

Hå kommune
Postboks 24
4368 VARHAUG

Dato: 21.04.2022
Saksref: 202204126-2
Deres ref.: 22/10946
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Sølvi Morvik
Telefon:
Mobil: +47 99034591
E-post: Solvi.Morvik@banenor.no

Hå kommune - Områdereguleringsplan for område ved Varhaug skole - Forslag til planendring til uttalelse- Bane NORs uttalelse

Viser til brev datert 23.03.2022 angående planendring for et område ved Varhaug skole.

Endringen består i at formål Industri 1 og 2 er slått sammen. Det er samme eier og eiendommene er derfor sammenføyet og grenselinjene er fjernet. Den regulerte veien i området er også fjernet.

Byggegrensene i området går nå langs de nye eiendommene, men langs jernbanelinjen er de ikke endret.

Bane NOR har ingen merknader til endringen da det ikke vil ha innvirkning på jernbanen.

For ordens skyld bør Jernbaneverket i teksten erstattes med Bane NOR.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Sølvi Morvik
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur



Statens vegvesen

HÅ KOMMUNE
Rådhusgata 8

4360 VARHAUG

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Katrine Nesset /

Vår referanse:
22/64628-2

Deres referanse:
22/10946

Vår dato:
22.04.2022

Mulighet for å si din mening om forslag til planendring – Områderegeringsplan for område ved Varhaug skole – plan 1119-1107 – "Plan 1107C" – Hå kommune

Vi viser til høring av endring av områderegering for område ved Varhaug skole, plan 1119-1107, plan 1107C, datert 01.04.2022.

Saken gjelder

Hensikten med endringen er å slå sammen feltene industri 1 og 2 ved å fjerne store deler av internvegen og flytte snuhammeren på plankartet. Det gjøres også justeringer av byggegrensener, formålsgrenser og hensynssoner. Byggegrense mot jernbanen endres ikke.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Til denne saken uttaler vi oss med bakgrunn i vårt sektoransvar innenfor trafiksikkerhet og vegtransport.

Våre merknader til planforslaget

Ved fjerning av den regulerte internvegen, åpner reguleringsendringen opp for mer fleksibel utforming vegsystemet inne på området. Dette gir mindre muligheter for å kontrollere utformingen, og vi må derfor forutsette at dette løses på en god måte ved prosjektering.

Statens vegvesen har utover dette ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Transport vest – Transportforvaltning vest 2

Med hilsen

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Bergelandsgata 30
4012 STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Bjarte Børtveit
Seksjonssjef

Katrine Nasset
Planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.



Hå kommune
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandler
Rune Lian, 51568754

Høringssvar - Planendring områdeplan 1119-1107 industriområde ved Varhaug skole i Hå kommune

Vi viser til oversendelse fra kommunen datert 01.04.2022.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder endring av områdeplan 1119-1107 for industriområde ved Varhaug skole. Kommunedirektøren mener endringen ikke fører til vesentlige konflikter sammenliknet med gjeldende plan, i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen og ligger innenfor hoveddrammene for eksisterende plan. Planen vurderes derfor endret jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Endringen går i korte trekk ut på følgende:

- Internvegen mellom feltene Industri 1 og 2 fjernes fra plankartet slik at disse feltene kan slås sammen og ha feltnavn Industri 1.
- Snuhammeren på enden av internvegen flyttes nærmere innkjøringen til industriområdet ved Kyrkjevegen, siden internvegen fjernes.
- Byggegrensene langs internvegen fjernes.
- Feltet Industri 3 endrer navn til Industri 2. Formålsgrensen mellom de nye feltene Industri 1 og 2 legges i eiendomsgrensen mellom gnr. 54 bnr. 21 og gnr. 54 bnr. 33.
- I plankartet er det avsatt to hensynssoner for kulturminner. I bestemmelsene pkt. 1.2 Kulturminner tilføyes det bestemmelser om at gravearbeid må avklares med kulturminnemyndigheter.
- Under bestemmelsespunkt 3.2 Parkering foreslås det konkrete krav til parkering for bil og sykkel som skal gjelde for industriområdene.

Det er ikke utarbeidet ROS-analyse da områdeplanen ble utarbeidet første gang eller ved endring nå. Kommunedirektøren mener byggteknisk forskrift ivaretar sikkerheten mot naturfarer. I ROS-analysen til kommunedelplan for Varhaug er det vurdert behov for flomvei mellom jernbanelinjen og industriområdet. Kommunedirektøren mener denne flomveien må tas hensyn til og innarbeides i plankartet med hensynssone og tilhørende bestemmelse som sikrer etablering av flomveien i fremtiden.



Vår vurdering

Vi har ikke vesentlige merknader til forslaget om å ta ut internveien og at industriområde 1 og 2 slås sammen til et område. Dette vil kunne sikre en mer effektiv arealutnyttelse av et sentrumsnært industriområde, noe som vil være i tråd med nasjonale og regionale føringer for areal- og transportplanleggingen.

Parkering

Forslag til endrede bestemmelser for bil- og sykkelparkering legger opp til en parkeringsplass for bil og 0,2 parkeringsplass for sykkel per heldagsstilling dagskift. Etter gjeldende plan skal parkering opparbeides i henhold til kommuneplanbestemmelsene. I beskrivelse av planendringen fra konsulent er behovet for endringen av parkeringsdekningen begrunnet ut ifra at bedriften som er etablert på området har store næringsbygg, men hvor disse ikke genererer arbeidsplasser i seg selv (lager og kjølerom). Resultatet blir at arealet til parkering blir større enn hva bedriften har behov for. Derfor foreslås heller en bestemmelse som knytter seg til antall heldagsstilling på dagskift.

Vi har forståelse for at gjeldende bestemmelse for parkering fører til et urimelig høyt antall parkeringsplasser. Foreslått bestemmelse er likevel uheldig. Ulempen med å vise til antall heldagsstillinger dagskift er at dette vil kunne endre seg over tid, også etter at parkeringsareal og næringsbygg er etablert. Det vil da kunne bli vanskelig for virksomheten og kommunen å følge opp reguleringsplanen. Bestemmelsen blir også svært tilknyttet den konkrete virksomheten på arealet. Dersom en annen virksomhet senere etablerer seg på området uten endring av reguleringsplan vil foreslått ny bestemmelse kunne føre til en parkeringsdekning som overskrider parkeringsnormen i kommuneplanen.

Når det er sagt vil vi ellers vise til at nasjonale og regionale føringer for areal- og transportplanleggingen legger opp til at mer bruk av kollektivreiser, sykkel og gange framfor bil. Industriområdet ligger sentralt, tett opp til store boligområder og 500-600 meter (gange) fra togstasjon. Å legge opp til en parkeringsplass per heldagsstilling dagskift mener vi ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer og for lite ambisiøst i et område som er godt tilrettelagt for å unngå bil. Selv om foreslått bestemmelse antakelig legger opp til færre parkeringsplasser enn hva parkeringsnormene i kommuneplan legger opp til, mener vi parkeringsdekningen må ytterligere ned av hensyn til samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Vi vil her vise til at parkeringsnorm i Regionalplan Jæren og søre Ryfylke legger opp til en parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplasser (totalt) per 100 m² BRA næringsareal. Om ikke normtall i regionalplan eller kommuneplan er egnet, legger regionalplanen opp til at det blir utarbeidet en mobilitetsplan.

ROS-analyse

Vi støtter ellers kommunedirektøren i at nødvendig grep for å sikre etablering av flomvei blir innarbeidet i plankart og bestemmelser. Vi vil ellers oppfordre til at det blir utarbeidet en ROS-analyse nå for å avdekke om det er faremomenter i området som må håndteres i planen. Som et minimum bør det i innstillingen til behandling av planen gjøres en vurdering av behovet for ROS-analyse og begrunnes hvorfor det eventuelt ikke er behov.

Med hilsen

Ida Eline Skålnes (e.f.)
rådgiver

Rune Lian
seniorrådgiver



Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger

Hå kommune
Rådhusgata 8

4360 Varhaug

Deres referanse:

22/10946

Dato: **06.05.2022**

Saksnr.: **2021/41352**

Dok.nr.: **11**

Saksbehandler:

Synnøve Hognestad

Hå kommune - endring av områdereguleringsplan 1107 - Området ved Varhaug skole

Vi viser til brev, datert 01.04.2022, med varsel om endring av områdereguleringsplan for område ved Varhaug Skole, plan 1119-1107, samt til e-post om utsatt frist til 09.05.2022. Vi viser også til møtereferat, datert 04.05.2022. Fylkesdirektøren har vurdert reguleringsendringene som sektormyndighet innenfor kulturminnevern, med henblikk på forholdet til automatisk freda kulturminner. I tillegg er planen vurdert i henhold til nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Endringene omfatter areal som i dag er regulert til industri, hovedsakelig eiendommene gnr. 21 og 33 i Hå. Fjordkjøkken AS har etablert sitt anlegg i nordlig del av industriområdet. Bakgrunn for endringene er at Fjordkjøkken AS ønsker å utvide virksomheten.

Forslaget innebærer disse endringene:

- Internvegen mellom feltene Industri 1 og 2 fjernes fra plankartet slik at disse feltene kan slås sammen og ha feltnavn Industri 1.
- Snuhammeren på enden av internvegen flyttes.
- Byggegrensene langs internvegen fjernes
- Feltet Industri 3 endrer navn til Industri 2. Formåls grensen mellom de nye feltene Industri 1 og 2 justeres.
- I plankartet er det avsatt to hensynssoner for kulturminner. I bestemmelsene pkt. 1.2 Kulturminner tilføyes det bestemmelser om at gravearbeid må avklares med kulturminnemyndigheter.
- Under bestemmelsepunkt 3.2 Parkering foreslås det konkrete krav til parkering for bil og sykkel som skal gjelde for industriområdene.

Hensyn til kulturminner

Id 238035 (gravrøys) og id 238036 (røysfelt) – sakshistorikk

I forbindelse med arbeid med tilgrensende plan, reguleringsplan for Reiestadmarka plan 1038-1, ble Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, i 2018 oppmerksom på en stor gravrøys (id 238035) nær jernbanelinjen på gnr. 54, bnr. 33. Røysa lå på det tidspunktet ikke inne i den nasjonale kulturminnedatabasen «Askeladden», selv om

den var kjent fra før. Området hvor røysa ligger er regulert til industri og veglinje i reguleringsplan 1109-1107, vedtatt 13.10.2012.

På bakgrunn av dette ble det gjennomført en befaring for å måle inn gravrøysen og overflaterregistrere beiteområdet hvor røysa lå. Ved befaringen ble det påvist ytterligere to røyser (id 238036), noe øst for den store gravrøysa. I etterkant av befaringen har fylkesdirektøren ved flere anledninger bedt om at de automatisk freda kulturminnene, id 238035 og id 238036, blir innarbeidet og tatt hensyn til ved revisjon av planen. Det er derfor svært positivt at Hå kommune har innarbeidet nevnte kulturminnelokaliteter i planen i forbindelse med den forelagte revisjonen. Vi ser imidlertid at det mangler noe for at kulturminnene skal bli tilstrekkelig ivaretatt.

Hensynssone H730 og forslag til bestemmelse

I den forelagte planendring er kulturminnelokalitetene id 238035 og id 238036 innarbeidet i planen ved at de vises som hensynssone H570 i plankartet i kombinasjonen med arealformål industri. Det er også knyttet bestemmelser til hensynssonen. Slik kulturminnene er innarbeidet i forslaget, er de ikke tilfredsstillende ivaretatt ved at de har feil hensynssone og ikke tilstrekkelige bestemmelser, samt i en uheldig kombinasjon med industri-formål. De er også tilsynelatende markert uten fem meter sikringsone som inngår som en del av det automatisk freda kulturminnet, jf. kulturminneloven § 6.

Kulturminnene id 238035 og 238036, inkludert en sikringsone på fem meter, må bevares for fremtiden gjennom regulering til hensynssone d) – automatisk freda kulturminne, i kombinasjon med formålet grønnstruktur eller LNFR. Vi ber om at følgende bestemmelse knyttes til denne hensynssonen (H730):

"Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon, uten inngrep i bakken, er tillatt. Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring."

Sikring av kulturminner i anleggsperioden

De automatisk freda kulturminnene som søkes bevart i planen, må sikres med anleggsgjerder ved anleggsarbeid i nærheten av kulturminnene. Utøvende entreprenører må gjøres oppmerksom på kulturminnene i området. Etablering av anleggsgjerder må sikres gjennom reguleringsbestemmelsene, som for eksempel under rekkefølgebestemmelsene eller fellesbestemmelsene. Vi har følgende forslag til ordlyd:

Tiltakshaver skal i samråd med Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, gjerde inn de automatisk freda kulturminnene id 238035 (gravrøys) og id 238036 (røysfelt), inkludert deres sikringsone, ved anleggsarbeid i nærheten av kulturminnene. Seksjon for kulturarv skal kontaktes i god tid før anleggsarbeidet skal starte, slik at plassering av gjerdene kan fastsettes.

Id 34529 «Leksaren» – ringforma tunanlegg – høy nasjonal verdi

Like vest for toglinjen som grenser til områdeplanen, ligger det automatisk freda ringforma tunanlegget «Leksaren». Det er et kulturminne av høy nasjonal verdi. I Rogaland er det kjent til sammen syv kulturminnelokaliteter av denne typen, og anlegget er også sjelden i nasjonal sammenheng. Innenfor «Leksaren» er det kjent 15 hustuffer, 2 gravhauger, en steinlegning, en røys, et gardfar og en rydningsrøys. Det finnes ulike tolkninger av hva de ringforma tunanleggene representerer, det kan være høvdingetun, tingsteder eller militærkaserner. Det ringforma tunalegget har svært stor opplevelsesverdi og svært høy vitenskapelig verdi.

Kulturminnelokalitetene Id 238035 og id 238036 ligger på samme høydekote som «Leksaren», og nærheten til tunanlegget tilsier at røysene må ses som en del av «Leksaren».

De berørte kulturminnene innenfor planområdet, samt «Leksaren» i tilgrensende område, har høy nasjonal verdi. For at fylkesdirektøren kan godta at de forelagte endringene gjennomføres som en forenklet planprosess, er det en forutsetning at våre merknader innarbeides i reguleringsplanen (kart og bestemmelser).

Generelle planfaglige vurderinger

Industriområdet som er omfattet av plan 1107 ligger i Varhaug sentrum, i kort avstand til jernbanestasjon og boligområder. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR) legger opp til at lokalisering av arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om «rett virksomhet på rett sted», det vil si at næringsvirksomheter finner lokalisering i næringsområder som passer med virksomhetens areal- og transportbehov. Tanken bak prinsippet er at virksomheter med mange arbeidsplasser/ besøkende pr arealenhet lokaliserer seg i og nær sentrumsområder, slik at høy arealutnyttelse gir mulighet for at mange kan gå, sykle eller reise kollektivt. Virksomheter med større arealbehov og færre arbeidsplasser/besøkende pr arealenhet bør lokaliseres mindre sentralt for å spare de mest tilgjengelige arealene.

Arealutnyttelse

Ut fra prinsippet «rett virksomhet på rett sted», og kort avstand til boligområder, bør området utnyttes effektivt i tråd med næringskategori med høy urbaniseringsgrad og utnytting i Varhaug sentrum for øvrig. Fylkesdirektøren ber kommunen vurdere om det også bør fastsettes minimumsgrense for utnytting av det arealet som blir berørt av foreslåtte endringer.

Transportbehov/parkering

Retningslinjer om parkeringsdekning i RPJSR henger nøye sammen med «*prinsipp om rett virksomhet på rett sted*». Som nevnt bør virksomheter med mange arbeidsplasser/ besøkende pr arealenhet lokaliseres i og nær sentrumsområder. Samtidig bør parkeringsdekning for denne type virksomheter være lav fordi plasseringen gjør at mange kan gå, sykle eller reise kollektivt.

I planbestemmelsene er parkeringsdekning satt til 1 parkeringsplass for personbil pr heldagsstilling dagskift og 0,2 sykkelparkeringsplasser per heldagsstilling dagskift. Forslag til parkeringsdekning legger opp til at reiser til og fra bedriften i stor grad er bilbasert. Dette er etter fylkesdirektøren sin vurdering ikke i samsvar med føringene i RPJSR som legger opp til at virksomheter nær offentlig kollektivtransport bør ha

forholdsvis stramme føringer for bilparkering som forutsetter at en viss andel av de ansatte bruker andre reisemidler enn bil.

Et moment i vurdering av antall parkeringsplasser er at store parkeringsareal vil oppta plass som kunne ha vært brukt mer effektivt. I regional jordvernstrategi er et prioritert tiltak for ivaretagelse av jordvern i reguleringsplaner å *«ikke planlegge for omdisponering av jordbruksareal til parkering på bakkeplan»*.

I denne saken vil det trolig være slik at de generelle føringene for parkering ikke fullt ut passer til den virksomheten som er etablert i området. Fylkesdirektøren gir derfor faglig råd om at det bør utarbeides en mobilitetsplan som beskriver transporttilbud, angir forventet reisemiddelbruk blant ansatte og besøkende og identifiserer tiltak for å stimulere til økt gåing, sykling og kollektivtransport. I et justert planforslag bør det også konkret vurderes om parkeringsanlegg kan plasseres under bakken.

Hilsen

Knut Harald Dobbe
fagleder

Synnøve Hognestad
rådgiver

Kopi til:
Statsforvalteren i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.