

Merknadshefte

**DETALJREGULERING FOR BJORLANDSMARKA
PLANID 1076A**

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

**Utgave: Mindre reguleringsendring etter forenklet prosess
Dato: juni 2025**

PlanID 1119-1076A

Innhold

Merknader til høring og offentlig ettersyn	3
--	---

Merknader til høring og offentlig ettersyn

Varslingsdato: 26. mai 2025

Frist: 17. juni 2025

1. Rune Stokka (Stokka Eiendom og Bygg AS)

Dato: 26. mai 2025

Journalnr.: 25/20120

Oppsummering av merknad:

God løsning å endre kotehøyde.

Vi er positive til foreslåtte endring og er glade for å se veksten hos Risa.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering

2. Rogaland fylkeskommune

Dato: 6. juni 2025

Journalnr.: 25/21919

Oppsummering av merknad:

Fylkesdirektøren er enig i at planendringen kan gjennomføres etter forenkla prosess.

Videre støttes grepet med å legge til rette for bedre utnyttelse av næringsområdet ved at det kan bygges høyere bygninger.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering

3. Statens vegvesen

Dato: 12. juni 2025

Journalnr.: 25/22264

Oppsummering av merknad:

Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til planendringen.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering

4. Statsforvalteren i Rogaland

Dato: 16. juni 2025

Journalnr.: 25/22676

Oppsummering av merknad:

Statsforvalteren støtter kommunens vurdering. Bedre utnyttelse av arealer uten særlige negative konsekvenser kan bidra til bedre ressursutnyttelse, reduserte klimagassutslipp og ivaretagelse av natur.

De forventer samtidig at det gjøres vurderinger knyttet til påvirkning på fugleliv og andre arter som kan bli påvirket som følge av at byggehøyden økes. Det bør vurderes tiltak for å begrense negative effekter på dyr- og fugleliv.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at de som uttaleinstans skal ha kommunen sitt vedtak om planendring tilsendt når det er gjort. De ber om at videre korrespondanse i saken blir merket med deres referanse

Forslagstillers kommentar:

Vi viser til deres uttalelse vedrørende forenklet planendring på vegne av vår oppdragsgiver Risa AS, der maksimal mønehøyde foreslås økt fra kote +40 til kote +46.

Vi takker for deres støtte til kommunens vurdering og deler oppfatningen om at en ekstra etasje vil bidra til bedre arealutnyttelse, uten vesentlige negative konsekvenser. Vi er enige i at fortetting innenfor eksisterende utbyggingsstruktur er et viktig virkemiddel for å redusere arealforbruk, samt støtte opp under mål om bærekraftig utvikling og lavere klimagassutslipp.

Når det gjelder merknad knyttet til mulig påvirkning på fugleliv og andre arter, vil dette følges opp. Vi har bedt tiltakshaver vurdere eventuelle konsekvenser av økt byggehøyde for lokalt dyre- og fugleliv. Dersom slike konsekvenser identifiseres, vil egnede avbøtende tiltak bli foreslått i samarbeid med relevante fagmiljøer.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas delvis til følge

Det planlagte økningen av byggehøyde er i et etablert næringsområde. Det grenser mot LNFR-område i nord og i vest. Det er liten grunn til å anta at det er fugletrekk over området. Ved på bygging av administrasjonsbygget vil det bli hvis nødvendig, gjort vurderinger av materialer og løsninger som vil redusere eventuelle vinduskollisjoner av fugl.

Større byggehøyder vil ikke kunne påvirke annet dyreliv eller naturverdier siden området er utbygd og endringen er kun tillatt byggehøyde.

5. Bjarne Bjorland

Dato: 23. juni 2025

Har fått innvilget forlenget frist til 26. juni 2025

Journalnr.: 25/23955

Oppsummering av merknad:

I dag er byggekode +40 noe som dere ønsker å endre til +46, som er 11 mtr. høyere en dagens bygning. Høyeste topp som i dag er +35 som jeg har fått opplyst fra dere. Jeg kan ikke se behovet for å endre kode +40 da det gjelder påbygg av en etg.

Forslagstillers kommentar:

Vi har forståelse for naboens innspill og bekymring. Det er viktig for oss og tiltakshaver Risa AS å gjennomføre prosessen på en ryddig og transparent måte, og vi har derfor sett nærmere på de forhold som er trukket frem.

Det er korrekt at eksisterende bygg på eiendommen i dag har en høyeste gesims/mønehøyde på ca. kote +35. Den foreslåtte endringen innebærer at det åpnes for noe høyere bygg, med ny maksimalhøyde opp til kote +46. Dette tilsvarer en økning på inntil ca. 11 meter fra eksisterende bygningshøyde, men den reelle økningen i praksis vil være noe mindre da eksisterende regulering allerede tillater bygninger opp til kote +40.

Det gjøres oppmerksom på at dagens regulering tillater en etasje mer enn eksisterende bygg.

I gjeldende bestemmelser kan deler av bygningskroppen gå høyere opp, men pga usikkerhet knyttet til tolkningen av dette søkes det derfor om endring.

Både vi og Kommunen har vurdert at den foreslåtte økningen ikke vil gi vesentlige ulemper for omkringliggende bebyggelse, og at tiltaket heller ikke påvirker solforhold, rekkefølgebestemmelser eller hovedformål i planen. Det vurderes tvert imot som positiv fortetting og bedre arealutnyttelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas ikke til følge

Absurd Arkitektur A/S søker på vegne av Risa A/S om å endre tillatt byggehøyde i planen. Det er maksimal byggehøyde som blir endret og det er søker som sammen med Hå kommune kommet til at 6 meter er passende for dagens og framtidens behov. Den økes med 6 meter for å gjøre planen mer fleksibel. Da trenger ikke Risa søke om å endre maksimal byggehøyde hvis det skulle oppstå behov for større bygningsareal. Store deler av eiendommen til Bjorland ligger på kote +27. mens bebyggelse hos Risa ligger på +24,5. Administrasjonsdelen ligger over 100 meter nordøst for bolighuset til Bjorland så endringen vil påvirke han i liten grad.