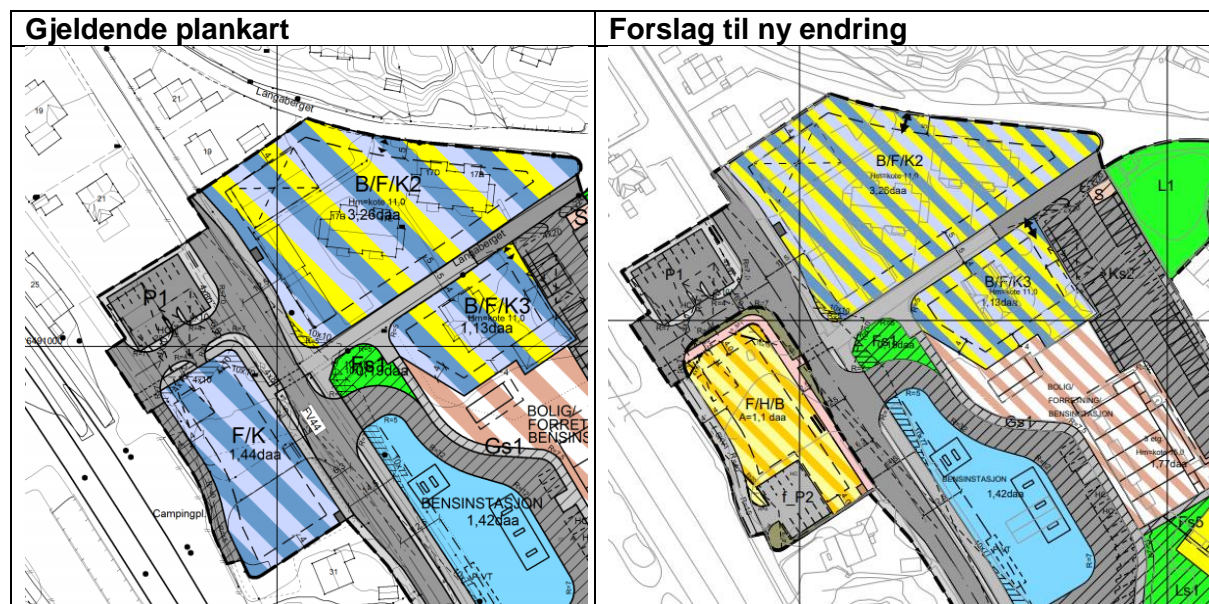


Beskrivelse av forslag til planendring for Reguleringsplan for del av Oгна sentrum, planID 1101 (endring A)

Kommunen ønsker å endre arealformål og reguleringsbestemmelsene til delfeltet forretning/kontor (F/K) i reguleringsplan for del av Oгна sentrum, planID 1101. Det foreslås å endre felt F/K til forretning/hotell/bevertning (F/H/B) for å skape flere publikumsrettede funksjoner. Bakgrunnen for planendringen skyldes forandret markedsetterspørsmål og områdets sentralitet i forhold til jernbanestasjonen. Forslag til endringer er nærmere beskrevet nedenfor og i vedlagte forslag til plankart og bestemmelser. Vedlagte perspektiver viser hvordan felt F/H/B kan bygges ut etter foreslått planendring.

Endringer i plankartet

Formål for området F/K er i dag oppgitt som kombinert formål til forretning/kontor, slik venstre bilde på figur 1 illustrerer. Kommunen ønsker å endre feltets kombinerte formål til forretning/hotell/bevertning (F/H/B), som vist til høyre på figur 1. Endringen vil åpne opp for flere fremtidige publikumsrettede funksjoner som vil kunne plasseres på tomten. Det er forenlig med at det ligger nært togstasjonen, vil ikke konkurrere med nærliggende tilbud og er i tråd med kommunens ønske om å utvikle området forbeholdt til turisme og rekreasjon. I tillegg er kunderettede virksomheter nært jernbanestasjonen foretrukket etter kommuneplanens arealdel.



Figur 1 Utklipp fra plan 1101

I tillegg er feltet detaljert med nytt parkeringsområde P2. Avkjørsel fra felt F/K, nå F/H/B, foreslås flyttet sørvestre del av området. Bakgrunnen for å flytte avkjørselen kommer av å bedre trafikksikkerheten i området, med færre kryssinger for myke trafikanter langs den

Kontoradresse: Rådhusg 8, 4360 Varhaug	Postadresse: Postboks 24, 4368 Varhaug	Telefon: 51 79 30 00	E-post: teknisk@ha.kommun e.no	Org nr: 964 969 590
--	--	----------------------------	--------------------------------------	------------------------

viktige gangforbindelsen mellom togstasjonen og feltet bolig/forretning/bensinstasjon. Ved å legge innkjørsel i sørvest vil det sikre et mer sammenhengende fortau. Parkeringsplassen til feltet vil dermed ligge skjermet fra fv.44. Endringen gjør det mulig å trekke bygningsmassen mot nord i feltet og ha aktive fasader med publikumsrettede funksjoner langs den viktige gangforbindelsen. Endringen i plankartet henger sammen med kvalitetskravene som foreslås lagt inn i planbestemmelsene for felt F/H/B.

Endringer i planbestemmelsene

Krav om detaljregulering for F/K, nå F/H/B, utgår fra tidl. § 11 (ny § 12) og erstattes med ny bestemmelse § 14 for F/H/B. Grunnen til at detaljreguleringen for F/H/B tas ut fra bestemmelsene, kommer av at størrelsen på tomten er forholdsvis liten og legger dermed begrensninger for detaljeringsmulighetene i feltet. Ny bestemmelse for F/H/B vil ivareta krav om utnyttelse, høyder og andre kvalitetskrav. Disse kriteriene sikrer at kvaliteten til utformingen av bygg(ene) ivaretas, med tilpasning etter nytt formål og eksisterende bebyggelse rundt.

Ny bestemmelse for F/H/B legges inn som nytt punkt under VI. Kombinerte formål for å gi føringer for det nye formålet. Bestemmelsen inneholder følgende:

- Bruk og formål som tillates i felt F/H/B. I tillegg oppgis det andre anlegg som kan oppføres utenom bygning(ene) i seg selv.
- Ny bestemmelse for F/H/B med krav til formål/bruk, utnyttelse, høyde, utforming og kvalitetskrav. Bestemmelsen erstatter kravet om detaljreguleringsplan for feltet.

Det foreslås utnyttelse på minimum 85 %-BRA. Økningen av utnyttelsesgraden skyldes feltets sentralitet til togstasjonen, feltets formål og for å være i tråd med ulike overordnede føringer. Generelt krav om utnyttelse på 40 %-BYA videreføres for alle formål under VI. Kombinerte formål videreføres i § 14, men unntas for nytt felt F/H/B.

Bestemmelser om høyder og etasjeantall sikrer at bebyggelsen i feltet ikke blir for høy og begrenser maksimal utnyttelse. Høydebegrensningene er satt for å tilpasse fremtidig bebyggelse til omkringliggende bygg.

Det er lagt inn kvalitetskrav knyttet til småskalapreg, fasade, førsteetasjens etasjehøyde og bygg(enes) takvinkel. Slike krav skal sikre at bygg(ene) som oppføres på feltet ivaretar det nye formålet og tettstedssentrumets nåværende karakter. Småskalapreget skal sikres gjennom å bryte opp lange fasader, slik at bebyggelsen blir mer tilpasset menneskelig skala. Aktive fasader mot fortau i nord og langs fv. 44 støtter opp om feltets formål med publikumsrettede funksjoner i førsteetasjen. På denne måten aktiviseres gangforbindelsen mellom jernbanestasjonen og feltet bolig/forretning/bensinstasjon, og de knyttes i større grad sammen.

Bestemmelse om 4 meter etasjehøyde i førsteetasjen legger opp til publikumsrettede funksjoner i førsteetasjen. Takvinkelen og gesimshøyden er satt for å sikre synlig skråtak sett fra bakkenivå og småskalapreg, tilsvarende eksisterende bebyggelse rundt.

Krav til byggesøknad er lagt inn for F/H/B. Søknaden skal vise utomhusplan og støytredning. Dette er også kvalitetskrav som skal dekke bort-takingen av kravet til detaljregulering.

I ny § 16 (tidl. § 14) om parkering er det tilføyd parkeringskrav som gjelder for feltet F/H/B. Parkeringsdekningen foreslås satt til 1,5 p-plasser per 100 m² BRA og at deler av parkeringskravet kan dekkes innenfor delfelt P1. Dekningen er hovedsakelig i henhold til punkt 1.8.4 i kommuneplanen til Hå fra 2014-2028. Selv om planområdet ikke er definert som sentrumsområde i gjeldende kommuneplan, ligger det sentralt og kan være naturlig å

vurdere på lik linje som parkeringsdekning for sentrumsområder. Derfor er parkeringskravet også vurdert i tråd med pkt. 1.8.6 i kommuneplanens bestemmelser.

Under II. Offentlige trafikkområder er det tilføyd ny bestemmelse (§ 8) for parkeringsområdet P1 og at deler av parkeringskravet til F/H/B kan løses innenfor P1. Det er også tilføyd at P1 er off. parkering for både besøkende, reisende med jernbanen m.m.

Under V. Fellesområder er det tilføyd ny bestemmelse for nytt parkeringsområde P2 med krav til antall p-plasser innenfor området. P2 skal være parkeringsområde for F/H/B.

P1 foreslås dermed utvidet i bruk slik at den omfatter mer enn reisende med jernbanen. Sambruk av parkeringsplass P1 for offentligheten/besøkende og F/H/B er for å kompensere for manglende p-plasser til F/H/B i delfeltet P2. Sambruksløsingen skyldes behovet for høy utnyttelse i F/H/B pga. nærheten til jernbanestasjonen, i tråd med føringer i Regionalplanen til Jæren og Søre Ryfylke og kommuneplanen. Sambruk eller felles parkeringsanlegg er vanlig i sentrumsområder.

I rekkefølgebestemmelse § 22 (tidl. § 20) erstattes feltnavnet F/K med F/H/B for å være i tråd med nytt formål og feltnavn.

Ytterligere beskrivelse av endring av plankart og planbestemmelser fremgår av vedlagt forslag til nytt plankart og bestemmelser. Illustrasjon av endring A er tegnet etter pbl 2008, mens resterende reguleringsplan 1101 er tegnet etter pbl 1985. På bakgrunn av dette viser illustrasjonen to adskilte plankart som er samlet for å presentere hvordan det vil framstå i kommunens planbase.

Vurdering av konsekvens og forholdet mot overordnede føringer

Bakgrunnen for endringen til forretning/hotell/bevertning kommer av forandret markedsetterspørsel og områdets sentralitet i forhold til jernbanestasjonen. Endringen vil skape flere publikumsrettede funksjoner, tilby flere tilbud for turisme og større tilrettelegging for rekreasjon. Det vil gi et godt bidrag til å sikre attraktivitet, god tilgjengelighet til service og tjenester, og flere arbeidsplasser på et mindre tettsted som Oгна. I arbeidet med ny kommuneplan satses det på sentrum i forslag til ny arealstrategi. På Oгна ønskes det å definere et sentrumsområde, jf. KPU-sak 17/21 om ny arealstrategi. Økt utnyttelsesgrad og lavere parkeringsdekning på tomten vil også være i henhold til Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke sin retningslinje om at «*Innenfor en grense på 500 meter fra stasjonene skal det være særlig høy utnyttelse av areal og særlig fokus for å få inn arbeidsintensive og kunderettede næringer*».

Ifølge regionalplanen skal besøks- og arbeidsintensive virksomheter lokaliseres nær jernbanestasjon. Kontorformålet ønskes likevel ikke videreført. Kommunen anser behovet for kontor som mindre enn da feltet ble regulert.

Bolig skal, ifølge regionalplanen, vurderes innenfor 800 meter fra kollektivholdeplass (tog). Boligformål på tomten er ikke optimalt i forhold til utfordringer med støy fra veg og jernbane. Det vil ikke gi nok arealstørrelse til boligformål og uteoppholdsareal i henhold til kvalitetskrav dersom støyskjermer må etableres. Kommunen ønsker å unngå bruk av støyskjermer siden de kan framstå som skjemmende element. Bruk av bebyggelsen med fasadetiltak som støyskjerm vil gli bedre inn i landskapet og de bebygde omgivelsene. Formål som forretning/hotell/bevertning er mindre støyfølsomme funksjoner og vil i større grad kunne oppnå støykravene. I tillegg ser kommunen et mindre behov for boliger på Oгна, jf. vedtatt boligprogram av kommuneplanutvalget i sak 09/20.

Flytting av avkjørselen vurderes å kunne forbedre trafikksikkerheten. Gangforbindelsen mellom jernbanestasjonen og butikk- og bensinstasjonsområdet på Oгна får færre kryssninger. I gjeldende plan vil avkjørslene fra P1 og F/K (foreslått F/H/B) skape en X-kryss lignende trafikksituasjon. Ved å flytte avkjørselen til F/H/B blir trafikkbildet enklere å lese for trafikanter ved avkjørselen til P1. I tillegg er endringen positiv ved å gjøre en sentral del av

Ogna mer attraktiv gjennom å ha aktive fasader mot viktig gangforbindelse istedenfor en parkeringsplass.

Grepet om aktive fasader og utformings- og høydekrav til bebyggelsen støtter opp om å kunne etablere et attraktivt sentrumsområde på Ogna. Bebyggelsen tilpasses stedets karakter.

Parkeringsområdet P1 vurderes å kunne være for flere enn reisende med jernbanen. Reisende med jernbane vil kunne parkere ved både stasjonen og i P1, og anses å ha tilstrekkelig med parkeringsmuligheter sammenlignet med antatt behov. Området vurderes å kunne ha kapasitet til å håndtere sambruk med felt F/H/B. Konsekvensen av disse endringene vurderes derfor å være begrenset for reisende med jernbanen og positiv for utnyttelse og utforming av F/H/B.

Kravet om detaljregulering utgår og erstattes av egne krav til F/H/B. Konsekvensen av dette vurderes å være liten. Feltet er forholdsvis lite og det er begrenset hva en detaljreguleringsplan kan tilføye av detaljeringer og saksopplysninger i forhold til foreslått planendring etter enkel prosess. Dessuten ivaretas prosessen mot offentligheten med mulighet for innspill.

Hvorfor anses reguleringsendringen som en forenklet saksgang?

Planendringen vurderes å kunne utføres etter forenklet saksgang i plan- og bygningslovens § 12-14. Endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene for planen og berører ikke viktige natur- og friluftsområder.

Formålsendringen fra forretning/kontor til forretning/hotell/bevertning vurderes å være en mindre formålsendring innenfor kombinert formål. Bruken vil fortsatt være publikumsrettet og forretningsformålet videreføres. Kommunens hensikt med området ivaretas og endringen er i tråd med overordnede føringer. Størrelsen på feltet egner seg også til nytt arealformål. Endringen påvirker derfor ikke gjennomføringen av planen.

Endringene inkl. formålsendringene vurderes å være innenfor hoveddrammene i planen. Hensikten med området ivaretas fortsatt, som påpekt i avsnittet ovenfor. Kravet om detaljregulering erstattes med nye krav til utnyttelse, høyde, utforming og kvaliteter. Feltet er forholdsvis lite og det er derfor begrenset hvor mye en detaljreguleringsplan etter ordinær prosess vil kunne tilføye og belyse av saksopplysninger sammenlignet med en planendring etter forenklet prosess. Planendringen ivaretar også prosessen mot offentligheten med mulighet for å komme med innspill.

Planendringen kommer ikke i konflikt med viktige natur- og friluftsområder. Området har tidligere vært bebygd. I dag står tomten tom og er opparbeidet med grus. Områdene rundt tomten består av bebyggelse, vegger og jernbane. Fremtidig bygg vil bli tilpasset stedets karakter og eksisterende bebyggelse.

Konklusjon

Det foreslås å endre felt F/K (forretning/kontor) til F/H/B (forretning/hotell/bevertning) og flytte avkjørselen til feltet. Bestemmelsene er endra for å ivareta endringen og erstatte krav om detaljreguleringsplan for feltet.

Foreslåtte endringer vurderes å ha liten konsekvens siden det fortsatt er kombinert formål med publikumsrettede funksjoner. Endringene kan være positive for å kunne utvikle et sentrum i Ogna med nye funksjoner og bygge videre på Ogna som en turistattraksjon.

Planendringen vurderes å være innenfor hva som kan tillates som forenklet prosess i plan- og bygningslovens § 12-14.