

# PLANBESKRIVELSE

## Detaljregulering 1107-2

### Fortetting Ånestadvegen felt BBB1



PLANID | **202116**  
**Hå kommune**

DATO  
VÅR REF

**16.10.2023 – rev. 01.09.2025**  
**9/3235**



|                              |                                                           |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Plannavn                     | Detaljregulering 1107-2 Fortetting Ånestadvegen felt BBB1 |
| Arkivsak ID                  | -                                                         |
| PlanID                       | 202201                                                    |
| Oppdragsgiver                | Jær Tre AS og Sentrumstunet AS                            |
| Oppdragsgivers kontaktperson | Erling Skretting og Jon Harald Håland                     |
| Plankonsulent                | egðastrek AS                                              |
| Plankonsulents kontaktperson | Ragnhild Kaggestad Tamburstuen                            |

| VERSJON | BESKRIVELSE                                                                                                                | DATO       |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1       | Planforslag til 1. gangs behandling                                                                                        | 16.10.2023 |
| 2       | Oppdatert iht. revidert VA-rammeplan                                                                                       | 30.11.2023 |
| 3       | Oppdatert iht. revidert VA-rammeplan (rev.E) og reviderte tegninger for planlagt utbygging.                                | 20.06.2024 |
| 4       | Oppdatert etter reviderte bestemmelser for parkering, utnyttelsesgrad og regulert parkareal iht. nylig vedtatt kommuneplan | 20.10.2024 |
| 5       | Oppdatert merknadsvurdering                                                                                                | 05.11.2024 |
| 6       | Supplering iht. revidert VA-rammeplan                                                                                      | 22.01.2025 |
| 7       | Oppdatert iht. revidert plankart; innregulert jernbaneanlegg og flyttet gang- og sykkelvei                                 | 28.01.2025 |
| 8       | Oppdatert iht. revidert plankart                                                                                           | 06.02.2025 |
| 9       | Revidert etter høring og offentlig ettersyn                                                                                | 01.09.2025 |

Dokumentet er utarbeidet av egðastrek AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører egðastrek AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

## Innholdsfortegnelse

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Bakgrunn for planarbeidet.....</b>                       | <b>5</b>  |
| 1.1      | Hensikten med planen.....                                   | 5         |
| 1.2      | Forslagsstiller og plankonsulent .....                      | 5         |
| 1.3      | Eiendomsforhold .....                                       | 5         |
| 1.4      | Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget ..... | 5         |
| <b>2</b> | <b>Planstatus og overordnede føringer .....</b>             | <b>8</b>  |
| 2.1      | Overordnede planer.....                                     | 8         |
| 2.2      | Gjeldende reguleringsplaner.....                            | 13        |
| 2.3      | Temaplaner .....                                            | 15        |
| 2.4      | Statlige planretningslinjer, rammer og føringer.....        | 15        |
| <b>3</b> | <b>Dagens situasjon i planområdet .....</b>                 | <b>16</b> |
| 3.1      | Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....              | 16        |
| 3.2      | Stedets karakter og arealbruk.....                          | 17        |
| 3.3      | Landskap.....                                               | 18        |
| 3.4      | Kulturminner og kulturmiljø.....                            | 19        |
| 3.5      | Naturmangfold .....                                         | 19        |
| 3.6      | Trafikkforhold.....                                         | 19        |
| 3.7      | Barns og unges interesser .....                             | 21        |
| 3.8      | Sosial infrastruktur .....                                  | 21        |
| 3.9      | Teknisk infrastruktur .....                                 | 22        |
| 3.10     | Grunnforhold .....                                          | 23        |
| 3.11     | Forurensning .....                                          | 24        |
| 3.12     | Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon) .....          | 25        |
| <b>4</b> | <b>Beskrivelse av planforslaget.....</b>                    | <b>26</b> |
| 4.1      | Formålet med planen .....                                   | 26        |
| 4.2      | Reguleringsformål og hensynssone.....                       | 26        |
| 4.3      | Beskrivelse av reguleringsformål.....                       | 27        |
| 4.4      | Bebyggelsens plassering og utforming .....                  | 30        |
| 4.5      | Bomiljø/bokvalitet .....                                    | 33        |
| 4.6      | Parkering .....                                             | 34        |
| 4.7      | Trafikkløsning.....                                         | 34        |
| 4.8      | Planlagte offentlige anlegg .....                           | 35        |
| 4.9      | Miljøoppfølging.....                                        | 36        |
| 4.10     | Universell utforming.....                                   | 36        |
| 4.11     | Uteoppholdsareal .....                                      | 36        |

|          |                                                                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.12     | Kollektivtilbud .....                                            | 39        |
| 4.13     | Kulturminner .....                                               | 39        |
| 4.14     | Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett..... | 39        |
| 4.15     | Plan for avfallshenting .....                                    | 41        |
| 4.16     | El-nett .....                                                    | 42        |
| 4.17     | Støy.....                                                        | 42        |
| 4.18     | Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak .....                      | 42        |
| 4.19     | Rekkefølgebestemmelser .....                                     | 43        |
| <b>5</b> | <b>Virkninger av planen .....</b>                                | <b>44</b> |
| 5.1      | Overordnede planer.....                                          | 44        |
| 5.2      | Landskap, stedets karakter, byform og estetikk.....              | 44        |
| 5.3      | Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfold.....              | 45        |
| 5.4      | Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk .....                      | 46        |
| 5.5      | Uteområder.....                                                  | 46        |
| 5.6      | Barn og unges interesser .....                                   | 46        |
| 5.7      | Kulturminner og kulturmiljø.....                                 | 46        |
| 5.8      | Trafikkforhold.....                                              | 46        |
| 5.9      | Sosial infrastruktur .....                                       | 46        |
| 5.10     | Universell utforming.....                                        | 46        |
| 5.11     | Energibehov – energiforbruk.....                                 | 47        |
| 5.12     | Risiko og sårbarhet.....                                         | 47        |
| 5.13     | Teknisk infrastruktur .....                                      | 47        |
| 5.14     | Jordressurser/landbruk.....                                      | 47        |
| 5.15     | Økonomiske konsekvenser for kommunen .....                       | 47        |
| 5.16     | Konsekvenser for næringsinteresser.....                          | 47        |
| 5.17     | Interessemotsetninger .....                                      | 47        |
| <b>6</b> | <b>Innkomne innspill/merknader .....</b>                         | <b>48</b> |

# 1 Bakgrunn for planarbeidet

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting ved utbygging av lavblokker. Tomten har en attraktiv beliggenhet sentralt i et etablert boligområde sør i Ånestadvegen, på Varhaug. Innenfor området er det i dag 4 eneboliger med tilhørende uthus og garasje, som forutsettes revet og erstattes av 4 lavblokker/fleremannsboliger med maksimalt 44 boenheter. Ønsket bebyggelse og tilhørende utearealer vil kreve store deler av det tilgjengelige arealet innenfor planområdet. Parkering til boligene løses i bebyggelsen, og det legges til rette for solrike uteoppholdsarealer både på fellesarealer på bakkeplan og på private balkonger. Som følge av planen stenges fylkesvei 4354 Ånestadvegen sør for fylkesvei 504 Bueveien.

## 1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Jær Tre AS og Sentrumstunet AS. Planarbeidet utføres av egðastrek AS.

## 1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter i sin helhet eiendommene gnr./bnr. 54/79, 54/19, 54/160, 54/66, 42/138, 42/158, 42/123, samt deler av eiendommene gnr./bnr. 42/241 og 42/161.

## 1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

### 1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Hå kommune den 06.05.2022, hvor følgende føringer for planarbeidet ble tatt opp:

| Føringer for planarbeidet                                                                 | Oppfølging i planforslaget                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ROS-analyse                                                                               | Følger planforslaget som eget vedlegg. Risikoreduserende tiltak er innarbeidet i planen.                                                     |
| Vurdering av trafikktiltak, tilgjengelighet, parkeringsbehov, tilkomst og trafiksikkerhet | Trafikkforhold og parkering er vurdert og beskrevet i kap. 4 og 5                                                                            |
| Vurdering av aktuelle naturfarer, klimatilpasning og grunntiltak                          | Inngår i ROS-analysen                                                                                                                        |
| Va-rammeplan                                                                              | Følger planforslaget som eget vedlegg. Tiltak er innarbeidet i planen.                                                                       |
| Universell utforming                                                                      | Krav innarbeidet i bestemmelsene.                                                                                                            |
| Vurdering av støy                                                                         | Støyutredning for vei og bane er utført. Følger planforslaget som eget vedlegg. Støysoner er inntegnet i planen med tilhørende bestemmelser. |
| Vurdering av barn og unges interesser                                                     | Hensyn til barn og unge er ivaretatt i planen, se utfyllende beskrivelse i kap. 5.8. Sikret areal for lek innenfor felles uteoppholdsareal.  |

|                                                                                              |                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse av kulturminne/SEFRAK-bygg                                                       | Utsjekk mot Riksantikvarens kartløsning viser ingen kulturminner/SEFRAK-bygg innenfor planområdet.  |
| Landskapsbilde, beskrivelse av tiltaket sin tilpasning til omgivelser og landskap            | Hensyn til landskap, stedets karakter og estetikk er beskrevet og vurdert i kap. 5.2                |
| Vurdering ift. naturmangfoldloven §§ 8-12                                                    | Hensyn til naturmangfoldloven er beskrevet og vurdert i kap. 5.3                                    |
| Vurdering ift. vannressursloven §12                                                          | Ivaretatt i VA-rammeplan som følger planen. Flomvei er sikret i planen med hensynssone.             |
| Renovasjon, transformatorstasjon og strømledninger                                           | Ivaretatt i plan og bestemmelser.                                                                   |
| Nærmiljø og friluftsliv, grønnstrukturplanlegging skal være en integrert del av planarbeidet | Ivaretatt i planforslaget gjennom krav om opparbeidelse av offentlige og private uteoppholdsarealer |
| Eiendomsforhold                                                                              | Eiendomsgrenser som skal oppheves og nye eiendomsgrenser er regulert i planen.                      |
| Vurdering av naturressurser som blir rammet av planen.                                       | Omfattes av vurdering ift. naturmangfoldloven.                                                      |

#### 1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Aktuelle bestemmelser i KU-forskriften:

- *§6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:*
  - a) *Kommuneplanens arealdel etter pbl §11-5 og regionale planer etter pbl §8-1, kommunedelplaner etter pbl §11-1 og områdereguleringer etter pbl §12-2, når planene fastsetter for tiltak i vedlegg I og II.*
  - b) *Reguleringsplaner etter pbl for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*
  - c) *Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn pbl.*

Vurdering av §6, bokstav a) til c): Planlagt arealbruk er i samsvar med overordnet plan, og planforslaget omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg I.

- *§7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:*
  - a) *Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven.*
  - b) *Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II som vedtas av et departement.*

Vurdering av §7, bokstav a) og b): Plantiltaket fanges ikke opp av de nevnte bokstavledd.

- *§8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter §10:*
  - a) *Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*
  - b) *Tiltak i vedlegg II som behandles etter annen lov enn plan- og bygningsloven.*

Vurdering av §8, bokstav a) og b): Planforslaget omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg II. Plantiltaket fanges ikke opp av de nevnte bokstavledd.

Ønsket arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planforslaget er i tråd med formål satt i gjeldende overordnede planer. Plantiltaket bør derfor ikke utløse krav om konsekvensutredning. Konsekvenser av tiltaket vil bli beskrevet i kapittel 5 *Virkninger av planen*.

#### 1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Jærbladet. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til **20.06.2022**. Varslet planområde omfattet et areal på ca. 7,5 daa.



Figur 1: Varslet plangrense. Planområde er innenfor grått skravert felt, og plangrensen er vist med svart stiplet strek. Kartet er ikke i målestokk.

#### 1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 4 merknader til planarbeidet innen høringsfristen. Innspillene er gjengitt og kommentert i kap. 6.

- Statens vegvesen
- Rogaland fylkeskommune
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Bane NOR

## 2 Planstatus og overordnede føringer

### 2.1 Overordnede planer

#### 2.1.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplanen har som mål at regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapningen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturmiljø og gir høy livskvalitet. Utdrag fra delmål nevner:

- Korte avstander til daglige funksjoner slik at det blir enkelt å gå, sykle og reise kollektivt til og fra skole, arbeid, butikken og aktiviteter.
- Utbyggingsstrategier som gir økt nærhet til sentre og kollektivknutepunkter, samtidig som bo- og områdekvaliteter sikres.

#### Bokvalitet og tetthet

Varhaug er definert som kommunesenter og større tettsted med innbyggere over 2000. Ifølge SSB var det 3314 innbyggere i 2021. Stedtilpassede retningslinjer for bokvalitet og tetthet har følgende mål:

- Skape attraktive og levende tettsteder som ivaretar stedenes historiske kvaliteter. Bymessige formingsprinsipper legges til grunn, med tett bebyggelse og funksjonsblanding (bolig, næring og tjenesteyting) i sentrumsområder.
- Høy utnyttelse, særlig opp mot kollektivknutepunkt langs jernbane og ved sentrale bussholdeplasser.
- Differensiering mellom prosjekter for å ivareta bymessig utnyttelse og bokvalitet med varierte boligtyper.

Retningslinjer for utnyttelse sier følgende:

- Tomteutnyttelse (% BRA): 70-200% BRA
- Ved særlig behov for tilpasning til eksisterende byrom, bebyggelsesstrukturer og historisk særpreg kan lavere utnyttelse vurderes
- Høyere utnyttelse vurderes rundt viktige kollektivknutepunkt med høy andel næringsbebyggelse.

#### Felles uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal opparbeides med høy kvalitet, stort innslag av grønt og med gode løsninger for naturbasert overvannshåndtering. Felles uteoppholdsareal lokaliseres og utformes for lek og sosialt samvær for alle aldersgrupper og for mennesker med ulike funksjonsevner. Felles utearealer har tilstrekkelig belysning og

utformes slik at de oppleves som trygge. Felles utearealer har trafiksikker adkomst fra boligene og er skjermet for trafikk, forurensing og støy. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15. Solinnfall skal dokumenteres med soldigrammer.

I forhold til minste felles uteoppholdsareal på terreng stiller regionalplanen krav til at det innenfor planområdet skal avsettes min. 30 m<sup>2</sup> pr. boligenhet, se figur 2.

### 6.3.3 Størrelse på minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

| Stedstype                                               | MFUA – m <sup>2</sup> per boenhet |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sentrumsområder i Stavanger, Sandnes og Bryne           | 16 m <sup>2</sup> (1.) (2.)       |
| Transformasjonsområder i bybåndet                       | 30 m <sup>2</sup> (2.) (3.)       |
| Byutvidelsesområder, kommunesentra og større tettsteder | 30 m <sup>2</sup> (2.)            |
| Øvrige områder                                          | 30–50 m <sup>2</sup>              |

1. Ved innfyllprosjekter i eksisterende bystruktur der det ikke er hensiktsmessig med utearealer på egen tomt, kan deler av utearealene kompenseres for ved kvalitetshevingstiltak på nærliggende offentlige plasser og parker. Byrommenes historiske kvaliteter må ivaretas.

2. 16 m<sup>2</sup> uteareal kan tillates i områder med sentrumsformål ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekker kravene til uteoppholdsareal.

3.) 20m<sup>2</sup> uteareal kan tillates i en bredde på 200 meter fra bussvei. Det må samtidig kunne dokumenteres at sambruk med byrom og offentlige grøntarealer dekker kravene til resterende 10m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

Figur 2: Utdrag fra regionalplanen, minste felles areal for uteopphold (MFUA)

Det er videre gitt noen anbefalinger for utforming. Se utdrag i figur 3 under.

### 6.3.4 Utforming av uteoppholdsareal

| Type uteareal                          | Mål                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Utløses av  | Dekker inntil | Min. størrelse       | Anbefalt maks. avstand til bolig |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|----------------------|----------------------------------|
| Møteplass for alle (sandleke-plass)*   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Møteplass for alle aldersgrupper;</li> <li>Opphold med sittegruppe som er universelt utformet</li> <li>Solrik og lun plassering på tilnærmet flatt areal</li> <li>Fleksible arealer som kan reprogrammeres avhengig av brukergrupper</li> <li>Barnehagebarns behov for aktivitet, undring og bevegelse skal imøtekommes</li> </ul> | 4 boliger   | 25* boliger   | 150 m <sup>2</sup>   | 50–70 meter**                    |
| Område-lekeplass (kvartals-lekeplass)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Skal legge til rette for mangebruk og sosialt samvær for alle aldersgrupper</li> <li>Inneholder lekeapparater, sittegrupper og områder for fri lek</li> <li>Skal være offentlig tilgjengelig</li> </ul>                                                                                                                            | 25 boliger  | 200 boliger   | 1 500 m <sup>2</sup> | 150–200 meter**                  |
| Aktivitets-flate (ballfelt)            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sikres primært i områdeplan/kommuneplan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 150 boliger | 600 boliger   | 2 500 m <sup>2</sup> | 400 meter                        |
| Rekreasjons-område (sentralt lekefelt) | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sikres primært i områdeplan/kommuneplan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 600 boliger | 1200 boliger  | 6 000 m <sup>2</sup> | 500 meter                        |

\* Dersom det er mer enn 25 boliger som skal bruke møteplass/lekeplass, må størrelsen øke med 6 m<sup>2</sup> pr. bolig.

\*\* Avstandskrav i øvre ende av skalaen aksepteres i trafiksikre uteområder og byrom, særlig der det i tillegg er godt utsyn fra boliger

Figur 3: Utdrag fra regionalplanen, utforming av uteoppholdsareal

## Parkering

Parkeringsnorm for bil sier maksimum 1,2 parkeringsplasser per boenhet, se figur 4. Varhaug er definert i sone 4.

| Bil                                                                                         | Sone 1 | Sone 2 | Sone 3                                           | Sone 4                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Høy arbeidsplass- og besøksintensitet:<br>Kontor, kjøpesenter, forretning,<br>tjenesteyting | 0,5    | 0,9    | 0,5                                              | 0,9                                                |
| Lav arbeidsplass- og besøksintensitet:<br>Industri, lager                                   |        | 0,5    |                                                  | 0,5                                                |
| Bolig                                                                                       | 0,7    | 1      | 1,2 Blokkbebyggelse<br>1,8 Småhus-<br>bebyggelse | 1,2 Blokkbebyggelse*<br>1,8 Småhus-<br>bebyggelse* |

Alle tall er maksimumstall. For bolig inkluderer tallene gjesteparkering. Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes av oppover.

\*Faglig råd – anbefaling om boligparkeringsnorm utenfor Nord-Jæren.

Figur 4: Utdrag fra regionalplanen, parkeringsplasser pr. boenhet

For sykkelparkering har regionalplanen en minimumsnorm for antall sykkelplasser per boenhet for bolig. Planen sier minimum 3 sykkelparkeringer per boenhet. Se figur 5.

| Sykkel                                                                                   | Sone 1 | Sone 2 | Sone 3 | Øvrige områder |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|----------------|
| Høy arbeidsplass- og besøksintensitet:<br>Kontor, kjøpesenter, forretning, tjenesteyting | 3      |        | 2      |                |
| Lav arbeidsplass- og besøksintensitet:<br>Industri, lager                                |        |        | 0,5    |                |
| Bolig                                                                                    |        |        | 3      |                |

Alle tall er minimumstall. For bolig inkluderer tallene gjesteparkering.

Figur 5: Utdrag fra regionalplanen, minimum antall sykkelparkeringer

### 2.1.2 Kommuneplanens arealdel 2014-2028

I kommuneplan 2014-2028 har arealdelen mål om å legge til rette for vekst i stasjonsbyene, samtidig som det blir tatt hensyn til jordvern, biologisk mangfold og kulturlandskap.

Arealstrategi sier blant annet at planen skal vise langsiktig grense mellom tettstedsutvikling og omkringliggende landbruksområde for Nærbø, Varhaug og Vigrestad. Boligutbygging skal skje gjennom fortetting, transformasjon og høy arealutnytting innenfor tettstedsgrensene. Det skal videre legges vekt på oppnåelse av gode bomiljø gjennom trygge trafikkløsninger og tilgang til gode og tilstrekkelige fri- og lekeareal med estetisk gode løsninger.



Figur 6: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Planområdet er innenfor rød sirkel. Kartet er ikke i målestokk

Det er gitt flere bestemmelser i kommuneplanen hvor aktuelle tema blir belyst under.

### Boligtetthet

Planområdet ligger ca. 300 m i luftlinje fra Varhaug stasjon. Dette kommer da under kategori a og gir krav til minimum 4,5 boenheter per dekar bruttoareal.

## **1.2 Bustadområde**

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

- |    |                                 |                                               |
|----|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| a. | 500 meter frå banehaldeplass    |                                               |
|    | Nærbø, Varhaug, Vigrestad:      | Minimum 4,5 bueiningar per dekar bruttoareal. |
|    | Min 70 – maks 160 % BRA         |                                               |
|    | Brusand, Oгна, Sirevåg:         | Minimum 3,0 bueiningar per dekar bruttoareal. |
| b. | 1 kilometer frå banehaldeplass. |                                               |
|    | Nærbø, Varhaug, Vigrestad:      | Minimum 3,5 bueiningar per dekar bruttoareal. |
| c. | Andre område                    |                                               |
|    | Nærbø, Varhaug, Vigrestad:      | Minimum 2,0 bueiningar per dekar bruttoareal. |
|    | Stokkalandsmarka                | Minimum 2,0 bueiningar per dekar bruttoareal. |
|    | Andre bustadfelt                | Minimum 1,0 bueining per dekar bruttoareal.   |

Bruttoareal omfattar nettoareal regulert til bustadformål med tillegg av tilhøyrande bustadgater og leikeplassar. Overordna vegsystem og grøntstruktur skal ikkje medrekast.

Figur 7: Utdrag fra kommuneplanens bestemmelser § 1.2, boligtetthet

## Felles uteoppholdsareal

Det er ikke fastsatt krav om størrelse per boligenhet på felles uteoppholdsareal i kommuneplanen. Det er gitt krav til avstander og utførelse på bl.a. grøntdrag og sandlekeplass. Se figur under.

### 1.7 Krav til leike- og opphaldsareal

|       | Kategori        | Størrelse                                                                                                                                                                                       | • Krav - Tilråding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.7.1 | Grøntdrag       | Min. bredde: 20 m<br><br>Maks gangavstand: 300 m                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>GS-veg skal ha stigning i samsvar med UU.</li><li>Benk/sitjeplass for kvar 150 m og på toppen av bakkar.</li></ul> <p>Leikeplassane skal knytast saman/innpassast i grønstrukturen. Avstand til leikeplass kan aukast med 50 m dersom leikeplassen blir innpassa i grønstrukturen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Utforming skal vektlegge aldersgruppa frå 10 år og oppover</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.7.2 | Sand-leikeplass | Min størrelse: 250 m <sup>2</sup><br><br>Dimensjonert for 4-25 bustader.<br><br>Maks gangavstand: 50 m i bustadfelt.<br><br>Skal innehalde minst sand-kasse og 4 apparat tilpassa aldersgruppa. | <ul style="list-style-type: none"><li>Tilkomst til området skal skje utan konflikt med køyrande trafikk med høgare standard enn bustadgate.</li><li>Tilkomst skal ikkje leggjast mot gate med gjennomgåande trafikk, mot innerkurve eller i snuhammar.</li><li>Skal ha solrik og lun plassering.</li><li>Skal skjermast mot støy på over 45-50 dBLpAeq.</li><li>Skal innehalde areal for sandleikeplass og areal/apparat som stimulerer barnas rolleleik, fantasileik, forskartrøng og fysiske ferdigheter.</li><li>Skal innehalde sittegruppe.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>Utforming med tanke på mest mulig allsidig aktivitet for barn opp til 6 år.</li></ul> |

Figur 8: Utdrag fra kommuneplanens bestemmelse § 1.7, felles uteoppholdsareal og lekeplass

## Parkering

Tettsted er delt inn i to soner, hvor sone 1 omfatter sentrumsområde markert i arealkartet for kommuneplan, og sone 2 omfatter resterende del av tettstedet. Planområdet for denne detaljrereguleringen ligger da under sone 2. Sone 2 har krav om minimum 1 parkeringsplass per enhet, hvor felles 0,25-0,5 av parkeringsbehovet skal dekkes av fellesanlegg avhengig om prosjektet er større eller mindre enn 70m<sup>2</sup>. Planen vil legge til rette for fortetting med blokkbebyggelse og bruksformål på faller da mellom 2-10 boenheter per tomt i utdraget fra figur under.

### 1.8.4 Følgjande krav gjeld i sone 2:

| Bruksformål                                             | Eining | P-krav (Min) | P-krav fellesanlegg* |
|---------------------------------------------------------|--------|--------------|----------------------|
| <b>Einebustad med tilleggshusvære</b>                   |        |              |                      |
| -Husvære < 70 m <sup>2</sup>                            | Stk    | 1,0          |                      |
| -Husvære => 70 m <sup>2</sup>                           | Stk    | 2,0          |                      |
| <b>Konsentrert bustadprosjekt 2 &lt; 10 bueiningar:</b> |        |              |                      |
| -Husvære < 70 m <sup>2</sup>                            | Stk    | 1,25         | 0,25                 |
| -Husvære => 70 m <sup>2</sup>                           | Stk    | 1,5          | 0,5                  |
| <b>Konsentrert bustadprosjekt &gt; 10 bueiningar</b>    |        |              |                      |
| -Husvære < 70 m <sup>2</sup>                            | Stk    | 1,0          | 0,25                 |
| -Husvære => 70 m <sup>2</sup>                           | Stk    | 1,0          | 0,5                  |

\* Min del av parkeringsbehovet som skal løysast i eit fellesanlegg.

Figur 9: Utdrag av kommuneplanens bestemmelse § 1.8.4, parkeringskrav

Det står vidare at parkeringsareal i sone 2 inkl. manøvreringsareal ikke kan overstige 50% av ubebygd tomteareal. En parkeringsplass skal minimum være 5,0x2,5m og skal fremfor hver garasjeplass/carport være en oppstillingsplass. Det skal være snuplass for bil på egen grunn, der hvor det er tilrettelagt for parkering. Krav sier vidare at det er kun tillatt med en tilkomst fra kommunal veg til en eiendom/et utbyggingsfelt.

Når det kommer til sykkelparkering stilles det krav om minimum 2 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA boareal.

### 2.1.3 Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Kommuneplanen for Hå ble vedtatt 20 juni 2024. Planforslaget er i hovedsak utarbeidet iht. gammel kommuneplan, men er oppdatert ift. ny kommuneplans bestemmelser knyttet til parkering og utnyttelsesgrad etter ønske fra kommunen.

Følgende føringer er lagt til grunn:

#### § 5.5 Bumiljø

- Bustadområde skal ha varierte bustadtypar og -storleikar, både for ulike familiestrukturar, einslege, par, menneske med nedsett funksjonsevne og andre.
- Bustadområde utanfor sentrum skal i den grad det er mogleg innehalda både bustadar i leileghetsbygg eller fleirmannsbustadar og bustadar i småhus.
- For bustadar i leileghetsbygg eller fleirmannsbustadar er det ikkje tillate med einsidig orientering mot nord og nordaust.
- Minste tillatne storleik på bustad er 45 m<sup>2</sup> BRA.
- Maksimalt 20 % av alle nye bueningar kan vera mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA.
- Minimum 15 % av blokkleigheiter skal vera familievenlege og ha minst 3 soverom. Bakkeplanen bør prioriterast for familievenlege bustadar.
- Leileghetsbygg/-prosjekt med meir enn 20 bueningar skal innehalda andre funksjonar tilgjengelege for alle bebuarane. Til dømes fellesrom med god kontakt med uteopphaldsarealet, gjestebustad eller andre fasilitetar.

## § 6 PARKERING OG SAMFERDSEL

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5, 6 og 8

### § 6.1 Parkering

#### § 6.1.1 Sykkelparkering

- Sykkelparkering skal vera lett tilgjengeleg.
- Sykkelparkering for bebuarar og tilsette skal etablerast i overdekt og skjerna anlegg.
- Minst 20% av sykkelparkeringa for gjester og kundar skal plasserast nær hovudinngangen og vera overdekt.

#### § 6.1.2 Bilparkering

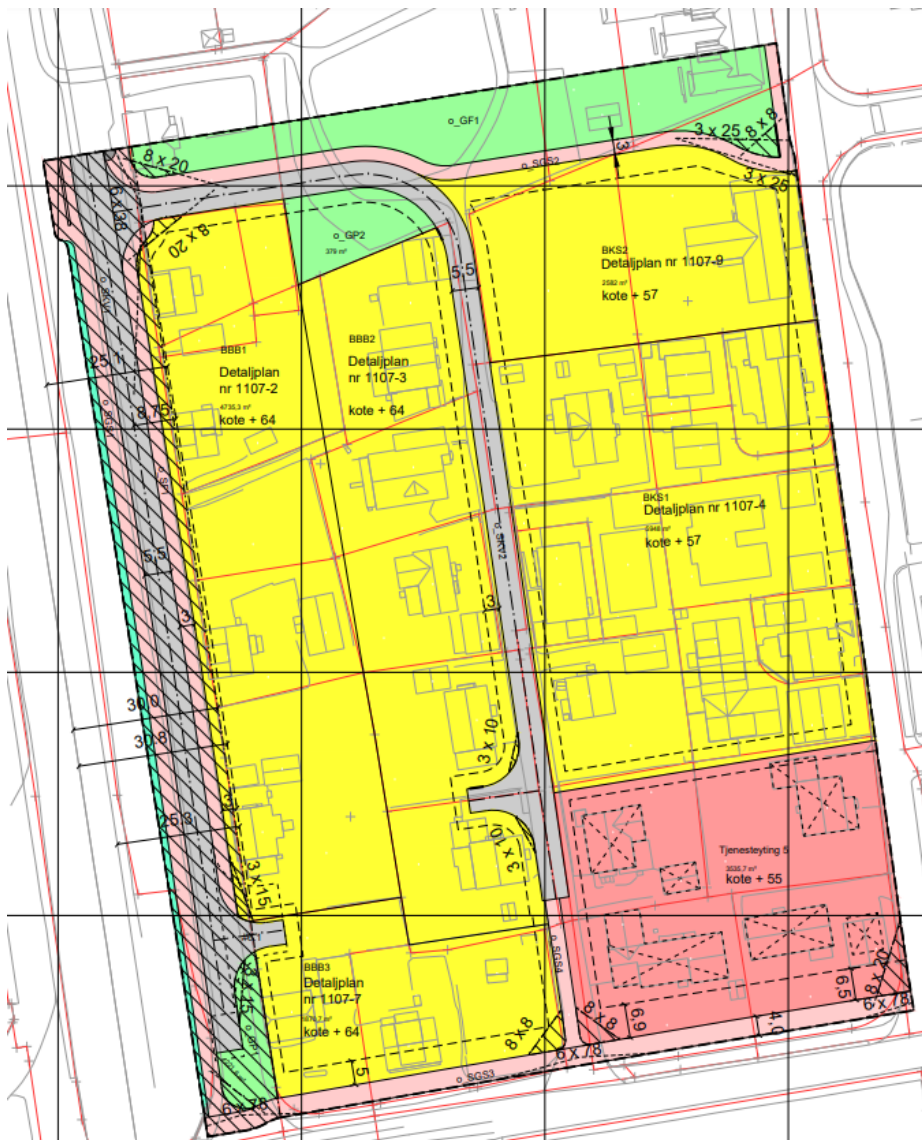
- Parkering skal primært løysast som fellesanlegg. Sambruk mellom funksjonar er tillate. I sentrumsområde og i tilknytning til offentlege funksjonar skal parkeringsanlegg hovudsakleg vera under bakken. Der terrengmessige tilhøve tilseier det kan andre løysingar som er i tråd med punkt 2 og 3 vurderast. I bustadprosjekt med færre enn 10 bueningar kan overflateparkering vurderast.
- Bilparkering skal ikkje vera til hinder for høg utnytting og god kvalitet på uteopphaldsareal, og eventuell overflateparkering skal i minst mogleg grad opplevast som eit trafikkområde.
- Parkeringsetasjar skal i størst mogleg grad vera terrengtilpassa, integrerte i bygningsmassen og ikkje synlege ut mot gatenivå.
- Minst 5% av bilparkeringsplassane i felles parkeringsanlegg skal vera tilrettelagde for personar med funksjonsnedsetting.
- Minst 30% av bilparkeringsplassane til bustad skal leggjast til rette med infrastruktur for ladepunkt for el-bilar.
- Frikjøpsordning skal nyttast som løysing der parkeringsetasje under bakken ikkje kan gjennomførast. Det kan vurderast frikjøp for gjesteparkering der det er parkeringsplassar for næring og handel på dagtid.

#### § 6.1.3 Krav til parkeringsdekning

| Føremål                                                                                                                     | Sykkelparkering (minst)                                                                                                                                                          | Bilparkering (maksimalt) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sentrum, tenesteyting, forretning, kjøpesenter, nærservice og komb. funksj., næring (Høg arbeidsplass- og besøksintensitet) | 5,0                                                                                                                                                                              | 0,9                      |
| Bustad i leileghetsbygg og bygningar med kombinerte funksjonar                                                              | 2,5                                                                                                                                                                              | 1,5                      |
| Bustad i område for konsentrert småhus                                                                                      | 2,5                                                                                                                                                                              | 1,8                      |
| Bustad i område for frittliggande småhus                                                                                    | 3,0                                                                                                                                                                              | 2,1                      |
| Næringsområde med allsidige verksemdar (Middels arbeidsplass- og besøksintensitet og arealutnytting)                        | 5,0                                                                                                                                                                              | 0,9                      |
| Næringsområde for arealkrevjande verksemdar (Låg arbeidsplass- og besøksintensitet og låg arealutnytting)                   | 0,5                                                                                                                                                                              | 0,5                      |
| Fritidsbustadar                                                                                                             | -                                                                                                                                                                                | 1,0                      |
| Andre bygg                                                                                                                  | For andre bygg (publikumsretta funksjonar, skular, bamehagar, kyrkjer, idrettsanlegg m.m.) skal krav til parkering vurderast og fastsettast av kommunen i kvart enkelt tilfelle. |                          |

## 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det ble 17.06.2021 vedtatt områdeplan "endring av områdereguleringsplan for området ved Varhaug skole" PID 1119\_1107. Gjeldende områdeplan har definert området med krav om detaljregulering i henhold til 1107-løpenummer. Den aktuelle planen som nå ønskes igangsatt omfattes av 1107-02 og er i gjeldende plan definert med formål BBB1 (boligbebyggelse-blokkbebyggelse).



Figur 10: Gjeldende reguleringsplan, Endring av områdereguleringsplan for området ved Varhaug skole, planID 1119\_1107.

Det er bestemmelsene i områdeplan gitt krav til detaljplan og BBB-områder:

## 2.2 Krav til detaljplan

2.2.1 Etter plbl §§12-3 og 12-7 skal det utarbeides detaljplan for områdene merket med detaljplan 1107-løpenummer. Detaljplan skal utarbeides i målestokk min. 1:500 og vise hovedadkomst til området, plassering av bebyggelsen med adkomst, utnyttelsesgrad, bebyggelsens høyde, parkering for fastboende/ gjester/ kunder og sykkelparkering, areal for av-/ og pålessing, plassering av søppelcontainere/ renovasjonsdunker og støyskjerming i henhold til T-1442.

Det skal vises arealregnskap med planlagt utnyttelsesgrad i angitt i BRA opptil per hele 100m<sup>2</sup>. Planens og delfeltets avgrensning kan vurderes justert.

2.2.2 Ved utarbeiding av detaljplaner skal det redegjøres for håndtering av overvann og flomveger. Overvann skal primært håndteres med tiltak på egen tomt, men det skal vurderes om det er nødvendig med øvrige kompenserende tiltak utenfor eiendommen. Løsninger skal tilpasses overordna føringer, inkl. Kommunedelplan for Varhaug sentrum.

2.2.3 Ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner skal plassering av nettstasjon vurderes.

2.2.4 Høydeforhold på framtidig vegføring fv504 må vurderes og hensyntas/ legges til grunn for prosjektering i områdene og 1107-7, teknisk og lydmessig. Grunnlag for prosjektering avklares med vegmyndighet i detaljregulering.

- 2.7 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB-områder)**  
2.7.1 Området skal benyttes til blokkbebyggelse.  
2.7.2 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60%.  
2.7.3 Parkering skal skje i tilhørende parkeringskjeller.

Figur 11: Utdrag av gjeldende plans bestemmelser §2.2 og §2.7

#### Felles uteoppholdsareal

Det er fastsatt egen bestemmelse for minste uteoppholdsareal (MUA) på 25m<sup>2</sup> per bolig. Overbygde terrasser kan medregnes med inntil 10m<sup>2</sup>.

#### Parkering

Parkeringsbehov skal regnes ut fra gjeldende kommuneplan for Hå kommune.

### **2.3 Temaplaner**

Det er ingen kjente temaplaner som har betydning for planarbeidet.

### **2.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer**

Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

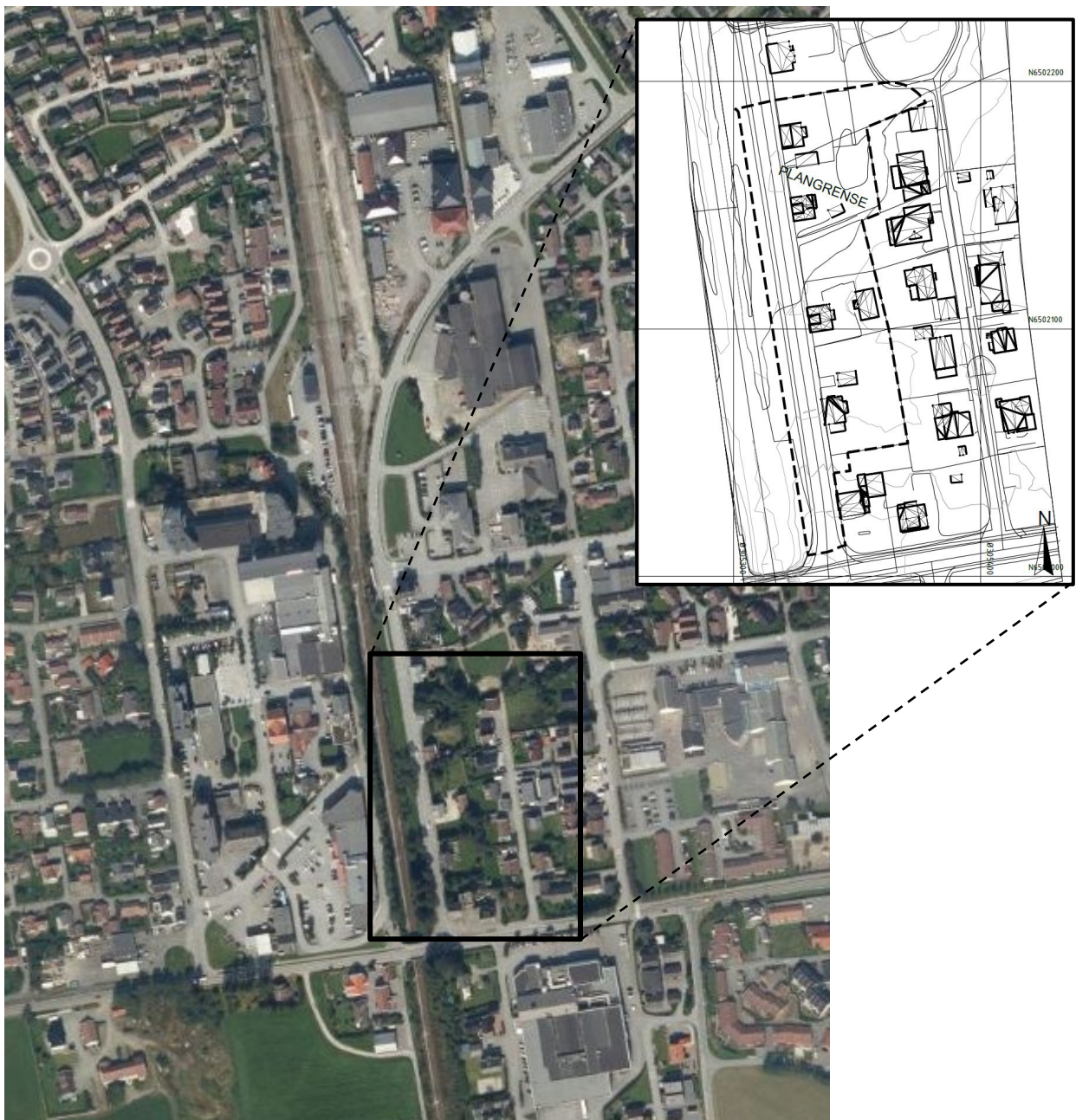
- Barn og unges interesser i planleggingen
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Riks- og fylkesveger

### 3 Dagens situasjon i planområdet

#### 3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet er lokalisert i Varhaug sentrum, sør i Ånestadvegen. Planområdet ligger like ved Varhaug stasjon, og i umiddelbar nærhet til bla. skole, barnehage, legekantor m.m.

Planområdet omfatter i all hovedsak felt BBB1 i gjeldende områdeplan, inkludert tilliggende veiareal, gang- og sykkelvei og grøntstruktur mot jernbanen. Mot øst følger plangrensen eiendomsgrensene, og avviker dermed noe fra område BBB1. Avviket vurderes å være av mindre betydning for utnyttelse av området.



Figur 12: Oversiktskart. Planområdet er innenfor svart firkant og i utsnitt oppe til høyre vist med svart stiplet linje.

### 3.2 Stedets karakter og arealbruk

Planområdet ligger like øst for det som er definert som sentrumsområde i kommunedelplanen for Varhaug sentrum, og har ca. 300m til Varhaug togstasjon i luftlinje. Grunnskole og nærmeste barnehage ligger med ca. 250m avstand østover i luftlinje. Nærmeste dagligvarebutikk ligger med ca. 100m avstand vestover fra planområde.

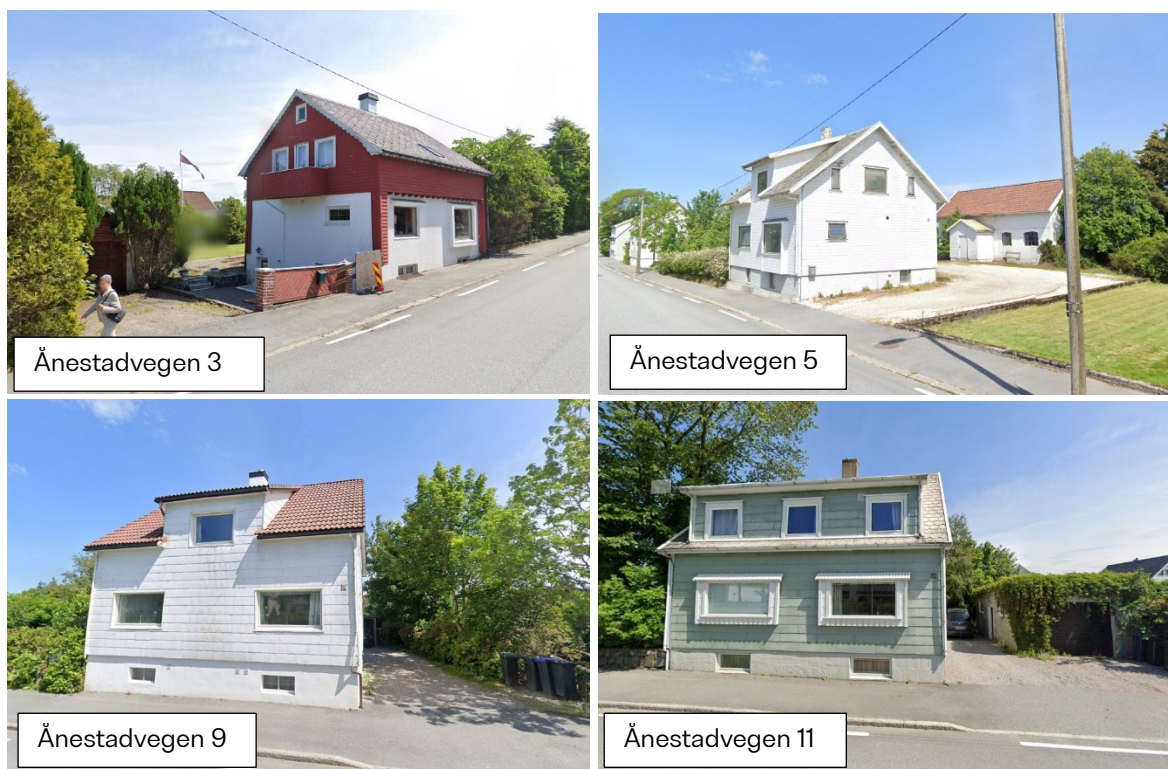
Innenfor planområdet er det i dag etablert frittliggende småhusbebyggelse i to og tre etasjer med tilhørende parkering- og hageareal. Bebyggelsen ligger tett på gateløpet, med grunnmuren nærmest i fortauskanten.



Figur 13: foto som viser dagens situasjon i Ånestadvegen sett fra nord. Boligene ligger tett inntil fortauet i Ånestadvegen. Foto: google.maps



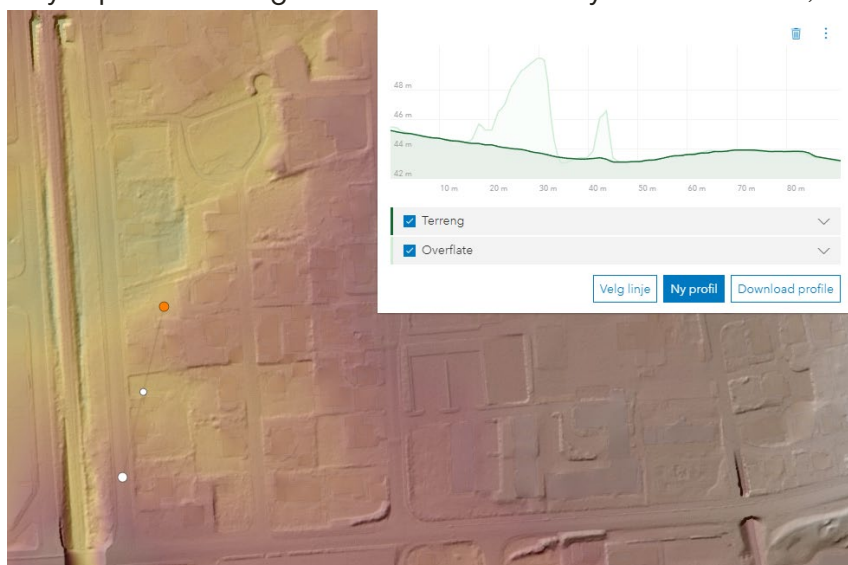
Figur 14: Foto som viser dagens situasjon i Ånestadvegen sett fra sør. Foto: google.maps.



Figur 13: Foto som viser dagens situasjon av eksisterende bebyggelse i Ånestadvegen 3, 5, 9 og 11. Foto: google.maps

### 3.3 Landskap

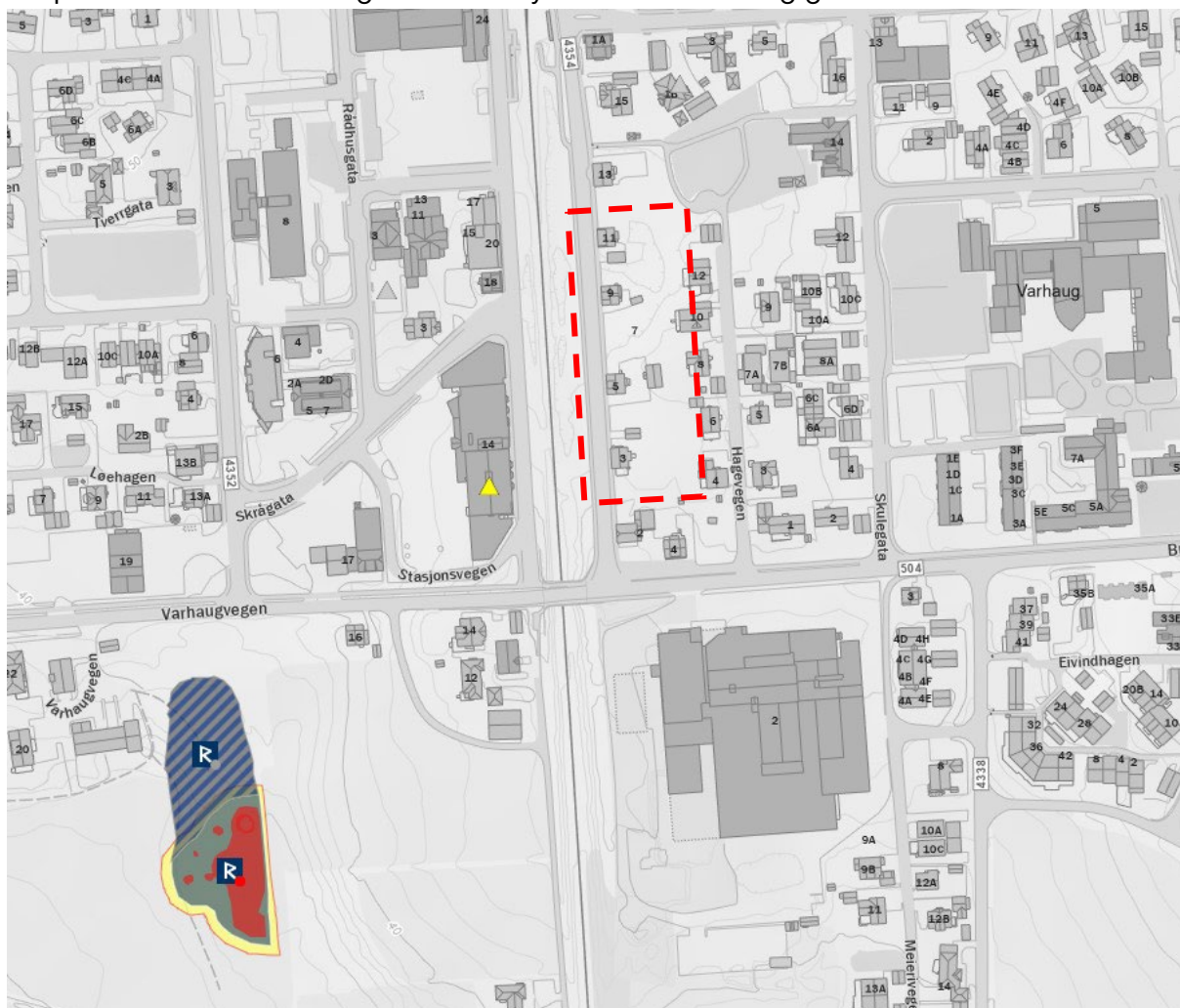
Natur i Norge (NiN) angir landskapstypen i området til *Kystnær innlandsslette under skoggrensen med tettsted og høyt jordbrukspreg* og delvis under landskapstypen *Svært bølgeeksponert kystslettelandskap på ytre kyst med tettsted og høyt jordbrukspreg*. Planområdet ligger i et etablert bolig- og sentrumsområde grensende til jernbanespor, Buevegen (FV504) og Ånestadvegen (FV4354). Aktuelt område ligger vestvendt og tatt i betraktning at området er relativt flatt er det gode solforhold. Høydeprofil vist i figur under viser kotehøyder mellom 43,2 – 45,5.



Figur 15: Utdrag fra høydedata viser at planområdet ikke er spesielt bratt med en mindre høydeforskjell i nord-sør retning. Kartkilde: [www.hoydedata.no](http://www.hoydedata.no)

### 3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Sørvest for planområdet er det registrert et røysfelt ID 247292 og gravfelt ID 64736.



Figur 16: Utsnitt fra kulturminnedatabasen viser at det ikke er registrert noen kulturminnelokaliteter innenfor planområdet. Registrert røysfelt og gravfelt ligger sørvest for planområdet, på sørsiden av fylkesveien. Planområdet er innenfor rød stiplet strek. Kartkilde: [www.askeladden.ra.no](http://www.askeladden.ra.no)

### 3.5 Naturmangfold

I artsdatabanken er det registrert kritisk truet art *Vipe*, sør for fylkesvei 504 og er utenfor planområdet. Innenfor planområdet er det ikke gjort noen registreringer av truede, nær truede, rødlistede eller fremmede arter.

### 3.6 Trafikkforhold

Krysset mellom Ånestadvegen og Bueveien oppleves i dag som uoversiktlig og lite trafiksikkert, og det er i områderegulering lagt inn krav om stenging av Ånestadvegen her for opparbeidelse av grøntareal for økt trafiksikkerhet. Langs Ånestadvegen er det i dag etablert fortau på begge sider av veg og nærmeste fotgjengerovergang er ca. 30 fra nordre ende av plangrense. Undergang under jernbane for gående er lokalisert ca. 80 meter fra nordre plangrense.

### 3.6.1 Adkomst

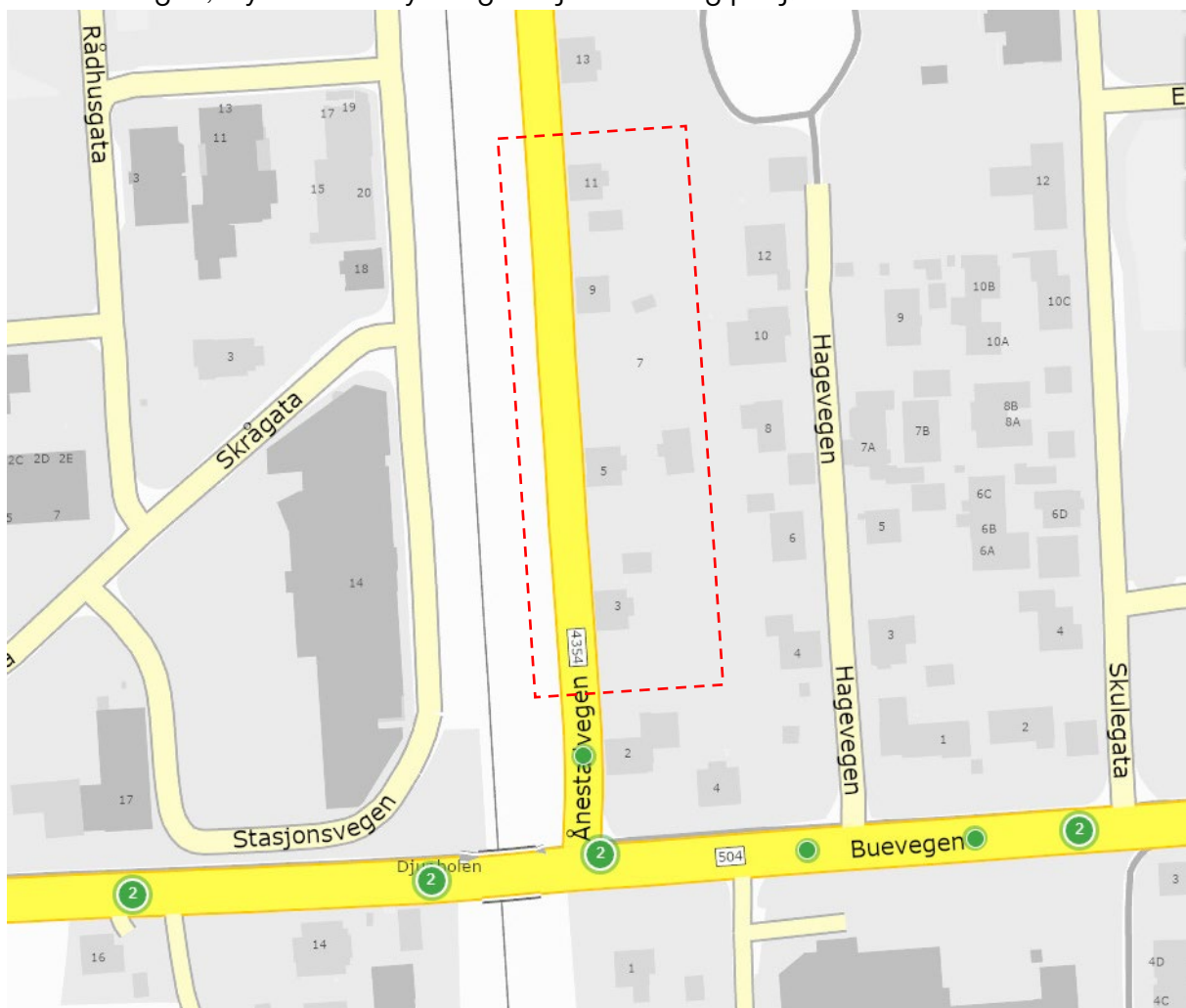
Planområdet har adkomst fra Ånestadvegen, som er en fylkesvei med veinummer 4354. Ånestadvegen har forbindelse til fylkesvei 504 Bueveien i sør og fylkesvei 4350 Lerbrekkvegen i nord.

### 3.6.2 Trafikkmengde

Ånestadvegen har ÅDT 1500 med 10% andel lange kjøretøy. Fartsgrensen er skiltet 40 km/t med fartsdempere. Denne vegen har av- og påkjøring i sør til fylkesvei 504 Bueveien, som har ÅDT 3800 og 10% andel lange kjøretøy. Fartsgrensen i Bueveien er 40 km/t.

### 3.6.3 Trafikkulykke

Iht. Statens vegvesens vegkart er det registrert flere ulykker i Bueveien, sør for planområdet. Ulykkene omfatter bl.a. påkjørsler i forbindelse med av-/påkjøring i Ånestadvegen, ulykke ved krysning av kjørebane og påkjørsel bakfra.



Figur 17: Trafikkdata, registrerte trafikkkulykker. Planområdet er innenfor rød stiplet linje. Kartkilde: Statens vegvesens vegkart

### 3.6.4 Kollektivtransport

Varhaug stasjon ligger ca. 300 meter nord for planområdet. Det er etablert jernbaneundergang for gående/syklende som ligger ca. 80 m fra nordre plangrense. Toglinjen har lokaltog og regionaltoget. Lokaltoget har avgang ca. 1 gang i timen, mens regionaltoget sørover har på hverdager ca. 7 avganger i døgnet. Det er også bussholdeplass for lokalbuss ved Varhaug skole.

### 3.6.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert fortau/gang- og sykkelvei på nordsiden av Bueveien og på begge sider av Ånestadvegen. Nord for planområdet ved Ånestadvegen 13 er det etablert fotgjengerfelt med gangforbindelse videre til jernbaneundergang og parkområde i enden av Hageveien.

## 3.7 Barns og unges interesser

Nord for planområdet i enden av Hageveien er det en opparbeidet park med god tilgjengelighet fra omkringliggende gater. I områdeplanen er dette parkområdet vist med utvidelse mot både Ånestadvegen og Skulegata. Planområdet ligger ca. 400 m (skolevei) vest for Varhaug barneskole og ca. 200 m fra Trekløveren barnehage.

## 3.8 Sosial infrastruktur

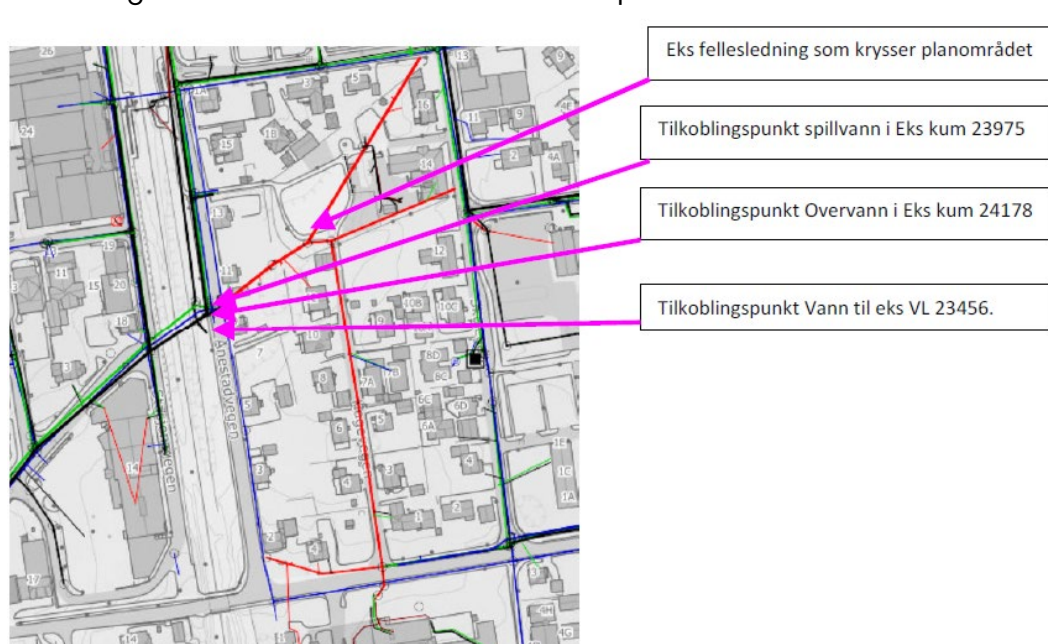
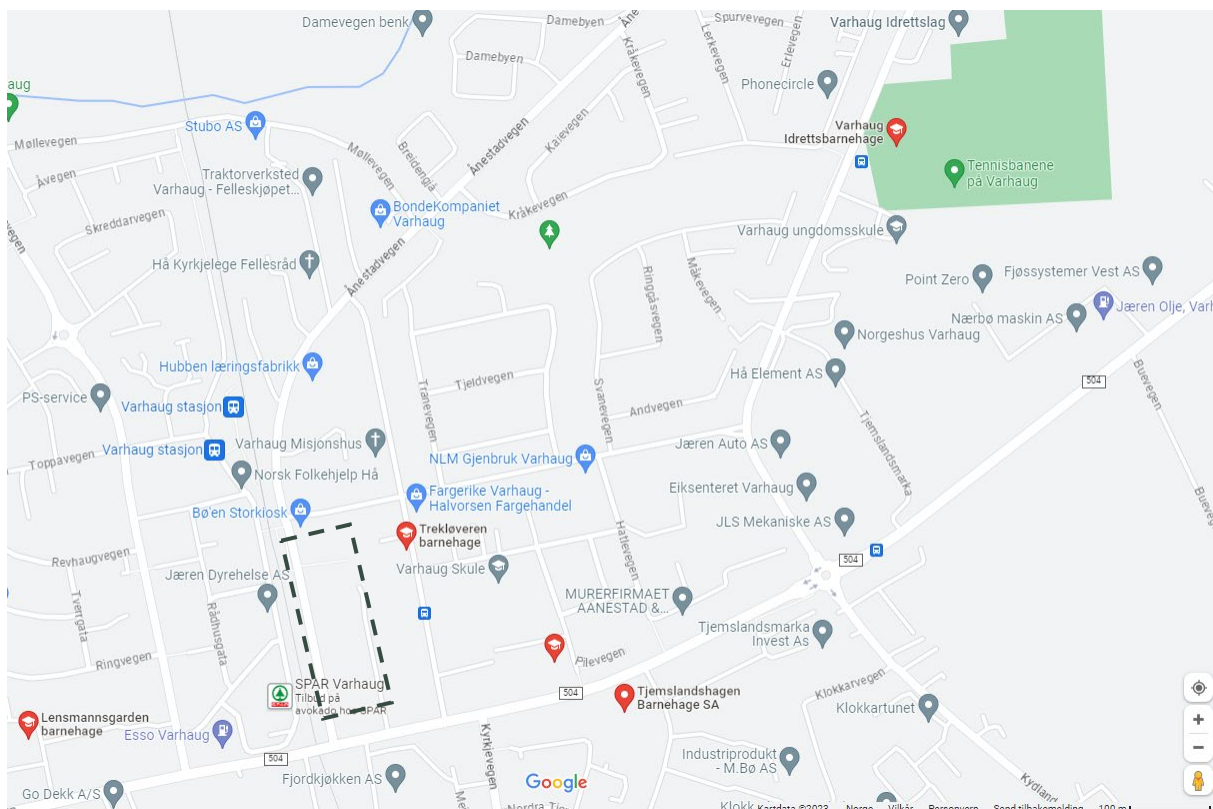
Varhaug barneskole ligger vest for planområdet i Eikevegen 1. Skolevei er via en gangsti mellom Ånestadvegen og Skulegata gjennom et parkområde. Det er etablert fortau langs Ånestadvegen, Skulegata og Eikevegen. Krysningspunkter i disse gatene er markert som fotgjengerfelt.

Varhaug ungdomsskole ligger ca. 1,1 km fra planområdet, med skolevei via Dublandsvegen og Opstadvegen på fortau.

Det er flere barnehager i nærområdet hvor Trekløveren barnehage er nærmeste barnehage, som ligger ca. 200 m fra planområdet (luftlinje).

Det er ikke kjennskap til kapasiteten til skole og barnehager i området.

Varhaug idrettsanlegg ligger i tilknytning til Varhaug ungdomsskole, med kunstgressbaner, aktivitetspark, grus- og gressbane, ballbinger, håndballhall, klatrevegg, tennisbaner m.m.



Det ligger en eldre Ø600mm fellesledning som krysser planområdet. Med bakgrunn i tidligere omlegginger og saneringer, er det kun mindre overvannsmengder som renner i denne i dag. Den kan dermed nedgraderes til Ø160 eller Ø200 og legges om internt i planområdet som en del av detaljerte tekniske planer for planlagt utbygging.

### 3.9.2 Håndtering av overvann

Utsjekk i NVEs temakart viser at planområdet ikke er omfattet av noen aktsomhetssoner for flom eller faresoner for flom. Planområdet er ikke omfattet av 200 års flom inkl. klimapåslag og det vil ikke være behov for nødvendig sikringstiltak for å oppfylle krav til sikkerhet.

Planområdet er opparbeidet og relativt flatt. Ånestadvegen har drensssluker langs veiskulder på begge sider med varierende mellomrom. Boligtomtene er i dag opparbeidet med hage og oppgrusede innkjørsler og gårdstun.

Eksisterende overvannsledning som krysser jernbanen, har stor nok kapasitet til 20 års nedbør. Det vil ikke være behov for eget fordrøyningsanlegg for overvann i planområdet.

Ved nedbørshendelser over 20 års nedbør, herunder 200-års nedbør, planlegges det med flomveger med stor nok kapasitet. Det legges opp til åpen flomgrøft langs Ånestadvegens vestside, som ledes videre mot jernbaneundergang. Gang- og sykkelvei langs Ånestadvegens østside vendes tverrfall på veien slik at fallet blir vestover for å lede flomvann bort fra bebyggelsen og over i flomgrøft. Det er pågående arbeid om å oppgradere jernbaneundergangen bl.a. for å øke funksjonen som flomvei.

Eksterne flomveier følger primært eksisterende veinett i området.

### 3.9.3 Strøm

Planområdet er tilknyttet det lokale strømnettet. Det vurderes å være tilstrekkelig strømforsyning til området.

### 3.9.4 Renovasjon

Renovasjonsløsning for eksisterende boliger i Ånestadvegen er henteordning hver 2. uke. Hver bolig setter da frem søppelbeholdere langs gaten for tømming.

## 3.10 Grunnforhold

Løsmassekart fra NGUs karttjeneste med arealinformasjon viser at planområdet ligger over marin grense, og består av løsmasser av morenemateriale i sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet. Det er ikke registrert kvikkleiresoner i eller i relevant avstand til planområdet.

### 3.11 Forurensning

Planområdet ligger i område hvor det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon jf. NGUs aktsomhetskart for radon. Det forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot inntrengning av radon utføres iht. TEK17 (§13-5) ved oppføring av nye bygninger for personopphold. Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>. Forholdet ivaretas av byggeteknisk forskrift (TEK).

#### 3.11.1 Støy

Området er utsatt for støy fra biltrafikk og togtrafikk. Det er gjennomført en vurdering av støy, utført av Brekke & Strand. Rapporten er vedlagt planforslaget. Brekke & Strand har vurdert støy fra jernbane og Buevegen (fv. 504). Siden Ånestadvegen (fv. 4354) stenges som følge av planforslaget, er den ikke med i vurderingene.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. For å tilfredsstille retningslinjens krav til støy på utendørs oppholdsareal og utenfor vinduer for bolig må grenseverdier i tabell 2 oppfylles:

**Tabell 2: Grenseverdier for støy, på utendørs oppholdsarealer og utenfor vinduer, innfallende lydtryknivå.**

| Støykilde | Støynivå på stille del av uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål | Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23-07 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Bane      | $L_{den} 58 \text{ dB}$                                                                           | $L_{5AF} 75 \text{ dB}$                  |
| Vei       | $L_{den} 55 \text{ dB}$                                                                           | $L_{5AF} 70 \text{ dB}$                  |

For støy fra utendørs lydkilder gjelder følgende krav:

**Tabell 3: Krav til innendørs lydnivå fra utendørs kilder. Gjengitt fra tabell 4 i NS 8175:2012.**

| Type brukerområde                             | Klasse C                                             |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder | $L_{p,A,24h} \leq 30 \text{ dB}$                     |
| I soverom fra utendørs lydkilder              | $L_{p,AF,max} \leq 45 \text{ dB}$<br>Natt, kl. 23-07 |

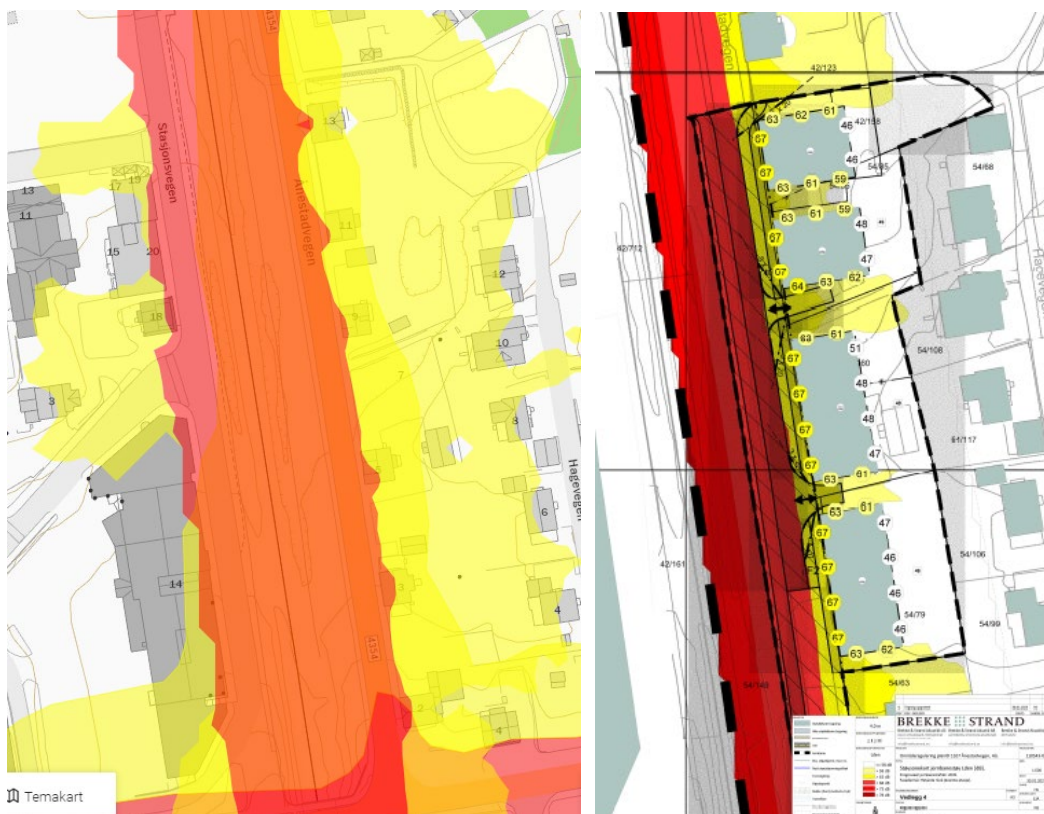
- 1) Maksimalnivåkravet gjelder på natt i tidsrommet kl. 23-07. Kravet gjelder steder med stor trafikk om natten og ikke enkelthendelser. (Betingelsen stor trafikk om natten anses å inntreffe dersom det regelmessig i løpet av natten oppstår mer enn 10 hendelser som gir høye maksimalnivå.)

#### Støy fra veitrafikk

Beregninger viser at gul støysoner strekker seg inntil planområdet i sør. Alle fasader vil ha støy under gul støysoner fra veitrafikk.

#### Støy fra jernbane

Beregninger viser at gul støysoner fra jernbanen strekker seg noe inn i planområdet.



Figur 20: Støysonekart fra temakart-rogaland (til venstre) viser at hele planområdet er dekket av gul støysone fra jernbane og vei, samt at enkelte fasader på eksisterende boliger og utearealer nærmest Ånestadvegen også inngår i rød støysone. Støykartleggingsrapport viser at rød støysone kun omfatter veiareal, og at gul støysone strekker seg noe inn på området (til høyre).

### 3.11.2 Forurensning i grunnen

Det er ikke registrert forurensning i grunnen ifølge temakart-Rogaland.

Aktsomhetsgraden for radon er moderat til lav ifølge aktsomhetskart til NGU. Det vises ikke tegn til spesiell fare tilknyttet radon i området.

## 3.12 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som eget vedlegg. Risiko- og sårbarhetsanalysen identifiserer 6 mulige uønskede hendelser som vurderes å kunne inntreffe innenfor planområdet.

### UØNSKEDE HENDELSER

- 1 Vind, ekstremvær, flom og overvann
- 2 Ulykkespunkt og myke trafikanter
- 3 Farlig gods
- 4 Støy
- 5 Ulykke i nærliggende transportårer
- 6 Anleggstrafikk

De mulige uønskede hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak. Det anbefales at det stilles krav om bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet som reduserer henholdsvis konsekvenser og sannsynlighet for hendelsene. I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.

## 4 Beskrivelse av planforslaget

### 4.1 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for flere-mannsboliger og/eller blokkbebyggelse for maksimalt 44 boenheter innenfor planområdet. Planforslaget viser en fortetting av området ift. dagens situasjon. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet og erstattes av 3 nye bygningsvolum. Parkering løses i bebyggelsen og det legges opp til private og felles uteoppholdsarealer på henholdsvis balkonger og på bakkeplan. Ønsket bebyggelse og tilhørende utearealer vil kreve store deler av det tilgjengelige arealet på tomte. Ånestadvegen stenges sør for fylkesvei 504 Buevegen i samsvar med gjeldende områdeplan.

### 4.2 Reguleringsformål og hensynssone

| Sosi-kode       | Formål                            | Område signatur | Eierform  | Areal (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|-----------------------------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1113            | Boligbebyggelse - blokkbebyggelse | BB 1-3          | annen     | 2 979                   |
| 1550            | Renovasjonsanlegg                 | RA 1-2          | felles    | 50                      |
| 1600            | Uteoppholdsareal                  | UTE 1-3         | felles    | 1 644                   |
| 2010            | Veg                               | V               | offentlig | 964                     |
| 2011            | Kjøreveg                          | KV 1-3          | felles    | 134                     |
| 2015            | Gang-/sykkelveg                   | GS 1-4          | offentlig | 553                     |
| 2029            | Annen banegrunn - grøntareal      | ABG             | annen     | 109                     |
| 3002            | Blågrønnstruktur                  | BG              | offentlig | 671                     |
| 3050            | Park                              | PA 1-2          | offentlig | 656                     |
| Sum planområdet |                                   |                 |           | 7 752                   |

## 4.3 Beskrivelse av reguleringsformål

### 4.3.1 § 12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

#### Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

|                            |                                                                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn:                  | BB 1-3                                                                                        |
| Hensynssone:               | H130 Byggeforbud langs vei, bane og flyplass<br>H140 Frisikt<br>H220 Gul støysone iht. T-1442 |
| Tillatt grad av utnytting: | min. 100 %-BRA og maks 160 %-BRA                                                              |
| Tillatt byggehøyde         | Maks kote +64.                                                                                |

Formålet omfatter 3 delfelt, hvor det til sammen kan oppføres inntil 44 boenheter. Det er i planen lagt opp til minimum og maksimumskrav til antall boenheter for hvert delfelt. Dette for å gi planen noe mer fleksibilitet mhp. etterspørselen i markedet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer hvor maks byggehøyde er satt til kote +64 som samsvarer med høydebegrensning fastsatt i gjeldende områdeplan.

Uteoppholdsareal løses på private balkonger og på felles uteareal på bakken. Det stilles krav til at hver boenhet skal ha tilgang på minimum 30 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Det er krav om at utearealet skal ha høy kvalitet, gode solforhold og være mest mulig sammenhengende.

#### Renovasjonsanlegg

|              |                                                                                               |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn:    | f_RA 1-2                                                                                      |
| Hensynssone: | H130 Byggeforbud langs vei, bane og flyplass<br>H140 Frisikt<br>H220 Gul støysone iht. T-1442 |

Formålet omfatter felles renovasjonsanlegg for boligene i området. RA1 er felles for boligene i BB1 og BB2, og RA2 er felles for boligene i BB3. Innenfor feltene kan det etableres nedgravde avfallskontainere. Det er krav om at anlegget skal være tilgjengelig for rullestolbruker og at det skal godkjennes av kommunen. Adkomst for renovasjonsbil ved tømning er via henholdsvis KV1 og KV2. Begge atkomstene dimensjoneres for større kjøretøy.

#### Uteoppholdsareal

|              |                                                                                               |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Feltnavn:    | f_UTE 1-3                                                                                     |
| Hensynssone: | H130 Byggeforbud langs vei, bane og flyplass<br>H140 Frisikt<br>H220 Gul støysone iht. T-1442 |

Formålet omfatter felles uteoppholdsareal for boligene i planområdet, hvor UTE1 er felles for BB1 og BB2, mens UTE2 og UTE3 er felles for BB3. Arealene skal opparbeides og tilrettelegges som sosiale møteplasser for beboere innenfor de ulike delområdene i planen. Innenfor hvert av områdene UTE1 og UTE2 skal minimum 250 m<sup>2</sup> skal opparbeides som lekeplass. De øvrige

uteoppholdsarealer skal opparbeides parkmessig med vegetasjon og utemøblering. Det tillates oppført lekeapparater og mindre installasjoner (pergola eller lignende) for å tilføre området ekstra kvaliteter. Til søknad om tiltak skal det fremlegges en helhetlig plan som viser løsninger for felles uteoppholdsareal inkludert lekeplass. Krav til støy på uteoppholdsareal skal ivaretas iht. T-1442.

#### 4.3.2 § 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

##### Veg

Feltnavn: o\_V

Hensynssone: H130 Byggeforbud langs vei, bane og flyplass  
H210 Rød støysone iht. T-1442  
H220 Gul støysone iht. T-1442

Formålet omfatter offentlig vei, Ånestadvegen. Veien reguleres i samsvar med gjeldende områdeplan med veibredde på 5,5 m.

##### Kjøreveg

Feltnavn: f\_KV1-3

Hensynssone: H130 Byggeforbud langs vei, bane og flyplass  
H220 Gul støysone iht. T-1442

Formålet KV1 og KV2 omfatter felles adkomst til nye boliger innenfor planområdet. KV1 er felles for boligene i BB1 og BB2, og KV2 er felles for BB3 og BB4. KV3 sikrer adkomst til eiendommen gnr. 54 bnr. 63 utenfor planområdet.

##### Gang- og sykkelveg

Feltnavn: o\_GS1-4

Hensynssone: H130 Byggeforbud langs vei, bane og flyplass  
H220 Gul støysone iht. T-1442

Formålet omfatter offentlig gang- og sykkelvei på østsiden av Ånestadvegen. Gang- og sykkelvei reguleres med lik bredde som i gjeldende områdeplan, på 3,5 meter.

##### Annen banegrunn - grøntareal

Feltnavn: ABG

Hensynssone: H130 Byggeforbud langs vei, bane og flyplass  
H210 Rød støysone iht. T-1442

Formålet omfatter sideareal til jernbaneanlegget og reguleres lik dagens situasjon som grøntareal med vegetasjon.

#### 4.3.3 § 12-5, nr. 3 – Grønnstruktur

##### Blågrønnstruktur

Feltnavn: o\_BG

Hensynssone: H130 Byggeforbud langs vei, bane og flyplass  
H210 Rød støysone iht. T-1442

Formålet omfatter deler av grøntområde mellom Ånestadveien og jernbanen. Naturområdet skal tilpasses den overordnede grøntstrukturen i området. Det kan etableres åpen flomvei innenfor området for å lede flomvann trygt til Reiestadbekken. Formålet reguleres likt som i gjeldende områdeplan.

##### Park

Feltnavn: o\_PA 1-2

Hensynssone: H130 Byggeforbud langs vei, bane og flyplass  
H210 Rød støysone iht. T-1442 (o\_PA2)  
H220 Gul støysone iht. T-1442 (delvis o\_PA1)

Omfatter offentlig parkareal som skal opparbeides i samsvar med kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal. Det stilles krav om at minimum en benk pr. parkareal skal være utformet med ryggstøtte og armlene. Det skal ikke brukes giftige planter, svartelistede planter eller planter som kan utløse allergiske reaksjoner. Formålet reguleres likt som i gjeldende områdeplan.

o\_PA1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til nye boliger.

Før nye boliger innenfor planområdet kan tas i bruk skal Ånestadvegen (o\_V) stenges og arealer ut mot fylkesvei 504 Buevegen skal opparbeides som parkareal (o\_PA2). Innenfor o\_PA2 skal det sikres tilstrekkelig areal med kjøresterkt dekke som kan benyttes ved utrykning.

#### 4.3.4 § 12-6 – Hensynssoner

##### Byggeforbud langs vei, bane og flyplass H130

Innenfor sikringssonen tillates ikke arbeid eller tiltak som kan være til hinder for jernbanen. Sikringssonen er en videreføring fra gjeldende plan.

##### Frisiktsone H140

Det er vist frisiktsoner i avkjørsler og kryss, som er målsatt på plankartet. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veibaner.

Frisiktsone i veikryss med ny trasé for Hageveien er regulert iht. gjeldende plan og er satt til 6x38 m. Frisikt til regulert gang- og sykkelvei i samme kryssområde er satt til 8x20 m. Frisiktsone til gang- og sykkelvei i felles avkjørsler til nye boliger (KV1 og KV2) er satt til 3x15 m.

#### Rød støysone iht. T-1442 H210

Hensynssonen omfatter rød støysone iht. T-1442 fra jernbane. Støysonen er iht. vedlagt støyrapport.

#### Gul støysone iht. T-1442 H220

Hensynssonen omfatter gul støysone iht. T-1442 fra jernbane. Støysonen er iht. vedlagt støyrapport.

#### Krav vedrørende infrastruktur H410

Hensynssonen H410 skal ivareta funksjonen som naturlig flomvei. Terreng og overflater skal utformes slik at overvann og flomvann effektivt ledes bort fra tiliggende bygninger og arealer.

### **4.4 Bebyggelsens plassering og utforming**

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.

#### 4.4.1 Byggegrenser

Det er angitt begrensninger i plassering av ny bebyggelse, ivaretatt i plankart med byggegrenser. Byggegrense mot kommunal vei Ånestadvegen er fastsatt til 3 meter fra ytterkant gang- og sykkelvei, tilsvarende 6,5 meter fra veikant.

For byggeområde BB1 og BB2 er byggegrensen i sør og nord 4 meter, mens den mot felles uteoppholdsareal er 2 meter. Avstand mellom byggegrensene i BB1 og BB2 er 9 meter.

For byggeområde BB3 er byggegrensen 4 meter mot offentlig parkområde o\_PA1, 9 meter mot naboeiendom 54/68, 3 meter mot fremtidig vei i nord og mot felles uteoppholdsareal UTE2 og UTE3 mot sør og vest følger byggegrensen formålsgrensen.

#### 4.4.2 Utnyttelsesgrad

Planforslaget legger opp til utnyttelsesgrad iht. kommuneplanens minimums og maksimumskrav til %-bruksareal, på min. 100 %-BRA og maks 160 %-BRA.

Illustrasjonsprosjektet til planforslaget viser en utnyttelse på 124 %-BRA i BB1, 130 %-BRA i BB2 og 158 %-BRA i BB3.

I tillegg til minimums og maksimums krav til bruksareal i prosent er det satt et øvre og nedre tak på antall boenheter innenfor hvert delfelt:

| Delfelt | Min. antall boenheter | Maks. antall boenheter |
|---------|-----------------------|------------------------|
| BB1     | 8                     | 12                     |
| BB2     | 8                     | 12                     |
| BB3     | 12                    | 20                     |

For å sikre variasjon i størrelsene på leilighetene er det innarbeidet krav om at minst halvparten av leilighetens kal være over 70 m<sup>2</sup> BRA, hvorav minst 15 % av disse skal være såkalte familievennlige leiligheter med minst 3 soverom. Disse familieleilighetene skal fortrinnsvis være i 1. etasje. Maks 20 % av leilighetene skal være mindre enn 60 m<sup>2</sup> BRA, og hvor minste tillatte størrelse på leilighet er satt til 45 m<sup>2</sup> BRA. Disse kravene er iht. gjeldende kommuneplan (2024-2036). Illustrasjonsprosjektet viser 2 boligblokker med 12 boenheter i hver blokk innenfor BB1 og BB2, mens det i BB3 er en boligblokk med til sammen 20 boenheter. Parkering for de ulike leilighetene er løst i tilhørende bygnings 1. etasje, samt noe gjesteparkering utenfor bygget.



Figur 21: Illustrasjonsplanen til høyre er et eksempel på hvordan delfeltene kan bygges ut ved maks utnyttning. Røde piler viser kjøreatkomst til nye boliger.

#### 4.4.3 Boligtetthet

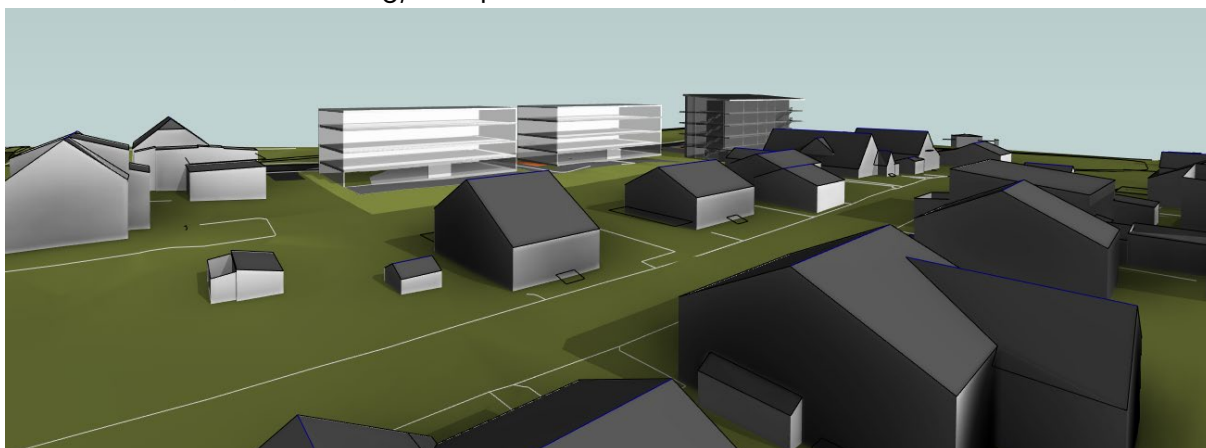
Det legges opp til en forholdsvis høy boligtetthet innenfor planområdet. Iht. kommuneplanen regnes boligtetthet ut fra bruttoareal, som omfatter nettoareal regulert til boligformål med tillegg av tilhørende boliggater og lekeplasser. Overordnet veisystem og grønnstruktur medregnes ikke. Ut fra dette medregnes ikke Ånestadvegen med tilhørende gang- og sykkelvei, samt offentlig park- og grønnstruktur i beregningsgrunnlaget. Disse arealer utgjør ca. 2,9 daa, slik at brutto planområde blir da 4,853 daa.

Boligtetthet i planområdet ved maksimal utnyttelse er 9 boliger/daa (44 boliger/4,853 daa) og ved minimum utnyttelse 5,7 boliger/daa (28 boliger/4,853 daa).

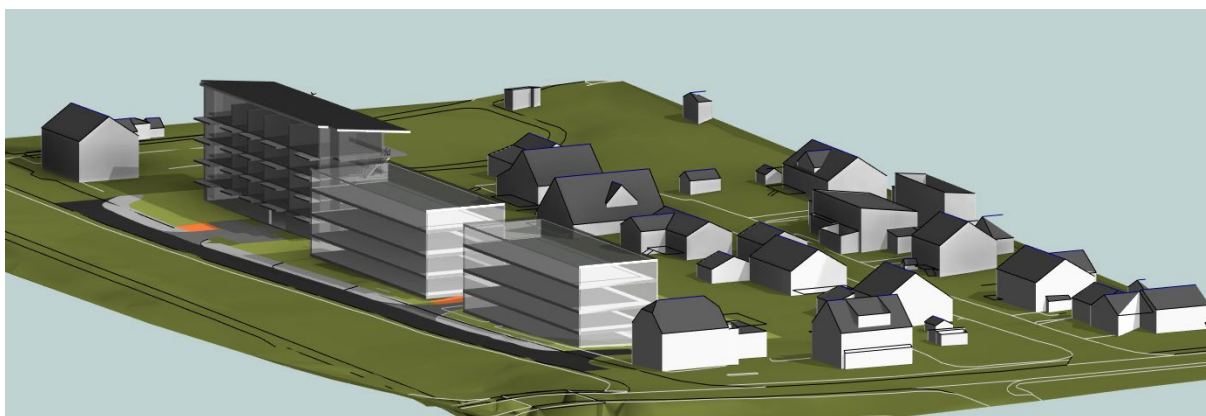
Kommuneplanens arealdel stiller krav om at boligtettheten i dette området skal være minimum 4,5 boliger/daa bruttoareal. Planforslaget er med dette godt innenfor kommuneplanens krav til boligtetthet både ved maksimal og minimal utnyttelse.

#### 4.4.4 Byggehøyder og takform

Bebyggelsens høyde samsvarer med gjeldende områdeplans høydebegrensning på kote +64. Det legges opp til at bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer. Takform skal være saltak, flatt tak og/eller pulttak.

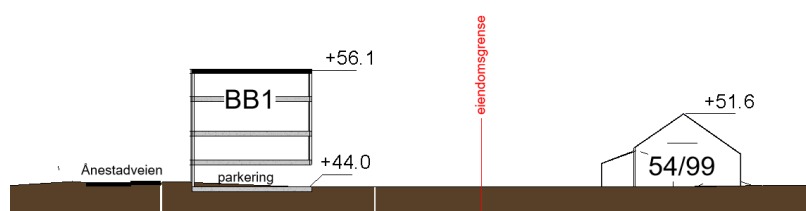


Figur 22: Perspektiv som viser illustrasjonsprosjektet sett fra øst (Hageveien). Bebyggelsen i BB3 er vist med pulttak i 5 etasjer, mens bebyggelsen i BB1 og BB2 er vist med flatt tak i 4 etasjer. Totalt viser denne løsningen 44 nye boenheter.

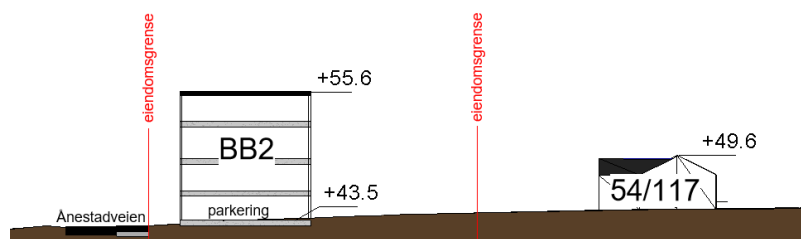


Figur 23: Perspektiv sett fra sørvest.

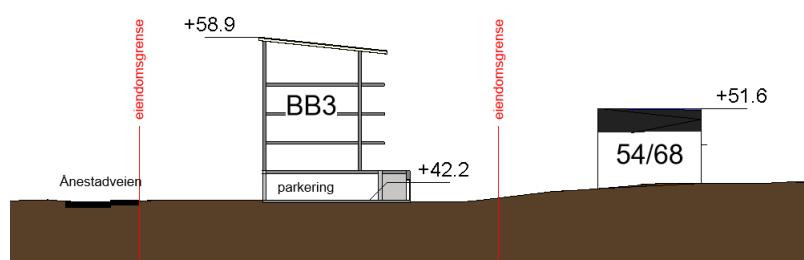
Illustrasjonsprosjektet viser bygninger i 4 og 5. etasjer, og med byggehøyde lavere enn kote 64.



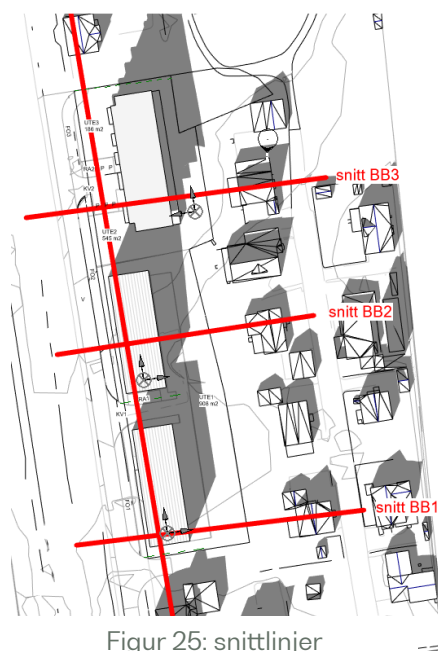
Figur 24: snitt BB1



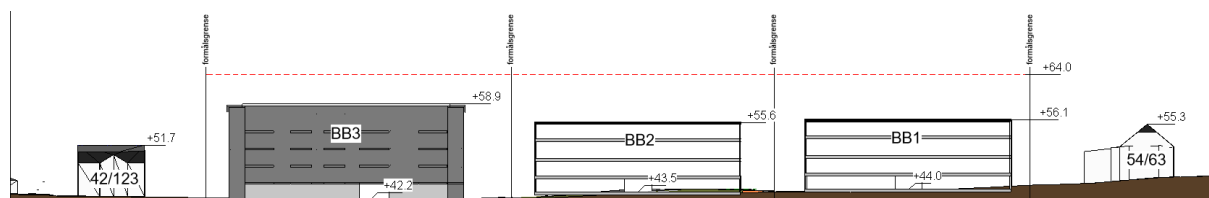
Figur 26: snitt BB2



Figur 27: snitt BB3



Figur 25: snittlinjer



Figur 28: snitt nord-sør. Rød stiplet linje viser kotehøyde på 64 som er iht. gjeldende områdeplans høydebegrensning og som er videreført i planforslaget.

## 4.5 Bomiljø/bokvalitet

Det legges opp til et godt bomiljø ved at volumene deles opp i mindre bygg slik at bygningsvolumene fremstår som mindre massive og at dermed bedre tilpasses den eksisterende bebyggelsen som er i området. Dette gir åpne siktlinjer mellom blokkene, samtidig som gaterommet forsterkes ved at bebyggelsen trekkes ut mot gateløpet. Alle leilighetene vil ha tilgang på vestvendt og solrik privat uteplass, i tillegg til solfulle felles uteoppholds- og lekearealer på øst og vestsiden av bebyggelsen.

## 4.6 Parkering

### 4.6.1 Parkering

For boenheter større enn 50 m<sup>2</sup> BRA er krav til parkering for bil maks 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. Av disse skal 0,5 parkeringsplass være gjesteparkering. For boenheter mindre enn 50 m<sup>2</sup> BRA er det kun krav til gjesteparkering for 0,2 parkeringsplass pr. boenhet. Dekningskravet på 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet samsvarer med kravet i gjeldende kommuneplan (2024-2036). Parkering for boligene skal i hovedsak løses i bebyggelsens 1. etasje, men hvor gjesteparkering kan plasseres utenfor bebyggelsen. Innkjørsel til parkeringsanleggene er fra felles avkjørsler, henholdsvis KV1 og KV2, fra Ånestadvegen.

Det er i tillegg satt krav til at minst 5 % av bilparkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse. Minst 30 % av alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med infrastruktur for ladepunkt for el-biler.

### 4.6.2 Sykkelparkering

Parkeringskrav til sykkel er iht. kommuneplanen, og det skal etableres min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering kan løses i sykkelrom i parkeringskjeller eller ved felles inngangsparti. Minst 30 % av alle parkeringsplassene skal tilrettelegges med infrastruktur for ladepunkt for el-sykkel.

## 4.7 Trafikkløsning

### 4.7.1 Kjøreatkomst

Ånestadvegen ligger langs planområdet i vest. Kjøreatkomst til de ulike parkeringsanleggene er direkte fra Ånestadvegen, i felles avkjørsler KV1 og KV2. Det er sikret friskt fra avkjørsler til vei og gang- og sykkelvei.

Det er i dag etablert fortau på begge sider av Ånestadvegen. Planforslaget regulerer gang- og sykkelvei på østsiden av veien med videre forbindelse til eksisterende fortau langs Bueveien. Fortau på vestsiden av Ånestadveien saneres.

### 4.7.2 Utforming av veier

Ånestadvegen (V) reguleres med veibredde 5,5 meter som samsvarer med gjeldende områdeplan. Felles avkjørsler (KV1 og KV2) skal nyttes som atkomst til parkering for boliger. Regulert veibredde i avkjørslene er 5 meter, og de er dimensjonert for større kjøretøy mht. tilkomst til renovasjonsanlegg og for brannvesenets kjøretøy. Avkjørslene er utformet iht. vegnorm for Sør-Rogaland og N100.

### 4.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Felles kjøreveier skal være ferdig opparbeidet og Ånestadvegen skal være stengt for gjennomkjøring før nye boliger kan tas i bruk.



## 4.9 Miljøoppfølging

Det forutsettes at byggverk prosjekteres, oppføres og driftes på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljøet. Byggavfall håndteres tilsvarende. Materialer og produkter med lave miljøbelastninger knyttet til alle trinn i livsløpet bør velges. Eksempelvis bør det velges produkter med energieffektiv og utslippsfattig fremstillingsprosess. Det bør foretrekkes produkter som er laget av materialer som kan gjenvinnes. Håndtering av avfall som oppstår ved byggarbeider ivaretas i SHA-planer.

## 4.10 Universell utforming

Planområdet er tilnærmet flatt, og det ligger derfor naturlig til rette for universell utforming av inngangspartier til boligene og uteoppholdsarealene. I illustrasjonsprosjektet vil alle leilighetene være tilgjengelige iht. teknisk forskrift (TEK17). Det stilles ikke krav utover teknisk forskrift og at prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utførelse.

## 4.11 Uteoppholdsareal

### 4.11.1 Felles og privat uteareal

Minste krav til uteoppholdsareal er 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet, hvorav overbygde terrasser kan medregnes med inntil 10 m<sup>2</sup>. Det fastsatte kravet til uteoppholdsareal overstiger gjeldende områdeplans minimumskrav med 5 m<sup>2</sup>. I tillegg til dette er det stilt krav til at det innenfor hver av de felles uteoppholdsarealene UTE1 og UTE2 skal opparbeides lekeplass på min. 250 m<sup>2</sup>, iht. krav i gjeldende kommuneplan. Lekeplassene skal være tilgjengelige, tilrettelagt for ulike aldersgrupper og utformes i tråd med gjeldende krav til sikkerhet og kvalitet. Det er stilt krav til at her lekeplass skal utstyres med min. 4 ulike lekeapparater samt 1 sandkasse. Øvrige uteoppholdsarealer skal opparbeides parkmessig med vegetasjon og utemøblering. Det stilles krav om at det til søknad om tiltak skal fremlegges en helhetlig plan for utforming av uteoppholdsarealene inkludert lekeplassen.

For boligene i BB1 og BB2 er felles uteoppholdsareal (UTE1) plassert bak bygningsmassen mot øst, mens uteoppholdsarealet (UTE2 og UTE3) for boligene i BB3 er plassert ut mot Ånestadvegen og mot sør og øst. Hver boenhet vil kunne disponere private balkonger tilknyttet leiligheten, i tillegg til felles uteoppholdsareal på bakken.

Tabell 1: Felles uteoppholdsareal

| Felles uteoppholdsareal | Areal (m <sup>2</sup> ) | Arealet er felles for | Maks antall boenheter som kan disponere arealet | Andel felles uteareal pr. boenhet (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| UTE1                    | 908                     | BB1 og BB2            | 24                                              | 37,8                                                |
| UTE2                    | 545                     | BB3                   | 20                                              | 36,6                                                |
| UTE3                    | 186                     |                       |                                                 |                                                     |

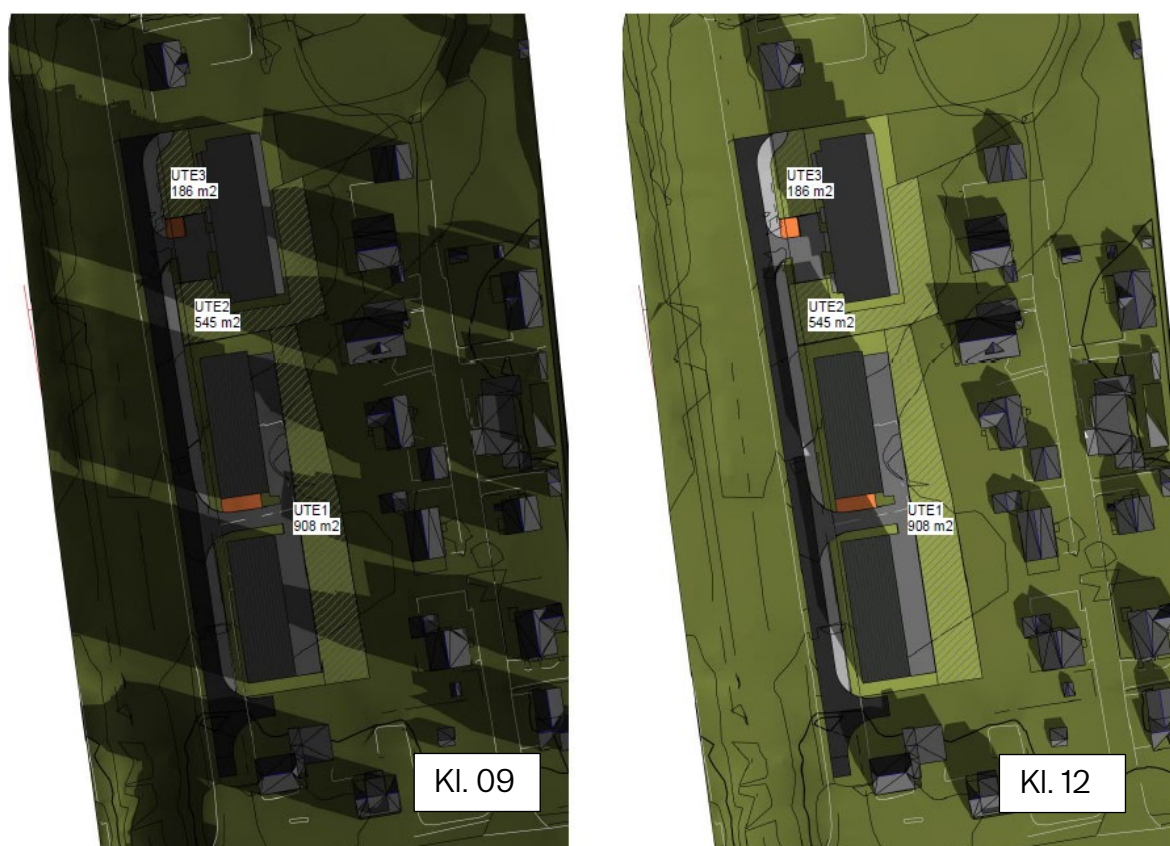
Regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylket stiller krav til minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Arealregnskapet i tabellen ovenfor

viser at hver boenhet vil kunne disponere mer enn 30 m<sup>2</sup> MUFA. Planforslaget innfrir med dette regionalplanens krav til minste felles uteoppholdsareal (MUFA).

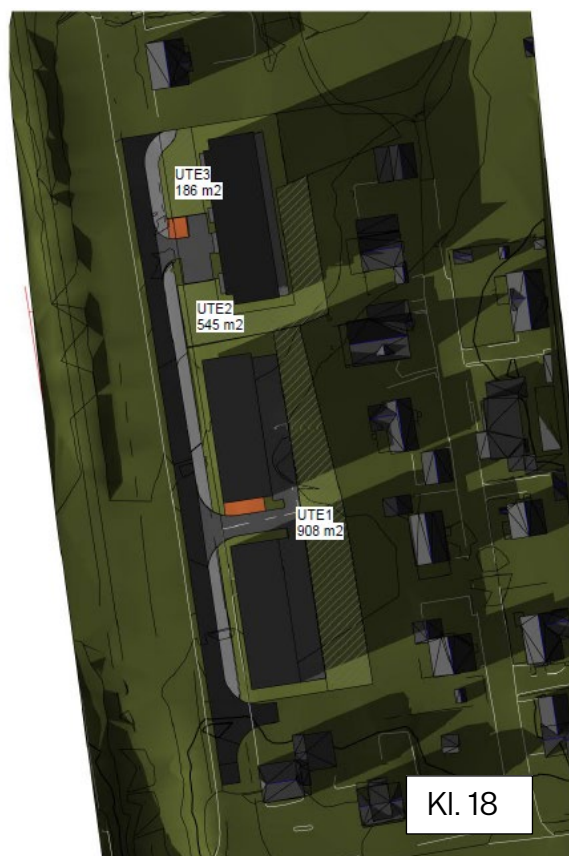
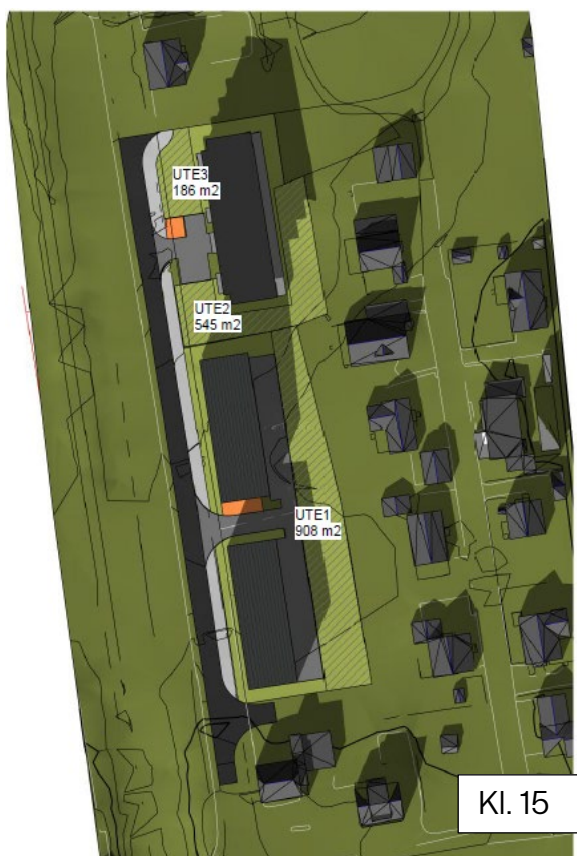
#### 4.11.2 Solforhold

Planområdet er relativt flatt og har forholdsvis gode solforhold. Det er utarbeidet en egen sol- og skyggeanalyse med illustrert bebyggelse i planområdet. Analysen viser at illustrert bebyggelse vil kaste noe skygge på tiliggende eiendommer. Ved at bebyggelsen i BB1 og BB2 er trukket mot vest, sikrer bedre solforhold for naboer i øst enn dersom bebyggelsen hadde ligget nærmere tomtegrensen. Eksisterende bebyggelse i Ånestadvegen 13 vil få skyggekast fra bebyggelsen i BB3, både på uteareal og fasade. Siden denne eiendommen er avsatt til park/grønnstruktur i gjeldende områdeplan, og at eksisterende bebyggelse på tomten forutsettes revet, tillegges tap av sol som følge av planlagt utbygging liten vekt. Hageveien 12 vil få noe skyggekast i nordvestre hjørne av hagen etter kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn. Ved midtsommer vil store deler av hagen til Hageveien 12 ligge i skygge fra boligblokken i BB3.

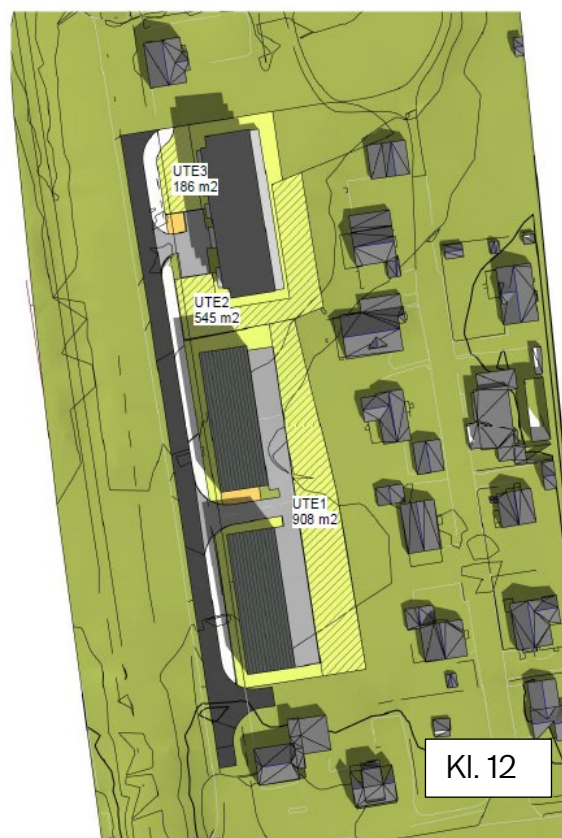
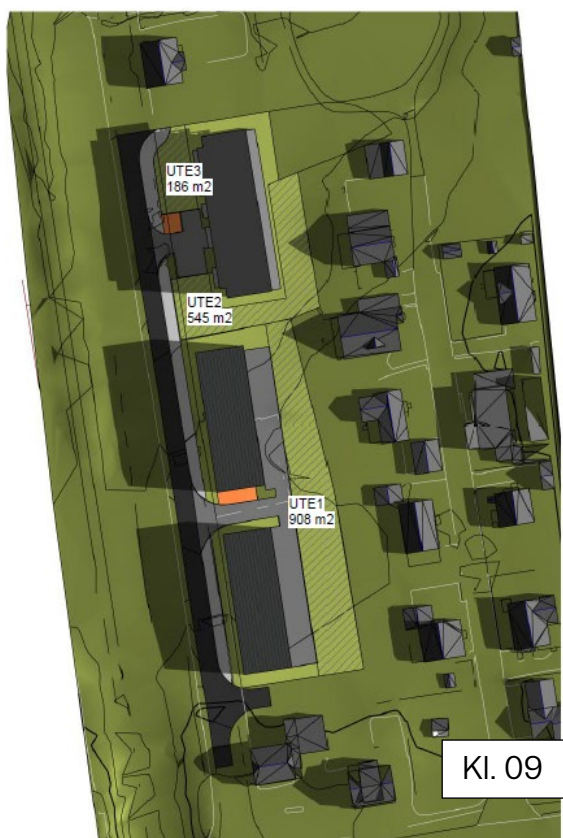
Ved vår- og høstjevndøgn kl. 15 vil ca. 65-70 % av felles uteoppholdsareal ha sol. Regionalplanens minstekrav til sol på felles uteoppholdsareal (min. 50 %) er med dette innfridd. Ved midtsommer vil solforholdene være generelt bedre enn ved vår- og høstjevndøgn, både på utearealer internt i planområdet og for naboeiendommene.



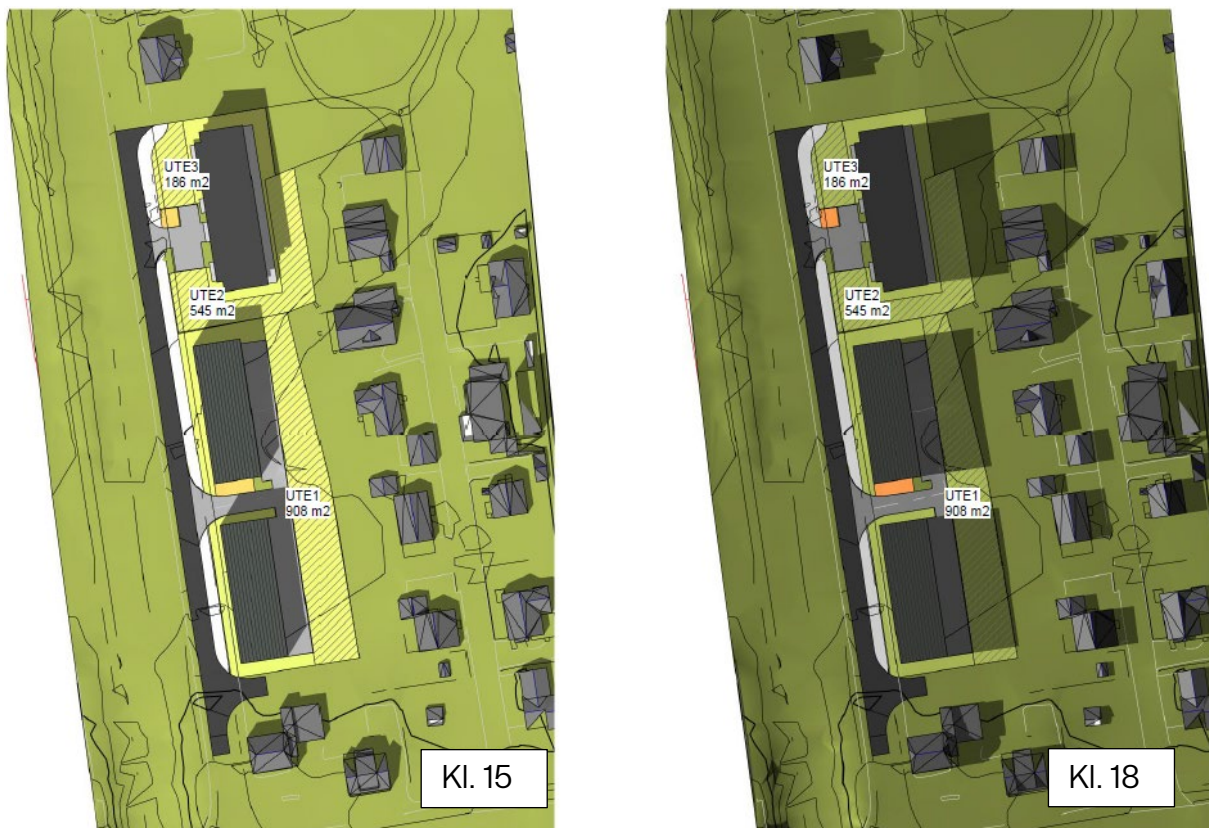
Figur 30: Sol- og skyggediagram ved vår- og høstjevndøgn kl. 09 (til venstre) og kl. 12 (til høyre)



Figur 31: Sol- og skyggediagram ved vår- og høstjevndøgn kl. 15 (til venstre) og kl. 18 (til høyre)



Figur 32: Figur 23: Sol- og skyggediagram ved midtsommer kl. 09 (til venstre) og kl. 12 (til høyre)



Figur 33: Sol- og skyggediagram ved midtsommer kl. 15 (til venstre) og kl. 18 (til høyre)

#### 4.11.3 Offentlige friområder

I nordøst og i sør er det regulert områder til offentlig park (PA1 og PA2) iht. gjeldende områdeplan. Siden område o\_PA2 ligger innenfor byggeforbudssone for jernbanen, vil det ikke være mulig å bebygge området og det er derfor godt egnet til rekreasjon.

### 4.12 Kollektivtilbud

Planområdet har nærhet til Varhaug stasjon hvor det er god betjening av kollektivtrafikk med lokaltog mellom Stavanger og Egersund, med flere avganger i timen. Busstrafikken er imidlertid kun begrenset til skoleskyss.

### 4.13 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Registrerte kulturminner i nærliggende områder berøres ikke av planlagte tiltak innenfor planområdet.

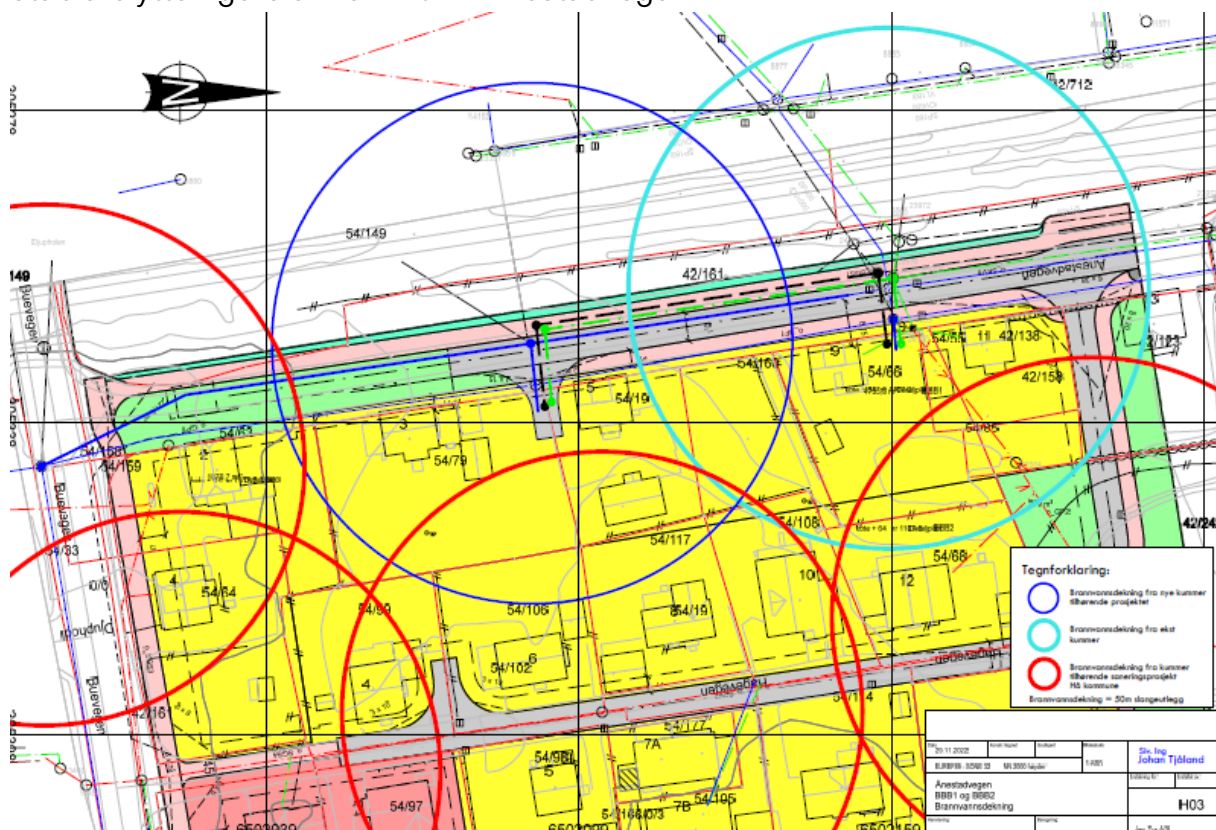
### 4.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det vises til VA-rammeplan, versjon E-15.06.24. Notatet gjør rede for planområdets grunnlag for prosjektering, og angir videre retningslinjer for vann, avløp og overvannshåndtering innen utbyggingsområdet. Notatet er på et overordnet nivå og er veiledende.

#### 4.14.1 Brannvann

Vanntilkobling til planområdet skal skje fra eksisterende Ø160 ledning som er lagt ut fra eksisterende kum vest for Ånestadvegen 9. Grøft for ny vannledning kombineres med ny grøft for spill- og overvann fra planområdet.

Ny bebyggelse vil trolig få krav om sprinkleranlegg. Det legges derfor opp til ny Ø160 mm vannledning inn til området. Det vurderes som del av brannvannsdekningen å etablere ytterligere en vannkum i Ånestadvegen.



Figur 34: Brannvannsdekning for planområdet som viser 50 m slageutlegg. Blå sirkel viser brannvannsdekning fra nye kummer tilhørende prosjektet, turkis sirkel viser brannvannsdekning fra eksisterende kum og rød sirkel viser brannvannsdekning fra kummer tilhørende saneringsprosjektet. Kilde: VA-rammeplan

#### 4.14.2 Spillvann

Spillvann til planområdet løses ved at det etableres ny spillvannsledning (Ø160mm PVC) fra eksisterende kum (23975) i Ånestadvegen og sørover så langt det er hensiktsmessig med tanke på tilkobling av nye bygg i planområdet. Det legges Ø125 mm PVC stikk inn på planområdet. Plassering av stikk avklares i detaljprosjekteringsfasen når utomhusplan og ny bebyggelse i planområdet er detaljert.

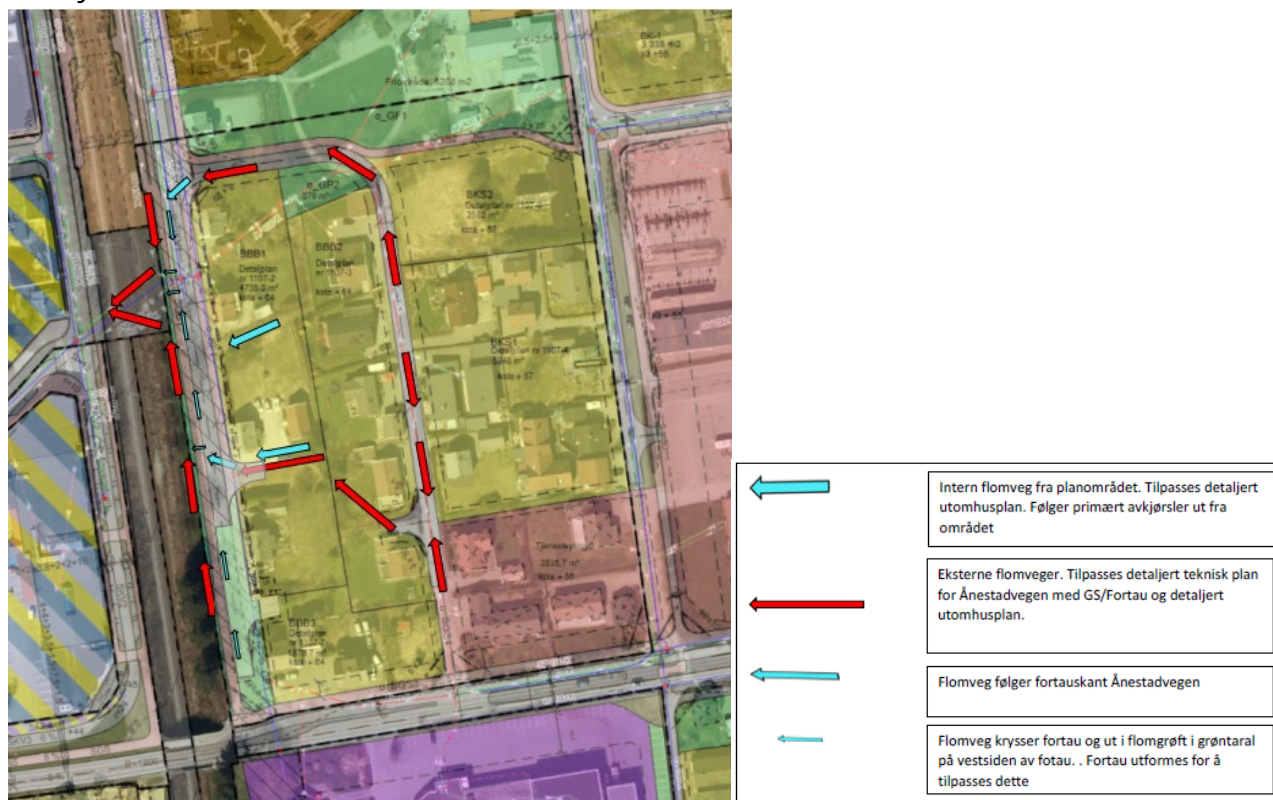
#### 4.14.3 Overvann

Overvann løses ved at det legges en Ø400 BTG overvannsledning fra eksisterende overvannskum (24178) vest for Ånestadvegen nr. 9 og sørover i Ånestadvegen så langt det er hensiktsmessig med tanke på tilkobling av nye bygg i planområdet. Det legges stikk (Ø160 mm PVC) inn på planområdet. Endelig plassering avklares i

detaljprosjekteringsfasen når utomhusplan og ny bebyggelse i planområdet er detaljert. Ettersom det per nå ikke er identifisert behov for fordrøyning, er det innarbeidet rekkefølgekrav som sikrer at løsninger skal vurderes og dokumenteres før utbygging, som er i tråd med gjeldende krav til overvannshåndtering.

#### 4.14.4 Flomvei

Ekstern flomvei er vist med røde piler i figur 29. Flomvei er dimensjonert for 200 års nedbør. Flomvei går fra område i søndre del av Hageveien, gjennom felles uteoppholdsareal UTE1 og felles kjørevei KV1, videre ut til Ånestadvegen og til åpen flomgrøft vest for Ånestadvegen. Flomvann i denne åpne grøften ledes så videre mot jernbaneundergangen. Når det etableres gang- og sykkelvei på østsiden av Ånestadveien, vendes tverrfall på veien slik at fallet blir vestover for å lede flomvann bort fra bebyggelsen langs veiens østside. Gang- og sykkelvei utformes med lavpunkt på strekket for å lede flomvann fra gang- og sykkelveien og over i flomgrøft. Det er et pågående planarbeid om å oppgradere denne undergangen, bl.a. for å øke funksjonen som flomvei.



Figur 35: Flomveier i området. Blå piler viser interne flomveier fra planområdet. Flomvei vil primært følge avkjørsler ut fra området. Røde piler viser eksterne flomveier, som primært følger veinettet. Kilde: VA-rammeplan.

## 4.15 Plan for avfallshenting

Det legges opp til 2 renovasjonsanlegg i planområdet, som bygges ut i takt med utbygging av de ulike delfeltene. Det skal benyttes nedgravde avfallskontainere. På grunn av avstandskrav fra bolig til renovasjonsanlegg vil det være behov for 2 fulle anlegg ved full utbygging. Det er lagt til grunn at hver kontainer trenger 4 m<sup>2</sup>. Ved tømning av anleggene vil renovasjonsbil kunne rygge inn i felles avkjørsel KV1 og

KV2, som begge ligger i tilknytning til renovasjonsarealene henholdsvis RA1 og RA2. Mens av/pålessing pågår vil renovasjonsbilen være til hinder for annen trafikk i å passere. Siden tømmefrekvens og varighet på av/pålessing vurderes ikke dette å være utfordrende for brukere av disse avkjørslene.

#### 4.16 El-nett

Det vurderes å være tilstrekkelig strømforsyning til området. Nye boliger tilknyttes eksisterende strømnnett.

#### 4.17 Støy

Planområdet er utsatt for støy fra jernbane. Beregninger viser at utearealene på østsiden av planlagt bebyggelse vil ha støy på målsettingsnivå  $L_{de} = 58$  dB og lavere. Det vurderes ikke behov for skjermingstiltak på bakkenivå. På fasadenivå vil beregnet ekvivalentnivå være over målsettingsnivået både dag og kveld. Passerende godstog er beregnet å frembringe mer støy enn persontog. Maksimalnivå fra godstog beregnes til  $L_{5AF} = 85$  dB foran fasade mot vest.

##### Stille side og private uteplasser

Planlagt bebyggelse vil få stille side dvs. støynivå under grenseverdi, på fasader mot øst. Med gjennomgående leiligheter er det dermed fullt mulig å tilfredsstille T-1442s anbefalinger om stille side. På eventuelle balkonger mot vest vil det være behov for støyskjermingstiltak da støynivå vil være over målsettingsnivået. Det vil også være behov for fasadetiltak i fasade mot vest. Samlet vurdering av krav til fasadetiltak må foretas i forbindelse med byggesaken.

#### 4.18 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

I forhold til kartlegging i utført ROS-analyse er det i planen stilt krav til anbefalinger ift. overvannshåndtering og trafikkulykker med myke trafikanter. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.

| RISIKOREDUSERENDE TILTAK |                                    |                                                                                                                                                                                  |                          |
|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Nr.                      | Uønsket hendelse                   | Tiltak                                                                                                                                                                           | Risikobilde etter tiltak |
| 1                        | Vind, ekstremvær, flom og overvann | Dokumentasjonskrav til løsninger for overvannshåndtering og rekkefølgekrav til gjennomføring av tiltak.<br>Benytte permeable flater og grønne løsninger som fordrøyningsløsning. | Redusert risiko          |
| 2                        | Ulykkespunkt og myke trafikanter   | Stengning av Ånestadvegen sør for Bueveien.                                                                                                                                      | Redusert risiko          |
| 3                        | Farlig gods                        | Stengning av Ånestadvegen sør for Bueveien.<br>Grøntområde mot jernbanen som en buffersone.                                                                                      | Redusert risiko          |

|   |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
|---|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 4 | Støy                               | Krav om at det skal være tilfredsstillende støynivå innendørs og på uteoppholdsarealer iht. krav i T-1442.<br>Alle boenheter skal ha stille side, og min. 1 soverom skal ligge mot stille side.                                                                                                      | Redusert risiko |
| 5 | Ulykke i nærliggende transportårer | Forutsetter at jernbaneområdet er godt sikret og at krav til sikkerhet på baneanlegg er ivaretatt av baneeier.                                                                                                                                                                                       | Redusert risiko |
| 6 | Anleggstrafikk                     | Inngjerding av anleggsområde, samt sikre avkjørsler fra anleggsområdet. Forutsetter at byggherreforskriften overholdes ift. gode rutiner og sikkerhet på byggeplass.<br>Rekkefølgekrav til plan for sikkerhet for omgivelser, naboer og myke trafikanter i anleggsperioden. Oppfølging i byggesaken. | Redusert risiko |

#### 4.19 Rekkefølgebestemmelser

Det er satt rekkefølgebestemmelser til gjennomføring av støytiltak, opparbeidelse av felles kjørevei, renovasjonsanlegg og uteoppholdsarealer, samt offentlig vei, gang- og sykkelvei og nødvendige uteoppholdsarealer i tilgrensende parkområder før det kan gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet. Ånestadvegen skal også stenges for gjennomkjøring før bebyggelsen kan tas i bruk. Det er også satt rekkefølgebestemmelser til godkjente tekniske planer for vann, avløp og fordrøyning av overvann til igangsettingstillatelsen.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport av eventuelle masseoverskudd.

## 5 Virkninger av planen

### 5.1 Overordnede planer

#### 5.1.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Planforslaget er innenfor regionalplanens minstekrav til felles uteoppholdsareal på 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet, krav til tomteutnyttelse og parkering.

#### Vurdering av avvik fra krav om områdelekeplass

Selv om det samlede antallet boenheter innenfor planområdet kan komme opp i 44, og dermed utløser krav om områdelekeplass på minimum 1500 m<sup>2</sup> i henhold til regionalplanens bestemmelser, er det gjort en helhetlig vurdering av hvordan lekearealene best kan ivareta brukernes behov og planens intensjoner.

Ved å etablere én lekeplass tilknyttet boligene i BB1/BB2 og én til BB3, sikres god tilgjengelighet og nærhet for beboerne i hvert delområde. Dette er særlig viktig for små barn, som har behov for trygge og lett tilgjengelige lekeområder i umiddelbar nærhet til egen bolig. Løsningen bidrar til å styrke den daglige bruken av lekeplassene og reduserer behovet for å krysse interne veier eller fellesarealer.

Utbyggingen av boligene skjer i ulike faser, og ved å knytte lekeplassene direkte til hvert byggetrinn, sikres at lekearealene etableres samtidig med boligene. Dette gir beboerne tilgang til nødvendige uteoppholdsarealer fra innflyttingstidspunktet, og oppfyller planens krav om samtidig opparbeidelse. I tillegg ligger antallet boenheter som skal benytte hver lekeplass under terskelen for områdelekeplass i kommuneplanen, noe som gir rom for å utforme lekeplassene som sandlekeplasser med tilpasset størrelse og innhold.

Lekeplassene etableres innenfor felles uteoppholdsareal, og integreres som en naturlig del av bomiljøet. Dette gir en mer funksjonell og helhetlig utforming av uteområdene, og styrker samspillet mellom lek, opphold og grøntstruktur. Samtidig kan separate lekeplasser bidra til å styrke lokal tilhørighet og fellesskap blant beboerne i hvert boligfelt, noe som har positiv betydning for sosial trivsel og identitet.

#### 5.1.2 Kommuneplanens arealdel 2014-2028

Planforslaget er i tråd med arealformål i gjeldende kommuneplan. Kommuneplanens bestemmelser og krav knyttet til parkering, uteoppholdsareal og utnyttelse er fulgt opp og ivaretatt i planforslaget.

#### 5.1.3 Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Siden det i løpet av planarbeidet ble vedtatt ny kommuneplan er nye føringer for parkering og utnyttelse lagt til grunn i planforslaget.

### 5.2 Landskap, stedets karakter, byform og estetikk

Planforslaget vurderes å ikke ha negativ virkning på opplevelsen av stedets karakter. Plassering av bebyggelsen ut mot veien bidrar til å definere Ånestadvegen som et

tydelig og urbant gateløp. Stengning av Ånestadvegen vil også bidra positivt for trafikksikkerheten i området. Dagens bebyggelse i og rundt planområdet består av mindre trehus med saltak, samt større leilighetsbygg med flatt tak. Planforslaget omfatter utbygging av lavblokker. Lavblokkene er oppdelt i mindre volum for å bedre tilpasses stedets skala.

Selv om utbyggingen i planområdet vil medføre en endring i gatebildet langs Ånestadvegen, vurderes det at planlagte tiltak ikke vil representere en ny og fremmed typologi i Varhaug sentrum.

### **5.3 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfold**

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

#### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

§8 vurderes å være oppfylt. Offentlig tilgjengelige databaser som naturbasen, artsdatabanken, NVE atlas, Skog og landskap m.fl. er benyttet for å sjekke ut om det foreligger spesielt viktige registreringer i området. Det er ikke registrert noen forekomster innenfor planområdet. Det kan imidlertid forekomme mangelfulle opplysninger for området fordi det ikke har vært spesielt undersøkt med tanke på naturmangfold, men det antas at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å avgjøre at tiltaket ikke vil gi vesentlig skade på naturmangfoldet.

#### § 9 Føre-var prinsippet

§9 vurderes å være oppfylt. Kunnskapen om planområdet vurderes å være god nok, i forhold til de naturverdier som finnes innenfor plan- og influensområdet.

#### § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket vurderes ikke å medføre noe belastning på naturtyper og økosystem da området i dag består av etablerte hager. Siden det ikke er registrert noen forekomster innenfor planområdet, vil ikke belastningen på naturtyper og økosystem bli stor.

#### § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir.

#### § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Byggeteknikk, byggemetode og driftsmetoder vil være iht. dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode.

#### Oppsummering

En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette

vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

#### **5.4 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk**

I områdeplanen er det avsatt offentlige friområder som vil ivareta grønne lunger innenfor sentrumsområdet. Planforslaget vurderes å ivareta rekreasjonsinteresser og fremme folkehelse gjennom krav til opparbeidelse av tilgjengelige og trafikksikre uteoppholdsarealer.

#### **5.5 Uteområder**

Planforslaget ivaretar kommuneplanens krav til uteoppholdsarealer gjennom krav til opparbeidelse av felles uteoppholdsareal inkludert areal til lek på bakkeplan. I tillegg omfatter planforslaget opparbeidelse av offentlige parkområder i sør og nordøst.

#### **5.6 Barn og unges interesser**

Planforslaget vurderes å ivareta barn- og unges interesser på en god måte gjennom etablering av lekeplasser. Lekearealet skal være opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk. Planområdet ligger også i kort avstand fra Varhaug skole, hvor det er gode muligheter for lek. Det er i tillegg regulert park og friområde nordøst for planområdet.

#### **5.7 Kulturminner og kulturmiljø**

Utbyggingen innenfor planområdet vurderes ikke å medføre negativ virkning når det gjelder hensyn til kulturminner og kulturmiljø.

#### **5.8 Trafikkforhold**

Til områdeplanen ble det utarbeidet en trafikkanalyse, som konkluderte med at det var hensiktsmessig å stenge Ånestadvegen for gjennomkjøring både av hensyn til trafikkavvikling og trafikksikkerhet. Planforslaget viderefører stengning av Ånestadvegen iht. gjeldende områdeplan.

Planlagt utbygging vil medføre mer trafikk i Ånestadvegen, hvor trafikken ledes nordover fra planområdet med hoved forbindelse via Dublandsvegen. Opstadvegen vil gi videre atkomst til fylkesveien. Økt trafikkmengde vurderes ikke å ha negativ virkning når det gjelder fremkommelighet og trafikksikkerhet.

#### **5.9 Sosial infrastruktur**

Det antas på nåværende tidspunkt at planforslaget ikke vil utløse behov for økt kapasitet ved skole og/eller barnehage.

#### **5.10 Universell utforming**

Planforslaget vurderes å ivareta universell tilgjengelighet gjennom etablering av uteoppholdsarealer med lekeplass, gangforbindelser og inngangspartier til boliger i tilnærmet flatt terreng.

### **5.11 Energibehov – energiforbruk**

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende nett. Tilkobling til el-infrastruktur avklares og planlegges i tekniske planer. Dersom det i forbindelse med detaljprosjektering viser seg å være behov for en ny trafo/nettstasjon i området, er det i planen lagt opp til at denne kan plasseres innenfor planområdet. Det er ikke fastsatt noen krav til løsninger for f.eks. fornybar energi i planforslaget.

### **5.12 Risiko og sårbarhet**

Utført risiko- og sårbarhetsanalyse identifiserer 6 uønskede hendelser som kan inntreffe innenfor planområdet. Risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak, som er innarbeidet og sikret i planforslaget gjennom reguleringsbestemmelser. Det er ingen av de uønskede hendelsene som er av en slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at planforslaget ikke bør gjennomføres.

### **5.13 Teknisk infrastruktur**

Det er utført en VA-rammeplan vedlagt planforslaget. Detaljutforming av VA-anlegg og annen infrastruktur gjøres i tekniske planer til søknad om tiltak og skal godkjennes av kommunen. Det er satt krav om dette i reguleringsbestemmelsene til planforslaget.

### **5.14 Jordressurser/landbruk**

Planforslaget medfører ikke utbygging av jordbruksareal eller dyrkbar jord.

### **5.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Planforslaget vil kunne gi økonomiske konsekvenser for kommunen ved gjennomføring av rekkefølgekrav knyttet til offentlig infrastruktur. Det er en pågående dialog mellom utbygger og kommunen ift. en løsning hvor kommunen skal utføre rekkefølgekravet og utbygger betaler inn avtalt beløp til kommunen. Dette avklares videre gjennom pågående utbyggingsavtale.

### **5.16 Konsekvenser for næringsinteresser**

Flere boliger i sentrum vil bidra til et større kundegrunnlag for næringsinteressene som er i Varhaug sentrum.

### **5.17 Interesse motsetninger**

Det er ingen kjente interesse motsetninger i forbindelse med utvikling av planområdet.

## 6 Innkomne innspill/merknader

### 6.1.1 Planvarsel

Kunngjøring/annonsering i Jærbladet: 27.05.2022

Kunngjøring/annonsering kommunens hjemmeside: 19.05.2022

Brev til berørte grunneiere, offentlige instanser: 19.05.2022

Høringsfrist: 20.06.2022

Det ble mottatt 4 merknader til planvarselet:

| Nr. | Merknad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Kommentar/vurdering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <b>NVE</b><br>20.06.2022<br><br>For de aktuelle arealene er det viktig å kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet renner. Vil utbyggingen påvirke avrenningen for ovenforliggende og nedenforliggende areal?<br><br>Viser til NVEs nye overvannsveileder om hvordan kommunen kan ta stilling til tilstrekkelig sikkerhet mot fare og skade fra overvann.                                                                                                                                                 | Innspillet tas til etterretning.<br><br>VA-rammeplan inkl. håndtering av overvann er utarbeidet og følger planforslaget. Resultater er innarbeidet i plandokumentene.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2   | <b>Rogaland fylkeskommune</b><br>09.06.2022<br><br>Området bør utnyttes med minst 4,5 boliger/daa.<br>Minner om at boligprosjekter over 25 boenheter også utløser krav om områdelekeplass. Planområdet grenser til et friområde i nord. Videre planarbeid bør sikre god sammenheng mellom overordna grønnstruktur og felles uteoppholdsareal innenfor planområdet.<br><br>Minner om at føringer for bilparkering i RPJSR er noe strammere enn rammene for parkering i gjeldende kommuneplan. I RPJSR blir det | Innspillet tas til etterretning.<br><br>Iht. kommuneplanen inngår ikke overordnet veisystem og grønnstruktur i beregningsgrunnlaget for boligtetthet. Ved maksimal utnyttelse av planområdet er boligtettheten 9 boliger/daa og 5,7 boliger/daa ved minimum utnyttelse. Dette er godt innenfor kravet i kommuneplanen.<br><br>På grunn av eierstruktur internt i planområdet og planlagte utbyggingsprosjekter, legger planen opp til at det etableres 2 separate lekeplasser tilhørende henholdsvis boligblokker i BB1/BB2 og BB3. Lekeplassene skal etableres |

anbefalt maks 1,2 inkl. gjesteparkering pr. boenhet for blokkbebyggelse og 1,8 for småhusbebyggelse. I tillegg anbefales det å legge til rette for til sammen 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. I denne saken er det særlig relevant å gi plass til mange nok sykkelparkeringsplasser og samtidig legge til rette for en restriktiv parkeringsløsning.

Dersom det skal graves ut parkeringskjellere vil dette trolig gi noe masseoverskudd. Planen bør gi føringer for hvordan eventuell overskuddsmasse skal håndteres.

Kravet om at Ånestadvegen i kryss med Buevegen fra områdeplanen må videreføres. Vi forutsetter videre at forhold avklart i områdeplanen videreføres. Dette omfatter bl.a. byggegrenser.

Nå ved regulering av område BBB1 og deretter utbygging av dette med tilhørende stenging av Ånestadvegen, vil det være naturlig at forhold knyttet til omklassifisering av delstrekning tas opp til videre behandling.

innenfor felles uteoppholdsareal iht. kommuneplanens krav til sandlekeplass. Tilkomst til offentlig parkområder kan etableres via felles uteoppholdsarealer.

Planforslaget legger til grunn parkeringsdekning på 1,2 pr. boenhet (for boenheter større enn 50 m<sup>2</sup> BRA). For leiligheter mindre enn 50 m<sup>2</sup> BRA er det kun stilt krav til gjesteparkering. Det stilles krav om 3 sykkelparkerings-plasser pr. boenhet, uavhengig av leilighetens størrelse.

Krav til håndtering av overskuddsmasse er sikret i bestemmelsene.

Ånestadvegen inkl. gang- og sykkelvei samt offentlige park- og grøntområder i sør, nordøst og vest videreføres lik områdeplanen. I tillegg videreføres byggegrenser til vei, byggeforbudssone for jernbanen samt stenging av Ånestadvegen.

Omklassifisering av delstrekning i Ånestadvegen tas til orientering.

### 3 Statens vegvesen 09.06.2022

Planområdet ligger like ved jernbanestasjonen og Varhaug sentrum. Dette gir gode forutsetninger for å legge til rette for bruk av miljøvennlig transport. Oppfordrer til å gjøre vurderinger av blant annet trafikkforhold, mobilitet og trafiksikkerhet i planarbeidet.

Det må også dokumenteres at det kan sikres trygg skolevei. I den forbindelse

Trafikkforhold og trafiksikkerhet herunder trygg skolevei er vurdert særskilt i planbeskrivelsen kap. 4.7.5.

T-1442 er lagt til grunn for planarbeidet. Det er utført en støyanalyse, vedlagt rapport fra Brekke & Strand, hvor støysoner og avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.

viser vi til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.

T-1442/2021 skal legges til grunn.

**4 Bane NOR**  
31.05.2022

Aktuelle planområde ligger sør for Varhaug jernbanestasjon. Eksisterende bebyggelse har en avstand på ca. 30 meter til jernbanelinjen og Ånestadveien ligger mellom som adkomst til området. I sør er noe av Bane Nor sin eiendom innenfor plangrensen. I det videre planarbeidet må dette arealet utelates eller reguleres med jernbaneformål. Viser til Bane NORs krav til planlegging i nærhet av jernbane.

Innspillet tas til etterretning.

Avslutning av Ånestadveien mot Bueveien er i planforslaget regulert i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Gang- og sykkelveien er flyttet til motsatt side av veien i forhold til gjeldende plan og vil dermed ikke berøre Bane NOR sin eiendom. Bane NOR sin eiendom reguleres til annen banegrunn – grøntareal.

### 6.1.2 Høring og offentlig ettersyn

Det er mottatt 5 innspill innenfor høringsperioden:

| Nr. | Dato/merknadsgiver                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kommentar/vurdering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <b>Statens vegvesen</b><br>13.05.2025<br><br>Planforslaget viderefører stengning av Ånestadveien mot Bueveien i tråd med områdeplanen. Positivt at det reguleres inn gang- og sykkelvei langs Ånestadveien og mot Bueveien (o_GS4). Opplyser at i vedtatt plan er rekkefølgekravet til opparbeidelse for fortau (o_FO1-3), må endres til gang- og sykkelvei (o_GS1-4) som vist på plankartet for endringen.<br><br>Minner også om kravet til trafikkdeler mellom gang- og sykkelvei og kjørevei iht. veinormalen N100.<br><br>Planen tillater maks 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering. Dette er iht. til kommuneplanen vedtatt i 2024. Krav til sykkelparkering er iht. gjeldende kommuneplan og regionalplan, min. 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.<br><br>Ingen merknader utover dette. | <br>Feil angivelse i rekkefølgekrav rettes opp iht. merknaden.<br><br>Kravet om etablering av trafikkdeler i henhold til håndbok N100 imøtekommes ikke. Dette begrunnes med at Ånestadveien vil bli stengt for gjennomkjøring, og trafikkmengden forventes derfor å være svært begrenset. Det vurderes at en fysisk avgrensning med kantstein eller tilsvarende tiltak vil være tilstrekkelig for å sikre trafikksikkerhet og tydelig veiføring.<br><br>Ok, tas til orientering.<br><br>Ok, tas til orientering. |
| 2   | <b>Rogaland fylkeskommune</b><br><b>Plan og arealforvaltning</b><br>14.05.2025<br><br>Uteoppholdsareal:<br>Planforslaget innfrir regionalplanens minstekrav til felles uteoppholdsareal, og sikrer en gjennomgående grønnstruktur i området. Som er positivt.<br>Anbefaler at det legges inn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <br>Det er ikke ønskelig å regulere inn gangforbindelser mellom Ånestadveien og Hageveien i planen, da det er betydelig usikkerhet knyttet til både tidspunkt og utforming av eventuell fremtidig fortetting på naboeiendommene. En slik regulering                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>grønnstrukturareal sør for BB1 og mellom BB1 og BB2 for å sikre et finmasket nett av forbindelseslinjer på tvers av planområdet. Når eiendommene mellom planområdet og skolen fortettes på sikt vil disse forbindelseslinjene kunne forlenges og fungere som grønne korridorer og snarveier mellom planområdet og viktige målpunkt i nærheten.</p> <p>Siden planen legger til rette for mer enn 25 boenheter utløses regionalplanens krav til etablering av områdelekeplass. Viser til vurdering i planforslaget ift. at det istedenfor områdelekeplass er planlagt 2 separate lekeplasser tilknyttet hvert sitt delområde. Fylkesdirektøren påpeker at eierstruktur ikke er et gyldig argument for å unntas krav. Det bør stilles strengere krav til størrelse og kvalitet på lekeplassene enn minimumskravet i regionalplanen. Bestemmelsen § 3.3.3 er utydelig. Det må presiseres at det er snakk om mer enn ett areal. Faglig råd om at arealene økes, og at det stilles strengere krav til kvalitet i utformingen av disse.</p> <p>Parkareal o_PA3 kan med fordel økes i nordlig retning, da veien skal stenges og bli blindvei. I tillegg kan</p> | <p>på nåværende tidspunkt vil kunne føre til unødvendig oppstykkning av felles uteoppholdsarealer, og dermed svekke kvaliteten og sammenhengen i disse arealene. Planforslaget legger likevel til rette for at slike forbindelser kan etableres i fremtiden, gjennom byggegrenser og grønnstruktur som muliggjør fleksibilitet.</p> <p>I planforslaget er det foreslått to separate lekeplasser, hver tilknyttet sitt delområde. Dette er gjort for å sikre god tilgjengelighet og nærhet til lekeareal for alle beboere i hvert delområde, samt tilpasse løsningen til eierstruktur. Vi registrerer at fylkesdirektøren påpeker at eierstrukturen ikke er et gyldig argument for å avvike fra kravet om områdelekeplass. Dette er forståelig, ettersom regionalplanens intensjon er å sikre likeverdige og funksjonelle leke- og uteoppholdsarealer uavhengig av eiendomsgrenser. Samtidig mener vi at den foreslåtte løsningen kan oppfylle formålet med bestemmelsen, forutsatt at det stilles høyere krav til både størrelse og kvalitet på de to lekeplassene.</p> <p>☑Vi foreslår en justering av bestemmelsen §3.3.3 for å tydeliggjøre om det er snakk om flere arealer, og for å konkretisere krav til både arealstørrelse og kvalitetsnivå: <i>Innenfor hver av arealene f_UTE1 og f_UTE2 skal <b>det avsettes minimum 250 m2 til opparbeidet lekeplass. Lekeplassene skal være tilgjengelige, tilrettelagt for ulike aldersgrupper og utformes i tråd med gjeldende krav til sikkerhet og kvalitet. Lekeplassene skal utstyres med 4 ulike lekeapparater samt 1 sandkasse. Øvrige arealer skal opparbeides parkmessig med vegetasjon og utemøblering.</b></i></p> <p>Snuhank flyttes til f_KV1 og snuhank i sør foreslås tatt ut. o_V avsluttes ved 54/63 og det vises avkjørselpil til</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p>det vurderes om o_GS4 og o_PA2 kan bytte plass slik at PA2 og PA3 kan slås sammen.</p> <p>Planens føringer for tetthet og antall boenheter er i tråd med regionalplanens føringer.</p> <p>Viser til parkeringsdekningen ikke er i samsvar med regionalplanens krav til parkering på maks 1,2 bilparkeringsplasser pr. boenhet. Mener bestemmelsen må endres. Sykkelparkering er i tråd med regionalplanens føringer. Anbefaler at det avsettes areal til etablering av Kolumbus sine bysykler i området.</p> <p>Anbefaler at det legges til bestemmelse som sikrer god estetikk og arkitektonisk kvalitet på bebyggelsen. Det bør stilles høye krav til arkitektonisk kvalitet på bygg og utendørsanlegg. Bygningene bør tilpasses stedets egenart, struktur og landskap.</p> <p>Opplyser at som følge av stengning av Ånestadveien vil veien omklassifiseres til kommunal vei.</p> <p>Ber om at bestemmelsen 1.4.4 endres til: «Tekniske tegninger for alle tiltak som berører fylkesvegnettet, skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn».</p> | <p>denne eiendommen. o_GS4 og o_PA3 bytter plass, og o_PA3 slås sammen med o_PA2.</p> <p>Ok, tas til orientering.</p> <p>Planforslaget oppfyller kommuneplanens krav til parkering. Det bes likevel om at kommunen foretar en vurdering av hvilke parkeringskrav som skal gjelde for planområdet. Det er ikke ønskelig å endre dagens krav til parkering.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det foreslås at det tas inn i bestemmelsene at bysykler kan etableres innenfor områdene o_PA1-2, som er offentlige formål.</p> <p>Forslag til supplering til 3.1.7: <i>Bygg og uteanlegg skal ha høy arkitektonisk kvalitet og tilpasses stedets egenart, struktur og landskap.</i></p> <p>Ok, tas til orientering.</p> <p>Ok, bestemmelsen endres til: <i>Tekniske tegninger for alle tiltak som berører fylkesvegnettet, skal sendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.</i></p> |
| 3 | <p><b>NVE</b><br/>09.05.2025</p> <p>Aktuelle arealer kan være utsatt for fare og skade fra overvann. Det er uklart om tiltaket vil påvirke avrenningen for ovenforliggende og nedenforliggende areal. NVE har sterkt faglig råd om at flomveier merkes av i plankartet med arealformål evt. hensynssone og</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Flomvei vises i plankart med hensynssone H410.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p>tilknytted bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for overvann.</p> <p>Viser til at det i planbeskrivelsen står beskrevet at det ikke er behov for eget fordrøyningsanlegg for overvann, mens det i rekkefølgekrav 1.4 sies at det skal foreligge løsninger for fordrøyning av overvann. Det bør presiseres hva som menes.</p> <p>I tillegg til å kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet renner, må det gå tydelig frem om utbyggingen vil påvirke avrenning for ovenforliggende og nedenforliggende areal. Dette er noe uklart i planen slik den foreligger. Det synes som flomveien skal føres mot en jernbaneundergang som må oppgraderes for å kunne fungere som flomvei. NVE ber kommunen vurdere om det skal knyttes rekkefølgekrav til denne omgraderingen i forbindelse med utbygging av planområdet.</p> <p>Viser ellers til deres nettsider om arealplanlegging.</p> | <p>Rekkefølgekravet i punkt 1.4.2 er tatt inn for å sikre at det ved detaljprosjektering foreligger dokumenterte løsninger for overvannshåndtering, inkludert eventuell fordrøyning dersom det viser seg nødvendig. Dette er en vanlig praksis for å sikre fleksibilitet og tilpasning til mer detaljerte analyser i senere faser. For å unngå misforståelser foreslås det at planbeskrivelsen presiseres med at det ikke er identifisert behov for fordrøyning per nå, men at rekkefølgekravet skal sikre at løsninger vurderes og dokumenteres før utbygging, i tråd med gjeldende krav til overvannshåndtering.</p> <p>Håndtering av overvann vil bli nærmere vurdert i forbindelse med detaljprosjekteringen, hvor det vil bli dokumentert at overvannet ikke gir negative konsekvenser for omkringliggende områder. Når det gjelder flomveien mot jernbaneundergangen, er dette et eksisterende forhold som også omfatter overvann fra arealer utenfor planområdet. Det anses derfor ikke som hensiktsmessig å knytte rekkefølgekrav til oppgradering av undergangen i forbindelse med denne planen. En oppgradering av undergangen må derfor vurderes og håndteres som egen sak.</p> <p>Ok, til orientering. NVEs kartveildere er benyttet i planarbeidet.</p> |
| 4 | <p><b>Statsforvalteren i Rogaland</b><br/>15.05.2025</p> <p>Planen er godt utarbeidet med en rekke krav som samsvarer med regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger. Ser særlig</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Tas til etterretning.</p> <p>Utnyttelsesgraden i planen er bevisst satt i tråd med regionalplanens rammer, som angir et spenn mellom 70 % og 160 % BRA. Selv om illustrasjonsprosjektet viser en høy</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>positivt på høy utnyttelsesgrad. Viser til utnyttelsesgrader på hhv. 124% i BB1, 130% i BB2 og 158% i BB3. Positivt med høy utnyttelse, men har faglig råd om at det sikres en høyere utnyttelse i bestemmelsene.</p> <p>Planforslaget angir krav om 25 m2 MUA pr. bolig, noe som er mindre enn retningslinjene i regionalplanen. Faglig råd om å øke kravet til 30 m2 pr. bolig.</p> <p>Planen legger opp til 1,5 parkeringsplass pr. boenhet som er større enn 50 m2 BRA. Dette er ikke i tråd med regionalplanens krav på maks 1,2 parkeringsplass pr. boenhet. Faglig råd om å redusere antall parkeringsplasser. anbefaler at det legges til rette for lademulighet for sykkelparkeringsplasser også.</p> <p>Det er utfordringer med støy i området, både fra jernbane og veitrafikk. Det er utført støyberegninger, men det mangler en samlet vurdering av støykildene. Faglig råd om at det gjøres en faglig begrunnet vurdering rundt den samlede støypåvirkningen fra de ulike støykildene i området.</p> <p>Vises til at det skal opparbeides 2 lekeplasser før nye boliger kan tas i bruk, det er også kort avstand til Varhaug skole med opparbeidede lekeområder. Samtidig er det ikke lagt opp til områdelekeplass. Faglig</p> | <p>utnyttelse, er det valgt å legge inn et bredt intervall for å gi fleksibilitet i møte med endringer i markedet og ulike utbyggingsstrategier. Det kan likevel vurderes å øke minimumsgrensen noe, for eksempel til 100 % BRA, for å sikre en mer effektiv arealutnyttelse, samtidig som det fortsatt beholdes rom for tilpasning og variasjon i utbyggingen.</p> <p>Kravet til uteoppholdsareal i planforslaget er basert på gjeldende områdeplans bestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA). Regionalplanen stiller derimot krav til minste felles uteoppholdsareal (MUFA). Beregningene i planbeskrivelsen viser at hver boenhet vil få tilgang til over 30 m<sup>2</sup> MUFA, og regionalplanens krav oppfylles dermed. Bestemmelsen endres til 30 m2 MUFA.</p> <p>Parkeringskravet i planforslaget samsvarer med gjeldende kommuneplan, vedtatt i 2024. Det er ikke ønskelig å endre på dette kravet. Det foreslås tillegg i bestemmelsen 2.6.4: <i>Minst 30 % av bil- og sykkel parkeringsplassene til boliger skal legges til rette med infrastruktur for ladepunkt for el-biler/el-sykler.</i></p> <p>Bestemmelsene suppleres med følgende rekkefølgekrav: <i>Før igangsettingstillatelse gis skal det gjennomføres detaljerte støyberegninger som viser samlet støybelastning fra vegtrafikk og jernbane i tråd med T-1442. Beregningene skal dokumentere tilfredsstillende lydforhold, og nødvendige avbøtende tiltak skal innarbeides i byggesøknaden.</i></p> <p>Se kommentar til Rogaland fylkeskommune.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p>råd om at det skal innarbeides områdelekeplass.</p> <p>Anbefaler videre at planarbeid i større grad innhenter synspunkter fra barn og unge. Kan ikke se at barn og unge har medvirket særlig i denne planprosessen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              | Tas til orientering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5 | <p><b>Bane NOR</b><br/>04.04.2025</p> <p>Deler av planområdet er innenfor 30 meter fra jernbanen. Viser til bestemmelsen 4.4 om at sideareal til jernbanen skal opparbeides med vegetasjon. Bane Nor krever at vegetasjonen i feltet ikke er til hinder for sikt på jernbanen.</p> <p>Minner også om at grunnforhold må holdes stabile i anleggs- og byggeperioden.</p> <p>§6.1.1 er en innskjerping av kravene i jernbaneloven, og bør tas ut eller omformuleres i samsvar med jernbanelovens §10.</p> | <p>Tas til etterretning.</p> <p>Forslag om at bestemmelsen 4.4.1 suppleres med: <i>Omfatter sideareal til jernbane, og skal opparbeides med vegetasjon. <b>Vegetasjonen i feltet skal ikke være til hinder for sikt på jernbanen.</b></i></p> <p>Forslag til ny fellesbestemmelse 2.9.2: <i>Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å sikre at grunnforholdene holdes stabile i hele anleggs- og byggeperioden. Dette gjelder særlig i områder med nærhet til jernbaneinfrastruktur.</i></p> <p>Bestemmelsen 6.1.1 endres til: <i>Innenfor 30 meter fra nærmeste spors midtlinje gjelder jernbaneloven §10. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, anlegg, foreta utgraving, oppfylling eller andre tiltak uten tillatelse fra kjøreveiens eier.</i></p> |