

# Merknadshefte

**PLANENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR VIGRESTAD  
SØR**

**PLANID 971**

**Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.**

**Utgave: 1 mindre endring  
Dato: Juni 2026**

**PlanID 1119-971**

## **Innhold**

Merknader til høring og offentlig ettersyn .....	3
Vedlegg.....	9

# Merknader til høring og offentlig ettersyn

Varslingsdato: 29.08.2025

Frist: 21.09.2025

Merknadene er oppsummerte med hjelp av Hå kommunes automatiseringsverktøy som bruker kunstig intelligens fra OpenAI. Innholdet er kontrollert og justert av saksbehandler.

## 1. Landskapsarkitekt Odd Geir Abeland v/ Hå kommune

**Dato:** 05. september 2025

**Journalnr.:** 25/31482

### Oppsummering av merknad:

Påpeker at det mangler gang- og sykkelvei/fortau i Gjegnet og foreslår at dette bør vurderes i planarbeidet.

### Kommunedirektørens kommentar:

Ja, det mangler et fortau på vestsiden av vegen Gjegnet og å videreføre planlagt fortau på østsiden av Gjegnet. I det gamle plankartet var det tegnet gang- og sykkelveg på østsiden av vegen Gjegnet, det blir nå endret til fortau. Plankartet oppdateres til å inkludere fortau på begge sider av Gjegnet.

## 2. Statens vegvesen

**Dato:** 09. september 2025

**Journalnr.:** 25/31877

### Oppsummering av merknad:

#### Faglige råd:

- **Parkeringsdekning for frittliggende småhus:** Anbefaler at også frittliggende småhus gis en maksimal parkeringsnorm i tråd med kommuneplan (maks 2,1 p-plasser per boenhet).

#### Andre merknader:

- **Positiv til fortau og frisikt:** Ser positivt på regulering av fortau langs Vigrestadvegen og justerte frisiktsoner i Smedabråtet.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Tatt til følge.

- **Parkeringsdekning for frittliggende småhus:** Parkeringskravet endres til «Maksimalt 2,1 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp», i tråd med kommuneplan.

**3. Statsforvalteren i Rogaland**

**Dato:** 16. september 2025

**Journalnr.:** 25/32853

**Oppsummering av merknad:**

**Faglige råd:**

- **Arealutnyttelse og planform:** Anbefaler at det utarbeides områdeplan med plankrav for delområder, og at planområdet utnyttes bedre i tråd med regionalplan (70–200 % tomteutnyttelse).
- **Parkeringsdekning:** Ber om at parkeringskravene justeres ned i tråd med regionalplanens maksnorm (1,8 for småhus).
- **Sykkelparkering:** Anbefaler at bestemmelsene følger regionalplanens krav om minimum 3 sykkelparkeringsplasser per bolig.

**Andre merknader:**

- **Støtter digitalisering og oppdatering av plan:** Ser positivt på at planen oppdateres til dagens regelverk.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Tatt delvis til følge.

- **Arealutnyttelse og planform:** Planendringen har som hovedformål å digitalisere det eksisterende reguleringsplankartet, samtidig som plankartet tilpasses utbygd situasjon og kommuneplan. Utarbeidelse av en ny områdeplan vurderes som uforholdsmessig tid- og ressurskrevende. Det vil ikke stilles krav om felles regulering der endringer berører flere tomter. Kommunedirektøren har allerede vurdert at felt BF1 til BF6 krever høyere utnyttelse og må reguleres om det skal fortettes. Da vil krav til tetthet i kommuneplan være gjeldende.
- **Parkeringsdekning:** Tatt til følge. Felt BF39 gis samme parkeringskrav som øvrig frittliggende småhusbebyggelse, mens BK5, BK6 og BK7 gis samme krav som øvrig konsentrert bebyggelse.

- **Sykkelparkering:** Krav til sykkelparkering er allerede regulert gjennom kommuneplanen og vil være gjeldende ved behandling av byggesaker. Tas ikke med i reguleringsplanen.

#### **4. Irene Husvegg**

**Dato:** 17. september 2025

**Journalnr.:** 25/32796

##### **Oppsummering av merknad:**

##### **Andre merknader:**

- **Ønske om omregulering til konsentrert småhusbebyggelse:** Ber om at eiendommen Storagrønå 15 reguleres til konsentrert småhusbebyggelse, i samsvar med tilgrensende eiendommer og for å sikre god arealutnyttelse.
- **Forslag til justering av bestemmelse 2.1.1 h):** Ønsker at grensen for krav om reguleringsplan økes fra 1200 m<sup>2</sup> til 1850 m<sup>2</sup>, for å unngå unødvendige ressurskrevende reguleringsprosesser ved utvikling av mindre tomter.

##### **Kommunedirektørens kommentar:**

Ikke tatt til følge.

- Omregulering av eiendommen krever egen reguleringsprosess. Siden tomten er ubebygd, må det blant annet fastsettes konkrete bestemmelser for utnyttelse, parkeringskrav samt felles- og privat uteoppholdsareal.
- Areal større enn 1 200 m<sup>2</sup> bør reguleres for å tilrettelegge for høyere tetthet enn det som kan oppnås gjennom forenklet fortetting. Grensen økes derfor ikke.

#### **5. Kommuneoverlege Gerd Signy Solberg Omland v/ Hå kommune**

**Dato:** 17. september 2025

**Journalnr.:** 25/32796

##### **Oppsummering av merknad:**

Kommuneoverlegen har ingen merknader.

##### **Kommunedirektørens kommentar:**

Tatt til orientering.

## 6. Rogaland fylkeskommune v/Plan og arealforvaltning

Dato: 17. september 2025

Journalnr.: 25/32796

### Oppsummering av merknad:

#### Faglige råd:

- **Fortettingspotensial og infrastruktur:** Kommunen anbefales å utrede fortettingspotensialet og vurdere konsekvenser for overvannshåndtering, trafikkavvikling og lekeplassdekning, slik at nødvendige tiltak kan planlegges i forkant av videre utvikling.
- **Lekeområder:** Det anbefales at kommunen er bevisst på å unngå en vedvarende trend der lekeplasser omreguleres til boligformål, da disse er viktige både for barn, sosiale møteplasser og grønnstruktur.
- **Parkering:** Det bør vurderes å innføre maksimumsgrenser for bilparkering i tillegg til fastsatte minimumsgrenser.
- **Byggegrense mot fylkesvei:** Bestemmelse § 2.1.1 e) må suppleres med forbud mot garasjer i strid med byggegrensen langs fylkesveg.
- **Kulturminne (automatisk freda):** Bestemmelsen for hensynssone H730 bør erstattes med en ny formulering i tråd med kulturminneloven og presisere at tiltak må avklares med kulturmiljømyndigheten i Rogaland fylkeskommune.
- **Bevaring av kulturmiljø:** Hele eiendommer med verneverdige bygg bør omfattes av hensynssoner. Nye tiltak nær bevaringsverdige bygg bør tilpasses i størrelse, utforming og byggeskikk. Henvisning til veilederen «Å eiga eit kulturminne» anbefales, men kommunen bør vurdere hvordan henvisningen kan gjøres mer robust og tilgjengelig.

#### Andre merknader:

- Fylkeskommunen støtter arbeidet med å digitalisere og oppdatere eldre reguleringsplaner, og vurderer at endringen kan gjennomføres som en forenklet planprosess dersom merknadene følges.

#### Kommunedirektørens kommentar:

- **Fortettingspotensial og infrastruktur:** Kommunedirektøren følger ikke anbefalingen om å utrede fortettingspotensialet. Kommunedirektøren har allerede vurdert at felt BF1 til BF6 krever høyere utnyttelse og må reguleres om det skal fortettes. Ved regulering vil en vurdere overvannshåndtering, trafikkavvikling osv.
- **Lekeområder:** Kommunen har ikke plan eller ønske om å nedbygge flere lekeplasser.
- **Parkering:** Parkeringskravene revideres til å være i tråd med kommuneplanen.
- **Byggegrense mot fylkesvei:** Bestemmelse § 2.1.1 e) omformuleres til å inkludere delsetningen «..., så lenge byggegrensen overholdes.».

- **Kulturminne (automatisk freda):** Bestemmelse H730 erstattes med teksten foreslått av fylkeskommunen.
- **Bevaring av kulturmiljø:** Kommunedirektøren velger å bevare hensynssonene slik det er i kommuneplanen å ikke inkludere hele eiendommer. Det velges også å ikke sette begrensinger til nye tiltak nær vernede kulturmiljø, boligene i gaten trenger ikke å tilpasses den vernede bebyggelsen. Fylkeskommunen anbefaler å henvise til veilederen «Å eiga eit kulturminne». Kommunedirektøren legger derfor til et punkt d i bestemmelse § 3.2 med teksten: «Rettlederen for kulturminne i Hå "Å eiga eit kulturminne" eller tilsvarende utgaver skal være førende for saksbehandling og vedlikehold.»

## 7. NVE

**Dato:** 19. september 2025

**Journalnr.:**25/32926

### **Oppsummering av merknad:**

#### **Formelle innsigelser:**

- **Manglende ROS-analyse og flomfarevurdering:** Innsigelse fremmes fordi det mangler ROS-analyse og vurdering av reell flomfare. Planforslaget kan ikke behandles etter forenklet prosess uten denne dokumentasjonen.

#### **Faglige råd:**

- **Overvannshåndtering:** Påpeker behov for kartlegging av overvann og flomveier i området og anbefaler at dette innarbeides i reguleringsplanen.

### **Kommunedirektørens kommentar:**

Tatt til følge.

#### **Formelle innsigelser:**

NVE fikk tilsendt revidert planmateriale inkludert ROS-analyse og flomfarevurdering i juni 2026 og trakk innsigelsen den 12.06.2026 i brev som er vedlegg i merknadshefte fulltekst. Flomfarevurderingen førte til at plankart ble oppdatert med hensynssone for flom. I bestemmelsene legges det til krav til hensynssonene H320.

## 8. BaneNor

**Dato:** 30. september 2025

**Journalnr.:** 25/34201

### **Oppsummering av merknad:**

#### **Formelle innsigelser:**

- **Manglende byggegrenser og avstandskrav til jernbanen:** Bane NOR fremmer innsigelse fordi planen åpner for bebyggelse tett på jernbanen, uten byggegrenser eller tilstrekkelige avstandskrav. Dette medfører økt risiko og strider med nasjonale jernbaneinteresser og gjeldende sikkerhetskrav. Innsigelsen gjelder spesielt manglende regulering av minst 20 meter avstand for boliger og 15 meter for andre bygninger. Innsigelsen retter seg også mot bestemmelsene 2.1.1 e), 2.1.1 f), 2.1.2 g), 2.1.2 h) og 2.1.3 d), som åpner for bebyggelse og opphold svært nær jernbanens infrastruktur.

#### **Andre merknader:**

- **Manglende jernbaneformål:** Planen mangler formålsavklaring for jernbanen ved Rundvegen, som må innarbeides i plankartet.
- **Uklare eiendomsgrenser:** Kommunen har lagt eiendomsgrenser til grunn for formålsgrenser, men disse er flere steder uklare, blant annet ved gnr/bnr 77/4. Det anbefales kvalitetsheving av grensene for å gjøre planen mer presis og brukervennlig.
- **Behov for tillatelse etter jernbaneloven:** Det påpekes at tiltak nærmere enn 30 meter fra spormidten krever tillatelse etter jernbaneloven § 10.

#### **Kommunedirektørens kommentar:**

Tas delvis til følge.

- **Manglende byggegrenser og avstandskrav til jernbanen:** Det reguleres inn byggegrense på 20 meter for boliger og 15 meter for andre bygninger. Bestemmelsene rettes slik at de ikke kommer i konflikt med byggegrensen til jernbanen. BaneNor fikk tilsendt revidert planmateriale i juni 2026 og trakk innsigelsen den 17.06.2026 i brev som er vedlegg i merknadshefte fulltekst.
- **Manglende jernbaneformål:** Plankartet rettes opp til å ha jernbaneformål der Rundvegen krysser jernbanen.
- **Uklare eiendomsgrenser:** Grensene er kvalitetshevet mot jernbanen.

# Vedlegg

Innkome innspill til planprosessen er vedlagt.