PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Varhaug Sentrum delfelt 4

PlanID 1119-202604

Høringsutgave – September 2026

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Konsulent	Kontroll
0	15.09.2026	Opprinnelig	KW	HCK
01				
02				
03				

Hå kommune

1 Innholdsliste

1 Innholdsliste 2
2 Innledning 3
3 Kort fortalt 7
4 Planprosessen 8
5 Om planen 10
6 Virkningene av planen 19
7 Krav og hensyn til planarbeidet 27
8 Eksisterende situasjon før ny plan 32
9 Flere analyser og utredninger 43
10 Vedlegg 44

2 Innledning

2.1 Bakgrunn

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 54/110 og 54/119 i Varhaug sentrum, og utgjør om lag 4,3 daa. Området ligger langs fylkesvei 504 (Varhaugvegen), vest for jernbanen, og er i kommunedelplan for Varhaug sentrum avsatt til boligformål.

Gjeldende regulering legger også til rette for boligbebyggelse, med henholdsvis konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Dagens bruk er imidlertid ikke i samsvar med gjeldende arealformål. Eiendommene benyttes i dag hovedsakelig til oppbevaring, parkering og verkstedsdrift, og området fremstår som en åpen og lite definert flate med et industrielt preg. Eksisterende bebyggelse, som blant annet skriver seg fra tidligere bensinstasjonsdrift, forutsettes revet som del av den videre utviklingen av eiendommene.

Planarbeidet er initiert for å legge til rette for en helhetlig utvikling av eiendommene i tråd med overordnet arealbruk. Utviklingen innebærer en transformasjon fra dagens situasjon til et konsentrert boligområde, med vekt på god tilpasning til omkringliggende bebyggelse, gode uteoppholdsarealer og en tydeligere stedlig struktur.

2.2 Hensikten med planen

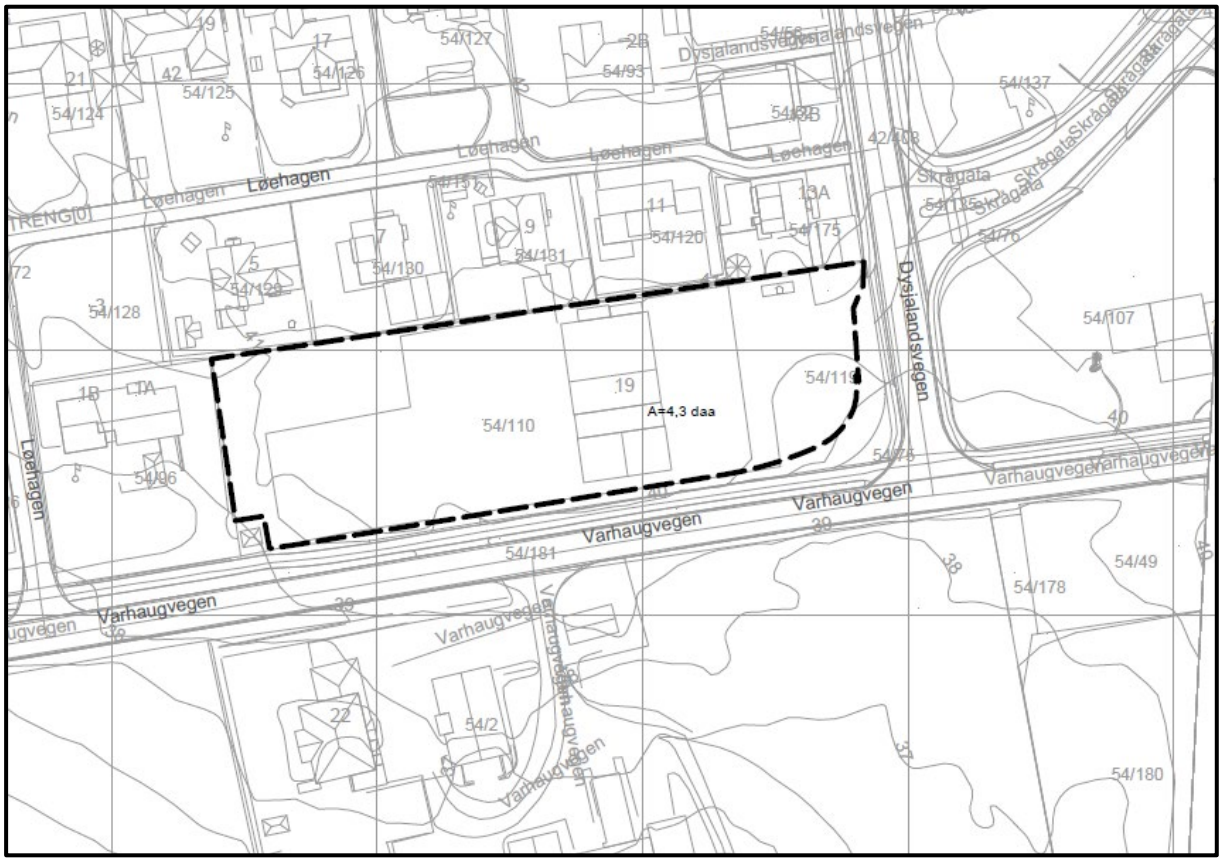
Hensikten med planen er å legge til rette for et attraktivt og velfungerende boligområde med en konsentrert bebyggelsesstruktur som utnytter arealet effektivt, samtidig som det sikres gode bokvaliteter. Planen skal legge til rette for en variert boligsammensetning, med en kombinasjon av rekkehus og leilighetsbygg tilpasset områdets skala og omkringliggende bebyggelse. Det er foreløpig lagt til grunn en utbygging på 20 boenheter.

Planen skal videre sikre gode og sammenhengende uteoppholdsarealer gjennom en kombinasjon av private utearealer og felles grøntområder. Bebyggelsen skal organiseres med hensyn til solforhold, terreng, siktlinjer og forholdet til eksisterende boliger. Det skal samtidig legges vekt på å begrense ulemper fra nærliggende veg og jernbane gjennom hensiktsmessig plassering av bebyggelse og nødvendige støyskjermingstiltak.

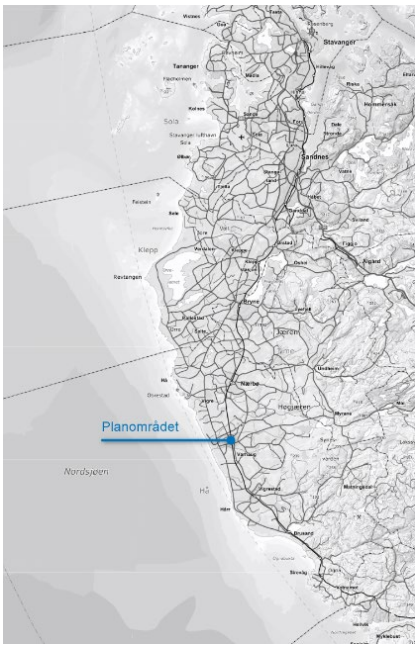
Planen skal legge til rette for en trafikksikker og hensiktsmessig tilknytning til eksisterende vegnett, med kjøreadkomst fra Dysjalandsvegen. Videre skal planarbeidet ivareta gode løsninger for overvann og bidra til en mer helhetlig og robust håndtering av overflatevann enn i dagens situasjon.
Samlet skal planen bidra til å transformere et areal med lav utnyttelse og begrensede stedskvaliteter til et attraktivt boligområde som tilfører Varhaug sentrum nye boliger, gode uteoppholdsarealer og en mer tydelig og helhetlig bebyggelsesstruktur.

2.3 Hvor er planområdet?

Planområdet ligger i sørvestre del av Varhaug sentrum, langs Varhaugvegen (fv. 504) og vest for jernbanen. Planområdet omfatter gnr./bnr. 54/110 og 54/119 og utgjør om lag 4,3 daa.



Figur 2.3: Kart som viser hvor planområdet ligger.



2.4 Hvem har laget planen?

Konsulent	Arkitektkontoret IHT AS - org. nr. 967 348 546
Kontaktperson	Karsten Wiik
E-post	karsten@iht.no
Telefon	51789766
Organisasjons nr.	967 348 546
Utarbeidet av	Karsten Wiik
Kontrollert av	Hans Christian Bjerre Knudsen

Forslagstiller	Varhaugvegen Utvikling AS
Kontaktperson	Ingmund Egeland
E-post	Ingmund@planum.no
Telefon	916 64 980
Organisasjons nr.	917 072 779
Hjemmelshaver	Varhaugvegen Utvikling AS
Gebyrmottaker	Varhaugvegen Utvikling AS

2.5 Hvor stort er planområdet?

Planområdet er på 4,3 dekar i tråd med varslet størrelse.

2.6 Eierforhold

Eieindom	54/110	54/119
Hjemmelshaver	Varhaugvegen Utvikling AS	Varhaugvegen Utvikling AS

2.7 Tidligere vedtak i plansaken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

2.8 Utredningskrav

Lovverket setter krav til gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS analyse) i planarbeidet, jamfør plan- og bygningsloven § 4-3.

Planforslaget vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning eller planprogram. Planområdet er allerede avsatt til boligformål i overordnet plan og gjeldende regulering, og planforslaget innebærer i hovedsak en detaljering av denne arealbruken.

Planområdet er begrenset i størrelse, og relevante virkninger for miljø og samfunn er vurdert gjennom stedsanalysen og øvrige fagutredninger.

Andre grunnlagsdokumenter til planarbeidet er:

- VA-rammeplan inkl. flomvurdering
- Støyrapport

3 Kort fortalt

3.1 Om planen

Planen skal legge til rette for utvikling av et nytt boligområde i Varhaug sentrum, på eiendommene gnr./bnr. 54/110 og 54/119. Planområdet er om lag 4,3 daa og er i dag i hovedsak benyttet til parkering, oppbevaring og verkstedsdrift.

Det planlegges en konsentrert boligbebyggelse med en kombinasjon av rekkehus og leiligheter, med tilhørende private og felles uteoppholdsarealer og parkering. Bebyggelsen skal tilpasses områdets karakter og omkringliggende boligbebyggelse, samtidig som det legges vekt på gode bokvaliteter, utearealer og trafikksikre løsninger.

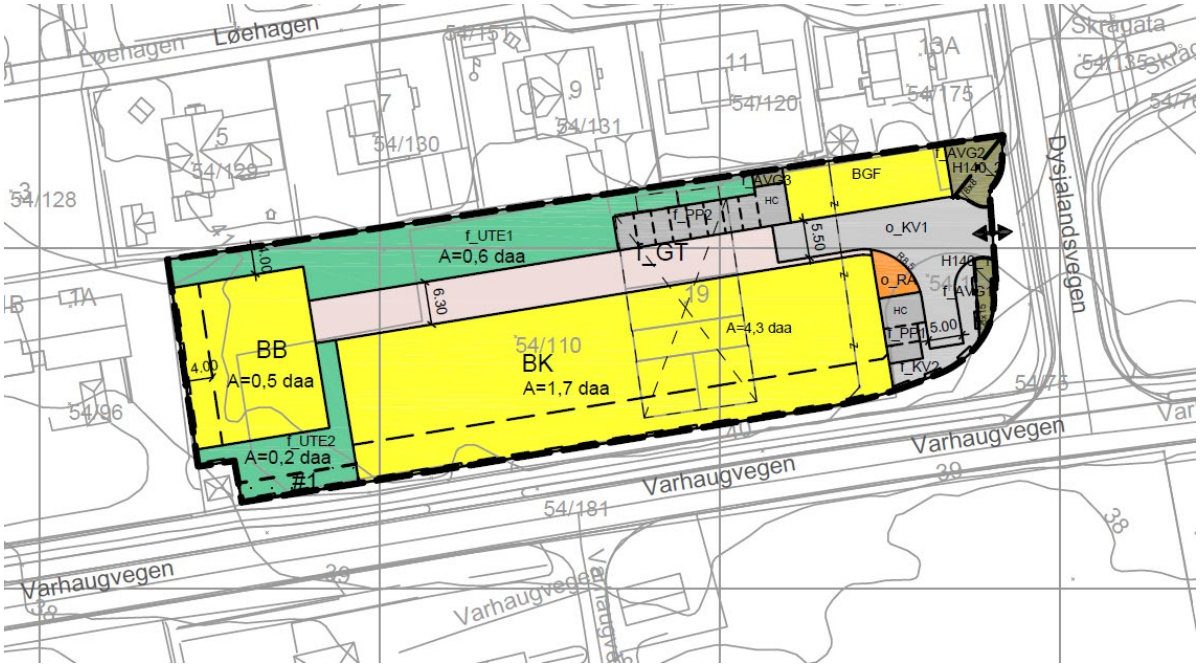
Planen innebærer en transformasjon av dagens arealbruk til boligformål, i tråd med overordnet plan og gjeldende arealformål.

3.2 Virkningene av planen

Planforslaget innebærer en transformasjon av et areal som i dag i hovedsak benyttes til parkering, oppbevaring og verkstedsdrift, til et konsentrert boligområde med grøntstruktur og private og felles uteoppholdsarealer. Tiltaket vurderes å bidra til en bedre utnyttelse av et sentralt areal og til å styrke områdets karakter som boligområde.

For omkringliggende bebyggelse vil planen medføre endringer i siktforhold og noe skyggepåvirkning. Utbyggingen vil også gi økt trafikk, men eksisterende vegnett vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet. Planområdet er utsatt for støy fra veg- og jernbanetrafikk, og nødvendige støyskjermingstiltak må innarbeides for å sikre tilfredsstillende forhold for boliger og uteoppholdsarealer.

Planen vil samtidig gi mulighet for bedre overvannshåndtering enn i dagens situasjon, gjennom etablering av lokale løsninger for fordrøyning og lokal overvannshåndtering.



Figur 3.1: Plankart

4 Planprosessen

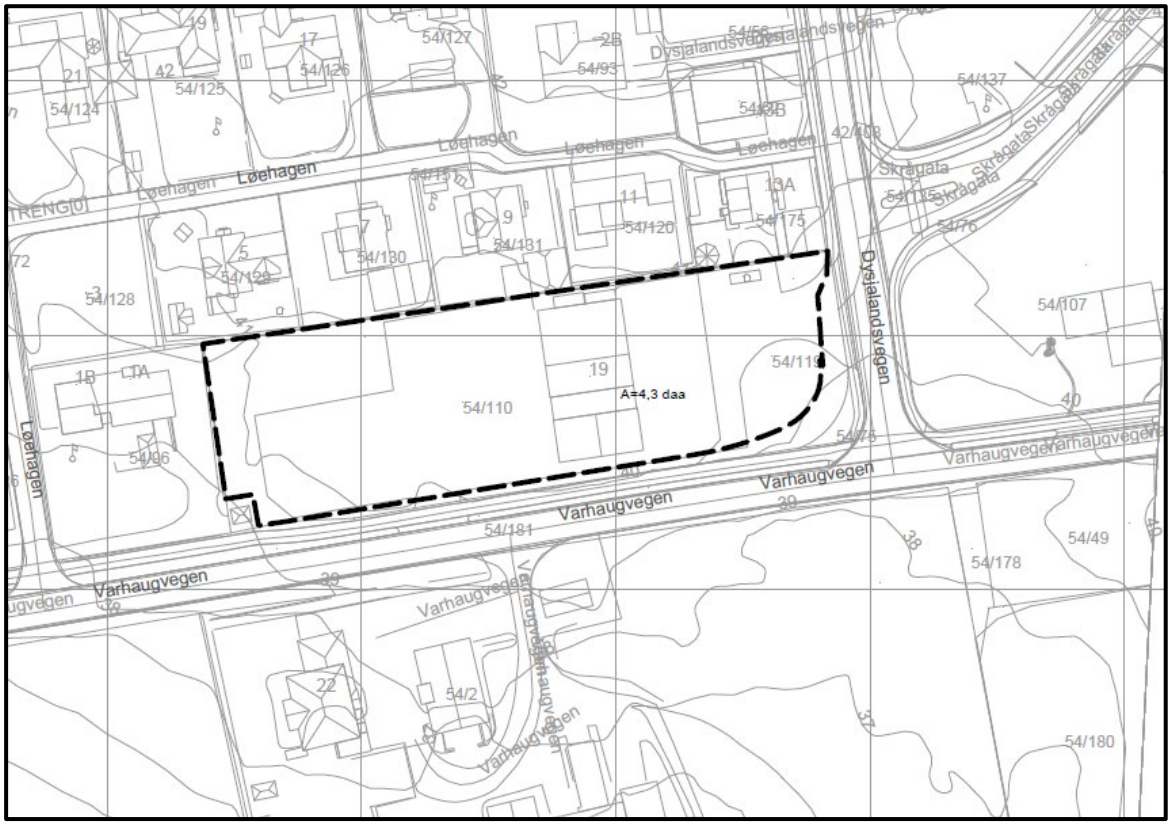
4.1 Medvirkningsprosess og forventet saksgang

Planfase	Aktiviteter	Periode
	Varsel om oppstart	Mai - 2026
	Utarbeide planforslag	Sommer - 2026
Politisk behandling og formell medvirkning	Førstegangsbehandling	Høst - 2026
	Høring og off. ettersyn av planforslaget	3-4.kvartal 2026
	Bearbeide planforslag basert på innkomne merknader	3-4.kvartal 2026
	Andregangsbehandling	4.kvartal 2026
	Endelig planvedtak	4.kvartal 2026
	Kunngjøring av planvedtak og klagemulighet	4.kvartal 2026

Tabell: Fremdriftsplan for planarbeidet

4.2 Varsel om oppstart av planen

Planen ble varslet 29.05.2026 og hadde frist for å komme med merknad 28.06.2026. Det er mottatt 5 merknader. De innkomne innspillene er oppsummerte i merknadsheftet. Dokumentet inneholder også kommunedirektørens kommentarer til merknadene.



Figur 4.2: Planavgrensningen ved varsel om oppstart.

4.3 Tidligere vedtak i plansaken

Det foreligger ikke tidligere vedtak i saken

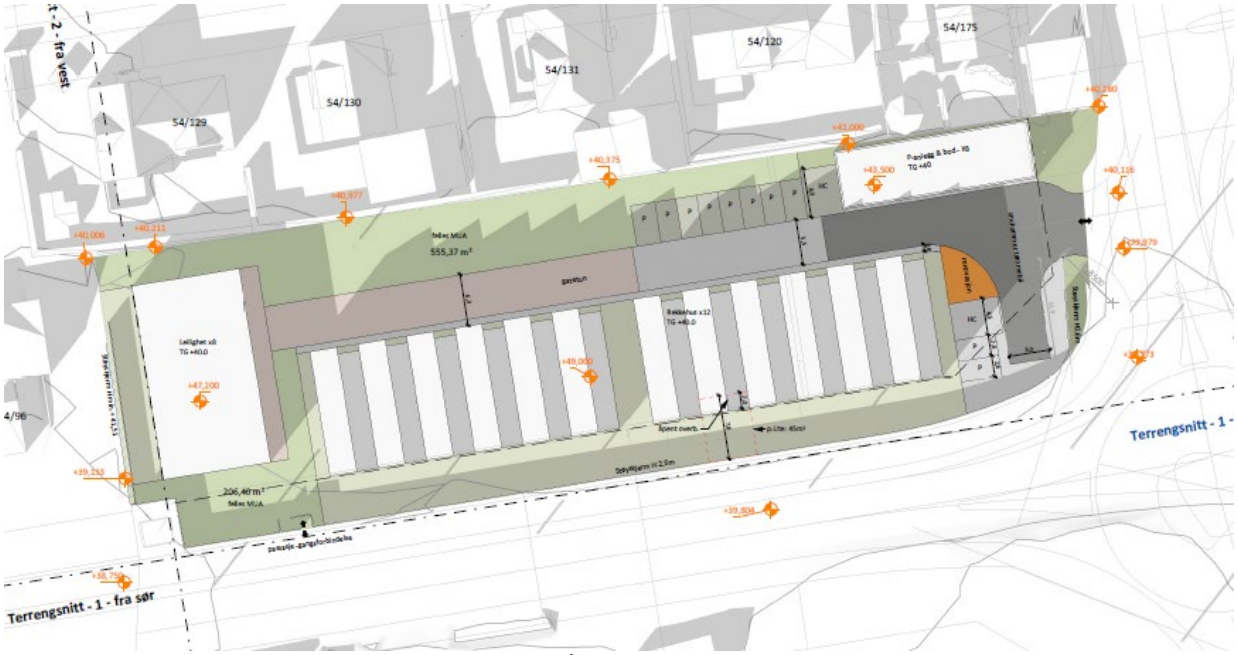
5 Om planen

Dette kapitlet beskriver forslaget til ny detaljreguleringsplan for Varhaug Sentrum delfelt 4. Hvis du trenger å bli kjent med situasjonen før ny plan, kan du lese kap 8 Eksisterende situasjon før ny plan.

5.1 Planlagt arealbruk

Hovedgrepene i planen er å:

- legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med variert boligtypologi i form av rekkehus og leilighetsbygg
- sikre en effektiv arealutnyttelse tilpasset områdets skala og karakter
- etablere gode private og felles uteoppholdsarealer med tilhørende grøntstruktur
- samle kjøreadkomsten fra Dysjalandsvegen og knytte området til eksisterende vegnett
- legge til rette for nødvendige parkeringsarealer
- sikre gode bokvaliteter gjennom hensiktsmessig plassering og orientering av bebyggelsen, ivareta støyforhold gjennom plassering av bebyggelse og nødvendige skjermingstiltak
- legge til rette for en helhetlig og lokal håndtering av overvann



Figur 5.1: Kart som viser disponering av planområdet

5.1.1 Reguleringsformål og arealregnskap

Reguleringsformål med SOSI-kode og arealregnskap framgår av tabellen nedenfor. Arealene i feltene er rundet av til hele m^2.

AREALFORMÅL			
SOSI-kode	§12-5 Nr. 1-Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)	Bruk
1113	Boligbebyggelse- Blokker	475	Lavblokk 2 etg.
1112	Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse	1698	Rekkehus
1119	Garasjeanlegg for bolig – eller fritidsbebyggelse	192	Garasjeanlegg for lavblokk inkl. boder
1600	Uteoppholdsareal 1	555	Felles utearealer
1600	Uteoppholdsareal 2	204	Felles utearealer
1550	Renovasjonsanlegg	32	Nedgravd avfallsanlegg
Sum areal denne kategorien		3156	
SOSI-kode	§12-5. Nr.2-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)	Bruk
2011	Kjøreveg 1	297	Adkomst og manøvreringsareal for renovasjonsbil
2011	Kjøreveg 2	79	manøvreringsareal
2014	Gatetun	446	Areal for blandede trafikanter
2082	Parkering 1	54	Gjesteparkering
2082	Parkering 2	133	Gjesteparkering
2019	Annen veggrunn-grøntareal 1	27	Grønt belte mot veg
2019	Annen veggrunn-grøntareal 2	67	Grønt belte mot veg
Sum areal denne kategorien		1103	
Totalt alle kategorier		4259	

Tabell: Arealformål og størrelse i planområdet

5.2 Hvilke løsninger åpner planen og formålene for?

Planforslaget legger til rette for transformasjon av området til et sentrumsnært boligområde med rekkehus og leiligheter. Bebyggelsen organiseres rundt felles uteoppholdsarealer og et internt gatetun, med kjøreadkomst fra Dysjalandsvegen. Planen legger vekt på effektiv arealutnyttelse, gode bokvaliteter og en helhetlig sammenheng mellom bebyggelse, uteoppholdsarealer og interne forbindelser. De enkelte formålene og løsningene beskrives nærmere nedenfor.



Figur 5.2: Illustrasjon sett fra sør-vest

5.2.1 Felles føringer og kvaliteter i planen

Det er gitt fellesbestemmelser for hele planområdet for å sikre en helhetlig utforming og gjennomføring av planen. Bestemmelsene omfatter blant annet byggegrenser, høyder og terrengbehandling, utnyttelsesgrad, parkering, støy og blågrønn faktor.

Byggegrenser og plassering
Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres innenfor byggegrensene som er vist i plankartet. Der byggegrense ikke er vist, gjelder formålsgrensen som byggegrense. Planen åpner samtidig for plassering av nødvendige tekniske anlegg og felleselementer innenfor byggeområdene og på annen veggrunn, så lenge dette ikke kommer i konflikt med frisikt.

Utnyttelsesgrad
Planen legger opp til en arealeffektiv utnyttelse av den sentrumsnære tomten. Det er fastsatt krav til samlet utnyttelsesgrad for planområdet. Utnyttelsen må ses i sammenheng med ønsket om fortetting og transformasjon av et allerede utbygd sentrumsnært areal.

Høyder og terrengbehandling
Maksimal byggehøyde fastsettes særskilt for de enkelte delfeltene. Planeringshøyder og topp gulv er retningsgivende og kan justeres for å sikre god terrengtilpasning og trygg avledning av overvann. Terrengbearbeidingen skal tilpasses omgivelsene og ikke fremstå dominerende.

Parkering
Det er fastsatt en felles parkeringsnorm for planområdet, med maksimum 1,8 bilparkeringsplasser per boenhet i BK og 1,5 per boenhet i BB. For sykkel stilles det krav om minimum 2,5 plasser per boenhet. Parkeringsdekningen er tilpasset boligtypene og områdets sentrumsnære beliggenhet.

Støy
Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy, og støy har vært førende for plassering og utforming av bebyggelse og utearealer. Fellesbestemmelsene sikrer nødvendig støyskjerming og fasadetiltak, samt prinsipper for stille side og tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsareal. De konkrete løsningene følger støyfaglig utredning og er sikret gjennom plankart og reguleringsbestemmelser.

Blågrønn faktor
For hele planområdet er det fastsatt krav om blågrønn faktor på minimum 0,7. Kravet skal bidra til at vegetasjon, grønne arealer og overvannshåndtering inngår som en integrert del av utbyggingen. Blågrønn faktor skal beregnes og dokumenteres i samsvar med NS 3845:2020.

5.2.2 Bebyggelsesformål

Delfelt BB – blokkbebyggelse
Innenfor delfelt BB tillates blokkbebyggelse i inntil to etasjer. Maksimal byggehøyde er satt til kote +47,2. Det fastsettes ikke krav til bestemt takform, slik at bebyggelsen gis fleksibilitet i den arkitektoniske utformingen. Innenfor delfelt BB legges det til rette for 8 boenheter i blokkbebyggelse i inntil to etasjer.

Det skal etableres minimum 8 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Privat uteoppholdsareal tillates innglasset der dette er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Støyutredningen viser at innglassing av balkonger kan være nødvendig for leiligheter i andre etasje.

Delfelt BK – konsentrert småhusbebyggelse
Innenfor delfelt BK tillates rekkehusbebyggelse i to eller tre etasjer. Maksimal byggehøyde er begrenset til kote +49,0 ved saltak hvor gesimshøyden begrenses til kote + 47,5. Takform skal være saltak og - eller flatt tak / pulttak.

Innenfor delfelt BK legges det til rette for 10 til 12 boenheter i rekkehusbebyggelse i to eller tre etasjer

Det tillates utkraging over privat hageareal med inntil 2,0 meter. Hagedybden skal hovedsakelig være 8 meter målt fra fasadeliv.

Som hovedregel skal det etter gjeldende kommuneplan etableres minimum 60 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Planforslaget åpner for minimum 45 m² per boenhet. Reduksjonen må ses i sammenheng med at planen samtidig sikrer minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Gatetunet skal i tillegg utformes slik at det supplerer de felles uteoppholdsarealene og bidrar til et mer sammenhengende og variert uterom.

Mot gatetunet skal det etableres forhager eller plantefelt som tilfører grønne kvaliteter mellom bebyggelsen og gatetunet. Beplantningen skal bidra til å myke opp overgangen mellom boligene og gatetunet og skape grønne skiller mellom de enkelte boligenes innkjørsler og adkomstarealer. Forhagene kan enkelte steder trekkes ut i gatetunet, der dette kan innpasses uten å komme i konflikt med nødvendig kjøreadkomst, manøvrering og trafikksikkerhet.

Privat parkeringsplass for hver boenhet tillates etablert innenfor formålsgrensen.

Delfelt BGF – Garasjeanlegg for boligbebyggelse
Felt BGF skal benyttes til garasjeanlegg og boder tilhørende leilighetene innenfor felt BB. Det skal etableres 8 parkeringsplasser innenfor feltet. Garasjeanlegget kan utformes som garasje eller carport, med flatt tak eller pulttak. Maksimal byggehøyde er satt til kote +43,5.

Hensikten med feltet er å samle hoveddelen av parkeringen til leilighetsbebyggelsen i tilknytning til BB og samtidig integrere parkering og bodarealer i et eget anlegg.

5.2.3 Veg/Gate/Trafikkløsning

Kjøreatkomst til planområdet samles fra Dysjalandsvegen. Eksisterende avkjørsel mot Varhaugvegen stenges. Trafikkløsningen vil bestå av kjøreveg, gatetun og parkeringsarealer, med tilknytning til eksisterende vegnett og gang- og sykkelforbindelser.

Kjøreveg (f_KV)
f_KV1 regulerer adkomsten til planområdet fra Dysjalandsvegen og gir tilkomst til parkeringsarealer, renovasjonsanlegg og gatetun. Kjørearealet er utformet med snumulighet for renovasjonsbil, slik at renovasjonskjøretøy kan betjene anlegget og snu innenfor planområdet.

f_KV2 reguleres som felles kjøreveg og gir tilkomst og manøvreringsarealer til parkeringsarealene i den sørøstlige delen av planområdet.

Gatetun (f_GT)
Gatetunet skal utformes som et flerfunksjonelt areal for ferdsel og opphold, samtidig

som nødvendig kjøreadkomst og manøvrering ivaretas. I overgangssonen mellom gatetunet og felles uteoppholdsareal kan det etableres benker og andre installasjoner som orienteres mot både gatetunet og uteoppholdsarealet. Belegning og materialbruk skal bidra til å dempe gatens preg som kjøreareal og tydeliggjøre at flaten også er en del av bomiljøet. Gatetunet vil på denne måten supplere de felles uteoppholdsarealene og bidra til et mer sammenhengende og variert uterom.



Figur 5.2.3: konseptillustrasjon som viser felles uteområde 1 i kombinasjon med gatetunet.

Parkeringsplasser (PP)
f_PP1 og f_PP2 reguleres til felles parkeringsplasser for boligbebyggelsen. Minimum 5 % av samlet antall bilparkeringsplasser, og minimum to plasser, skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
f_AVG1–f_AVG3 reguleres til annen veggrunn – grøntareal og skal ivareta nødvendige sidearealer og overganger mellom veg- og tilgrensende arealer. Det tillates plantefelt med lav beplantning så lenge dette ikke kommer i konflikt med frisikt.

5.2.4 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet skal tilknyttes eksisterende kommunalt VA-nett i Dysjalandsvegen og Løehagen. Eksisterende ledningsnett skal suppleres med nye interne ledninger gjennom planområdet. Det etableres ny hovedvannledning som knytter eksisterende vannledninger sammen som ringledning, med ny brannkum internt i planområdet.

Eksisterende private VA-ledninger innenfor planområdet som mister sin funksjon ved utbygging, skal fjernes. Eksisterende tilknytning for bolig i Løehagen 11 skal videreføres og separeres for spillvann og overvann.

5.2.5 Renovasjon (RA)

Renovasjon (RA) avsettes til nedgravd renovasjonsløsning. Anlegget er plassert nær avkjørselen til Dysjalandsvegen, slik at behovet for renovasjonskjøretøy inne i boligområdet begrenses.

5.2.6 Vann-, avløp- og overvannsanlegg

Det er utarbeidet en VA-rammeplan for planarbeidet.

Spillvann fra planområdet skal tilknyttes eksisterende Ø400 mm spillvannsledning i Dysjalandsvegen via ny kum. Interne stikkledninger fra boligene føres til hovedledningen, og avsluttes med stake-/spylekum på tomt.

Vannforsyning etableres som ny 160 mm hovedvannledning gjennom planområdet, koblet til eksisterende kommunale vannledninger i Dysjalandsvegen og Løehagen. Ledningen etableres som ringledning med ny brannkum internt i planområdet. Planlagt løsning skal sikre nødvendig slokkevannskapasitet på 20 l/s.

Takvann og overvann fra utvendige flater skal samles opp og fordrøyes internt i planområdet før strupet videreføring til eksisterende Ø1000 mm overvannsledning i Dysjalandsvegen. Fordrøyningsbehovet er beregnet til 45,7 m³**.**

Fordrøyningen kan løses som åpen eller lukket løsning, eller som en kombinasjon. Flomveg skal dimensjoneres for klimajustert 200-årsnedbør og ha kapasitet på 584,9 l/s**.** Flomvann ledes via interne veg- og utearealer mot lavpunkt ved innkjøringen i øst, videre over Varhaugvegen og til Reiestadbekken langs eksisterende avrenningslinje.

5.2.7 Bestemmelsesområder (#1)

Planområdet har tilknytning til eksisterende vegnett for gående og syklende langs Varhaugvegen og Dysjalandsvegen. Det legges til rette for en sammenhengende forbindelse for gående gjennom planområdet mellom de to vegene.

Bestemmelsesområde #1 skal sikre gangforbindelse til Varhaugvegen. Innenfor bestemmelsesområdet kan plassering av støyskjermer tilpasses for å sikre forbindelsen.

5.2.8 Henssynssoner

Det er regulert hensynssone for frisikt (H140) ved avkjørsel mot Dysjalandsvegen. Innenfor frisiktsonen skal det sikres tilstrekkelig sikt for trafikksikker inn- og utkjøring. Arealet skal holdes fritt for sikthindringer i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

5.2.9 Rekkefølgekrav

Før igangsettingstillatelse

- Miljøtekniske grunnundersøkelser skal avklare eventuell forurensning i grunnen før terrengarbeider igangsettes.

- Teknisk plan skal avklare løsninger for vann, avløp, overvann og flomvei, herunder nødvendig fordrøyning og brannvann.
- Tiltak som berører fylkesveg eller fylkeskommunens veggrunn forutsetter nødvendig avklaring og godkjenning fra Rogaland fylkeskommune.

Før bebyggelsen tas i bruk

- Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert.
- Felles uteoppholdsarealer og nødvendige kjøre-, gatetun- og parkeringsarealer skal være ferdigstilt.
- Renovasjonsanlegg og nødvendige VA-anlegg, inkludert overvanns- og brannvannsløsninger og flomvei, skal være etablert.
- Eksisterende avkjørsel mot Varhaugvegen skal stenges før første bolig tas i bruk.

Eksisterende VA-forhold

- Eksisterende VA-tilknytning for Løehagen 11 skal ivaretas ved omlegging av private ledninger i planområdet. Spillvann og overvann skal separeres som del av den tekniske VA-løsningen.

5.3 Hvilke tiltak skal redusere risiko og sårbarheten for uønskete hendelser?

I ROS-analysen kan du lese om alle uønskede hendelser (farer) som er identifisert i og i nærhet av planområdet og hvilke tiltak som er foreslått for å redusere risikoen i planen.

Under oppsummeres punktene og hvilke tiltak som planen har for å redusere risikoen for at disse skjer.

5.3.1 Overvann/urban flom

ROS-analysen identifiserer overvann og urban flom som et relevant forhold for planområdet. Overvann håndteres gjennom fordrøyning internt i planområdet og etablering av sikker flomveg. Løsningene er nærmere beskrevet og dimensjonert i VA-rammeplanen.

5.3.2 Trafikkulykker

ROS-analysen identifiserer trafikkulykker mellom kjøretøy og mellom kjøretøy og myke trafikanter som en relevant hendelse. Det er registrert tidligere trafikkulykker i nærområdet, og myke trafikanter er vurdert som særlig sårbare.

Risikoen reduseres gjennom regulerte frisiktsoner, gangforbindelser og interne trafikkarealer utformet som gatetun, hvor ferdsel skal skje med lav hastighet og på de myke trafikantenes premisser. Snuhammer for renovasjonsbil er lagt nær adkomsten fra fylkesvegen for å begrense større kjøretøys ferdsel internt i området. I anleggsfasen skal nødvendige tiltak gjennomføres for å sikre gående og syklende.

5.3.3 Støyforurensning

Det er utarbeidet egen støyutredning for planområdet. Nødvendige støyskjermingstiltak sikres i plankart og reguleringsbestemmelser, og bebyggelse og uteoppholdsarealer skal tilfredsstille gjeldende krav til støy. Støyskjerming skal være etablert før berørte boliger og uteoppholdsarealer tas i bruk.

5.3.4 Grunnforurensning,

Planområdet har tidligere vært benyttet til bensinstasjon og bilverksted. Tidligere håndtering og lagring av drivstoff, oljeprodukter og kjemikalier kan ha medført grunnforurensning. Det skal gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. Dersom det påvises forurensning, skal det utarbeides tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2 før terrenginngrep igangsettes. Forurensede masser skal håndteres og disponeres i henhold til gjeldende regelverk.

5.3.5 Brann

Planforslaget omfatter ordinær boligbebyggelse og medfører ikke særskilt brannrisiko utover det som normalt følger av boligformålet. Planområdet skal ha tilfredsstillende tilkomst og slokkevann for brannvesenet. VA-rammeplanen legger opp til ny ringledning med brannkum innenfor planområdet og dokumenterer nødvendig slokkevannskapasitet på 20 l/s. Øvrige krav til brannsikkerhet ivaretas gjennom TEK17 i byggesaken.

6 Virkningene av planen

Gjennomføring av planen vil medføre at et eksisterende bebygd og delvis næringspreget areal transformeres til et konsentrert boligområde. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede føringer for arealbruk og legger til rette for en mer effektiv utnyttelse av et sentralt område på Varhaug.

Planen vil medføre endringer i områdets bebyggelsesstruktur, trafikk og visuelle uttrykk. Samtidig vil etablering av nye boliger, felles og private uteoppholdsarealer og interne forbindelser bidra til å gi området en tydeligere boligkarakter og bedre bokvaliteter.

Virkninger knyttet til blant annet landskap og omgivelser, sol- og skyggeforhold, trafikk, støy, overvann, grunnforurensning og barn og unges interesser er vurdert gjennom planarbeidet og tilhørende fagutredninger. Nødvendige avbøtende tiltak og krav er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

Planforslaget er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Virkningene av planen beskrives nærmere i de følgende delkapitlene.

6.1 Målsetninger

6.1.1 Nasjonale forventninger

Planforslaget vurderes å støtte opp om de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging. Planen legger til rette for boligutvikling gjennom fortetting og transformasjon av et allerede utbygd område, med sentral beliggenhet og kort avstand til kollektivtransport, sentrumsfunksjoner og øvrige målpunkt.

Planen bidrar særlig til effektiv arealutnyttelse og redusert transportbehov ved at nye boliger lokaliseres ved eksisterende tettstedsstruktur. Det er samtidig lagt vekt på gode uteoppholdsarealer, trafikksikre løsninger og håndtering av klima- og miljøforhold.

Samordning og samarbeid i planleggingen:
Planarbeidet bygger på overordnede kommunale og regionale føringer og er gjennomført i dialog med kommunen og berørte myndigheter og etater. Nødvendige fagtema er utredet og fulgt opp gjennom planarbeidet.

Trygge og inkluderende lokalsamfunn:
Planen legger til rette for nye boliger med varierte boligtyper, private og felles uteoppholdsarealer og trafikksikre forbindelser. Felles utearealer og gatetun skal bidra til gode møteplasser og et trygt bomiljø.

Velferd og bærekraftig verdiskaping:
Planen bidrar til effektiv utnyttelse av et allerede utbygd og sentrumsnært areal. Nye boliger i Varhaug sentrum kan samtidig styrke befolkningsgrunnlaget og bidra til økt bruk av eksisterende handels-, service- og tjenestetilbud.

Klima, natur og miljø for framtida:
Planen innebærer transformasjon og fortetting av allerede utbygd areal og medfører ikke nedbygging av dyrka jord eller registrerte naturverdier. Klimatilpasning ivaretas blant annet gjennom krav til overvannshåndtering og sikre flomveier. Den sentrale beliggenheten gir også god tilgang til kollektivtransport og andre transportmidler enn bil.

Samfunnssikkerhet og beredskap:
Risiko og sårbarhet er vurdert gjennom ROS-analysen. Relevante forhold, blant annet overvann, trafikksikkerhet og grunnforurensning, følges opp gjennom plankart, bestemmelser og videre prosjektering. Med foreslåtte tiltak vurderes planområdet som egnet for planlagt utbygging

6.1.2 Statlige planretningslinjer

*Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)**:***
Planforslaget følger opp retningslinjene ved å legge til rette for fortetting og transformasjon av et allerede utbygd, sentrumsnært areal. Planområdet har kort avstand til Varhaug stasjon, sentrumsfunksjoner og eksisterende gang- og sykkelforbindelser. Planen bidrar dermed til en arealeffektiv utvikling og legger til rette for bruk av ulike transportmidler.

Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024):
Planen legger til rette for effektiv utnyttelse av eksisterende utbygd areal og infrastruktur. Klimatilpasning ivaretas gjennom håndtering og fordrøyning av overvann og sikring av flomveier. Krav til bebyggelsens energiytelse og energibruk ivaretas gjennom TEK17 og følges opp i byggesaken.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995):
Barn og unges interesser er ivaretatt gjennom felles uteoppholdsarealer med gode solforhold og muligheter for lek og aktivitet, samt trafikksikre interne forbindelser. Planområdet berører ikke registrerte leke- eller oppholdsarealer for barn og unge. Barn og unges representant i USAM er inkludert i varslings- og høringslisten og gis dermed anledning til å medvirke i planprosessen. Det kom ikke inn særskilte innspill fra barn og unge ved varsel om oppstart.

6.1.3 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Planforslaget vurderes å være i tråd med føringene i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Planen legger til rette for fortetting og transformasjon av et allerede utbygd areal innenfor tettstedet Varhaug med forventet arealutnyttelse, med kort avstand til sentrum, togstasjon og øvrige sentrumsfunksjoner.

Utvikling av området til konsentrert boligbebyggelse bidrar til effektiv arealutnyttelse og bygger opp under prinsippet om «innenfra og ut». Planen legger samtidig til rette for gange, sykkel og kollektivtransport, og parkeringsdekningen er tilpasset områdets sentrale beliggenhet.

Planforslaget medfører ikke omdisponering av jordbruksareal eller inngrep i viktige blågrønne strukturer. Samlet vurderes planen å støtte opp om regionalplanens mål om en kompakt og bærekraftig tettstedsutvikling.

6.1.4 Jordvernmål

Planforslaget medfører ikke omdisponering eller nedbygging av dyrka eller dyrkbar jord. Utbyggingen skjer på et allerede utbygd areal innenfor eksisterende tettstedsstruktur.

Planen vurderes dermed å være i tråd med nasjonale og kommunale jordvernmål, og bidrar til at behovet for boligutvikling kan ivaretas uten beslag av jordbruksarealer.

6.1.5 Kommunale mål

Planforslaget følger i hovedsak opp kommunale mål og føringer for sentrumsnær boligutvikling, fortetting, arealutnyttelse og mobilitet. Utvikling av området til boligformål bidrar til effektiv utnyttelse av et allerede utbygd areal og eksisterende infrastruktur, samtidig som det styrker boliggrunnlaget i Varhaug sentrum.

Planen legger vekt på gode bokvaliteter gjennom varierte boligtyper, private og felles uteoppholdsarealer og gode forbindelser for gående og syklende. Parkeringsdekningen er tilpasset områdets sentrale beliggenhet og nærhet til togstasjon og øvrige sentrumsfunksjoner, og er i tråd med kommunale føringer for parkering.

For rekkehusbebyggelsen åpner planen for minimum 45 m² privat uteoppholdsareal per boenhet, noe som er lavere enn kommuneplanens retningslinje på 60 m². Avviket vurderes i sammenheng med den samlede uteoppholdskvaliteten i planområdet. Det etableres mer enn 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, og samlet areal overstiger minstekravet på 600 m² for 20 boenheter. Felles uteoppholdsarealer har gode solforhold gjennom dagen, med særlig gode forhold for ettermiddagssol, og gir gode kvaliteter for lek, opphold og sosial aktivitet.

Gatetunet skal utformes som et flerfunksjonelt areal som supplerer de tilgrensende felles uteoppholdsarealene. I overgangssonen mellom gatetunet og uteoppholdsarealene legges det til rette for opphold og møblering, mens belegning og materialbruk skal bidra til å dempe preget av kjøreareal. Gatetunet og felles uteoppholdsarealene vil dermed samlet bidra til et mer sammenhengende og variert uterom.

Reduksjonen i privat uteoppholdsareal må også ses i sammenheng med ønsket om effektiv utnyttelse av et sentrumsnært areal. Samlet vurderes løsningen å gi gode og varierte private og felles uteoppholdskvaliteter, samtidig som den støtter opp under kommunale mål om fortetting og arealeffektiv boligutvikling.

6.1.6 Konklusjon for målsetninger

Planforslaget vurderes samlet sett å være i samsvar med nasjonale, regionale og kommunale mål og føringer. Planen legger til rette for en sentrumsnær og

arealeffektiv boligutvikling gjennom transformasjon av allerede utbygd areal, uten nedbygging av jordbruksarealer.

6.2 Naturmangfold og vassdrag

Det er ikke registrert viktige naturverdier eller vassdrag innenfor planområdet. Temaet vurderes derfor ikke nærmere.

6.2.1 Kommunedirektørens vurdering av planens forhold til naturmangfoldloven

Planområdet ligger i bebygde omgivelser og var tidligere bensinstasjonsområde. Planlagte tiltak innebærer transformasjon av bebygde omgivelser. Det inneholder ikke viktige naturtyper.

Planen er derfor ikke vurdert nærmere etter prinsippene for offentlig beslutningstaking, jf. naturmangfoldloven § 7.

6.2.2 Kommunedirektørens vurdering av planens forhold til vannforskriften § 12

I samsvar med vannforskriften § 12 skal kommunen som myndighet for sine vassdrag vurdere om et tiltak vil føre til at den økologiske tilstanden i vannforekomstene blir forverret.

Planområdet ligger innenfor nedbørfelt som drenerer til vassdraget Reiestadbekken. Reiestadbekken har dårlig økologisk tilstand registreringene på Vann-Nett-portalen. Det er hovedsakelig ved urban flom at vassdraget vil kunne bli påvirket. Planen fører ikke til direkte inngrep i vassdrag.

Planområdet er tettstedsareal uten naturlig vannmiljø. Planlagt tiltak vil forbedre situasjonen, da eksisterende situasjon i planområdet er harde flater (asfalt på bakken og harde takflater) og framtidig situasjon innebærer vesentlig økning av grønne omgivelser. Overvannshåndtering er et viktig tema i planen, da den stiller krav om fordrøyning på egen tomt ved bruk av blågrønne løsninger. Dette reduserer risikoen for forurenset avrenning og flomproblemer. Tiltakene vil i praksis bidra til forbedret infiltrasjon og rensegrad sammenlignet med dagens situasjon.

6.3 Klima

Planens virkninger knyttet til klima er i hovedsak knyttet til arealbruk, valg av transportmidler, klimatilpasning og energibruk. For vurderinger knyttet til arealbruk og tilrettelegging for ulike transportmidler vises det til kapittel 6.1 om målsetninger.

Klimatilpasning ivaretas gjennom planlagt håndtering og fordrøyning av overvann samt sikring av flomveier. Det vises til kapittel 5.3.1 om overvann og tilhørende VA-rammeplan for nærmere beskrivelse.

Krav til bebyggelsens energiytelse og energibruk ivaretas gjennom gjeldende krav i TEK17 og følges opp i byggesaken.

Planforslaget vurderes samlet sett ikke å medføre vesentlige negative virkninger for temaet klima.

6.3.1 Kommunedirektørens vurdering av planens forhold til klimamål og -håndtering

Kommunedirektøren vurderer at planen er i tråd med kommunens klima- og miljømål, samt statlige planretningslinjer for klima og energi.

6.4 Landskap

Planområdet er relativt flatt, og utbyggingen medfører ikke vesentlige endringer i eksisterende terreng eller topografi. Eksisterende topografi og omkringliggende vegnett gir hovedføringene for landskapstilpasningen og disponeringen av planområdet.

Planforslaget medfører en endring fra dagens bebyggelse og arealbruk til et tettere boligområde med rekkehus- og blokkbebyggelse. Bebyggelsens plassering, volum og høyder er tilpasset områdets karakter og omkringliggende boligbebyggelse. Byggehøydene er blant annet vurdert med hensyn til sol- og skyggevirkning for felles uteoppholdsarealer og bakenforliggende eksisterende boliger.

Samlet vurderes planforslaget å ha begrensede virkninger for landskap og eksisterende terreng.

6.5 Jordressurser

Planområdet berører ikke dyrka eller dyrkbar jord. Planforslaget har derfor ingen virkninger for jordressurser.

6.6 Kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Planforslaget vurderes derfor ikke å medføre vesentlige virkninger for kulturmiljø

6.7 Friluftsliv og rekreasjon

Planområdet berører ikke etablerte friluftsområder eller viktige rekreasjonsarealer. Planen tilfører felles uteoppholdsarealer og en gangforbindelse gjennom området, som gir lokale kvaliteter for opphold og rekreasjon.

6.8 Barns interesser

Planforslaget legger til rette for felles uteoppholdsarealer med gode solforhold og mulighet for lek og aktivitet. Gatetun og interne gangforbindelser skal bidra til trygg ferdsel for barn og unge innenfor og gjennom planområdet.

Planområdet berører ikke registrerte områder som benyttes til lek eller opphold for barn og unge. Det kom heller ikke inn merknader eller innspill fra barn og unge i forbindelse med varsel om oppstart.

Samlet vurderes barns interesser som tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

6.9 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt på Varhaug med nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg og øvrige offentlige og private tjenestetilbud. Planforslaget tilfører nye boliger, men vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for eksisterende sosial infrastruktur. Det er tilstrekkelig skole og barnehagedekning på Varhaug. Dekningen er nærmere beskrevet i punkt 8.9.

6.10 Trafikk og samferdsel

Planforslaget medfører en endring i trafikkbildet som følge av etablering av nye boliger. Områdets sentrale beliggenhet og nærhet til togstasjon, gang- og sykkelforbindelser og sentrumsfunksjoner gir samtidig gode muligheter for bruk av ulike transportmidler.

6.10.1 Vegforhold

Planområdet får adkomst fra Dysjalandsvegen gjennom eksisterende adkomstpunkt. Planforslaget medfører ikke vesentlige endringer i det overordnede vegnettet. Internt etableres kjøreveg og gatetun som gir tilkomst til boligene, parkering og renovasjon.

I tilgrensende reguleringsplan 1010A-3 er det regulert rundkjøring ved Varhaugvegen/Dysjalandsvegen. Det tilhørende midlertidige anleggsområdet innenfor planområdet var tidsavgrenset til perioden 01.11.2020–31.12.2025 og er dermed utløpt. Planforslaget er ikke avhengig av at den regulerte rundkjøringen etableres, og rundkjøringen inngår derfor ikke som rekkefølgekrav eller forutsetning for gjennomføring av planen.

6.10.2 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Planen legger til rette for trygg ferdsel for gående og syklende. Planforslaget vurderes ikke å ha direkte innvirkning på de registrerte ulykkespunktene i nærområdet, se punkt 8.7.3. Eksisterende avkjørsel mot Varhaugvegen stenges, slik at kjøreatkomsten samles fra Dysjalandsvegen. Dette fjerner dagens kryssing av fortauet langs Varhaugvegen. Gatetunet skal fungere som et felles trafikkareal hvor kjørende ferdes på de myke trafikantenes premisser. Det legges også til rette for en gangforbindelse gjennom planområdet mellom Varhaugvegen og Dysjalandsvegen.

Frisikt ved adkomst sikres i plankart og bestemmelser. Snumulighet for renovasjonsbil er lagt nær hovedadkomsten, slik at større kjøretøy i minst mulig grad må kjøre inn i boligområdet.

6.10.3 Trafikkøkning/reduksjon

Etablering av nye boliger vil medføre noe økt trafikk til og fra planområdet sammenlignet med dagens situasjon. Trafikkøkningen vurderes som begrenset og

forventes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for kapasiteten på omkringliggende vegnett.

6.10.4 Kollektivtibud

Planområdet ligger i gangavstand til Varhaug stasjon og har dermed god tilgang til kollektivtransport. Planforslaget medfører ikke endringer i eksisterende kollektivtilbud.

6.10.5 Parkering

Planen sikrer parkering for bil og sykkel i samsvar med fastsatte parkeringskrav. Parkeringsdekningen er tilpasset planområdets sentrale beliggenhet og gode tilgang til kollektivtransport og øvrige sentrumsfunksjoner.

6.11 Teknisk infrastuktur

Planområdet kan tilknyttes eksisterende teknisk infrastruktur. Utbyggingen medfører behov for etablering og tilpasning av interne anlegg for vann, avløp og overvann. Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet og ledes kontrollert til eksisterende overvannssystem, med sikker flomvei ved større nedbørshendelser.

Eksisterende trafostasjon sørvest for planområdet berøres ikke av planforslaget. Behov for strømforsyning til ny bebyggelse avklares ved videre prosjektering.

6.12 Forurensing

Tidligere virksomhet innenfor planområdet medfører mistanke om forurensning i grunnen. Før terrenginngrep skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. Dersom det påvises forurensning, skal denne håndteres i samsvar med gjeldende regelverk.

Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy. På bakgrunn av gjennomført støyutredning er nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold ved boliger og uteoppholdsarealer innarbeidet i planen. Boenhetene skal som hovedregel ha tilgang til stille side, og minst ett soverom skal så langt som mulig orienteres mot denne.

For inntil to boenheter åpnes det for dempet fasade som erstatning for stille side. Unntaket er begrenset til to boenheter hvor bebyggelsens plassering og støysituasjonen gjør det vanskelig å oppnå stille side. Løsningen gir dermed et avgrenset unntak fra hovedprinsippet, samtidig som tilfredsstillende innendørs lydforhold og tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå skal sikres.

6.13 ROS-tema

ROS-analysen har vurdert aktuelle uønskede hendelser innenfor og i nærheten av planområdet. Temaene er overvann/urban flom, trafikksikkerhet, støy, mulig forurensning i grunnen og brann.

Overvann – Økt andel tette flater gir behov for lokal fordrøyning og sikker flomvei. Overvann håndteres i tråd med VA-rammeplan.

Trafikksikkerhet – Trafikksikkerhet er vurdert med hensyn til avkjørsel, frisikt, gangforbindelser og intern trafikk. Planlagt utforming vurderes å gi tilfredsstillende trafikksikkerhet.

Støy – Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy. Nødvendige støyskjermingstiltak og tilpasning av bebyggelse og uteoppholdsarealer sikres i planen.

Forurenset grunn – Tidligere bruk som bensinstasjon/verksted gir mistanke om grunnforurensning. Miljøtekniske grunnundersøkelser skal gjennomføres før terrenginngrep.

Brann – Brannvann og tilkomst for slokke- og redningsinnsats er vurdert. Det etableres ny vannledning med ringforbindelse og brannkum for å sikre tilfredsstillende brannvannsdekning.

Identifisert risiko håndteres gjennom tiltak i planen og videre detaljprosjektering. Med gjennomføring av foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen som akseptabel, og området vurderes som egnet for planlagt utbygging.

6.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget innebærer at eksisterende verksted-/næringsvirksomhet innenfor området må avvikles eller flyttes ved gjennomføring av planen. Arealet transformeres til boligformål i tråd med planlagt utvikling av området.

Utover dette vurderes planforslaget ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for næringsinteresser. Nye boliger sentralt på Varhaug kan samtidig bidra til å styrke kundegrunnlaget for eksisterende handels- og tjenestetilbud i sentrum.

6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget kan medføre behov for kommunal oppfølging og tilpasning av teknisk infrastruktur i forbindelse med utbyggingen. Utbyggingsrelaterte tiltak innenfor planområdet forutsettes i hovedsak bekostet av utbygger.

Planforslaget vurderes ellers ikke å medføre vesentlige direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

7 Krav og hensyn til planarbeidet

Reguleringsplanen er utarbeidet i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12. Utredningskravene har fulgt pbl kap. 4. Nasjonale og regionale føringer som er lagt til grunn i arbeidet, er listet opp under.

7.1 Nasjonale forventninger

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt 20. juni 2023, har fem overordnede prioriteringsperspektiv:

1) Samordning og samarbeid i planleggingen
2) Trygge og inkluderende lokalsamfunn
3) Velferd og berekraftig verdiskaping
4) Klima, natur og miljø for framtida
5) Samfunnssikkerhet og beredskap

7.2 Statlige planretningslinjer (SPR)

- Statlige planretningslinjer (SPR) for arealbruk og mobilitet (2025).
- Statlige planretningslinjer (SPR) for klima og energi (2024).
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994).

7.3 Jordvern

Jordvern handler om å sikre muligheten til å kunne dyrke egen mat. Norge har et lite jordbruksareal sammenlignet med andre land. Målet har blitt gradvis strammet inn de siste par tiårene.

Nyeste nasjonale jordvernmål: Maksimalt 2 000 dekar dyrka jord omdisponert årlig innen 2030, jf. jordvernstrategi vedtatt i 2023.

Hå kommune sitt jordvernmål: Gjennomsnittlig 30 dekar LNFR-formål omdisponert årlig. Målet er knyttet til LNFR-formålet og omfatter både landbruks- og naturarealer, jf. Hå kommuneplan "Hå mot 2036" vedtatt i 2024.

7.4 Regionale føringer

7.4.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020):

Planen ble vedtatt i 2020. Planens hovedmål er at «Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturmiljø og gir høy livskvalitet.» Videre er delmålene og innsatsområdene: enklere hverdag, konkurransekraft, livskraftige

nabolag, levende sentrumsområder, varige naturressurser, og regionalt samarbeid. En viktig arealstrategi er planlegging «innenfra og ut» som gjelder både for prioriterte utviklingsområder i regionen og inni byer og tettsteder.

Planen har føringer om stedsforming, jordvern(mål), landbruk og andre blågrønne strukturer, transport og kollektivtrafikk med prioritering av transportformer, og parkering. Planen har også bestemmelser om lokalisering av varehandel.

I planen er Varhaug:

- definert som kommunesenter – Her skal det lokaliseres publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for senterets omland og forventet tomteutnyttelse er på 70-200 %-BRA.
- ansett som prioritert utviklingsområde – Det innebærer at sentrumsnære områder skal fortettes og transformeres



Figur7.4-1: Regional areal- og transportstrategi



Figur 7.4-2: Regionalt prioriterte utviklingsområder



Figur 7.4-3: Regionale næringsområder

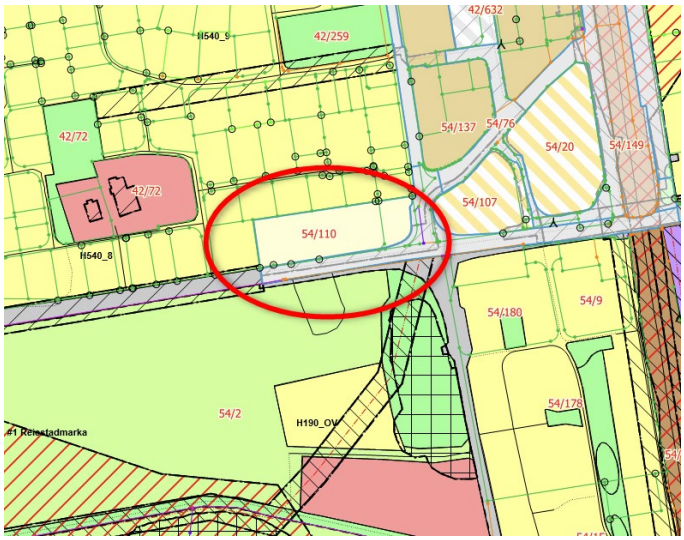


Figur 7.4-4: Senterstruktur

7.5 Kommunale føringer

Kommuneplan 2024-2036

I gjeldende kommuneplan for 2024-2036 er området avsatt til boligbebyggelse, som vist på figur 7.5. Dette er et område på 4.3 dekar som grenser til boligbebyggelse og vegformål.



Figur 7.5: Utsnitt fra plankartet i kommuneplanen 2024-2036

Næringsstrategi i Hå (2026)

Hå sin næringsstrategi ble vedtatt 24. mars 2026 i kommuneplanutvalget i KPU-sak 4/26. Strategien peker på sentrumsutvikling i Varhaug som et viktig langsiktig grep for å styrke tettstedets attraktivitet som bo- og arbeidssted. Utvikling av møteplasser, bolig, handel, tjenestetilbud og miljøvennlig transport skal bidra til et mer attraktivt og levende sentrum. Planforslaget følger opp denne retningen gjennom transformasjon av et sentrumsnært areal til boliger og en mer arealeffektiv utnyttelse av eksisterende utbyggingsareal.

7.6 Temaplaner

- Skulebruksplan
  Planforslaget legger til rette for nye boliger og vil kunne medføre en mindre økning i elevgrunnlaget. Skulebruksplanen viser at Varhaug skule har kapasitet til 550 elever, mot 464 elever per 01.10.2024, og at det forventes god kapasitet i årene framover. Også Varhaug ungdomsskule forventes å ha tilstrekkelig kapasitet innenfor eksisterende bygningsmasse. Fra 2030 og utover forventes svært god kapasitet ved begge skolene.
- Turnettplan for Hå
  Planforslaget berører ikke etablerte turtraseer. Det legges til rette for en intern gangforbindelse gjennom planområdet mellom Varhaugvegen og Dysjalandsvegen, som bidrar til lokal tilgjengelighet for gående og syklende.
- Hovudplan vatn, avløp og vassmiljø
  Planområdet tilknyttes eksisterende kommunal VA-infrastruktur. Nødvendige løsninger for vann, avløp og overvann er vurdert i VA-rammeplanen og skal følges opp gjennom videre detaljprosjektering. Planforslaget vurderes ikke å være i konflikt med hovedplanens føringer.

7.7 Reguleringsplaner

Tidligere/gjeldende reguleringsplaner ved planområdet:
Planområdet omfattes i dag av følgende reguleringsplaner:

- *PlanID 1119-1010A-3 – Varhaug sentrum sør, krysset fv. 504 Varhaugvegen – fv. 4352 Dysjalandsvegen*
- *PlanID 1119-984 – Reguleringsplan for Varhaug sentrum*

Gjeldende planer regulerer området hovedsakelig til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. PlanID 984 stiller også krav om detaljregulering for BK8, som omfatter de aktuelle eiendommene.

Tilgrensende reguleringsplaner under arbeid:
Om lag 50 meter nord for planområdet pågår arbeid med PlanID 1119-202509 – Detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 1A, 1B og 1C. Planen er ikke direkte tilgrensende, men inngår i den pågående utviklingen av Varhaug sentrum.

Tilgrensende reguleringsplaner:

- PlanID 1038-1 – Detaljregulering for Reiestadmarka, sørøst for planområdet
- PlanID 1010-1A – Varhaug sentrum sør, øst for planområdet
- PlanID 1013 – Varhaug sentrum nord, nordøst for planområdet
- PlanID 997 og 997-1 – Reguleringsplan for Lensmannsgaarden, vest for planområdet.

7.8 Andre retningslinjer/strategier som er relevante:

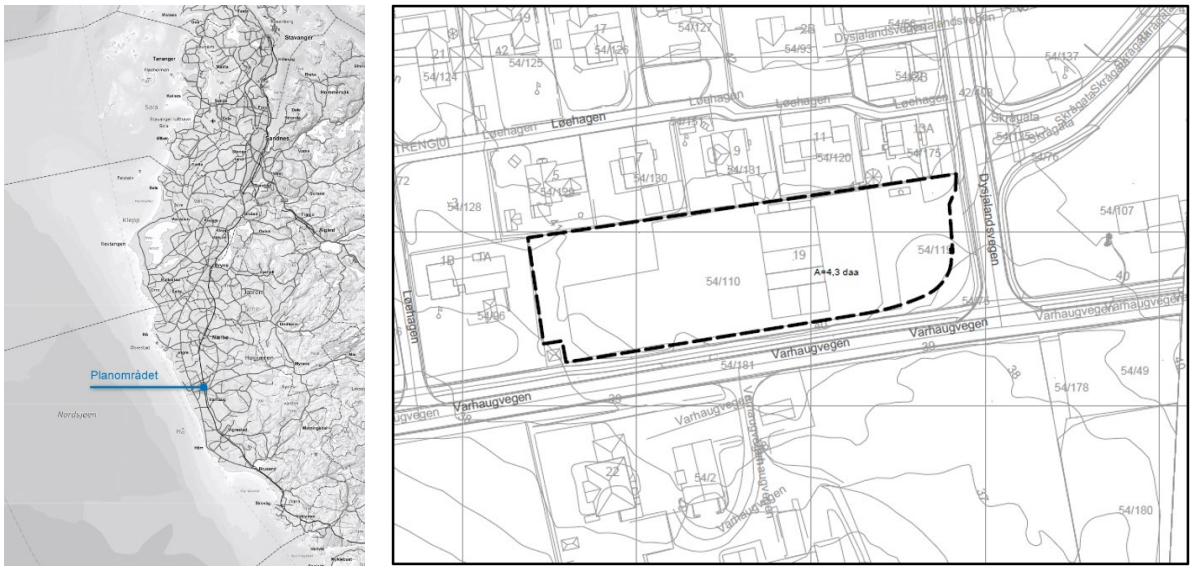
7.8.1 T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinjen gir anbefalinger om hvordan:

- forebygge negative helsekonsekvenser av støy
- ivareta og utvikle gode lydmiljøer ved planlegging og utbygging av ny støyfølsom bebyggelse og støyende anlegg og virksomhet.

8 Eksisterende situasjon før ny plan

8.1 Arealbruk og stedets karakter



Figur 8.1-1: Figuren viser lokaliseringen av planområdet og plangrensen i varslingen

Planområdet ligger sentralt på Varhaug, nord for Varhaugvegen og vest for Dysjalandsvegen. Området grenser hovedsakelig mot eksisterende boligbebyggelse i nord og vest, og mot vegarealer i sør og øst. På motsatt side av Varhaugvegen ligger jordbruksarealer.

Planområdet er om lag 4,3 daa og er relativt flatt. Området består i dag hovedsakelig av bebygde og opparbeidede arealer, med verksted-/næringsvirksomhet, parkering og arealer for oppbevaring.

Stedskarakteren preges av beliggenheten i overgangen mellom Varhaug sentrum og omkringliggende boligområder, samtidig som Varhaugvegen og Dysjalandsvegen utgjør tydelige avgrensninger mot sør og øst. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av boligbebyggelse med varierende tetthet og høyde.



Figur 8.1-2: Krysset mellom Varhaugvegen og Dysjalandsvegen med planområdet i midten. – google maps



Figur 8.1-3: Avkjørsel til planområdet. – google maps


Figur 8.1-4: Planområdet sett fra vest. – google maps

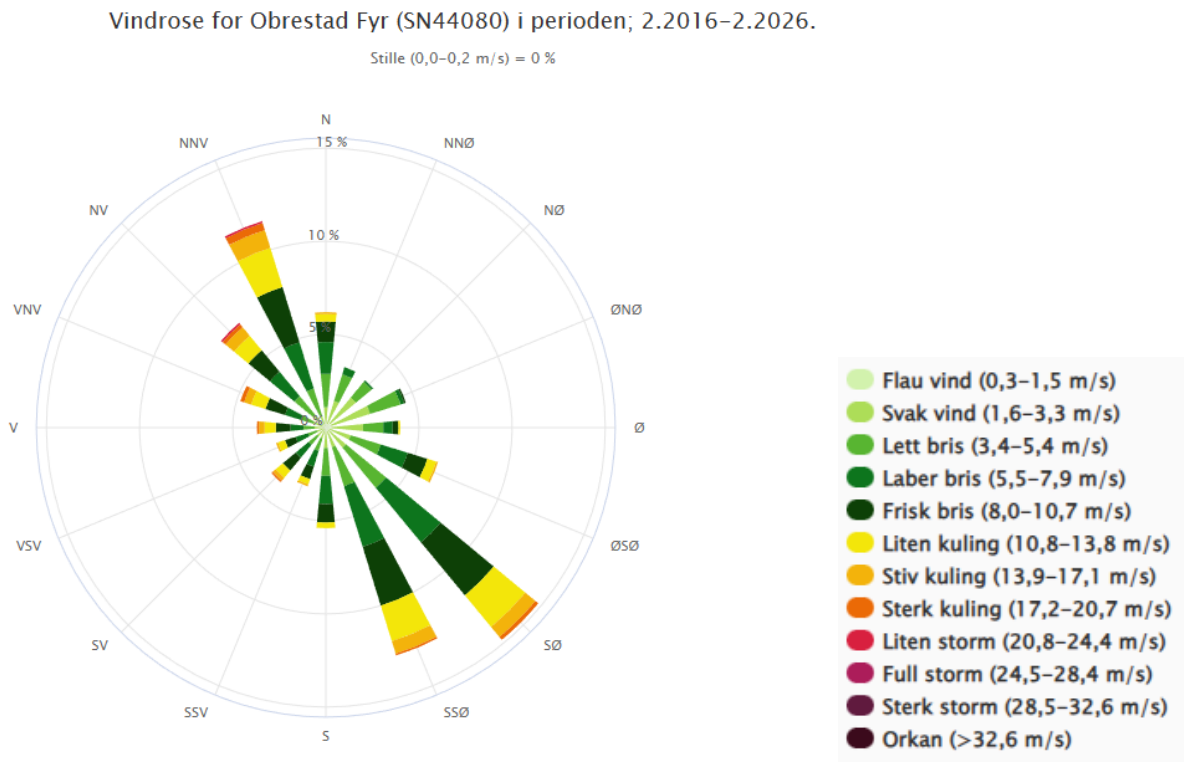
8.2 Landskap

Planområdet ligger i det relativt flate jærlandskapet og inngår i den utbygde tettstedsstrukturen på Varhaug. Terrenget innenfor planområdet er i hovedsak flatt, med små høydeforskjeller.

Landskapsbildet preges av eksisterende bolig- og sentrumsbebyggelse, vegnettet og det åpne jordbrukslandskapet sør for Varhaugvegen. Varhaugvegen og Dysjalandsvegen utgjør tydelige strukturer og avgrensninger i landskapet.

Området er, som Varhaug for øvrig, eksponert for vind, men det er ikke registrert særskilte lokalklimatiske forhold innenfor planområdet som krever egen oppfølging.

Ifølge figuren nedenfor er dominerende vindretning fra sør-sørøst, samt noe fra nord-nordvest. Vær og klimadata innhentet fra Meteorologisk institutt viser at klimaet på Varhaug er mildt. Gjennomsnittlig middelårstempertur registrert på den nærliggende målestasjonen, Obrestad fyr, er estimert å være til omtrent + 8,25°C i løpet av de siste fem årene. Området er sterkt påvirket av relativt høy årsnedbør med et snitt på 1455 mm de siste fem årene. Nedbør og temperatur er hovedårsakene til et mildt og fuktig klima i området.



Figur 8.2: Vindrose fra Obrestad fyr (Hentet fra Norsk Klimaservicesenter)

8.3 Natur og vassdrag

Planområdet er i hovedsak bebygd og opparbeidet. Det er ikke registrert viktige naturverdier eller vassdrag innenfor eller i utkant av planområdet. Området vurderes derfor å ha begrenset verdi for naturmangfold.

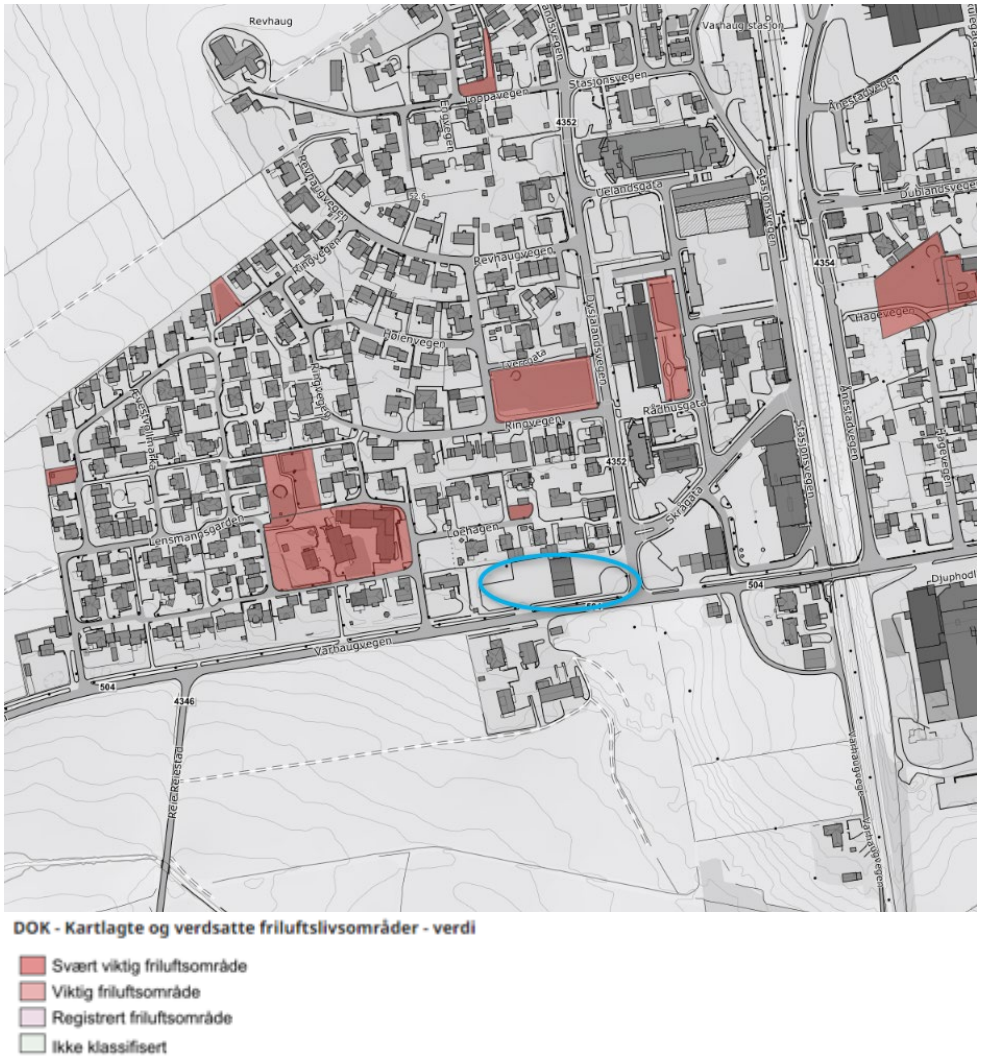
8.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller andre kulturminneverdier innenfor planområdet. Planområdet inngår heller ikke i et registrert kulturmiljø. Det er registrert enkelte fornminner ett stykke sør for planområdet, sør for Varhaugvegen samt enkelte SEFRAK-registrerte bygninger i nærheten. Disse er nærmere beskrevet i stedsanalysen. Planen er vurdert til å ikke ha noen påvirkning på disse.

8.5 Rekreasjon og friluftsliv

Det er ingen registrerte friområder innenfor planområdet. Nær planområdet er det imidlertid registrert flere friluftsområder, som blant annet:

- Leke- og rekreasjonsområde: Varhaug sentrum (id:FK00036652), Stor brukerfrekvens, svært viktig friluftslivsområde.
- Leke- og rekreasjonsområde: Lensmannsgarden barnehage (id: FK00036665) Stor brukerfrekvens, svært viktig friluftslivsområde.

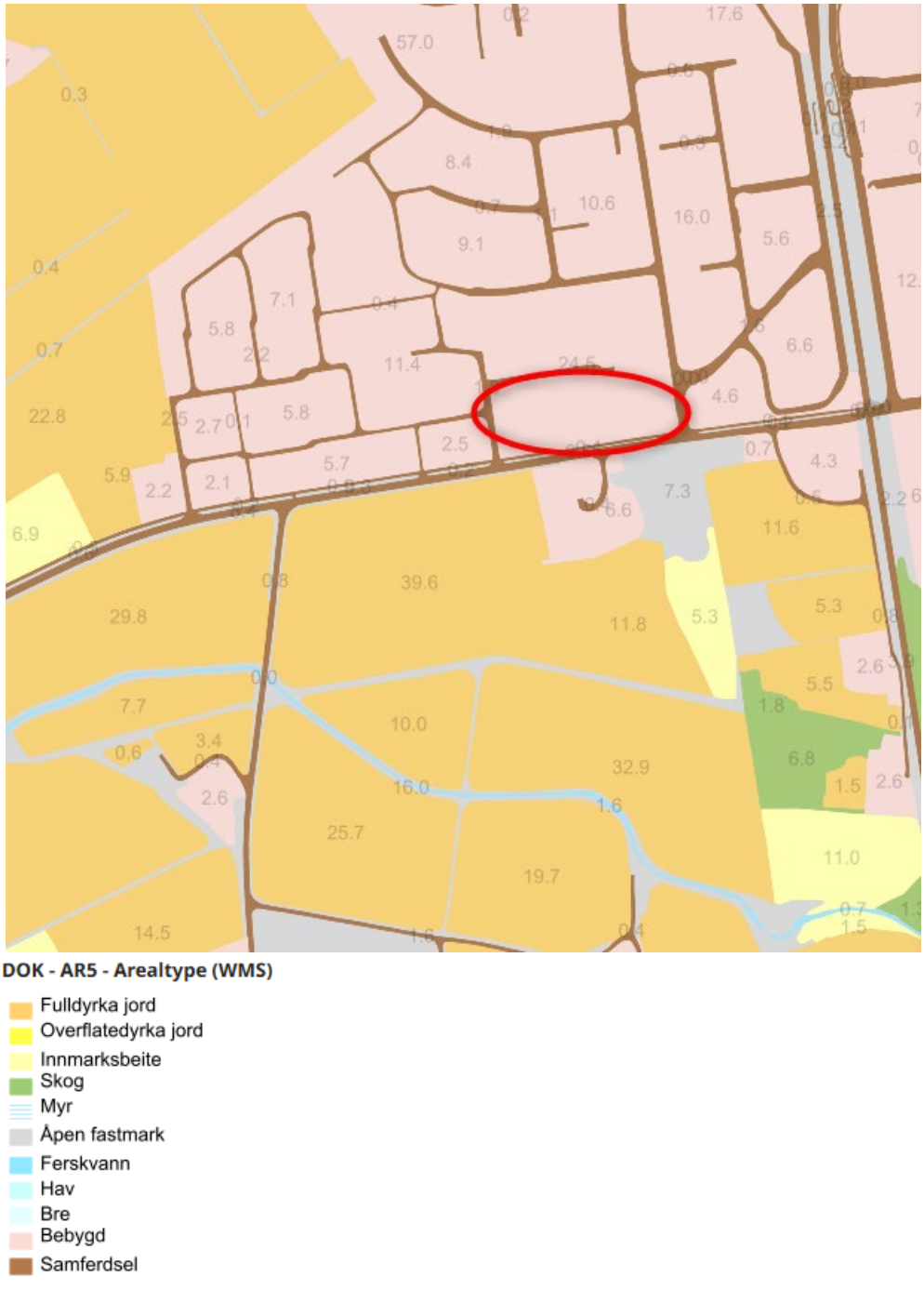

Revhaug
Varhaug stasjon
Stasjonsvegen
Revhaugvegen
Ringvegen
Ringvegen
Ring



Figur 8.5-2: Utklipp fra plan for turnett i Hå - konklusjonskart

8.6 Landbruk

Sør for Varhaugvegen ligger eksisterende jordbruksarealer. Disse berøres ikke av planforslaget.



Figur 8.6: AR5 - Arealtype (Hentet fra Temakart Rogaland)

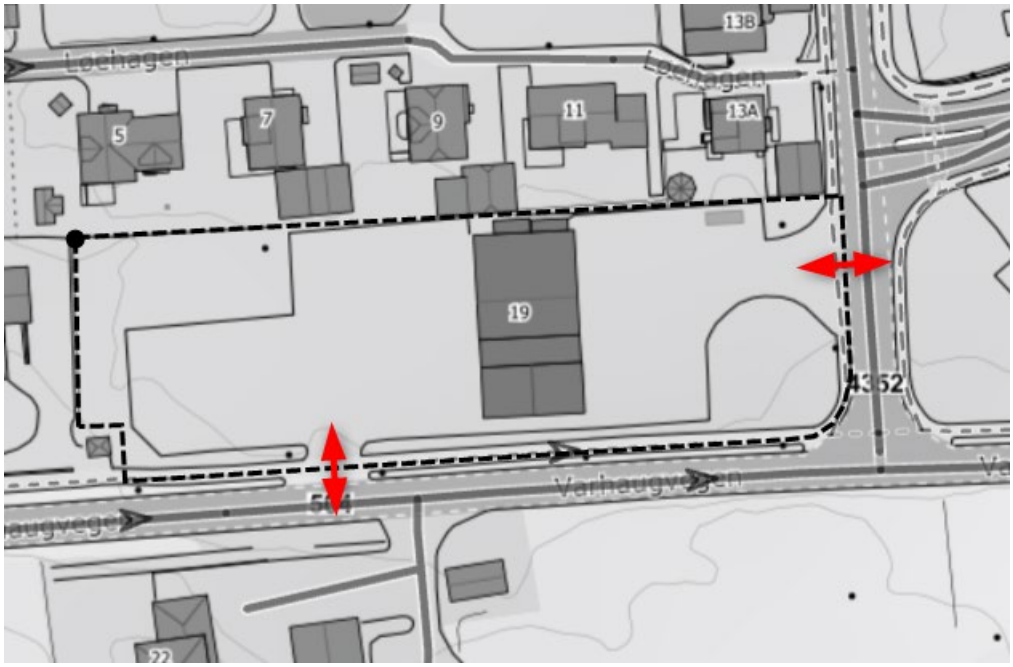
8.7 Vegtrafikkforhold

Vegtrafikkforholdene i og omkring planområdet er beskrevet i påfølgende delkapitler. Eksisterende vegsystem, trafikkmengde, ulykkessituasjon, forhold for myke trafikanter og kollektivtilbud omtales særskilt.

8.7.1 Kjøretilkomst og vegsystem

Planområdet ligger ved Varhaugvegen (fv. 504) i sør og Dysjalandsvegen (fv. 4352) i øst. Det er i dag kjøreatkomst til området fra begge vegene. Avkjørselen mot Varhaugvegen krysser eksisterende fortau langs vegen.

Planforslaget legger opp til at avkjørselen mot Varhaugvegen stenges, og at kjøreatkomst til området samles fra Dysjalandsvegen.



Figur 8.7.1: Vegsystemet til planområdet (Hentet fra Statens vegvesen sitt vegkart)

8.7.2 Trafikkmengde

Fv. 504 Varhaugvegen har en ÅDT på ca. 3 670–4 000 kjøretøy, mens fv. 4352 Dysjalandsvegen har en ÅDT på ca. 1 400 kjøretøy. Fartsgrensen ved planområdet er 40 km/t.

8.7.3 Ulykkessituasjon

Det er registrert trafikkulykker langs fylkesvegene i nærheten av planområdet. Det er ikke registrert trafikkulykker innenfor selve planområdet.

- 1990: Moped og personbil. (1)
- 1990: Sykkel og moped. (2)
- 1994: Moped og personbil. (3)
- 2003: Lastebil og personbil. (4)
- 2011: Personbil og fotgjenger. (5)



Figur 8.7.3: registrerte ulykker (Hentet fra Statens vegvesen sitt vegkart)

8.7.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert fortau langs Varhaugvegen og Dysjalandsvegen. Eksisterende avkjørsel fra planområdet til Varhaugvegen krysser fortauet. Varhaugvegen, Dysjalandsvegen og Skrågata er registrert som mye brukte ferdselsårer for barn. Gangfelt og øvrige forbindelser for gående og syklende er nærmere beskrevet i stedsanalysen.

8.7.5 Kollektivtilbud

Planområdet ligger sentralt på Varhaug med kort gangavstand til Varhaug stasjon, som gir togforbindelse på Jærbanen.

8.7.6 Veglys og elektro

Det er etablert vegbelysning langs det omkringliggende vegnettet.

8.8 Barns interesser

Det er ikke registrert leke- eller oppholdsarealer for barn innenfor selve planområdet. Registrerte barnetråkk viser imidlertid at Varhaugvegen, Dysjalandsvegen og Skrågata i nærområdet er mye brukte ferdselsårer for barn. Området ligger også i nærheten av skole, barnehage og andre målpunkt for barn og unge.

Barnetråkk og viktige forbindelser er nærmere vist i stedsanalysen.

8.9 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt på Varhaug med nærhet til blant annet skole, barnehage, idrettsanlegg og øvrige offentlige og private tjenestetilbud.

Skulebruksplanen viser at Varhaug skule har kapasitet til 550 elever, mot 464 elever per 01.10.2024, og at det forventes god kapasitet framover. Varhaug ungdomsskule har også kapasitet innenfor eksisterende bygningsmasse, og fra 2030 forventes svært god kapasitet ved begge skolene

Hå kommunes Barnehagebruksplan 2025–2028 viser at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet på Varhaug. Det er i dag noe overkapasitet, og framskriving av barnetallet tilsier ikke behov for etablering av ny barnehage i planperioden. Kommunen har i tillegg en ferdig regulert barnehagetomt ved Bratlandsmarka som gir mulighet for framtidig kapasitetsøkning. Planforslaget vurderes på denne bakgrunn ikke å medføre særskilt behov for ny barnehagekapasitet.

8.10 Næring

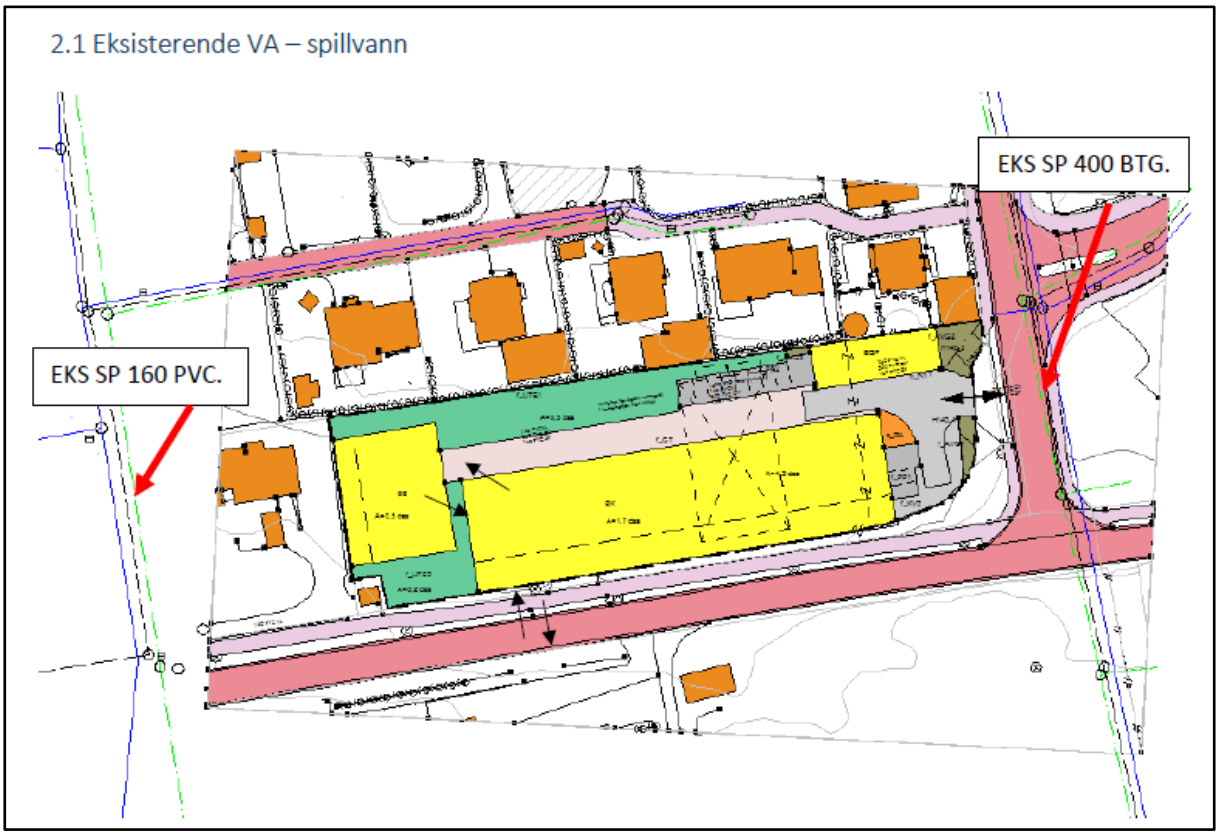
Innenfor planområdet er det eksisterende verksted-/næringsvirksomhet. Området har tidligere også vært benyttet til bensinstasjon. Eksisterende bebyggelse og virksomhet er nærmere beskrevet i stedsanalysen.

Øst for Dysjalandsvegen ligger et mer funksjonsblandet område med blant annet forretnings-, kontor- og annen næringsvirksomhet

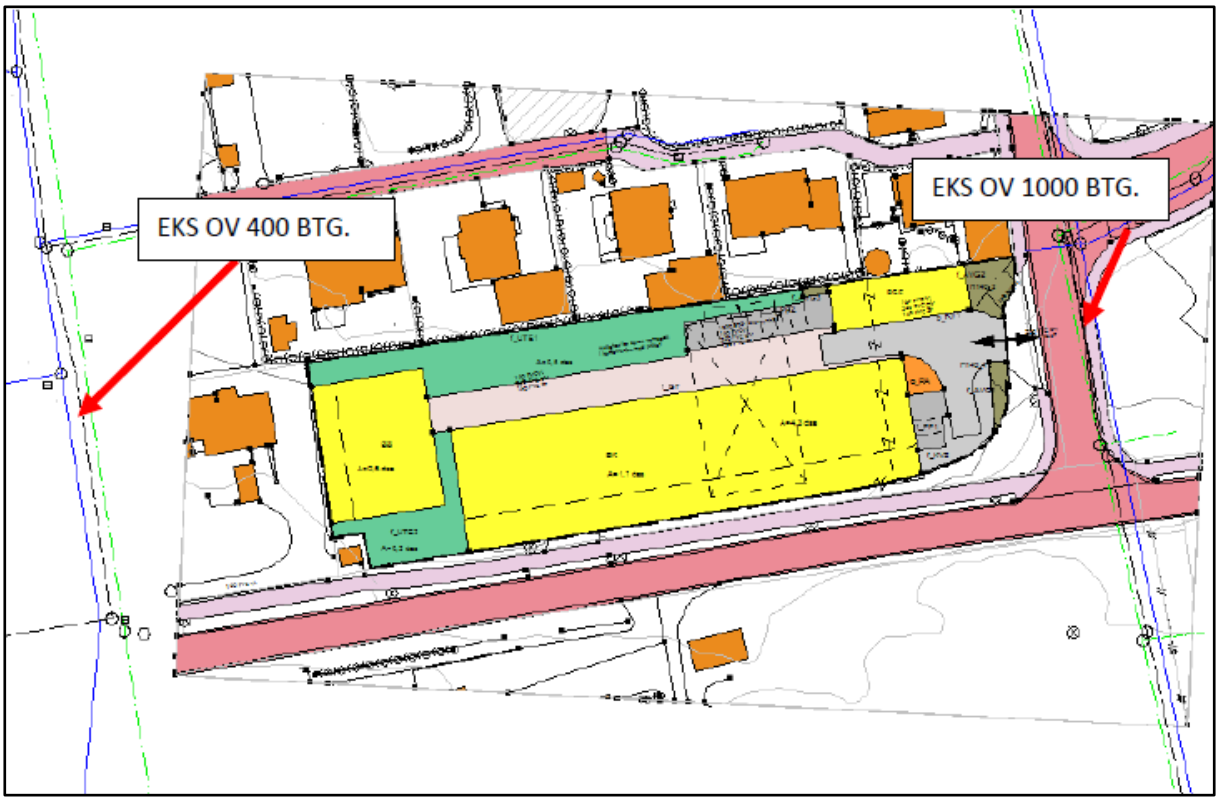
8.11 Teknisk infrastruktur

8.11.1 Vann og avløp

Eksisterende kommunalt VA-nett ligger i Dysjalandsvegen og Løehagen. Innenfor planområdet finnes private VA-ledninger til eksisterende bebyggelse. Eksisterende VA-nett er vist i figuren under og nærmere beskrevet i VA-rammeplanen.



Figur 8.11-1: Eksisterende spillvannsnett (Hentet fra VA-plan)



Figur 8.11-2: Eksisterende overvannsnett (Hentet fra VA-plan)

8.12 Grunnforhold

Løsmassedataene innenfor og rundt planområdet indikerer et sammenhengende dekke av morenemateriale, stedvis med stor mektighet. Massene har middels egnet infiltrasjonsevne og begrenset grunnvannspotensial. - beskrivelse hentet fra *Temakart* Rogaland / *NGU*

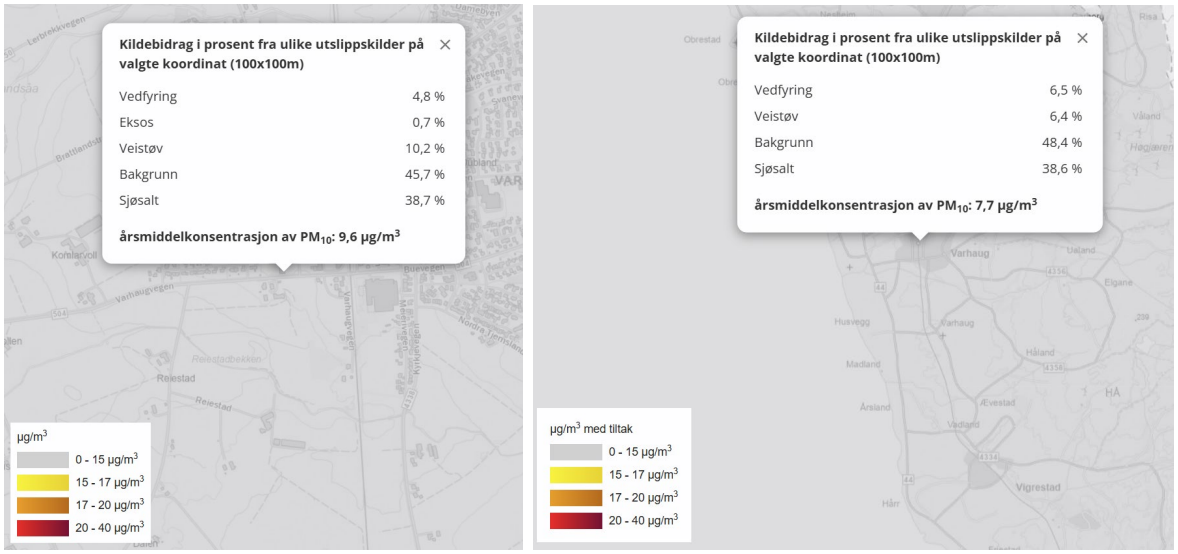
Planområdet ligger innenfor ett område med liten mulighet for marin leire - beskrivelse hentet fra *Temakart Rogaland / NGU*

8.13 Støyforhold

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra fv. 504 Varhaugvegen og fv. 4352 Dysjalandsvegen, samt støy fra jernbanen. Deler av planområdet ligger i gul og rød støysone. Støyforholdene er nærmere vurdert i egen støyutredning.

8.14 Luftforurensning

Miljødirektoratets Fagbrukertjeneste for luftkvalitet viser lave nivåer av luftforurensning i planområdet. Beregnet årsmiddelkonsentrasjon er 5,5 µg/m³ for nitrogenoksid (NO_2) og 9,6 µg/m³ for svevestøv (PM_{10}). Luftforurensning vurderes på denne bakgrunn ikke å være en særskilt utfordring for planområdet.



Figur 8.14 - Luftsonekart basert på meteorologi i 2020-2024 (hentet fra miljodirektoratet)

8.15 Risiko- og sårbarhet (før ny plan)

ROS-analysen bygger på den kunnskapen som til hver til er tilgjengelig. Samtidig legger den til rette for ny kunnskap.

Kommunedirektøren har identifisert 5 mulige uønskede hendelser som direkte kan påvirke samfunnsverdier og konsekvenstyper som liv og helse, stabilitet, materielle verdier, natur og miljø, og andre uønskede hendelser som utslag av tekniske og menneskelige feil eller tilsiktede hendelser innenfor planområdet.

For utfyllende informasjon og vurderingsgrunnlag, les vedlagt ROS-analyse.

9 Flere analyser og utredninger

Grunnlagsutredninger til planen:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- VA-rammeplan inkl. flomvurdering
- Støyrapport
- Stedsanalyse

10 Vedlegg

Plandokumenter:

ROS-analyse

VA-rammeplan

Illustrasjonshefte

Merknadshefte og mottatte innspill

Støyutredning