

Hå kommune

post@ha.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
/Søknad

Dato:
2022-01-18

► Søknad om endring i plan 1036-3, Detaljreguleringsplan for Rosk, felt U og felt V

På vegne av Obos Block Watne søker Norconsult om endring i plan 1036-3, Detaljreguleringsplan for Rosk, felt U og felt V.

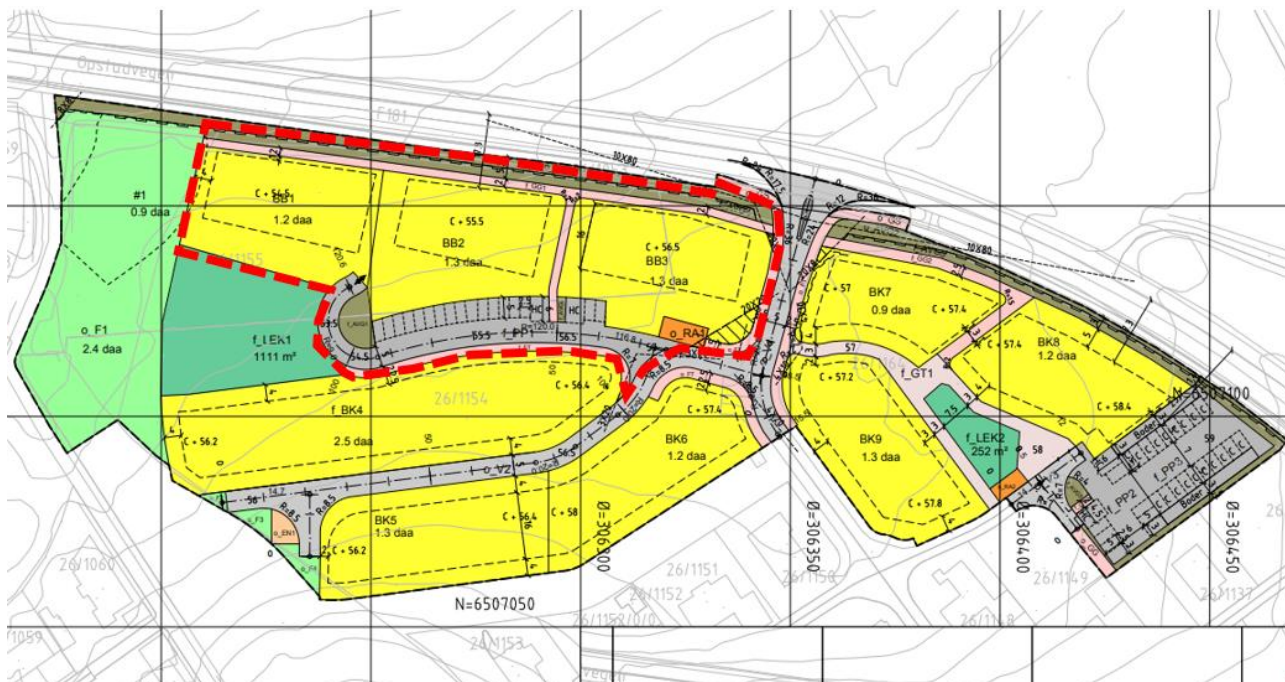
Hensikten med reguleringsendringen er å endre del av planen med blokkbebyggelse til småhusbebyggelse. Det søkes dermed om å omregulere den nordlige del av planen, boligområdene BB1, BB2 og BB3 fra blokkbebyggelse til en kombinasjon av rekkehusbebyggelse og flermansboliger.



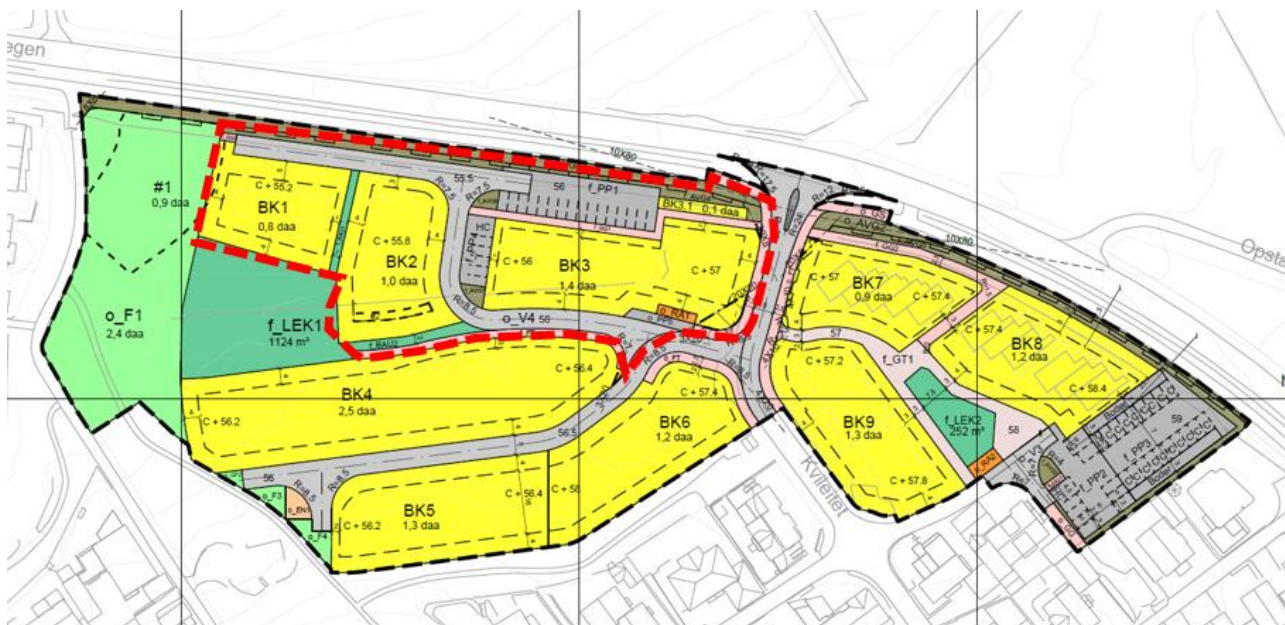
Luftfoto planområde område som endres markert med rød strek

Planstatus

Området det gjelder er i gjeldende reguleringsplan regulert til 3 boligblokker med mulighet for 44-52 boliger til sammen med regulert parkering under bakken.



Gjeldende reguleringsplan område som endres markert med rødt



Endret reguleringsplan område som endres markert med rødt

Nye boliger

Det ønskes å regulere 3 felter. BK1 og BK2 med til sammen 9 rekkehus med parkering på egen tomt. BK3 med 14-16 boliger i rekkehus og/eller i flermansbolig med felles parkering. Området vil til sammen ferdig utbygget inneholde 23-25 boliger. Boligene vil variere i størrelse og omfatte mindre etablererboliger og større familieboliger.

Boligene ligger helt nord i feltet og vil erstatte tidligere regulert blokkbebyggelse opp i 4 etasjer med småhus bebyggelse opp i 3 etasjer. Antall boliger og BRA for det berørte område vil reduseres fra 44 – 52 boliger /5900m² BRA, til 23-25 boliger/ 4125m² BRA.



Illustrasjon ny bebyggelse bakerst.

Adkomst

Regulert adkomstvei vil videreføres. Denne ledes videre inn hvor tidligere adkomst til P kjeller endres til adkomstvei inn til boligfeltene. Boligene på BK1 og BK2 vil få direkte adkomst fra veien, mens boligene på BK3 vil få adkomst fra ny gangvei plassert mellom parkering og bolig. Denne gangvei koples opp mot fortau langs adkomstvei i øst.

Parkering

Parkeringsanleggene under tidligere blokkbebyggelse er tatt ut. Det samme er parkeringsplassene langs adkomstveien fram til P kjelleren

Boligene på BK1 og BK2 får parkering på egen tomt, med en plass i carport/garasje, samt en biloppstillingsplass på utsiden. Boligene på BK3 har fellesparkering på PP1 og PP4 hvor plassene på PP4 er tenkt som gjesteparkering for disse boliger.

Parkeringsdekning følger kommuneplanen krav. 2 plasser for bolig med parkering på egen til tomt og med fellesparkering beregnes det 1,5 plass for boliger over 70m² og 1,25 plass for boliger under 70m²

Hagearealer

Gjeldede bestemmelser stille krav hagedybde på minimum 7 meter på min 50% av tomtebredden. Dette vil videreføres for ny bebyggelse, eller kompenseres ved f.eks. plassering på hjørnetomt så hagearealet dermed økes.

Lekearealer

Lekeplassen f_LEK1 bevares. Eneste justering er at bue langs nedkjørsel til tidligere P anlegg rettes opp og det plasseres bolighager inn til lekeplassen.

Renovasjon

Regulert areal for renovasjonsstasjon med nedgravde beholdere er endret, så det blir i samsvar med tekniske planer liggende langs gaten og med egen lomme dybde 2,5 meter for renovasjonsbil og med plass til 5 beholdere.

Solforhold

Sol/skygge-diagram viser solforholdene på utearealer for nye boliger og naboeiendommer. Ny bebyggelse ligger nord for øvrig bebyggelse og vil ikke skygge på naboeiendommene.

Utearealer for nye boliger er vendt mot sør og vest og vil ha gode solforhold. Kun to boliger vil få skygge på deler av uteareal 21. juni kl 18.00 men de vil fortsatt ha tilgjengelig uteareal uten skygge.



Solforhold

Vann og avløp

VA er endret i forhold til tidligere VA rammeplan og nye krav til beregning av fordrøyning er redegjort i vedlagte notat fra Jærconsult.

Støy

Regulert støyskjerm mot Opstadvegen forblir som i tidligere plan og det stilles krav om dokumentasjon om fasadetiltak ved søknad om byggetillatelse.



Illustrasjonsplan bebyggelse

Forslag til endringer i bestemmelsene

For området ønskes følgende bestemmelser endret til:

§ 2 BK1, BK2, BB3, BK4, BK5 og BK6

Feltene BK1 og BK2 kan inneholde til sammen 9 rekkehus.

Felt BK3 kan inneholde mellom 14 og 16 boenheter i rekkehus og eller i flermannsbolig

Feltene BK4, BK5 og BK6 kan inneholde 14-18 eneboliger i kjede.

2.2 BK1 og BK 2 rekkehus

2.2.1 BK1: 4 boenheter i rekke

Maks BRA 850 m² for hele rekken.

2.2.2 BK2: 5 boenheter i rekke

Maks BRA 1000 m² for hele rekken.

2.2.3 Fasadebredden for hver bolig skal være minimum 6,0 meter senter-senter vegg.

2.2.4 Maks tillatte gesimshøyde er 9,5 meter målt fra golv 1. etasje.

- 2.2.5 Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nord og øst. Takteking skal være sort papp eller sort folietekking. Det tillates takterrasse på tak over 2 etasje.
- 2.2.6 Hver bolig skal ha 2 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres under bygg og eller i carport. Åpen carport kan plasseres utenfor byggelinje minimum 1 meter fra vei.
- 2.2.7 Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 3 m² i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, men minimum 1 meter fra vei. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus i hver rekke, maks høyde på hagebod er 2,4 meter.
- 2.2.8 Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på mindre flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

2.3 **BK3 Rekkehus og/eller flermansboliger i inntil 3 etasjer.**

- 2.3.1 BK3: 14-16 boenheter i rekkehus og/eller flermansbolig
Maks BRA 1750 m² for felt BK 3.
- 2.3.2 Fasadebredden for hver bolig skal være minimum 4,0 meter senter-senter vegg.
- 2.3.3 Maks tillatte gesimshøyde er 9,5 meter målt fra golv 1. etasje.
- 2.3.4 Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nord. Takteking skal være sort papp eller sort folietekking. Det tillates takterrasse på tak over 2 etasje.
- 2.3.5 Hver leilighet i flermansbolig skal ha balkong/terrasse på minimum 7 m². Balkong tillates utkraget inntil 2,9 meter og innglasset.
- 2.3.6 Hver bolig skal ha parkering i henhold til §1.3 på f_PP1 og f_PP4.
- 2.3.7 For rekkehus skal sportsbod plasseres på inngangsside mot nord. Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 3 m² i hagen på sørsiden av bolig. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense minimum 1 meter fra vei. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus i hver rekke, maks høyde på hagebod er 2,4 meter.
- 2.3.8 Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på mindre flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

2.3.9 **Felt BA3.1**

Innenfor B3.1 kan det oppføres boder og/eller sykkelparkering for eventuelle leiligheter i flermansboliger på BK3. Maks høyde 2,4 meter, målt fra tilstøtende gangareal

Bestemmelser som endres

- 3.2.2 Område regulert til f_FT skal være felles fortau, for alle boliger fra BB1 til og med BK6 opparbeides med bredde 2 meter.
- 3.4.3 f_GG2 og f_GG3 skal være felles for boligene i BK 7 til og med BK9.
- 3.6.3 Område regulert f_AVG4, f_AVG6 og f_AVG7 skal være felles for områdene BK1 til og med BK3.
- 3.8.2 f_PP2 skal være felles gjesteparkering for områdene BK7 til og med BK9.
- 3.8.3 f_PP3 skal være felles parkering med boder for områdene BK7 til og med BK9. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak på carportdelen kan oppføres senere, men skal da oppføres samlet for hele bebyggelsen.
- 3.8.4 f_PP1 skal være felles parkering for området BK3. Parkeringsplassen skal tilrettelegges for fordrøyning av overvann og skal opparbeides med permeabelt dekke. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak kan oppføres senere, men skal da oppføres samlet for hele bebyggelsen.
- 3.8.5 f_PP4 skal være felles gjesteparkering for området BK3

Bestemmelser som utgår

3.9 Parkeringshus-/anlegg

- 3.9.1 *Parkeringsanlegg f_PHU1 skal opparbeides under bebyggelsen BB1, med adkomst fra f_PP1 f_PHU1 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i feltene BB1. Det tillates opparbeidet sykkelparkering og boder for boligene i BB1 innenfor anlegget.*
- 3.9.2 *Parkeringsanlegg f_PHU2 skal opparbeides under bebyggelsen BB2 og BB3, med adkomst fra f_PP1. f_PHU2 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i feltene BB2 og BB3. Det tillates opparbeidet sykkelparkering og boder for boligene i BB2 og BB3 innenfor anlegget.*
- 3.9.3 *Parkering under bygg kan overskride viste byggegrense, som vist på plankart, forutsatt at utvidelsen opparbeides som en del av terreng eller forblendes av murer i naturstein.*

Bestemmelser som tilføyes

- 6.1.2 *I område som er markert som bestemmelsesområde #2 kan det oppføres bebyggelse i avstand 2 meter fra VA ledning, forutsatt at grunnmur mot ledning føres til en dybde 1 meter under tilstøtende ledning.*

Vurdering av endringen

Området i planen regulert til tre boligblokker med høyde opp til 4 etasjer foreslås endret til småhusbebyggelse fordelt på tre byggeområder med hver sine tilhørende bestemmelser. Boligtype er endret fra blokkbebyggelse til tett/lav bebyggelse rekkehus og leiligheter i flermansboliger, noe som fører til en redusert utnyttelse.

I gjeldende plan er tillatt bruksareal for de tre berørte felt 5600 m² pluss parkering, f_PP1 på ca. 300m². Foreslått bebyggelse har et samlet bruksareal på 3600 m² pluss 525 m² parkering.

Antall boliger er redusert fra 44-52 boliger til 23-25 boliger.

Blokkbebyggelse er fra før regulert med 3 etasjer pluss en tilbaketrukket 4. etasje. Nå foreslås en lavere bebyggelse på maks 3 etasjer så høyden på bebyggelsen vil være lavere.

Endringen vil føre til at det etableres ny offentlig vei inn i feltet, men denne følger regulert adkomst til tidligere regulert P kjeller som nå utgår. Trafikken på veien vil bli mindre, da veien skal betjene færre boliger og trafikken trafikk forbi tilstøtende boliger på BK 4 blir mindre.

Parkeringsplassene langs BK4 19 stk. og parkeringsanlegg under planlagt blokkbebyggelse fjernes, erstattes av boligparkering nord for ny bebyggelse hvor boligene på BK3 får fellesparkering på bakken og rekkehusene på BK1 og BK 2 får parkering på egen tomt.

For hele planområdet innenfor plan 1036-3 vil antall boliger reduseres fra 74 - 94 boliger til 54 - 62 boliger. Planområdet fratrukket offentlig friareal o_F1 er ca. 18 daa. Boligtettheten vil med planendringen reduseres til 3,0 til 3,4 boliger pr daa.

Forhold til kommuneplan

Kommuneplanen for Hå kommune har krav min 3,5 bo/daa ved avstand mindre end 1 km til baneholdeplass og minimum 2 bo/daa ved avstand større end 1 km.

Som kortet viser er det 1,2 km fra stasjonen til planområde. Regnet til innkjørsel er avstanden større.

Endret plan vil stadig ha en boligtettheten i tråd med kommuneplanens bestemmelser med minimum 2 bo/daa med større avstand end 1km til stasjonen.



Kart avstand til stasjonen rød sirkel 1km

Forhold til regionalplan

Forrige regionalplan for Jæren 2050 hadde krav om boligtetthet for områder mindre end 1 km til kommunesenter min 3 bo/daa og øvrige områder 2-4 bo/daa

Ny regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke opererer med begrepet stedstilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet hvor kategorien vurderes som

«Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder»

Her står:

Nye, eller videreutbygging av gamle boligfelt i randsonen utenfor byer og tettsteder, og utenfor influensområdet til kollektivaksene på Nord-Jæren (bussvei og byruter)

Tomteutnyttelse (% BRA): 60-100 % BRA • Utnyttelse i øvre halvdel av skalaen vurderes i sentrale deler av planområdet

BRA for hele planområdet blir på til sammen 10.820m² som gir en samlet utnyttelse på 60 %. Dette er i lavere del av skalaen.

Vår konklusjon

Endringen av planen fra blokkbebyggelse med leiligheter til tett lav bebyggelse med hovedvekt på familieboliger er i tråd med kommuneplanens krav og forrige regionalplan sine krav. Utnyttelsen målt i BRA er innfor skala i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, men ligger i den lavere del av regionalplanens skala.

Samlet sett vurderer vi at planendringen med færre boliger er i tråd med lokalplan for Hå og i tråd med regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke sine intensjoner om at *tetthetskravene til arealplaner som omfatter boligformål må vurderes opp mot en større sammenhengende struktur, både når det gjelder transport, møteplasser og rekreasjon.*

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Lars Nielsen
Jakob Eldøy

Vedlegg:
Plankart, pdf og sosi
Illustrasjoner sol/skygge-diagram
Notat VA