



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/681-9
Saksbehandler Chantal van der Linden

Utvalg	Møtedato
Planutvalget	01.06.2021

Saksframlegg - Mindre endring reguleringsplan Vegårshei sentrum - Bygger'n

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling §12-14 vedtas følgende mindre endring av reguleringsplan for Vegårshei sentrum:

1. Utvidelse (omtrent 660m²) av området med kombinert formål '*bolig, forretning, kontor*' på tomt BFOK02 (Bygger'n)
2. endring av tilhørende bestemmelser herunder blant annet endring av maksimal tillatt møne- og gesimshøyde i området BFOK02 (Bygger'n)

Dokumenter:

[Gjeldende reguleringsplan for Vegårshei sentrum \(klikk på linken\)](#)

Aktuelt lov og regelverk:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling

Bakgrunn for saken

E.A Smith som eier Bygger'n kjeden har kjøpt og overtatt driften av Bygger'n Vegårshei (gnr/bnr 42/317). Bygger'n har de siste årene hatt jevn vekst og for å møte videre vekst og effektivisering av drift vil de nå utvide sin bygningsmasse på Vegårshei. Allerede per i dag har de ikke nok lagringsplass og leier de lagringsplass eksternt. Bygger'n har ønske om å satse på Vegårshei og lage en Bygger'n butikk for regionen. I tillegg til større lokaler må butikken utvide bemanningen på sikt.

Bygger'n har følgende behov:

- Utvide butikkareal: deler av eksisterende lagringshall bygges om til butikk.
- Ny hall til byggevarer: hall på ca. 600 m² med minimum 7 meter takhøyde innvendig (gesimshøyde)
- «gapahuk-utseende» åpent lager til impregnert og steinprodukter. Dette er et bygg med tak, side- og bakvegger, Areal ca. 200-250 m²
- Utendørsareal til grenreoler, lasting og lossing samt parkering.

Alt av material/pakker som nå står utendørs vil Bygger'n flytte inn under tak i ny «gapahuk-utseende» åpent lager sør på tomten og ved bruk av grenreoler / utendørsstativ i samme område mellom Bygger'n og Motorsenter (se kartutsnitt). Det gjør at hele område nord for bygningene blir en sone til parkering, lade og losse. Neste kartutsnitt viser hvordan framtidig situasjon kan bli.

Det er Byggsenterbygget AS som eier denne eiendommen og som søker om planendringen på vegne av Bygger'n/ E.A Smith.



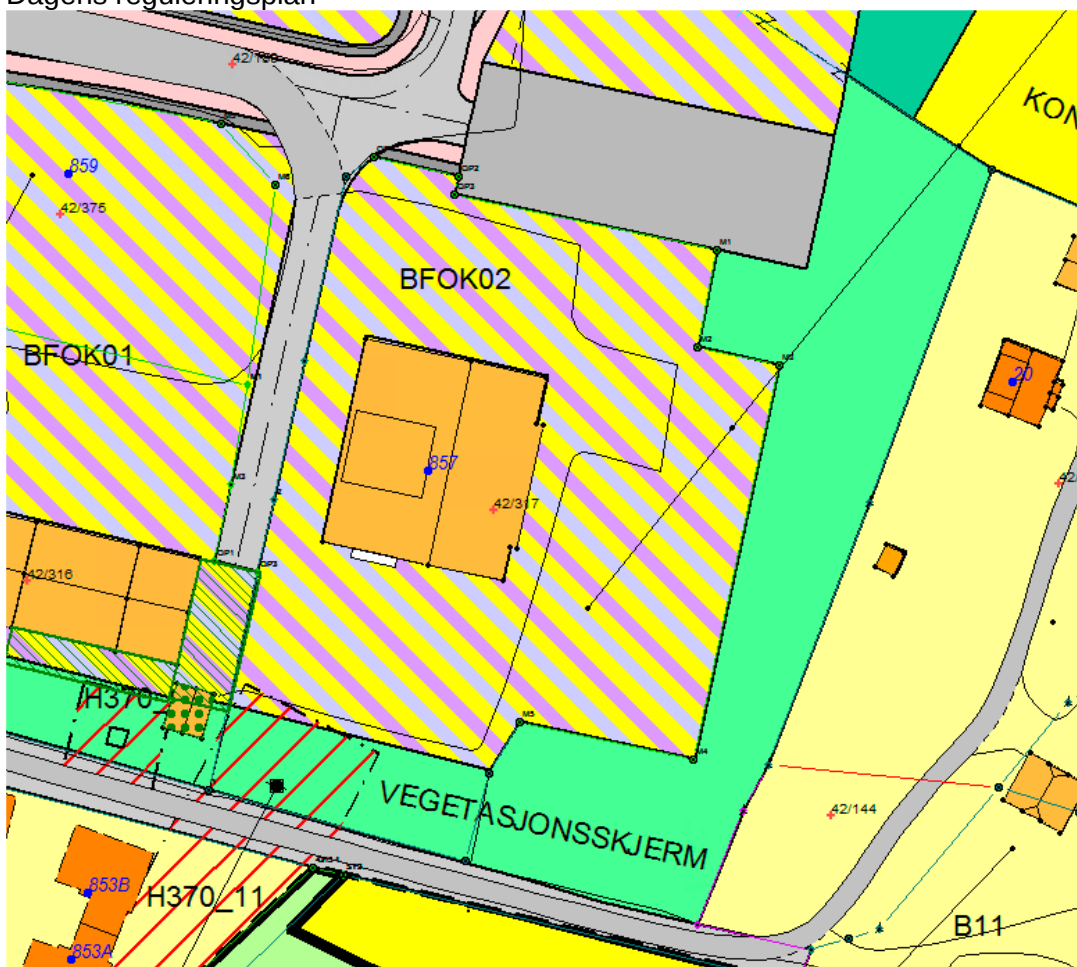
Mulig framtidig utbygging av området (Byggsenterbygget AS)

Forslåtte endringer i reguleringsplandokumenter

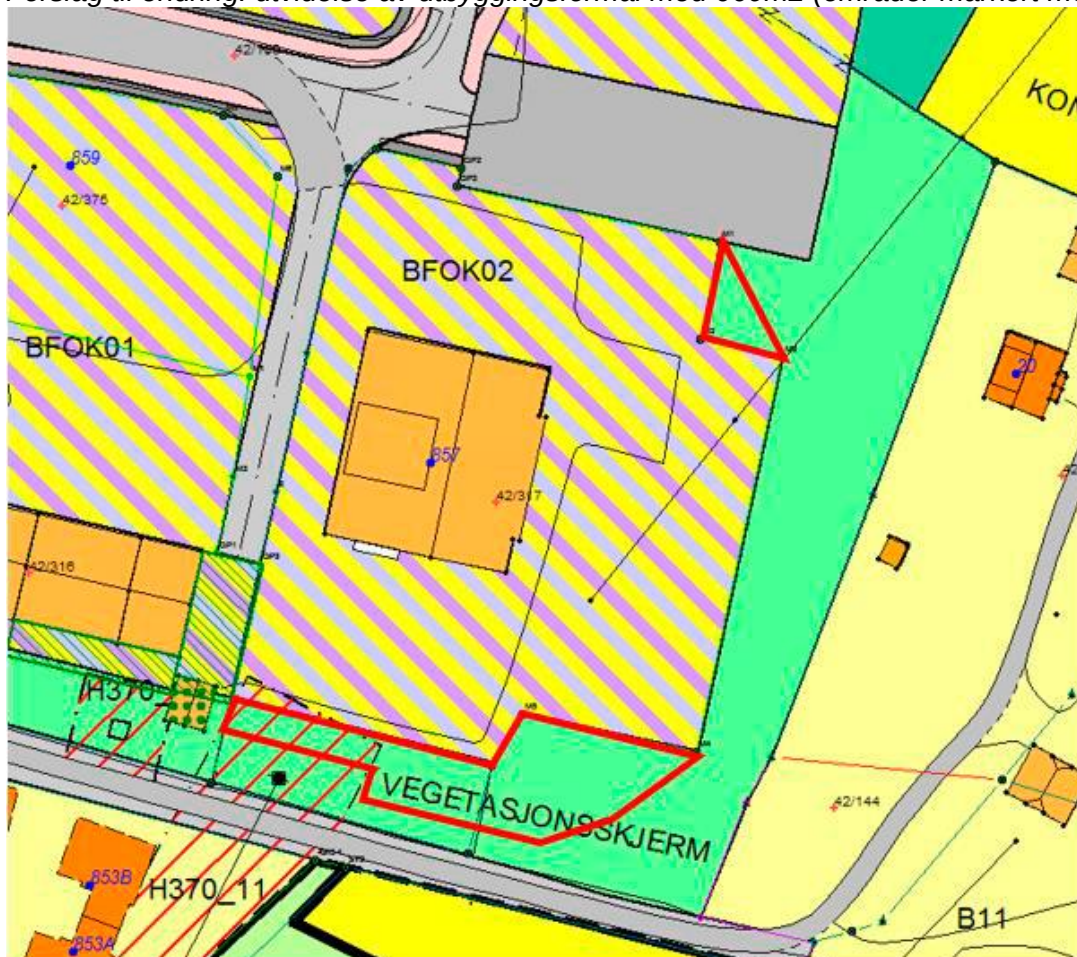
Endringer på plankartet (se neste side):

- Vegetasjonsskjerm syd på tomt trekkes mot syd slik at området med kombinert formål 'bolig, forretning, kontor' (skravert område) utvides med omtrent 580m².
- området med kombinert formål 'bolig, forretning, kontor' nordøst på tomt utvides med en trekant (omtrent 80m²).

Dagens reguleringsplan



Forslag til endring: utvidelse av utbyggingsformål med 660m2 (områder markert med rød strek)



Endringer i planbestemmelser

På plankartet og i planbestemmelsene er dette området angitt med kode BFOK2

Disse endringene (rødt) er foreslått i bestemmelsene:

Gjeldende plan	Forslag til endring
<i>Bygg skal ha saltak og med takvinkel mellom 18 og 30 grader.</i>	<i>Bygg på tomt BFOK2 skal ha saltak og med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Åpent lagerbygg kan ha pulttak.</i>
<i>for nytt bygg på BFOK 02 bak (øst for) eksisterende bygning (Monter) gjelder: o maksimal mønehøyde 8,0 m o maksimal gesimshøyde 5,0 m</i>	<i>for nytt bygg på BFOK 02 bak (øst for) eksisterende bygning (Monter) gjelder: o maksimal mønehøyde 11,0 m o maksimal gesimshøyde 7,5 m</i>
<i>Varer og søppel skal normalt oppbevares innendørs. Kommunen kan godkjenne oppbevaring utendørs når dette kan gjøres på en måte som ikke er til ulempe og sjenanse for omgivelsene.</i>	<i>Varer og søppel skal normalt oppbevares innendørs. Kommunen kan godkjenne oppbevaring utendørs når dette kan gjøres på en måte som ikke er til ulempe og sjenanse for omgivelsene. Oppbevaring av søppel utendørs må i så fall være i lukket kontainer.</i>
	<i>Det er ikke tillatt med langvarig oppbevaring av varer utendørs. Mellom bygninger og innenfor avgrenset område med gjerder er utendørslagring tiltatt på faste plasser (ev. spesifisert mer), det kan være seg grenreoler, lagring under halvtak, eller salgsutstillinger.</i>

Innkome uttalelser etter forhåndsvarsling

Den 26.juni er det sendt ut en forhåndsvarsling til naboer, berørte parter og etater med frist på tilbakemelding den 17. mai. I denne perioden har det kommet inn tilbakemeldinger fra Statsforvalteren i Agder og fra Agder Fylkeskommune som begge to ikke hadde noen merknader pga. at *ingen viktige regionale interesser berøres av de foreslåtte endringene.* For øvrig har det ikke kommet inn noen tilbakemeldinger.

Forslagsstilleren har i tillegg sendt skriftlig informasjon til naboene om planlagt utbygging med melding om at det kan tas kontakt med utbyggeren (Byggsenterbygget) ved spørsmål / synspunkter. Per 19.5.21 har utbyggeren ikke mottatt noen henvendelser fra naboene.

Vurdering av konsekvenser

Hensikt med vegetasjonsskjerm er å skjerme naboene øst og sør for tomt BFOK02 fra virksomheten i dette området (Bygger'n). Vegetasjonsskjerm på østsiden opprettholdes som før. Vegetasjonsskjerm på sørsiden forsvinner for en stor del men erstattes med en 'gapahuk utseende åpent lager' som også fungerer som skjerming mot naboene: både i forhold til sikt og lyd. Det vurderes som et godt alternativ.

I dagens bestemmelser er det ikke tillat med et nytt bygg med mønehøyde høyere enn 8 m. Det nye bygget blir 11 meter og dermed litt høyere enn dagens Bygger'n-bygg på 10,2 meter. Det nye bygget blir stort sett 'skjult' bak dagens bygg. Avstanden mellom det nye bygget og de nærmeste beboerne øst for det nye bygget er 35m. Nærmeste naboer mister ikke sol eller utsikt pga. det nye bygget. På de tilgrensende tomtene med samme formål er det tillat med en mønehøyde på maks. 12,5m.

Konsekvenser i forhold til kommuneplanen:

Ingen: hovedformål i området blir det samme: kombinert formål 'bolig, forretning, kontor'

Miljømessige konsekvenser:

Ingen

Likestillingsmessige konsekvenser:

Ingen

Konsekvenser for barn/unge:

Ingen

Beredskapsmessige konsekvenser:

Ingen

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Ingen. *Forslagsstilleren vil kjøpe et lite areal fra kommunen som behandles i en egen sak.*

Kommunedirektørens vurdering:

Endringene vedtas som foreslått i dette saksframlegget.

Chantal van der Linden

Rådgiver samfunnsplanlegging og folkehelse