Merknadshefte

Detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 4

PLANID 202604

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

Utgave: Forslag til høringsutgave
Dato: September 2026

PlanID 1119-202604

Hå kommune

Innhold

Merknader til varsel om oppstart 3
Vedlegg 8

Merknader til varsel om oppstart

Varslingsdato: 29.05.2026

Frist: 28.06.2026

1. Bane Nor
Dato: 08.06.2026

Journalnr.: 26/22636

Oppsummering av merknad:
Bane NOR opplyser at planområdet ikke berører jernbanens interesser og har ingen merknader til planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:
Merknaden tas til orientering. Det er ikke behov for særskilt oppfølging av jernbanens interesser i planforslaget.

Kommunedirektørens kommentar:
Merknaden tas til orientering.

2. NVE
Dato: 18.06.2026

Journalnr.: 26/24466

Oppsummering av merknad:
NVE viser særlig til behovet for å avklare overvann og urban flom på reguleringsplannivå. Planen må vise hvor overvannet renner, sikre tilstrekkelig areal for fordrøyning og trygg bortledning, og vurdere påvirkning på oppstrøms og nedstrøms arealer. Naturbaserte løsninger skal vurderes, og dersom slike løsninger velges bort, skal dette begrunnes. Flomveier bør sikres i plankart og bestemmelser.

Forslagstillers kommentar:
Innspillet er fulgt opp gjennom VA-rammeplan og ROS-analyse. Overvann skal fordrøyes internt i planområdet før kontrollert videreføring til eksisterende overvannsnett. Det er også avklart prinsipp for sikker flomvei mot eksisterende

avrenningslinje til Reiestadbekken. Endelig utforming og detaljering av overvannsløsningen gjennomføres som del av tekniske planer.

Kommunedirektørens kommentar:
Innspillet tas til følge. VA-rammeplanen vurderer overvann fra både planområdet og oppstrøms arealer. Den beregner et fordrøyningsbehov på 45,7 m³ og beskriver flomveg via innkjørselen i øst, over Varhaugvegen og videre mot Reiestadbekken. Bestemmelsene krever godkjent teknisk VA-plan før igangsetting og etablering av overvannsanlegg og flomveg før boligene tas i bruk. Planen stiller krav om blågrønn faktor på minst 0,7, som støtter opp om grønne løsninger.

3. Rogaland fylkeskommune

Dato: 23.06.2026

Journalnr.: 26/25929

Oppsummering av merknad:
Fylkeskommunen er positiv til høy utnyttelse av et sentrumsnært areal og vurderer boligtypologien som et godt supplement til eksisterende boligtilbud. Stedsanalysen trekkes frem positivt og anbefales brukt aktivt videre.

Fylkeskommunen ber særlig om at følgende tema følges opp:

- gode og solrike private og felles uteoppholdsarealer, grønnstruktur og lekeareal
- støy, vind og eventuell luftforurensning
- parkering, gange, sykkel og trafikksikkerhet
- blågrønn faktor, overvann og flomveier
- trafikkanalyse og forholdet til fylkesvegene
- avklaring av regulert rundkjøring i plan 1010A-3
- stenging av eksisterende avkjørsel til Varhaugvegen og adkomst fra Dysjalandsvegen
- byggegrense mot fylkesveg
- støytiltak i plankart og bestemmelser
- tekniske planer og eventuell gjennomføringsavtale for tiltak som berører fylkesvegnettet.

Forslagstillers kommentar:
Innspillet er fulgt opp i det videre planarbeidet. Stedsanalysen er benyttet som grunnlag for plassering og utforming av bebyggelse, uteoppholdsarealer og

trafikkløsninger. Planen sikrer private og felles uteoppholdsarealer med gode kvaliteter, og det er gjennomført vurderinger av sol- og skyggeforhold.

Det er utarbeidet støyutredning, og nødvendige støyskjermingstiltak er innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser. Forhold knyttet til overvann og flom er utredet gjennom VA-rammeplan og ROS-analyse. Det legges til grunn at planområdet bør oppnå en blågrønn faktor på minimum 0,7. Foreløpige beregninger indikerer at dette er mulig å oppnå, og endelig beregning og dokumentasjon vil bli utarbeidet i den videre planprosessen.

Det er ikke utarbeidet egen trafikkanalyse. Eksisterende trafikkforhold og vegsystem er kjent, og planforslaget omfatter om lag 20 boenheter. Den forventede trafikkøkningen vurderes som begrenset og ikke av en størrelse som vil medføre vesentlige endringer i trafikkbildet. Kjøreadkomst etableres fra Dysjalandsvegen, mens eksisterende direkteavkjørsel mot Varhaugvegen/fv. 504 stenges. Trafikksikkerhet og forhold for gående og syklende er vurdert som del av planarbeidet.

Forholdet til regulert rundkjøring i plan 1010A-3 er vurdert. Planforslaget er ikke avhengig av at rundkjøringen etableres først, og opparbeidelse av rundkjøringen inngår ikke som rekkefølgekrav eller gjennomføringsforutsetning for planområdet. Plan 1010A-3 stiller krav om at eksisterende direkteavkjørsel fra fv. 504 til eiendommene 54/110 og 54/119 skal stenges senest ved bruksendring til annet formål. Dette ivaretas i planforslaget.

Bestemmelsesområdet for midlertidig anleggsområde knyttet til bygging av rundkjøringen i plan 1010A-3 var tidsbegrenset til perioden 01.11.2020–31.12.2025. Perioden for bruk av arealet til dette formålet er dermed utløpt, og planforslaget legger ikke til grunn at areal innenfor planområdet skal reserveres som midlertidig anleggsområde for rundkjøringen.

Kommunedirektørens kommentar:
Innspillet tas til følge. Planen legger til rette for sentrumsnær fortetting med rekkehus og leiligheter. Stedsanalysen er brukt som grunnlag for utformingen. Bestemmelsene stiller krav til uteoppholdsarealer, solforhold, beplantning og blågrønn faktor på minst 0,7. Støy er utredet, og skjerming og nødvendige fasadetiltak er fulgt opp i bestemmelsene. Vind og luftforurensning er omtalt i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren anbefaler enkelte avvik knyttet til private utearealer, stille side og parkeringsløsning. Tomtas smale form og støybelastning gjør det krevende å kombinere høy utnyttelse med alle kvalitetskravene. Forhager eller plantefelt, felles uteområder og et grønt gatetun vurderes å tilføre kompenserende bokvaliteter. Arealene som oppfyller kravene til felles uteopphold og sol, må dokumenteres entydig.

Kjøreadkomsten samles fra Dysjalandsvegen, og eksisterende avkjørsel mot Varhaugvegen skal stenges før første bolig tas i bruk. Frisikt og gangforbindelse er

innarbeidet i planen. Ønsket om en egen trafikkanalyse er ikke fulgt opp. Kommunedirektøren vurderer trafikkøkningen fra 18–20 boliger som begrenset, men forutsetter at adkomst, byggegrenser og forholdet til den regulerte rundkjøringen avklares med fylkeskommunen.

Bestemmelsene krever vegeiers godkjenning før tiltak som berører fylkesvegen igangsettes.

4. Statens vegvesen
Dato: 23.06.2026

Journalnr.: 26/26206

Oppsummering av merknad:
Statens vegvesen viser til planområdets sentrale beliggenhet og forventer at planen legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange. De ber om at adkomst, byggegrenser og forhold til fylkesveg avklares med Rogaland fylkeskommune. Avkjørselen skal utformes etter gjeldende vegnormaler og frisikt skal sikres i plankartet. Trafikksikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter skal vektlegges. Vegvesenet ber videre om vurdering av trafikksikkerhet i ROS-analysen, trafikkforhold, tilgjengelighet, parkering, miljøvennlige transportformer og trygg skoleveg. De anbefaler felles parkeringsløsninger.

Forslagstillers kommentar:
Innspillet er fulgt opp gjennom ROS-analyse og planens utforming. Trafikkforholdene er vurdert som del av planarbeidet. Kjøreadkomst til planområdet etableres fra Dysjalandsvegen. Eksisterende avkjørsel mot Varhaugvegen stenges. Nødvendige frisiktsoner er innarbeidet i plankartet.
Trafikksikkerhet er vurdert som eget tema i ROS-analysen. Gatetunet utformes som et felles trafikkareal der kjørende ferdes på de myke trafikantenes premisser. Det legges også til rette for sammenhengende gangforbindelse gjennom planområdet. Planområdets sentrale beliggenhet gir god tilgjengelighet til gange, sykkel og kollektivtransport. Parkering er løst i samsvar med gjeldende kommunale føringer og med en kombinasjon av private og felles parkeringsløsninger.

Kommunedirektørens kommentar:
Innspillet tas delvis til følge. Planens sentrale beliggenhet, gangforbindelsen gjennom området og krav til sykkelparkering legger til rette for gange, sykkel og kollektivtransport. Stenging av avkjørselen mot Varhaugvegen fjerner en kryssing av fortauet. Frisikt sikres i plankart og bestemmelser, og trafikksikkerhet er vurdert i ROS-analysen. Gatetunet skal prioritere myke trafikanter og ha lav kjørehastighet.

Anbefalingen om felles parkeringsløsninger følges bare delvis. Planen kombinerer felles parkering og garasjeanlegg med individuelle plasser ved rekkehusene. Kommunedirektøren mener løsningen kan aksepteres ut fra tomtas utforming og

ønsket om en variert boligsammensetning. Beplantning og oppholdssoner skal dempe bilenes dominans, og utformingen må ivareta trygg ferdsel langs gatetunet. Parkeringsnormene samsvarer med kommuneplanen. Forholdet til fylkesvegen må avklares med Rogaland fylkeskommune ifølge bestemmelsene.

5. Statsforvalteren i Rogaland
Dato: 25.06.2026

Journalnr.: 26/26206

Oppsummering av merknad:
Statsforvalteren peker særlig på følgende tema:

- mistanke om forurenset grunn som følge av tidligere bensinstasjon
- behov for vurdering av massehåndtering
- støy fra fylkesvegene og krav om støyutredning
- arealutnyttelse og parkering
- uteoppholdsareal, solforhold og barns interesser
- overvann og bruk av naturbaserte løsninger
- krav om ROS-analyse.

Statsforvalteren viser også til områdets sentrale beliggenhet og anbefaler at det vurderes høyere utnyttelse og tilgjengelige boliger for flere aldersgrupper.

Forslagstillers kommentar:
Innspillet er fulgt opp i det videre planarbeidet. Planområdet gis en arealeffektiv utnyttelse med en kombinasjon av rekkehus og leiligheter. Det finnes og planlegges allerede et betydelig innslag av leilighetsbebyggelse på Varhaug, herunder boliger rettet mot eldre. Den foreslåtte boligtypologien vurderes derfor å supplere det eksisterende og planlagte boligtilbudet ved å tilføre en større variasjon av boligtyper.

Bebyggelsens typologi, tetthet og høyder er vurdert opp mot områdets karakter og hensynet til omkringliggende bebyggelse. Det er blant annet lagt vekt på virkninger for sol- og skyggeforhold og sikt fra bakenforliggende eiendommer. Planforslaget er utformet på bakgrunn av disse vurderingene, med den bebyggelsesstrukturen og utnyttelsen som fremgår av planforslaget.

Private og felles uteoppholdsarealer er vurdert med hensyn til størrelse, solforhold og brukskvalitet. Felles uteoppholdsarealer sikres med gode brukskvaliteter og skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Hensynet til barn og unge er vurdert gjennom planarbeidet.

Det er utarbeidet egen støyutredning, og nødvendige støyskjermingstiltak er innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser. Overvann og flom er utredet gjennom VA-rammeplan og ROS-analyse. Det legges opp til lokal fordrøyning av overvann og sikker flomvei, med videre detaljering gjennom tekniske planer.

På bakgrunn av tidligere bruk av området som bensinstasjon og verksted er det mistanke om forurensning i grunnen. Det skal gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser før terrenginngrep. Dersom det påvises forurensning, skal nødvendig tiltaksplan utarbeides og massene håndteres i samsvar med gjeldende regelverk.

Det er utarbeidet ROS-analyse i samsvar med plan- og bygningsloven § 4-3.

Kommunedirektørens kommentar:
Innspillet tas til følge. Det er utarbeidet ROS-analyse, støyutredning og VA-rammeplan. Bestemmelsene krever miljøtekniske grunnundersøkelser før terrengarbeider og godkjent tiltaksplan dersom det påvises forurensning.

Planen åpner for 18–20 boliger og en utnyttelse på 70–85 prosent BRA. Kommunedirektøren mener dette gir god utnyttelse av tomta. Ytterligere fortetting anbefales ikke, av hensyn til utearealer, solforhold og omkringliggende bebyggelse, samt tomtens utforming som er liten, lang og smal. Kombinasjonen av rekkehus og leiligheter gir variasjon i boligtilbudet. Felles utearealer skal ha trinnfri adkomst og utformes etter prinsippene for universell utforming.

Planen følger ikke kommuneplanens krav til privat uteareal fullt ut og åpner for individuelle parkeringsplasser og dempet fasade for inntil to boliger. Kommunedirektøren vurderer avvikene som akseptable ut fra tomtas særlige forhold, sentrale beliggenhet og de grønne kvalitetene som tilføres. Hensynet til barn skal ivaretas gjennom brukbare leke- og oppholdsarealer og et gatetun som prioriterer myke trafikanter.

Overvann følges opp gjennom krav til teknisk VA-plan, fordrøyning og flomveg. Vurderingen av naturbaserte løsninger må utdypes før innspillet kan regnes som fullt fulgt opp.

Vedlegg

Innkomne innspill til planprosessen er vedlagt.

Bane Nor – 08.06.2026

Rogaland fylkeskommune – 23.06.2026

NVE – 18.06.2026

Staten vegvesen – 23.06.2026

Statsforvalteren i Rogaland – 25.06.2026