



**ULSTEIN KOMMUNE**  
**Plan- og bygningsavdelinga**

Sporstøl Arkitekter AS  
Silje Skaro  
Postboks 301  
6067 ULSTEINVIK

Vår referanse  
22/851 22/14638

Dykkar referanse

Sakshandsamar  
Cecilie Roppen

Dato  
07.10.2022

### Melding om vedtak - Planendring for Saunes

Teknisk utval har i møte 06.10.2022, sak 94/22, fatta følgjande vedtak:  
Teknisk utval støttar at det vert varsla mindre endring av Saunes, planID 20100007, som vist på vedlagt plankart, føresegner og planomtale, i samsvar med plan- og bygningslova §12-14 til naboar og offentleg mynde. Saka sendast som høyringssak til utvala og formannskapet.

Dersom det kjem vesentlege innspel eller merknadar må saka gå som ei full planendring med offentleg ettersyn og eigengodkjenning av planen i kommunestyret.

Med helsing

Cecilie Roppen  
planleggar

Dokumenter er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur

Kopi til  
Coop Norge Eiendom As      Postboks 3005      1402      Ski

Vedlegg  
Oppstart planarbeid - Planendring for Saunes

### Informasjon om klagerett:

Enkeltvedtak kan påklagast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagd innan fristen. Klagen skal sendast skriftleg til det organet som har gjort vedtaket. Med visse unntak har De rett til å sjå dokumenta i saka. Reglane om dette finst i §§ 18 og 19 i forvaltningslova. Meir informasjon om retten til å klage finn de på heimesida til kommunen.



## Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
94/22	Teknisk utval	06.10.2022

### Oppstart planarbeid - Planendring for Saunes

#### Samandrag:

Det er søkt om mindre endring av detaljregulering for Saunes. Formålet med endringa er å legge til rette for etablering av Extra og ein eventuell annan aktør i eksisterande bygningsmasse på Glopen. Utvidinga er i tråd med kommuneplanens arealdel. Administrasjonen tilrår at det vert varsla mindre endring av planen til naboar og offentleg mynde, saka sendast som høyringssak til utvala og formannskapet. Dersom det kjem vesentlege innspel eller merknadar, må saka gå som ei full planendring med offentleg ettersyn og eigengodkjenning av planen i kommunestyret.

#### Teknisk utval 06.10.2022

#### Behandling:

Arne Runar Vik orienterte kort om planarbeidet for Saunes. Cecilie Roppen supplerte med informasjon om trafikkforholda og utvikling av området.

#### Røysting

Kommunalsjefen si tilråding var samrøystes vedteken.

#### TEK - 94/22 Vedtak

Teknisk utval støttar at det vert varsla mindre endring av Saunes, planID 20100007, som vist på vedlagt plankart, føresegner og planomtale, i samsvar med plan- og bygningslova §12-14 til naboar og offentleg mynde. Saka sendast som høyringssak til utvala og formannskapet.

Dersom det kjem vesentlege innspel eller merknadar må saka gå som ei full planendring med offentleg ettersyn og eigengodkjenning av planen i kommunestyret.

#### Kommunalsjefen si tilråding:

Teknisk utval støttar at det vert varsla mindre endring av Saunes, planID 20100007, som vist på vedlagt plankart, føresegner og planomtale, i samsvar med plan- og bygningslova §12-14 til naboar og offentleg mynde. Saka sendast som høyringssak til utvala og formannskapet.

Dersom det kjem vesentlege innspel eller merknadar må saka gå som ei full planendring med offentleg ettersyn og eigengodkjenning av planen i kommunestyret.

**Vedlegg:**

1957 Planomtale reguleringsendring Saunes datert 21.09.22

V1 Plankart datert 21.09.22

V2 Føresegner datert 21.09.22

V3 ROS-sjekkliste datert 01.09.22

V5 Trafikkvurdering Glopen datert 18.08.22

V6 Referat frå oppstartsmøtet datert 20.05.22

Planinitiativ - endring av reguleringsplan «Saunes, endring gnr. 25, bnr. 79 m.fl.»,

**Saksopplysningar:**

Formålet med endringa er å legge til rette for etablering av Extra og ein eventuell annan aktør i eksisterande bygningsmasse på Glopen. Obs Bygg er i dag etablert i lokala, men dei ønskjer å etablere seg i Holsekerdalen. Eksisterande bygg aust i planområdet er tenkt rive. Parkeringsplassen kan utvidast, få tilkomst også frå Stålhaugen og det kan etablerast grøntområde.

- Planområdet

Planområdet er lokalisert på Glopen gnr. 25, bnr. 79, 286, 306 m.fl. Gjeldande detaljregulering er Saunes, endring gbnr. 25, 79 m.fl. (i saka omtala som detaljregulering for Saunes).

- Overordna plan

Gjeldande kommuneplan er «Kommuneplanen sin arealdel 2019-2031» som trådte i kraft 28.03.2019. Planområdet er der sett av til næringsverksemd. Områdenavn er N103. I føresegnene til kommuneplanen står følgjande om næringsarealet:

Næringsareal N103 Glopen: Området ligg sentrumsnært, og kan ved regulering nyttast til daglegvare i tråd med avklaringane i pågåande reguleringsforslag.

- Planarbeid i området

I 2016 vart det varsla oppstart av detaljregulering for Glopen med formål om regulere rundkøyring i krysset mellom Glopen og fylkesvegen. Arbeidet stoppa opp etter varslingsperioden.

**Vurdering og konklusjon:**

Endringa i plankartet er at eksisterande bygg i aust vert markert som bebyggelse som skal rivast, bebyggelsen som faktisk er rive er tatt ut. Det er lagt inn ny tilkomst i aust.

I føresegnene er endringane synt med raud tekst. I § 3-1 er formål F/K/T 1-2 endra frå å berre kunne innehalde handel av volumvarer og faghandel til at det tillate med detaljhandel. Det er her også lagt inn at i samband med etablering av tilkomst og parkering skal det etablerast kringliggjande grøntareal.

Innanfor planområdet er det ei framandart av typen parkslirekne. Det er lagt inn i føresegnene og planomtalen at denne skal fjernast for å unngå spreiring.

I gjeldande plan var det lagt inn rekkjefølgjekrav om opparbeiding av veg og fortau. Vegane er opparbeidd, men delar av fortau manglar. Føresegna er difor endra til at før nyetableringar innanfor planområdet kan takast i bruk skal regulert fortau vere opparbeidd.

Det er utarbeidd planomtale og gjennomført ROS-analyse. Området ligg innanfor marin grense og delar av området ligg innanfor usikker sone for radonaktsomheit, men området er allereie utbygd, og reguleringsendringa legg ikkje til grunn etablering av nye tiltak innanfor

området. Det ligg også innanfor område for stormflo og havnivåstigning. Ferdig golv i eksisterande bygg er plassert på kote + 2,7 som er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Eit sentralt tema som vart diskutert på oppstartsmøte var korleis endringa vil påverke trafikkutviklinga og trafikkavviklinga for Glopen, og om det kan opnast for meir detaljhandel på Glopen utan at rundkøyring er komen på plass. Det er difor gjennomført ei trafikkvurdering. Berekningane viser ei trafikkmengde i dag til dei to verksemdene (OBS Bygg og Rema 1000) på ca. 1.400 bilkundar (snitt kvardagar) på tilførselsvegen KV 1072 Glopen, dvs. ei trafikkmengde på ca. 2.800 YDT (yrkesdøgntrafikk, sum trafikk begge køyreretningar). Erstatning av OBS Bygg med Coop Extra er forventa å gi ei netto trafikkauke på ca. 100 daglege bilkundar (+200 YDT) + dvs. ei trafikkauke på KV 1072 Glopen på ca. 7 %. Med ytterlegare ein aktør innan detaljvarehandel (Alternativ 2), er trafikkauka berekna til ca. 400 bilkundar (800 YDT), dvs. ei trafikkauke på ca. 25-30 %.

Den største auken kjem altså når ein etablerer to aktørar for detaljvarehandel her. I analysen er det ikkje sett på industriområdet lenger sør og kva det totale bildet for Glopen og Stålhaugen vil vere. Det er berre nemnt i planomtalen at sidan 2016 er det registrert mindre trafikk frå dette området. I mars 2023 skal det etter planen stå ferdig eit kontor- og lagerareal på 2200 m<sup>2</sup> på Stålhaugen. Noko endring vil det difor truleg bli på trafikkbildet frå dette området. Det er heller ikkje sagt noko om trafikkavviklinga gjennom døgnet, men ein må anta at det mest kritiske tidspunktet vil vere rundt kl. 15:30-16:30 på vekedagar, når arbeidsdagen er slutt og mange skal handle matvarer.

Detaljhandel vil også tiltrekke seg fleire gåande og syklende. Ein har trygg tilkomst frå sentrum og langs gang- og sykkelveg på vestsida av fylkesvegen. Men dette kan for mange vere ein omveg og dei vil heller nytte dei tilrettelagde kryssingspunktka ved Glopenkrysset. På 90-talet var det registrert nokre trafikkulykker lenger sør for Glopen, der fotgjengarar kryssa fylkesvegen. Slike kryssingspunkt kan også verke og vere utrygge for mange, spesielt for born, eldre og menneskjer med funksjonsnedsettelse.

Det vil vere ei ulempe for bilistar, gåande og syklende at det ikkje vert etablert rundkøyring. Om det no vert opna for å etablere detaljhandel, er det ikkje sikkert rundkøyringa nokon gong kjem. Men å etablere rundkøyring er uansett ein tidkrevjande prosess og vil vere ein stor kostnad. Å stille krav om opparbeiding kan difor vere eit hinder for nye etableringar og næringsutvikling.

Administrasjonen tilrår at det vert varsla mindre endring av detaljregulering for Saunes til naboar og offentleg mynde etter pbl § 12-14. Saka sendast som høyringssak til ungdomsrådet, fellesrådet, levekårsutvalet og formannskapet. Dersom det kjem vesentlege innspel eller merknadar, må saka gå som ei full planendring med offentleg ettersyn og eigengodkjenning av planen i kommunestyret.

Likestillingsmessige sider ved saka: Dersom det ikkje vert rundkøyring, kan det vere ekskluderande for grupper som ikkje kan nytte tilrettelagde kryssingspunkt.

Konsekvensar for folkehelsa: Ingen kjende

Miljøkonsekvensar: Innanfor planområdet er der framandarten parkslirekne. Det må gjerast avbøtande tiltak før utbygging kan starte.

Økonomiske konsekvensar: Det er stilt rekkjefølgjekrav om opparbeiding av fortau, desse vil kommunen overta og må koste vedlikehald av.

Beredskapsmessige konsekvensar: Ingen kjende

Konsekvensar for barn og unge: Dersom det ikkje vert rundkøyring kan det vere ekskluderande for born og unge som ikkje kan/bør nytte tilrettelagde kryssingspunkt.

Arne Runar Vik  
kommunalsjef teknisk

Anita Sundnes  
leiar plan- og bygningsavdelinga