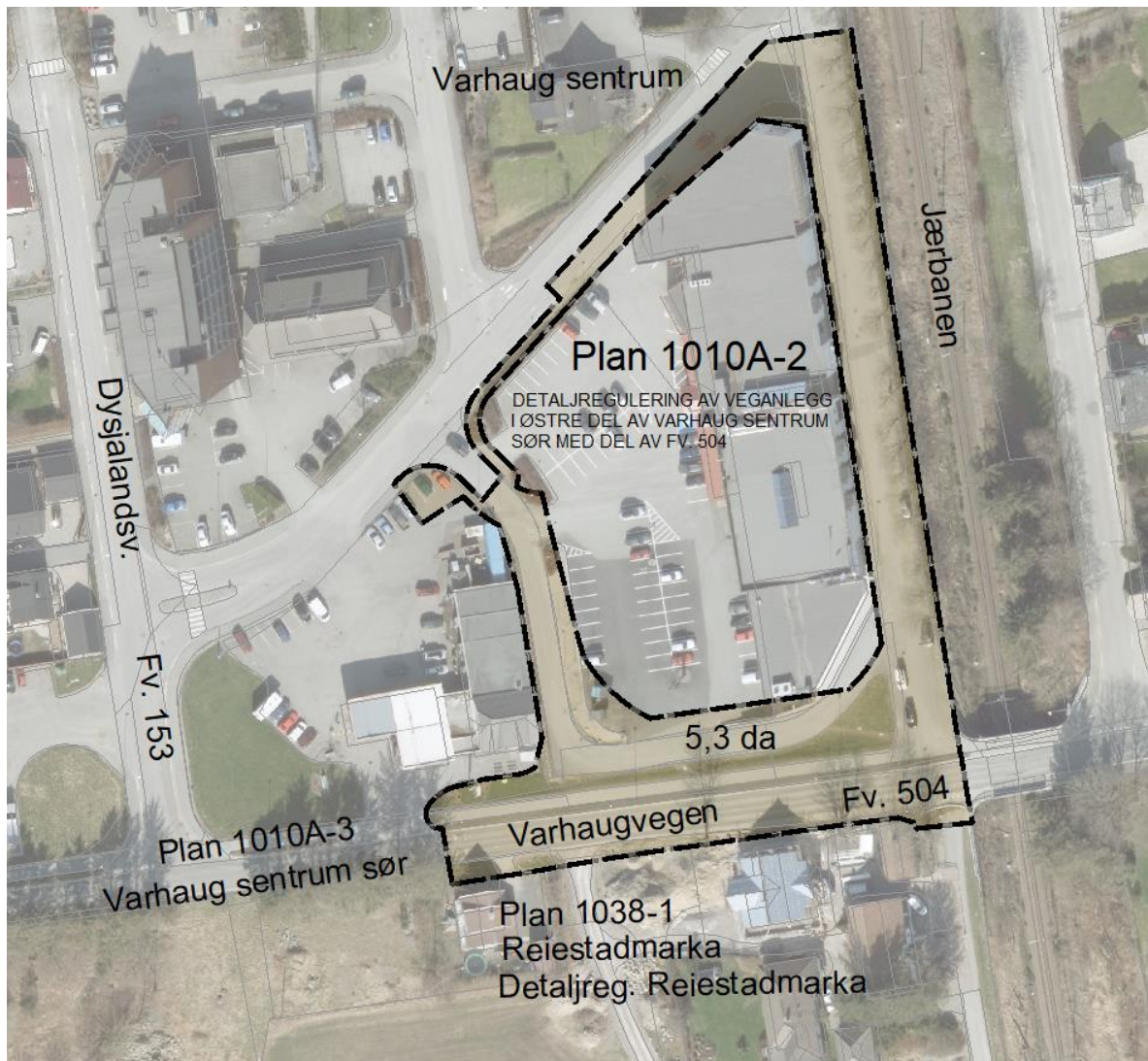


Planbeskrivelse plan 1010A-2

Detaljregulering av veganlegg i østre del av Varhaug sentrum sør med del av fv. 504



Ortofoto av planområdet

Innhold

1. Bakgrunn	3
1.1 Formålet med planarbeidet	3
1.2 Bakgrunn for endringen	3
1.3 Tidligere vedtak i saken	3
1.4 Planprosessen	4
2. Gjeldende planer i området.....	6
2.1 Regionalplan for Jæren (2013-2040)	6
2.2 Kommuneplan for Hå (2014-2028)	6
2.3 Reguleringsplan for Varhaug sentrum sør plan nr.1010-1A (2002)	7
2.4 Reguleringsplan for Reiestadmarka m.fl –plan nr. 1038 (2005).....	7
3. Pågående planer	8
3.1 Detaljregulering for Reiestadmarka – plan nr. 1038-1	8
3.2 Kommunedelplan for Varhaug sentrum	9
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
4.1 Eierforhold og eksisterendebebyggelse	11
4.2 Landskap og topografi	12
4.3 Trafikkforhold	12
4.3.1 Vegsystem	12
4.3.2 Ulykkessituasjon	13
4.3.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter.....	13
4.3.4 Kollektivtilbud	13
4.4 Barn og unges interesser.....	14
4.5 Støyforhold	14
5. Beskrivelse av planforslaget.....	15
5.1 Planlagt arealbruk.....	15
5.1.1 Reguleringsformål.....	15
5.2 Tilknytning til infrastruktur	15
5.3 Trafikkløsning	16
5.3.1 Utforming av fv. 504 med tilhørende gang- og sykkelveg	16
5.3.2 Kommunal veg med tilhørende gang- og sykkelveg	16
5.3.3 Parkering	16
5.3.4 Varelevering.....	17
5.4 Kulturminner	17
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	17
6.1 Barns interesser.....	17
7. Vedlegg.....	18
7.1 Vedlegg 1. Gjennomgang av innkomne merknader til varsel om oppstart....	18

Forord

Forslag til reguleringsplan utarbeidet og fremmet av Hå kommune inneholder:

- a) Plankart, datert 14.11.2018
- b) Reguleringsbestemmelser, datert 14.11.2018
- c) Planbeskrivelse, datert 14.11.2018

Plankart (a) og reguleringsbestemmelser (b) blir juridisk bindende når planen er godkjent. Planbeskrivelse (c) klargjør og gjør rede for de ulike sidene ved planfremlegget. Planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende.

Opprinnelig navn på plan var «Detaljregulering for Varhaug sentrum sør, plan 1010-1B» Denne er endret til «Detaljregulering av veganlegg i østre del av Varhaug sentrum sør med del av fv. 504, plan 1010A-2».

1. BAKGRUNN

1.1 FORMÅLET MED PLANARBEIDET

Hensikten med reguleringsendringen er å

- flytte regulert fotgjengerundergang langs jernbanen vestover i retning Esso
- innsnevre og omgjøre kommunal veg rundt Stuelandsbygget, gnr/bnr 54/20, til envegskjørt
- fjerne regulert fotgjengerundergang med tilhørende gang- og sykkelveg og annen vegg grunn ved eiendom 54/179 sør-øst i gjeldende reguleringsplan, og stenge nåværende gang- og sykkelveg sør for jernbanebro over fv. 504

1.2 BAKGRUNN FOR ENDRINGEN

I gjeldende reguleringsplan for Varhaug sentrum sør, plan nr. 1010-1A, er fotgjengerundergangen under fv. 504 lagt langs jernbanen. Bane NOR og Statens vegvesen ønsker at undergangen flyttes ettersom eksisterende regulering ikke er gjennomførbar slik som dagens jernbanebro-fundament er utformet.

1.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Det er gjort flere vedtak de siste årene angående veg- og trafikk-løsninger i og rundt planområdet. Gjeldende reguleringsplan ble først vedtatt av Hå kommune 18.04.2002 i sak 0017/02. Saken ble godkjent av kommunen 24.10.02, sak 0054/02. Nytt vedtak ble fattet av kommunestyret 17.02.2005 i sak 0006/05. Med bakgrunn i sak 0006/05, ble det i Utval for tekniske saker og næring, 19.04.2005, vedtatt en mindre vesentlig endring av planen i sak 0086/05.

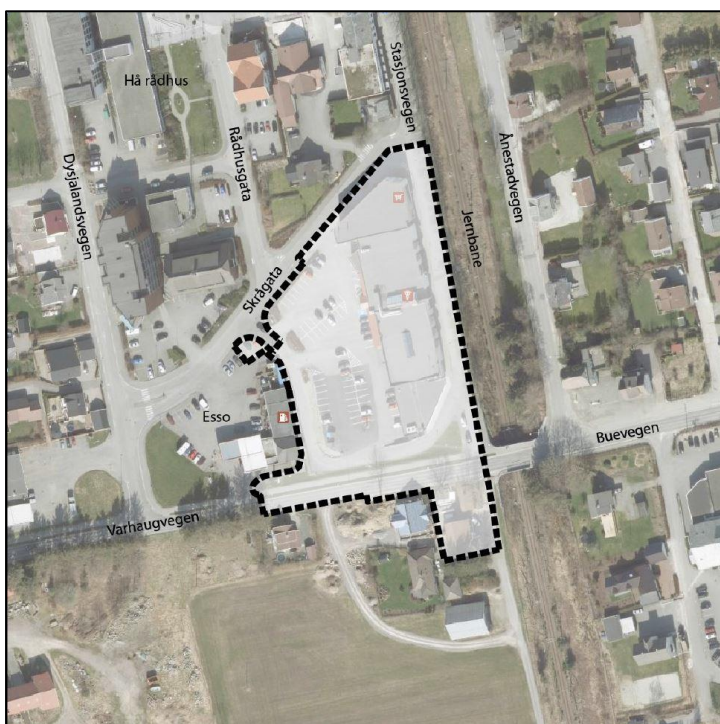
Foreliggende sak og pågående detaljregulering for Reiestadmarka – plan 1038-1 er en oppfølging av disse vedtakene og neste steg i prosessen med å gjennomføre boligutbyggingen sør for fv. 504 og etableringen av overordnet gang- og grøntstruktur mellom Varhaug sentrum sør og planlagt boligbebyggelse i Reiestadmarka.

Gjennomføring av detaljregulering for Reiestadmarka utløser bl.a. krav om ferdig etablert fotgjengerundergang under fv. 504 innen 50 boenheter er gitt brukstillatelse. Denne reguleringen kan derfor ikke realiseres i sin helhet før plan 1010A-2, som innebærer flytting av fotgjengerundergang, er godkjent.

1.4 PLANPROSESSEN

Varsel om planoppstart ble kunngjort 29.09.2017 med følgende formål:

- justere plassering av undergang langs jernbanen vestover i retning Esso bensinstasjon
- innsnevre og omgjøre kommunal vei rundt Stuelandsbygget, gnr/bnr 54/20, til envegskjørt veg
- utvide planområdet slik at vernet stasjonsbruk «Fredheim» gnr/bnr 54/179 (tidligere 54/9) inkluderes i sin helhet i plan



Frist for innspill var 27.10.2017.

Det kom inn 9 innspill til oppstartsvarselet, derav 6 fra offentlige instanser.

Oppsummering av samtlige innspill og kommunens tilhørende kommentarer følger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Figur 1.4a: Varslet planområde med planavgrensning ved oppstart

Etter innspill fra Statens vegvesen reguleres fv. 504 til bredde 7,5 m etter dimensjoneringsklasse H1 med ÅDT <4000. I tillegg utvides gang- og sykkelvegen til bredde 3,5 m, og tilhørende grøntareal utvides 1,5 m nord for fylkesvegen, i tråd med vegvesenets normer. Dette medfører at plangrensen utvides 0,5 m mot sør og at gang- og sykkelsti utvides 0,5 m mot nord.

Etter innspill fra Asplan Viak overføres verneverdige bygg «Fredheim» på gnr / bnr 54/179 til tilgrensende plan *detaljregulering for Reiestadmarka, plan 1038-1*. Dette medfører at plangrensen justeres slik at den omfatter eksisterende regulert fotgjengerundergang langs jernbanen med tilhørende gang- og sykkelveg og annen veggrunn ved eiendom 54/179. Området sør for fylkesvegen reguleres til *Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse* og *Annen veggrunn - grøntareal*.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Utval for tekniske saker og næring den 12.12.2017, sak 163/17. Utval for tekniske saker og næring vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Planen var ute på høring i perioden 22.12.2017 til 19.02.2018. Det kom inn totalt 6 innspill til planen, derav 4 fra offentlige instanser. Innspillene er oppsummert, vurdert og kommentert i saksfremlegget til planen.

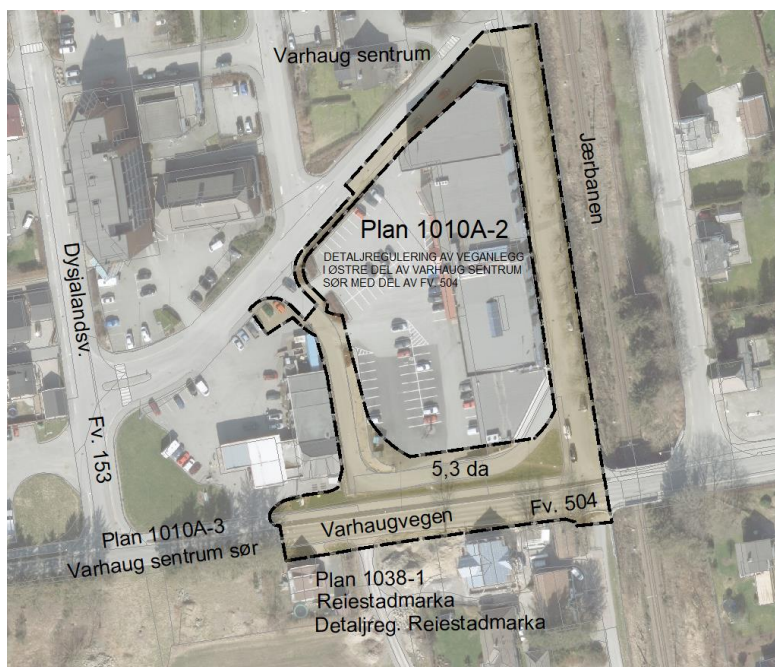
De viktigste endringene etter førstegangsbehandling var:

- Områder som omhandler bebyggelsesformål i Stuelandskvartalet ble tatt ut av planen. Dette medførte ny plangrense og endringer i reguleringsbestemmelsene.
- bredde på g/s-veg som leder ned til undergang ble utvidet til 3,5 m.
- bredde på annen veggrunn langs g/s-veg som leder ned til undergang ble utvidet til 1,5 meter.

Formål som omhandler bebyggelse i Stuelandskvartalet ble tatt ut av planen ettersom kommunen skal ta stilling til disse forholdene i det påbegynte arbeidet med kommunedelplan for Varhaug sentrum. Planprogram for sentrumsplanen ble vedtatt 14.12.2017, i sak 086/17. Dette førte til endret plangrense og endrede reguleringsbestemmelser til foreliggende plan.

Resterende områder med formål *Bolig/Forretning/Kontor* er fremdeles inkludert i plan som følge av byggegrense mot fv. 504 og frisktlinjer til kommunal veg SKV3.

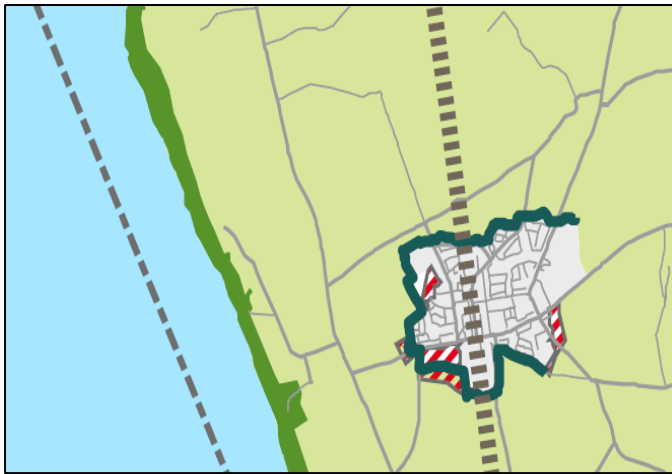
I forbindelse med rekkefølgekrav i § 2 i tilgrensende plan 1038-1 må det inngås avtaler om opparbeidelse av undergang, gang- og sykkelveg SGS1, omlegging av SKV3 til envegskjøring og nødvendige forstøtningsmurer.



Figur 1.4b: Revidert planområde etter førstegangsbehandling

2. GJELDENE PLANER I OMRÅDET

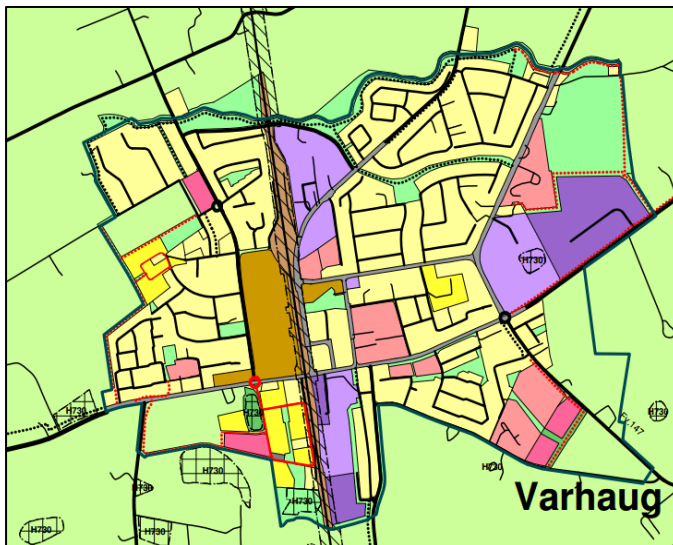
2.1 REGIONALPLAN FOR JÆREN (2013-2040)



Arealkart for byutvikling på Jæren viser områdets plassering i forhold til langsiktig grense for landbruk og områdets nærhet til kysten.

Figur 2-1: Utsnitt av regionalplan for Jæren

2.2 KOMMUNEPLAN FOR HÅ (2014-2028)



Planområdet er hovedsakelig satt av til sentrumsområde i kommuneplanen, i tillegg til en liten del nåværende boligbebyggelse sør for regulert fotgjengerundergang ved fv. 504.

Planområdet ligger innenfor langsiktig grense for landbruk og grenser til sentrumsareal, nåværende og framtidig boligbebyggelse, samt jernbane.

Figur 2-2: Utsnitt av kommuneplanen for Hå

2.3 REGULERINGSPLAN FOR VARHAUG SENTRUM SØR PLAN NR.1010-1A (2002)



Figur 2-3: Reguleringsplan for Varhaug sentrum sør – 1010-1A

Gjeldende reguleringsplan omfatter rundkjøring ved Dysjalsvegen - Varhaugvegen, Esso bensinstasjon og Stuelandsområdet med parkeringsplasser.

Fotgjengerundergang er regulert ved bro over jernbanen sør-øst i planområdet.

Byggeområdene har en tillatt tomteutnyttelse på 300% innenfor 75%-BYA av tomtens arealer. I kombinerte arealer kan det etableres bolig med tilhørende anlegg, forretning, kontorer, bevertning og garasjeanlegg.

Planen åpner for økte utnyttelser ved detaljregulering.

Området inngår i igangsatt sentrumsplan for Varhaug.

2.4 REGULERINGSPLAN FOR REIESTADMARKA M.FL –PLAN NR. 1038 (2005)



Figur 2.4: Reguleringsplan for Reiestadmarka m.fl. – plan nr. 1038 (2005)

Planen omfatter boligområder, grøntområder, jernbane og holdeplass for buss. Planen forstås som en områdeplan etter dagens begrepsbruk.

Planen åpner for etablering av 160-236 boliger, med byggehøyder varierende fra kote +43 til +57 og bestemmelser om en utbygging i 2-4 etasjer. Eksisterende boliger og kulturminneområde inngår i planen.

Planen har rekkefølgekrav om at rundkjøring/kryss ved fv. 504, samt g/s-vei med undergang under fylkesveien, må være ferdig opparbeidet innen boliger tillates oppført. Fotgjengerundergang er regulert ved bro over jernbanen nord-øst i planområdet.

Plan 1038 har regulert 25 m byggegrense fra nærmeste jernbanespor, og det tillates to avkjørsler til atkomstveien i vest

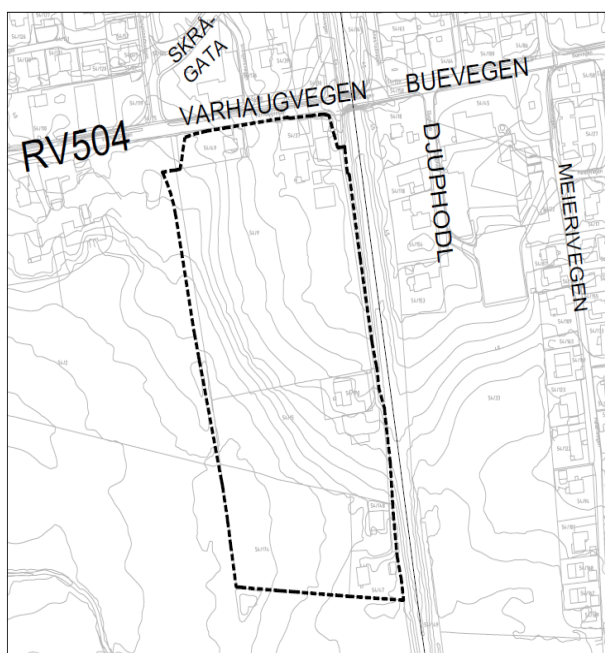
Planen regulerer også en busslomme i nord. Denne utgår etter føringer fra Statens vegvesen.

Sør i planen ligger bevaringsområde for kulturminner samt et friluftsområde.

Planen forventes erstattet med 1038-1 som er under arbeid.

3. PÅGÅENDE PLANER

3.1 DETALJREGULERING FOR REIESTADMARKA – PLAN NR. 1038-1



Figur 3.1: Avgrensning ved oppstartsvarsel av detaljregulering for Reiestadmarka – plan 1038-1

Planen grenser til foreliggende plan i nord og åpner for 167-223 boenheter.

Oppstart av plan ble varslet 10.09.2013 og ble førstegangsbehandlet 03.03.2015.

Etter felles befaring vedtok Utval for tekniske saker og næring (UTN) følgende fellesforslag:

«UTN- 019/15 Vedtak: Før forslag til detaljregulering for Reiestadmarka blir tatt opp til behandling, vil utvalget be om at utbygger vurderer konsekvensene av alternative løsninger for undergang under fv. 504 for utnytting og utbygging av eiendommene nord for fylkesveien, eventuelt ved å utvide planområdet til å omfatte disse eiendommene (punkt 1).

Utvalget vil også be om at tiltakshaver revurderer forslag til grønndrag og lekeareal i framlagt planforslag (punkt 2)»

Punkt 1 i vedtaket berører foreliggende plan, og som svar på politisk vedtak (punkt 1), utarbeidet utbygger en mulighetsstudie for berørte arealer nord for fylkesveien. Hensikten med mulighetsstudiet var å vise konsekvenser av undergangen og utbyggingspotensialet for Stuelandtomten og Essotomten. Her vurderte en utbyggingspotensialet, ettersom det ikke forelå konkrete utbyggingsplaner hos grunneier.

Etter førstegangsbehandling ble det avholdt flere møter med Stueland og Hå kommune for å sikre overenskomst omkring plassering av undergang. Spørsmålet omkring undergangen og konsekvenser for nabo, resulterte i opphold i planprosessen i påvente av avklaringer rundt dette.

Resultatet er at Hå kommune utarbeider foreliggende plan som avklarerer ny plassering og gjennomføring av fotgjengerundergang under fv. 504.

Ettersom det i detaljregulering for Reiestadmarka foreligger rekkefølgekrav om opparbeidelse av fotgjengerundergang under fv. 504 innen 50 boenheter er gitt brukstillatelse, kan denne reguleringen ikke gjennomføres i sin helhet før foreliggende plan er godkjent og undergangen ferdig etablert.

3.2 KOMMUNEDELPLAN FOR VARHAUG SENTRUM



Hå kommune har startet arbeidet med kommunedelplan for Varhaug sentrum. Planen skal konsekvensutredes med tilhørende planprogram. Oppstart ble varslet 05.09.2017. Planprogrammet ble vedtatt 14.12.2017.

Planprogrammet skal fastlegge tema som skal utarbeides i prosessen mot et endelig planforslag for Varhaug sentrum. Disse temaene skal favne bredt og gi et best mulig representativt bilde av Varhaug sentrum i dag og hvordan det skal være i fremtiden.

Sentrumsplanen omfatter hoveddelen av plan 1010A-2, deler av rundkjøring til sentrumsområdene, samt hele området i forventet plan 1010A-3.

Figur 3.2: Avgrensning ved oppstartsvarsel av kommunedelplan for Varhaug sentrum

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet utgjør 11,15 daa og ligger i Varhaug sentrum, ca. 200 m fra stasjonsområdet. Planområdet grenser til Skrågata i nord, jernbanen i øst, eksisterende og planlagt boligbebyggelse i Reiestadmarka i sør og Esso bensinstasjon i vest.

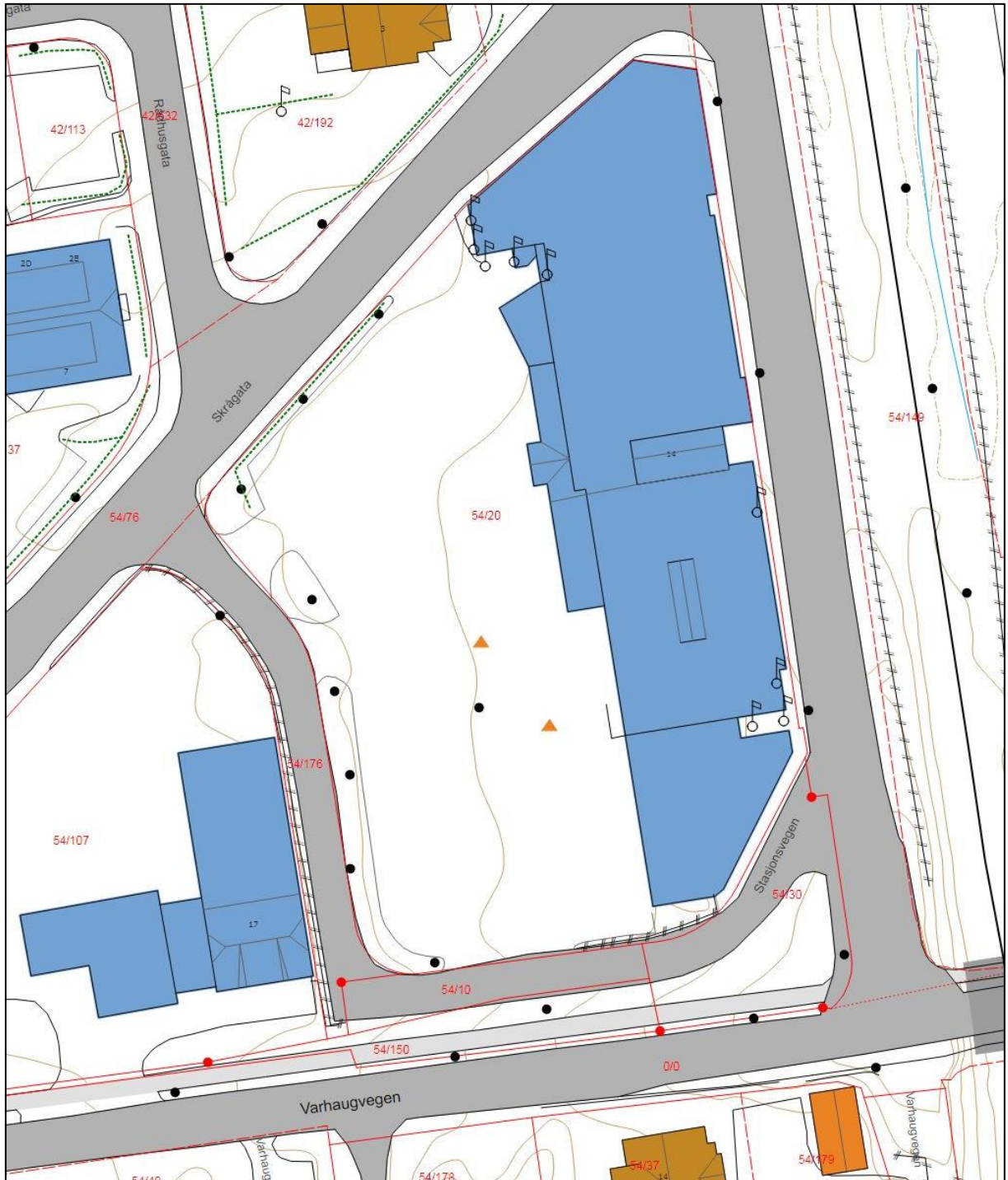


Figur 4: Dronebilde av planområdet og tilgrensende boligbebyggelse i sør sett fra nordøst.

4.1 EIERFORHOLD OG EKSISTERENDEBEBYGGELSE

Utbyggingsområdet berører følgende eiendommer:

Gnr./bnr. 54/20, 54/107, 54/150, 54/149, 54/10, 54/30, 54/176, 54/76, 54/178 og 54/179.



Figur 4.1: Eiendomskart med berørte eiendommer

4.2 LANDSKAP OG TOPOGRAFI

Planområdet består i stor grad av asfalterte overflater og forretningsbygg med noe plen i midtrabatter langs fv. 504, samt litt buskvegetasjon på parkeringsplass til Stuelandsbygget. Områdets laveste punkt ligger i vest på kote 41 og strekker seg opp til kote 47 i sørøst.

4.3 TRAFIKKFORHOLD

4.3.1 Vegsystem

Skrågata og Stasjonsvegen omkranser store deler av planområdet, mens fv. 504 (Varhaugvegen) med tilhørende gang- og sykkelveg ligger sør for og parallelt med Stasjonsvegen.

Adkomst til området er fra Skrågata i vest og Stasjonsvegen i nord.

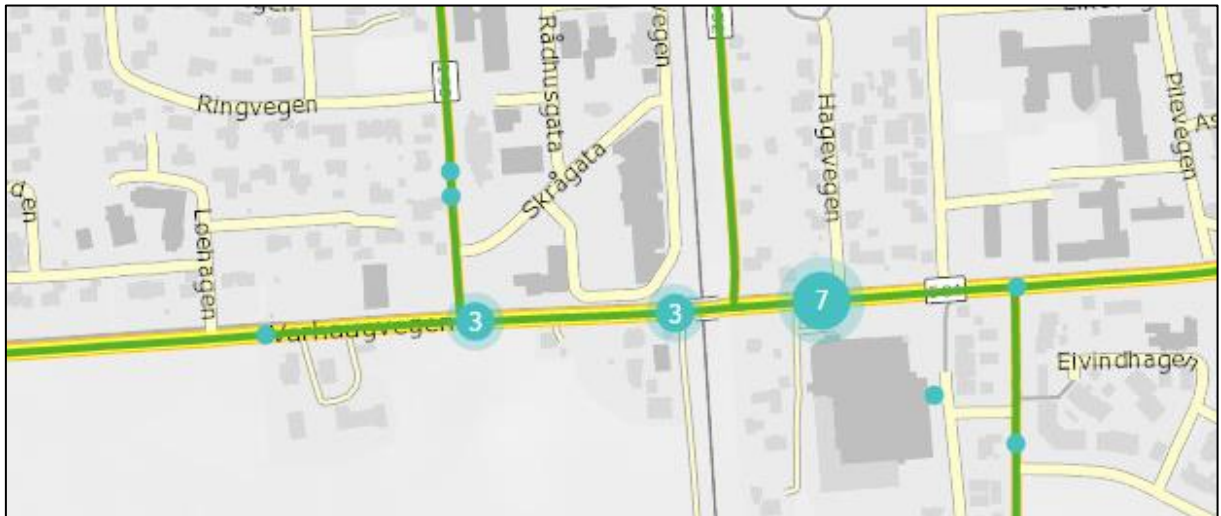
Sørøst i planområdet ligger regulert fotgjengerundergang.



Figur 4.3.1: Ortofotobilde av vegsystemet i planområdet.

4.3.2 Ulykkessituasjon

Det er registrert 2 trafikkulykker i planområdet, i tillegg til flere like utenfor.



Figur 4.3.3: Utsnitt fra vegvesenets kartdatabase med registrerte trafikkuhell.

4.3.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert gang- og sykkelveg langs fv. 504, Skrågata og langs Stasjonsvegen øst i planområdet. Mellom parkeringsområdet til Stuelandsbygget og Rådhusgata er det etablert to gangfelt for kryssing av Skrågata.

I plan nr 1038 er det regulert fotgjengerundergang under fv. 504. Undergangen flyttes lenger vest i plan 1010-1b.

4.3.4 Kollektivtilbud

I reguleringsplan for Reiestadmarka er det regulert bussholdeplass nord i planen langs fv. 504, men denne utgår etter føringer fra Statens vegvesen.

Bussholdeplassen tas ut i ny plan for Reiestadmarka 1038-1, ettersom området reguleres til g/s-veg som kobles opp mot ny fotgjengerundergangsplassering i plan 1010A-2.



Figur 4.3.5: Plassering av bussholdeplass i plan 1038.

4.4 BARN OG UNGES INTERESSER

I dag krysser barn fv. 504 mellom Reiestad og Stasjonsvegen både i forbindelse med fritid og skolebesøk til kulturminnet «Leksaren», noe som fører til trafikkfarlige situasjoner. Det er registrert 2 ulykker med påkjøring bakfra i planområdet. Det er også planlagt ny barnehage på Reiestad som vil øke trafikken mellom Reiestad og sentrum.



Figur 4.4: Utsnitt fra vegvesenets kartdatabase med registrerte trafikkuhell i planområdet

4.5 STØYFORHOLD

Deler av støyrapport for planområdet er utredet i forbindelse med arbeidet med detaljregulering for Reiestadmarka – plan 1038-1. Rapporten viser at deler av området ligger i rød, gul og lysegul støysone.

Komplett støyvurdering av planområdet tas i arbeidet med *Sentrumspan for Varhaug*, se kap. 5.1.

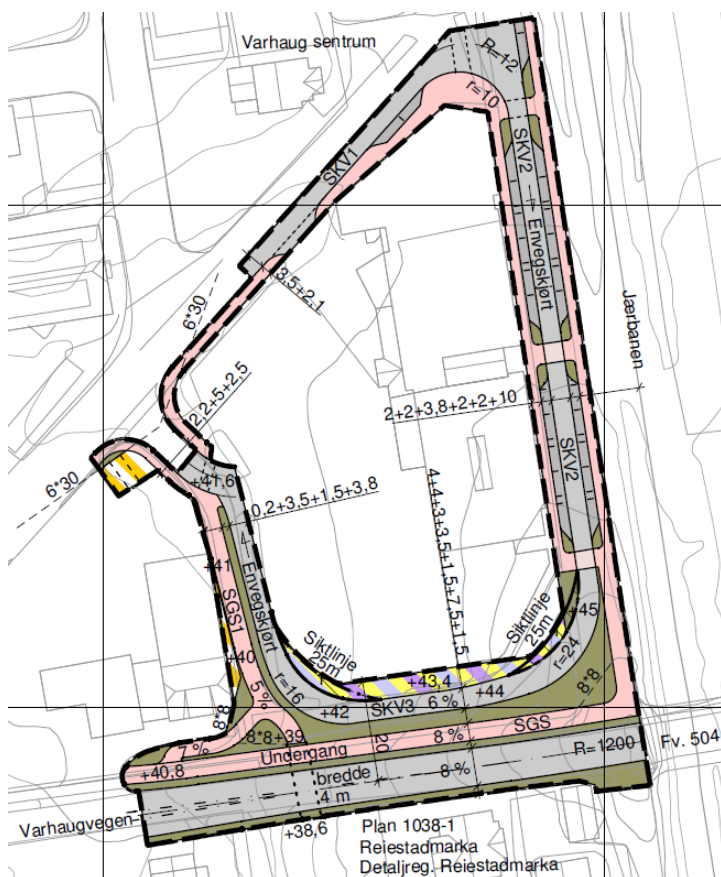
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 PLANLAGT AREALBRUK

Reguleringsendringen tar stilling til veg og kjøreareal, samt byggegrenser som følge av vegger.

Byggetetthet, byggehøyder, byggemasse o.l. blir det tatt stilling til i *Sentrumsplan for Varhaug* som er i prosess, ettersom denne planen vil ta for seg utnyttelsen av hele området i opprinnelig plan 1010A.

5.1.1 Reguleringsformål



Planforslaget legger opp til å justere fotgjengerundergangen i eksisterende plan 1010-1A ca. 60 meter lenger vest enn eksisterende regulert undergang.

Flyttingen av undergangen fører til at eksisterende veg rundt Stuelandsbygget må innsnevres for å få plass til ny gang- og sykkelveg. Denne vegen blir derfor gjort om til envegskjørt.

Planforslaget fører til at regulert undergang med tilhørende gang- og sykkelveg og annen veggrunn i plan 1010-1A tas ut, og at en stenger atkomst til g/s-veg ved eiendom 54/179 sør for jernbanebroen over fv. 504. Dette området reguleres til *Annen veggrunn - grøntareal*.

Figur 5.1.1: Utklipp av plankart

Realisering av tilgrensende plan i sør, detaljregulering for Reiestadmarka – 1038-1 i sin helhet, er avhengig av gjennomføring av foreliggende reguleringsendring, ettersom det foreligger rekkefølgekrav om at opparbeiding av undergang skal være ferdig etablert innen 50 boenheter er gitt brukstillatelse.

5.2 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Planområdet er allerede i dagens situasjon koblet til fv. 504 i vest og øst, Skrågata i nordvest, og Stasjonsvegen i nord.

5.3 TRAFIKKLØSNING

5.3.1 Utforming av fv. 504 med tilhørende gang- og sykkelveg

Bredde på fv. 504 er dimensjonert etter H1 med ÅDT <4000 med 7,5 m. Gang- og sykkelveg langs fylkesvegen reguleres til bredde 3,5 m med tilhørende grøntareal på 1,5 m. Stigningsforholdet på gang- og sykkelvegen er 8 %.

Statens vegvesen hadde i brev av 12.10.2017 innspill til Sentrumsplan for Varhaug som berører vegforhold til fv. 504 i foreliggende regulering. Det er tatt høyde for innspillet ved at byggegrensen for eiendommene 54/107 og 54/20 settes til min. 20 m fra vegmidte fv. 504.

Gangstrukturen er ikke overordnet, men det vil i fremtiden likevel tenkes å ha en daglig trafikk på mellom 300-500 brukere. Det er derfor dimensjonert en bredde på undergangen på 4 m.

For å beregne daglig trafikk i undergangen, har en tatt utgangspunkt i:

- eksisterende og regulerte boliger i Reiestadmarka = 167-223 brukere
- område satt av til boligbebyggelse sør for Reiestadmarka = 167-223 brukere
- 10 % av planlagt barnehage med ca. 130 barn + 10 ansatte = 10-20 brukere

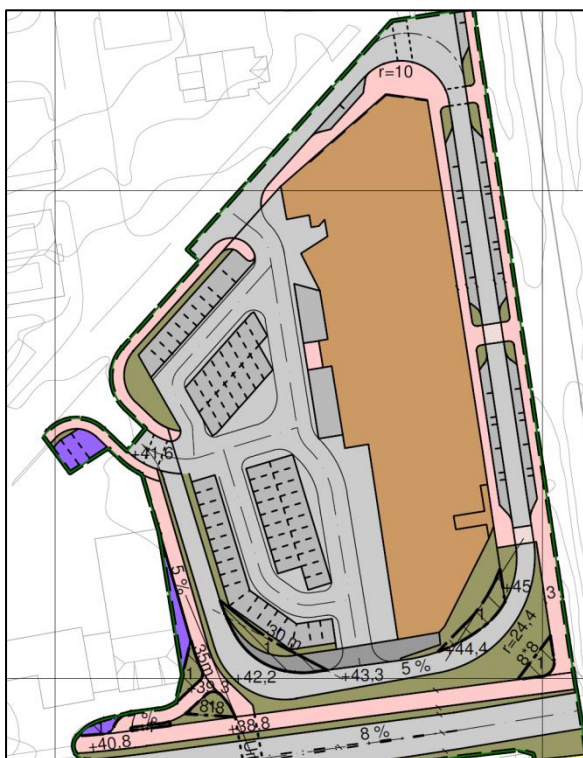
Stigningsforholdet i undergangen er universelt utformet med en stigning på 5 %.

5.3.2 Kommunal veg med tilhørende gang- og sykkelveg

Envegskjørt kommunal veg rundt Stuelandsbygget dimensjoneres etter kjøremønster for vogntog og reguleres til bredde 3,8 m. Tilhørende gang- og sykkelveg reguleres til bredde 3 m med stigningsforhold på 5 %, og tilhørende fortau mellom 2 og 3 m.

Statens vegvesen har satt krav om forbindelse mellom gang- og sykkelveg langs fv. 504 og undergangen. Dette løses med å koble g/s-veg ved fylkesvegen med g/s-veg ved Stasjonsvegen. Bredden på koblingen er 3 m med stigning på 7 %.

5.3.3 Parkering



Det er utarbeidet en illustrasjonsplan for mulig parkeringsløsning i planområdet.

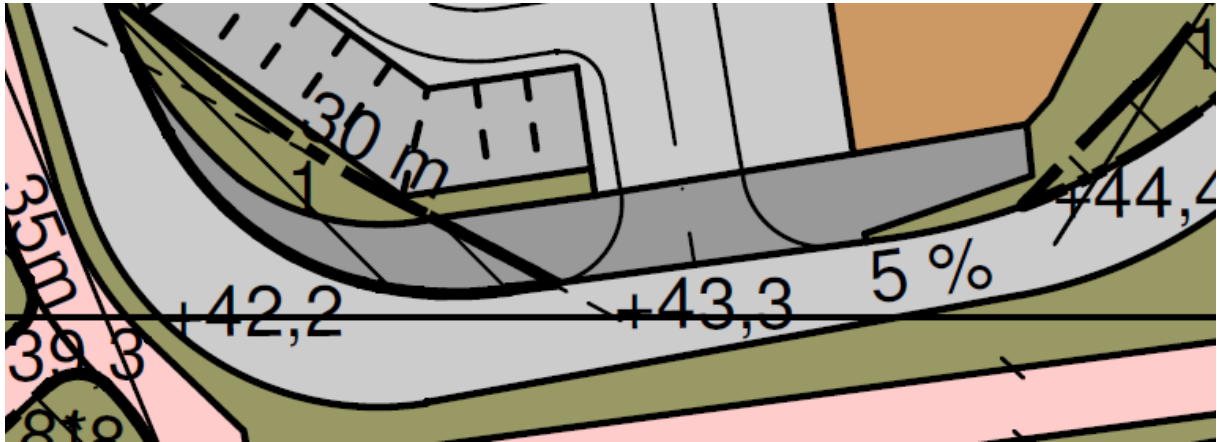
Ved å regulere Stasjonsvegen til envegskjørt fører dette til parkeringsmuligheter på begge sider av vegen.

Reguleringsendringen medfører derfor at det totale antall parkeringsplasser i planområdet vil øke.

Figur 5.3.3: Mulig parkeringsløsning

5.3.4 Varelevering

Stasjonsvegen senkes 1,5 m slik at den kommer på samme nivå som vareleveringen. Reguleringsendringen medfører at nåværende forstøtningsmur kan fjernes.



Figur 5.3.4: Utsnitt av illustrasjonsplan viser nødvendig areal for varelevering markert i mørkegrått.

5.4 KULTURMINNER

Verneverdige bygg «Fredheim» på gnr / bnr 54/179 var planlagt inkludert i foreliggende reguleringsendring, men overføres til tilgrensende plan detaljregulering for Reiestadmarka, plan 1038-1 etter innspill fra Asplan Viak ved oppstart.

Årsaken til at området rundt «Fredheim» var inkludert i planen, var å sikre denne bebyggelsen. Denne sikres nå i plan 1038-1.

Etablering av fotgjengerundergangen sikrer trygg og planskilt tilgang for myke trafikanter til automatisk fredet ringformet tunanlegg, «Leksaren».

6. VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Planforslaget medfører trygg og planskilt kryssing under fv. 504.

6.1 BARNES INTERESSER

Gjennomføring av planforslaget vil sikre trygg gang- og sykkelforbindelse under fylkesveien og knytte sentrumsområdene bedre sammen med eksisterende og planlagt bebyggelse i Reiestadmarka

7. VEDLEGG

7.1 VEDLEGG 1. GJENNOMGANG AV INNKOMNE MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART

Avsender	Oppsummering av innhold	Vurdering
Statens vegvesen, 19.10.2017	<p>Har 7 merknader:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Fotgjengerundergangen må planlegges i tråd med krav i vegnormalene. 2) Krav til friskt til og fra fotgjenger-undergangen og mellom g / s-veg langs fv. 504 må sikres i tråd med krav i håndbok N100. 3) Tilkomst til fotgjenger fra g/s-veg langs fv. 504 må sikres. 4) Universell utforming må legges til grunn. 5) Plasseringen av undergangen må samordnes og samsvare med reguleringsplanen for Reiestadmarka. I denne forbindelsen er det også viktig å se på naturlige gangforbindelser / gangdrag i området. 6) Byggegrensen langs fv. 504 må videreføres fra gjeldende plan, dvs. min 20 m fra vegmidte fv. 504. Det kan på deler av eiendommen være nødvendig med større byggegrense på grunn av 	<p>Siden gangstrukturen ikke er overordnet, men likevel vil ha en daglig trafikk på mellom 300-500 brukere, er det brukt en bredde på 4 m (se kapittel 5.3.1 for utregning).</p> <p>Frisikten i T-kryss er sikret med friskt på 8x8 m.</p> <p>Tilkomsten er sikret med g/s veg langs Esso-stasjonen.</p> <p>Stigningsforholdet på gangvegen er 1:20, mens tilkomsten er på ca. 1:16. Dette vurderes i teknisk plan.</p> <p>Innhold i merknad 5 vil ivaretas i behandling av reg.plan for Reiestadmarka.</p> <p>Byggegrensen er satt til 20 m og utvidet ved undergangen.</p>

	<p>regulering av fotgjengerundergangen.</p> <p>7) Fv. 504 må reguleres etter vegklasse H1 i håndbok N100.</p>	<p>Fv. 504 er dimensjonert etter H1 med ÅDT <4000 med 7,5 m bredde. Dette medfører at plangrense må flyttes 0,5 m lenger sør mot Reiestadmarka.</p>
<p>Bane NOR, 24.10.2017</p>	<p>Bane NOR er positive til at undergangen flyttes lenger vest. På grunn av fremtidig ny bro som skal kunne håndtere utbygging av dobbeltspor på strekningen ser de det som en fordel at undergangen plasseres så langt bort fra jernbanen som mulig.</p> <p>Påpeker at de har gitt innspill til varsel om oppstart av planprogram for kommunedelplan for Varhaug sentrum, og at det er viktig at foreliggende forslag om endring av reguleringsplanen sees i sammenheng med ny kommunedelplan for området. Viser også til deres innspill til kommunedelplan.</p>	<p>Undergangen er flyttet fra å ligge 5 m fra jernbane til nå å ligge 66 m fra jernbane.</p>
<p>Lyse, 04.10.2017</p>	<p>Ingen merknader</p>	
<p>Rogaland fylkeskommune – Regionalplanavdelingen, 25.10.2017</p>	<p>Viser til at området er omfattet av nylig påbegynt kommunedelplan for Varhaug sentrum. De forutsetter at prinsipielle avklaringer gjøres i kommunedelplanen, og at endring av detaljregulering ikke står i veien for gode løsninger i kommunedelplan.</p>	<p>Planforslaget omfatter kun en tilpasning av vegstruktur i samsvar med tidligere vedtak.</p>

<p>Rogaland fylkeskommune – kulturavdelingen, 27.10.2017</p>	<p>Positive til at verneverdig bebyggelse «Fredheim» inkluderes i plan og påpeker at anlegget må reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø med bestemmelser som sikrer at det verneverdige tunet og bebyggelsen blir ivaretatt på antikvarisk korrekt måte ved vedlikehold/reparasjon etc.</p>	<p>Bebyggelsen i «Fredheim» blir tatt med i tilgrenset plan 1038-01 Reiestadmarka etter innspill fra Asplan Viak som utformer planen. Plan 1010A-2 og 1038-1 samordnes i det videre planarbeidet.</p>
<p>Asplan Viak AS, 26.10.2017</p>	<p>Påpeker at de detaljregulerer boligfeltet Reiestadmarka (plan 1038-01) rett sør for plan 1010-1B, og at de støtter planendringen.</p> <p>Ber kommune revurdere om 54/179 bør inngå som del av plan 1010-1b, ettersom bebyggelsen ligger sør for Varhaugvegen. De mener bebyggelsen oppfattes som en naturlig del av detaljplan for Reiestadmarka, siden 54/170 har boligformål og adkomst internveien i Reiestadmarka.</p>	<p>I plan 1010A-2 (tidligere 1010-1B) regulerer kommunen nå området sør for fv. 504 for å fjerne regulert fotgjengerundergang fra fylkesveien og området ved eiendom 54/179.</p> <p>Kommunen justerer plangrensen ved 1. gangs behandling, slik at verneverdig bebyggelse blir tatt med i plan 1038-01 Reiestadmarka. Plan 1010A-2 og 1038-1 samordnes i det videre planarbeidet.</p> <p>Med bakgrunn i ovennevnte, vil kommunen videre i saksbehandlingen ikke gjøre vurderinger angående eiendom 54/179, siden dette tas i plan 1038-1.</p>

<p>Stueland AS v/ Asbjørn Stueland, 26.10.2017</p>	<p>Vises til flere møter med kommune der detaljendringen er tatt opp og diskutert.</p> <p>Stueland AS har i siste møte med kommunen meddelt at de har noen forutsetninger som det forventes blir tatt hensyn til i dette prosjektet, både under planlegging og en eventuell gjennomføring.</p> <p>De kommer med følgende forutsetninger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Raskes mulig gjennomføring av byggeperioden. 2) God planlegging før gjennomføring av bygging, og planen må godkjennes i samarbeid med Stueland AS. 3) All gjennomføring må tilpasses slik at ulempene blir minst mulig for kunder og leietakere. 4) Ønsker makebytte med parkeringsplasser i Stasjonsvegen 5) Stueland må få tilgang til «områdelekeplass/friområde» i Reiestadmarka for eventuell utbygging på Stuelandstomten. Dette må tinglyses. 6) Økonomisk kompensasjon i byggeperioden dersom det kan vises til omsetningssvikt for leietakere i Stuelandsbygget (samlet for alle leietakere) 7) Økonomisk kompensasjon for areal som Stueland må avstå til gang-/sykkelveg. 8) Forstøtningsmur etableres 	<p>Byggeperioden vil medføre stenging av fv. 504 i en kort periode, og vi forutsetter at Statens vegvesen er innstilt på en kortest mulig anleggsperiode.</p> <p>Angående punkt 2 så sendes teknisk plan til Stueland AS for gjennomsyn når disse foreligger.</p> <p>Stueland AS bør kunne delta på byggemøter for å koordinere trafikkforhold på deres eiendom.</p> <p>Makebytte må avklares av forhandlingsutvalget/formannskapet.</p> <p>Dette er en forhandling mellom Stueland og Reiestadmarka. Dette må reguleres i forventet plan 1010C, der en ser på utnyttelsen av hele området i opprinnelig plan 1010A, inkludert rundkjøring Dysjalsvegen – fv. 504. Planarbeidet for 1010C kunngjøres i løpet av kort tid.</p> <p>Angående økonomisk kompensasjon, punkt 6 og 7, må dette avklares med eiere av Reiestadmarka og/eller kommunens forhandlingsutvalg.</p> <p>Plassering av forstøtningsmur må ligge</p>
--	--	---

	<p>av kommunen/utbygger i vegkryss mellom Skrågata og ny gang-/sykkelveg, nord-vestre hjørne Stuelandstomten, slik at parkering eventuelt kan legges helt ut mot mur.</p> <p>9) All endring/ombygging som følge av ny veg/gang-/sykkelveg skal belastes kommunen/utbygger</p> <p>10) Som følge av ny veg og undergang skal alt areal tilbakeføres/tilbakestilles i den stand/eller bedre som før inngrepet.</p> <p>11) Det forutsettes at Stueland AS ikke påføres kostnader med dette prosjektet, verken under planlegging eller under gjennomføring.</p> <p>12) Det må utarbeides en detaljplan for ny gang-/sykkelveg og veg, samt forstøtningsmurer som viser bredder, medgått areal, med mer.</p> <p>13) Belysning av undergang bør opprettes slik at dette også lyser inn over parkeringsplassen til Stueland AS. Belysning må være like god eller tilsvarende som i dag. Alternativt sette nye lamper opp på Stueland sin parkeringsplass til erstatning for de som må fjernes pga. undergang/sykkelsti</p>	<p>utenfor siktlinjer i krysset mellom Esso og Stuelandsbygget. Selve utformingen av p-plasser må avklares i arbeidet med plan 1010C.</p> <p>Angående punkt 9, vises det vurdering gjort av punkt 6 og 7.</p> <p>Når det gjelder punkt 10 er dette forhold som må utarbeides i forbindelse med arbeidet med tekniske planer.</p> <p>Angående punkt 11, se vurdering av punkt 6 og 7.</p> <p>Angående punkt 12, se vurdering gjort av punkt 10.</p> <p>Angående punkt 13, se vurdering gjort av punkt 10.</p>
<p>Varhaug Servicenter v/ Svein Borgen, 27.10.2017</p>	<p>1) Påpeker at plan 1010-1B og 1010-1A vil berøre deres eiendom, og at de ønsker at kommunen ser på planene i en helhet.</p>	<p>1010A-2 (tidligere 1010-1B), utarbeides for å avklare veg og gangstruktur rundt Stuelandstomten som følge av rekkebestemmelse § 2.4. i detaljregulering for</p>

	<p>2) Videre stiller de spørsmål om nødvendigheten med sykkel/gangveg mellom Esso og Stuelandsbygget. Nevner at det i dag er sykkel/gangveg på nedsiden av Esso og oppsiden av Stuelandsbygget., og foreslår en løsning på sykkel/gangvei som utformes som en «C» ved undergangen. Dette betyr at de sparer parkeringsplasser i nord.</p> <p>3) Med bakgrunn i fremtidig utvikling av eiendommen, ønskes oversikt på hvor mye areal av deres eiendom som berøres av planene 1010-1A og B.</p>	<p>Reiestadmarka, plan 1038-1:</p> <p><i>«Undergang under fv. 504 Varhaugvegen skal være ferdig etablert innen 50 boenheter er gitt brukstillatelse. Fram til undergangen er etablert skal det anlegges et midlertidig gangfelt for kryssing over vegen ved rundkjøringen. Gangfeltet skal være ferdig innen første bolig tas i bruk. Midlertidig gangfelt skal fjernes når undergangen tas i bruk».</i></p> <p>Plan 1010A-3 (tidligere 1010C) vil ta for seg rundkjøring samt utforming av byggeområdene i planen.</p> <p>Angående forslaget om å utforme gang-/sykkelveg som en «C», ber vi om at Varhaug Servicenter sender inn en tegning som viser dette forslaget når planen legges ut til offentlig ettersyn.</p> <p>Angående punkt 3, så medfører planforslaget at en beslaglegger en p-plass nord i bensinstasjonsområdet og deler av grøntrabatt i sør. Eventuell økonomisk kompensasjon må avklares med kommunens</p>
--	---	--

	<p>4) Stiller spørsmål angående endring av plan 1010-1A, siden planen flere ganger har vært behandlet politisk, og godkjent av kommunen 24.10.2002. De regner med at Bane NOR og Statens vegvesen uttalte seg til planen da.</p> <p>5) Avslutter med at de ønsker å søke juridisk støtte og at kommunen dekker kostnadene.</p>	<p>forhandlingsutvalg</p> <p>Kommunen vil se på hvor mye areal som berøres i plan 1010A-3 der en ser på området Stueland, Esso og rundkjøring i en helhet.</p> <p>Angående punkt 4, så er planen kunngjort og sendt til offentlige myndigheter for uttalelser. Se oppsummering av innspill til Bane NOR og Statens vegvesen ovenfor.</p> <p>Angående ønske om juridisk støtte, så er det vanlig i reguleringssaker at grunneiere blir berørt av reguleringsplaner. Kommunen har pr. dags dato ingen ordning der de tilbyr juridisk støtte i slike situasjoner.</p> <p>Berørte parter har rett til medvirkning, pbl. § 1-1, § 5-1, og klagerett etter vedtak, pbl § 1-9, § 12-12.</p>
<p>Jæren Everk, 27.10.2017</p>	<p>Undergang kommer i konflikt med kabler og rør i området. Ber om at de kontaktes når plan for plassering av undergang er klar slik at de kan komme med innspill ang. konsekvenser av arbeidet for Jæren Everk.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>