

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Planen legger til rette for fortetting med tre lavblokker på Ånestadvegen, med felles utearealer, lekeplasser og trafikksikre løsninger..

Bakgrunn for saka:

Planen gjelder et sentrumsnært boligområde på Varhaug der dagens fire eneboliger rives og erstattes av ny blokkbebyggelse.

Formålet er å øke boligtilbudet i nærheten av kollektivknutepunkt, skole og barnehage.

Saksnummer	Utval	Møtedato
	Utval for samfunn	
058/25	Kommunestyret	16.10.2025

Saksbehandlar: Kasper Eiane

Sak - journalpost: 22/574 - 63

Detaljregulering 1107-2 fortetting Ånestadvegen planID 202116 - Andregangsbehandling

Kommunedirektøren si innstilling:

1. Detaljregulering fortetting Ånestadvegen planID 202116, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas i medhold av plan- og bygningsloven §12-12

Bakgrunn for saka

Planen gjelder fortetting i Ånestadvegen på Varhaug. Fire eneboliger rives og erstattes av tre lavblokker med til sammen inntil 44 boenheter. Området ligger sentralt, nært kollektivknutepunkt, skole og barnehage. Planen omfatter også felles parkeringsanlegg, opparbeidelse av uteoppholdsareal og lekeplasser, samt stenging av Ånestadvegen mot Buevegen for å sikre bedre trafiksikkerhet.

Førstegangsbehandling:

Planen ble lagt frem til førstegangsbehandling til [UTN 13.03.2025 saknr: 024/25](#).

Høringsuttalelser

Planforslaget har vært på høring. Det kom inn totalt 5 merknader fra statlige og regionale myndigheter. Det har ikke kommet innsigelser, men flere faglige råd som er fulgt opp med konkrete endringer. Merknadene er vedlagt i sin helhet, og i merknadsheftet.

NVE: Pekte på behov for tydelig flomvei og avklaring av overvannshåndtering

Statsforvalteren i Rogaland: Råd om å øke MUA fra 25 til 30 m², redusere parkeringskrav, vurdere samlet støy og områdelekeplass

Rogaland fylkeskommune: Påpekte behov for bedre grønnsstruktur, tydeligere bestemmelser om lekeplasser og høyere krav til arkitektonisk kvalitet

Bane NOR: Påpekte at vegetasjon ikke må hindre sikt langs jernbanen og at bestemmelser måtte justeres til jernbaneloven

Statens vegvesen: Positiv til at det reguleres inn gang- og sykkelvei langs Ånestadvegen.

Endringer etter førstegangsbehandling

- Flomvei lagt inn som hensynssone.
- Minstekrav til MUA økt til 30 m².
- To felles lekeplasser (min. 250 m² hver) regulert med krav til kvalitet.
- Krav til støyberegning tatt inn i bestemmelsene.
- Krav til arkitektonisk kvalitet presisert.
- Ånestadvegen stenges mot Buevegen videreført.
- Bestemmelsene justert etter Bane NORs innspill.

Lovhjemler

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Samlet vurdering

Planforslaget er styrket etter høringen og ivaretar hensyn til overvann, uteoppholdsareal, lekeplasser, støy og trafiksikkerhet. Det er lagt inn flere forbedringer på bakgrunn av høringsuttalelsene. Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering fortetting ånestadvegen plan-ID 202116 vedtas.

Vedlegg:

Plankart_202116

Planbestemmelser_202116

Planbeskrivelse_202116

Merknadshefte-etter-førstegangs

NVE

SSV

Statsforvaltar

banenor

fylkeskommune

Plan-ID 202116 - Ånestadvegen felt BBB1 Førstegangsbehandling

Vedlegg07_VA Rammeplan - Ånestadvegen revisjon 210125 (2077761)

Vedlegg07_VA Rammeplan - H02 Flomveger _C (2077762)

Risiko og sårbarhetsanalyse_202116_ (2077760)

Vedlegg05_Støyrapport_ (2077764)