

Merknadshefte

REGULERINGSPLAN FOR VARHAUG SENTRUM

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

Utgave: 1 behandling – forenklet endring
Dato: November 2025

PlanID 1119-984

Innhold

Merknader til høring og offentlig ettersyn	3
Vedlegg.....	11

Merknader til høring og offentlig ettersyn

Varslingsdato: 15.08.2025

Frist: 28.09.2025 – 19.10.2025

Fristen for innspill var satt til 28. september. Etter forespørsel fra Bane NOR ble høringsfristen forlenget til 19. oktober for dem.

Merknadene er oppsummerte med hjelp av Hå kommunes automatiseringsverktøy som bruker kunstig intelligens fra OpenAI. Innholdet er kontrollert og justert av saksbehandler.

1. Rogaland fylkeskommune

Dato: 16. september 2025

Journalnr.: 25/33504

Oppsummering av merknad:

Faglige råd

- **Fortettingspotensial og vurdering av konsekvenser**
Fylkeskommunen anbefaler at kommunen bruker planendringen som en anledning til å vurdere fortettingspotensialet i Varhaug sentrum. Flere felt (blant annet BF1 og BF3) fremstår som lavt utnyttet og kan egne seg for fortetting. Det foreslås at kommunen beregner potensialet og vurderer konsekvenser for infrastruktur, overvannshåndtering, trafikkavvikling og lekeplassdekning for å legge til rette for framtidige fortettingsprosjekter.

Andre merknader

- **Krav til fylkesveinettet må justeres**

Noen av de foreslåtte endringene er i strid med krav knyttet til fylkesveinettet og må derfor justeres:

- **Byggegrense mot fylkesvei:** Bestemmelsen § 4.1.1 f) åpner for garasje i strid med byggegrense. Det må tilføyes at garasjer ikke kan plasseres i strid med byggegrensen langs fylkesvei.
- **Avkjørsler:** Bestemmelsen § 4.2.1 a) gir kommunen myndighet til å godkjenne avkjørsler. For fylkesveinettet er Rogaland fylkeskommune veimyndighet. Bestemmelsen må derfor endres slik at fylkeskommunen godkjenner avkjørsler langs fylkesvei, eventuelt formuleres som «alle nye avkjørsler og endringer av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av veimyndigheten».
- **Positiv vurdering av planarbeidet**

Fylkeskommunen uttrykker positiv holdning til at Hå kommune oppdaterer eldre reguleringsplaner for å bringe dem i samsvar med dagens lovverk og utbygde situasjon.

Kommunedirektørens kommentar:

- **Fortettingspotensial og vurdering av konsekvenser:**
Planendringen har som hovedformål å digitalisere det eksisterende reguleringsplankartet og oppdatere plankartet i tråd med utbygd situasjon og gjeldende kommuneplan. Utredninger knyttet til beregning av fortettingspotensial og vurdering av konsekvenser for infrastruktur, overvannshåndtering m.m. vurderes som uforholdsmessig tid- og ressurskrevende i denne sammenhengen, og forutsettes behandlet i et eget planarbeid eller eventuelt på kommuneplannivå.
- **Byggegrense mot fylkesvei:** Bestemmelsen omformuleres til å inkludere delsetningen «..., så lenge byggegrensen overholdes.». Dette innebærer at garasjer ikke kan plasseres i strid med byggegrensen langs fylkesveien.
- **Avkjørsler:** Tatt til følge. Bestemmelsen § 4.2.1 a) er justert som foreslått.

2. Edmund Varhaug

Dato: 18. september 2025

Journalnr.: 25/33172

**Oppsummering av merknad:
Andre merknader**

- **Utnyttelsesgrad (BYA) – § 4.1.1 e**
Mener at 40 % BYA er for restriktivt, særlig når garasje, bod og parkering inkluderes. Foreslår at slike tilleggsbygg ikke skal regnes med, for å sikre bedre utnyttelse av eksisterende tomter og legge til rette for familievennlige boliger.
- **Form og materialvalg – § 4.1.1 d**
Ønsker at bestemmelsen åpner for større variasjon i arkitektur og moderne byggestiler. Mener dagens forslag fremmer ensartethet og begrenser bokvalitet og lokal tilpasning.
- **Maksimal byggehøyde – § 4.1 a**
Foreslår å øke tillatt gesims- og mønehøyde med 0,5–1 meter for å gi mer fleksibilitet og bedre romløsninger.
- **Avstand fra garasje – § 4.1.1 f**
Mener kravet om 5,5 meter avstand fra kjøreveg er unødvendig detaljert og allerede ivarettatt i praksis. Etterlyser mer lokal tilpasning.
- **Takterrasser – § 4.1 b**
Ønsker unntaksbestemmelse som tillater kortere avstand enn 4 meter fra nabogrense dersom det ikke er innsyn til naboens bolig eller uteplass.
- **For detaljert regulering og maktforskyvning**
Mener forslagene fører til for mye detaljstyring og overfører makt fra

lokalpolitikere til administrasjonen, noe som skaper avstand mellom innbygger og beslutningstaker.

- **Jordvern og arealutnyttelse**

Etterlyser mer fleksible regler for eksisterende tomter for å utnytte arealet bedre og redusere behovet for nye utbyggingsområder.

- **Dispensasjon**

Ber om at dispensasjonsmuligheten beholdes som et reelt verktøy for lokal og individuell tilpasning.

- **Naboinnsigelser som kontrollmekanisme**

Påpeker at naboers innsigelser allerede fungerer som et naturlig filter mot uheldige tiltak, og at strengere bestemmelser derfor ikke er nødvendige.

- **Generell oppsummering**

Støtter behovet for oppdaterte reguleringsbestemmelser, men ønsker en bedre balanse mellom samfunnshensyn og eiendomsfrihet, med mindre detaljstyring og mer rom for lokale vurderinger.

Kommunedirektørens kommentar:

- **Utnyttelsesgrad (BYA):**

En utnyttelsesgrad på 40 % BYA er i samsvar med andre tilsvarende planer og bidrar til et konsistent og forutsigbart regelverk på tvers av planområder. At garasje, bod og oppstillingsplass inngår i beregningen av BYA, forebygger uklarheter og ulik behandling mellom eiendommer. En tydelig definisjon av hva som regnes med i BYA gir dermed et mer oversiktlig og rettferdig plangrunnlag.

Minst 60 % av tomten vil fortsatt være ubebygget. Dette sikrer gode bokvaliteter, luftige tomter og hensiktsmessige avstander mellom bygninger, og legger til rette for gode solforhold, tilstrekkelig uteoppholdsareal og fleksible løsninger som fungerer godt for familier.

- **Form og materialvalg:**

Bestemmelsen om at eksisterende bygninger skal danne mønster for eventuelle nybygg og ombygninger når det gjelder størrelse, form og materialvalg, er tatt ut av bestemmelsene, da den kom i konflikt med nye krav til tak- og bebyggelsesutforming.

- **Maksimal byggehøyde:**

Tatt ikke til følge. Tillatt gesims- og mønehøyde er i samsvar med praksis i nyere digitaliserte planer. Bestemmelsen er utarbeidet i samarbeid med byggesaksavdelingen, og tilsvarende høyder brukes også i andre digitaliserte planer. Den oppgitte høyden forutsettes å være tilstrekkelig for å sikre forsvarlig utnyttelse av tomten, samtidig som den gir nødvendig fleksibilitet for arkitektonisk utforming.

- **Avstand fra garasje:**

Kravet om 5,5 meter avstand fra kjøreveg for garasje/carport er viktig å ha i planbestemmelsene og er et krav fra kommuneplanen. Det sikrer tilstrekkelig avstand slik at biler kan svinge inn og ut av eiendommen uten å blokkere kjørebane.

- **Takterrasser:**
Avstandskravet ivaretar ikke bare hensynet til innsyn, men også sol- og lysforhold, privatliv, naboforhold og trygg bruk av utearealer. For dette tiltaket kreves dispensasjon fra avstandskravene. Mulighet for kortere avstand kan bare vurderes i enkeltstående byggesaker der det konkret kan dokumenteres at hensynene til naboer og bokvalitet fortsatt blir ivaretatt.
- **For detaljert regulering og maktforskyvning:**
Bestemmelsene som er lagt inn, reduserer behovet for dispensasjoner og er utformet for å opprettholde en tydelig og forutsigbar ramme for utbygging. En mer detaljert regulering i planen begrenser behovet for løpende skjønnsutøvelse i byggesaksbehandlingen, noe som reduserer risikoen for ulik praksis og sikrer likebehandling.
- **Jordvern og arealutnyttelse:**
Bestemmelsene gir forutsigbarhet for utbygging og hindrer unødvendig press på nye utbyggingsområder, samtidig som eksisterende tomter kan utnyttes på en funksjonell måte.
- **Dispensasjon:**
Redusert behov for dispensasjoner bidrar til en mer forutsigbar og ensartet praksis, reduserer behovet for enkeltvurderinger i byggesaksbehandlingen og sikrer likebehandling for alle eiendommer. Samtidig er det fortsatt mulig å søke om dispensasjon for lokale og individuelle tilpasninger der det er nødvendig.
- **Naboinnsigelser som kontrollmekanisme:**
Nabomerknader er viktige, men bestemmelsene gir en klar og rettferdig standard som sikrer likebehandling for alle eiendommer.
- **Generell oppsummering:**
Se overstående kommentar.

3. Statens vegvesen

Dato: 25. september 2025

Journalnr.: 25/33640

Oppsummering av merknad:

Faglige råd

- **Presisering av trafikksikkerhet i bestemmelse om avkjørsler**
Bestemmelsen som sier at avkjørsel skal være «mest mulig trafikksikker» bør endres, da alle avkjørsler skal være trafikksikre. Statens vegvesen anbefaler at formuleringen justeres slik at det tydelig fremgår at avkjørsler må opparbeides trafikksikkert i samsvar med vegnormal N100.
- **Regulering av siktsoner i avkjørsler**
Kommunen oppfordres til å regulere inn avkjørsler til eiendommer med målsatte siktsoner, eller spesifisere i bestemmelsene at frisiktkravene også gjelder avkjørsler. Dette vil gjøre det enklere å følge opp at siktsonene faktisk blir ivaretatt.

- **Plassering av garasje innenfor byggegrense**

Vegvesenet anbefaler at planforslaget ikke åpner for garasjer innenfor byggegrensen. Dersom slike tiltak tillates, bør de vurderes særskilt i hvert tilfelle. Formålet er å sikre god sikt i avkjørsler og langs veg, spesielt i områder uten egne løsninger for myke trafikanter.

Andre merknader

- Statens vegvesen uttrykker positiv holdning til at Hå kommune digitaliserer og oppdaterer eldre reguleringsplaner i tråd med dagens krav og retningslinjer.
- Det fremheves at trafikksikkerhet, sikt og universell utforming er særlig viktige tema i boligområder der barn og unge ferdes.

Kommunedirektørens kommentar:

- **Presisering av trafikksikkerhet i bestemmelse om avkjørsler**
Tatt til følge. Bestemmelsen i 4.2.1 b) er justert ved at formuleringen 'mest mulig trafikksikker' er tatt ut.
- **Regulering av siktsoner i avkjørsler**
Planbestemmelsene er presisert slik at frsiktkravet også omfatter avkjørsler til eiendommene.
- **Plassering av garasje innenfor byggegrense**
Bestemmelsen omformuleres til «Garasje kan plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen, så lenge byggegrensen overholdes.», slik at planen ikke åpner for plassering av garasjer innenfor byggegrensen.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Dato: 26. september 2025

Journalnr.: 25/33725

Oppsummering av merknad:

Faglige råd

- **Krav om ROS-analyse**
Det er ikke vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i planforslaget. NVE påpeker at ved endring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven § 12-14 gjelder samme krav som for ny plan, og det skal derfor utarbeides en ROS-analyse. Analysen skal avdekke risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for planområdet.
- **Håndtering av overvann og naturfare**
NVE anbefaler at planen vurderer overvannshåndtering og kartlegger flomveier. Flomveier bør merkes av i plankartet og tilknyttes bestemmelser som sikrer tilstrekkelig sikkerhet mot fare fra overvann, i tråd med TEK17 § 7-1 og NVEs veiledere. Planen må også ta høyde for klimaendringer og naturlig avrenning i området for å sikre trygg bortledning av vann.

Andre merknader

- NVE minner om at avklaring av reell naturfare skal skje på siste plannivå, i tråd med rundskriv H-5/18 om samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling.
- Kommunen har ansvar for å ivareta hensyn til flom-, skred- og overvannsrisiko i alle arealplaner og byggesaker, uavhengig av NVEs uttalelse.
- NVE ber om å bli holdt orientert videre i saken og viser til sine nettbaserte veiledere for arealplanlegging og naturfareutredninger.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt delvis til følge.

- **Krav om ROS-analyse:**
Det er gjennomført en ROS-analyse. Analysen avdekker risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for planområdet.
- **Håndtering av overvann og naturfare:**
Planområdet ligger utenfor flomsone, og terrengforholdene viser et naturlig fall sørover fra et høyere punkt i nord. Det er derfor vurdert at området ikke har identifiserbare flomveier som krever kartlegging.

5. Statsforvalteren i Rogaland

Dato: 26. september 2025

Journalnr.: 25/33724

Oppsummering av merknad:

Faglige råd

- **Samfunnssikkerhet og overvannshåndtering**
Anbefaler at kommunen vurderer overvannshåndtering i planområdet og eventuelt legger inn hensynssoner der naturbaserte løsninger eller flomveier er aktuelle. Sørlige deler av området er utsatt for oversvømmelse og drenerer mot flomutsatte områder ved Reiestadbekken. Statsforvalteren anbefaler også å utarbeide en ROS-analyse for planområdet, med vurdering av naturfare, trafikk, jernbane, brann og virksomhetsrisiko.
- **Samordnet bolig- og arealplanlegging**
Statsforvalteren støtter fylkeskommunens vurdering og anbefaler at kommunen benytter planendringen til å vurdere fortetningsmuligheter i Varhaug sentrum. Dette vil kunne gi verdifull kunnskap om fortetting, boligreserve og bidra til mer bærekraftig arealbruk i tråd med nasjonale mål for lavutslippssamfunnet og jordvern.

Andre merknader

Statsforvalteren uttrykker positiv holdning til at Hå kommune arbeider med planvask og digitalisering av eldre reguleringsplaner for å sikre bedre samsvar med faktisk utbygging og redusere behovet for dispensasjoner.

Kommunedirektørens kommentar:

- **Samfunnssikkerhet og overvannshåndtering**

Det er gjennomført ROS-analyse for planområdet, og denne vurderer relevante forhold.

Terrenget faller jevnt mot sør, men det er ikke identifisert flomveier eller lokale forhold som tilsier behov for egne hensynssoner for overvann. Planområdet ligger ikke i flomsone, og sørlige deler vurderes som tilstrekkelig drenert gjennom naturlig fall mot Reiestadbekken.

- **Samordnet bolig- og arealplanlegging**

Planendringen har som hovedformål å digitalisere det eksisterende reguleringsplankartet og oppdatere plankartet i tråd med utbygd situasjon og gjeldende kommuneplan. Utredninger knyttet til beregning av fortettingspotensial og vurdering av konsekvenser for infrastruktur, overvannshåndtering m.m. vurderes som uforholdsmessig tid- og ressurskrevende i denne sammenhengen, og forutsettes behandlet i et eget planarbeid eller eventuelt på kommuneplannivå.

6. Arvid Varhaug

Dato: 26. september 2025

Journalnr.: 25/33846

Oppsummering av merknad:

- **Uegnet areal for utbygging**

Arvid Varhaug er nabo til planområdet (gnr. 42, bnr. 225) og viser til at en trekantet tomt på ca. 1 dekar som inngår i gjeldende reguleringsplan aldri er blitt utbygd og er lite egnet til utbygging. Formen på arealet gir knapt plass til ett hus, og det mangler regulert adkomst.

- **Ulemper for drift**

Han peker på at dersom arealet blir opprettholdt som byggeområde, vil det føre til at hans eiendom blir delt på en lite hensiktsmessig måte, og at den resterende delen blir vanskelig å drive rasjonelt.

- **Forslag til endring**

Han ber om at den aktuelle trekanten fjernes fra reguleringsplanen i forbindelse med digitalisering, og at arealet føres tilbake til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv).

Kommunedirektørens kommentar:

Trekantområdet er i kommuneplanen avsatt til boligformål, og reguleringsplanen gjenspeiler derfor dette. Arealet kan dermed benyttes til bolig dersom det blir aktuelt. Dersom det ikke bygges, kan området fortsatt brukes som i dag, og opprettholder dermed dagens funksjon og drift.

7. Bane Nor SF

Dato: 01. oktober

Journalnr.: 25/34203

Oppsummering av merknad:

Formelle innsigelser

Bane NOR fremmer én formell innsigelse til reguleringsbestemmelse pkt. 1c), som fastsetter at byggegrensen følger formålsgrensen for felt BF12. Bestemmelsen åpner for bygging ca. 14 meter fra jernbanesporet, noe Bane NOR vurderer som for nær dagens jernbane og i strid med sikkerhetskravene etter jernbaneloven § 10. Bane NOR krever at det innarbeides en minimum byggegrense på 20 meter fra nærmeste spormidt for boligfelt BF12 for å ivareta sikkerhet, drift og vedlikehold av jernbanen.

Faglige råd

Bane NOR peker på at sikkerhetsregler og avstandskrav mot jernbane er skjerpet siden gjeldende plan ble utarbeidet. Planendringen bør derfor oppdateres slik at byggeavstander og bestemmelser reflekterer dagens sikkerhetsstandarder og driftsbehov.

Andre merknader

- Planbestemmelsen pkt. 1c) kan skape forventning om plassering av boliger for tett på jernbanen, noe som øker risiko for hendelser og ulemper for både jernbanedrift og naboer.
- Bane NOR understreker behovet for tilstrekkelig handlingsrom for fremtidige sikrings- og skjermingstiltak som gjerder og støyskjermer.
- Innsigelsen kan løses dersom planen endres slik at byggegrensen mot jernbanen settes til minimum 20 meter.

Kommunedirektørens kommentar:

Byggegrensen på felt BF12 framgår av plankartet, men den kommer mindre tydelig frem fordi den overlapper med hensynssone H130 (byggeforbud rundt veg, bane og flyplass). For å tydeliggjøre dette er det derfor tatt inn en presiserende setning i planbestemmelsene som uttrykkelig angir byggegrensen mot jernbanen for BF12.

Vedlegg

Innkomne innspill til planprosessen er vedlagt.