

Dykkar ref.

Vår ref.  
22/16647Arkivkode  
L12Vedtaksdato  
20.05.2022

Saksnummer	Utvalg
305/22	Delegasjonssaker utval for tekniske saker og næring

## Godkjenning av endring i arealplan Områderegulering for område ved Varhaug skole - plan-ID 1119-1107C

### Kommunedirektøren vedtar:

Hå kommune godkjenner endring av områdereguleringsplan for område ved Varhaug skole – plan-ID 1119-1107C i tråd med plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

### Utredning:

#### Bakgrunn

Bettikon AS har søkt på vegne av Fjordkjøkken AS om å endre gjeldende reguleringsplan plan-ID 1107 som gjelder for gnr. 54 bnr. 33 på Varhaug. Fjordkjøkken AS ønsker å slå sammen feltene Industri 1 og 2 ved å fjerne store deler av internvegen i plankartet, for å kunne utvide sitt eksisterende anlegg.

#### Innkommne uttalelser og prosessen

Hå kommune sendte forslag til endring av plan til berørte parter i brev 1. april 2022. Kommunedirektøren har oppsummert og behandlet de innkomne uttalelsene i merknadsheftet. Hovedtrekkene i uttalelsene handler om: internvegen, parkering, arealutnyttelse, ROS-analyse og kulturminner.

Hå kommune hadde møte 3. mai 2022 med Fjordkjøkken AS, Bettikon AS og Rogaland fylkeskommune for å drøfte muligheter for å bevare den vitenskapelige verdien og opplevelse- og historiefortellingsverdien til de to kulturminnene som ligger i det regulerte industriområdet.

### Vurdering:

#### Revidert forslag til endringer

Kommunedirektøren har vurdert de innkomne uttalelsene og bedt forslagstiller om kommentarer og avklaringer i saken. Basert på de innkomne uttalelsene og avklaringene er forslaget til endring av plan blitt revidert.

Revidert forslag innebærer hovedsakelig disse endringene sammenliknet med tidligere plan:

- Internvegen mellom feltene Industri 1 og 2 fjernes fra plankartet. Snuhammeren er flyttet nærmere innkjørselen til industriområdet og det er lagt til frisisiktsone.

- Det er lagt inn bestemmelser om utnyttelsesgrad for industriområdene på minimum 60 %-BRA per delfelt.
- Det er lagt inn bestemmelser om parkeringsdekning for industriområdene på maksimum 0,5 parkeringsplasser for bil per 100 m<sup>2</sup> BRA, og minstekrav til sykkelparkering på minimum 0,5 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA.
- Det er lagt inn hensynssoner (H190 og H730) med tilhørende bestemmelser som ivaretar kulturminner og muligheter for å etablere åpen flomvei fra Varhaug sentrum til Reiestadbekken.

Mer informasjon om endringene finnes i de vedlagte dokumentene.

### **Virkningene av å endre planen**

Kommunedirektøren mener at virkningen av å fjerne internvegen, sette minstekrav til utnyttelse på 60 %-BRA og krav til parkeringsdekning som reduserer bilparkering og øker sykkelparkeringen, er at industriområdet:

- sikres høy arealutnyttelse og tar hensyn til jordvernet da tidligere bestemmelser ikke styrte utnyttelsen og at parkeringsarealet blir mer effektivt, og
- blir i større grad i tråd med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke sine nye føringer for parkering og arealutnyttelse, samt nasjonale forventninger.

Med endringen kan internvegen tilpasses virksomheten(-e) sine behov med tanke på kjøretøy og plassering av steder for lasting og levering av varer. Sammenliknet med tidligere krav til parkeringsdekning for bil vil antall parkeringsplasser bli vesentlig redusert fra 1,5 til 0,5 p-plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. Snuhammer er fremdeles ivarettatt og frisktsonen sørger for økt trafikksikkerhet når kjøretøy bruker denne.

Industriområdet vil fortsatt kunne ha god utnyttelse selv om det reguleres to mindre områder til friområde og hensynssoner (H730) for bevaring av kulturminner med tilhørende bestemmelser i punkt 1.3 og 5.3. Endringene bevarer kulturminnene samtidig som videreutvikling og driften i industriområdet opprettholdes.

Hensynssonen for flomvei sørger for at det i framtiden blir mulig å etablere flomvei fra Varhaug sentrum til Reiestadbekken, samt grøntdrag som kan støtte opp om opplevelsesverdien av kulturminnene. Flomveien vurderes å ha liten virkning på utnyttelsesmulighetene i industriområdet da det allerede er satt byggegrense mot jernbanen. Arealer innenfor hensynssonen kan fortsatt brukes til lagring, navigeringsområde for kjøretøy og lignende.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)**

Områderegeringsplanen for område ved Varhaug skole, plan-ID 1107, mangler ROS-analyse. De regulerte industriområdene kan bygges ut uten denne planendringen og byggeteknisk forskrift (TEK17) ivaretar krav om sikkerhet mot naturfarer. Kommunedirektøren er derfor positiv til å gjennomføre planendringen uten at det utarbeides ROS-analyse. Dersom det hadde blitt utarbeidet en ROS-analyse ville disse temaene vært viktige å ta hensyn til:

- Angitt flomvei fra Varhaug sentrum til Reiestadbekken, som påpekt i kommunedelplan for Varhaug sentrum.
- Trafikksikkerhet ved innkjørselen til industriområdet da snuhammer kommer nær innkjørselen.

Mulighet for å kunne etablere flomvei er sikret gjennom hensynssone H190 i plankartet. For å redusere sjansen for ulykke ved snuhammeren og innkjøringen til industriområdet, er det lagt inn frisiktsone og -linje i plankartet.

Omfanget av planendringen er lite og foreslåtte tiltak avbøter det viktigste behovet for ROS-analyse. Kommunedirektøren mener virkningen av endringen og foreslåtte tiltak mot uønskete hendelser er positiv sammenlignet med tidligere situasjon der ingen vurdering av ROS-tema var vurdert. Ovennevnte tiltak sammen med kravene i byggeteknisk forskrift, gjør at det ikke er behov for egen ROS-analyse i denne plansaken.

### **Mulighet for å endre reguleringsplan etter å ha blitt sendt til uttalelse**

Hå kommune vurderer at de ovennevnte endringene ikke vil føre til vesentlige konflikter sammenliknet med gjeldende plan.

Hå kommune sin vurdering er at:

1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen (rekkefølgekravene blir ikke påvirket)
2. endringene er innenfor hoveddrammene i planen (industriformålet videreføres og justerte krav som f.eks. parkering er i tråd med regionale føringer)
3. viktige natur- og friluftsområder berøres ikke i større grad enn i gjeldende plan.

Myndigheter har ikke kommet med innsigelse til forslaget som ble sendt til uttalelse. Planendringen kan derfor behandles og vedtas etter å ha blitt sendt ut til berørte parter til uttalelse, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 og tilhørende veiledninger om «planendring etter forenklet prosess».

### **Samlet vurdering:**

Endringene i områderegulering for område ved Varhaug skole, plan 1107, vil ikke føre til vesentlige konflikter. Arealbruken av industriområdet vil kunne bli mer arealeffektivt etter endringene. Endringene gjør at planen i større grad blir i tråd med overordna føringer samtidig som forholdene for kulturminner og flom blir bedre. Viktige ROS-tema er tatt hensyn til i planendringen.

Basert på vurderingene ovenfor godkjenner kommunedirektøren endring av områderegulering for område ved Varhaug skole, plan 1107 revisjon C.

Dette vedtaket sendes til berørte parter og planendringen blir kunngjort.

### **Klagerett:**

Søknad om endring av arealplan (etter forenklet prosess) er avgjort og godkjent administrativt etter fullmakt. Vedtak om endring av en reguleringsplan etter forenklet prosess er et enkeltvedtak som du kan klage på jf. forvaltningsloven § 28. Klagen må være sendt innen tre uker etter at du fikk dette brevet. Du skriver klagen til Statsforvalteren i Rogaland, men du må sende brevet til oss i Hå kommune.

Eventuell klage sender du på e-post til teknisk@ha.kommune eller per brev til Hå kommune, Tekniske saker og næring, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug. Se mer informasjon om klage og klagerett på vedlagt informasjonsark.

Med hilsen  
Hå kommune

Ole Vikse  
Plansjef

Einar Serigstad  
kommuneplanleggar

**Vedlegg:**

1107C Merknadshefte  
1107C Uttalelser i fulltekst  
1107C Beskrivelse av endringen  
1107C Plankart A3-L reguleringsendring datert 20.05.2022  
1107C Reguleringsbestemmelser datert 20.05.2022  
1107C Reguleringsbestemmelser med endringer markert i rødt  
1107C Illustrasjonskart A3-L  
1107A+B Tidligere Plankart  
1107B Tidligere Planbestemmelser  
MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur*