

Endring av plan - områderegulering for område ved Varhaug skole - plan-ID 1119-1107C

Beskrivelse av endringene

Forslag til endring innebærer hovedsakelig disse endringene sammenliknet med gjeldende plan:

- Internvegen mellom feltene Industri 1 og 2 fjernes fra plankartet.
- Industriområdet nord for internvegen deles inn i feltene Industri 1A og Industri 1B for arealene som er tatt i bruk og arealene som ikke er bebygde enda.
- Snuhammeren på enden av internvegen flyttes nærmere innkjøringen til industriområdet ved Kyrkjevegen. Frisiktsone er lagt inn ved snuhammeren for å øke trafiksikkerheten.
- Byggegrensene langs internvegen fjernes.
- Feltet Industri 3 endrer navn til Industri 2. Formålsgrensen mellom de nye feltene Industri 1B og 2 legges i eiendomsgrensen mellom gnr. 54 bnr. 21 og gnr. 54 bnr. 33.
- I plankartet er det avsatt to hensynssoner (H730) for båndlegging etter lov om kulturminner over kulturninnene id 238035 og id 238036. Arealet i hensynssonene er i tillegg regulert til friområdene GF1 og GF2. Internvegen går mellom hensynssonene til kulturminnene. I bestemmelsene er det lagt inn tilhørende punkt 5.3 med standardformulering som hindrer inngrep og styrer framgangsmåte for å kunne gjøre eventuelle tiltak i sonene. I tillegg er det lagt inn nytt bestemmelsespunkt 1.3 om krav til inngjerding i anleggsperioden.
- I plankartet er det avsatt hensynssone (H190) som sikrer etablering av åpen flomvei langs jernbanen fra Varhaug sentrum til Reiestadbekken. Sonen skal også gi mulighet for å kunne etablere turveg langs flomveien mellom regulert naturområde i sør og kulturminnene. Flomveitrasé må ta hensyn til kulturminnene. Dette er sikret gjennom tilhørende bestemmelsespunkt 5.2 Flomvei (H190). Flomveien overlapper med byggegrensen og hensikten med dette er at framtidig bebyggelse ikke skal plasseres helt inntil byggegrensen uten at det er avklart at virksomheten ikke har kritiske behov for sin bruk utenfor byggegrensen i hensynssonen da det kan bli behov for å nytte hele sonen i anleggsperioden til å bygge flomveien. For eksempel at det ikke er behov for kjørevei på dette området.
- Under bestemmelsespunkt 2.12 Områder for industri er krav til utnyttelsesgrad satt til minimum 60 %-BRA innenfor regulert delfelt til industri, i tråd med næringskategori 2 i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke punkt 6.2.
- Under bestemmelsespunkt 3.2 Parkering er krav til parkeringsdekning for biler satt til 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA næringsareal, i tråd med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke punkt 8.4.3. Dette inkluderer også

parkering til gjester og mennesker med nedsatt funksjonsevne.
Det er også angitt minstekrav til sykkelparkering på minimum 0,5
parkeringsplasser per 100 m² BRA.

- Bestemmelsene er oppdatert med «Bane Nor» istedenfor «Jernbaneverket».

Mer informasjon om endringene finnes i de vedlagte dokumentene.

Virkningene av å endre planen

Virkingen av å fjerne internvegen er større fleksibilitet og mer effektiv utnyttelse av næringsområdet. Veggen kan tilpasses virksomhetens behov med tanke på kjøretøy og plassering av steder for lasting og levering av varer.

Flyttingen av snuhammeren har liten virkning da funksjonen er videreført. Frisikten sikrer økt trafikksikkerhet når kjøretøy bruker snuhammeren. På næringsområdet kan det ikke plasseres gjenstander som hindrer frisikten ved bruk av snuhammeren.

Industriområdet vil fortsatt kunne ha god utnyttelse selv om det reguleres friområde og hensynssoner (H730) for bevaring av kulturminner med tilhørende bestemmelser i punkt 1.3 og 5.3. Endringene i kartet og bestemmelsene bevarer kulturminnene samtidig som videreutvikling og driften i industriområdet ivaretas.

Hensynssonen for flomvei sørger for at det i framtiden blir mulig å regulere og etablere flomvei fra Varhaug sentrum til Reiestadbekken, samt grøntdrag som kan støtte opp om opplevelsesverdien av kulturminnene. Utbygging i hensynssonen var hovedsakelig ikke mulig i gjeldende plan da det er 30 meter byggegrense fra midtre jernbanespor. Sonen kan fortsatt brukes til lagring, navigeringsområde for kjøretøy og lignende. En etablert flomvei vil ikke i vesentlig grad hindre videre bruk og utnyttelse av industriområdet. I anleggsperioden for flomveien kan det i en kortvarig periode bli behov for anleggsområder, men dette vurderes å ha liten virkning for gjennomføringen av planen og hensikten med det regulerte industriområdet.

Minste utnyttelsesgrad på 60 %-BRA bidrar til høy utnyttelse av næringsområdet. Utnyttelsesgraden er satt til å gjelde per delfelt. Industri 1 er delt inn i felt 1A og 1B slik at den trinnvise utbyggingen av området oppfyller kravet. Planen har hittil ikke hatt føringer som styrer utnyttelsen. Dermed er virkingen av bestemmelsen at planen i større grad blir i tråd med nasjonale og regionale føringer og forventninger til arealeffektive løsninger og hensyn til jordvern.

Virkingen av bestemmelsen er at industriområdet får parkeringskrav i tråd med nye overordna føringer og strategier i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Sammenliknet med tidligere krav til parkeringsdekning vil antall parkeringsplasser bli redusert fra 1,5 til 0,5 p-plasser for biler per 100 m² BRA. Dessuten vil lavere parkeringsdekning redusere parkeringsarealet innenfor næringsområdet, slik at bestemmelsen tar hensyn til jordvern.

Utarbeidet av:
Hå kommune, 20. mai 2022