
Fra: Njal Erland <Njal.Erland@ivar.no>
Sendt: mandag 23. desember 2024 12:27
Til: Einar Serigstad
Kopi: Tore Morten Hope; Hilde Espeland; Sigmund Bræk
Emne: Områdeplan Grødaland. Innsending forslag til reguleringsendring
Vedlegg: 120048 C-0 Nye reguleringsformål.pdf; 120048 C-2 illustrasjon parkeringsplass.pdf; 120048 C-3 Illustrasjon parkering-snuplass.pdf; 120048 C-2 Endring -arealformål.pdf; Områdeplan-planlart_vedtatt_05_09_2024.pdf; 202105 Bestemmelser Reguleringsendring.pdf

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Til planmyndighet Hå kommune V/Einar Serigstad

IVAR IKS sender med dette inn forslag til reguleringsendring etter forenklet prosess av plan 202105, områdeplan for Grødaland næringsområde.

Bakgrunnen for endringen er at parkeringsplass P1 i vedtatt plan er plassert der det ligger et brukbart bygg som kan gjenbrukes. Ny foreslått plassering av parkeringsformål P1 er i umiddelbar nærhet, mens bygget foreslås regulert til næringsbebyggelse (se vedlegg C-0 Nye reguleringsformål).

Reguleringsendringen innebærer følgende endring av reguleringsformål (se vedlegg C-2 Endring -arealformål):

1. Et areal på 3.335 m² endres fra parkering P1 til ny næringsbebyggelse NÆ6
2. Et areal på 423 m² endres fra fortau F03 til ny næringsbebyggelse NÆ6
3. Et areal på 2.375 m² endres fra næringsbebyggelse NÆ1 til ny parkering P1
4. Et areal på 31 m² endres fra parkering P1 til annen veggrunn (grøntareal) AVG3

Parkeringsfunksjonen i planen er opprettholdt og flyttet like vest for dagens plassering (se vedlagt C-2 Illustrasjon parkeringsplass) . Parkeringsplassen har 60 parkeringsplasser, hvorav 5% (3 stk) er handicap-parkering. Det er satt av plass til 20 sykkelplasser og det vil ytterlig kunne være plass til 30 ekstra sykkelplasser hvis behov. Parkeringsplassen inneholder en snufunksjon for buss (se vedlegg C-3 Illustrasjon parkering-snuplass) og vedlagt illustrasjon viser sporingslinjer for en buss som bruker parkeringsplassen til å snu.

Parkeringsplassen P1 skal fungere som fellesparkering for næringsbebyggelse og for besøkende av friluftsområde Grødalandsskogen. Det er lagt til rette for atkomst til/fra parkeringsplassen via fortau F03, som vil lede til øvrig næringsbebyggelse og til Grødalandsskogen. Endringen innebærer at avstanden fra parkeringsplassen til Grødalandsskogen blir ca 100 meter lenger.

Nytt delfelt NÆ6 vil være på 3,8 dekar, ha sin hovedatkomst via tilstøtende næringsområde NÆ1 i vest og legge til rette for å kunne gjenbruke dagens bygg på tomten. Eksisterende bygg har tidligere blitt brukt til pelseri-drift av Jæren Pelseri og er planlagt endret til verksted/lager for IVAR sin virksomhet på Grødaland. Bygget har eksisterende porter mot veganlegg KV2 og det er behov sporadisk atkomst fra KV2 via fortau F03 til disse portene. Det er behov for å bruke arealet rundt bygget til manøvreringsareal og det er derfor foreslått bestemmelse om at NÆ6 er unntatt krav om vegetasjonsskjerm. Området vil bli inngjerdet.

Fortau F03 var i opprinnelig plan tilrettelagt for å kunne opparbeides med busslomme og busskur. Dette vil ikke være mulig når eksisterende bygg skal gjenbrukes, da dette vil komme i direkte konflikt. Det foreslås at det etableres busslomme på fortau F04, som har en bredde som er tilrettelagt for en slik funksjon. Fortau F03 vil få en gjennomgående bredde på 2,5 meter og lede gående fra FV 44 til ny parkeringsplass P1.

Det er av praktiske hensyn valgt å endre arealformål for 31 m2 fra parkering til annen veggrunn.

I forbindelse med endringen i planformål, er det foreslått tilhørende endringer i reguleringsbestemmelsene (se vedlegg 202105 Bestemmelser Reguleringsendring):

- Angir bestemmelser for nytt formål næringsbebyggelse, NÆ6
- Oppdaterte bestemmelser for F03 i tråd med ny situasjon
- Justert bestemmelse for parkering P1 i tråd med ny plassering

Planendringen innebærer at et eksisterende bygg kan gjenbrukes. Parkeringsplass P1 flyttes 100 meter mot vest. Det gir en liten ulempe at besøkende til Grødalandsskogen må gå ca 100 meter lenger. Fordelen av å kunne gjenbruke et eksisterende bygg av god kvalitet vurderes som større enn ulempene.

Denne reguleringsendringen er avklart med BioJæren og Jæren Pelseri, som er berørte parter. Og begge parter samtykker i endringen.

Ved spørsmål til endringen eller behov for mer redegjørelse, vennligst ta kontakt med meg.

Med vennlig hilsen

Njål Erland

Avdelingsleder Plan og Utbygging IVAR IKS

M: +47 915 75 988 www.ivar.no

IVAR