

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Førstegangsbehandling av to alternative planforslag for områderegulering for Vigrestad skule og idrettsområde

Bakgrunn for saka:

Hensikten med områdereguleringsplanen for Vigrestad skule og idrettsområde er muligheten til å bygge ny barneskole, flerbrukshall og adkomstgate med tilhørende flomgrøft øst på Vigrestad, forbedre trafikksituasjonen med trafikksikkerhetstiltak og sikre fremtidig utvikling i området. Planarbeidet har vært gjennom flere prinsippavklaringssaker og informasjonsmøter. Sammen med innspillene som kom inn under varsel om oppstart, justering av plangrensen og andre utredninger i planarbeidet, har dette bidratt til å utforme planen. Kommunedirektøren legger nå frem to komplette planforslag til førstegangsbehandling.

Saksnummer	Utval	Møtedato
082/25	Utval for samfunn	18.09.2025

Saksbehandlar: Sandra Bernhoft

Sak - journalpost: 23/216 - 293

Områderegulering for Vigrestad skule og idrettsområde, planID 202301 - Førstegangsbehandling

Kommunedirektøren si innstilling:

1. Hå kommune legger to alternative planforslag ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve hele detaljreguleringsplanen for Vigrestad barnehage, planID 1161.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende reguleringsplaner som overlapper med ny områderegulering for Vigrestad barneskule og idrettsområde, planID 202301, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser:
 - a. Reguleringsplan for Vigrestad øst, planID 970, vedtatt 03.02.1981
 - b. Reguleringsplan for området rundt Stadlarhaugen, planID 969, vedtatt 02.10.1986
 - c. Reguleringsplan for Austmarka, Vigrestad, planID 1031, vedtatt 20.12.2007

18.09.2025 Utval for samfunn

Olaus Trygve Bjuland (Krf) fremja tilleggspunkt på vegne av utvalet til kommunedirektøren si innstilling:

"Alternativ 1B sendes ut på høring og offentlig ettersyn uten bestemmelse 6.4 a. Det blir ikke satt noen krav til når byggetrinn 2 av adkomstvegen med tilhørende anlegg skal bygges.

Bestemmelsene oppdateres i tråd med endringen. "

Kommunedirektøren si innstilling med tilleggspunkt blei samrøystes vedteke.

USAM- 082/25 Vedtak:

1. Hå kommune legger to alternative planforslag ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve hele detaljreguleringsplanen for Vigrestad barnehage, planID 1161.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende reguleringsplaner som overlapper med ny områderegulering for Vigrestad barneskule og idrettsområde, planID 202301, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser:
 - a. Reguleringsplan for Vigrestad øst, planID 970, vedtatt 03.02.1981
 - b. Reguleringsplan for området rundt Stadlarhaugen, planID 969, vedtatt 02.10.1986

c. Reguleringsplan for Austmarka, Vigrestad, planID 1031, vedtatt 20.12.2007

Alternativ 1B sendes ut på høring og offentlig ettersyn uten bestemmelse 6.4 a. Det blir ikke satt noen krav til når byggetrinn 2 av adkomstvegen med tilhørende anlegg skal bygges. Bestemmelsene oppdateres i tråd med endringen.

Saksframlegg:

Bakgrunn

Hå kommune er forslagsstiller for områdereguleringsplanen. Planarbeidet startet etter kommunestyrets vedtak 18.02.2021 ([sak 006/21](#)), etter at det ble besluttet å samle elever fra Vigrestad og Stokkalandsmarka i en ny barneskole på Vigrestad. I 2022 ([sak 084/22](#)) ble det valgt alternativ 3 for ny skolestruktur, med ny barneskole og flerbrukshall. I 2023 ([sak 002/23](#)) ble det besluttet å bygge ny adkomstgate for å redusere trafikkbelastning og bedre tilkomsten fra Stokkalandsmarka. Høsten 2024 har det blitt gjennomført tre prinsippavklaringssaker, for å avklare ny adkomstgate og vegstruktur i reguleringsplanen ([sak 055/24](#), [sak 075/24](#) og [sak 090/24](#)). I tillegg har det blitt gjennomført informasjonsmøter og direkte kontakt med enkelte grunneiere. Kommunedirektøren legger nå fram to planforslag for områdereguleringsplanen til førstegangsbehandling.

Hensikten med planen

- Ny barneskole 1.–7. trinn med kapasitet opptil 450 elever fra Vigrestad og Stokkalandsmarka
- Ny flerbrukshall for Vigrestad idrettsklubb i tilknytning til barneskolen
- Ny adkomstgate mellom Haugstadvegen og Langgata
- Et tydelig skille mellom utbyggingsområde og langsiktig grense for landbruk
- Løse resterende flomsikring øst på Vigrestad
- Trafikksikre veg- og gangforbindelser, med fokus på trygge skoleveger
- Sambruk av arealer mellom skole, idrett, barnehage og nærmiljø, i kombinasjon med industriområde
- Fremtidig utvikling av området

Planforslaget

Forslag til områderegulering legges fram til førstegangsbehandling med to alternativer, der hovedforskjellen er ulik byggetrinn for ny adkomstgate og ulik utforming av flomgrøften:

- Alternativ 1A (hovedforslag):
Adkomstgaten og flomgrøften bygges i ett byggetrinn. Flomgrøften legges mest mulig åpen og er anbefalt som beste løsning i overvannsrapporten for å håndtere en 200-årsflom. Avskjærende flomgrøft strekker seg over eiendommene gnr./bnr. 77/105 og 79/9.
- Alternativ 1B:
Adkomstgaten og flomgrøften bygges i to separate byggetrinn, med snulomme ved skoletomten i første trinn. Flomgrøften legges nærmere adkomstgaten og delvis lukket, og er vurdert som et alternativ til å håndtere en 200-årsflom dersom flomgrøften i alternativ 1A ikke velges. Avskjærende flomgrøft er kortere og berører kun eiendom gnr./bnr. 77/105.

Innkomne merknader

Det kom inn 18 merknader til varsel om oppstart og forslag til planprogram som ble varslet i februar

2024. Under og etter informasjonsmøtene har det kommet inn 7 ytterligere merknader som har bidratt til justeringer av forslagene, og som har blitt lagt frem som prinsippavklaringssaker for Utval for samfunn høsten 2024. I tillegg har det kommet inn 5 merknader til varsel om justert plangrense våren 2025. Hovedtrekkene i merknadene er:

- **Trafikksikkerhet:** Bekymringer knyttet til kryssing av Rundvegen og trafikkavvikling ved skole og barnehage langs Skulehagen. Rogaland fylkeskommune har spesifikke krav på og langs ved fylkesvegene Langgata og Rundvegen
- **Nabohensyn:** Motstand mot riving/flytting av våningshus på eiendom 80/9 og uthus på eiendom 77/64.
- **Landbruk/jordvern:** Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland peker på tap av dyrket mark og anbefaler alternativ 1 til adkomstgate fremfor øvrige løsninger. Motstand mot etablering av flomgrøft på landbruksjord.
- **Kulturminner:** Behov for arkeologiske registreringer er meldt inn og utført uten nye funn
- **Flom/overvann:** NVE understreker viktigheten av åpne naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.
- **Lokale innspill:** Vigrestad idrettsklubb ønsker ny flerbrukshall, naboer har gitt alternative forslag til adkomstgate (alternativ 3 og 4)

Kommunedirektøren har oppsummert og behandlet innkomne innspill i merknadsheftet.

Vurdering:

Plangrep og vurdering av alternativene

Planen legger til rette for samlokalisering av skole og idrett, med tydelig vegstruktur og løsninger for trygg ferdsel. I tillegg sikrer planen muligheter for å videreutvikle området. Alternativ 1A gir den mest helhetlige løsningen. Alternativet gir en robust løsning for overvannsflom og god sammenheng mellom skole, idrett og fremtidig boligområde øst på Vigrestad, men krever mer landbruksjord til flomgrøften. At hele adkomstgaten bygges fullt ut i ett byggetrinn, sikrer god trafikkflyt og adkomst til formålene øst i planområdet. Adkomstgaten sikrer også raskere tilgang for nødeter og at nytt boligområde (B1) kan bygges ut. Avskjærende flomgrøft er lang nok og i tråd med anbefalingene i overvannsrapporten. Den samler opp de største overvannsmengdene, og leder det trygt og fortere ut av planområdet.

Alternativ 1B gir fleksibilitet i byggetrinn og mindre tap av landbruksareal til flomgrøft, og vil også kunne vurderes. Alternativet bevarer mer landbruksjord, ved at flomgrøften i større grad følger langs med adkomstgaten. Ulempene ved å avvente byggetrinn to av adkomstgaten og flomgrøften er blant annet store overvannsmengder som vil fortsette å renne inn i tettstedet, lengre veg for nødeter, mer trafikk forbi skole- og idrettsområdet og at boligområdet (B1) ikke får bygges ut. Avskjærende flomgrøft er kortere, som betyr at mindre overvann blir samlet opp og ført ut av området, som igjen øker risikoen for vanninntrenging i bebyggelsen langs Haugstadvegen.

Overordnede føringer

Planen følger de overordnede føringene, men er ikke i tråd med nasjonalt jordvernmål og medfører forringelse av naturmangfoldet. Rundt 56 dekar landbruksjord blir bygget ned til fordel for skole, flerbrukshall, boligområde og ny vegforbindelse, i tillegg til areal til flomgrøft. Likevel legger planen opp til fortetting og en ny adkomstgate som markerer tydelig grense mellom utbyggingsområdet og landbruksareal. I tråd med de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging (2023–2027) tilrettelegger planen for bærekraftig og trygg utvikling med fokus på infrastruktur, skole- og

fritidstilbud, variert boligbygging og klimatilpasning. Den fremmer livskraftige nabolag med gode bo-, arbeids- og aktivitetstilbud, samt gode løsninger for gange, sykkel og kollektivtransport, i tråd med Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020). Planen ivaretar også Hå kommunes delmål i kommuneplanen 2024–2036 ved å legge til rette for vekst i stasjonsbyen Vigrestad, samtidig som hensynet til jordvern og kulturlandskap opprettholdes.

Konsekvensutredning

Planforslaget er konsekvensutredet etter § 6 i KU-forskriften. To alternativer har blitt vurdert i konsekvensutredningen, der alternativ 0 er eksisterende situasjon og planforslaget er alternativ 1A og 1B. Oppsummert er konsekvensene for KU-temaene som følger for planforslaget (alternativ 1A og 1B):

1. Naturmangfold: Middels negativ konsekvens
2. Friluftsliv: Noe negativ konsekvens
3. Landskap: Noe negativ konsekvens
4. Jordressurser: Middels negativ konsekvens
5. Kulturmiljø: Noe negativ konsekvens

Samlet konsekvens for planforslaget er vurdert til å være noe til middels negative konsekvenser for naturmangfold, jordressurser og landskap. Dette skyldes forringelse av naturmangfoldet, nedbygging av dyrket mark og naturbeitemark, samt fjernvirkninger i landskapet. Forebyggende tiltak innarbeidet i planen kan redusere konsekvensen.

ROS-analyse

ROS-analysen har kommet frem til disse uønskede hendelsene (farer) som kan oppstå i området:

1. Sterk vind
2. Overvann og urban flom
3. Skog- og gressbrann
4. Trafikkulykker
5. Brann i bygg og anlegg
6. Støy
7. Luftforurensning
8. Bortfall av energi- og vannforsyning
9. Terror og sabotasje

Samlet sett viser analysen at området har middels til lav risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø. ROS-analysen foreslår tiltak som reduserer risikoen. De fleste er innarbeidet i planforslaget og noen må følges videre opp av byggesak og andre instanser.

Naturmangfold

Planen berører naturmangfoldverdier og er derfor vurdert etter de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. naturmangfoldloven § 7. Planområdet er allerede delvis bebygd og ligger i et tettsted. En hensynssone er lagt inn i planen for å bevare trærne ved Vigrestad storskule med rødlistet art. Planforslaget innebærer likevel inngrep i natur som gir noe til middels negativ konsekvens for naturmangfold. Årsaken er at hekkeområde for to rødlistede arter blir ødelagt, ettersom utbygging og ny vegtrase gir forstyrrelser i området og at skogholtet på eiendom gnr. 80 bnr.9 blir bygget ned. Kommunedirektøren sin fulle vurdering av planens forhold til naturmangfoldloven kan leses i planbeskrivelsen.

Vannforskriften

I henhold til vannforskriften § 12 skal kommunen som myndighet for sine vassdrag vurdere om et tiltak vil medføre at vannforekomstenes økologiske tilstand forringes. Tiltakene ligger ikke innenfor umiddelbar nærhet til noen vassdrag. Kommunedirektøren sin fulle vurdering av planens forhold til vannforskriften finnes i planbeskrivelsen.

Klima

Skolen er plassert sentralt for å fremme miljøvennlige reiser og korte skoleveger, både for elever fra Vigrestad og Stokkalandsmarka. Avstanden gjør likevel at mange fortsatt vil bli kjørt med bil, og levering/henting kan delvis motvirke målsetningen om «enklere hverdag». Parkeringsbehovet løses ved sambruk mellom skolen og Vigrestad idrettsklubb. Industri, skole, barnehage og idrettsanlegg samlet i nærheten av boligområdene, bidrar til å skape arbeidsplasser i nærmiljøet og muligheter for kortere veg til jobb.

Naturbaserte løsninger og fokus på gang- og sykkeltilrettelegging er positive klimatiltak i planen. Rørløsninger kan settes ut av spill eller ikke få utnyttet full kapasitet, eksempelvis på grunn av tette sluk eller rister. Overvannsrapporten anbefaler derfor åpne flomgrøfter, som er lettere å vedlikeholde og kan kontrolleres visuelt. Alternativ 1A følger denne anbefalingen og er best egnet til å sikre flomhåndteringen.

Barn og unges interesser

Planforslaget legger til rette for trygge skole- og fritidsarealer, med gode gang- og sykkelforbindelser som binder formålene sammen. Dette sikrer trygge skoleveger i området. Vegstrukturen legges i hovedsak på utsiden av formålene, som gir et bilfritt område i indre del av planområdet med bilfrie lekearealer.

Leke- og rekreasjonsområdene er relativt jevnt fordelt i området. De to nye boligområdene i planen bidrar til å etablere flere lekeplasser i planområdet. Ny barneskole skaper en ny sosial møteplass på Vigrestad, som også kan benyttes utenom skoletid. Nærhet til større idretts- og rekreasjonsområder, samt at man samler offentlige institusjoner som barnehage og skole, gir gode synergier.

Trafikksikkerhet

Planen inneholder flere tiltak for å øke trafikksikkerheten i området. Tiltakene er basert på trafikkanalysen, innspill fra beboere og offentlige myndigheter, og barnetråkkregistreringer. Disse tiltakene omhandler bedre kryss, færre og omdirigerte avkjørslar som reduserer konfliktpunkter mellom biler og myke trafikanter, tryggere gang- og sykkelveger, fartsdemping og god sikt. I tillegg sikrer planen sammenhengende forbindelser, grøntrabatter, fortau og strategiske gangfelt for sikre skoleveger.

Ny adkomstgate avlaster Rundvegen, betjener skole, idrett og boliger, og bygges med lav hastighet for å hindre gjennomkjøring. Alternativ 1A gir best trafikkflyt og sikkerhet, mens alternativ 1B vil føre til mer trafikk forbi skole- og idrettsområdet før hele gaten kobles til Langgata i byggetrinn to.

Samlet vurdering:

Planforslaget legger til rette for en ny barneskole som dekker behovet for elever fra både Vigrestad og Stokkalandsmarka, og som samtidig blir en ny sosial møteplass på Vigrestad. Sammen med en ny flerbrukshall, som kan brukes både av skolen og idrettsklubben, skapes det gode muligheter for sambruk i området. En ny adkomstgate bedrer trafikkflyten og avlaster Rundvegen, mens trygge og sammenhengende gang- og sykkelløsninger, og oppstramming av vegstrukturen, styrker trafikksikkerheten i området og gir tryggere skoleveger. Helhetlige overvannsløsninger gjør området mer robust mot klimaendringer, og planen har konkrete tiltak for å redusere konsekvensene til de nevnte KU-temaene og for å redusere at de kartlagte uønskede hendelsene inntreffer i området.

Planen åpner også for framtidig boligbygging i nærhet til skole, barnehage, jobb- og fritidstilbud.

Det er interessekonflikter mellom jordvern og behovet for ny skole, idrettsanlegg, boligområde, adkomstgate og flomgrøft. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til skole- og samfunnsutvikling og samfunnssikkerhet, i form av trafikksikre løsninger og overvannshåndtering, veier tyngst. På bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget til områderegulering for Vigrestad skule og idrettsområde (planID 202301) blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn med både alternativ 1A og 1B.

Vedlegg:

1. planID 202301 Plankart alternativ 1A
2. planID 202301 Plankart alternativ 1B
3. planID 202301 Planbestemmelser alternativ 1A
4. planID 202301 Planbestemmelser alternativ 1B
5. planID 202301 Planbeskrivelse
6. planID 202301 ROS-analyse
7. planID 202301 Konsekvensutredning
8. planID 202301 Konsekvensutredning for naturmangfold
9. planID 202301 Fastsatt planprogram
10. planID 202301 Merknadshefte
11. planID 202301 Merknader i full tekst - varsel om oppstart
12. planID 202301 Merknader i full tekst - prinsippavklaringssaker
13. planID 202301 Merknader i full tekst - justering av plangrensen
14. planID 202301 Overvannsrapport
15. planID 202301 Trafikkanalyse
16. planID 202301 Støyrapport
17. planID 202301 Rapport av arkeologiske undersøkelser
18. planID 202301 Stedsanalyse
19. planID 202301 Innvilget fravikssøknad N100 - Rundvegen_Hagane
20. planID 202301 Innvilget fravikssøknad N100 - Rundvegen_Haugstadvegen
21. planID 202301 Vegtegninger fylkesveger