

Hå kommune

DERES REF: | VÅR REF:
DOKUMENTKODE: 10209856_TVF_BREV_002_SØKNAD OM
REGULERINGSENDRING
TILGJENGELIGHET: ÅPEN

Stavanger, 23. januar 2023

SØKNAD OM REGULERINGSENDRING I PLAN ID 1010A-3

Saken gjelder

Multiconsult søker på vegne av Reiestadmarka Utvikling AS om reguleringsendring i plan ID 1010A-3. Hensikten med planen er å flytte rundkjøringen ca. 4 meter nord. Det legges også inn et fortau sørøst for rundkjøringen. Endringen omfatter nødvendige deler av eiendommene 54/2, 54/119, 54/75, 54/76, 54/107, 54/49 og 54/178 og medfører justering av formålsgrenser i reguleringsplan ID 1010A-3.

Andre planer som blir berørt av endringene er 1038-1, 1010-1A og 1010A-2. Alle endringene vil vises i reguleringsplanforslaget. Tiltakshaver søker også fritak for gebyr i forbindelse med reguleringsendringen, grunnet avvik i Hå kommunes egen plan som forhindret gjennomføring av tekniske planer i henhold til SVVs håndbøker som var gjeldende på vedtakstidspunkt.



Figur 1: Oversiktsbilde av planområdet.

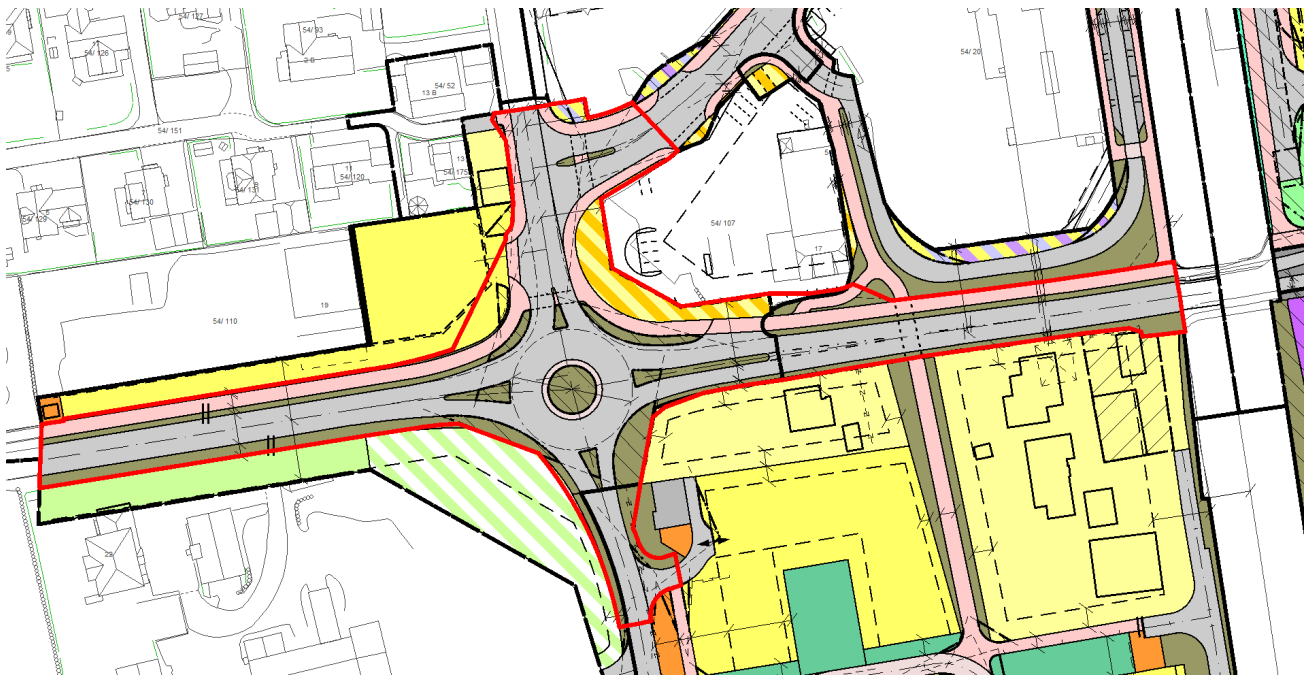
Gjeldende regulering

Planområdet inngår delvis i kommunedelplan for Varhaug sentrum. Gang og sykkelveg regulert i plan 1010 inngår i overordna gang- og sykkelnett omtalt i kommunedelplanen, som ellers omtaler bebyggelse i tilgrensende delfelt og ikke vegkrysset spesifikt. I gjeldende kommuneplan er rundkjøringen inntegnet som framtidig veg.

Gjeldende reguleringsplan, plan 1010A-3, er regulert til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, boligbebyggelse-blokkbebyggelse, energianlegg, kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/forretning/kontor, angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, kjøreveg, fortau, gatetun, gang/-sykkelveg, annen veggrunn – grøntareal, jordbruk og LNFR formål kombinert med andre gitte hovedformål.

Endringen omfatter også deler av PlanID1010A-2 og Områdeplanen 1010-1A, som 1010A-2 og 1010A-3 er del av. Dette som følge av at østgående veglinje legges noe mot nord. Vi vurderer det som hensiktsmessig å utvide 1010A-3 heller enn å gjøre separate endringer på planene, og håper kommunen deler denne vurderingen.

Området som skal justeres i planendringen er i dag regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, kombinert bebyggelse og anleggsformål, angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, LNFR formål kombinert med andre gitte hovedformål, kjøreveg, fortau, gang/-sykkelveg og annen veggrunn – grøntareal. Se figur 2.



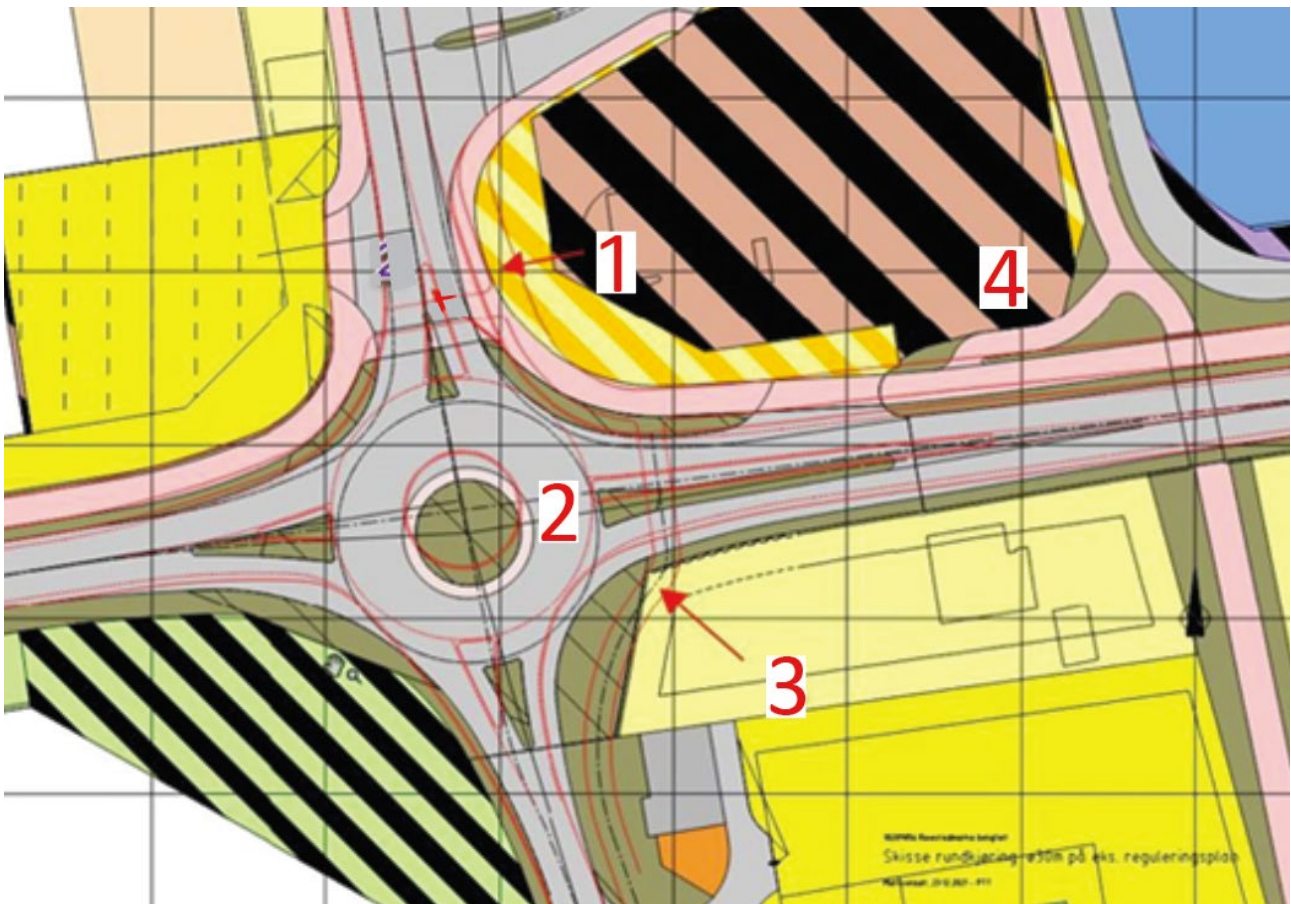
Figur 2: Gjeldende regulering med rød linje som viser ny plangrense.

Beskrivelse av forslag og konsekvenser

Hensikten med endringen er å flytte rundkjøringen ca. 4 m nordover grunnet avvik i plan 1010A-3. Dette medfører at angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål blir redusert med 6 m². Boligblokkbebyggelse blir redusert med 7 m² sørøst for rundkjøringen, og 6 m² nordvest for rundkjøringen. LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål øker med 24 m². Annen veggrunn – grøntareal øker med 69 m². Fortau øker med 101 m². Offentlig kjøreveg blir redusert med 338 m².

Hvordan de ulike formålenes areal blir påvirket er også illustrert i Figur 3.

1. Noe innskrenket areal for BAA.
2. Regulert fortau endres til annen veggrunn.
3. Ny overgang og fortau, noe redusert areal for BFS1.
4. G/S-veg flyttes 1 m nord.

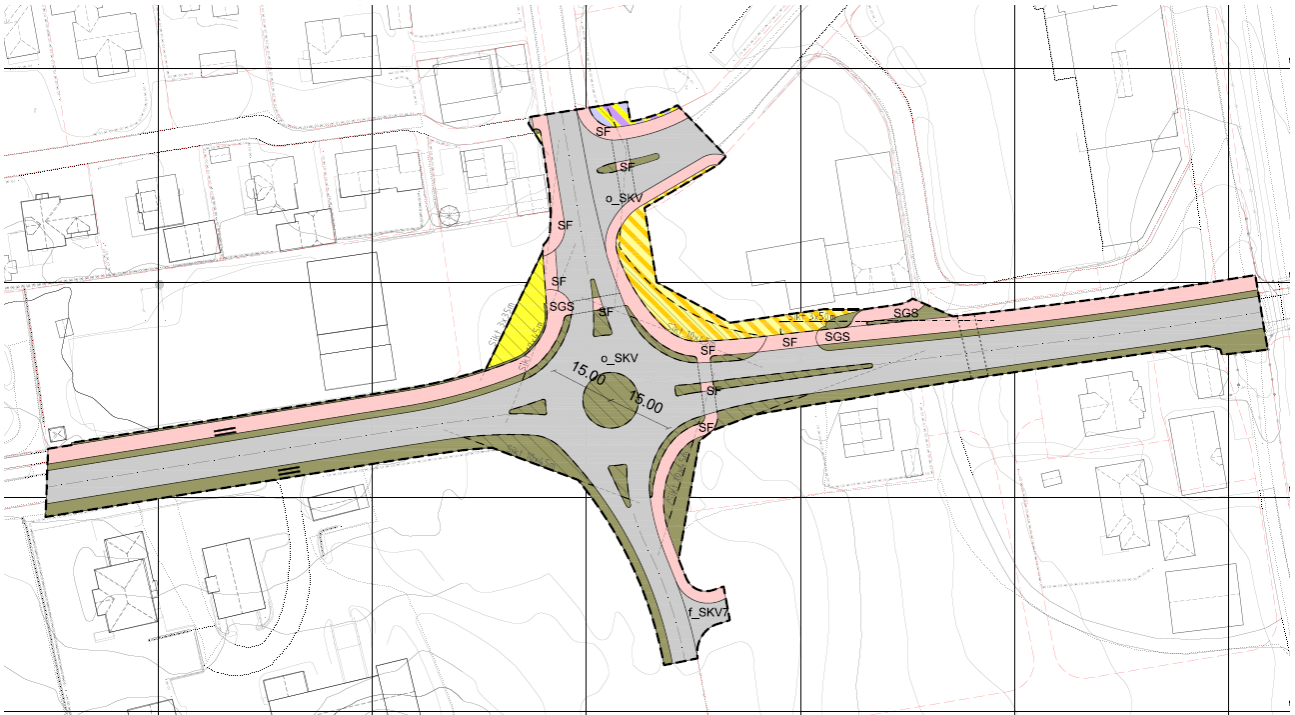


Figur 3: Ny plassering av rundkjøring vist i den nåværende planen.

Utbyggingsvolum og høyder inngår ikke i gjeldende detaljreguleringsplan, dette håndteres i områdeplan/kommunedelplan/framtidig detaljregulering av naboeiendom. ROS forutsettes tilstrekkelig vurdert i gjeldende planer, og foreslåtte endring bidrar til bedre trafiksikkerhet og framkommelighet ved å tilpasse utformingen til gjeldende håndbøker.

Reguleringsplanforslag

Figur 4 viser forslag til endring i reguleringsplanen.



Figur 4: Reguleringsplanforslag.

Vi forutsetter at kommunen sender endringssøknaden på høring til alle berørte grunneiere og relevante myndigheter. Vi ønsker å få behandlet søknaden etter §12-14 2.ledd. Vi vurderer at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Vedlagt W-tegning viser de konkrete behov for grunnerverv fra naboeiendommer med den omsøkte løsningen. Ved positivt vedtak forutsetter vi å legge denne til grunn sammen med plandokumenter for videre dialog med grunneierne. Ved utarbeidelse av gjeldende plan ble den vurdert å ikke falle inn under kriteriene for konsekvensutredning etter kap. 1 eller kap. 2. Vi vurderer at de omsøkte endringene ikke endrer på dette.

Med vennlig hilsen

Multiconsult

Andreas Sveen

Andreas Sveen

Arealplanlegger, Samferdsel

Vedlegg: Plankart – Forslag til endring i plan