



MØTEREFERAT

Oppstartsmøte for områderegulering / detaljregulering

Referatet skal på en systematisk og mest mulig forpliktende måte synliggjøre partenes forutsetninger, ansvar og plikter i den videre planprosessen.

I samsvar med forskrift om behandling av private planforslag §§ 2 og 3, andre ledd, inneholder referatet en beskrivelse av planfaglig enighet og uenighet om planinitiativets planpremisser. Referatet avklarer offentlige forutsetninger for det endelige planforslaget i samsvar med forskrift om behandling av private planforslag § 2, andre ledd, bokstav a til i, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd.

Møtedato	:	12.05.2026
Tidspunkt	:	12.30-13.30
Sted	:	Møterom Moivika, Rådhusgata 3 Varhaug
Plantype	:	Detaljregulering
Plannavn	:	Varhaug sentrum delfelt 4
Plan-ID	:	202604

Møtedeltakere:

Forslagstiller	:	Kvia Tomteselskap 2 AS v/Planum Ingmund Egeland Stig Traa Thorsen
Konsulenter	:	Arkitektkontoret IHT AS Karsten Wiik Hans Christian B. Knutsen
Fra kommunen	:	Rolf Aleksander Svensen Mellgren Einar Serigstad Ole von Erpecom Vikse Svein Asgeir Vigrestad
Referat er sendt	:	Siv.ing Johan Tjåland
Kontaktperson for planprosjekt	:	Karsten Wiik



Saksansvarlig i : Einar Serigstad
kommunen

Hensikten med planarbeidet:

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

Planområdet:

Forslag til plannavn og plan-ID:	
PlanID: 202604 Plannavn: <ul style="list-style-type: none">• Forslag: «Detaljregulering for Statoiltomta»• Endres til: «Detaljregulerin for Varhaug sentrum delfelt 4»	
Plantype:	
Områderegulering	<input type="checkbox"/>
Detaljregulering	<input checked="" type="checkbox"/>
Størrelse på planområde:	
4,3 dekar	
Gjeldende overordnede planer for planområdet:	
Kommuneplanen sin arealdel 2024-2036	
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke	
Kommunedelplan for Varhaug sentrum	
Gjeldende planer for tilgrensende områder:	
Plan-ID:	Plannavn:
1010A-3	(Detaljregulering) Varhaug sentrum sør, krysset fv.504 Varhaugvegen - fv.153 Dysjalsvegen
984	Reguleringsplan for Varhaug sentrum
Kjente registreringer innenfor planområdet:	
Kulturminner	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Registrerte naturtyper/arter	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei



Hå
kommune

Aktsomhetsområde for flom/stormflo	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Aktsomhetsområde for skred	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Eiendomsforhold:		
Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planområdet: 54/110 54/119		

Planforutsetninger:



	Kommunedirektørens kommentarer	Oppsummering
Forholdet til overordnede planer	Planforslaget er vurdert å være i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnede planer.	<input checked="" type="checkbox"/> I samsvar <input type="checkbox"/> Ikke i samsvar
Vil planforslaget utløse krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. plan- og bygningsloven § 4-1?	Planforslaget krever planprogram.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 med videre henvisning til forskrift om konsekvensutredning § 2?	Planforslaget krever konsekvensutredning.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Avgrensning av planen.	Forslag til planavgrensning er i samsvar med våre forutsetninger.	<input checked="" type="checkbox"/> Akseptabelt <input type="checkbox"/> Må endres <input type="checkbox"/> Uakseptabelt
Forslag til planlagt bygningsmasse, anlegg og andre tiltak.	Planforslaget skal være i samsvar med kommuneplanen sine rammer og føringer. Byggehøyder: 2-3 etasjer Utbyggingsvolum: ca 20 enheter, 4,65 boenheter/dekar, 70% eller mer %BRA Byggegrense: ihht. 1010A-3 mot fv., Uteoppholdsareal med Lekeplass: innenfor 30 m2/enhet felles uteoppholdsareal Lys/skygge 50% sol vårjevndøgn Tilkost: Dysjalsvegen (2)	<input checked="" type="checkbox"/> Akseptabelt <input type="checkbox"/> Må endres <input type="checkbox"/> Uakseptabelt



	Parkering: i fellesanlegg, evt. i bygningskropp Privat uteoppholdsareal: 60m2/8m dybde som utgangspunkt for rekkehus i kommuneplan. Kan tilpasses	
--	--	--

Viktige planfaglige utredningstemaer for planarbeidet:

	Planforslag skal inneholde:	Supplerende kommentarer:
1.	ROS-analyse, jf. plan- og bygningsloven § 4-3	ROS-analyse skal utarbeides i samsvar med DSB sin veileder. Miljøsanering av nedlagt bensinstasjoner er delvis gjennomført, med unntak av en oljeutskiller: se arkivsak 11/243
	Veiledere/karttjenester: « Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging » og « kommunens arealplanlegging – ROS-kartleggings skjema »	
2.	Vurdering av trafikkforhold, tilgjengelighet, parkeringsbehov, tilkomst, og trafikktrygghet	Veginfrastruktur, parkering, gang og sykkelveger må planlegges i samsvar med de nye vegnormalene N100 Veg- og gateutforming fra Statens Vegvesen. Snuhammer dimensjoneres etter L (lastebil) i N100 figur 4.8.6. Kommunen anbefaler gatetun etter snuhammer.
	Veiledere/karttjenester: « N100 Veg- og gateutforming » og Statens vegvesens vegkart .	
3.	Vurdering av aktuelle naturfarer, klimatilpassing og grunntilhøve. Dette gjelder flom- og skredfare, samt håndtering av overvannsproblematikk.	Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 28-1 med videre henvisning til byggteknisk forskrift kapittel 7 kan tiltak oppføres dersom det er tilstrekkelig trygghet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Høyder på veganlegg er vurdert i gjeldende plan 1010A-3 Areal utsatt for flomfare må alltid synes i plankartet som hensynssone (jf. Plan- og bygningsloven § 12-6), samt tilhørende bestemmelser må sikre akseptabel trygghet før utbygging kan finne sted, jf. Plan- og bygningsloven § 12 -7 Det bør vurderes grønne tak og gjennomtrengelige dekker som gir tilfredsstillende infiltrasjon i grunnen.



	Veiledere/karttjenester: <ul style="list-style-type: none">• NVEs karttjenester: NVE atlas, NEVINA - Nedbørfelt-Vannføring• Kartverkets Høydedatakart• Flom og/eller skred: «Sikkerhet mot flom», «Flaum- og skredfare i arealplanar»• Overvann: Jæren vannområde• Kvikkleireskred: NGI sitt løsmassekart, Veileder «Mulighet for marin leire» og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred»• Stormflo: «Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging» og havnivå i kart• DIBK – byggeteknisk forskrift (TEK17)	
4.	VA-rammeplan	Sammen med reguleringsforslaget skal det leveres en VA-rammeplan, godkjent av teknisk etat i Hå kommune. VA-rammeplan må være i samsvar med den gjeldene vann- og avløpsnormen. Løsninger for vann og avløp til oppvarming bør beskrives i planbeskrivelsen.
	Veiledere/karttjenester: Kommunen si « VA-Norm »	
5.	Universell utforming	Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for utarbeiding av planforslaget. Planbestemmelser og plankart må sikre universell utforming av bygninger, anlegg og uteareal.
	Veiledere/karttjenester: « Universell utforming i planlegging »	
6.	Vurdering av støy.	Støyproblematikk i anleggs- og driftsstansene i forhold til omkringliggende bygningsmasse skal vurderes i henhold til Retningslinjer for støy i arealplanleggingen.
	Veiledere/karttjenester: « Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging » og Støysonekart	
7.	Vurdering av barn og unges interesser, og kriminalitetsforebygging	Planforslagets konsekvenser for både omfanget og kvaliteten på areal egnet for utfolding for barn og unge må beskrives.
	Veiledere: « Barn og unge i plan og byggesak », « En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser » og digitalt kartverktøy – Barnetrakk	
8.	Beskrivelse av kulturminner/kulturmiljø	I henhold til Riksantikvarens kulturminnedatabase og kulturmiljø i kommuneplanen er det ingen kjente



		registreringer innenfor det aktuelle planområdet. Bestemmelse om funn i bygge/anleggsfase tilføyes.
	Veiledere/karttjenester: Kulturminnekart og « Kulturminner, kulturmiljøer og Landskap -Planlegging etter plan- og bygningsloven »	
9.	Landskapsbilde - Beskrivelse av tiltakets tilpasning til omgivelser og landskap.	Det må gjøres grundig vurdering av landskapstilpasning for planlagte tiltak. Vurderingen må beskrive framtidige tiltak i forhold til landform/terrengform, eksisterende vegetasjon, vannforekomster, eksisterende bygningsmasse og andre landskapselement i det aktuelle området. Verdikriteriene i dette tilfellet er «opplevelsesverdier» og « <i>visuelle kvaliteter-fjernvirkning og estetikk</i> »
	Veiledere/karttjenester: <ul style="list-style-type: none">• Fritidsbustadbygningmasse «Rettleiar om planlegging av fritidsbustader»• «Estetikk i plan- og byggesaker»	
	Avklaring av rekkefølgebestemmelser og utbygningsavtaler	Denne avklaringen må skje i samarbeid med Hå kommune.
10.	Vurdering i henhold til naturmangfoldsloven §§ 8-12	Naturmangfoldsloven § 7 skal prinsippa i lova §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet.
	Veiledere/karttjenester: « Naturmangfoldloven kapittel II », Artskart , og Naturbase Kart	
11.	Vurdering i henhold til vassforskrifta § 12	I henhold til vannforskriften § 12 skal alle nye tiltak eller inngrep i en vannforekomst bare skje dersom miljømålene i forskriftens §§ 4–5 ikke nås, eller når visse vilkår er oppfylt.
	Veiledere/karttjenester: « Veiledning til bruk av vannforskriften § 12 » og stadfestet kartinformasjon om vassdrag, kystvann og grunnvann, om økologisk og kjemisk tilstand .	
12.	Renovasjon, transformatorstasjon og strømledninger.	Plankartet må vise plassering av felles miljøstasjon/renovasjonsanlegg og elektriske anlegg. Kommunen ønsker i størst mulig grad å bruke nedgravde avfallskonteinere som avfallssystem der forholdene ligger til rette for det.
	Veiledere: « Boliq nær høyspentanlegg » og « Nedgravde avfallscontainere »	



13.	Nærmiljø og friluftsliv - Grønnstrukturplanlegging skal være en integrert del av dette planarbeidet.	I planarbeidet må det ivaretas sikker tilkomst til nærliggende parkdrag/grønnstruktur og forbi planområdet. Det må beskrives Utendørs opphold og fysisk aktivitet i boligområder/byrom, parker og friluftsområder.
	Relevante veiledere: « Byrom – en idehåndbok », « Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder »,	
14.	Beskriving av eiendomstilhørigheter	Beskrivelse av eksisterende og fremtidige eiendomstilhørigheter og eventuelt behovet for avklaring av eiendomstilhørigheter, privatrettslige avtaler (servitutter) eller annet som kan hindre planen.
	Karttjeneste: Norgeskart	
15.	Vurdering av naturressurser som er berørt av planen.	Beskrivelse av ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk (bl.a. jordvern), fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser.
	Veiledere/karttjenester: AR5 kart / gårdskart , løsmassekart og berggrunnskart	

Kommer administrasjonen til å stoppe planinitiativet? Ja Nei

Plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd:

«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

Begrunnelse: Ikke relevant.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid skal ikke annonseres før kommunen har bekreftet dette skriftlig overfor planforslagstilleren, jf. Plan- og bygningsloven sin § 12-8 annet ledd, siste punktum.

Vurdering av om planarbeidet skal settes i gang:



Kommunedirektørens administrasjon bekrefter hermed at forslagstiller kan gjennomføre varsling og kunngjøring av planoppstart. Det må samtidig understrekes at det ikke foreligger noen binding for Hå kommune til senere å vedta dette planforslaget.

OBS! Oversikt over veileder om planlegging etter plan- og bygningsloven, kart- og planforskriften og forskrift om konsekvensutredning finner du her: «[Veileder om plan- og bygningsloven med forskrifter](#)».

Varselet skal inneholde:

- Oversiktskart med planavgrensning
- Varslingsbrev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål
- Kommunen skal settes som kopimottakar på oppstartsvarselet.

Oppstarts varsel skal ha høringsfrist på min 4 uker.

Saksbehandling og framdrift:

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.
- Det er informert om reguleringsplaner sin rettsvirkning.
- Forslagstiller er gjort kjent med kommunen sitt gebyrregulativ. [Ha.no/gebyr](#)

Planlagt dato for varsling og kunngjøring av oppstart med planarbeid:	Mai/juni 2026
Forslagstiller sin planlagte innleveringsdato for planbeskrivelse (måned/år):	Juli 2026
Førstegangsbehandling blir cirka (måned/år):	September/Oktober 2026

Startpakke

- Varslings-/adresselister er lagt ved referatet.
- Andre grunnlagsdata til planarbeidet finner dere i vår [veiledning for private reguleringsplaner](#) i kapittelet «Startpakken».

Innlevering av planforslag – krav til materiale

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Planbestemmelser
- ROS-analyse
- SOSI-fil (digitalt plankart)
- Kopi av alle innkomne innspill under varslingen
- Merknadshefte
- Kopi av annonse



Hå
kommune

Krav til innlevering av planforslaget er nærmere beskrevet i vår [veiledning til private reguleringsplaner](#) i kapittelet «Innsending av planforslag».

Til orientering:

Planfaglige temaer og prioriterte utredelsesbehov for planarbeidet er gitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble holdt.

Hverken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.