

Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

Planinitiativ for Toppavegen 18, Gnr/bnr. 42/218, Varhaug

Utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Datert 17.08.2021

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
	Kontaktperson	Ragu Moorthy
	E-post	rm@arkkso.no
	Telefon	406 77 836
Forlagstiller	Firma	-
	Kontaktperson	Magnus Skretting
	E-post	magnus@el-team.net
	Telefon	982 98 419
Hjemmelshaver	Navn	42/218, Magnus Skretting
	E-post / Telefon	magnus@el-team.net / 982 98 419

Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 9 nye boenheter på eiendom gnr. 42, bnr. 218, i Hå kommune. Planområdet ligger i et etablert boligområde i vest for Varhaug sentrum, og består i dag av et våningshus med tilhørende garasje og et par mindre landbruksbygninger. Ubebygde arealer er i dag brukt som større hagearealer og klassifiseres som «bebygd areal» i gårdskart. Tiltakshaver ønsker å skille ut og selge eksisterende våningshus, samt rive landbruksbygningene til fordel for ny boligbebyggelse, lekeplass og andre tilhørende infrastrukturer.

2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering



Figur 1: Planens beliggenhet (kilde: kommunekart) og foreslått plangrense til varsling av oppstart. Bilde er ikke i målestokk.

Planområde som varsles er på ca. 3,8 daa og ligger i utkanten av Varhaug på vestsiden av sentrum omtrent 350 meter vest for Varhaug stasjon. Se illustrasjon av planens begrensning og oversiktsbilde over. Planens avgrensning følger eiendomsgrensene til gnr./bnr., samt deler av Revhaugvegen.

Beskrivelse av planområdet

- Dagens arealbruk
 - I dag består området av et våningshus med tilhørende anlegg. Resterende deler av tomte er hage/grøntområder.
- Eiendomsforhold
 - Planområdet omfatter hovedsakelig eiendom gnr./bnr. 42/218.
- Tilstøtende arealbruk
 - Området ligger i ytterkanten av Varhaug sentrum med bebyggelse i øst og sør og dyrka mark i nord og vest for planområdet.
- Stedets karakter
 - Området er sterkt preget av jordbruk, med store jorder som grenser til planområdet. Det er også en del av Varhaug sentrum, med nærhet til togstasjon, butikker og eksisterende boligfelt.
- Bebyggelse
 - Det er flere bygninger innenfor planområdet: ett våningshus med garasje/uthus og et par landbruksbygninger.
- Landskap
 - Landskapet i område er relativt flatt, og sterkt preget av jordbruk.
- Analyse av nærområdet/omgivelsene
 - Området er i enden av et byggefelt, og grenser til jordbruksjord.
 - Området ligger landlig, men samtidig veldig sentralt med korte avstander til sentrumsfunksjoner.

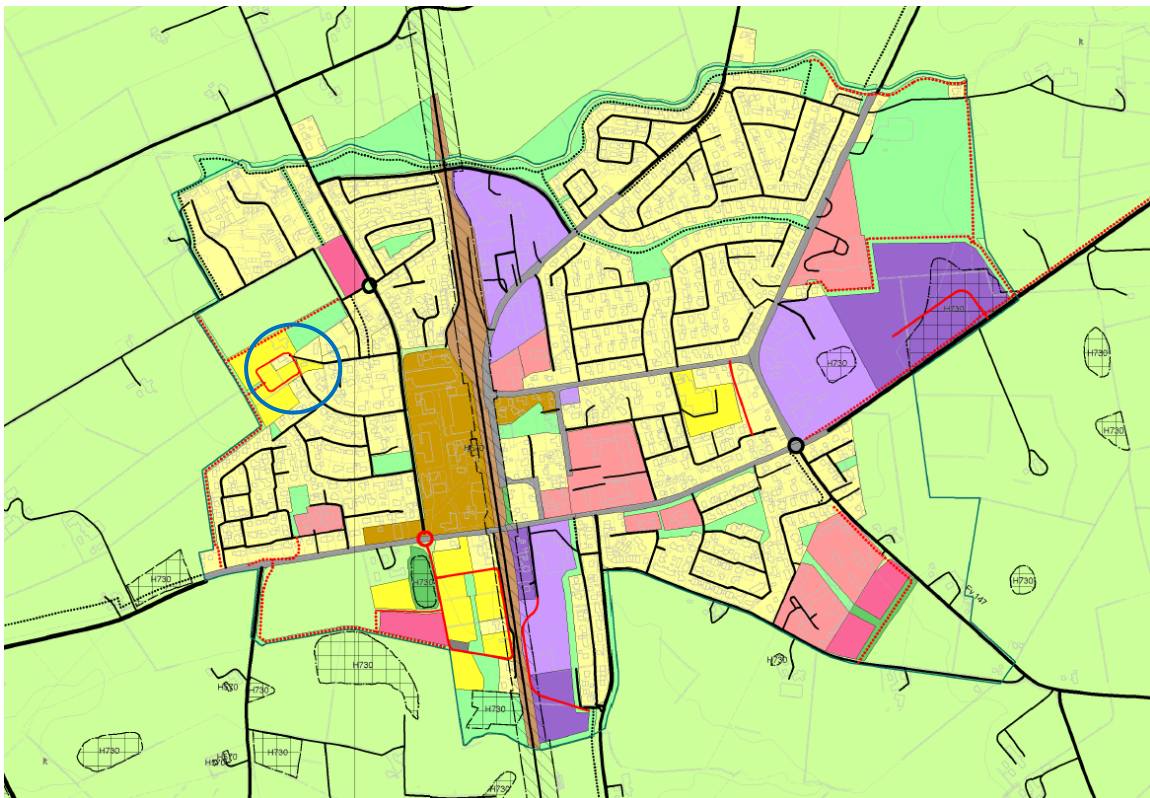
3 Plansituasjon og føringer (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

Ev. forholdet til overordna planer og føringer

- Regionalplan for Jæren 2050:
 - Området er innenfor 500 meter fra sentral holdeplass i øvrige kommunesenter: 4-10 boenheter pr. daa, og %BRA 70-140. (kap 6.1.1 i Regionalplan for Jæren 2050)
 - Ved nybygging og omforming av eksisterende bebyggelse skal områder utvikles etter bymessige prinsipper, med tett bebyggelse og sammenhengende gate- og byromstruktur. (kap. 6.1.2 i Regionalplan for Jæren 2050)
 - For områder med 4-25 boliger skal det være en lekeplass på min. 150 m², det er anbefalt at denne er maks 50 meter fra boligene. (kap 6.3 i Regionalplan for Jæren 2050)
 - Retningslinjer angitt i Regionalplan for Jæren 2050 legges til grunn i videre planarbeid.

Forholdet til kommuneplan

Området er i gjeldene kommuneplan avsatt til nåværende boligbebyggelse for eksisterende våningshus og ellers til fremtidig boligbebyggelse.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanen. Planområdet ligger innenfor blå sirkel. Kilde: Hå kommune. Bilde er ikke i målestokk.

Relevante bestemmelser:

1.2 Bustadområde

1.2.1 Krav til arealutnyttinga i bustadområde ved framlegging av reguleringsplanar. Krava skal også vere retningsgjevande ved handsaming av byggesøknadar der krava ikkje ligg inne i godkjent reguleringsplan:

- a. 500 meter frå banehaldeplass
- Nærbø, Varhaug, Vigrestad: Minimum 4,5 bueningar per dekar bruttoareal.
Min 70 – maks 160 % BRA
- Brusand, Ogna, Sirevåg: Minimum 3,0 bueningar per dekar bruttoareal.

1.7.2	Sand-leikeplass	Min størrelse: 250 m ² Dimensjonert for 4-25 bustader. Maks gangavstand: 50 m i bustadfelt. Skal innehalde minst sandkasse og 4 apparat tilpassa aldersgruppa.	<ul style="list-style-type: none">Tilkomst til området skal skje utan konflikt med køyrande trafikk med høgare standard enn bustadgate.Tilkomst skal ikkje leggast mot gate med gjennomgåande trafikk, mot innerkurve eller i snuhammar.Skal ha solrik og lun plassering.Skal skjermast mot støy på over 45-50 dBLpAeq.Skal innehalde areal for sandleikeplass og areal/apparat som stimulerer barnas rolleleik, fantasileik, forskartrong og fysiske ferdigheter.Skal innehalde sittegruppe. <p>- Utforming med tanke på mest mulig allsidig aktivitet for barn opp til 6 år.</p>
-------	-----------------	--	---

Parkeringskrav iht. kommuneplan:

Konsentrert bustadprosjekt > 10 bueningar			
-Husvære < 70 m ²	Stk	1,0	0,25
-Husvære => 70 m ²	Stk	1,0	0,5

1.8.15 Det er bare tillate med ein tilkomst (ut-/innkøyring) frå kommunal veg til ein eigedom/eit utbyggingsfelt. Breidda på avkøyringa skal vere maksimalt 5,0 meter.

1.8.16 Sykkelparkering. Det skal leggast til rette min 2 parkeringsplassar for sykkel per 100 m² BRA bustadareal. For detaljhandel, skular, idrettsanlegg og andre tilsvarande publikumsretta verksemder skal det vere min 5 parkeringsplassar for sykkel per 100 m² BRA bygningsareal. Minst 50 % av sykkelparkeringa skal plasserast nær hovudinngangen og vere overdekkta.

1.9 Forventing til utbyggingsavtalar

1.9.1 Hå kommune vil legge til grunn at utbyggingsavtalar i medhald av kap. 17 i plan- og bygningslova (pbl) skal nyttast til gjennomføringa av utbyggingstiltak der eit eller fleire av følgjande tre vilkår føreligg:

- Utbygginga medfører at utbyggar skal oppgradera eller opparbeide teknisk- og/eller grøn infrastruktur som kommunen eller andre offentlege instansar eig eller skal overta, jf m.a. plan- og bygningslova § 18-1.
- Utbyggingsprosjekt som omfattar meir enn 10 bueningar, meir enn 5 000 m² næringsareal og/eller har ei samla investeringsramme over 25 mill. kroner.

Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Del av planområdet inngår i reguleringsplan for Varhaug sentrum, Plan 984B. Området som inngår i denne planen er regulert til jordbruksområde.



Figur 3 Utsnitt av gjeldene reguleringsplan. Kartet er ikke i målestokk. Kilde Hå kommune.

Relevante bestemmelser:

§ 7. FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER

- A. Eksisterende bygninger skal i størrelse, form og materialvalg, danne mønster for eventuelle nybygg og ombygninger.

Bebyggelsen skal være frittliggende i maks. 1 etasje. Hvor terrengforholdene gjør det nødvendig, kan bygningsrådet kreve at det bygges kun i 1 etasje med underetasje. Nybygg utformes med saltak eller valmtak med takvinkel 25 - 40 grader.

Mindre bygninger som garasjer og boder kan, når hensyn til utsikt og lignende forhold tilsier det, utformes med flatt tak, pulttak eller med takvinkel mindre enn 25 grader.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 35% av tomtas nettoareal. Garasje kommer i tillegg.

Garasje kan, når den ligger parallelt med vegen, plasseres i en avstand av 1 m fra vegkanten. Når garasjen ligger vinkelrett på vegen, skal avstanden være min. 5 m.

Ved nyetablering skal det på egen tomt være vist plass til garasje pluss oppstillingsplass for en bil.

- B. Ved ombygging/ tilbygging i planens nordøstre hjørne må det i størst mulig grad nyttes støydepende/ støyisolerende materialer.

§ 7.1 KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

Eiendommen gnr. 42, bnr. 152 kan utbygges med inntil 3 boliger i inntil 2 etasjer.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal, garasje/carport kommer i tillegg.

Mønehøgde skal ikke overstige 8 m.

Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Ingen kjente pågående planarbeider innenfor dette området.

Forslag til hva vil skjer med gjeldende planer idet planforslaget blir vedtatt:

Ny plan vil erstatte gjeldende planer innenfor vedtatt planområde. Gjeldende planer oppheves innenfor plangrense idet planforslaget vedtas.

4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

- Det planlegges for 9 nye boenheter innenfor området. Disse boenhetene vil oppføres som seks eneboliger og tre rekkehus med tilhørende parkering på egen tomt og uteareal. Bebyggelsen ønskes plasseres som skissert i illustrasjon under (figur 4).
- Atkomst vil være fra eksisterende vei i sør for nye boenheter. Eksisterende gårdshus vil fortsette å bruke eksisterende adkomst fra vei i nord.
- Eksisterende våningshus på eiendommen er av kulturhistorisk verdi og planlegges fradelt/skilt ut for å selges.
- Det skal legges opp til en felles lekeplass på 150 m² øst i området. Lekeplassen ønskes ikke etablert før den 4. boenheten får brukstillatelse jf. krav til lekeplass i Regionalplanen.
- Det vil være minst 500 kvm uteoppholdsareal totalt, som gir 55 kvm uteoppholdsareal per boenhet i gjennomsnitt.



Figur 4 Grovskisse av planlagt bebyggelse. Bildet er ikke i målestokk. Kilde: Arkitektkontoret IHT AS

- Utbyggingsvolum og byggehøyder
 - o Planlagt bebyggelse er i 2 etasjer med en maks mønehøyde på 8,5 meter. Total BRA for området vil være ca. 1600 m² BRA (%BRA vil være på ca. 60% med et område avsatt til boligareal på 2,6 daa). Ut ifra endelig regulert boligområde på 2,6 daa, vil boligtettheten ligge på ca. 3,5 boenheter pr. daa. Dette er innenfor angitt krav til boligtetthet i Regionalplan for Jæren 2050 som er minimum 3 boliger/daa.

5 Virkninger på omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Beskriv tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

- Hvordan forholder prosjektet seg til analysen av området/nærområdet?
 - o Området holdes innenfor arealer avsatt til fremtidig boligområde, og bidrar til høyere fortetting i området.
- Hvilke virkninger har prosjektet utenfor planområdet?
 - o Det vil bli noe mer trafikk på vegene som følge av 9 nye boenheter. Trafikkmengden er i dag svært liten, og fartsgrensen er satt til 30 km/t. Trafikksikkerheten vil ikke svekkes noe særlig.
- Aktuelle utredningstema selv om planen ikke utløser kravet til konsekvensutredning (KU).
 - o Sol/skygge
 - o BRA mot MUA
 - o Naturmangfold
 - o Kulturminner og kulturmiljø
 - o Evt. friluftsliv i området
 - o Landskap
 - o Forurensning inkl. støy
 - o Vannmiljø, overvann
 - o Landbruk, jordressurser og jordvern
 - o Infrastruktur og trafikk
 - o Beredskap og ulykkesrisiko
 - o Virkninger av klimaendringer
 - o Folkehelse
 - o Tilgjengelighet for alle
 - o Barn og unge
 - o Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Er det spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet?

Følgende bør minimum kommenteres:

- Ras og flom
 - o Ingen kjente farer for ras eller flom.
- Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp
 - o Ingen kjente farer for brann, eksplosjon eller utslipp
- Trafikksikkerhet
 - o Med 9 nye enheter vil bli en økning i trafikken i området, som følge av dette kan det bli mer fare i trafikken. Planområdet er i enden av en boliggate med lav fartsgrense (30 km/t).
- Forurensning (støy og luft)
 - o Ingen kjente kilder til forurensning. Støy og luftkvalitet vil påvirkes av landbruket.
- Eller andre spesielle forhold
 - o I forbindelse med planarbeidet vil det bli utarbeidet ROS-analyse, og nødvendige risikoreducerende tiltak vil innarbeides i planforslaget.

7 Konsekvensutredning (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Krever planen konsekvensutredning og ev. utarbeidelse av planprogram?

(Jf. forskrift om konsekvensutredninger [§ 6](#) og [§ 8](#)).

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

Ønsket arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6 og 8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet?

Planinitiativet berører et våningshus som kan være av kulturhistorisk verdi. Ellers er det ingen kjente vesentlige interesser.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart?

Naboer og berørte parter, Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Statens vegvesen og Jæren Everk. Listen er ikke uttømmende, og vil suppleres i oppstartsmøtet.

Omtal prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Etter oppstart av planarbeid legges det opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vedlegg 1 – Forslag til plangrense