

MERKNADSHEFTE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN VED VARHAUG SKOLE

Oppsummering og kommentarer til
innkomne merknader.

Utgave: 1 - Planendring

Dato: 20. mai 2022

PlanID 1119-1107C

Innhold

Merknader til høring av planendring etter forenklet prosess.....3

Merknader til høring av planendring etter forenklet prosess

Varslingsdato: 1. april 2022

Frist: 02. mai 2022

1	Bane Nor, 21. april 2022	Journalnr. 22/13489
Oppsummering av merknad:		
Bane NOR har ingen merknader til endringen da det ikke vil ha innvirkning på jernbanen. For ordens skyld bør Jernbaneverket i teksten erstattes med Bane NOR.		
Forslagstillers kommentar:		
Kommunen bes endret tekst fra Jernbaneverket til Bane NOR.		
Kommunedirektørens kommentar:		
Tas til orientering. Bestemmelsene er oppdatert med «Bane Nor» istedenfor «Jernbaneverket». Denne endringen mener vi har ubetydelig virkning.		
2	Statens vegvesen, 22. april 2022	Journalnr. 22/13498
Oppsummering av merknad:		
Påpeker at fjerning av internvegen gir mer fleksibilitet, men også mindre muligheter for å kontrollere utformingen av vegsystemet og må derfor forutsette at dette løses på en god måte ved prosjektering. Har ingen vesentlige merknader utover dette.		
Forslagstillers kommentar:		
Interne veier tilpasses driften og logistikken internt på anlegget. Tilkobling til offentlig vei sikres i reguleringsplan.		
Kommunedirektørens kommentar:		
Kommunedirektøren mener at virkningen av å fjerne internvegen er at det sikrer større fleksibilitet og mer effektiv utnyttelse av næringsområdet. Veggen kan i større grad tilpasses virksomhetens behov med tanke på kjøretøy og plassering av steder for lasting og levering av varer. Vi forutsetter at internvegen planlegges slik at sikkerhet og kjøretøyenes egenskaper ivaretas.		

3	Statsforvalteren i Rogaland, 2. mai 2022	Journalnr. 22/14569
Oppsummering av merknad:		
<u>Internveg</u>		
Har ikke vesentlige merknader til forslaget om å ta ut internvegen og slå sammen industriområdene, da dette kan sikre mer effektiv arealutnyttelse.		
<u>Parkering</u>		
Mener foreslått parkeringsbestemmelse er uheldig da det er svært tilknyttet den konkrete virksomheten og kan endre seg vesentlig dersom en annen virksomhet etablerer seg i området, samt at heldagsstillinger kan endre seg over tid som er utfordrende for virksomheten og kommunen å følge opp. Foreslår derfor at reguleringsplanen følger Regionalplan Jæren og søre Ryfylke som legger opp til en parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplasser (totalt) per 100 m ² BRA næringsareal. Alternativt at det utarbeides en mobilitetsplan for å kunne vurdere parkeringsdekningen.		
<u>ROS-analyse</u>		
Støtter grepet om å sikre etablering av flomvei i plankart og bestemmelser. Oppfordrer til at det utarbeides en ROS-analyse for å avdekke faremomenter. I behandlingen av planen må kommunen minimum gjøre en vurdering av behovet for ROS-analyse og begrunne hvorfor det eventuelt ikke er behov.		
Forslagstillers kommentar:		
Foreslått forslag til parkeringsdekning bes innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. Endringen innebærer få faremomenter. Ser ikke behov for ROS-analyse for tiltak på næringseiendommen.		
Kommunedirektørens kommentar:		
<u>Internveg</u>		
Tas til orientering.		
<u>Parkering</u>		
Krav til parkeringsdekning er endret til å være i tråd med Regionalplan Jæren og søre Ryfylke. Virkningen av dette er at industriområdet får parkeringskrav i tråd med nye overordna føringer og strategier.		
<u>ROS-analyse</u>		
Kommunedirektøren mener at det ikke er behov for egen ROS-analyse siden:		

1. De regulerte industriområdene kan bygges ut i tråd med plan og byggt teknisk forskrift (TEK17) ivaretar krav om sikkerhet mot naturfarer. Omfanget av endringen er lite.
2. Kommunedirektøren har vurdert hvilke ROS-tema som vil være viktige i planendringen og innarbeidet tiltak for å redusere risikoen for uønskete hendelser. Dette gjelder ROS-temaene: Flom og trafikksikkerhet.

Omfanget av planendringen er lite og foreslåtte tiltak avbøter det viktigste behovet for ROS-analyse. Kommunedirektøren mener virkningen av endringen og foreslåtte tiltak mot uønskete hendelser er positiv sammenlignet med tidligere situasjon der ingen vurdering av ROS-tema var vurdert.

4	Rogaland fylkeskommune, 6. mai 2022	Journalnr. 22/15098
<p>Oppsummering av merknad:</p> <p><u>Hensyn til kulturminner</u></p> <p>Beskriver sakshistorikken til kulturminnene id 238035 (gravrøys) og id 238036 (røysfelt) som ligger innenfor industriområdet. Påpeker sammenhengen disse har til «Leksaren» id 34529 (ringforma tunanlegg) som ligger på vestsiden av jernbanen og har nasjonal verdi. Kommer derfor med merknader som forventes innarbeidet i planendringen.</p> <p>Er positive til at kulturminnelokalitetene 238035 og 238036 innarbeides i reguleringsplankartet med hensynssone H730 (hensynssone d – automatisk freda kulturminne), men påpeker at sikkerhetssone på 5 meter må tas med i hensynssonen. Sonene må kombineres med formålet grønnstruktur eller LNFR. Foreslår planbestemmelse som skal gjelde for hensynssonen.</p> <p>Påpeker også at kulturminnene må sikres i anleggsperiode med gjerder og foreslår ordlyd til planbestemmelsene for å ivareta dette.</p> <p><u>Generell planfaglig vurdering</u></p> <p>Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR) legger opp til at lokalisering av arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om «rett virksomhet på rett sted», det vil si at næringsvirksomheter finner lokalisering i næringsområder som passer med virksomhetens areal- og transportbehov. Tanken bak prinsippet er at virksomheter med mange arbeidsplasser/besøkende per arealenhet lokaliserer seg i og nær sentrumsområder, slik at høy arealutnyttelse gir mulighet for at mange kan gå, sykle eller reise kollektivt.</p> <p><u>Arealutnyttelse</u></p> <p>Ut fra prinsippet «rett virksomhet på rett sted» i Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR) bør området utnyttes effektivt i tråd med næringskategori med høy urbanseringsgrad og utnyttning i Varhaug sentrum forøvrig. Ber kommunen om å fastsette minimumsgrense for utnyttelse av arealet som blir berørt av foreslåtte endringer.</p>		

Transportbehov og parkering

Viser til prinsippet «rett virksomhet på rett sted» i Regionalplan Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR) som sier at virksomheter med mange besøkende/arbids plasser bør lokaliseres i og nær sentrumsområder, og ha lav parkeringsdekning da mange kan gå, sykle eller reise med kollektivtransport. Mener at foreslåtte parkeringskrav blir for bilbaserte. De samsvarer ikke med RPJSR sine føringer til bilparkering. Antall parkeringsplasser må vurderes opp mot at store parkeringsareal er lite arealeffektivt og henviser til den regionale jordvernstrategien der ett prioritert tiltak er at parkering legges under bakken. Gir kommunen faglig råd om å komme med justert planforslag der mobilitetsplan utarbeides for å stimulere til økt gåing, sykling og kollektivtransport, samt vurdere parkeringsanlegg under bakken.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar til merknad.

Kommunedirektørens kommentar:

Hensyn til kulturminner

Kommunedirektøren har innarbeidet forslagene som ivaretar hensynet kulturminnene i plankartet og bestemmelsene. Virkningen av disse endringene er at kulturminnene ivaretas. Likevel blir muligheten for å utnytte næringsområdet noe redusert, men dette vurderes å være svært begrenset.

Generell planfaglig vurdering

Kommunedirektøren støtter prinsippet om «rett virksomhet på rett sted», men minner om at Hå kommune har definert et sentrumsområde på Varhaug som skal ha høy urbaniseringsgrad. Vedtatt kommunedelplan for Varhaug sentrum angir hvilke områder som er for næringsvirksomheter med høy arbeidsplass- og besøksintensitet. Selv om industriområdet ligger nær jernbanen er kollektivtilbudet fra jernbanen begrenset pga. få avganger og dessuten er fv. 504 en barriere med tanke på kryssing for å kunne gå til sentrum og jernbanestasjonen. Høy urbaniseringsgrad i dette industriområdet kan føre til konkurranse med den ønskete sentrumsutviklingen innenfor sentrumsplanen, og vi mener dette vil være uheldig for tettstedsutviklingen. Da denne plansaken er en planendring etter forenklet prosess mener vi at den ikke bør endre for store forutsetninger for hvilke næringsvirksomheter som området skal egne seg for og næringskategori. Hå kommune ønsker å være en forutsigbar tilrettelegger og støttespiller for næringslivet. Derfor mener vi at lokalisering av næringsområder og hvilke kategorier de skal planlegges for må avklares på kommuneplannivå. Hensikten med planendringen, som Bettikon AS søker om, er bedre utnyttelse av næringsområdet for nåværende bedrift Fjordkjøkken AS som ønsker å utvide sitt eksisterende anlegg.

Etter kommunedirektøren sin vurdering er industriområdet innenfor kategori 2 (allsidig virksomhet) med middels arbeidsplassintensitet og lav parkeringsdekning, samt god tilgjengelighet for gåing, sykling og kollektivtransport. Vi mener også at fortetting i eksisterende næringsområder kan være nødvendig av hensyn til jordvern. Lokaliseringen kan også tilsa at området bør ha høy utnyttelse og effektiv parkering gjennom lav

parkeringsdekning for bil.

Arealutnyttelse

Kommunedirektøren mener at næringsområdet tilhører og egner seg for kategori 2, jf. vurderingen ovenfor under «Generell planfaglig vurdering». Basert på dette er det lagt inn minimumskrav til utnyttelse på 60 %-BRA næringsareal for industriområdene i planbestemmelsene. Virkningen av bestemmelsen er at effektiv utnyttelse sikres ved videre opparbeidelse av industriområdene. Bestemmelsen er ikke i konflikt med gjeldende utnyttelse og bruk av området.

Transport og parkering

Kommunedirektøren ser ikke hensikten med å utarbeide en mobilitetsplan. Vi forventer ikke at alle ansatte eller besøkende i næringsområdet kommer til å gå, sykle eller reise med toget. Transportøkonomisk institutt (TØI) sin tiltakskatalog (tiltak.no) inneholder en oversikt over tiltak som kan endre transportmiddelfordelingen slik at bruken av privatbil reduseres og bruk av miljøvennlige reisemåter øker. Tilrettelegging av kollektivtransport og bruk av parkeringsregulering er to av flere tiltak som bidrar til flere miljøvennlige reiser.

Ikke alle i fylket har god tilgang til kollektivtilbud. Det planlegges dobbeltspor mellom Sandnes og Nærbø som vil gi godt kollektivtilbud mellom Stavanger og Nærbø. Men Varhaug er ikke med i denne utviklingen. Likevel mener vi at området kan følge krav til parkeringsdekning for bil i tråd med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Vi mener at dette parkeringskravet erstatter behovet for mobilitetsplan.

Virkningen av bestemmelsen er at industriområdet får parkeringskrav i tråd med nye overordna føringer og strategier i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Sammenlignet 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. Vi ser derfor ikke ytterligere behov for krav til parkering under bakken i denne plansaken.

I forbindelse med arbeidet med ny kommuneplan vil vi vurdere fortettingsmuligheter i næringsområder. Da skal kommunen blant annet se på krav til parkeringsløsninger og blant annet vurdere dekning, sambruk, fellesanlegg og anlegg under bakken.