

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
132/18	Utval for tekniske saker og næring	13.12.2018
090/18	Kommunestyret	13.12.2018

Saksbehandlar: Odd Geir Abeland

Sak - journalpost: 17/1637 - 18/5270

Plan 1010A-2 - Detaljregulering av veganlegg i østre del av Varhaug sentrum med del av fv. 504

Rådmannen si innstilling:

1. Detaljregulering av veganlegg i østre del av Varhaug sentrum med del av fv. 504, plan 1010A-2 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.
2. De delene av reguleringsplan for Varhaug sentrum sør, plan 1010-1A med tilhørende bestemmelser, vedtatt 19.04.2005 som blir erstattet av ny detaljregulering, oppheves.
3. Kommuneplanutvalget bes vurdere om:
 - Statens vegvesen sitt innspill om todelt gang- og sykkelveg skal vurderes som del av overordnet gang- og sykkelstruktur i kommunedelplan for Varhaug sentrum.
 - bolig/forretning/kontor, byggelinjer, byggegrenser, byggetetthet, byggehøyder, bygningsmasse og lignende skal bli tatt stilling til i det pågående arbeidet med kommunedelplan for Varhaug sentrum.

13.12.2018 Utval for tekniske saker og næring

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteke.

UTN- 132/18 Vedtak:

1. Detaljregulering av veganlegg i østre del av Varhaug sentrum med del av fv. 504, plan 1010A-2 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.
2. De delene av reguleringsplan for Varhaug sentrum sør, plan 1010-1A med tilhørende bestemmelser, vedtatt 19.04.2005 som blir erstattet av ny detaljregulering, oppheves.
3. Kommuneplanutvalget bes vurdere om:
 - Statens vegvesen sitt innspill om todelt gang- og sykkelveg skal vurderes som del av overordnet gang- og sykkelstruktur i kommunedelplan for Varhaug sentrum.

- bolig/forretning/kontor, byggelinjer, byggegrenser, byggetetthet, byggehøyder, bygningsmasse og lignende skal bli tatt stilling til i det pågående arbeidet med kommunedelplan for Varhaug sentrum.

13.12.2018 Kommunestyret

Utval for tekniske saker og næring si tilråding blei samrøystes vedtatt.

KS- 090/18 Vedtak:

1. Detaljregulering av veganlegg i østre del av Varhaug sentrum med del av fv. 504, plan 1010A-2 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.
2. De delene av reguleringsplan for Varhaug sentrum sør, plan 1010-1A med tilhørende bestemmelser, vedtatt 19.04.2005 som blir erstattet av ny detaljregulering, oppheves.
3. Kommuneplanutvalget bes vurdere om:
 - Statens vegvesen sitt innspill om todelt gang- og sykkelveg skal vurderes som del av overordnet gang- og sykkelstruktur i kommunedelplan for Varhaug sentrum.
 - bolig/forretning/kontor, byggelinjer, byggegrenser, byggetetthet, byggehøyder, bygningsmasse og lignende skal bli tatt stilling til i det pågående arbeidet med kommunedelplan for Varhaug sentrum.

Bakgrunn for saken

I gjeldende reguleringsplan for Varhaug sentrum sør, plan 1010-1A, vedtatt 19.04.2005, er fotgjengerundergangen under fv. 504 lagt langs jernbanen. Bane NOR og Statens vegvesen ønsker at fotgjengerundergangen flyttes ettersom eksisterende regulering ikke er gjennomførbar slik som dagens jernbanebrofundament er utformet.

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

Ved varsel om oppstart inkluderte omreguleringen vernet stasjonsbruk «Fredheim» gnr/bnr 54/179 (tidligere 54/9), samt stenging av nåværende gang- og sykkelveg sør for jernbanebro over fv. 504. Før planen ble lagt ut på høring, ble området som omfattet det vernede bruket, overført til tilgrensende plan 1038-1 som behandles parallelt med foreliggende plan.

Utfyllende informasjon om planforslaget fremgår av saksframlegg til behandling før høring og

offentlig ettersyn, se vedlegg.

Formålet med planarbeidet

Hensikten med reguleringsendringen er å:

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

Planen tar stilling til veg- og kjøreareal, samt byggegrense som følger av fv. 504 (20 m).

Byggetetthet, byggehøyder, bygningsmasse og lignende vil bli tatt stilling til i det pågående arbeidet med kommunedelplan for Varhaug sentrum. I arbeidet med sentrumsplanen vil en ta for seg utnyttelsen av hele området i opprinnelig plan 1010-1.

Førstegangs behandling

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.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringene etter førstegangsbehandling er:

- områder som omhandler bebyggelsesformål i Stuelandskvartalet er tatt ut av planen. Dette medfører ny plangrense og endringer i reguleringsbestemmelsene.
- bredde på g/s-veg SGS1 som leder ned til undergang er utvidet til 3,5 meter.
- bredde på annen veggrunn langs g/s-veg SGS1 som leder ned til undergang er utvidet til 1,5 meter.

Høringsuttalelser:

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 lagt ved saken, samt oppsummert,

vurdert og kommentert av rådmannen nedenfor.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 07.02.2018:

Ber om at planen tilpasses tilgrensende plan 1038-1, detaljregulering for Reiestadmarka og planlagt flytting av rundkjøring 3 meter lenger mot sør varslet i plan 1010A-3. Påpeker at flytting av rundkjøring medfører at veglinjer må justeres og at den delen av fv. 504 som inngår i plan 1010A-2, må justeres og tilpasses ny plassering av rundkjøring.

Videre gir de faglig råd om at bredden på gang- og sykkelveg ned mot undergangen økes til minimum 3,5 meter i tråd med håndbok N100 (3 m + 2 x 0,25 m grusskulder på hver side av g/s-vegen). Bakgrunnen for det faglige rådet er forventet økt trafikk av myke trafikanter som følge av utbygging av Reiestadmarka.

De anbefaler også at gang- og sykkeltrafikken skilles ettersom det er krav om todeling ved større trafikkmengder av gående og syklende. Dette medfører 2,5 meter sykkelveg og 1,5-2 meter fortau + 2 x 0,25 meter skulder (totalt regulert bredde 4,5-5 m).

De anbefaler videre at en utvider tunnelprofil med åpning som samsvarer med faglig råd om bredde på todelt løsning på g/s-veg.

De ber også om at byggegrense på boligområde BF tegnes inn og målsettes på plankartet til minimum 10 meter fra regulert vegmidte fv. 504.

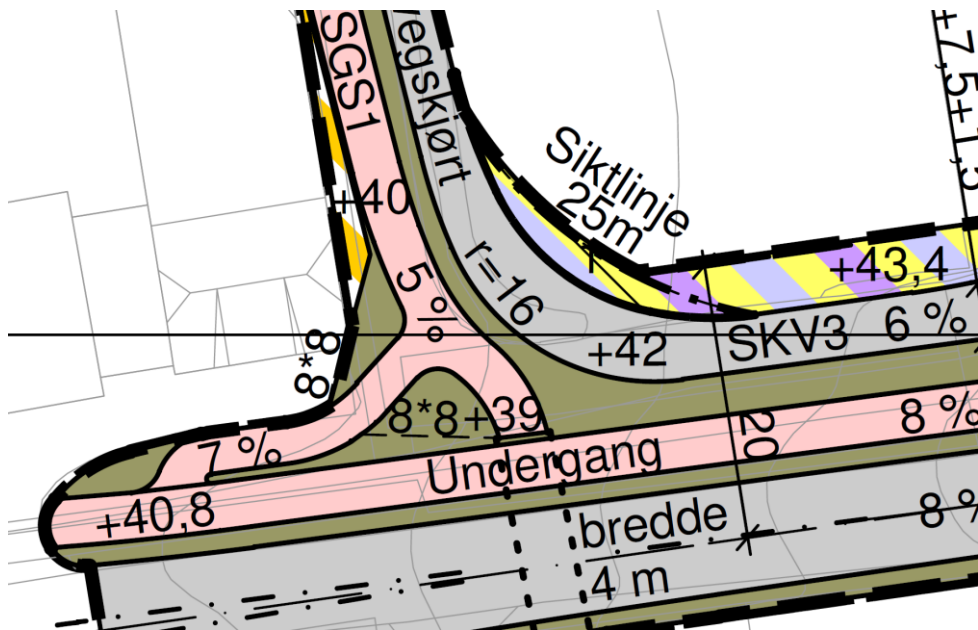
Avslutningsvis påpeker de at side 3 av reguleringsbestemmelsene mangler og de derfor ikke er kjent med hvorvidt det foreligger andre bestemmelser som hører til planen. De krever at det må legges inn en egen reguleringsbestemmelse som sier: «*Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.*»

Rådmannens kommentar:

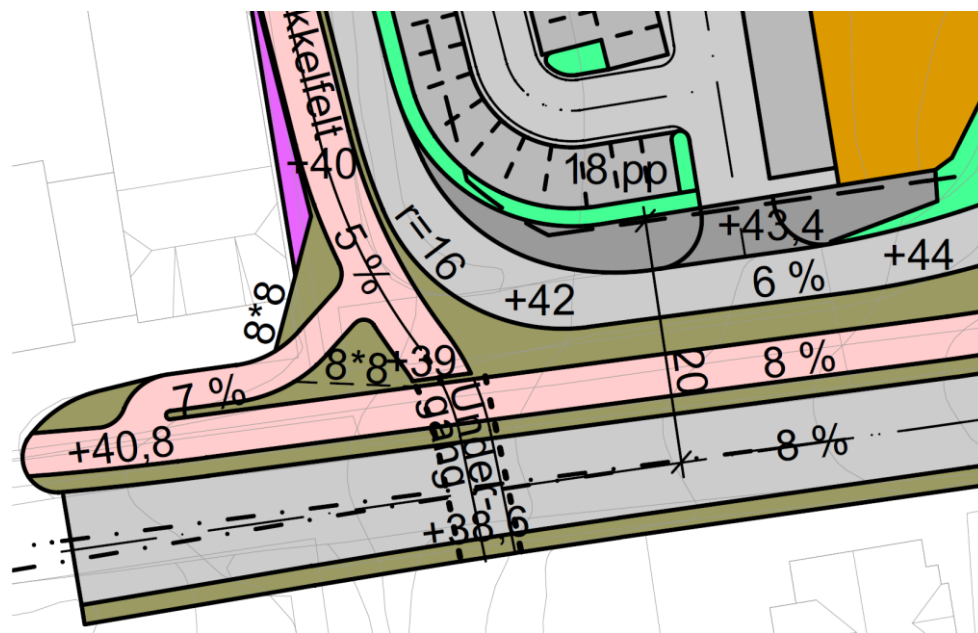
Planen er tilpasset de tilgrensende planene 1010A-3 og 1038-1.

Rådmannen stiller seg bak Statens vegvesen sitt faglige råd om utforming på gang- og sykkelveg og fotgjengerundergang, men tilrår at endelig avgjørelse om utformingen tas i det pågående arbeidet med kommunedelplan for Varhaug sentrum. I arbeidet med kommunedelplanen vil kommunen se på det overordnede gang- og sykkelvegnettet på Varhaug. Trafikkmengden i fotgjengerundergangen avhenger av om det også skal etableres fotgjengerundergang sør for planlagt rundkjøring i krysset fv. 504/ Dysjalsvegen. Dette avhenger av om det blir etablert detaljhandel på «Statoiltomta», gnr/bnr 54/110+54/119.

I det foreliggende reguleringsarbeidet tilrår rådmannen at g/s-veg SGS1 ned mot undergangen reguleres med bredde 3,5 meter (3 m asfaltert) og tunnelprofil med 4 meter nettobredde, samtidig som en sikrer areal til eventuell utvidelse for å kunne gjennomføre en todelt løsning for gående og syklende. Dette løses ved å regulere en 1,5 meter bred stripe med formål *Annen veggrunn – grøntareal* langs g/s-vegen ned mot undergangen (3,5 m + 1,5 m = 5 m totalt til eventuell todelt løsning). SGS1 inkluderer fortau, g/s-veg fra Skrågata til fotgjengerundergang, samt kobling opp mot g/s-veg langs fv. 504.



Figur 1: Planforslag med g/s-veg bredde 3,5 meter + Annen veggrunn - grøntareal bredde 1,5 meter, samt undergang bredde 4 meter



Figur 2: Utvidet og todelt løsning for gående og syklende, med undergang bredde 5 meter

Når det gjelder byggegrense på boligområde BF, er dette området tatt ut og overført til plan 1038-1. Forhold knyttet til dette området blir vurdert og kommentert i behandling av plan 1038-1. Planen behandles parallelt med foreliggende sak.

Side 3 i reguleringsbestemmelsene var blank og kom med i dokumentet som var på høring på grunn av feil.

I tråd med krav fra Statens vegvesen legges det inn reguleringsbestemmelse § 1.2 Tekniske detalplaner:

«Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.»

Uttalelse fra Bane NOR, 19.02.2018:

Bane NOR er positive til at fotgjengerundergangen flyttes. De nevner samtidig forhold som omhandler boligformål i Stuelandsbygget og støytiltak, og mener at planforslaget vil styrkes dersom det innarbeides konkrete tiltak mot støy som vist i veilederen T-1442.

Videre ber de om at kommunen endrer planforslaget slik at det ikke tillates ny bebyggelse på eiendom 54/179 på grunn av nærhet til jernbanen.

Rådmannens kommentar:

Når det gjelder boligformål og støytiltak, vil dette bli tatt stilling til i arbeidet med pågående sentrumsplan for Varhaug. Foreliggende regulering tar stilling til veg- og kjøreareal, samt byggegrense som følger av fylkesvegen.

Når det gjelder kommentaren om ikke å tillate ny bebyggelse på eiendom 54/179, er dette forholdet delvis ivare tatt med utvidet hensynssone i plan 1038-1. Gnr/bnr 54/179 er tatt ut og overført til plan 1038-1. Forhold knyttet til dette området blir vurdert og kommentert i behandling av plan 1038-1. Planen behandles parallelt med foreliggende sak.

Uttale fra Rogaland fylkeskommune v/regionalplanavdelingen, 21.02.2018:

Fylkesrådmannen forutsetter at reguleringsendringen ikke vil påvirke planarbeidet med sentrumsplan for Varhaug sentrum negativt, og tilrår at kommunen strammer inn bilparkering gjennom reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

En betydelig faktor for at grunneier aksepterer undergang/ arealoverføring, er at de ikke blir ubønhørlig påvirket med tanke på parkering og fremtidig utvidelsesmulighet. Reguleringsendringen legger derfor ikke opp til innskrenking av parkeringsplasser.

Uttale fra Lyse Elnett AS, 25.01.2018

Lyse har ingen merknader.

Uttale fra Gunstein Reiestad Varhaug, 05.01.2018:

Reiestad Varhaug ber om at de tildeles området som i gjeldende reguleringsplan, er regulert til gang- og sykkelveg ved deres eiendom 54/179 og ber videre om at punkt 5.1.1 i planbeskrivelsen endres til «*Dette området reguleres inn som del av eiendom 54/179.*»

Rådmannens kommentar:

Det aktuelle området er tatt ut og overført til plan 1038-1. Forhold knyttet til dette området blir vurdert og kommentert i behandling av plan 1038-1. Planen behandles parallelt med foreliggende sak.

Uttale fra Jæradvokatene v/Olav Hetland for Varhaug Servicenter AS, 06.02.2018:

Jæradvokatene v/Olav Hetland etterlyser en utredning av behovet for ny gang- og sykkelsti på baksiden av Varhaug Servicenter AS. Mener at eksisterende sykkelveg langs fv. 504 har tilstrekkelig kapasitet.

Videre opplyser de om at sykkelstien bak bensinstasjonen ikke er inntegnet nøyaktig, og de savner informasjon om bredde på veg og sykkelsti og betydningen dette har for grenser mot fv. 504. De er bekymret for at planforslaget vil medføre en kostbar omlegging av innkjøring for varebiler og/eller inngrep i bygningsfasaden på baksiden av bensinstasjonen. Ber om at kommunen vurderer å legge frem alternative avkjørselsutforminger som viser presise arealberegninger og nøyaktige inntegninger for å oppklare konsekvenser.

De ber videre om at det i arbeidet med planforslaget blir tatt hensyn til mulig etablering av boliger i området i fremtiden.

De påpeker også at fremtidig rundkjøring kan føre til redusert omsetning for Varhaug Servicenter ettersom dette medfører at trafikk fra vest ikke kan kjøre inn eksisterende avkjørsel på grunn av etablering av midtrabatt på fv. 504.

Rådmannens kommentar:

Innspillene ble drøftet og avklart i orienteringsmøte med advokat Olav Hetland og Varhaug Servicenter AS 8. mai 2018.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til egengodkjenning.

Vurdering

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Innsigelser

Det foreligger ingen innsigelser til planforslaget, og kommunen kan gjøre endelig vedtak.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Det er gjort endringer i planforslaget som følge av oppstart av kommundelplan for Varhaug sentrum, og for å imøtekomme faglige råd og krav fra Statens vegvesen.

Formål som omhandler bebyggelse i Stuelandskvartalet ble tatt ut av planen ettersom kommunen skal ta stilling til disse forholdene i det påbegynte arbeidet med kommundelplan for Varhaug sentrum. Planprogram for sentrumsplanen ble vedtatt 14.12.2017, i sak 086/17.

Dette førte til endret plangrense og endringer i reguleringsbestemmelser til foreliggende plan.

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

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

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at detaljregulering av veganlegg i østre del av Varhaug sentrum med del av fv. 504, plan 1010A-2 vedtas.

Vedlegg:

1010A-2 Plankart, 27.11.2018

1010A-2 Reguleringsbestemmelser, 27.11.2018

Planbeskrivelse, 27.11.2018

1010A-2 Varh. sentr. sør – Illustrasjon

Detaljregulering av veganlegg i østre del av Varhaug sentrum sør med del av fv. 504 - Plan 1010A-2

Innspill ved offentlig ettersyn