Hå kommune



Planinitiativ

Detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 4 PlanID 202604

ARKITEKT-KONTORET IHT

Arkitektkontoret IHT AS

Org.nr: 967 348 546

www.iht.no

Gnr / Bnr - 54/110, 54/119

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	Kvia Tomteselskap 2 AS
Kontaktperson	Ingmund Egeland
E-post	Ingmund@planum.no
Telefon	916 64 980
Organisasjons nr.	917 072 779
Hjemmelshaver	Kvia Tomteselskap 2 AS
Gebyrmottaker	Kvia Tomteselskap 2 AS

Revisjon	**Dato**	**Beskrivelse**
0	20.04.2026	Opprinnelig
01	20.05.2026	Plannavn

Innholdsfortegnelse

1 INFORMASJON OM PLANINITIATIVET 4

1.1 FORMÅL MED PLANEN 4

1.2 FREMTIDIG AREALFORMÅL 4

2 PLANOMRÅDET 4

2.1 BELIGGENHET 4

2.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET 5

3 PLANSITUASJON OG FØRINGER 6

4 PLANENS KONSEPT 7

4.1 PLANGREP 7

4.2 PLANLAGT BEBYGGELSE 7

5 VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE 8

6 SAMFUNNSSIKKERHET 9

7 DELUTREDNINGER 10

8 PLANPROSESSEN OG SAMARBEID / MEDVIRKNING 10

1 INFORMASJON OM PLANINITIATIVET

1.1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse på eiendommene 54/110 og 54/119.

1.2 FREMTIDIG AREALFORMÅL

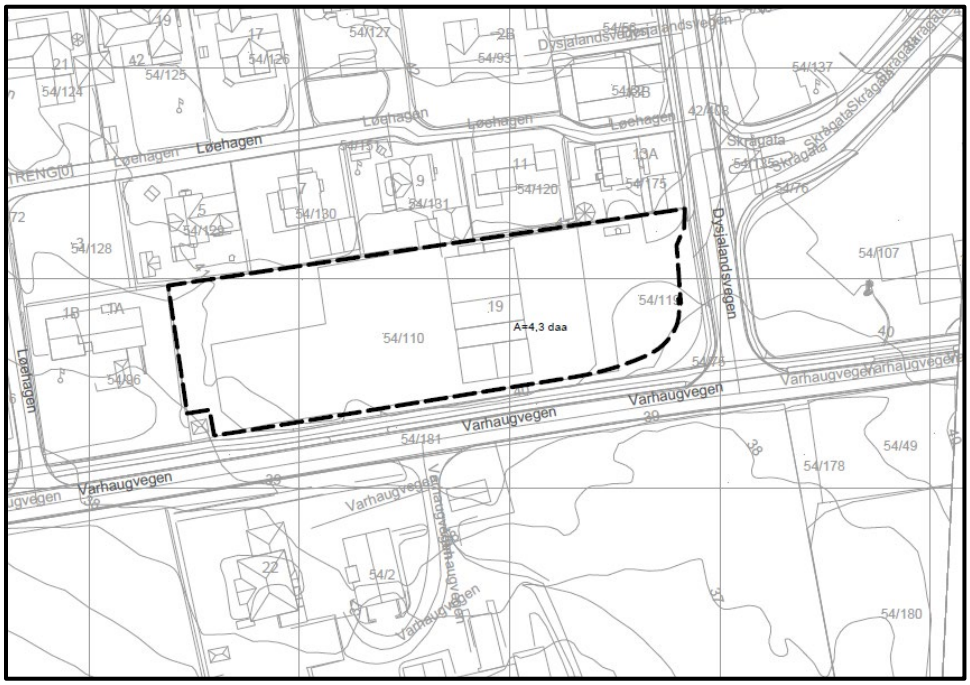
Arealformålet vil betjene boliger, private og fellers uteoppholdsarealer, og parkeringsarealer

2 PLANOMRÅDET

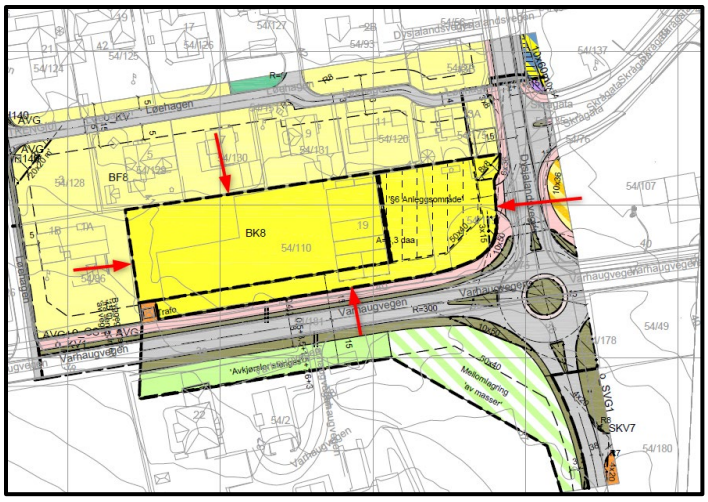
2.1 BELIGGENHET

Planområdet er lokalisert i den sørvestlige delen av Varhaug sentrum, langs fylkesvei 504 (Varhaugvegen), vest for jernbanen. Eiendommene gnr./bnr. 54/110 og 54/119 inngår i planområdet.

Planområdets avgrensning er foreslått slik at det sammenfaller med formålsgrensene for boligbebyggelse i de opprinnelige reguleringsplanene. Eiendommene 54/110 og 54/119 som ligger innenfor foreslått planområde har eiendomsgrenser som strekker seg noe ut over planområdet mot sør og øst. Dette arealet er avsatt til *annen veggrunn – grøntareal*, *fortau* og en mindre del som *kjøreveg*. Planområdet måler 4,3 daa.



Figur 2.1. Foreslått planområde



Figur 2.1-2. Foreslått planområde og gjeldende plankart

2.2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Det er utarbeidet en stedsanalyse i det innledende arbeidet i planprosessen. Beskrivelsen av planområdet baserer seg på denne.

- **Arealbruk**: Gjeldende arealbruk er regulert til boligformål, henholdsvis konsentrert småhusbebyggelse i plan 984 og blokkbebyggelse i plan 1010A-3. Dagens faktiske bruk er ikke i samsvar med regulert formål, og tomtene benyttes i dag til oppbevaring, parkering og verkstedsdrift.

- **Eiendomsforhold:** Eiendomsoversikt fremgår av tabell nedenfor.

Eiendom	Adresse	Hjemmelshaver
54/110	Varhaugvegen 19, 4360 VARHAUG	Kvia Tomteselskap 2 AS
54/119		Kvia Tomteselskap 2 AS

- **Tilstøtende arealbruk:** Planområdet grenser mot boligbebyggelse i nord og vest, samt overordnet vegnett i sør og øst. Sør for fylkesvei 504 ligger jordbruksarealer. Øst for fylkesvei 4352 er arealene avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

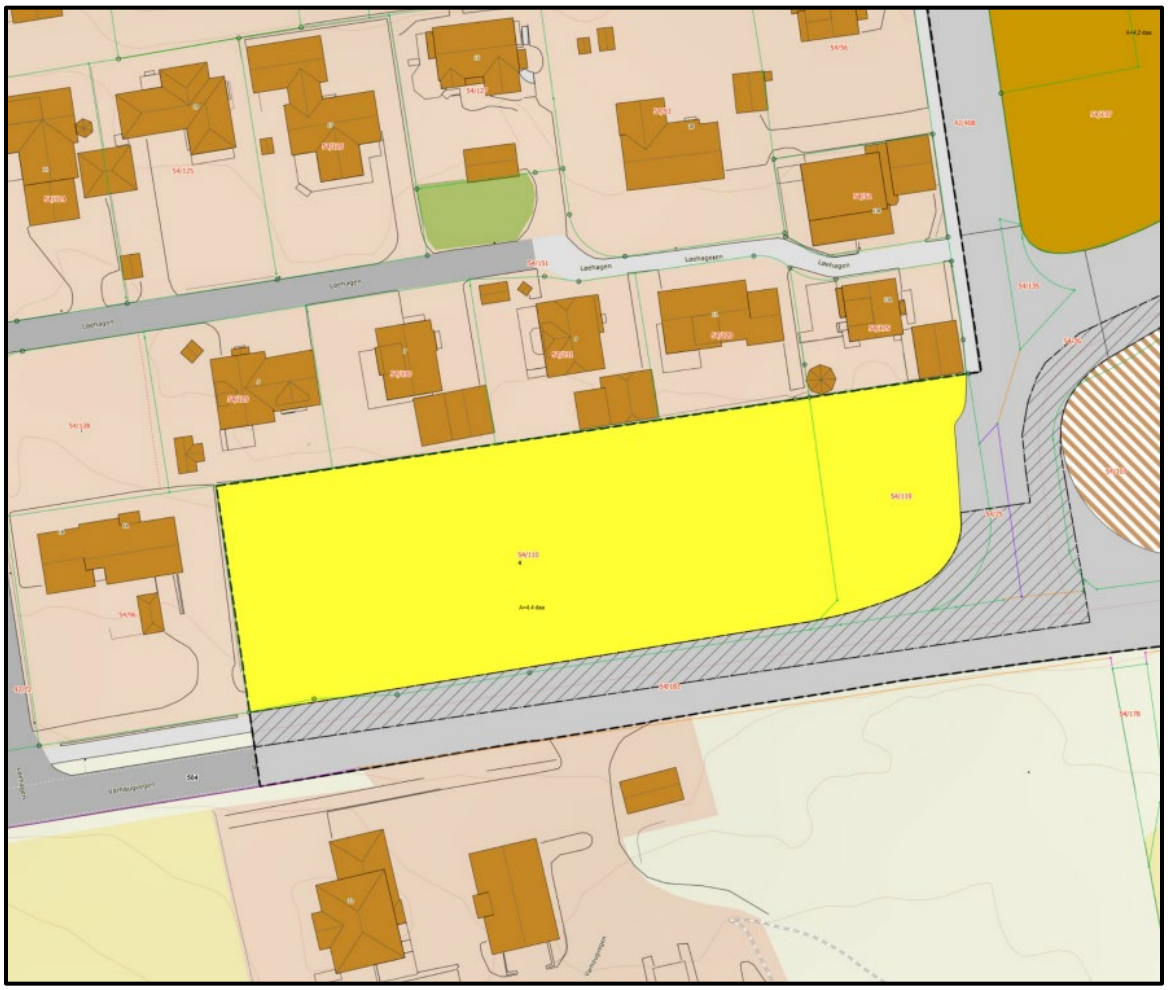
- **Stedets karakter**: Området preges av boligbebyggelse i nord og vest, mens områdene øst for fylkesvei 4352 har et mer industrielt preg. Selve planområdet fremstår i dag som en åpen og lite definert flate med et industrielt uttrykk, dominert av eksisterende bebyggelse fra tidligere bensinstasjonsdrift. Dagens situasjon tilfører i liten grad kvaliteter eller verdi til stedets karakter.

- **Bebyggelse:** Eksisterende bebyggelse innen planområdet forutsettes revet som ledd i fremtidig utvikling av eiendommene.

- **Landskap:** Området beskrives som *eksponert ytre kystslettelandskap med tett bebyggelse og jordbruksdominans.* Planområdet fremstår som tilnærmet flatt, asfaltert og med svakt stigende topografi mot nord og øst utenfor området.

3 PLANSITUASJON OG FØRINGER

Gjeldende kommuneplan og regionale retningslinjer legger overordnede føringer for det videre planarbeidet. Stedsanalysen belyser aktuelle planer.



Figur 3. Aktuelle tomters arealformål er i kommunedelplan for Varhaug sentrum avsatt til boligformål

– Hå kommune

4 PLANENS KONSEPT

4.1 PLANGREP

Planinitiativet legger opp til en konsentrert bebyggelsesstruktur som utnytter arealet effektivt innenfor planområdet, samtidig som det sikres gode bokvaliteter. Bebyggelsen organiseres med klare strukturer og hensiktsmessig orientering i forhold til solforhold, terreng og omkringliggende omgivelser. Det tilrettelegges for en variert boligsammensetning, med boligtyper som er etterspurt i området, for å bidra til et mangfoldig og robust bomiljø.

Adkomst til området etableres som en videreføring av eksisterende adkomstveg, noe som gir en naturlig og logisk kobling til omkringliggende vegnett. Planområdet har allerede god tilknytning til overordnet infrastruktur, med etablerte vegforbindelser i nærområdet som bidrar til enkel tilgjengelighet og begrenset behov for nye større inngrep.

Det legges vekt på å skjerme bebyggelsen mot støy gjennom strategisk plassering av støyskjermede tiltak. Samtidig integreres grøntstruktur som en viktig del av plangrepet, med en kombinasjon av private uteoppholdsarealer og felles grøntområder. Dette skal sikre gode rekreasjonsmuligheter, uteoppholdskvaliteter og et helhetlig bomiljø.

Plangrepet balanserer effektiv arealutnyttelse med hensynet til trivsel, bygningstypologi og gode forbindelser til omgivelsene.

4.2 PLANLAGT BEBYGGELSE

Planlagt bebyggelse består av en kombinasjon av rekkehus og leilighetsbygg, organisert i en konsentrert struktur tilpasset områdets skala og karakter. Rekkehusbebyggelsen er planlagt som toetasjes rekkehus, etablert som to eller tre sammenhengende rekker. Det kan også vurderes enkelte enheter i tre etasjer for å tilføre variasjon i volum og uttrykk. Dette er bevisste grep for å bryte opp lange sammenhengende bygningsvolumer og skape en mer oppdelt bebyggelsesstruktur. Løsningen styrker feltets visuelle kvalitet og legger samtidig til rette for bedre siktlinjer internt i feltet og for bakenforliggende eiendommer.

Leilighetsbyggene foreslås i to etasjer og bidrar til en differensiert boligtypologi innenfor planområdet. Bebyggelsen er planlagt med fokus på gode uteoppholdsarealer, hensiktsmessig orientering og tydelige overganger mellom private og felles soner.

Den samlede utbyggingen er foreløpig vurdert til om lag 20 boenheter, noe som gir en balansert utnyttelse av området samtidig som det ivaretar bokvalitet og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.



Figur 4.2. Fugleperspektiv, retning fra sør-øst

5 VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE

Planforslaget vurderes samlet sett å ha positiv virkning på omgivelsene. Tiltaket innebærer en transformasjon av et areal som i dag fremstår lite utnyttet og med lav stedskvalitet, til et boligområde med god bokvalitet og betydelig grønnstuktur.

For eksisterende boliger nord og vest for planområdet vil tiltaket medføre endringer i siktlinjer samt noe skyggepåvirkning. Slike virkninger anses som naturlige i forbindelse med utvikling og fortetting i et by- og tettstedsmiljø.

Planforslaget bygger videre på eksisterende adkomst og infrastruktur, noe som vurderes å ha liten til positiv virkning ved at behovet for nye inngrep begrenses og det legges til rette for en effektiv og trafikksikker løsning. Tiltaket vil medføre en økning i trafikkmengden, men kapasiteten i eksisterende vegnett vurderes som tilstrekkelig.

Etablering av felles uteoppholdsarealer, samt grøntstruktur og støyskjermingstiltak, bidrar til en positiv virkning også for omgivelsene rundt planområdet.

Overvannshåndteringen innen planområdet vurderes å bli vesentlig forbedret som følge av tiltaket. Gjennom planlegging av helhetlige og lokale løsninger, som fordrøyning, infiltrasjon og eventuelle åpne overvannssystemer, vil avrenning kunne håndteres mer kontrollert enn i dagens situasjon. Dette bidrar til redusert belastning på eksisterende systemer og komme omkringliggende arealer til gode.



Figur 5. Skyggevirkning. Øverst vårjevndøgn kl. 15.00. Nederst Sommersolverv kl. 18.00

6 SAMFUNNSSIKKERHET

Det skal utarbeides ROS-analyse i det videre planarbeidet for å identifisere og vurdere risiko for uønskede hendelser.

Følgende temaer er foreløpig vurdert i innledende arbeid og omtalt i stedsanalysen:

- **Overvann:**
  Det er identifisert risiko knyttet til vannoppsamling og økt markfuktighet. Forholdet vil utredes nærmere, og nødvendige tiltak for håndtering av overvann vil inngå i videre planlegging og prosjektering.

- **Trafikksikkerhet:**
  Det er registrert enkelte trafikkulykker i tilknytning til planområdets nærhet. Trafikksikkerheten vurderes i dag som tilfredsstillende, men vil bli nærmere vurdert i det videre planarbeidet, med særlig fokus på myke trafikanter.

- **Forurensning og støy:**
  Planområdet er påvirket av støy fra nærliggende fylkesveger og jernbane. Behov for og utforming av avbøtende tiltak vil bli kartlagt og vurdert i videre planprosess.

- Det foreligger per nå ikke registrerte data som dokumenterer forurenset grunn innenfor planområdet. På bakgrunn av tidligere bruk av eiendommene må det likevel påregnes at forurensning kan forekomme. Dette vil bli undersøkt og fulgt opp gjennom videre planarbeid.

7 DELUTREDNINGER

Det er avdekket behov for delutredninger knyttet til støy og forurenset grunn. Det skal derfor utarbeides støyrapport med tilhørende vurderinger, samt gjennomføres undersøkelser og vurderinger av eventuell forurensning i grunnen.

8 PLANPROSESSEN OG SAMARBEID / MEDVIRKNING

Aktuelle naboer, berørte offentlige etater og andre relevante instanser vil bli varslet direkte i forbindelse med planarbeidet. Oppstartsvarsel vil i tillegg bli annonsert i Jærbladet.