SØKNAD OM ENDRING AV DETALJREGULERING FOR REIESTADMARKA PLAN ID 1038-1

Mottaker	Hå kommune v/planavdelingen
Eiendom	Gnr/ bnr 8/366, 8/257 m.fl
Postnummer	54/178, 54/180 m.fl
Sted, dato	Sandnes, 13.11.2026

1 INNLEDNING

Head Energy UP AS søker med dette, på vegne av Reiestadmarka Utvikling AS, om reguleringsendring for plan ID 1038-1, Detaljregulering. Planområdet består av eiendommene Gnr/ bnr 8/366, 8/257 m.fl.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan disponert til bolig- og friområde. Området er i gjeldende detaljreguleringsplan regulert til bolig med tilhørende veg- og uteoppholdsareal og offentlig friområde. Planen åpner for konsentrert småhusbebyggelse i BKS1-BKS11 og blokkbebyggelse i BBB1-BBB5.



Figur 1: Gjeldende reguleringsplan.

Det søkes om endring av detaljregulering for å legge til rette for en mer fleksibel og gjennomførbar utbygging. Endringen omfatter fortetting av antall boenheter i delfeltene BKS1-BKS11, redusert parkeringsareal under bakkenivå hvor planlagt kulvert/ adkomst utgår, samt omdisponering av blokkbebyggelse til flermannsboliger. Med foreslåtte endringer unngås unødvendig midlertidig opparbeidelse og senere ombygging av uteoppholdsarealer.

2 PLANENDRING

Det foreslås følgende planendringer:

Fortetting av delfeltene BKS1-11 og omdisponering av delfeltene BBB2 og BBB3 fra blokkbebyggelse til flermansbolig

Det foreslås å øke antall boenheter i delfeltene BKS1-BKS11. Fortetting av delfeltene BKS1-BKS11 medfører en økning på 10-23 boenheter ifht gjeldende plan.

Delfelt	Gjeldende plan-antall enheter	Planendring-antall enheter
BKS1	3-4	4-6
BKS2	4-5	4-6
BKS3	4-5	5-7
BKS4	6-7	7-10
BKS5	5-6	6-9
BKS6	4	Endres ikke
BKS7	4-5	6-9
BKS8	4-5	5-7
BKS9	6-7	7-9
BKS10	4-5	5-7
BKS11	2	3-4
Sum	**46-55**	**56-78**

Som følge av at parkeringsarealet under bakken reduseres, foreslås delfeltene BBB2 og BBB3 endret fra blokkbebyggelse til flermannsboliger. Delfeltene BBBB2 og BBB3 foreslås redusert tilsvarende økningen i delfeltene BKS1-BKS11 med 10-23 boenheter.

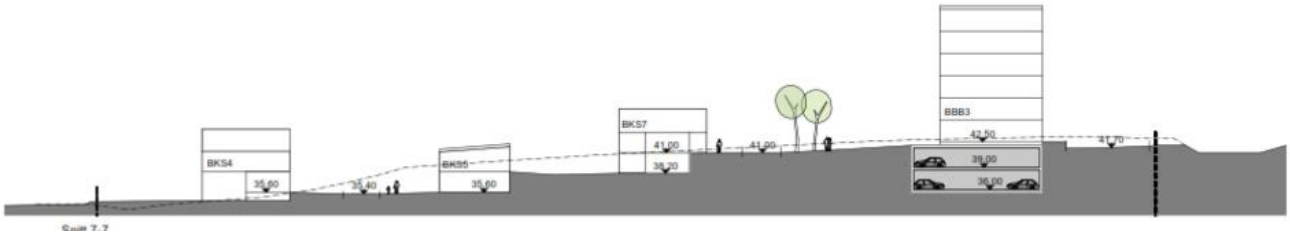
Delfelt	Gjeldende plan-antall enheter	Planendring-antall enheter
BBB1	28-35	Endres ikke
BBB2	22-36	17-25
BBB3	24-40	19-28
BBB4	16-30	Endres ikke
BBB5	18-30	Endres ikke
Sum	**108-171**	**98-148**

Parkeringskjeller og adkomst

I gjeldende detaljreguleringsplan angir bestemmelsene både rekkefølgekrav og hvilke felles uteoppholdsarealer som skal opparbeides for de enkelte delfeltene. Det følger av rekkefølgebestemmelsene at o_BLK1 skal være ferdig etablert før brukstillatelse kan gis til bolig nummer 40.

Dette medfører at uteoppholdsarealene o_BLK1, f_BLK5 og f_BLK6 først må opparbeides for å legge til rette for utbygging av delfeltene BKS1-BKS11. Ved en senere realisering av parkeringskjelleren og blokkbebyggelsen i BBB1-BBB5 vil de samme arealene måtte tas opp eller bygges om, før de kan reetableres som en del av den endelige løsningen. Dette vil videre medføre unødvendig dobbel opparbeidelse, kostnader og belastning for beboerne i området.

Med bakgrunn i dette foreslås det å redusere parkeringsanlegget under bakken slik at det kun omfatter delfeltene BBB4 og BBB5. Samtidig foreslås den regulerte adkomsten med kulvert til parkeringsanlegget fra f_SKV8 fjernet. Parkeringsanlegg under BBB4 og BBB5 får adkomst fra f_SKV9 som i gjeldende plan.



Figur 2: Snitt viser parkeringsanlegg under delfelt BBB3 i 2 etasjer. Parkeringsanlegget strekker seg noe utover uteoppholdsarealene o_BLK1.

3 ENDRINGER

3.1 ENDRINGER I PLANKART

Planendringen medfører følgende endringer i plankartet:

- Tekst som angir antall boenheter per delfelt er fjernet, og angis kun i tabell i bestemmelsene.
- Areal per delfelt er lagt til.
- Adkomstpil og kulvertsymbol fra f_SKV8 er fjernet
- f_SKV8 er fjernet og omdisponert til uteoppholdsareal. Dette medfører at f_BUT3 økes fra 183 m2 til 316 m2.

3.2 ENDRINGER I BESTEMMELSER

Se eget vedlegg med forslag til endringer i bestemmelsene.

4 VURDERINGER/KONSEKVENSER

Planendringen vil gi større fleksibilitet i gjennomføringen av detaljreguleringen. Ved å redusere omfanget av parkeringskjeller, kan utbygging av delfeltene BKS1-BKS11 gjennomføres uten at uteoppholdsarealene må opparbeides i flere omganger.

Fortetting av delfeltene BKS1-BKS11 medfører økning på 10-23 boenheter. Delfeltene BBB2 og BBB3 reduseres med tilsvarende antall boenheter og foreslås omdisponert fra blokkbebyggelse til flermannsboliger. Samlet for planen er antall boenheter og maks BRA uendret.

Parkeringsløsning

Regulert parkeringskjeller i BBB2 og BBB3 er planlagt i 2 underetasjer. Redusert parkeringsareal til kun delfeltene BBB4 og BBB5 vil medføre vesentlig mindre terrenginngrep, da parkeringsarealene for delfelt BB4 og BB5 er planlagt i en etasje.

Parkering for småhusbebyggelsen innenfor delfeltene BKS1-BKS11 løses på egen tomt som angitt i gjeldende plan. Parkering for blokkbebyggelse i BBB4 og BBB5 skjer i parkeringsanlegg etter norm i gjeldende plan.

Parkering for flermannsboligene innenfor felt BBB2 og BBB3 skjer iht norm i gjeldende plan, og kan løses innenfor f_SPA2 og f_SPA3, samt innenfor delfeltene BBB2 og BBB3 i første etasje som del av bebyggelse.

Felles uteoppholdsareal

Da antall boenheter i planen beholdes som i gjeldende plan vil det ikke være endringer i behov for andel felles uteoppholdsareal per boenhet eller behov for ytterligere kvartalslek.

Endringen berører ikke regulert offentlig friområde og forutsetter ikke inngrep i bevaringshensyn eller automatisk fredete kulturminner.

Privat uteoppholdsareal

Iht. kommuneplan skal det for rekkehus sikres minst 60 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Arealet skal være sammenhengende, ligge på bakkeplan og være direkte tilgjengelig fra boligen. Hagedybden skal i hovedsak være minst 8 meter. For flermannsboliger er kravet minst 8 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Privat uteoppholdsareal kommer i tillegg til krav til felles og offentlige uteoppholdsarealer.

Gjeldende detaljregulering viser byggegrense med varierende avstand mot vest for de ulike delfeltene BKS1-BKS11. Hagedybde- og størrelse er ikke omtalt i gjeldende detaljregulering, men vist forslag til løsning i illustrasjonsplan.

Økning av antall boenheter per delfelt for feltene BKS1-BKS11 vil gi noe smalere tomter og redusert hageareal ifht gjeldende plan. Byggegrenser videreføres som i gjeldende plan. Det vurderes allikevel at boliger vil kunne få tilstrekkelig hagedybde- og størrelse ved økning av antall boenheter per delfelt.

Omdisponering av blokk til flermannsboliger utløser ikke et høyere krav til privat uteoppholdsareal da kravene for flermannsbolig og blokk er det samme.

Tetthet

Kommuneplanen stiller krav til boligtetthet basert på avstanden til jernbanestasjon. For Varhaug gjelder minst 4,5 boenheter per dekar innenfor 500 meter i luftlinje fra stasjonen, og 3,5–4,5 boenheter per dekar utenfor denne avstanden.

Planendringen medfører ingen endring av antall boenheter i planen. Og bolig per daa som beregnet i planbeskrivelse knyttet til gjeldende plan videreføres. Her er det beregnet 7,1 bolig/ daa for maks utnyttelse og 5,3 bolig/daa for min. utnyttelse.

Tetthet per dekar forblir uendret ifht gjeldende plan, men omsipsonering av blokkbebyggelse og økning av småhusbebyggelse vil medføre at flere personer er bosatt innenfor planområdet, da det bor flere i hver husstand ved rekkehus sammenlignet med leilighet.

Støy

Omdisponeringen av BBB2 og BBB3 fra blokkbebyggelse til flermannsboliger vil ikke innebære redusert bygningsvolum og støyforholdene og angitte tiltak i gjeldende reguleringsplan videreføres.

Gjeldende bestemmelser ivaretar at gjeldende retningslinjer for støy skal dokumenteres til byggesøknaden.

ROS

Planendringen vurderes ikke å medføre endringer av forhold knyttet til risiko og sårbarhet. ROS- analyse utarbeidet i forbindelse med gjeldende reguleringsplan videreføres.

5 Oppsummering

Planendringen legger til rette for en mer fleksibel og gjennomførbar utbygging av Reiestadmarka. Endringen omfatter fortetting av BKS1-BKS11, omdisponering av BBB2 og BBB3 fra blokkbebyggelse til flermannsboliger, samt redusert omfang av parkeringskjeller og bortfall av regulert kulvertadkomst fra f_SKV8.

Samlet antall boenheter og planområdets tetthet opprettholdes som i gjeldende plan. Endringen reduserer behovet for omfattende terrenginngrep og unngår midlertidig opparbeidelse og senere ombygging av felles uteoppholdsarealer. Krav til uteoppholdsareal, parkering, støy, trafikksikkerhet og teknisk infrastruktur er ivaretatt i planendringen.

På denne bakgrunn anbefales det at planendringen tas videre til behandling.

Med vennlig hilsen

Head Energy UP

Anna Grødem
Arealplanlegger

M: +47 97 53 40 39

Vedlegg:

1.) Plankart i pdf og sosi, datert 12.11.2026
2.) Bestemmelser rev. 22.10.2026