



HÅ KOMMUNE
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandler

Beate Solberg Ohnstad, 51 56 89 48

Uttalelse med innsigelse- reguleringsplan - forenklet prosess - Hå - detaljregulering for Ånestadvegen fortetting - delfelt BB1 og BB2 - planID 202116

Hå kommune har sendt forslag til endring av detaljregulering fortetting Ånestadvegen delfelt BB1 og BB2 på høring. Statsforvalteren fremmer innsigelse til planendringen på grunnlag av at planforslaget reduserer felles uteoppholdsareal. jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Vi viser til oversendelse datert 09.07.2026.

Bakgrunn for saken

Det søkes om å endre gjeldende reguleringsplan plan-ID 202116 som gjelder for gbnr. 54/79, 19 og 160, delfelt BB1 og BB2 med f_ute1 i Ånestadvegen. BB1 og BB2 legger opp til 24 boenheter og omtrent 500 m² felles uteoppholdsareal.

Endringene er å øke tillatt utnyttelsesgrad fra 160 % til 220 % BRA, omdisponere deler av arealformålene og etablere gjesteparkering.

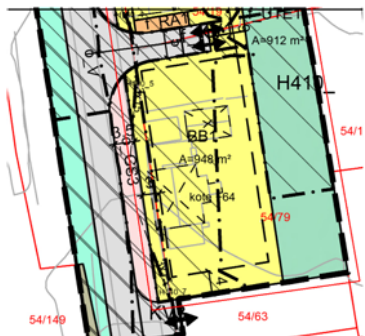
Det legges til bestemmelsene:

3.1.4 Maks tillatt utnyttelsesgrad er min. 100 %-BRA og maks 225 %-BRA. Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i beregning av %-BRA. Sportsboder kan oppføres sammenhengende med boligbebyggelsen, og tillates plassert utenfor byggegrensen i BB2.

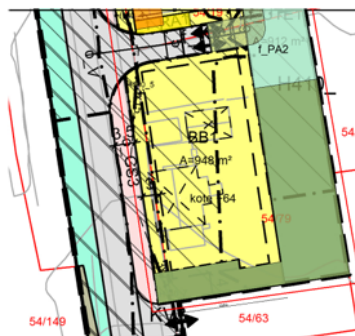
3.1.13. det kan etableres 5 gjesteparkering innenfor BB1-2 på bakkenivå.



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

Figur 1 Forslag til endring av reguleringsplan

Historikk

BB1 og BB2 er en del av BBB1. Reguleringsplanforslag for Ånestadvegen felt BBB1 i Hå kommune ble sendt på høring og offentlig ettersyn den 20.03.2025. Vi viser til vår uttalelse datert 15.05.2025 for BBB1.

Samlet vurdering Reguleringsplanen er godt utarbeidet og det er lagt til rette for en effektiv arealutnyttelse. Det er likevel flere små avvik, som i sum vil ha stor påvirkning. Vi forventer at det gjøres endringer av planforslaget til andregangs behandling. Avvikene gjelder i hovedsak:

- Uteoppholdsareal er mindre enn regionalplanens retningslinjer
- Mangel på områdelekeplass
- Lav minimumsutnyttelse på et svært sentralt areal
- Parkeringsdekningen er høyere enn regionalplanens retningslinjer

Vår uttalelse

Av hensyn til de nasjonale og vesentlig regionale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader:

Felles uteoppholdsareal i plan BBB1 er på om lag 25 m² per boenhet. Dette er mindre enn føringene om 30 m² per boenhet som følger av retningslinje 6.3.3 i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke og Hå kommuneplan § 5.2.4.



BB1 og BB2 legger opp til 24 boenheter og omtrent 500 m² felles uteoppholdsareal. Noe som gir omtrent 20,8 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

Planforslaget foreslår å legge inn private uteoppholdsarealer i regnskapet for BB1 og BB2 for å innfri kravet om 30 m². I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er felles uteoppholdsareal definert som *offentlig tilgjengelig areal i et utbyggingsprosjekt som er egnet til lek, opphold og rekreasjon*. Private uteoppholdsareal kan ikke regnes inn i regnskapet for felles uteoppholdsareal.

I planforslaget foreslås det å legge til bestemmelse § 3.1.13: *Det kan etableres 5 gjesteparkeringer innenfor BB1-2 på bakkenivå*. Parkeringen er foreslått plassert i et område som i nylig vedtatt plan er regulert til felles uteoppholdsareal. Gjesteparkeringsplassen vil også dele opp uteoppholdsarealet og bli liggende direkte inntil det.

For å kompensere for tap av uteareal er det foreslått å omdisponere deler av boligformålet til felles uteoppholdsareal. Det foreslåtte arealet ligger delvis i gul støysone langs vei og jernbane, og består av smale striper med areal mellom bebyggelse og eiendomsgrense i sør og nord.

Vi viser til Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke § 6.3.2: *Felles utearealer har trafikkssikker adkomst fra boligene og er skjermet for trafikk, forurensning og støy*. Samt til Hå kommuneplan § 5.2.1: *Nye planer og uteoppholdsarealer skal tilføre tettstedet og nærmiljøet nye kvaliteter og ha en naturlig plassering. Uteoppholdsarealer skal være bilfrie*. Arealene som omdisponeres fra boligformål til uteoppholdsareal kan ikke anses som en fullverdig erstatning for det felles uteoppholdsarealet som omdisponeres som følge av den foreslåtte parkeringsløsningen.

Vi har i brev datert 15.05.2025 påpekt at planområdet BBB1 ikke oppfyller gjeldende føringer om størrelsen på felles uteoppholdsareal. Vi har også påpekt at området mangler en områdelekeplass for barn og unge. Den foreslåtte endringen, som innebærer å omdisponere felles uteoppholdsareal i BB1 og BB2, vil ytterligere svekke både omfanget og kvaliteten på de felles uteoppholdsarealene.

Vi fremmer **innsigelse** til å redusere areal og kvalitet på felles uteoppholdsareal i planforslaget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4, og med henvisning til Hå sine bestemmelser i kommuneplanen og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Gjesteparkering må løses på andre måter enn å redusere felles uteoppholdsareal.

Med hilsen

Lone Merethe Solheim (e.f.)
ass. statsforvalter

Cathrine Stabel Eltervåg
fylkesmiljøvernssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger