

Til Hå kommune

Kleppe 22.04.2026

Søknad om mindre endring av reguleringsplan med forenklet prosess.

Nøkkelinformasjon

G.nr/B.nr	54/79 - 54/19 - 54/160
Forslagstiller	Sentrumsplassen AS
Plankonsulent	Arkitektkontoret IHT AS ved Ingunn Aarrestad
Hovedformål med endringen	Økning av maks %BRA, mindre justering av f_RA1 og omdisponering av arealformål.
Størrelse på planområde i m ²	2829 m ²
Aktuelle problemstillinger	Ingen særskilte problemstillinger.
Oppsummering	Det søkes om mindre endring av reguleringsplan for delfelt BB1 og BB2. Endringen omfatter: • økning av maks utnyttelsesgrad fra 160 % BRA til 225 % BRA • mindre justering av plassering og form for f_RA1 • omdisponering av deler av f_UTE1 og BB1/BB2 til felles uteareal (f_PA1 og f_PA2) • mindre tilpasning med etablering av gjesteparkering Byggehøyder og planens hovedgrep forblir uendret.

1. Bakgrunn og formål

Arkitektkontoret IHT AS fremmer på vegne av Sentrumsplassen AS forslag til mindre endring av reguleringsplan for detaljregulering 1107-2 Fortetting Ånestadvegen, felt BBB1 (planID 202116).

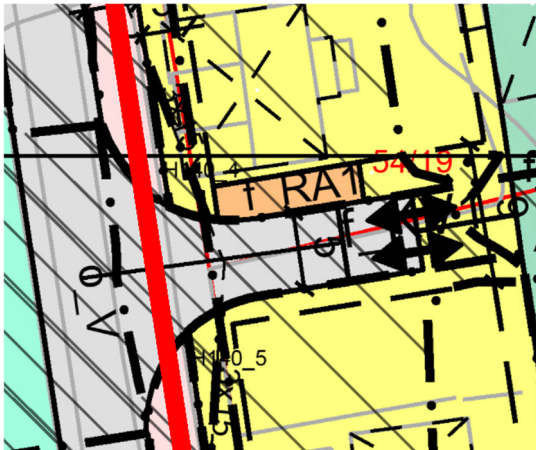
2. Beskrivelse av planområdet

Planområdet er regulert til bebyggelse og anlegg og inngår i et større helhetlig boligområde med tre delfelt, samt samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, grønnstruktur og hensynssoner.

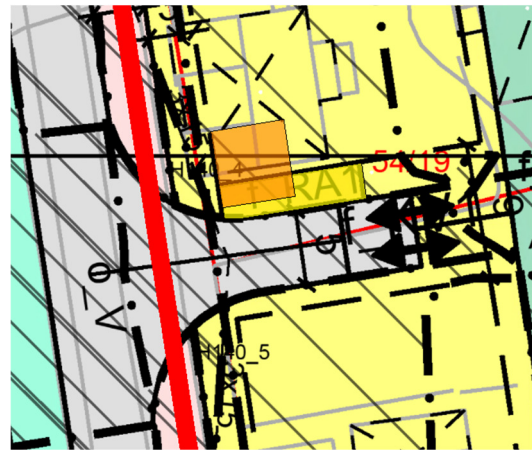
Delfelt BB1 og BB2 er to av tre delfelt og ligger sør i planområdet.



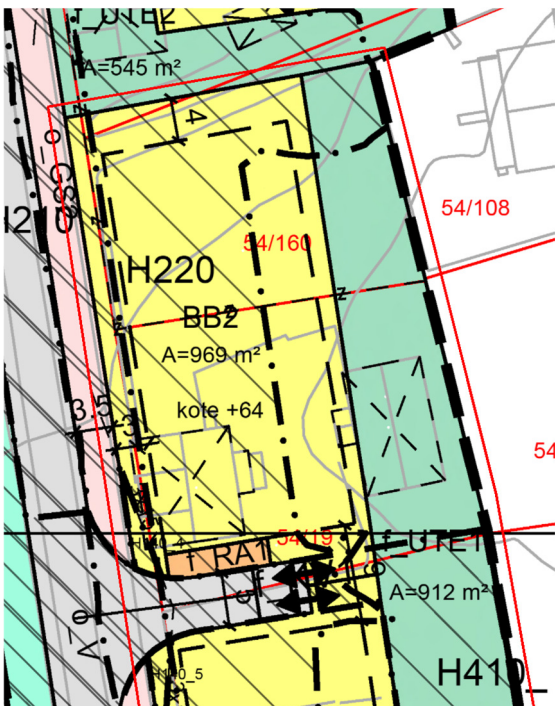
- mindre justering av form og plassering for f_RA1
- omdisponering av deler av f_UTE1 og BB2 til felles uteareal (f_PA1 og f_PA2)
- omdisponering av areal fra BB1 til f_UTE1
- etablering av gjesteparkering som en mindre tilpasning innenfor avgrenset planområdet
- justering av byggegrense mot sør på BB1



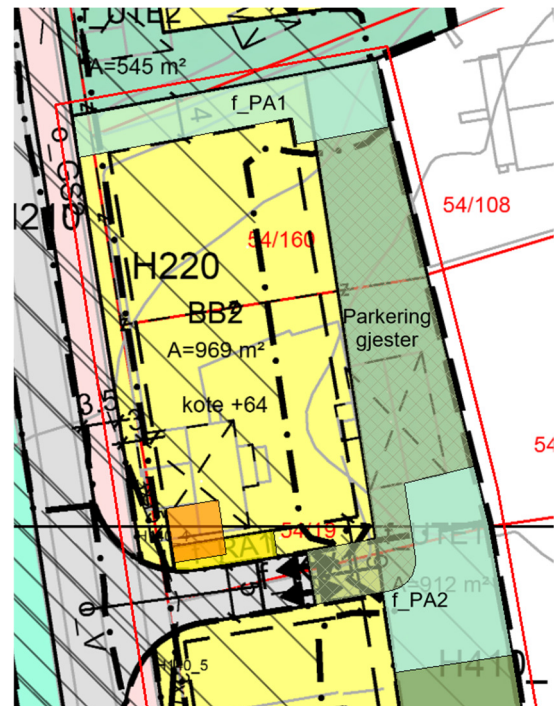
Figur 2 – Utsnitt av f_RA1 i gjeldende plankart.



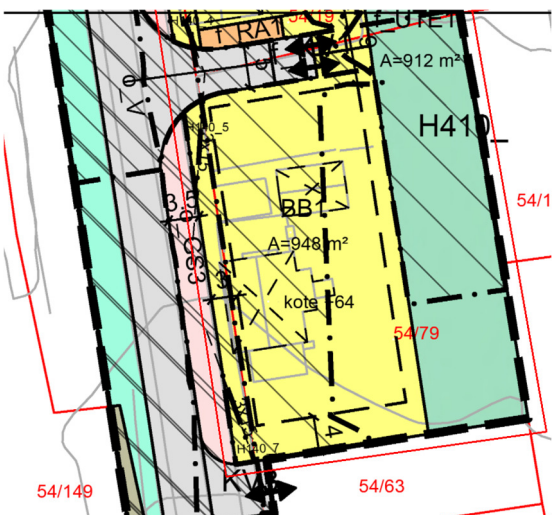
Figur 3 – Utsnitt av forslag til justert plassering av f_RA1.



Figur 4– Utsnitt av gjeldende plankart.



Figur 5 – justering av formålsareal
(deler av f_UTE1 og BB2 til f_PA1 og f_PA2)



Figur 6 – Utsnitt av gjeldende plankart.



Figur 7 – omdisponering av areal fra BB1 til f_UTE1

4. Vurdering av virkninger

Endringen medfører ikke økte byggehøyder eller vesentlige volumendringer. Planens hovedstruktur opprettholdes.

Uteoppholdsareal (MUA)

Krav til uteoppholdsareal opprettholdes, med minimum 30 m² per boenhet.

Det legges opp til private balkonger/verandaer på ca. 10–18 m² per boenhet. I beregningen er det lagt til grunn 10 m² per boenhet fra private uteoppholdsarealer, samt ca. 500 m² felles uteoppholdsareal i f_UTE1.

Dette gir et samlet uteoppholdsareal på ca. 740 m² for 24 boenheter, tilsvarende noe over 30 m² per boenhet, og er i samsvar med gjeldende krav. Minimum 50 % av f_UTE1 har sol ved vårjevndøgn kl. 15.

Overvannshåndtering og flomvei

Flomvei er ikke endret som følge av de foreslåtte endringene.

Støy

Støynivå er ikke endret som følge av de foreslåtte endringene.

Trafikk

Justering av f_RA1 gir en mer hensiktsmessig intern trafikkavvikling ved at det legges til rette for tosidig parkering i parkeringsetasjene i BB1 og BB2.

Det planlegges 8 gjesteparkeringsplasser ved BB2 og 2 ved BB1, felles for feltene, som gir en samlet parkeringsdekning på ca. 1,4 plasser per boenhet.

I parkeringsetasjene etableres 1 parkeringsplass per boenhet, inkludert 1 HC-plass i hver parkeringsetasje (BB1 og BB2), totalt 2 HC-plasser. Dette oppfyller kravet til minimum 5 % HC-parkering.

Det legges i tillegg til rette for 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i parkeringsetasjene.

5. Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14

Endringen er av begrenset omfang og i tråd med planens intensjon, og medfører ikke vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Den vurderes å gi en hensiktsmessig arealdisponering og tilfredsstillende bokvalitet, uten å medføre økte byggehøyder eller vesentlige volumendringer. Justeringer i solforhold er vurdert og anses fortsatt å være innenfor gjeldende krav.

Tiltaket vurderes derfor å kunne behandles som en mindre endring etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedlegg

Forslag til plassering av bygningsvolum og utnyttelse av tomten i målestokk 1:200.