



HÅ KOMMUNE
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandler

Øyvind Myhren Tjøstheim, 51568760

Uttalelse - førstegangsbehandling - høring offentlig ettersyn - reguleringsplan - Hå - detaljregulering for Ånestadvegen - felt BBB1 - planID 202116

Vi viser til oversending datert 20.03.2025

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanforslag for Ånestadvegen felt BBB1 i Hå kommune er sendt på høring og offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling. Forslaget er å tilrettelegge for fortetting og utbygging av lavblokker i et etablert boligområde, der fire eksisterende eneboliger skal erstattes av fire lavblokker med maksimalt 44 boenheter.

Planområdet ligger i Varhaug sentrum og er på ca. 5,5 daa. Området er i dag preget av småhusbebyggelse og ligger nær jernbanen. Det ble vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Vår uttalelse

Planen er godt utarbeidet med en rekke krav som samsvarer med regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Vi ser særlig positivt på at forslagsstiller og kommunen legger opp til høy utnyttelsesgrad. En effektiv arealutnyttelse kan bidra til reduserte klimagassutslipp, mindre nedbygging av natur, og det legger til rette for gode kollektivdekning. Det likevel noen utfordringer i planen, blant annet flere avvik fra retningslinjene i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke.

Utnyttelsesgrad

Planforslaget har lagt opp til en utnyttelsesgrad på 70-160 % BRA, noe som er i tråd med regionalplanens mål for effektiv arealbruk og fortetting. Slik det er lagt opp til i dagens planforslag vil det bli en utnyttelsesgrad på hhv. 124 % i BB1, 130 % i BB2 og 158 % i BB3. Vi ser positivt på denne høye utnyttelsen i et område som er så sentralt plassert. Vi har **faglig råd** om at det sikres en høyere utnyttelse i bestemmelsene, i tråd med planlagt utbygging av området.



Planforslaget viser til at krav til uteoppholdsareal sikrer 25m² uteoppholdsareal pr. boenhet, noe som er mindre enn det som er retningslinjene i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke Jf. regionalplanen pkt. 6.3.3, som sier at det skal være et minste fellesuteoppholdsareal på minst 30m². Vi har **faglig råd** om å øke uteoppholdsareal til 30m².

Parkering

Planen legger opp til 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet for boenheter større enn 50 m² BRA. Dette er ikke i tråd med regionalplanen. I regionalplanen er det gitt faglig råd om maksimalt 1,2 parkeringsplasser for bil pr. boenhet. Vi har **faglig råd** om å redusere antall parkeringsplasser slik at disse samsvarer med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, se regionalplanen pkt. 8.4.3. Vi anbefaler at det legges til rette for lademuligheter ved en del av sykkelparkeringsplassene også, slik at man enkelt kan benytte el-sykkel eller el-sparkesykkel.

Støy

Det er utfordringer med støy i området. Det er både jernbane og veitrafikk som genererer støy. Det er gjort tilfredsstillende støyberegning av både jernbane og av veitrafikk, men det mangler en samlet vurdering av støykildene. Jf. T-1442/2021¹, retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging pkt. 2.5. I dette punktet står det følgende:

«I et område hvor gul eller rød sone for flere kilder overlapper, vil den totale støybelastningen være større enn støybidraget fra den enkelte kilde. Når planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, hvorav minst én i gul sone, skal derfor samlet støybelastning vurderes [...]»

Vi har derfor **faglig råd** om at det gjøres en faglig begrunnet vurdering rundt den samlede støypåvirkningen fra de ulike støykildene som er i området i dag, og at det ved behov lages en felles støyberegning for de to aktuelle støykildene i området.

Barn og unge

Det legges opp til at det skal opparbeides to lekeplasser før nye boliger kan tas i bruk. Det er også kort avstand til Varhaug skole, som har opparbeidede lekeområder. Samtidig er det ikke lagt opp til områdelekeplass. Vi har **faglig råd** om at det skal innarbeides områdelekeplass.

Vi vil anbefale at planarbeid i større grad henter synspunkter fra barn- og unge, enten det er særlig tilrettelagte medvirkningsprosesser eller ved bruk av ungdomsråd. Vi kan ikke se at barn- og unge har medvirket særlig i denne planprosessen.

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

¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/7d2793f6d8254e4b9cc2c4f33592657f/t-1442-2021.pdf>



Med hilsen

Marita Skorpe Falnes (e.f.)
plankoordinator

Øyvind Myhren Tjøstheim
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger