

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
010/17	Kommuneplanutvalet	14.12.2017
086/17	Kommunestyret	14.12.2017

Saksbehandlar: Rolf Aleksander Svensen Mellgren

Sak - journalpost: 17/989 - 17/34936

---

## Fastsetjing av planprogram - Kommunedelplan Varhaug sentrum

### Rådmannen si innstilling:

Planprogrammet for Kommunedelplan Varhaug sentrum blir fastsett, i medhald av plan- og bygningslovas § 11-13, jf. § 4-1, med dei endringane som framkjem av saka. Alternativ \_ blir fastset som planavgrensing.

### 14.12.2017 Kommuneplanutvalet

Rådmannen si innstilling, alternativ 2, blei samrøystes vedtatt.

### KPU- 010/17 Vedtak:

Planprogrammet for Kommunedelplan Varhaug sentrum blir fastsett, i medhald av plan- og bygningslovas § 11-13, jf. § 4-1, med dei endringane som framkjem av saka. Alternativ 2 blir fastset som planavgrensing.

### 14.12.2017 Kommunestyret

Kommuneplanutvalet si tilråding blei samrøystes vedtatt.

### KS- 086/17 Vedtak:

Planprogrammet for Kommunedelplan Varhaug sentrum blir fastsett, i medhald av plan- og bygningslovas § 11-13, jf. § 4-1, med dei endringane som framkjem av saka. Alternativ 2 blir fastset som planavgrensing.

### Bakgrunn for saka:

I dokumentet *Planstrategi 2016 – 2019* godkjent av kommunestyret 15.09.2016 er kommunedelplan for Varhaug sentrum prioritert for utarbeiding i perioden fram til 2019. I føreliggjande sak blir det lagt fram til fastsetjing eit utkast til planprogram for dette

kommunedelplanarbeidet.

Kommuneplanutvalet og Utval for tekniske saker og næring gjorde 06.06.2017 og 30.05.2017 følgjande vedtak:

*“Utkast til planprogram til kommunedelplan for Varhaug sentrum blir i medhald av plan- og bygningslova § 11-13 sendt på høyring og lagt ut til offentlig ettersyn.”*

Planprogrammet blei sendt på høyring/lagt ut til offentlig ettersyn 05.09.2017, med høyringsfrist 20.10.2017. Rådmannen har motteke i alt 10 skriftlege høyringsuttaler. Vedlagt følgjer ei liste over alle innkomne merknader (vedlegg 4). Vedlegg 5 inneheld ei oppsummering av alle innkomne merknader med rådmannen sine kommentarar og anbefalingar. Alle merknadene er lagt ved i sin heilskap i vedlegg 6.

### **Saksopplysningar:**

Etter plan- og bygningslova § 11-13 skal det utarbeidast eit planprogram for kommunedelplanar:

*For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4-1. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet og gjerres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.*

Rådmannen har med dette som bakgrunn, utarbeida eit utkast til planprogram for ein ny sentrumsplan for Varhaug sentrum. Planprogrammet skal fastleggja tema som skal utarbeidast i prosessen mot eit endeleg planforslag for Varhaug sentrum. Desse tema skal favne breidt og gje eit best mogleg representativt bilete av Varhaug sentrum i dag, og korleis det skal bli i framtida. Dokumenta skal så vere grunnlag for utarbeiding av planforslaget.

For gjennomgang av føresetnadar, utgreiingsbehov og planprosess elles, blir det vist til sjølve planprogrammet.

### **Status for reguleringsarbeider**

Det er fleire reguleringsplanar/-endingar under arbeid sør og aust i sentrumsområdet.

- 1107B – varsla oppstart – reguleringsending - vurdering av rekkjefølgjekrav og trafikkavvikling i området mellom Varhaug skule og jernbanelinja, i høve til fv 504 og Dublandsvegen. Analyse og planforslag blir utgreia av ekstern konsulent (Cowi AS)
- 1038-1 – 1.gongsbehandling i UTN 12.12 – detaljregulering for Reiestadmarka - 167-223 bustader, med rekkjefølgjekrav knytta til opparbeiding av undergang under og rundkjøring for tilknytning til fv 504.
- 1010A-2 – 1.gongsbehandling i UTN 12.12 – reguleringsending for å løyse utfordringar knytta til å flytte undergang til planområdet Reiestadmarka vestover.
- 1010A-3 – planskisser – revidering av regulert rundkjøring i høve til oppdaterte krav frå Vegvesenet, og sikring av adkomst til eigedomane på nordsida av fv 504.



**Figur 1 Reguleringsplanar i og nær sentrum**

## Vurdering:

### 7.3 Framdrift

I planprogrammet er det skissert at planarbeidet vil strekke seg over ca. to år. Hausten 2017 har gått med til høyring og sluttbehandling av planprogrammet. Heile 2018 og første halvår i 2019 vil gå med til utgreiingsarbeid, medverknadsprosessar og utarbeiding av endeleg planforslag. Medan hausten 2019 og våren 2020 vil gå med til sluttbehandlinga av den endelege sentrumsplanen. Jf. pkt. 7.3 i planprogrammet. Framdriftsplanen er optimistisk, samstundes er det viktig at planarbeidet er i høve til rullering av kommuneplan frå og med hausten 2019. Rådmannen vil kome tilbake med ei eiga sak om gjennomføringa av planprosessen for Varhaug, i samband med oppstart av sjølve utgreiingsarbeidet etter at planprogrammet er fastsatt.

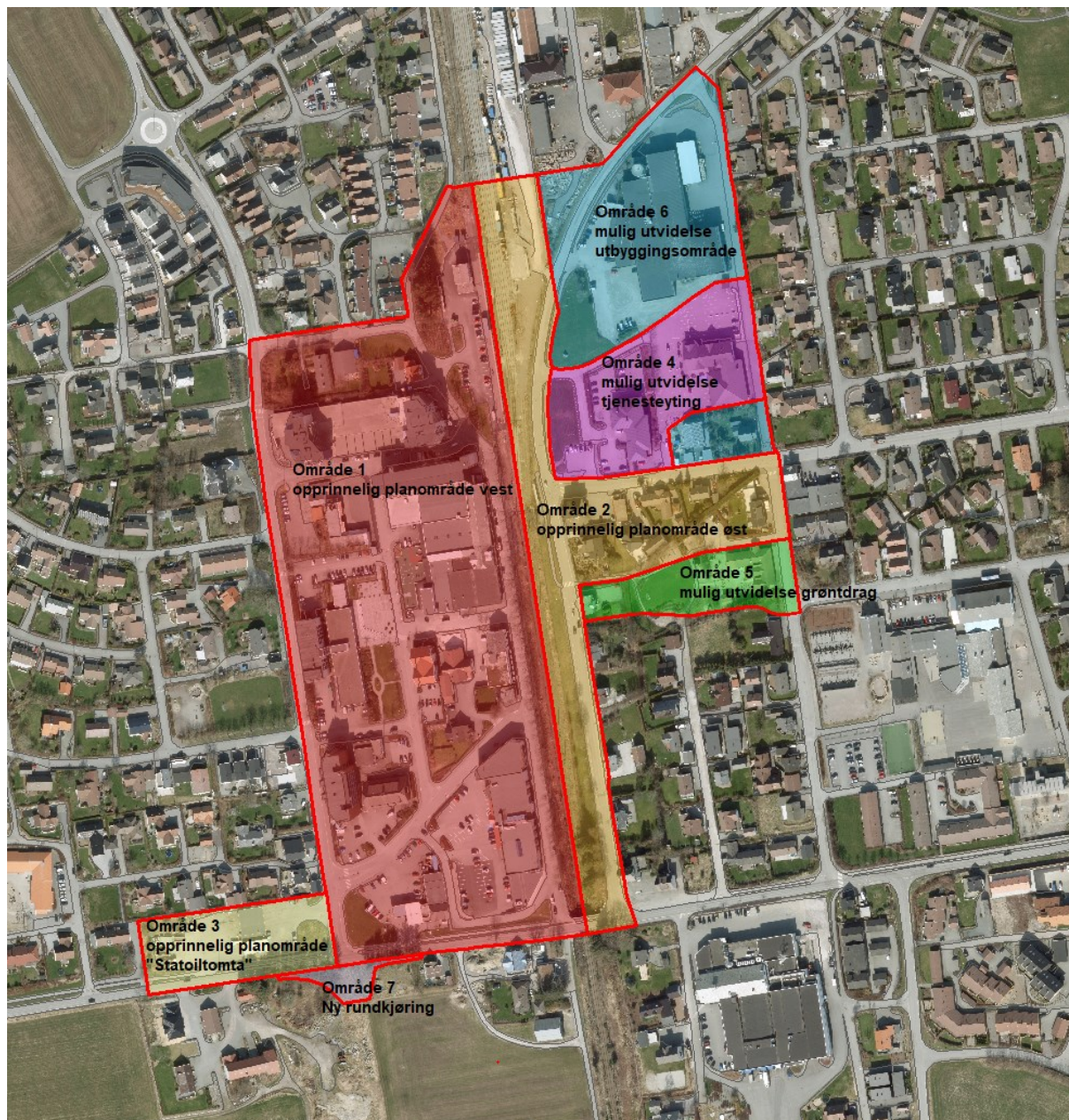
### 5.2 Planavgrensning

Fleire av høyringsinnspela omhandlar planavgrensninga. Denne har og vore omdiskutert internt i administrasjonen. Sentrumsavgrensninga i høyringsutkastet er blant anna basert på område avsett til sentrumsføremål i gjeldande kommuneplan.

Rådmannen legg ved dette fram sju delområde til drøfting. Erfaringar frå Nærbø tilseier at det kan vera fordelaktig å ha ei romsleg avgrensning i byrjinga av planarbeidet, og heller spissa definisjonen av sentrum utifrå planarbeid og medverknad.

Samstundes har også arbeidet med Nærbø synt at eit sentrumsområde tener på ein god og tydeleg definisjon. Varhaug har som Nærbø, eit sentrum som er relativt spreidd, sjølv om avstandane er mindre. Til slutt er det og slik at nesten uansett avgrensning, vil det vera

område utanfor som påvirker sentrum på godt og vondt, til dømes i høve til handel og friområde. Den geografiske definisjonen av *sentrumsområdet* treng ikkje vere lik som definisjonen av verknadsområde for *kommunedelplanen* for sentrum.



**Figur 2 Delområde sentrumsavgrensning (1 + 2 +3 tilsvarer varsla avgrensning høyringsutkast)**

### **Område 1 – opprinneleg planområde vest**

Rådmannen ser på dette som kjerna i sentrum. Det er naturleg at denne delen blir med uendra frå høyringsforslaget. Denne avgrensninga kan og stå åleine som sentrumsplan. Ein får då ein meir kompakt og håndterleg plan, i samsvar med område definert som funksjonelt sentrum i regionalplan. Samstundes vil ei slik avgrensning så tidleg i prosessen kunne verka hemmande i høve til viktige tema

som kontakt med Varhaug aust og jernbanen.

## **Område 2 – opprinneleg planområde aust**

Austsida av jernbanen er relativt ådskilt frå resten av sentrum, iallefall med dagens trafikklysing. Undergangen for gåande og syklande følgjer ikkje dagens krav til universell utforming, den er smal og lite kontaktskapande. Ved utbygging av dobbeltspor må det og byggjast ny undergang. Denne er regulert i gjeldande plan 1107A. Området avsett til sentrumformål i kommuneplanen, inneheld i dag kiosk og bustader. Kiosk og tilhøyrande parkeringsplass er til dels ein samlingsplass for ungdom. Rådmannen meiner det er naturleg å sjå på koblinga mot austsida av jernbanelinja, og behalde også dette området i sentrumsplanen, i påvente av nærare utgreiing.

## **Område 3 – opprinneleg planområde, “Statoiltomta”**

“Statoiltomta” ligg som ein satellitt i forlenginga av sentrum, og vil bli regulert for seg sjølv i detaljreguleringsplan. Framdrift for denne er ukjend i det skrivefristen for denne saka går ut. Det er planlagt eit møte med tiltakshavar i desember. Fram til dette arbeider rådmannen med å løyse utfordringar for ei god bruk av eigedomen, knytta til mellom anna ny rundkjøring, avkøyrslar og frisikt, i detaljreguleringsplan 1010A-3. Forutsett bruk i gateplan er detaljhandel/matbutikk.

## **Område 4 – mogleg utviding – tenesteyting**

Ut frå fleire innspel, tek dette alternativet med området der helsehuset og bedehuset ligg i dag, og som ligg inne i kommuneplanen til offentleg tenesteyting. Dette området inkluderer store opne parkeringsareal som med fordel kunne vore betre utnytta. Ein ny undergang, som tidlegare regulert, vil i sterkare grad knytta austsida av Varhaug til sentrum. Alternativet gjer og at ein lettare kan knytta evt. ny stasjon og utbyggjing av fabrikkområdet mot nord, til eit fungerande sentrum.

## **Område 5 – mogleg utviding grøntdrag**

Eit alternativ ut frå innspel – framtidig grøntdrag kan vere ein verdifull del av sentrum, og dannar ei viktig kobling til Varhaug skule og bustadområda bortanfor. Dannar og ei potensielt spanande akse på tvers av jernbanen mot rådhuset.

- **Område 6 – mogleg utviding utbyggingsområde**

Rådmannen er kjend med at området innan dei næraste åra er klart for ny utvikling til bustader og evt handel/kontor, og ligg nær sentrum. Det som talar mot er at tomte gjerne er best tent med ein eigen detaljreguleringsplan, som primært inneheld bustader, og at andre funksjonar samlast meir sentralt i sentrum. Denne vurderinga kan og vere ein del av kommunedelplan. Fordelen med dette er at endring av formål frå kommuneplan og kan ordnast i kommunedelplanen, sett i samanheng med utvikling av heile sentrum.

- **Område 7 – mogleg utviding, ny rundkjøring fv504**

Basert på innspel, som går på at denne er viktig for tilkomsten til sentrum. Rundkjøringa blir regulert i plan 1010A-3, og er og forankra i rekkjefølgjekrav knytta til plan 1038-1. Det kan synast unaturleg å leggja til ekstra trafikkareal når føreslått avgrensning likevel har med sjølve tilknytninga i form av Dysjalsvegen/arm ut frå framtidig rundkjøring. Samstundes er fv504 og jernbaneareal medteke langs heile sentrumsavgrensninga. Særleg kan det vera nyttig å ha med rundkjøringa fram til plan for denne blir endeleg godkjend av kommunen og Vegvesenet.

- **Rådmannens innstilling, alternativ 1** - Rådmannen innstiller for å behalde planavgrensninga frå høyringsutkastet, som vil seie område 1, 2 og 3 på figur 2.

- **Rådmannens innstilling, alternativ 2** - Planavgrensninga for kommunedelplan for Varhaug sentrum blir utvida til også å inkludera område 4, 5 og 6 som vist i figur 2. Dette sikrar handlingsrom på austsida av jernbanelinja i høve til kryssing av jernbanen for gåande og syklende, kommunale tenester og utvikling av sentrumsnært transformasjonsområde.

## **Vedlegg 4, 5 og 6 - Høyringsinnspel**

Gjennom høyringa har rådmannen motteke mange gode innspel, frå 4 private og 6 offentlege partar. Innspela er samla og kommentert i vedlegg 4. Nokre av innspela er her korta ned, og finst i sin fulle form i vedlegg 5. Generelt omhandlar innspela 4 kategoriar:

- Konkrete forslag til grep for eit betre og trivelegare sentrum
- Spørsmål og forslag til planavgrensning

- Konkrete krav til og retningslinjer for vidare arbeid
- Generelle innspel om moglege utfordringar planen må ta stilling til

Sett under eitt er planprogrammet tidlegare godt gjennomarbeida, og omfattar dei fleste innspela allereie, anten som forutsetningar eller utgreiingstema på eit meir eller mindre overordna nivå. Særleg dei generelle innspela frå offentlege instansar er godt kjende frå før, men er likevel nyttige å få formalisert.

Dei meir konkrete forslaga blir likevel tatt med i planarbeidet, og blir samla i eige dokument til seinare bruk.

Innspel om retningslinjer frå offentlege instansar for vidare planleggjing er, sjølv om dei ikkje blir lagt inn i sjølve planprogrammet, tatt til følgje ved at dei er lagt til i vedlegg 1 – overordna føringar og retningslinjer.

### **Endringar i planprogrammet:**

Rådmannen føreslår følgjande endringar i tekstdel, og nye utgreiingspunkt ut frå innkomne innspel og vidare drøfting:

### **Tekstendringar**

- **5.3 Funksjonar i sentrum/ 5.4 Byggjereglar i sentrumsområde** - formulering om opne fasadar, med eksempel Skretting.
- **5.6 Samferdsel og parkering** – Nevne trafikktryggleik for barn og unge særskild, sjølv om dette til dels er fanga opp i 5.8.
- **5.6 Samferdsel og parkering** – Presisering om parkeringstilbod for både sykkel, motorsykkel og bil, og ei setning om ny teknologi.
- **Redaksjonelle endringar** – Nytt forsidebilete, tekstformatering, vedlegg 4, 5, 6 høringsinnspel lagt til i innhaldsregister.

### **Nye utgreiingspunkt**

- **5.3.1 Funksjonar i sentrum** – punkt om utgreiing av kommunale funksjonar i sentrum.
- **5.4.1 Byggjereglar** – Utreiingspunkt støytilhøve knytta til noverande og framtidig jernbanetrafiikk, og korleis det påverker krav til tiltak i bygg/langs jernbanen.
- **5.5.1 Byrom, parkar og uterom** - innspel om punkt om utgreiing av praktisk verkstad/arbeidsleikeplass. Rådmannen meiner dette er eit spanande innspel som med god forankring og bearbeiding kan vera eit unikt bidrag til sentrum og lokal identitet.
- **5.6.1 Samferdsel og parkering** - Kryssing av jernbanen innanfor sentrumsområdet for gang- og sykkeltrafiikk. Sjølv om ein framtidig undergang er regulert i plan 1107, kan sentrumsplanarbeidet syne at ei anna utforming er meir optimal. Tillegg i utgreiingspunkt om hovudvegnett, om korleis endringar i hovudvegnett påverker sentrum.

**Vedlegg:**

01 Utkast til planprogram

02 Planområde

03 Vedtak planprogram

04 oversikt innspel

05 innspel med kommentarar

06 Innspill samlet

07 Revidert utkast til planprogram 23112017

08 Revidert utkast til planprogram 23112017 med sporing av endringar