgrunn av at terrassen legges over eksisterende rampe som leder ned til kjeller, så vil gangarealets funksjon i liten grad bli berørt.

Planendringen vil ikke påvirke boligene som ligger i etasjene over næringsarealene, da disse har uavhengig separat adkomst via eksisterende utvendig trapp på byggets nordvestlige hjørne.

I gjeldende bestemmelser heter det at offentlig kjøreveg og fortau ikke skal inkluderes i beregningsgrunnlaget for blågrønn faktor, og derfor vil ikke endringen påvirke blågrønn faktor.

Gjeldende bestemmelser tillater at varelevering kan skje via o_SGG4. Tiltaket påvirker ikke nødvendighet manøvreringsareal for varelevering.

Andre forhold:

- Forholdet til andre eiendommer

Randaberg kommune, eier av eiendom gnr./bnr. 49/26, er varslet. Kommunen har gitt tilbakemelding at det kan sendes inn en søknad om grensejustering etter en evt. godkjenning av reguleringsendringen.

- Bestemmelsessone #1

Endringen i plankartet ligger innenfor bestemmelsessone #1. I reguleringsplanenes bestemmelser 8.1, bestemmelsessone #1 tillates det etablert et parkeringsanlegg under bakken. Reguleringsendringen medfører ingen konsekvens for bestemmelsessonen.

Konklusjon:

Endringen av reguleringsplanen vurderes som uproblematisk. Området som endres til kombinert formål vil ikke bli vesentlig berørt i og med at terrassen etableres over en rampe ned til kjeller.