

Møtereferat

Oppstartsmøte for detaljregulering for Vardatua Hyttfelt

Referatet skal på ein systematisk og mest mogeleg forpliktande måte synleggjere partane sine forutsetningar, ansvar og plikter i den vidare planprosessen.

I samsvar med forskrift om handsaming av private planforslag §§ 2 og 3, anna ledd, inneheld referatet beskriving av planfagleg semje og usemje om planinitiativet sine planpremissar. Referatet avklarar offentlege føresetnadar for det endelege planforslaget i samsvar med forskrift om handsaming av private planforslag § 2, anna ledd, bokstav a til i, jf. plan- og bygningslova § 12-8 fyrste ledd.

Møtedato	:	05.11.2025
Tidspunkt	:	14.00-15.00
Sted	:	Møterom Moivika, Rådhusgata 6 Varhaug
Plantype	:	Detaljregulering
Plannamn	:	Detaljregulering for Vardatua Hyttfelt
Plan-ID	:	202511

Møtedeltakere:

Forslagstillar	:	Torfinn og Åslaug Sola Jensen
Konsulentar	:	Arkitektkontoret IHT v/Karsten Wiik, og Hans Christian B. Knutsen
Frå kommunen	:	Plan: Rolf Aleksander Svensen Mellgren, Kasper Eiane) Ole von Erpecom Vikse (plansjef) Utbygging (VA): Terje Lerbrekk (utbyggingssjef), Svein Asgeir Vigrestad
Referat vert sendt	:	
Kontaktperson for planprosjekt	:	Karsten Wiik
Saksansvarleg i kommunen	:	Rolf Aleksander Svensen Mellgren

Hensikten med planarbeidet:

Planarbeidets formål er utvikle aktuelle eiendommer til et hyttefelt med 10 hytter, tilhørende grøntområde og infrastruktur.
Adkomst, terrengtilpasninger og fjernvirkninger vil legge premissene for arbeidet.

Planområdet:**Forslag til plannamn og plan-ID:**

PlanID 202511 Detaljregulering for Vardatua Hyttefelt

Plantype:

Områderegulering

☐

Detaljregulering

☒**Planområdestorleik:**

7,8 dekar

Gjeldande overordna planar for planområde:

Kommuneplanen sin arealdel 2024-2036

Kommunedelplan Kvassheim – Sirevåg (1995, hovedsaklig gjelder kommuneplan foran)

Gjeldande planar for tilgrensande område:

Plan-ID:

Plannamn:

1051

Varden hyttefelt

Kjente registreringar innanfor planområde:

Kulturminne

☐

Ja

☒

Nei

Registrerte naturtypar/arter

☒

Ja

☐

Nei

Aktsemdområde for flaum/stormflo

☐

Ja

☐

Nei

Aktsemdområde for skred

☐

Ja

☒

Nei

Eigedomstilhøve:

Følgjande eigedomar inngår heilt eller delvis i planområdet:

Gnr 95, Bnr. 214

Gnr. 100, Bnr. 6, 15-17

Delvis: Gnr. 100, Bnr. 30

Planføresetnader:

	Rådmannen sine kommentarar	Oppsummering
Forholdet til overordna planar	Planforslaget er vurdert å vere i samsvar med hovudtrekk og rammer i overordna planar. Eiendommene er avsatt til fritidsboligformål i kommunedelplan for Kvassheim-Sirevåg og i kommuneplan (§14) siden senest 1999.	☒ I samsvar med overordna planar ☐ Ikkje i samsvar med overordna planar
Vil Planforslaget utløyse krav om planprogram om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 4-1?	Det vert vurdert at planforslaget ikkje har vesentlege verknadar for miljø og samfunn.	☐ Ja ☒ Nei
Vil Planforslaget utløyse krav om konsekvensutgreiing, jf. plan- og bygningslova § 4-2 med vidare tilvising til forskrift om konsekvensutgreiing § 2?	Det vert vurdert at planforslaget fell inn under forskrift om konsekvensutgreiing. Naturmangfold, landskapsbilde, friluftsliv.	☒ Ja ☐ Nei
Avgrensing av planen.	Forslag til planavgrensing er i samsvar med våre føresetnader. Forslag til planavgrensing vart diskutert i møtet/ i etterkant. Plan 1051 har noen avvik mellom regulert og utbygget situasjon ved adkomst til plan som varsles, og ellers i den hyttrekken (tomtegrenser/byggelinjer). Korrigeres ved mindre reguleringsendring av 1051 (kommunen) slik at plankartene og terreng stemmer overens.	☒ Akseptabelt ☐ Må endrast ☐ Uakseptabelt
Forslag til planlagt bygningsmasse, anlegg og andre tiltak.	Planforslaget skal vere i samsvar med kommuneplanen sine rammer og føringar. Byggjehøgddar: 4-5 m, 1 etasje med mulighet for loft. Utbyggingsvolum: 10 hytter Inntil 120 m2 inkludert inntil 20, 70-120. Byggjegrænse: vises i plankart. Uteopphaldsareal: avsettes naturbaserte friområder.	☒ Akseptabelt ☐ Må endrast ☐ Uakseptabelt

	Lekeplass: ikkje krav, enkelte hytteområder har lagt inn meir definerte aktivitetsområder Lys/skygge: ikkje formelle krav, gode solforhold bør sikres, også for eksisterende bebyggelse. Tilkomst: via 1051 og 100/30 Parkering: ønskes tilknyttet de enkelte hytter. Felles løsning må vurderes i planarbeidet, men er ikke et absolutt krav og må sees i samanheng med landskapstilpasning.	
--	--	--

Viktige planfaglege utgreiingstema for planarbeidet:

Planforslag skal innehalde:		Supplerande kommentarar:
1.	ROS-analyse, jf. plan- og bygningslova § 4-3	ROS-analyse skal utarbeidast i samsvar med DSB sin rettleiar.
	Rettleiarar/karttenester: « Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging »	
2.	Vurdering av trafikktilhøve, tilgjengelegheit, parkeringsbehov, tilkomst, og trafikktryggleik	Veginfrastruktur, parkering, gang og sykkelveggar må planleggjast i samsvar med dei nye vegnormalane N100 Veg- og gateutforming frå Statens Vegvesen.
	Rettleiarar/karttenester: « Håndbok N100 - Veg- og gateutforming » og Statens vegvesen sitt vegkart .	
3.	Vurdering av aktuelle naturfarar, klimatilpassing og grunntilhøve. Dette gjeld flaum- og skredfare, samt handtering av overvatnproblematikk.	Med heimel i plan- og bygningslova § 28-1 med vidare tilvising til byggt teknisk forskrift kapittel 7 kan tiltak oppførast dersom det er tilstrekkeleg tryggleik mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- eller miljøtilhøve. Det må ligg føre sakkunnig vurdering av flom/overvann, skredfare og/eller grunntilhøve. Areal utsett for flaumfare må alltid synast i plankartet som omsynssone (jf. Plan- og bygningslova § 12-6), samt tilhøyrande føresegner må sikre akseptabel tryggleik før utbygging kan finne stad, jf. Plan- og bygningslova § 12 -7
	Rettleiarar/karttenester: - NVE sine karttenester: NVE atlas, NEVINA - Nedbørfelt-Vannføring - Kartverket sitt Høgdedatakart - Flaum og/eller skred: «Flaum- og skredfare i arealplanar» - Overvatn «Veileder for lokal overvannshåndtering – Jæren vannområde» - Kvikkleireskred: NGI sitt lausmassekart, Rettleiar «Mulighet for marin leire» og NVE sin rettleiar «Sikkerhet mot kvikkleireskred»	

	- Stormflo: «Havnivåstigning og stormflo» og havnivå i kart - DIBK – byggteknisk forskrift (TEK17)	
4.	VA-rammeplan	Saman med reguleringsforslaget skal det leverast ein VA-rammeplan, godkjent av teknisk etat i Hå kommune. VA-rammeplan må vere i samsvar med den gjeldane vass- og avlaupsnorma. Kommunen sender VA kart. Obs – usikker plassering på vannledning som går gjennom nordre del av planområdet. Etter grunneiers kjennskap går denne lenger nord enn vist i kart. Sikres i plankart/bestemmelser Vann: ok kapasitet, også for slukkevann (med forbehold om brannprosjekterende finner særskilte behov) Avløp: må sjekkes nærmere om det er kapasitet på pumpestasjon.
	Rettleiarar/karttenester: Kommunen si « VA-Norm »	
5.	Universell utforming	Prinsippet om universell utforming skal liggje til grunn for utarbeiding av planforslaget. Planføresegner og plankarte må sikre universell utforming av bygningar, anlegg og uteareal.
	Rettleiar/karttenester: « Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven »	
6.	Vurdering av støy.	Støyproblematikk i anleggs- og driftsfasene i høve til omkringliggjande bygningsmasse skal vurderast i høve til Retningslinjer for Støy i arealplanlegginga.
	Rettleiar/karttenester: « Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging » og Støysonekart	
7.	Vurdering av barn og ungesinteresser, og kriminalitetsførebygging	Det må beskrivast planforslaget sine konsekvensar for både omfanget og kvaliteten på areal egna for utfolding for barn og unge.
	Rettleiarar: « Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven », « En håndbok om kriminalitetsførebygging og fysiske omgivelser » og digitalt kartverktøy – Barnetråkk	
8.	Beskriving av kulturminne/SEFRAK-bygg.	I høve til Riksantikvaren sin kulturminnedatabase/SEFRAK så er det ingen kjende registreringar innanfor det aktuelle planområdet.

		Forholdet til automatisk freda kulturminne skal avklarast med Rogaland Fylkeskommune. I det vidare planarbeidet må ein ta omsyn til eventuelle funn, jf. kulturminnelova § 9.
	Rettleiar/karttenester: Kulturminnekart og « Kulturminner, kulturmiljøer og Landskap -Planlegging etter plan- og bygningsloven »	
9.	Landskapsbilete-Beskriving av tiltaket si tilpassing til omgjevnader og landskap.	Det må gjerast grundig vurdering av landskapstilpassing for planlagde tiltak. Vurderinga må beskrive framtidige tiltak i høve til landform/terrengform, eksisterande vegetasjon, vatnførekomst, eksisterande bygningsmasse og andre landskapselement i det aktuelle området. Verdikriteriene i dette tilfellet er «<i>opplevingsverdiar</i>» og «<i>visuelle kvalitetar-fjernverknad og estetikk</i>»
	Rettleiar/karttenester: • Fritidsbustadbygningsmasse «Planlegging av fritidsbebyggelse» • «Estetikk i plan- og byggesaker» Avklaring av rekkjefølgjeføresegner og utbyggingsavtalar	
10.	Vurdering i høve til naturmangfaldlova §§ 8-12	Naturmangfaldslova § 7 skal prinsippa i lova §§ 8 til 12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit. Registrert viktig naturtype <i>Skogholt med engpartier</i>, med sterkt trua <i>Solblom</i> (utenfor planområdet) i 2007. Ukjent status mtp. gjengroing. Naturbase faktaark
	Rettleiar/karttenester: « Naturmangfoldloven kapittel II », Artskart , og Naturbase Kart	
11.	Vurdering i høve til vassforskrifta § 12	I høve til vassforskrifta § 12 skal alle nye tiltak eller inngrep i ein vassførekomst berre skje dersom miljømåla i forskriftas §§ 4-5 ikkje nåast eller når visse vilkår er oppfylt.
	Rettleiar/karttenester: « Veiledning til bruk av vannforskriften § 12 » og stadfesta kartinformasjon om vassdrag, kystvann og grunnvatn, om økologisk og kjemisk tilstand .	
12.	Renovasjon, transformatorstasjon og straumleidningar.	Kommunen ønsker at renovasjon legges til eksisterende fellesanlegg nord for planområdet i plan 1051. Må avklares med grunneier kapasitet og evt. utvidelse av dagens skur. Kommunen kan justere planutforminga rundt skuret jf. punkt plangrense. Kommunen jobber med retningslinjer for

		hvordan nye krav til kildesortering for fritidsbebyggelse skal implementeres, dette avklares i 2026. Plankartet må vise plassering av felles miljøstasjon/renovasjonsanlegg og elektriske anlegg, i den grad dette eventuelt nyetableres i planområdet. Nettkapasitet og behov for trafo/skap må avklares med Jæren Everk.
	Rettleiar: « Boliq nær høyspentanlegg » og « Nedgravde avfallscontainere »	
13.	Nærmiljø og friluftsliv - Grønstrukturplanlegging skal være ein integrert del av dette planarbeidet.	I planarbeidet må det takast vare på sikre tilkomst til nærliggjande parkdrag/grønstruktur og forbi planområdet. Det må beskrivast Utandørs opphald og fysisk aktivitet i hytte- og tilknytta friluftsområder.
	Relevante rettleiar: « Byrom – en idehåndbok », « Planlegging av grønstruktur i byer og tettsteder »,	
14.	Beskriving av eigedomstilhøve	Beskriving av eksisterande og framtidig eigedomstilhøve og evt behovet for avklaring av eigedomstilhøve, privatrettslige avtaler (servituttar) eller anna som hindrar planen.
	Kartteneste: Norgeskart	
15.	Vurdering av naturressursar som vert råka av planen.	Beskriving av ressursar frå jord, skog og andre utmarksareal, fiskebestand, vilt, vassførekomstar, berggrunn og mineralar. Temaet handlar om landbruk (bl.a. jordvern), fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og lausmassar.
	Rettleiar/karttenester: AR5 kart/gårdskart , lausmassekart og berggrunnskart	

Kjem 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.»

Grunngjeving: I tråd med kommuneplan.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid skal ikkje annonserast før kommunen har bekrefta dette skriftleg overfor planforslagstillaren, jf. Plan- og bygningslova sin § 12-8 anna ledd, siste punktum.

Vurdering av om planarbeidet skal setjast i gang:

Rådmanen sin administrasjon bekreftar hermed at forslagstillar kan gjennomføre varsling og kunngjering av planoppstart. Det må samstundes understrekast at det ligg ingen binding for Hå kommune til seinare å vedta dette planforslaget.

OBS! Oversikt over rettleiarar om planlegging etter plan- og bygningslova, kart- og planforskrifta og forskrift om konsekvensutgreiing finn du her: [Rettleiing om plan- og bygningslova med forskrifter](#).

Varselet skal innehalde:

- Oversiktskart der planområdet er avgrensa
- Varslingsbrev som orienterer om hensikta med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldande planstatus og ynska reguleringsformål
- Kommunen skal setjast som kopimottakar på oppstartsvarselet.

Oppstartsvarsel skal ha høyringsfrist på min 4 veker.

Saksbehandling og framdrift:

- ☒ Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningslova.
- ☒ Det er informert om reguleringsplanar sin rettsverknad.
- ☒ Forslagstillar er gjort kjent med kommunen sitt [gebyrregulativ](#).

Planlagt dato for varsling og kunngjering av oppstart med planarbeid:	Desember 2025/Januar 2026
Forslagstillar sin planlagt innleveringsdato for planomtale (månad/år):	2026
Fyrste gangshandsaming vert cirka (månad/år):	2026

Startpakke

Kommunen si startpakke ligg vedlagt.

Innlevering av planforslag – krav til materiale

- Planomtale
- Plankart
- Planføresegner
- SOSI-fil (digitalt plankart)
- Kopi av alle innkomne innspel under varslinga
- Kopi av annonse

Til orientering:

Planfaglege tema og prioriterte utgreiingsbehov for planarbeidet er gitt så langt dette har vore mogeleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar gjeve i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringar som førelåg på det tidspunkt oppstartsmøtet vart halde.

Korkje oppstartsmøtet eller referatet gjev rettar i den seinare saksbehandlinga.