

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
103/18	Utval for tekniske saker og næring	27.09.2018

Saksbehandlar: Eirik Sør-Reime
Sak - journalpost: 15/1998 - 18/16190

Plan 1107 B - Reguleringssak - Områdereguleringsplan for område mellom Ånestadvegen - Buevegen - Skulegata og Dublandsvegen, Varhaug

Rådmannen si innstilling:

Områdereguleringsplan for område mellom Ånestadvegen – Buevegen – Skulegata og Dublandsvegen legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens §12-10.

27.09.2018 Utval for tekniske saker og næring

Paul Skretting (Frp) fremja tilleggsforslag til rådmannen si innstilling:

Rådmannen skal før sluttbehandlinga i utvalet sørge for at innhaldet i planen og framstillinga blir digitalisert og kvalitetsikra og at eventuelle mindre suppleringer og justeringer blir gjort.

Rådmannen si innstilling med tillegg frå Paul Skretting, vart samrøystes vedteke.

UTN- 103/18 Vedtak:

Områdereguleringsplan for område mellom Ånestadvegen – Buevegen – Skulegata og Dublandsvegen legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningslovens §12-10.

Rådmannen skal før sluttbehandlinga i utvalet sørge for at innhaldet i planen og framstillinga blir digitalisert og kvalitetsikra og at eventuelle mindre suppleringer og justeringer blir gjort.

Bakgrunn for saka:

Plan 1107B er en del av plan 1107 Reguleringsplan for området rundt Varhaug skule. Plan 1107 ble første gang behandlet i UTN 25.08.2009, sak 103/09. Senere har varianter av planen blitt behandlet flere ganger sist i K - sak 047/14 den 19.06.2014, hvor det ble gjort dette vedtaket :

«I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes områdereguleringsplan for området ved Varhaug skule, plan nr 1107, med tilhørende bestemmelser.

Rådmannen blir bedt om å legge fram ei eiga sak om finansiering og gjennomføring av

utbygging av kvartalet Skulegata, Dublandsvegen, Buevegen og Ånestadvegen.»

Rekkefølgekravene i plan 1107 er tunge, og de har ført til at det ikke har blitt startet byggearbeid innenfor planområdet.

I F - sak 008/15, datert 10.02.2015, behandlet formannskapet sak om rekkefølgekrav og gjorde dette vedtaket:

« Sak 008/15 blir utsatt. Formannskapet ber om ei prinsippsak knytta til rekkefølgekrav»

Formannskapet behandlet prinsippssaken i F-sak 063/15, 23.06.2015, og gjorde dette vedtaket:

1. *«Utgreiing om bruk av rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler tas til orientering.*
2. *Rådmannen blir bedt om å utarbeide eit alternativt forslag til reguleringsplan for planområdet for plan 1107 der Dublandsvegen blir nytta som hovudsamleveg i området. Eit siktemål med planarbeidet må vere å redusere omfanget av rekkefølgekrav slik at ei gradvis fornying og utbygging av bustadkvartala innan planområdet kan gjennomførast.»*

28. oktober 2015 ble det sendt ut varsel om oppstart av omregulering av omtrent same område som nå omhandles, men dette arbeidet stanset av ukjent grunn opp.

I juni 2017 ble det vedtatt å kjøpe inn tjenesten med regulering av planområde 1107B.

Ny annonsering om oppstart av planarbeid ble gjort i Jærbladet og på nett 4.10.2017. Varslet ble utvidet til desember 2017 grunnet manglende varsling av noen berørte parter.

I det arbeidet som er gjort, er det sett på trafikkmengder i aktuelle veger i og rundt Varhaug også. Se vedlegg.

Vurdering:

Planforslaget vil tilrettelegge for at utviklingen i området kan starte opp uten de tunge rekkefølgebestemmelsene fra plan 1107 og uten forslag til ny løsning for jernbanekryssing. Noen rekkefølgekrav må imidlertid fortsatt gjelde, og det angår Ånestadvegen som forutsettes stengt når ny jernbanekryssing er etablert, samtidig som krysset Hagevegen/Buevegen stenges og erstattes med ny atkomst via Ånestadvegen. Boligområdene BBB1 og BBB2 i planforslaget, kan imidlertid utvikles uavhengig av dette i mellomtiden, og dagens vegstruktur kan benyttes en stund til. For at resten av boligområdene innen plan 1107B (BKS1) skal kunne utvikles, må det etableres en ny atkomst til Hagevegen. Ånestadvegen kan fortsatt være åpen, og den stenges eventuelt når ny jernbanekryssing krever det.

I plan 1107B er det forutsatt at Ånestadvegen blir omklassifisert til kommunal veg fra krysset med Møllevegen fram til Buevegen. Dette er i tråd med vegvesenet sitt forslag til omklassifisering omhandlet i K – sak 056/16, 15.09.2016. Dette er foreløpig ikke godtatt av kommunen, men bør kunne aksepteres.

Det er utført en trafikkanalyse for området øst for jernbanen, med henblikk på at Ånestadvegen og Skulevegen skal stenges slik det fremgår av gjeldende plan. Rapporten peker på at trafikken da må finne andre ruter gjennom Varhaug. En del av gjennomgangstrafikken kan bruke de overordnede vegene som Opstadvegen og fv 504. Trafikk med ærend i boligområdet kan bruke Dublandsvegen som hovedforbindelse. Opstadvegen vil videre gi adkomst til fv 504. For å unngå uhensiktsmessig trafikk forbi skolen, anbefales det i fremtiden å stenge Skulegata. Trafikk fra sør bør ha mulighet til å kjøre til skolen via Skulegata til parkeringsplassen sør for skolen, men ikke å kjøre igjennom. I dialog med Statens vegvesen er det forsøkt å finne en mulighet for en slik løsning, men det viser seg at det ikke er mulig å planlegge et nytt kryss uten å ta for seg et større område og se flere løsninger i sammenheng. Det anbefales at dette ses nærmere på når det er aktuelt å bygge ny bru over jernbanen, og før eventuell stenging av Skulegata mot fv 504 Buevegen blir vurdert gjort. I plan 1107 er det avsett areal til både utvidelse av og ny bru over jernbanen for fv 504 Buevegen.

Dublandsvegen vil få noe mere trafikk enn i dag. Eventuelle tiltak i denne gata er ikke en reguleringssak, men trafikkteknisk planlegging. Dublandsvegen er i dag regulert til veg / trafikkformål.

Ved utbygging av tomtene nærmest fv 504 Buevegen, må det ved utarbeidelse av støyvurderingen, teknisk opparbeidelse og terrengtilpasning tas hensyn til ny bru og dermed høyere vegplanum for fv 504 Buevegen.

En eventuell stenging av Skulegata for gjennomkjøring med vanlig biltrafikk, vil ha positiv betydning for trafikksikkerheten rundt Varhaug skule. Det gjelder særlig gatens funksjon som skoleveg. Stenging av Skulegata vurderes ikke å ha særlig negativ betydning for andre omkringliggende veger. Trafikken som kommer fra Ånestadvegen fra nord, vil enten benytte Dublandsvegen, som kan bygges om til en miljøgate (ikkje reguleringsformål), eller finne

alternative ruter rundt Varhaug sentrum for å spare tid.

I planområdet er det regulert inn ulike boligformål, som i plan 1107, og det legges opp til en variert bebyggelse; blokkbebyggelse tett mot jernbanen og konsentrert småhusbebyggelse i bakkant mot Varhaug skule. Området er sentrumsnært, og det vil være positivt med en høy utnytting av arealene til sentrumsnære boliger. Det kreves detaljregulering før utbygging av områdene kan skje. Detaljplanene skal utarbeides i målestokk minimum 1:500 og vise hovedatkomst til området, plassering av bebyggelsen med adkomst, utnyttelsesgrad, bebyggelsens høyde, parkering for fastbuande/ gjester/ kunder og sykkelparkering, areal for av-/ og pålessing, plassering av søppelcontainere/ renovasjonsdunker og støyskjerming i henhold til T-1442. Det skal vises arealregnskap med planlagt utnyttelsesgrad i angitt i BRA opptil per hele 100 m². Alle disse kravene er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.

Det anbefales i tillegg at det utarbeides egne utbyggingsavtaler for områdene.

Barn og unge:

Nærheten til Varhaug skule er gunstig i forhold til barn og unge. Fortau til skolen gir trygge ferdselsveger for barn og unge. Friområder og park gir gode muligheter til lek og rekreasjon. Varhaug barneskule har også gode lekemuligheter i skolegården.

Universell utforming:

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging, dvs. at utearealer, offentlig veg, og atkomst mellom områdene skal utformes slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig. Dette er inkludert i reguleringsbestemmelsene. Ellers ivaretar plan- og bygningsloven krav til universell utforming av nye bygg og infrastruktur.

Økonomi og rekkefølgebestemmelser:

Det må planlegges og prosjekteres nytt VA- og nettanlegg, samt annen teknisk infrastruktur i forbindelse med utbyggingen. Gjennomføringen fastsettes i detaljreguleringen med tilhørende tekniske planer. Det inngås vanligvis en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger/-ne, hvor kommunen normalt vil eie og drifte flere av disse områdene/ anleggene.

Omfanget av dette er per dags dato uavklart og avhenger av videre planlegging, tilstand på eksisterende nett og prosjektering.

Området O_GP, friområdet, som er planlagt på arealet til eventuelt fremtidig stengt Ånestadveg, bør forbli kommunalt. Her kan det tilrettelegges for løsninger med g/s-veg,

og/eller veg og g/s veg under fremtidig ny bru over jernbanen.

Rekkefølgebestemmelsen om veg i industriområdet (Fjordkjøkken) er tatt ut i sin helhet, og den bør heller vurderes på nytt når dette vil være aktuelt ved en fremtidig utbygging av industriområdet.

Tiltak i fv 504 Buevegen bør vurderes i forbindelse med ny bru over jernbanen.

Konklusjon:

Områderegeringsplan for Varhaug sentrum anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2028. Det er her satt som mål, at boligutbyggingen skal skje gjennom fortetting, transformasjon og høy arealutnyttelse innenfor tettstedsgrensene. Det er også satt mål om at det i arealplanleggingen skal legges stor vekt på å oppnå gode bomiljø i form av trafikksikre løsninger, tilgang til gode og tilstrekkelige fri- og lekearealer og estetisk gode løsninger.

Utvikling av planområdet vil øke kommunens attraktivitet ved å tilby sentrale boliger med kort avstand til jernbanestasjon og allerede etablert skole og barnehage. Ved en fremtidig stenging av Ånestadvegen for gjennomkjøring, vil dette øke trafikksikkerheten i området. Planforslaget vil kunne bidra til en positiv fortetting av Varhaug sentrum i fremtiden. En fortetting av sentrumsnært areal vil ha positive ringvirkninger for Varhaug sentrum og Hå kommune generelt.

Rekkefølgebestemmelsene i forslaget til plan 1107B er langt mindre enn tidligere og vil dermed kunne føre til en etappevis utbygging med det første, avhengig av detaljreguleringen på det enkelte delområde.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Endring av områderegulering for omr ved Varhaug skole PlanID -1107
Reguleringsbestemmelser - endring av områderegulering plan ID 1107
Planbeskrivelse endring av områderegulering Varhaug Plan 1107
Trafikkanalyse Varhaug ifb endring av områdeplan ID 1107
Vedlegg 4 - Varslingsbrev og annonse(1011779)
Vedlegg 5 Innkomne merknader(1011777)

