

Sammendrag av uttalelser, samt vurdering

Plan 5079-3 Spannadalen – planendring – vedr. arealbruk og BRA

Alle uttalelsene er i sin helhet vedlagt. Sammendraget gjengir hovedinnholdet fra uttalelsene, samt forslagsstillers og administrasjonens vurderinger.

Oversikt

VED 1. GANGSBEHANDLING	1
OFFENTLIGE INSTANSER:	1
1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 05.10.2021	1
2. Statsforvaltaren i Rogaland, mottatt 07.09.2021	3
3. Statens vegvesen, mottatt 22.10.2021	4
VED PLANOPPSTART	4
OFFENTLIGE INSTANSER:	4
1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, mottatt 03.11.2020	4
2. Fylkesmannen i Rogaland (nå statsforvaltaren i Rogaland) , mottatt 05.11.2020	7
3. Statens vegvesen, mottatt 13.11.2020	8

VED 1. GANGSBEHANDLING

OFFENTLIGE INSTANSER:

1. Rogaland fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, mottatt 05.10.2021

Fylkesrådmannen har uttalt at området faller inn under næringskategori 3 og 4 – virksomheter med middels til lav arbeids/besøksintensitet. Bestemmelser som avgrenser forretningsvirksomhetene til handel med plasskrevende varer skal videreføres.

Planforslaget tar ut mulighet for å etablere kontorer, men legger opp til etablering av idrettsanlegg/treningssenter innenfor KBA2. Dette er besøksintensive virksomheter og fylkesrådmannen har et **faglig råd** om at det utarbeides en mobilitetsplan. Denne bør beskrive transporttilbudet, angi forventet reisemiddelfordeling for virksomhetene (ansatte og besøkende), og identifisere tiltak for å stimulere til økt andel miljøvennlig transport.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde: I beskrivelsen av endringen står det at byggehøyden ikke skal endres. De antar at dette beror på en tolkning av at det åpner opp for 16 meter byggehøyde innenfor de fleste delområdene, inkludert FOR1.

Bestemmelsen endres fra:

*[... hovedformål **kontor/forretning** eller undervisning oppføres med maksimal gesimshøyde på 16 meter og andre formål med maksimal gesimshøyde på 12,5 meter [...].*

Til:

*[... hovedformål ~~kontor/forretning~~ **næringsbebyggelse, forretning, KBA** eller undervisning oppføres med maksimal gesimshøyde på 16 meter og andre formål med maksimal gesimshøyde på 12,5 meter [...].*

Gjeldende bestemmelser åpner for tolkning og Fylkesrådmannen vurderer at bestemmelsen må tolkes i lys av det som står i planbeskrivelsen til gjeldende plan, på s. 27: *Ny bebyggelse med kontorformål i kombinasjon med andre formål kan oppføres med maks gesimshøyde 16 meter. For forretningsvirksomhet tillates bygninger med gesims inntil 12,5 meter.*

Dersom det åpnes for en generell økning fra maks 12,5 til maks 16 meters høyde for en større del av planområdet bør konsekvensene av en slik endring beskrives. Fylkesrådmannen gir derfor **faglig råd** om at det fastsettes en ny maks BRA for planområdet, eller på annen måte sikres forutsigbare føringer for utnyttelsesgrad i området.

Barn og unges interesser: Regulert sykkelparkering endres til bebyggelse. Fylkesrådmannen legger til grunn at det allerede er etablert tilstrekkelig med sykkelparkering ved den videregående skolen. Men ettersom skoleanleggene har få utvidelsesmuligheter bør det reelle behovet for uteoppholdsareal tilknyttet skolene avklares før arealet regulert til sykkelparkering omreguleres til byggeformål.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdet er i hovedsak utbygd, og det er kun mindre arealer igjen. Utbygging av disse arealene vil kun gi en mer effektiv arealutnyttelse i et allerede eksisterende næringsområde. Omfanget av ny bebyggelse vil ikke være vesentlig eller ha særskilt påvirkning på trafikkforhold, og da ei heller på valg av transportformer. Årsaken til å gi mulighet for etablering av også idrettsanlegg/anlegg for fysisk aktivitet er for å kunne komplimentere allerede eksisterende virksomhet/funksjoner i nærområdet. Det er allerede gode gang og sykkel forhold, samt kollektivholdeplasser i nærheten til planområdet.

Med tanke på byggehøyder så er som nevnt områdene stort sett utbygd. Etter dialog med Karmøy kommune har en kommet frem til tydeliggjøring av bestemmelsene med følgende formulering:

"Innenfor formålene FOR2, KBA2 og UND1 kan bebyggelse oppføres med maksimal gesimshøyde på 16 meter og andre formål med maksimal gesimshøyde på 12,5 meter målt fra gjennomsnittlig høyde på terrenget rundt bygget."

I tillegg er det etter ønske fra Karmøy kommune lagt til en bestemmelse for en maks BRA. Denne er foreslått til 19 000m² for å ta høyde for antatt nye bygningsvolumer, men rundet litt opp for å unngå behov for dispensasjoner.

Det foreligger ikke konkrete planer om å øke elevtallet på skolen ut over det skolen allerede har tillatelse for. Dersom elevtallet skulle øke må man ved søknad om dette dokumentere løsninger for skolens uteoppholdsareal. Det er varslet oppstart av en egen plan for etablering av ungdomsskole på gnr/bnr. 148/1041, som ikke er en del av dette planarbeidet.

Sykkelparkering er i dag løst i tilknytning til inngangsparti for de enkelte virksomhetene. Dette er også mest naturlig plassering ved ny bebyggelse, og det er arealer nok til å tilfredsstille krav til antall plasser som er satt i planbestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar. Bestemmelsens ordlyd blir:

- § 42. *Det tillates maksimalt bygg på 19 000 kvm samlet bruksareal innenfor planområdet. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Det ligger ved planbestemmelsene en oversikt over BRA som er «brukt» i de ulike byggesakene.*

2. Statsforvalteren i Rogaland, mottatt 07.09.2021

Planforslaget har tatt ut kontorformålet, men det er samtidig åpnet opp for idrettsanlegg/treningssenter. Dette er å anse som besøksintensive virksomheter og er ikke under kategori 3 eller 4 i ATP-Haugaland. De har et **faglig råd** om at det gjøres en ny vurdering av hvordan denne type virksomhet påvirker trafikkforholdene.

Det er foreslått å stryke grensen på 15 000 m² BRA i planen, samtidig som det åpnes opp for en høyere byggehøyde i planområdet. Dette kan føre til en høyere utnyttelse, ut over den økningen på 3750 m² planen åpner opp for. De har et **faglig råd** om at det fastsettes en ny maks BRA for området.

Det er foreslått å omregulere sykkelparkeringen til bebyggelse, samtidig som det åpnes opp for en ny etasje innenfor undervisningsformål. Skolen har i dag ikke tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakkeplan og behovet for uteoppholdsareal bør avklares før sykkelparkeringen reguleres til bebyggelse. De forutsetter også at det er tilstrekkelig med sykkelparkering i området.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdet er i hovedsak utbygd og gjenstående arealer er små. Disse gir ikke rom for virksomheter som vil vesentlig påvirkning av trafikkforholdene. Det er allerede utbygd gang og sykkelveger og fortau i nærheten, og kapasiteten på vegnettet er god.

Arealene som ikke er utbygd er såpass små at det ikke har vært vurdert som nødvendig å sette en øvre grense for BRA. Byggegrenser, BYA og tillatte høyder ville satt begrensningen. Med bakgrunn i merknadene og kommunens ønske om å ha en øvre BRA er det satt et estimert tak på 19 000m² i planbestemmelsene. Bestemmelsen for byggehøyder er også spesifisert.

Sykkelparkeringen som var regulert inn var uhensiktsmessig stor og med en plassering et stykke fra inngangspartier. Det er tilstrekkelig arealer til å ivareta sykkelparkering i tilknytning til inngangspartier. Krav til antall er satt i bestemmelsene.

Det foreligger ikke konkrete planer om å øke elevtallet på skolen. Dersom elevtallet skulle øke må man ved søknad om dette dokumentere løsninger for skolens uteoppholdsareal. Mens dette planarbeidet har pågått er det varslet oppstart av planarbeid på gnr/bnr. 148/1041 med hensikt å etablere en ungdomsskole på eiendommen. Planarbeidet med ungdomsskole påvirker ikke innholdet i denne reguleringsendringen.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar. Det legges inn en ny maks BRA i planen på 19 000 kvm. Bestemmelsens ordlyd blir:

§ 42. *Det tillates maksimalt bygg på 19 000 kvm samlet bruksareal innenfor planområdet. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Det ligger ved planbestemmelsene en oversikt over BRA som er «brukt» i de ulike byggesakene.*

3. Statens vegvesen, mottatt 22.10.2021

Planendringen medfører en øking i trafikkmengden til området. Myke trafikanter interesser er ivaretatt ved at det er opparbeidet gang- og sykkelveg langs Norhiemsmarka og gjennom undergangen under fv. 4848, i tillegg til interne gangveier. Statens vegvesen har ingen merknader til planendringen.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller har ingen kommentarer til merknaden.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen har ingen kommentar.

VED PLANOPPSTART

OFFENTLIGE INSTANSER:

Det er kommet følgende innspill og merknader til varsel om planoppstart:

1. Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, mottatt 03.11.2020

Oppstartsvarselet åpner opp for at det skal kunne etableres større arealer for næringsbebyggelse i planområdet, men legger ingen føringer for hvor mye eller hvilket næringsformål som ønskes etablert. Kommunen opplyser i oppstartsmøtet at en eventuell omregulering må ha en mer spesifikk arealformål/bestemmelser om hva som tillates enn "næringsformål", da dette åpner opp for en vid gruppe aktiviteter hvorav noen kan være uønsket i området. Fylkesrådmannen er enig i denne vurderingen og påpeker at både type virksomheter og omfang av nye tiltak som eventuelt skal etableres må vurderes ut fra prinsippet om "rett næringsvirksomhet på rett sted". Kartet på side 49 i ATP- Haugalandet viser hvor ulike type virksomheter bør plasseres, jfr. prinsippet om "rett næringsvirksomhet på rett sted". Planområdet inngår ikke i dette kartet, men tilgrensende områder defineres som kategori 3: Virksomheter med lavere arbeidsplass- og /eller besøksintensitet. Ut fra ønsket om å konsentrere arbeidsplassintensive virksomheter i og tett inntil sentrum, vurderer fylkesrådmannen at planområdet faller inn under disse kategoriene og at eventuell ny næringsvirksomhet må vurderes ut fra dette. Fylkesrådmannen viser også til retningslinje 20 i ATP-Haugalandet der det framgår at virksomheter med høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet i dette området som hovedregel skal beholdes sentrumsområdet på Norheim.

Kommunen har vurdert at planen utløser krav om konsekvensutredning. Fylkesrådmannen legger til grunn at konsekvensene av en eventuell økning i næringsareal opp mot nærliggende senterstrukturer på Norheim og i Haugesund sentrum inngår i konsekvensutredningen.

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for økt areal til undervisningsformål. Fylkesrådmannen påpeker at dersom elevantallet økes ved at man endrer planbestemmelsens for område UND1 med å tillate en økning med ca. 750kvm undervisningslokale, bør det også legges til rette for en økning i uteoppholdsareal.

- Byggegrense mot fv. 4848 må videreføres fra gjeldende plan
- Innenfor areal som omfattes av byggegrensen, tillates ikke tiltak som er nødvendige for driften av området. Eksempler på dette er interne atkomstveger, parkering, tekniske installasjoner o.l.
- All atkomst til området må skje fra Norheimsmarka som forutsatt i gjeldende plan.
- Område f_P2 er regulert til sykkelparkering for områdene UND1 og F/K1. Nå ønsker en å omregulere dette til næring. Å tilrettelegge for sikker sykkelparkering er viktig, og planen må sikre og tilrettelegge for nødvendig areal til dette formålet.
- Nasjonal retningslinje for støy, T-1442, må legges til grunn
- Universell utforming må legges til grunn
- Tekniske tegninger for tiltak som berører fylkesvegnettet, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Dette må sikres i bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdet er i dag i all hovedsak utbygd med bebyggelse i samsvar med tillatt arealbruk i gjeldende reguleringsplan. Ubebygde arealer som søkes omregulert er angitt på etterfølgende flyfoto og omfatter et område øst for den kristne videregående skolen og et område sør for bensinstasjonen til Shell:



Figur 1: Etableringer innenfor planområdet. Ubebygde arealer er vist med rød sirkel

I ATP er planområdet i hovedsak vist innenfor næringskategori 3 som omfatter virksomheter med middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet. Målsetningen med planarbeidet er å foreta en bedre bruk av de ubebygde områdene, men gjeldende planbestemmelser setter et tak på tillatt bruksareal

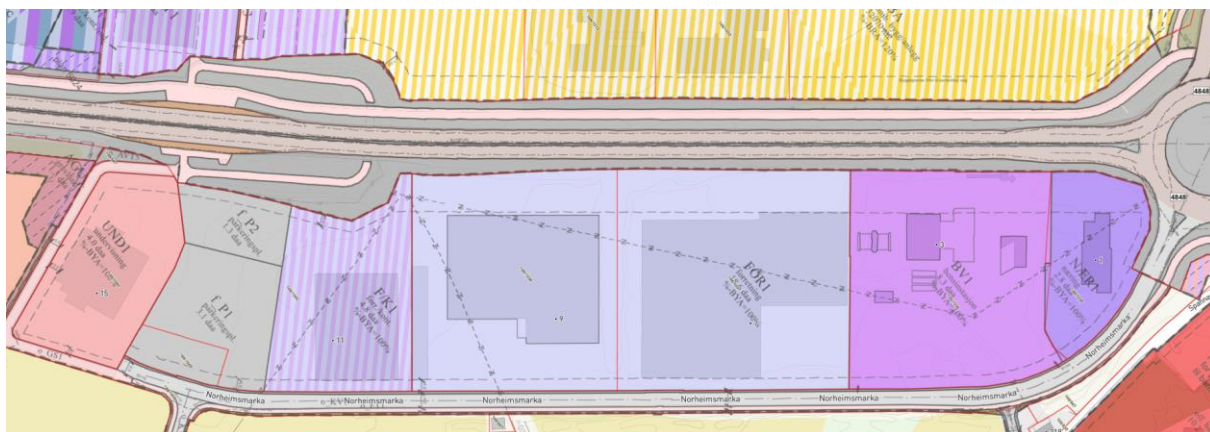
innenfor planområdet. Bruksareal for godkjent bebyggelse har nådd dette taket, og for å muliggjøre videre utbygging foreslås derfor en videre detaljering av plankartet med tilhørende bestemmelser. Dette gir forslagstiller, kommunen og offentlige myndigheter en forutsigbarhet ved videre utvikling av området. Planforslaget innebærer også endring av F/K1 til Forretning (FOR2). Dette er i samsvar med føringer i ATO

Området ligger nær eksisterende næringsområde på Norheim/Oasen og kollektivanlegget på Norheim. Kollektivtrafikken i området følger Norheimvegen og Spannavegen, og det er holdeplasser for buss i gangavstand fra planområdet. Hovednett for sykkel går gjennom planområdet med planfri kryssing av fv. 4848 like ved den videregående skolen.

Det foreligger ikke konkrete planer om å øke elevtallet på skolen ut over det skolen allerede har tillatelse for. Dersom elevtallet skulle øke må man ved søknad om dette dokumentere løsninger for skolen uteoppholdsareal. Det er varslet oppstart av en egen plan for etablering av ungdomsskole på gnr/bnr 148/1041 som ikke er en del av dette planarbeidet.

Følgende er lagt til grunn for planforslaget:

- Byggegrenser mot fv. 4848 videreføres
- Fv. 4848 er bygd som tofeltsvei med midtdeler og ensidig sykkelvei med fortau i nord. Ved kryssområdene er det etablert to til- og utfarter fra rundkjøringene. Videre er fotgjengerundergang bygget for en fremtidig breddeutvidelse av veien. Fv. 4848 er tilrettelagt for fremtidig ombygging til firefelts vei innenfor allerede ervervede områder langs veien.



Figur 2: Gjeldende reguleringsplankart (Kilde: kommune.kart.no)

Basert på ovennevnte vil det ikke være behov for å sikre områder innfor byggegrensene for en evt. utvidelse av fv. 4848 til firefelts vei. Følgelig kan disse delene av næringsområdet om nødvendig kunne benyttes til parkering og interne kjøreveger.

- Planområdet har tilkomst fra Norheimsmarka og videre utbygging vil derfor ikke berøre fylkesveinettet.

- *Det er lite hensiktsmessig å ha en felles parkeringsplass for sykler innenfor planområdet. Disse er det mest hensiktsmessig å ha i nærheten av inngangspartiene for de enkelte virksomhetene og det er satt krav om antall plasser i planbestemmelsene.*

Øvrige merknader er tatt inn i forslag til planbestemmelser.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar.

2. Fylkesmannen i Rogaland (nå statsforvalteren i Rogaland), mottatt 05.11.2020

Planområdet ligger utenfor Norheim områdesenter hvor det ifølge ATP-Haugalandet skal legges til rette for virksomheter innenfor næringskategori 3 og 4. Det skal derfor ikke legges til rette for virksomheter med høy arbeidsplass- og/eller besøkstetthet, slik som kontorarbeidsplasser og detaljhandel. Å tilrettelegge for ytterligere undervisningsformål kan også komme i konflikt med ATP-Haugalandet.

Planen må tydelig definere hvilke typer virksomheter som kan etableres innenfor næringsformålet. Type virksomhet må også ses i sammenheng med nærhet til videregående skole, barnehage og boligområde med tanke på forurensning, støy og trafikkbelastning.

Det foreslås å endre/slette planbestemmelse §41 som setter et tak på 15 000m² samlet bruksareal innenfor planområdet. Ved å fjerne denne bestemmelsen, mister en kontroll over størrelsen på bebyggelsen og dermed antall arbeidsplasser og konsekvensene dette har for infrastruktur, trafikkbelastning osv. Et høyt antall arbeidsplasser kan også komme i konflikt med ATP-Haugalandet.

Skolen har i dag ikke tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakkeplan, og i bestemmelsene åpnes det opp for at 40% av skolens utearealer kan være på taket. Dersom det åpnes opp for et større antall elever på skolen, vil dette utløse behov for et større uteareal.

Parkeringsplassene f_P2 og f_P1 grenser til skolen. En mulig løsning for å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal på bakkeplan vil være å omregulere noe av parkeringsplassen til dette.

Forslagsstillers kommentar:

Det er ikke forslått endringer som medfører et høyt antall ansatte innenfor planområdet. Området som tidligere var satt av til forretning/kontor er nå endret til kun å være forretning, så reguleringsplanen vil da gi mindre potensiale for kontorarbeidsplasser enn tidligere.

Områder som foreslås omregulert, er mindre gjenstående arealer som medføre marginal trafikkøkning.

Begrensingen på 15 000m² BRA i gjeldende reguleringsplan er en følge av at gjeldende reguleringsplan ikke ble konsekvensutredet. Kommunen valgte da i samråd med fylkeskommunale myndigheter å sette et tak på tillatt BRA.

Planområdet er i stor grad utbygd og størrelse og bruk av eksisterende bebyggelsen er derfor kjent. Som for all annen bebyggelse vil en bruksendring av eksisterende bebyggelse måtte omsøkes og godkjennes av kommunen. Ved behandling av bruksendring må kommunen

vurdere tiltaket opp mot bestemmelsene i reguleringsplanen, ATP og dermed kunne fastsette vilkår for bruksendring mhp bruksareal, type virksomhet mv.

Det foreligger ikke konkrete planer om å øke elevtallet på skolen. Dersom elevtallet skulle øke må man ved søknad om dette dokumentere løsninger for skolens uteoppholdsareal. Dersom skolen har for lite uteoppholdsareal så må dette løses uavhengig av plan- og bygningsloven. Mens dette planarbeidet har pågått er det varslet oppstart av planarbeid på gnr/bnr 148/1041 med hensikt å etablere en ungdomsskole på eiendommen. Planarbeidet med ungdomsskole påvirker ikke denne planen.

Administrasjonens kommentar:

Viser til forslagsstillers kommentar, samt saksfremstillingens overskrift: *Barn og unge.*

3. Statens vegvesen, mottatt 13.11.2020

Statens vegvesens ansvar i planarbeid er først og fremst knyttet til arealbruken langs riksveg. I/ved planområdet er det fylkesveg 4848. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene – Rogaland fylkeskommune.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning.

Administrasjonens kommentar:

Tas til etterretning.