

Planbeskrivelse

# OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED VARHAUG SKOLE

Plan nr. 1119-1107

19.juni 2014



*Flyfoto av planområdet*



**Hå kommune**



## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Sammendrag</b>	<b>4</b>			
<b>2</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>4</b>			
<b>2.1</b>	<b>Hensikten med planen</b>	<b>4</b>			
<b>2.2</b>	<b>Forslagstiller</b>	<b>4</b>			
<b>2.3</b>	<b>Tidligere vedtak i saken</b>	<b>4</b>			
<b>2.4</b>	<b>Krav om konsekvensutredning</b>	<b>4</b>			
<b>3</b>	<b>Planprosessen</b>	<b>4</b>			
<b>3.1</b>	<b>Varsel om oppstart</b>	<b>4</b>			
<b>3.2</b>	<b>Medvirkningsprosess</b>	<b>4</b>			
<b>3.3</b>	<b>Offentlig ettersyn</b>	<b>4</b>			
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>5</b>			
<b>4.1</b>	<b>Overordnede planer</b>	<b>5</b>			
4.1.1	Kommuneplanens arealdel	5			
<b>4.2</b>	<b>Gjeldende reguleringsplaner</b>	<b>5</b>			
4.2.1	Planer som erstattes helt eller delvis	5			
4.2.2	Tilgrensende planer	6			
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b>	<b>7</b>			
<b>5.1</b>	<b>Beliggenhet og avgrensning</b>	<b>7</b>			
5.1.1	Beliggenhet	7			
5.1.2	Avgrensning og størrelse på planområdet	7			
<b>5.2</b>	<b>Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk</b>	<b>7</b>			
<b>5.3</b>	<b>Stedets karakter</b>	<b>7</b>			
5.3.1	Struktur og estetikk/ byform	7			
<b>5.4</b>	<b>Eksisterende bebyggelse</b>	<b>7</b>			
5.4.1	Industri og næring	7			
5.4.2	Skole og barnehage	7			
5.4.3	Boligområder	8			
<b>5.5</b>	<b>Landskap</b>	<b>8</b>			
5.5.1	Topografi og landskap	8			
5.5.2	Solforhold	8			
<b>5.6</b>	<b>Kulturminner</b>	<b>8</b>			
<b>5.7</b>	<b>Rekreasjonsverdi og uteområder</b>	<b>8</b>			
<b>5.8</b>	<b>Landbruk</b>	<b>8</b>			
<b>5.9</b>	<b>Trafikkforhold</b>	<b>8</b>			
5.9.1	Kjøreadkomst	8			
5.9.2	Vegsystem	8			
5.9.3	Trafikkmengde	9			
5.9.4	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	9			
5.9.5	Kollektivtilbud	9			
<b>5.10</b>	<b>Barn og unges interesser</b>	<b>9</b>			
<b>5.11</b>	<b>Universell utforming/ tilgjengelighet</b>	<b>9</b>			
<b>6</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>10</b>			
<b>6.1</b>	<b>Planlagt arealbruk</b>	<b>10</b>			
6.1.1	Reguleringsformål	10			
<b>6.2</b>	<b>Gjennomgang av reguleringsformål</b>	<b>10</b>			
6.2.1	Beskrivelse av løsninger	10			
<b>6.3</b>	<b>Bebyggelsens plassering og utforming</b>	<b>10</b>			
6.3.1	Frittliggende småhusbebyggelse	10			
6.3.2	Konsentrert småhusbebyggelse	10			
6.3.3	Område for bolig/ forretning	10			
6.3.4	Område for tjenesteyting	10			
6.3.5	Områder for industri	10			
6.3.6	Områder for lek	10			
6.3.7	Områder for park og grønnstruktur	10			
6.3.8	Områder for detaljregulering	10			
<b>6.4</b>	<b>Bomiljø/ bokvalitet</b>	<b>11</b>			
<b>6.5</b>	<b>Trafikkløsning</b>	<b>11</b>			
6.5.1	Kjøreadkomst	11			
6.5.2	Utforming av veger	11			
6.5.3	Tilgjengelighet for gående og syklende	11			
<b>6.6</b>	<b>Parkering</b>	<b>12</b>			
6.6.1	Antall parkeringsplasser	12			
<b>6.7</b>	<b>Universell utforming</b>	<b>12</b>			
6.7.1	Krav	12			
6.7.2	Hvordan universell utforming skal løses	12			
<b>6.8</b>	<b>Uteoppholdsareal</b>	<b>12</b>			
6.8.1	Privat og felles uteoppholdsareal	12			
6.8.2	Størrelse, lokalisering og kvalitet på uteoppholdsarealer	12			
6.8.3	Lekeplasser	12			
6.8.4	Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon	12			
6.8.5	Offentlige friområder	12			
<b>6.9</b>	<b>Landbruksfaglige vurderinger</b>	<b>12</b>			
<b>6.10</b>	<b>Kollektivtilbud</b>	<b>12</b>			
<b>6.11</b>	<b>Sosial infrastruktur</b>	<b>12</b>			
<b>6.12</b>	<b>Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett</b>	<b>12</b>			
6.12.2	Utbyggingsavtale	12			
6.12.2	Overvann/ spillvann	12			
<b>6.13</b>	<b>Energi</b>	<b>12</b>			
<b>6.14</b>	<b>Plan for avfallshenting</b>	<b>12</b>			
<b>7</b>	<b>Virkninger av planforslaget</b>	<b>13</b>			
<b>7.1</b>	<b>Overordnede planer</b>	<b>13</b>			
<b>7.2</b>	<b>Kulturminner og kulturmiljø</b>	<b>13</b>			
<b>7.3</b>	<b>Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven</b>	<b>13</b>			
<b>7.4</b>	<b>Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk</b>	<b>13</b>			
<b>7.5</b>	<b>Uteområder</b>	<b>13</b>			
<b>7.6</b>	<b>Trafikkforhold</b>	<b>13</b>			
7.6.1	Vegforhold	13			
7.6.2	Trafikkøkning/ reduksjon	13			
7.6.3	Kollektivtilbud	13			
<b>7.7</b>	<b>Barn og unges interesser</b>	<b>13</b>			
7.7.1	Skole, barnehage og lekeplasser	13			
7.7.2	Annet	13			
<b>7.8</b>	<b>Sosial infrastruktur</b>	<b>13</b>			
7.8.1	Skolekapasitet	13			
7.8.2	Barnehagekapasitet	13			
<b>7.9</b>	<b>Tilgjengelighet mht universell</b>	<b>13</b>			
<b>7.10</b>	<b>Teknisk infrastruktur</b>	<b>13</b>			
<b>7.11</b>	<b>Jordressurser/ landbruk</b>	<b>13</b>			
<b>7.12</b>	<b>Konsekvenser/ risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)</b>	<b>14</b>			
<b>8</b>	<b>Innkommne innspill</b>	<b>15</b>			
<b>9</b>	<b>Avsluttende kommentar</b>	<b>15</b>			
<b>Vedlegg</b>		<b>16</b>			
1	Rapport fra Rambøll (24.08.2011)	16			

Rådmannen har utarbeidet områdereguleringsplan for et større område i Varhaug. Områdereguleringen blir presentert med 2 alternativ.

## 1. Sammendrag

Planen ble godkjent i kommunestyret 19.juni 2014, etter to førstegangsbehandlinger i utvalg for tekniske saker og næring. Oppstart ble meldt 04.09.2008, med førstegangsbehandling 25.08.2009 og 17.12.2013.

Planområdet dekker et areal på omtrent 283 daa øst for jernbanen i Varhaug.

Det innbefatter området begrenset av jernbanelinjen i vest, fv. 181 Opstadvegen i øst, Dublandsvegen i nord, og fv. 144 Kyrkjevegen med Reiestadbekken i sør. Bakgrunnen for reguleringsarbeidet er behovet for en

Det er gjort to endringer på hovedgrep i planen i forhold til tidligere behandling.

- Fv. 152 Ånestadveien har fått ny trase med avkjørsel til fv. 504 der Hageveien har sin avkjørsel i dag.
- Industriområde der Ole G er lokalisert er sikret videre drift slik det er i dag. Det vil ikke bli foretatt noen endringer for feltet før bedriften legges ned eller relokaliseres på eget initiativ.

Det er også gjort flere mindre endringer, de fleste som en konsekvens av endringer i hovedgrep.

## 2. Bakgrunn

overordnet plan arealet som kartlegger potensialet for videreutvikling av tettstedet Varhaug, samtidig som det kan løse utfordringer som har utviklet seg over tid.

### 2.1. Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å vurdere

- sentrumsavgrensningen for Varhaug
- potensialet for fortetting
- lokalisering av ulike byggeområder
- byggehøyder/ byggegrenser
- kvartalsstruktur
- grønnstruktur
- trafikkløsninger i forhold til
  - fortau, gang- og sykkelveger (overordnede og interne strukturer)
  - kollektivtrafikk (jernbane og buss)
  - kjøreveger (fylkesveger og kommunale veger)

### 2.2. Forslagstiller

Planen er utarbeidet av Hå kommune.

Framlegget til områdereguleringsplan inneholder følgende:

- a) Plankart – Alternativ 1
- b) Plankart – Alternativ 2
- c) Reguleringsbestemmelser – Alternativ 1
- d) Reguleringsbestemmelser – Alternativ 2
- e) Planbeskrivelse

Plankart og reguleringsbestemmelser blir juridisk bindende når planen er godkjent. Planbeskrivelsen klargjør og gjør rede for de ulike sidene ved planframlegget; planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende.

### 2.3. Tidligere vedtak i saken

Planforslaget ble framlagt utvalg for tekniske saker og næring 25.08.2012 (UTN-103/09), og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget er også forelagt Brukerrådet, Seniorrådet, AU (Arbeidsutvalget) i ungdomssaker, utvalg for opplæring og kultur, samt utvalg for helse- og sosialsaker.

Følgende vedtak ble gjort:

**BR-003/10:** Utvalget har ikke merknader til planforslaget.

**SEN-003/10:** Utvalget har følgende merknader til planforslaget:

- a) Det er viktig å prioritere gode og trygge gang-/ sykkelstier til mjuke trafikanter og til sentrumsfunksjoner i tettstaden.
- b) Området som vart disponert til midlertidig modulbarnehage vert tilbakeført til skulen sitt område og tilrettelagt til fotballbane.

**UOK-008/10:** Utvalget har ikke merknader til planforslaget.

**UHS-005/10:** Utvalget har ikke merknader til planforslaget.

Planforslaget ble framlagt utvalg for tekniske saker og næring 26.10.2010 (UTN-170/10), hvor følgende vedtak ble gjort:

1. Saka blir utsatt.
2. Utvalg for tekniske saker og næring ber rådmannen vurdere en detaljert utgreiing av å legge 504 i kulvert under jernbanen med tilhørende vegløsninger i området.
3. Utvalget ber også rådmannen vurdere eventuell rundkjøring i kryss 504 – Kyrkjevegen.
4. Utvalget ber også om utgreiing av forlengelse av ny jernbaneundergang til å gå under Ånestadvegen.

### 2.4. Krav om konsekvensutredning

Områdereguleringsplanen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

## 3. Planprosessen

### 3.1 Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Jærbladet og Stavanger Aftenblad 1. september 2008, og det ble sendt ut melding om oppstart til aktuelle interesser i brev av 4. september 2008. I planprosessen har det blitt avholdt møter med Statens vegvesen og Jernbaneverket, samt Fjordkjøkken og aktuelle utbyggere.

### 3.2 Medvirkningsprosess

Det ble avholdt folkemøte 26.01.2010 for presentasjon av planforslaget i høringsperioden.

### 3.3 Offentlig ettersyn

Planforslaget er behandlet to ganger, først 25.08.2009, siste behandling var de 23.10.2012. Kommunen mottok 13 innspill etter at planen sist lå ute på offentlig ettersyn.. Innspillene er oppsummert og kommentert i saksframlegget.

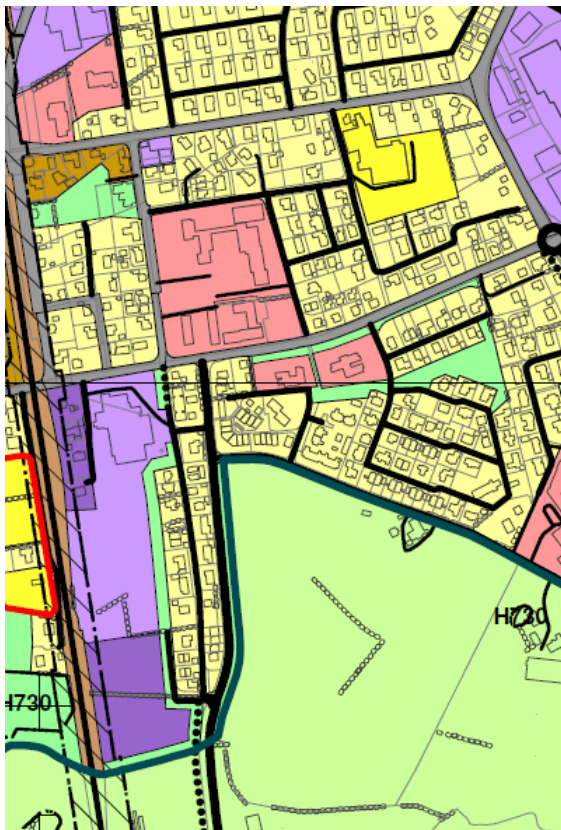


## 4. Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordnede planer

#### 4.1.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er planområdet vist med både eksisterende og nye formål (figur 1).



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanen

Deler av planområdet ligger innenfor sentrumsgrensen, markert med brun farge på kommuneplankartet.

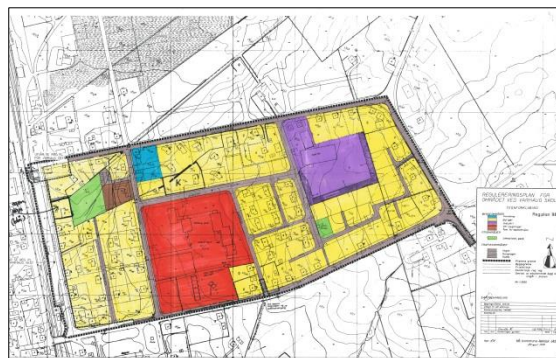
Videre ligger det små næringsområder langs fv. 152 – Ånestadvegen og langs Dublandsvegen. 2 større industriområder er lokalisert øst for planavgrensning og sør for fv. 504.

Øvrig areal er avsatt som bolig eller offentlige tjenesteyting. Hovedvegene er avsatt som miljøgater.

### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

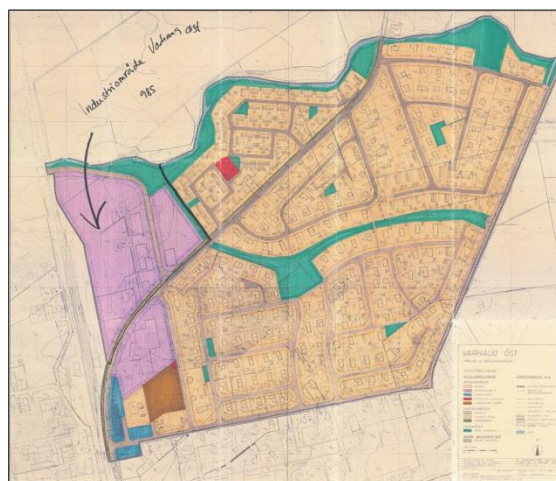
#### 4.2.1 Planer som erstattes helt eller delvis

Området dekkes delvis av gjeldende plan nr. 981 (godkjent 1977):



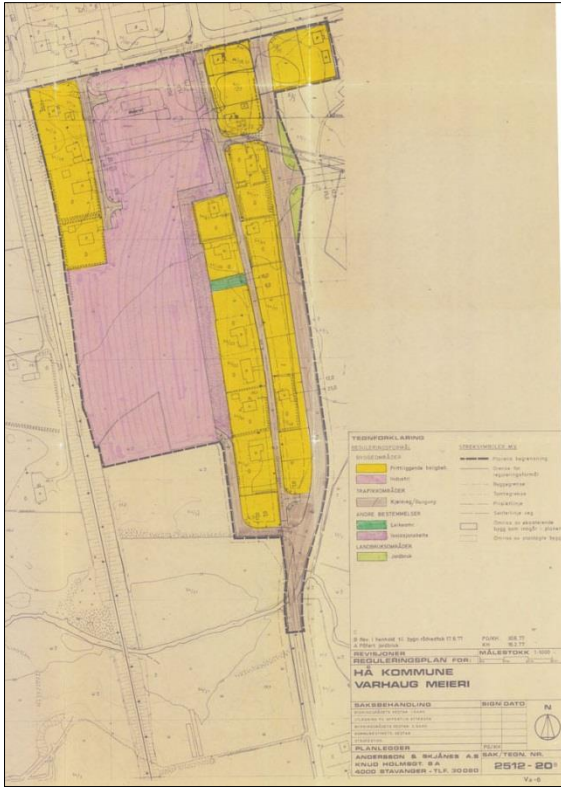
Figur 2: Reguleringsplan 998 – Del av Bø og Bjorhaug

Mot nord grenser planen mot plan nr. 983. Mindre deler av den sør-vestre delen erstattes .

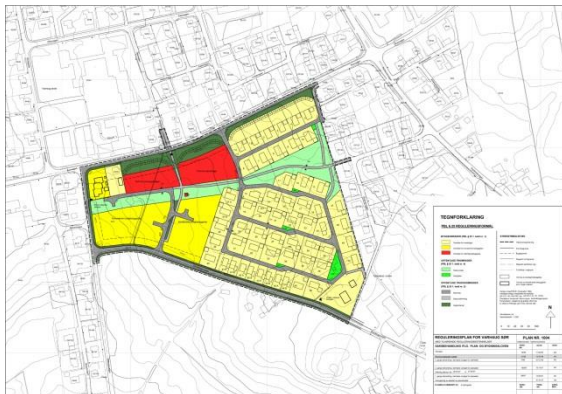


Figur 3: Reguleringsplan 983 – Varhaug øst

Ny plan erstatter plan nr. 980, med unntak av trafikk-områdene lengst i sør:



Figur 4: Reguleringsplan nr. 980 – Varhaug meieri Ny plan erstatter nordligste del av plan 1004:



Figur 5: Reguleringsplan 1004 – Varhaug sør, vestre Tjemsland

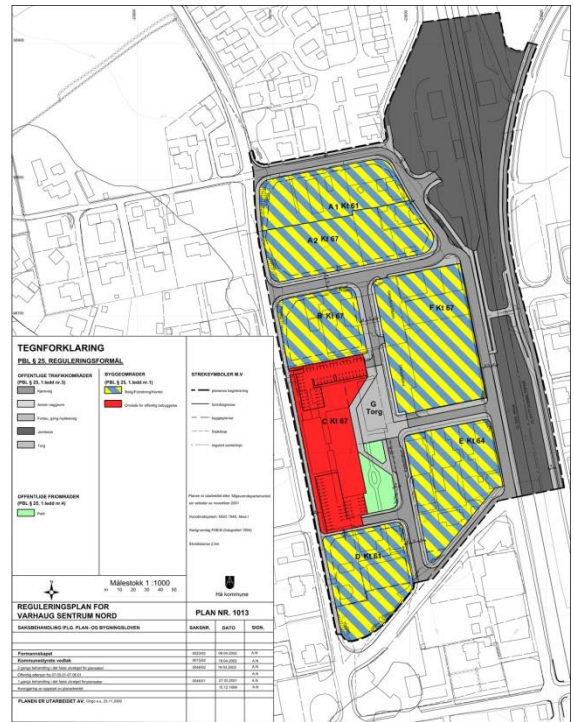
#### 4.2.2 Tilgrensende planer

Mot øst grenser planen mot plan nr. 1071:



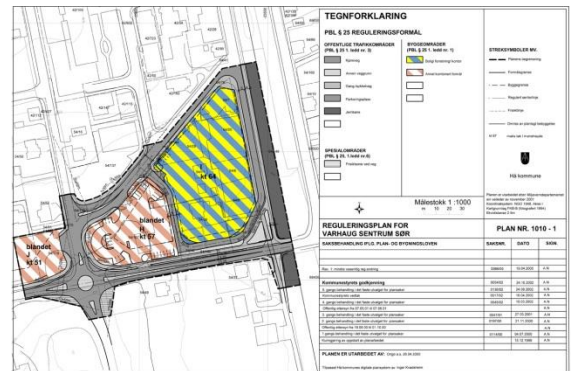
Figur 6: Reguleringsplan 1071 - Tjemslandmarka

Mot nordvest grenser planen mot plan nr. 1013:



Figur 7: Reguleringsplan 1013 – Varhaug sentrum nord

Mot vest grenser planen mot plan nr. 1010:



Figur 8: Reguleringsplan 1010 – Varhaug sentrum sør

Mot sørvest grenser planen mot plan nr. 1038:



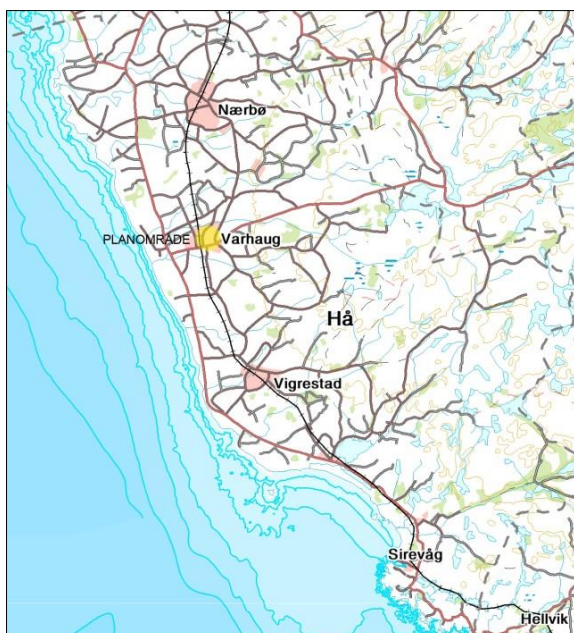
Figur 9: Reguleringsplan 1038 - Reiestadmarka

## 5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet og avgrensning

#### 5.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger øst for jernbanen i Varhaug sentrum. Figur 10 viser plassering i forhold til de nærmeste tettstedene.



Figur 10: Planområdets beliggenhet i forhold til tettstedene

#### 5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Områdereguleringsplanen omfatter et område på ca 283 daa. Området begrenses av jernbanelinjen i vest, fv. 181 Opstadvegen i øst, Dublandsvegen i nord, og fv. 144 Kyrkjevegen med Reiestadbekken i sør.

### 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i hovedsak av boliger, industri og offentlige tjenester, som skole, barnehage, eldreboliger og helsesenter. Det er mindre områder med næring (detaljhandel/ service) innenfor planavgrensningen, men hovedtyngden av sentrumsnæringen er lokalisert på vestsiden av jernbanesporet. Innenfor planområdet ligger det i dag to lekeplasser, i tillegg til lekeareal tilknyttet til skole og barnehage.

### 5.3 Stedets karakter

#### 5.3.1 Struktur og estetikk/ byform

Planområdet har en blandet bebyggelse. Boligbebyggelsen består i hovedsak av spredt eneboligbebyggelse, med mindre innslag av fortettingsprosjekter. Industribygg kan oppleves som dominerende men ligger enten godt plassert i forhold til synlighet(Ole G), eller det ligger på egne hensiktsmessige områder(Fjordkjøkken AS). Eksisterende bebyggelse oppleves som lav sammenlignet med bebyggelse på vestsiden av jernbanen, med noen få unntak overskrider ikke byggehøyden 2 etasjer(ca. 9m).



Planavgrensningen følger i hovedsak naturlige barrier som jernbanen, og fv. 504 Buevegen.

## 5.4 Eksisterende bebyggelse

### 5.4.1 Industri og næring

Øst i planområdet ligger den mekaniske bedriften Ole G., mens sør for fv. 504 ligger Fjordkjøkken, en ferdigmatprodusent. Øvrig næring i planområdet inkluderer detaljhandel for maling og kioskvarer.

### 5.4.2 Skole og barnehage

Planområdet rommer også Varhaug skole. I skoleåret 2012 - 2013 er det 387 elever fordelt på syv trinn.



Figur 11: Varhaug skole

Like ved skolen ligger Trekløveren barnehage (kommunal). Barnehagen har 6 avdelinger fordelt på 2 bygg. I avdelingen i Skulegata 14 er det 2 avdelinger med 3-6 år, og en avdeling med barn 0-3 år. I avdelingen i Pilevegen 5 er det 3 avdelinger. For året har 2 avdelinger barn fra 0-3 år, og en avdeling har barn fra 2-6 år.



Figur 12: Trekløveren barnehage

I planområdet ligger også Tjemslandshagen barnehage (privat). Barnehagen har tre avdelinger med 0-2 år, 2-3 år og 4-5 år.



Figur 13: Tjemslandshagen barnehage

### 5.4.3 Boligområder

Store deler av planområdet er eksisterende boliger. Selv om det har skjedd noe fortetting, er dette i all hovedsak eneboliger.

## 5.5 Landskap

### 5.5.1 Topografi og landskap

Planområdet varierer mellom kote 44 (vest) og kote 57 (øst).

### 5.5.2 Solforhold

Det er få høye bygninger eller annet som kan gi dårlige solforhold.

## 5.6 Kulturminner

I Riksantikvarens database Askeladden (en kartbase over alle landets automatisk fredete kulturminner, kulturmiljøer, vedtaksfredete hus og listeførte kirker) er det ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet.

## 5.7 Rekreasjonsverdi og uteområder

Med unntak av skolens uteområder har planområdet har ingen spesielle uteområder eller områder med rekreasjonsverdi.

## 5.8 Landbruk

Det inngår landbruksareal i planområdet. Dette er avsatt til næringsarealer i kommuneplanen.



Figur 14: Landbruksområde sør i planområdet

I tillegg til fylkesveger, er det en rekke kommunale veger i planområdet. Figur 14 gir en oversikt over alle disse med fartsgrenser.



Figur 14: Fartsgrenser i planområdet (NVDB)

## 5.9 Trafikkforhold

### 5.9.1 Kjøreadkomst

Det er fire fylkesveger som fører inn i planområdet, vist i tabell 2 og i figur 34. Data er hentet fra Statens vegvesen.

Vegnr.	Vegnavn	Fartsgrense (km/t)	ÅDT
504	Buevegen	40	3400
181	Opstadvegen	50	2900
144	Kyrkjevegen	50/ 60	1500
152	Ånestadvegen	40	1500

Tabell 2: Fylkesveger i planområdet

### 5.9.2 Vegsystem

Det er flere hoved- og samleveger i planområdet:

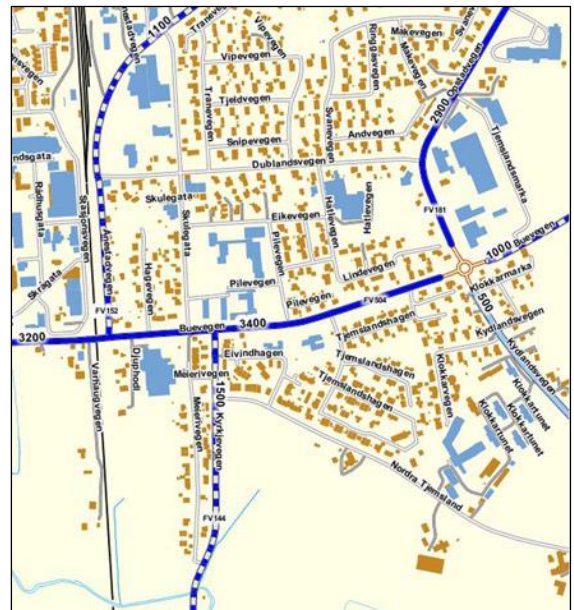
Mot sør ligger fv. 504 (Buevegen), mot vest ligger fv. 152 (Ånestadvegen), mot øst ligger fv. 181 (Opstadvegen) og mot nord ligger Dublandsvegen.

Fv. 504 (Buevegen) krysser over jernbanen i vest (utenfor planområdet). I følge Jernbaneverket har denne vegbroen for liten lysåpning i forhold til nye kjøreledninger og ønsket økt hastighet for togsettet. I tillegg vil det være nødvendig å sette av areal for fremtidig dobbeltspor. Videre mener Statens vegvesen at en heving av vegbroen medfører at krysset fv. 504 (Buevegen) og fv. 152 (Ånestadvegen) må utformes på nytt.

I krysset fv. 504 (Buevegen) og fv. 181 (Opstadvegen), Prestakrysset, er rundkjøringen nå opparbeidet i henhold til plan 1071.

### 5.9.3 Trafikkmengde

Trafikkmengden på fylkesvegene varierer en del (se oversikt i tabell 2 og figur 15). Fv. 504 Buevegen har den største trafikkmengden med 3400 (ådt). Fulgt av fv.181 Opstadvegen med 3100 (ådt), fv.144 Kyrkjevegen og fv.152 Ånestadvegen har en årsgdntrafikk på 1500 kjøretøy.



Figur 15: ÅDT i planområde (NVDB)

### 5.9.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Hovedtrafikken forbi Varhaug skole går i Skulegata og Eikevegen. Skulegata var tidligere gjennomgangsgate nord for planområdet, men er i dag stengt ved Dublandsvegen.

Noe av trafikken som skal til/ fra industriområdet passerer forbi skolen i Eikevegen, og dette er en uheldig sammenblanding av gående/ syklende skolebarn og tyngre kjøretøy. I tillegg er det i dag konfliktskyt kryssing av fv. 504 (Buevegen) – hvor barna ikke følger oppmerkede felter – og eksisterende undergang for kryssing av jernbanen – hvor brukerne ikke har tilstrekkelig sikt, samt at undergangen er for lav for syklende. Det er også for bratte stigingsforhold i adkomststråpene for undergangen.

### 5.9.5 Kollektivtilbud

Det er ikke fast kollektivtilbud i planområdet, men tilgrensende jernbane gir gode kollektivmuligheter. Jærbanen har på hverdager en avgang i timen nordover og en avgang i timen sørover fra Varhaug stasjon (2 avganger i rushtiden).

### 5.10 Barn og unges interesser

Det er to kommunale lekeplasser i planområdet. Den ene ligger i den etablerte villabebyggelsen med adkomst fra Hatlevegen, mens den andre ligger i Meierivegen (se figur 16 og 17).



Figur 16: Lekeplass i Hatlevegen



Figur 17: Lekeplass i Meierivegen

Pkt. 5.10.5 utdyper de trafikkmessige forholdene som også angår barn.

### 5.11 Universell utforming/ tilgjengelighet

Det er i dagens situasjon ikke tatt spesielle hensyn verken til

- mennesket som barn, voksen eller eldre
- mennesker med redusert funksjonsevne med hensyn til bevegelse, orientering og overfølsomhet overfor luftforurensinger og materialer
- eller mennesker som bruker tekniske hjelpemidler som har konsekvens for utforming

Dette betyr likevel ikke at deler av planområdet ikke kan inneha disse kvalitetene helt eller delvis, men det er ikke vektlagt i opprinnelig utførelse.

## 6. Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

#### 6.1.1 Reguleringsformål

Følgende reguleringsformål er benyttet:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)	
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Sentrumsformål
	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Industri
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/Forretning
SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)	
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Holdeplass/plattform
	Annen banegrund - grøntanlegg
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)	
	Naturområde
	Friområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm

Figur 18: Arealformål

### 6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

#### 6.2.1 Beskrivelse av løsninger

Planområdet er avgrenset til kvartalet mellom fv. 152 (Ånestadvegen) i vest og fv. 181 (Opstadvegen) i øst. Mot nord og sør er offentlige tjenesteytere medtatt, for å få en helhetlig vurdering av disse i forbindelse med planarbeidet. Planområdet er også utvidet ytterligere sørover, for å sikre ny tilkomst til industriområdene opp mot fv. 144 (Kyrkjevegen).

Planen ble ved førstegangsbehandling lagt frem i to alternativer:

-Alternativ 1 legger opp til et nytt område for offentlig tjenesteyting på ca 3,6 daa. Feltet er tilgrensende eksisterende Varhaug barneskole. Området er tiltenkt parkering tilknyttet skolen og gir skolen gode ekspansjonsareal samtidig som trafikk ledes bort fra Skulegata.

-Alternativ 2 viderefører boligformål i området. Det vil gi mer trafikk i Skulegata, men vil bety mindre inngrep i boligfeltet.

Alternativ 1 blir fremmet til endelig behandling, da det har vist seg et behov for et større areal til offentlig tjenesteyting, se punkt 6.3.4.

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

De største utbyggingene krever detaljregulering, og disse temaene utdypes i forbindelse med den prosessen.

#### 6.3.1 Frittliggende småhusbebyggelse

I planområdet er det i dag nesten bare småhusbebyggelse. Deler av dette egner seg ikke til fortetting på dette tidspunkt, og videreføres for denne type bruk.

#### 6.3.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Det er naturlig med en så sentral beliggenhet at det allerede har kommet fortettingsprosjekter det i områdene hvor det i dag er småhusbebyggelse. De områdene hvor dette egner seg, reguleres til konsentrert småhusbebyggelse.

#### 6.3.3 Område for bolig/ forretning

I planområdet reguleres det et område for bolig/ forretning. I kommuneplanen er området avsatt til næring, men det kan egne seg til blandet formål.

#### 6.3.4 Områder for tjenesteyting

Det er fire områder med dette formålet. De fire områdene er Varhaug helsesenter, Varhaug barneskole, Varhaug bo- og velferdssenter, Eivindhagen kommunale boliger, og Tjemslandshagen barnehage.

En økning i befolkningstallet innenfor planområdet vil gi økt press på nevnte tjenester. For Varhaug helsesenter reguleres plass for utvidelse, parkering og inn-/ utkjøring i forhold til Dublandsvegen. Dette er spesielt viktig for senere utforming av detaljplan 1107-1.

Varhaug barneskole er nettopp utvidet, og området er stort nok til å romme større vekst. Alternativ 1 legger opp til ytterligere ekspansjonsareal for skolen utover dagens situasjon. Med denne løsningen vil Varhaug skole dekke behovet for Varhaug frem til minimum år 2032. Det gir muligheten for en fremtidig storskole på Varhaug. Kommunen har gode erfaringer med en slik løsning og det er hensiktsmessig i forhold til skolens sentrale plassering.

Varhaug bo- og velferdssenter inneholder både leiligheter og et bofellesskap, hvor bedre utnyttelse vurderes på sikt.

Både Eivindhagen kommunale boliger og Tjemslandshagen barnehage er forholdsvis nye, men høyere utnyttelse kan vurderes.

#### 6.3.5 Områder for industri

Det er i kommuneplanen avsatt areal til industri ved området ved Fjordkjøkken. Industriområdene er sentrumsnære med tilgrensende bebyggelse. Det blir derfor laget retningslinjer for industrien i forhold til støy, lukt og forurensning.

#### 6.3.6 Områder for lek

Det er tre lekeplasser i planområdet i dag, og det reguleres ytterligere en lekeplass mellom Eikevegen og Dublandsvegen. Denne lekeplassen vil ligge inntil ny gang- og sykkelveg mellom disse to veiene.

#### 6.3.7 Områder for park og grønnsstruktur

Det reguleres to nye områder for park. Disse varierer i størrelse, og skal primært opparbeides som grønne hvilepunkter. De er plassert med en innbyrdes avstand på rundt 200 meter, slik at det skal være mulig spesielt for eldre eller bevegelseshemmede å ta pauser.

Parker er ønsket opparbeidet med planter/ trær. De skal ha minimum en benk med både rygg og armlener, slik at brukere som trenger ekstra støtte. Det skal ikke brukes planter eller trær som er kjent kan være allergifremkallende.

- 1) Park 1 ligger i sørlige ende av Ånestadvegen (fv. 153).
- 2) Park 2 er plassert på sørsiden av Buevegen (fv. 504) like ved saksede kryssing og fv. 144.

### 6.3.8 Områder for detaljregulering

Det er krav om seks detaljplaner i planområdet (se figur 19), 1107-1 til 1107-6.

Områdene 1107-1 og 1107-2 er *sentrumsformål*, øvrige detaljplaner er i hovedsak tiltenkt boligprosjekter.

Område 1107-1 består i dag av en blandet bebyggelse som inkluderer bolig, næring og offentlig barnehage. Det er ønskelig med en høy utnyttelse av området grunnet umiddelbar nærhet til jernbanestasjonen.



Figur 19: Forslag til kommuneplan og lokalisering av detaljplaner.

Områdene 1107-2 og 1107-3 ligger sentralt til i forhold til jernbanen, og består i dag stort sett av eldre eneboliger. Områdene egner seg til høy utnyttelse med gode uteområder.

Område 1107-4 er et eneboligstrøk i dag. Det har skjedd en viss utskifting av boligmassen, slik at det er mest realistisk med en moderat foretting i dette området.

Område 1107-5 er i dag et rent industriområde med produksjon med noen tilgrensede eneboliger. Området har en sentral beliggenhet i forhold til skole, sentrumsfunksjoner og jernbane. Det egner seg derfor til boligområde, og kan gi en betydelig økning i antall boenheter innen planområdet. Detaljplan 1107-5 skal utarbeides ifm utvikling av industridriften på området. Inntil dette skjer, tillates dagens virksomhet slik den er, en helhetlig transformasjon av området kan først skje når industrifortaket er bestemt nedlagt eller flyttet.

Område 1107-6 ligger langs fv. 181 (Opstadvegen), og danner en rygg mot industriområdene mot øst. Grunnet denne plasseringen, vil det være gunstig med en høy utnyttelse av området med blokkbebyggelse. Det blir lagt til rette for en høy bebyggelse.

## 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planprosessen ved detaljregulering vil videre ivareta de kvalitetene de ulike områdene har i dag.

## 6.5 Trafikkløsning

### 6.5.1 Kjøreadkomst

I planområdet er det tre overordnede veger: fv. 504 (Buevegen), fv. 181 (Opstadvegen) og fv. 144 (Kyrkjevegen).

Fv. 504 Buevegen utvides for å følge krav til vegbredde.

Følgende avkjørsler stenges: fv. 152 (Ånestadvegen) stenges, Hagevegen, Djuphodl og Fjordkjøkken.

Avkjørsel til fv. 144 (Kyrkjevegen) og til Hagevegen kanaliseres.

Det er tre samleleger i området: fv. 152 (Ånestadvegen), fv. 144 (Kyrkjevegen) og Dublandsvegen. I planforslaget stenges krysset fv. 152 og fv. 504.

Dublandsvegen er vist i kommuneplanen som miljøprioritert gate. Gaten kan ikke få status miljøgate så lenge det er behov for å føre trafikk fra industriområdet nord i Varhaug langs fv. 152 (Ånestadvegen) via denne gaten. Det er derfor et viktig grep i planen at fv. 152 gis en ny trase med avkjørsel der Hageveien treffer fv. 504 i dag. Dette grepet er nytt i forhold til tidligere førstegangsbehandling av planen.

Øvrige veger i planområdet er adkomstveger.

Det er har vært fokus på Skulegata, hvor det er ønskelig å redusere trafikken forbi skolen. Avkjørsel til Skulegata fra fv. 504 er derfor stengt og vil ha adkomst fra Dublandsveien. Adkomsten til skolens parkeringsplass blir fra Ånestadveien. I fremtiden er det også en mulighet for å stenge Skulegata fullstendig for trafikk, avhengig av fremtidig utvikling på tilgrensede boligfelt vest for skulegata. Dette innebærer at hele feltet får adkomst fra Hageveien.

Eikevegen reguleres til envegskjørt gate, med kjøreretning vest – øst. Vegen gir da rom for levering/ henting av barn med avstigning på høyre side. Det er avsatt ekstra plass til å åpne bildører, for å minske konfliktnivået mellom bilister og gående/ syklende.

Store deler av trafikken for henting/ levering av barn til barnehage/ skole/ SFO vil passere gjennom Eikevegen. Envegskjøring gir et mer oversiktlig trafikkbilde, men den økende bruk av bil for å frakte barn til/ fra skolen medfører å forsterke de samme ulempene som er årsak til at barna ikke selv går eller sykler til skolen. Det beste vil være å redusere bilbruken, fremfor å legge til reffe for økt bilbruk. Det er derfor stor fokus på utvikling av sikre, altomfattende gang- og sykkelveier i området, men det må også gjøres tiltak i skolens regi for å skape en holdningsendring.

Djuphodl har i dag avkjørsel fra fv. 504 (Buevegen). Denne er uoversiktlig, og vil heller ikke kunne opprettholdes. Industriområde og eendommene i Djuphodl får ny adkomst fra ny veg som knyttes til fv. 144 (Kyrkjevegen).

### 6.5.2 Utforming av veger

Det er utredet kostnad forbundet med opparbeiding av rundkjøring i krysset fv. 504 Buevegen og fv. 144 Kyrkjevegen. Dersom det var behov for rundkjøring av trafikale hensyn, ville denne kostnaden falt på Statens vegvesen, men siden det ikke er tilfellet, vil hele kostnaden falle på Hå kommune. Av denne årsak er ikke rundkjøring medtatt i planforslaget.

Fv. 504 (Buevegen) krysser jernbanen med bro i dag. Denne vegbroen er for lav og smal i forhold til nødvendig høyde for kjøreledninger, økt hastighet og mulighet for dobbeltspor. Ny høyde for broen vil være radikalt høyere enn dagens situasjon, og vil innvirke på vegforløp på både øst- og vestsiden av broen. Alternativet er å legge fylkesvegen i kulvert under jernbanen. Begge alternativer har en kostnadsramme som ligger langt utenfor reguleringsplanens normale ramme, området er tatt ut av områdereguleringssplanen.

Viser til notat fra Rambøll, som utarbeidet utredningen.

Kryss mellom Ånestadveien fv. 152 og Bueveien fv. 504 stenges slik det foreligger i dag. Ånestadvegen vil få en ny trase opp mot Hageveien for så å få en ny utkjøring der eksisterende avkjørsel til Hageveien er i dag. Krysset vil få tilstrekkelige siktforhold iforhold til jernbanebroen, det er også lagt til ekstra lengde på avkjøringsfelt for østgående

felt i fv. 504 for å kompensere for dårlige stoppsiktforhold for kjøretøy som krysser over jernbanebroen.

Det ble sett på flere alternativer for nye kjøremønstre, blant annet å lede trafikken gjennom Dublandsveien. Dette forslaget ble valgt bort med tanke på at store deler av veitraseen er brukt som skolevei og veien er tenkt utviklet til miljøgate. Et annet alternativ som er vurdert er en høyre av/på løsning i eksisterende kryss Ånestadvegen x Buevegen. Det vil løse problemet med den farlige utkjøringen til vestgående kjørefelt på Buevegen, men skaper en del andre utfordringer. Statens vegvesen vil ikke akseptere flere kryss fra fv. 504 Buevegen, det vil si at all trafikk må kjøre helt til rundkjøringen i krysset fv. 504 x Opstadvegen for å snu. Videre må trafikk som kommer fra Ånestadvegen og skal østover, svinge vestover og snu i framtidig rundkjøring i krysset fv. 504 x Dysjalsvegen. Det vil bli oppfattet som betydelige omveier, og vil sannsynligvis føre til en økning i trafikk på det kommunale veinettet, deriblant Dublandsvegen. Løsningen vil også kreve en fysisk midtskiller for fv. 504 over jernbanebroen. Det er ikke areal til en slik løsning i dag.

### 6.5.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet preges av at tettstedets barneskole er lokalisert her. Hver dag beveger mange barn og unge seg gjennom området, ikke bare til barneskolen, men også til ungdomsskolen, som ligger øst i tettstedet.

Det har derfor vært viktig å fokusere på gode og trygge strukturer til og fra planområdet.

Ny jernbaneundergang gir forskyvning i de eksisterende strukturene. Ny rampe på østsiden når gatenivå lengre sør enn ved dagens situasjon, og "trekker" tverrgående struktur noe sør. Denne gangstrukturen vil være spesielt viktig ved fortetting av boligområder lengst øst i planområdet; detaljplanene 1107-5 og 1107-6.

Fra Dublandsfeltet kan skoleveien oppleves som utrygg med tanke på forekomst av tynge trafikk i Hatlevegen. Denne trafikken genereres av nåværende bruk av område for detaljplan 1107-5 (produksjon av bl.a landbruksredskaper). Som en permanent avhjelping til denne problematikken, reguleres det en gangveg mellom Dublandsvegen og Eikevegen, sammen med et nytt lekeområde. Dublandsvegen krysses med opphøyd gangfelt.

Gang- og sykkeltrafikk sørfra har i dag et planskilt kryssingspunkt like ved skolen. Dette opprettholdes, samtidig som at det reguleres et sakset fotgjengerfelt lengre vest. Saksing av feltene gir større trygghet i kryssing av fv. 504 (Buevegen). I tillegg vil det være enklere og mer oversiktlig for trafikanten å forholde seg til et kjørefelt om gangen. Dette gjelder spesielt for barn og eldre.

## 6.6 Parkering

### 6.6.1 Antall parkeringsplasser

Det er ikke avsatt areal til offentlig parkering i planområdet, med unntak av nødvendig parkering for offentlige tjenesteytere.

Øvrig privat parkering skjer på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg.

Antall parkeringsplasser for bil og sykkel regnes ut fra kommuneplanens gjeldende parkeringsnorm.

Det skal også avsettes plass til sykkelparkering ved hovedinnganger til boliganlegg, eller i egen sykkelbod. For offentlige tjenesteytere og næringsvirksomhet bør det avsettes plass til sykkelparkering nær hovedinngang(-er) med et antall tilpasset bygningens bruk.

Med tanke på hvor sentralt planområdet er vil antall sykkelparkeringer bør det etableres et høyt antall sykkelparkeringsplasser.

## 6.7 Universell utforming

### 6.7.1 Krav

Reguleringsbestemmelsene §1.1 omhandler krav om universell utforming. For å sikre gode tilgjengelige bomiljø bør det i størst mulig grad skal tilrettelegges for trinnfri adkomst til alle bygg og boliger, utforming av inngangspartier og miljøstasjoner, samt krav til utforming av parkeringsplasser.

### 6.7.2 Hvordan universell utforming skal løses

Reguleringsbestemmelsene er utfyllende ift detaljerte krav til utførelse og løsninger.

## 6.8 Uteoppholdsareal

### 6.8.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Reguleringsbestemmelsene fastslår størrelse og utforming av uteoppholdsarealer.

### 6.8.2 Størrelse, lokalisering og kvalitet på uteoppholdsarealer

Plassering av uteoppholdsarealer skjer gjennom detaljreguleringsprosessen.

### 6.8.3 Lekeplasser

Det er regulert en ny lekeplass i planområdet. Det vil være krav til lekeplass innenfor detaljplanområdene, og det kreves at nye lekeplasser legges i forbindelse med grøntdrag og gangstrukturer.

### 6.8.4 Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon

Det er ingen spesiell vegetasjon i planområdet som krever ivaretagelse.

### 6.3.5 Offentlige friområder

Det ligger et offentlig friområde i planområdet. I dag disponeres dette av Trekløveren barnehage, men skal tilbakeføres som friområde.

## 6.8 Landbruksfaglige vurderinger

Det nye området for næring er i dag landbruksjord, men omdisponering er i tråd med kommuneplanen.

## 6.9 Kollektivtilbud

I planområdet går det ingen ordinære busser i rute, med unntak av skolebuss. Det er avsatt tre nye bussholdeplasser: To holdeplasser for fv. 504 ved undergang, og en holdeplass for fv.181 ved detaljplan 1107-6.

Bussholdeplass tilgrensende Varhaug barneskole vil være stoppeplass for skolebusser og er utformet for at to busser kan stanse samtidig. Busser kan bruke rundkjøring i Prestakrysset og fremtidig rundkjøring kryss fv. 153 Dysjalsvegen og fv.504 Varhaugveien som snuplasser.

Bussholdeplass ved Tjemslandshagen barnehage kan brukes midlertidig som holdeplass for skolebuss frem til overnevnte rundkjøring er opparbeidet. Opparbeiding av busslømmen må derfor skje før eksisterende løsning for skolebuss i dag kan avvikes.

## 6.10 Sosial infrastruktur

På sikt vil Varhaug barneskole disponere hele kvartalet avsatt til skole. Det medfører flytting av Trekløveren barnehage samt flytting av Varhaug bo- og velferdssenter.

## 6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

### 6.12.1 Utbyggingsavtale

I forbindelse med prosjektering vil det være krav om utbyggingsavtale med Hå kommune. Gjennom denne avtalen fastsettes de tekniske løsningene som må være på plass før en utbygging.

### 6.12.2 Overvann/ spillvann

Det pågår saneringsarbeid av ledningsnett, hvor deler av dette er innenfor planområdet.

Ved fortetting av eksisterende boligområder, vil de naturlige fordrøyningsflater som hager representerer, bli mindre og færre. Da kan det være aktuelt å kreve enkle tiltak for fordrøying av overvann på den enkelte eiendom.

## 6.12 Energi

Området vil kreve betydelig mer energi ved fortetting. Det bør etableres én ny trafo per 100 nye boenheter.

### 6.13 Plan for avfallshenting

Det skal fremlegges renovasjonsteknisk plan for et område enten i forbindelse med en detaljreguleringsplan eller en byggesøknad.

## 7. Virkninger/ konsekvenser av planforslaget

### 7.1 Overordnede planer

- Områdereguleringen er i tråd med utkast til kommuneplanen for Hå 2013-2028.

### 7.2 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planen legger føringer for tilbakeføring av friområder som nå disponeres av Trekløveren barnehage.

### 7.3 Uteområder

Nye uteoppholdsarealer for boligområdene sikres gjennom detaljreguleringsplaner. Det er også sikret et sammenhengende grøntdrag langs gangvei mellom jernbaneundergang og barneskole.

### 7.4 Trafikkforhold

#### 7.4.1 Vegforhold

Planen medfører endringer i trafikk mønstre og veg-utforming. Fv. 152 Ånestadveien vil få en ny trase gjennom eksisterende boligfelt som ligger mellom dagens trase og Hageveien. Dette er et utslag av at eksisterende kryss mellom Ånestadveien og Bueveien må stenges på grunn av trafiksikkerhetsmessige grunner, da det er svært dårlige siktforhold i krysset. Ny løsning vil ha gode siktforhold og åpner for nye utnyttelsesmuligheter for Varhaug sentrum. Deler av etablert boligbebyggelse i området er forutsatt revet som en konsekvens av veiomleggingen.

#### 7.4.2 Trafikkøkning/ reduksjon

Full utbygging av planområdet vil medføre økt trafikk-mengde. Planforslaget medfører endringer, ikke bare når det gjelder trafikk mønstre, men også i oppgradering av vegnettet.

#### 7.4.3 Kollektivtilbud

Planen medfører ikke endring i kollektivtilbudet, men vil påvirke kjøremønsteret til skolebusser til Varhaug barneskole.

### 7.5 Barn og unges interesser

#### 7.5.1 Skole, barnehage og lekeplasser

Planområdet inneholder barneskole, to barnehager og to lekeplasser.

Barneskolen er nettopp utvidet, og vil har areal til å utvides ved fremtidige behov. Dermed vil dette kunne fungere som tettstedets eneste barneskole.

Varhaug barneskole har også gode lekemuligheter i sine uteoppholdsarealer.

Tjemslandshagen er en privat barnehage, mens Trekløveren er offentlig. Det er ikke mulig å utvide Trekløveren ytterligere, og det vil være aktuelt å flytte denne på sikt. Det er midlertidig modulbarnehage på

skolens område. Dette er en underavdeling av Trekløveren, og er ment som et avbøtende tiltak i påvente av ny og større barnehagetomt, den nye barnehagen vil bli etablert på Brattland. Planen skal opp til sluttbehandling i desember.

Det ligger en lekeplass i Hatlevegen/ Lindevegen i dag, samt en i Meierivegen. Den er ca 0,7 daa. Det reguleres ytterligere to offentlige lekearealer: lekeplass ved Trekløveren barnehage og lekeplass i område BK-2 (mellom Eikevegen og Dublandsvegen). I dag disponerer Trekløveren grøntarealet i tilknytning til barnehagen. Dette området vil tilbakeføres som offentlig tilgjengelig areal senest når barnehagedriften opphører.

#### 7.5.2 Annet

I planområdet vil det over tid bare bli flere barn som beveger seg til og fra skole eller venner, samtidig som det forventes økt trafikk. Det er derfor viktig å etablere trygge og gode gang- og sykkelforbindelser gjennom området, spesielt i området rundt barneskolen.

### 7.6 Sosial infrastruktur

#### 7.6.1 Skolekapasitet

Varhaug skole kan utvides. I alternativ 1 legges det opp til en større utvidelse av skole der det settes av et nytt område for offentlig tjenesteyting som kan brukes som parkeringsplass tilknyttet fv. 152 Ånestadveien. Alternativet gir en kort og effektiv adkomstvei til parkering samtidig som det åpner for en mer helhetlig utviding av Varhaug barneskole.

#### 7.6.2 Barnehagekapasitet

Planforslaget medfører på sikt at kommunal barnehage relokaliseres utenfor planområdet på Brattland.

### 7.7 Tilgjengelighet mht universell utforming

Reguleringsbestemmelsene setter krav til universell utforming for alle områder som må detaljreguleres

### 7.8 Teknisk infrastruktur

Behovet for nye trafokiosker avgjøres gjennom detaljplan-regulering, i samarbeid med Jæren Everk.

### 7.9 Jordressurser/ landbruk

Reguleringsplanen medfører nedbygging av landbruks-areal sør for Fjordkjøkken. Dette er i tråd med gjeldende kommuneplan.

## 7.10 Konsekvenser/ risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering		
		Nei	Ja	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	X		
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	X		
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	X		
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	X		
	Er det radon i grunnen?	X		
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportåre</i> , utgjøre en risiko for området?			
	- hendelser på veg	X		
	- hendelser på jernbane	X		
	- hendelser på sjø/vann/elv	X		
	- hendelser i luften	X		
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?			
	- utslipp av giftige gasser/væsker	X		
	- utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	X		
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området:			
	- elektrisitet	X		
	- teletjenester	X		
	- vannforsyning	X		
	- renovasjon/ spillvann	X		
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:			
	- påvirkes området av magnetisk felt fra el. linjer?	X		
	- er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	X		
	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:			
	- til skole/barnehage?	X		
	- til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	X		
	- til forretning etc.?	X		
	- til busstopp?	X		
	Brannberedskap			
	- omfatter området spesielt farlige anlegg?	X		
- har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		X*		
- har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?	X			
Tidligere bruk	Er det mistanke om forurensning i grunnen fra tidligere virksomheter?			
	- bensinstasjon/bilverksted/tankanlegg	X		
	- mekanisk verksted/skipsverft	X		
	- galvaniseringsverksted	X		
	- impregneringsverk	X		
	- avfallshåndtering/ deponi	X		
	- gjentatte rivingsarbeider/rehabilitering av bygninger fra 1950 -1980	X		
	- byjord: sentrale og eldre bydeler	X		
	- gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	X		
	- militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	X		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	X		
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc)?	X		
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger			
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/ terrormål?	X		
	- finnes det potensielle sabotasje-/ terrormål i nærheten?	X		

Tabell 3: Risiko og sårbarhetsanalyse

\*) Det er ikke tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk) for høye blokker, og det kan også være aktuelt med stigebil.



## 8. Innkomne innspill

### 8.1 Innspill ifm oppstart

I forbindelse med oppstart av plan 1107 mottok kommunen 13 innspill. Disse er oppsummert og kommentert i sak UTN-103/09.

### 8.2 Innspill ifm offentlig ettersyn

I forbindelse med offentlig ettersyn av plan 1107 mottok kommunen 16 innspill. Disse er oppsummert og kommentert i saksframlegg til UTN.

### 8.3 Innspill ifm offentlig ettersyn revidert plan

I forbindelse med offentlig ettersyn av revidert plan 1107 mottok kommune 13 innspill. Disse er oppsummert og kommentert i saksframlegg til UTN.

## 9. Avsluttende kommentar

Områdereguleringsplanens hovedhensikt har blant annet vært å se på hovedstrukturer for østsiden av Varhaug sentrum med tilliggende områder med spesielt fokus på å forbedre den trafikale situasjonen og fortetting av sentrumsområdene.

Planprosessen har vist at noen løsninger medfører så høye kostnader at det ikke lengre kan medtas i planområdet.

Videre er områder vurdert med tanke på fortetting og ny bruk.

## 10. Vedlegg

Rapport fra Rambøll (24.08.2011)