



Statens vegvesen

HÅ KOMMUNE
Rådhusgata 8

4360 VARHAUG

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Anna Synnøve Hvass / 46788870

Vår referanse:
25/306146-2

Deres referanse:
25/36821

Vår dato:
10.11.2025

Innspill til foreslåtte endringer av reguleringsplan for Lensmannsgarden – Hå kommune

Vi viser til deres brev, datert 31.10.2025, med endring av reguleringsplan for Lensmannsgarden.

Saken gjelder

I forbindelse med digitalisering av plankartet er det gjort endringer i planen for å få planen i samsvar med utbygd situasjon, kommuneplan og fremtidig utvikling, samt redusere behovet for dispensasjoner og frimerkeregulering. Endringen gjelder plankart og planbestemmelsene.

Statens vegvesens uttalelse til planendringen

Vår rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor trafiksikkerhet og vegtransport.

Det er positivt at siktsoner i plankartet er regulert i tråd med gjeldende krav til friskt i håndbok N100. Generelt anbefaler vi å også regulere avkjørsler til boligene i plankartet med rett siktsoner.

Statens vegvesen har ingen andre merknader til foreslåtte endringer.

Transport vest – transportforvaltning 2
Med hilsen

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Kvaløygata 1
5537 HAUGESUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Tonje K. Doolan
Seksjonsleder

Anna Synnøve Hvass
Planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Hå kommune

Rådhusgata 8

4360 VARHAUG

Deres referanse:

2025/5529Dato: **13.11.2025**Saksnr.: **2025/80951**Dok.nr.: **2**

Saksbehandler:

Tore Glette-Iversen

**Hå kommune - reguleringsplan - Planid 1119-977 -
Lensmannsgarden - Uttalelse**

Hå kommune jobber med å endre en reguleringsplan for et etablert boligområde vest på Varhaug, og har sendt et planforslag på høring. Planendringen innebærer digitalisering av plankart og flere justeringer for å få planen i samsvar med utbygd situasjon, kommuneplanens føringer og ønsket framtidig utbygging.

Fylkesdirektørens vurderinger

Det er bra at Hå kommune jobber med planvask og oppdatering av eldre reguleringsplaner.

Området er et etablert og fullt utbygd boligområde, og det er ikke lett å fastsette plangrep som endrer bebyggelsesstrukturen vesentlig. Likevel kan det hende at det finnes boligeiere eller utbyggere som ønsker å legge til rette for fortettingsprosjekter. Gjennom informasjons- og medvirkningsarbeid kan det tenkes at det er mulig å finne løsninger på tvers av eiendomsgrenser, som kan føre til transformasjon og flere boliger i deler av området på en måte som ivaretar bokvaliteten.

Kommunen har foreslått egne bestemmelser for fradeling, med sikte på å legge til rette for en viss fortetting. Det er satt vilkår som må tilfredsstilles for å kunne fradele eiendom og oppføre ny boenhet. Hensikten er å legge til rette for at flere fortettingsprosjekter kan behandles direkte som byggesak. Det er positivt, men det kan skape utfordringer når det gjelder medvirkning. Vilkår nummer 6 er at infrastrukturen i området er tilstrekkelig for økt fortetting. Det bør avklares i dette planarbeidet, slik at det ikke blir opp til søker og saksbehandler i hver enkelt byggesak å vurdere det. I ROS-analysen er det gjort noen vurderinger knyttet til infrastruktur og økt fortetting. Fylkesdirektøren synes likevel det er noe uklart hva områdets tåleevne er med tanke på utbygging når det gjelder infrastruktur. Trafikksikkerhet, overvannshåndtering og lekeplassareal er eksempler på viktig infrastruktur som det kan bli press på når man legger til rette for flere boliger i et etablert boligområde.

Planforslaget legger til rette for at det i større grad skal være opp til grunneier/utbygger å bestemme hvordan bebyggelsen skal utformes. Fylkeskommunen mener det er uheldig at Hå kommune lar estetikken i tettstedene bli bestemt av den enkelte huseier eller husbygger, i stedet for at kommunen tar grep og gir gode føringer for f.eks. takform og kledning. Regjeringens nye nasjonale arkitekturstrategi, Rom for kvalitet,

sier at vi må diskutere hva som er ønsket steds kvalitet og uttrykk for den utviklingen vi planlegger.

Fylkesdirektøren støtter Hå kommune sitt arbeid med å digitalisere og oppdatere eldre reguleringsplaner. I denne plansaken vil fylkesdirektøren oppfordre kommunen til å gjennomføre et grundig medvirkningsopplegg, der innbyggerne gis anledning til å forstå konsekvensene av planen, samt hvilke muligheter planarbeidet kan ha å si for videreutvikling av eiendommene deres.

Hilsen
Gareth Doolan
seksjonssjef

Tore Glette-Iversen
rådgiver

Kopi til:

Vedlegg:

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.

Hå kommune
Postboks 24
4368 VARHAUG

Vår dato: 21.11.2025

Vår ref.: 202522114-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 25/36821

Saksbehandler: Turid Bakken

Pedersen/ 22959767/tba@nve.no

NVEs uttalelse - høring av planendring etter forenkla prosess - Reguleringsplan - Lensmnngården - Vest på Varhaug - Hå kommune

Vi viser til brev datert 31.10.2025. Saken gjelder høring av reguleringsendring etter forenkla prosess. Formålet med endringen er å digitalisere reguleringsplanen, sikre at planen samsvarer med faktisk utbygging, kommuneplanen og ønsket fremtidig utvikling.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete vurdering

Kommunen har muligheter for en forenklet saksgang dersom endringene i planen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. pbl. § 12-14 2. ledd.

I oversendelsen er det lagt ved en ROS-analyse som vurderer overvann. NVE tar denne til etterretning. Planen berører ikke NVEs tema ut over overvann, så vi har ingen merknader til planendringen.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Turid Bakken Pedersen
Senioringeniør



Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Hå kommune

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ROGALAND

Hå kommune
teknisk@ha.kommune.no

Innspill til reguleringsplan for Lensmannsgarden – planID 1119-977

Undertegnede er eier av gnr 42 bnr 714, Løehagen 6.

I forbindelse med revidering av planen vil jeg foreslå at regulert grense mellom boligbebyggelse og friområde i vår vestre grense justeres ved at friområdet innskrenkes til 1 m fra eksisterende lyktestolper.

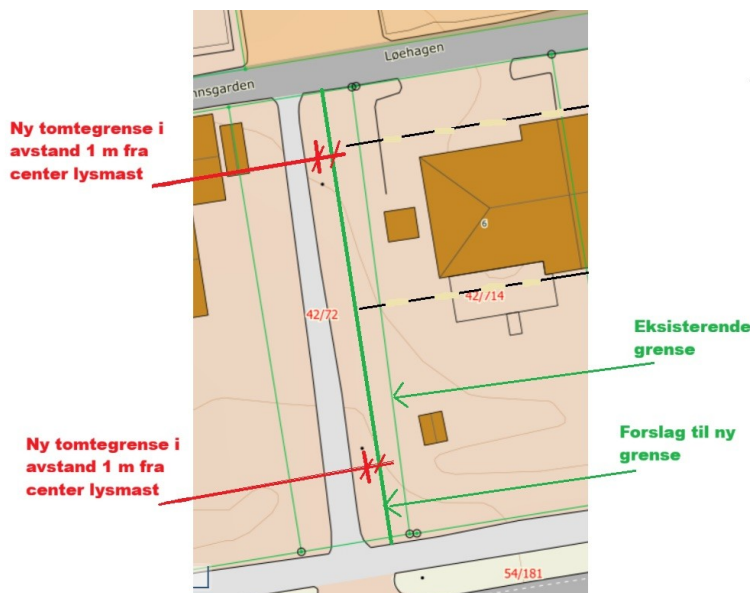
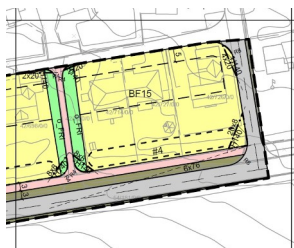
Tidligere var det ei trerekke langs vår vestre grense, jeg vet ikke når denne ble fjernet, men den var borte da vi kjøpte eiendommen. Etablert skråning på friområdet langs vår eiendom blir ikke brukt.

Ved å utvide byggeområdet på gnr 42 bnr 714, kan dette grepet gi en fremtidig mulighet til å utvide/oppgradere størrelsen for eksisterende bolighus, til en ordinær familiebolig etter dagens standard, og samtidig gi plass til en garasje etter planforslagets størrelse og avstandskrav.

Dersom dette inntas i planendringen, vil det siden bli en vurdering for kommunen om den er villig til å avhende arealet, og for grunneier om den er interessert i å kjøpe.

Men allerede nå bør muligheten vurderes. Aktuell eiendom kan ikke bidra til fortetting, men ved å ha mulighet til å utvide eksisterende bolig til en funksjonell familiebolig, som ivaretar tilgjengelighetskrav med alt på ett plan, vil man oppnå økt fleksibilitet også for denne eiendommen.

Å innskrenke friområdet som foreslått vil, etter undertegnedes mening, ikke påvirke offentlig adkomst langs gang-/sykkelveien i friområdet.



Over viser eksisterende plankart, kommunens forslag til revidert plankart, og undertegnedes forslag til justering mellom regulert friområde og regulert byggeområde.

Med vennlig hilsen
Ingeborg Lea Omdal
ingeborgomdal56@gmail.com
tlf 459 71 044



HÅ KOMMUNE
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandler

Thomas Lønning Bjørnstad, 51 56 87 69

Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Hå - planendring Lensmannsgarden Varhaug vest - planID 1119-977

Vi viser til brev mottatt 31.10.2025.

Bakgrunn

Hå kommune har sendt på høring forslag til endring av reguleringsplanen for Lensmannsgarden, Varhaug vest, etter forenklet prosess i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14. Planområdet ligger vest på Varhaug, og den opprinnelige reguleringsplanen ble utarbeidet manuelt i 1988. Endringsforslaget innebærer digitalisering og oppdatering av plankart og bestemmelser for å tilpasse planen til dagens situasjon, gjeldende regelverk og ønsket fremtidig utvikling. Hovedformålet med endringen er å redusere behovet for dispensasjoner og frimerkeregulering, samt å gjøre planen mer presis og brukervennlig.

Vår vurdering

Av hensyn til de nasjonale og vesentlige regionale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader:

Statsforvalteren er positiv til at Hå kommune digitaliserer planer, og at det jobbes med planvask og oppdatering av eldre planer. Det gir et bedre beslutningsgrunnlag og en bedre oversikt over arealreserve.

Utnyttelse og parkering

I hovedsak legger planen opp til en endring til og beskrivelse av dagens situasjon og det som allerede er bygget. Planen viser til en utnyttelsesgrad på 40 % BYA for områder med frittliggende boligbebyggelse, og 50 % BYA for områder med konsentrert småhusbebyggelse. Statsforvalteren oppfordrer til å tillate høyere utnyttelse i noen av områdene, slik at man ikke begrenser seg i fremtidige saker. Vi savner en vurdering fra kommunen hvorvidt dette kan la seg gjøre på en stedstilpasset måte. En slik vurdering kan bidra til mindre konfliktfylte fortettingsprosjekter senere, og bidra til kommunens kunnskap om boligreserve, samt ytterligere avklare forholdet til strengere nasjonale føringer knytta til jordvern. Vi viser til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet som skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive



byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. For mindre tettsteder trekkes det særlig frem at planleggingen bør bidra til effektiv arealbruk.

De foreslåtte bestemmelsene for fortetting kan bidra til mindre tidkrevende saksbehandling, og fremstår i stor grad som et godt grep for å redusere mengden frimerkeregulering og dispensasjoner. Dette er også et positivt grep i lys av brev fra kommunal- og distriktsdepartementet om [felles innsats for økt boligbygging](#). En forutsetning er at kvalitetskrav, overordnede føringer og kommuneplanens bestemmelser følges, og at man oppnår tilstrekkelig styring av arealbruken. Statsforvalteren vil også påpeke at bestemmelsene bør presisere 1,8 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering, i tråd med parkeringsnorm for bil i Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke. Vi har derfor **faglig råd** til at parkeringsbestemmelsene endres til å være i tråd med gjeldende regionale føringer.

Barn og unge

I bestemmelsene for konsentrert boligbebyggelse § 7 er det krav om minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, samt 60 m² privat uteareal for rekkehus og kjedehus. For firemannsboliger er kravet kun 8 m² privat uteareal per boenhet. Statsforvalteren viser til Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging som fastslår at kommunene skal sikre gode oppvekstvilkår gjennom tilstrekkelige og kvalitativt gode uteoppholdsarealer. Statsforvalteren mener at 8 m² kan være utilstrekkelig for å oppfylle intensjonen i de rikspolitiske retningslinjene. Vi har derfor **faglig råd**, og ber kommunen vurdere om 8 m² er tilstrekkelig privat uteoppholdsareal, eller om dette kan løses ved eksempelvis krav til felles uteoppholdsarealer.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er positivt at kommunen utarbeider sine egne ROS-analyser. Denne har vurdert relevante tema, og grundigere analysert en hendelse, overvannsflom. Klimapåslag er også vurdert.

Det har blitt brukt en versjon av norsk standard fra 2008 som er utdatert. Vi anbefaler å ta i bruk en nyere versjon (NS 5814:2021+AC:2023). Også andre kilder for informasjon er utdaterte, og bør oppdateres i grunnlaget for ROS-analyser. Det gjelder for eksempel:

- [Veiledning om tekniske krav til byggverk HO2/2011](#)
- [DSB temaveileder havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging 2024](#)
- NVE veileder Nr. 3/2022 *Sikkerhet mot flom - utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak* (Denne veilederen utdyper TEK17 § 7-2 og NVE retningslinjer 2/2011 *Flaum- og skredfare i arealplanar* [NVE, 2014])
- Klimaprofil Rogaland, oppdatert i 2025

Når det gjelder kart vil vi også anbefale å se til NIBIO sin kartportal [Kilden](#). Den inneholder mye god geodata om terreng, jordsmonn, markvannsfuktighet med mer.

Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunens vedtak tilsendt når det er gjort. Vi ber om at videre korrespondanse i saken blir merket med vår referanse.



Med hilsen

Erlend Jacobsen Høgestøl (e.f.)
rådgiver

Thomas Lønning Bjørnstad
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger