

# Kort fortalt

## Saka sagt med éi setning:

Kommunedirektøren foreslår å legge detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 1A, 1B og 1C ut på høring.

## Bakgrunn for saka:

Dette er førstegangsbehandling av detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 1A, 1B og 1C, planID 1119-202509. Hå kommune har utarbeidet planforslaget i samarbeid med Ineo Eiendom og Helen & Hard. Planen legger til rette for utvikling av sentrale deler av Varhaug sentrum, inkludert bofellesskap, boliger og sentrumsfunksjoner. Mer informasjon finnes i planbeskrivelse og øvrige plandokumenter.



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
032/26	Utval for samfunn	23.04.2026

Saksbehandlar: Einar Serigstad

Sak - journalpost: 25/4823 - 44

---

## Detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 1A, 1B og 1C (planID 202509) - 1. gangsbehandling

### Kommunedirektøren si innstilling

1. Hå kommune legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

23.04.2026 Utval for samfunn

Plansjef Ole Vikse orienterte i saka.

Magnus Ånestad (Krf) fremja tilleggsforslag til kommunedirektøren si innstilling på vegne av utvalet:

*"Utvalg for samfunn ber kommunedirektøren utarbeide og legge ut på høring et alternativt forslag for KBA1 uten krav om areal til næring/tjenesteyting/forretning. Og med all fasade som kombinert publikumsrettet/bolig."*

Kommunedirektøren si innstilling med alternativt forslag blei samrøystes vedteke.

**USAM- 032/26 Vedtak:**

**Kommunedirektøren si innstilling**



1. Hå kommune legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Utvalg for samfunn ber kommunedirektøren utarbeide og legge ut på høring et alternativt forslag for KBA1 uten krav om areal til næring/tjenesteyting/forretning. Og med all fasade som kombinert publikumsrettet/bolig

## Saksframlegg

### Hensikten med planen:

Hensikten med planen er å:

- legge til rette for helhetlig utvikling av sentrale deler av Varhaug sentrum
- etablere park- og torgområde som møteplass
- legge til rette for varierte boliger, inkludert aldersvennlige boliger og bofellesskap
- styrke sentrum med næring, tjenesteyting og gode byrom
- etablere felles parkeringsløsninger
- sikre høy tetthet og samtidig høy kvalitet på sentrumsomgivelsene
- ivareta muligheten for framtidig jernbaneundergang

Planen viderefører og detaljerer visjon og krav fra sentrumsplanen kommunedelplan for Varhaug sentrum.

### Planforslaget:

Hovedgrepet i planen er et sentralt park- og torgområde (møteplass) som binder sentrum sammen, i tillegg til utbygging i tre av de nordre feltene i sentrumskjernen på Varhaug. De tre utbyggingsområdene fra sentrumsplanen er:

- delfelt 1A, som i reguleringsplanen er felt KBA1 (tomten nord for rådhuset)
- delfelt 1B, som i reguleringsplanen er feltene BB1 (sameiet Stasjonsvegen 26), KBA3 (tidligere kraftôrlager) og KBA4 (tidligere handelslagtomt og nå bofellesskapstomt)
- delfelt 1C, som i reguleringsplanen er felt KBA2 (rådhustomten)

Samlet utnyttelse er på ca. 110–170 % BRA) og 8–13 boliger per dekar.

### Planforslaget, kort fortalt:

- Sentrum får nytt torg- og parkrom (PA) som som blir en møteplass for alle.
- Bestemmelsene for boligblokken i Stasjonsvegen 26 (BB1) videreføres, samt at de sikres nytt felles uteoppholdsareal.



- Ny kombinert bolig- og næringsblokk med parkeringskjeller på tomten nord for rådhuset (KBA1).
- Rådhusstomten (KBA2) kan videreutvikles i framtiden.
- Tidligere kraftfôrlager (KBA3) kan brukes om igjen til bolig og at bygget ut mot Stasjonsvegen kan bli opptil 5 etasjer.
- Muligheten for nytt aldersvennlig bofellesskap på den gamle handelsslagtomten.
- Gatene i sentrum blir mer tilrettelagte for rekreasjon og opphold, samt at varelevering og avfallshåndtering skal skje på en smidigere måte.

### **Nytt torg og park – en møteplass for alle (PA1-4 og SK4):**

Visjonen fra sentrumsplanen om en felles møteplass i sentrum av Varhaug er videreført. Den nye møteplassen blir i første omgang på 3 dekar og ved utbygging av KBA1 (tomten nord for rådhuset) inntil 3,7 dekar. I plankartet er den vist som feltene PA1-4. Den blir lokalisert mellom rådhuset, bofellesskapstomten og kvartalet med Jæren sparebank, R. Skretting og det verna Varhaug sparebank-bygget. Møteplassen vil erstatte den midlertidige parken som ble opparbeida på bofellesskapstomten. Møteplassen skal ses sammen med ny utforming av Rådhusgata som i planen er regulert til sambruksområde (shared space) - SK4.

Deler av Rådhusgata blir stengt og mot Stasjonsvegen blir den enveiskjørt. Disse arealene skal utformes samlet og planen har rekkefølgekrav om medvirkning fra barn og unge på utformingen av området. Planen har gitt føringer om at området skal være en urban park med lek og andre funksjoner. Det er viktig at den kan håndtere store arrangementer o.l. I tillegg åpner planbestemmelsene for at det kan bygges paviljong eller andre elementer innenfor arealet, som også kan bidra til vindskjerming. Rekkefølgekravet om medvirkning er knyttet på utbyggingen av bofellesskapstomten KBA4.

### **Utbyggingsområdene:**

**BB1 - Videreføring av bestemmelsene for Stasjonsvegen 26 og felles uteoppholdsareal blir erstattet:**

For BB1 (gnr./bnr. 42/40, sameiet Stasjonsvegen 26) viderefører planen hovedsakelig tidligere bestemmelser som gjaldt for boligblokken. Nytt i denne reguleringsplanen er at feltet sikres nytt uteoppholdsareal i bestemmelsesområde #2 på tomten til bofellesskapet. Plasseringen er angitt i plankartet etter sameiets eget ønske. Arealet er på 450 m<sup>2</sup>.

**KBA1 - Nytt sentrumskvartal med sentralt parkeringsanlegg på tomten nord for rådhuset:**



For nytt utbyggingsfelt KBA1 (gnr./bnr. 42/115, tomten nord for rådhuset) gjelder følgende:

- Formål: bolig (leiligheter), næring, tjenesteyting og forretning
- Det skal etableres minst 1500 m<sup>2</sup> BRA næring og med krav om aktiv publikumsfasade mot Rådhusgata (GT1) og nytt torg (PA).
- Totalt kan feltet bygges ut med 5 800 m<sup>2</sup> BRA.
- Utnyttelsesgraden er mellom 70-160 %-BRA.
- Antall boenheter: 30-55
- Byggehøyden er opptil 4-5 etasjer og de må trappes ned mot nord (Ualandsgata).
- Feltet må i tillegg til sitt eget uteområde erstatte felles uteoppholdsareal til Ingridtunet på 250 m<sup>2</sup>. Feltet kan i tillegg til egen tomt bruke PA4 og gågaten GG2 for å dekke kravet til felles uteoppholdsareal.
- Feltet har ny adkomst fra Dysjalsvegen, i tråd med sentrumsplanen. I tillegg er det lagt til mulighet fra Ualandsgata.
- I feltet er det rekkefølgekrav om å etablere stort felles parkeringsanlegg for bil. I planen er det foreslått at dette anlegget skal kunne være til generelt besøkende av Varhaug sentrum, i tillegg til å dekke egen bebyggelse (bolig og næring). Anlegget kan være maks 180 p-plasser og av disse skal minst 70 p-plasser være offentlige / allment tilgjengelige.

#### KB2 - Rådhus tomten kan videreutvikles:

For KBA2 (rådhus tomten) gjelder følgende:

- Formål: bolig (leiligheter), næring, tjenesteyting og forretning
- Utnyttelsesgrad: 90-170 %-BRA (dvs. opptil 5 200 m<sup>2</sup> BRA).
- Boenheter: Maks 25. Det er ikke angitt minstekrav, da denne tomten primært er til offentlig tjenesteyting/kontor (rådhusfunksjon).
- Byggehøyder: Opptil 6 etasjer
- Fasadekrav: Aktiv publikumsrettet fasade mot nytt torg/park (PA) i 1. etasje.
- Adkomst: Fra søndre del av Rådhusgata (felt GG3 eller GT2).
- Parkering: Planen åpner for felles parkeringsanlegg, tilsvarende i KBA1, men med maks 80 p-plasser, hvorav 40 p-plasser er offentlig / allment tilgjengelige.

#### KBA3 - Kraftfôrlageret kan brukes om igjen til bolig og bygget ut mot Stasjonsvegen kan bli opptil 5 etasjer:

I KBA3 legger planen opp til at det tidligere kraftfôrlageret skal kunne gjenbrukes og transformeres til bolig. Bygget ut mot Stasjonsvegen kan bygges på med flere etasjer. For KBA3 (gnr./bnr. 42/857 og 42/859, tidligere kraftfôrlager) gjelder følgende:



- Formål: bolig (leiligheter), næring, tjenesteyting og forretning
- Utnyttelsesgrad: 120-185 %-BRA (dvs. opptil 5 200 m<sup>2</sup> BRA).
- Boenheter: 8-18
- Byggehøyder: Opptil 5 etasjer for bygget ut mot Stasjonsvegen.
- Uteoppholdsareal: På mesaninen

#### KBA4 - Etablering av aldersvennlig bofellesskap på den tidligere handelslagtomen:

I KBA4 (tidligere handelslagtomt) legger planen opp til et aldersvennlig bofellesskap med rause fellesarealer (fellesrom). For KBA4 gjelder følgende:

- Formål: bolig (leiligheter)
- Boenheter: 45-55
- Fellesrom: Minst 6 m<sup>2</sup> per boenhet. Dvs. ved 50 boenheter skal det være 300 m<sup>2</sup> BRA fellesrom. (Les mer om fellesrom lenger nede i saken.)
- Utnyttelsesgrad: 110-190 %-BRA (dvs. opptil 5 100 m<sup>2</sup> BRA).
- Byggehøyder: Opptil 4 etasjer + 2 inntrukne etasjer (totalt 6 etasjer)
- Uteoppholdsareal: Felles uteoppholdsareal skal etableres på PA3. Dvs. at uteområdet må henge sammen med resten av torget/parken i sentrum. Men deler kan ha privat/semi-privat utforming. I tillegg kan feltet benytte seg av frikjøpsordning. I feltet må også BB1 sitt uteområdet opparbeides i bestemmelsesområde #2, slik som nevnt ovenfor i saken.
- Parkering: Inntil 20 p-plasser som overflateparkering i bestemmelsesområde #1 ut mot Rådhusgata og/eller integrert i et parkeringsanlegg i planområdet. Bofellesskapsaktøren (Vilbo) har i stor grad lagt opp til etablering av bilkollektiv og dermed er parkeringsbehovet mindre.
- Adkomst: Fra nordre del av Rådhusgata i gatetunet GT1.

#### Sentrumsgatene - fra bildominert til rekreasjon, liv og lek:

I sentrumsgatene legges det opp til strammere kjøreveger på 6 meters bredde, eller at de skal gjøres om til gatetun eller gågater. Fortauene i sentrum skal være brede for å kunne ivareta funksjoner som ferdselssone, møblering, nedsenkede containere, oppstillingsplass for varelevering osv. Hensikten er at varelevering, renovasjonsløsning skal skje på en sentrumsvennlig måte. Derfor legger planen opp til at disse områdene skal skje fra fortau eller i gatetun/gågater, men at de kjører gjennom. Det er ønskelig å unngå mye navigeringsplass for å snu og rygge. For rådhuset vil dette i framtiden innebære at varelevering vil skje fra fortauet langs Dysjalsvegen. I Ualandsgata blir det gågate foran Coop Xtra sin inngang med mulighet for varelevering til å kjøre gjennom til Stasjonsvegen. På grunn av dette vil Stasjonsvegen måtte justere kjørebanelen noe ved dette krysset. Denne gjennomkjøringen blir enveis av hensyn til trafiksikkerhet.



Gatene som blir omgjorte til sambruksareal og gatetun, samt gågate kan ha funksjoner som korttidsparkering, lek, rekreasjon osv. Men planen har ikke detaljert utformingen på disse gatene. Intensjonen med planen er at sentrumsgatene skal kunne utvikles etter hvert som Varhaug sentrum og bruken av den modnes til mindre bilbruk i sentrum.

### **Fellesbestemmelser med kvalitetskrav:**

Planen har flere fellesbestemmelser som ivaretar krav til blant annet estetikk herunder aktiv fasade, fellesrom, privat og felles uteoppholdsareal, sykkel- og biparkering, varelevering, renovasjon, støy og mer. Kravene kommer fra kommuneplanen og sentrumsplanen.

Kravet til aktiv fasade er inndelt i to krav: laveste er aktiv boligfasade som innebærer forhage/oppholdsareal mot gatenivå; og høyeste nivå publikumsrettet fasade som stiller krav om innglassing og åpne fasader, samt inngangspartier for hver næringsvirksomhet. Bestemmelsen om fellesrom er ny og er en detaljering av kravet fra kommuneplanen. Med fellesrom menes fasiliteter som felles stue, drivhus, verksted eller hobbyrom o.l. samt gjestebolig/-hybel. Inspirert av bofellesskapsprosjektet er det derfor et høyt krav til fellesareal på 6 m<sup>2</sup> per boenhet som kan kompensere for andre funksjoner som privat uteoppholdsareal eller minste størrelse på boenhet. Dette skyldes at hensikten er å bringe folk sammen. I planen er det også satt et minstekrav til fellesrom på 3 m<sup>2</sup> per boenhet.

### **Innkommne merknader til planoppstart:**

Hå kommune varslet oppstart av planarbeidet 12. september 2025. Frist for merknader var 14. oktober 2025. 31 innspill kom inn i forbindelse med varslingen. Merknadene handler om disse temaene:

- utbygging vs. bevaring av midlertidig park
- byggehøyder og tetthet
- parkering og trafikk
- bokvalitet (sol, utsikt, trivsel)
- teknisk infrastruktur (VA, tele)
- støy og hensyn til jernbane
- overvann og flom
- universell utforming og barn/unge

### **Særlige merknader:**

- Flere private merknader er kritiske til utbygging i delsonen 1B (ønske om park)



- En underskriftskampanje (innbyggerforslag) har blitt sendt inn. Det ytres sterk motstand til nedbygging av parken. Da innbyggerforslaget er sendt inn til en plansak, blir innspillet ikke behandlet foran kommunestyret før saken sendes til endelig behandling. For mer informasjon, les svar på varslingsinnspill nr. 31 i merknadsheftet.
- Statlige og regionale myndigheter peker særlig på støy, mobilitet, overvann og ROS
- Bane NOR stiller krav knyttet til jernbane og sikkerhet

#### Medvirkning og dialog:

Et medvirkningsmøte ble gjennomført 24. mars 2026, slik at borgere kunne komme med sine innspill til framtidig park- og torg-området.

Kommunedirektøren har også hatt dialog med grunneier om utviklingen av kraftfôrlageret underveis i planarbeidet.

#### **Virkninger av planen:**

Planen er ikke konsekvensutredet, da den er i tråd med overordnet kommunedelplan som allerede er konsekvensutredet.

#### **ROS-analyse:**

Det er identifisert 6 uønskede hendelser: trafikkulykker, brann, støyforurensning, sterk vind, overvann/flom, og uønskede hendelser ved arrangementer på torget.

Samlet sett vurderes risikoen å bli akseptabel, forutsatt at blant annet følgende tiltak gjennomføres:

- håndtere overvann lokalt og supplere med flomveier i gatene
- trafikkdempende tiltak og tryggere gater
- krav til støytiltak
- krav til brannsikkerhet
- utforming av park/torg for sikker bruk

#### **Forholdet til overordnede føringer:**

Planen samsvarer med forventninger, statlige planretningslinjer og regionalplan for Jæren og søre Ryfylke. Planen støtter mål om:

- kompakt sentrum
- redusert transportbehov
- aldersvennlige boliger

- samfunnssikkerhet
- jordvern

Planen er ikke helt i tråd med overordna føringer når det gjelder:

- parkeringsdekning for bil, da den følger kommuneplanen makskrav som er noe høyere enn regionalplanen. Men kommuneplanen er nyeste plan og temaet anses derfor som avklart og i tråd med hva som er tillatt i Varhaug sentrum, når det gjelder generelle dekningskrav til bolig og næring.
- offentlig/allment tilgjengelig parkering for besøkende av sentrum, plassert i de sentrale parkeringsanleggene innenfor feltene KBA1 og KBA2.
- støy, da det er foreslått støyfølsom boligbebyggelse i støysoner og dette strider med intensjonen i T-1442.

### **Forholdet til kommunale føringer:**

Planen samsvarer godt med kommunedelplan for Varhaug sentrum (sentrumsplanen) og kommuneplanen «Hå mot 2036». Den har ivaretatt sentrumsplanens føringer:

- om en møteplass for alle ved å legge til rette for et stort godt torg- og parkområde
- om felles parkeringshus nord for rådhuset
- om hensyn til framtidig jernbaneundergang
- ved å imøtekomme utnyttelsesgraden og boligtettheten som var tiltenkt

Derimot har denne detaljreguleringsplanen foreslått:

- å øke tillatte byggehøyder med én etasje sammenlignet med sentrumsplanen.
- gi unntak for krav til sol på felles uteoppholdsarealet ved bestemmelsesområde #2 i KBA4 for felt BB1.
- gi unntak for solkrav til uteoppholdsareal på privat balkong/uteplass og boligfasader for enkelte boliger langs Stasjonsvegen i feltene KBA3 og KBA4.
- åpnet for noe overflateparkering på tomten til bofellesskapet dersom det blir behov.
- åpnet for ytterligere offentlig bilparkering i de sentrale parkeringsanleggene i KBA1 og KBA2.

### **Planens forhold til andre lovverk og tema:**

- **Naturmangfoldloven:** Planområdet inneholder ikke viktig natur, da det gjelder transformasjon av bebygde områder. Hensynet anses ivaretatt, se planbeskrivelsen.



- **Vannforskriften:** Planen er vurdert etter § 12. Overvann skal håndteres lokalt gjennom blågrønne løsninger, fordrøyning og flomveier i tråd med VAO-rammeplanen. Planen vurderes å ikke ha vesentlig negativ påvirkning på vannforekomster eller vannmiljø sammenlignet med dagens situasjon, forutsatt at tiltakene gjennomføres.
- **Klima:** Planen legger til rette for fortetting i sentrum og mer effektiv arealbruk, noe som kan bidra til redusert transportbehov og lavere klimagassutslipp. Det stilles krav til blågrønn faktor, overvannshåndtering og grønne strukturer. Samtidig vil økt utbygging og aktivitet kunne gi noe økte utslipp i anleggs- og driftsfase. Planen vurderes samlet sett å være i tråd med overordnede klima- og miljømål.
- **Infrastruktur:** Planen legger til rette for tilfredsstillende teknisk infrastruktur, inkludert vann, avløp og overvann, som dokumentert i VAO-rammeplanen. Eksisterende infrastruktur i området har kapasitet til å håndtere planlagt utbygging, med nødvendige oppgraderinger og tiltak. På Varhaug er det tilstrekkelig kapasitet på skole og barnehage.
- **Barn og unge:** Planen er vurdert opp mot rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Den legger til rette for trygge uteoppholdsarealer, gode gangforbindelser og et sentralt park- og torgområde som kan fungere som møteplass for ulike aldersgrupper. Rækkefølgeravet om medvirkning med barn og unge i utformingen av det nye torg-/parkområdet vil gjøre at planen tar hensyn til at mange barn bruker den midlertidige parken. Hensynet til barn og unge vurderes samlet sett ivaretatt.

## **Konsekvenser for næringsinteresser:**

### **Mindre framkommelighet for bil:**

Bilen skal etter hvert bli mindre synlig i sentrumsrommene. Dette innebærer mindre korttidsparkering langs sentrumsgatene og i Rådhusgata blir deler av strekningen stengt og deler av den blir enveiskjørt. Dette vil begrense framkommeligheten for bilister. Samtidig vil det fortsatt være mulig å kjøre gjennom sentrum og kommunen kan vurdere å fortsatt beholde noen korttidsparkeringsplasser i sentrum. Endringen kan derfor skje gradvis som kunder via bil erstattes av nye beboere i og brukere av sentrum.

### **Nytt torg og flere boliger = mer aktivitet og kunder:**

Nytt torg- og parkareal kan fungere som en katalysator på å få aktivitet i sentrum. Både gjennom at flere vil ta i bruk og besøke sentrum, samt at aktører vil bygge i sentrum. Bygge boliger og næringslokaler. Dermed vil eksisterende næringer kunne få flere kunder. Etablering av nytt torg som møteplass er i tråd med nylig vedtatt næringsstrategi for Hå kommune, jf. [KPU-sak 4/26](#).

### **Flytting av uteservering utenfor det vernde Varhaug sparebank-bygget:**

Stasjonen pub som har lokaler i det vernede bankbygget og har møbelment for uteservering på offentlig fortau. Ved opparbeidelse av Rådhusgata, må virksomhetens gjenstander fjernes. Det bør være mulig å lokalisere dette på vestsiden av bygget.

### **Vurdering:**

#### **Planlagt torg- og parkrom vil bli en god møteplass for alle:**

Selv om det har vært flere innspill der det rettes motstand mot å nedbygge den midlertidige parken, så var hensikten med området at det skulle bli utbyggingsområde, ikke park. Det nye sentrale parkrommet vil kunne ivareta de samme funksjonene som etterlyses. Dessuten er arealet relativt stort, sammenlignet med for eksempel torget på Bryne. Dessuten vil som nevnt ovenfor medvirkning med barn og unge bidra til at Varhaug får en tidsriktig møteplass som støtter opp om kommunedelplan for Varhaug sentrum sin visjon.

#### **Sentrumsgatene vil bli opparbeidet i samsvar med andre sentrumsområder:**

Ved å opparbeide og endre flere gater i sentrum til gågater og gatetun, får Varhaug sentrumsvennlige gater. Mange sentrumsområder tar i bruk tidligere gate- og parkeringsrom til rekreasjon og lek. Tilgang til parkeringskjellere er fortsatt ivaretatt, men bilistene må kjøre på de myke trafikantene sine premisser. Dette er gjenspeilet i valg av materialer og hvordan arealene er utformet. Bort er de tradisjonelle veiflatene. Kjørebanelen er mer diffus. Dette er elementer som bidrar på en naturlig måte å senke farten. Samme effekt kan skje i Varhaug sentrum. Denne planen legger likevel til rette for at en slik forandring kan skje gradvis fra et bilbasert sentrum, til et sentrum hvor de samme arealene i tas i bruk av folk og brukes til rekreasjon og bilkjøring må skje på deres premisser.

#### **Varhaug sentrum kan tåle mer bolig:**

Selv om boligtettheten er i tråd med sentrumsplanen, kan planområdet tåle flere boliger gjennom større bruk av frikjøpsordning. Slik planen er nå vil trolig utbygging i flere av delfeltene i stor grad håndtere kravet om felles uteoppholdsareal på sin egen tomt. Det store park-/torg-rommet i sentrum er likevel så stort at det kan dekke flere boliger. Kommunedirektøren mener dessuten at det er positivt med flere boliger som kan bidra til liv i sentrum. Likevel vil en økning i boligtetthet kreve planendring, men dette bør la seg gjennomføre etter en forenklet prosess ettersom planen legger opp til bruk av frikjøpsordning for å gjennomføre utbyggingen. Likevel må solkrav osv.



kontrolleres og slike planprosesser systematiserer og belyser dette på en bedre måte enn hva dispensasjonssaker på byggesaksnivå gjør.

### **Bolig og næring må balanseres:**

Varhaug sentrum tåler som nevnt ovenfor mer bolig. Likevel må Hå kommune etter hvert satse mer på tjenesteyting og andre sentrumsvennlige næringer (næring i kategori 1), slik næringsstrategien peker på. Næringsstrategien viser også til at arealbruken må være realistisk i forhold til hva som er mulig. Etterspørselen for næringsarealer i sentrum er lav. Derfor bør planen, slik den er nå, satse mest på bolig. Men samtidig sikre noe næringsareal som et minstekrav.

### **Større byggehøyder går greit:**

Planen har åpner for en etasje ekstra i flere av feltene, enn hva sentrumsplanen tillot. Likevel er det lagt inn krav om graderte høyder på flere felt. Mot Stasjonsvegen vil økte høyder kun skyggelegge noe i gaten og jernbanen. Da solforholdene i de sentrale uterommene og på uteoppholdsarealene, mener kommunedirektøren at økte byggehøyder kan aksepteres.

### **Småskalapreget kan ivaretas, selv med økte byggehøyder:**

Sentrumsplanen har en intensjon om at bebyggelsen skal ha et småskalapreg. Dette innebærer ikke at det ikke kan være store bygg i sentrum, men at deres volum og fasader må brytes opp. Småskalapreget kan også for felt som KBA4, ivaretas gjennom detaljeringer og kvaliteter i fasadene og materialer, samt at fellesarealene i mellombygget er trukket ned i én etasje slik at det møter menneskelig skala.

### **Uteoppholdsarealet i #2 må ses samlet med hele uteområdet til KBA4 og BB1:**

Bestemmelsene åpner for unntak fra solkravet på utearealet i bestemmelsesområde #2, da det tilhører felt BB1. Vanligvis ses alt uteoppholdsareal i sammenheng. I plan ser man som regel bort fra private krav og ønsker. I denne saken har sameiet bedt eksplisitt om plasseringen og at det skal tilhøre dem. Men dersom planen ser bort fra dette og ser samlet på utearealene for KBA4 og BB1, oppnår feltene samlet svært gode solforhold på flere tider av døgnet og året. #2 skal være et uteområde med mer intimt preg, og vil kunne bli et svært koselig sted, spesielt på sommerkveldene. Ved måletidspunktet 21. mars kl. 15, er det mulig å bruke andre arealer innenfor felt PA3 og resten av hele sentrumsparken. Kommunedirektøren mener derfor at det i realiteten ikke er et avvik, men bestemmelsene bør være slik de er ettersom BB1 har bedt om sitt eget dedikerte område.



### **Kompensering på solkravet på private balkonger og fasader for å videreutvikle sentrum:**

Det er positivt at kraftfôrlageret og bygget ut mot Stasjonsvegen blir videreutviklet framfor å stå tomme. Dette kan bidra til triveligere fasader i sentrum framfor å framstå som passive fasader. Kommunedirektøren mener at i slike tilfelle må det kunne aksepteres at ikke alle forhold i sentrum blir helt ideelle og at unntakene til sol på private balkonger og fasadene i KBA3 må kunne aksepteres. Det er av samme grunn at felle uteoppholdsareal på mesaninen ut mot Rådhusgata må kunne tas i bruk selv om det ikke er mulighet for jordlag til vegetasjon.

### **Diskré overflateparkering:**

Bofellesskapet i KBA4 må kanskje etablere overflateparkering på nordsiden av bygget ut mot Rådhusgata. Dette samsvarer som nevnt ovenfor, ikke med kommuneplanen. Likevel må dette arealet sikre adkomst fra Rådhusgata til KBA3 og BB1. Arealet blir relativt lite ettersom bofellesskapet legger opp til en lav parkeringsdekning, som i praksis blir på 0,5 p-plasser per boenhet. Dette er godt under makskravet. Dessuten er arealene samlet og støtter opp om fellesparkering. Derfor mener kommunedirektøren at overflateparkeringen i dette tilfellet må kunne aksepteres som kompensasjon av kvaliteten resten av bofellesskapet vil tilføre sentrum.

### **Støy utfordrer sentrumsplanen:**

Planområdet er utsatt fra støy fra jernbanen og Dysjalsvegen. Deler av planområdet og enkelte uteoppholdsarealer vil ligge i gul og rød støysone. Støy er en kjent utfordring i sentrumsområder og den legger press på hovedgrepene som ble satt i sentrumsplanen med jernbaneundergangen og den sentrale møteplassen – åpen mellom Stasjonsvegen opp til rådhuset. Planen legger til rette for avbøtende tiltak som stille side, fasadetiltak og skjerming. Kommunedirektøren legger vekt på at sentrumsplanen allerede har avklart hovedgrepet med torg og utvikling i dette området, og at noe støy derfor må aksepteres for å oppnå ønsket sentrumsutvikling.

Det vurderes som lite realistisk å skjerme alle boliger fullt ut eller å erstatte bolig med næring i de mest støyuutsatte delene. For bofellesskapet i KBA4 vurderes støy som mindre kritisk for private uteplasser, da konseptet legger opp til større bruk av fellesarealer. Kommunedirektøren forutsetter at kravene til støy i bestemmelsene følges og at det gjennomføres tiltak som reduserer støybelastningen, særlig i park- og torgområdet.

### **Samlet vurdering:**

Planen vil føre til mye positivt. Den vil:



- styrke sentrum som møteplass med økt kvalitet på park og byrom
- legge til rette for varierte boligtyper, slik som aldersvennlige boliger og bofellesskap
- legge til rette for flere boliger som skaper mer liv og aktivitet
- øke trykgheten som følge av flere folk i sentrum
- kunne øke kundegrunnlaget for eksisterende kunder og næringsliv
- redusere behovet for bil
- øke attraktiviteten for tilflyttere
- bidra til et mer sosialt lokalsamfunn
- effektivisere arealbruken i sentrum
- forbedre gangforbindelser og ivareta framtidig jernbaneundergang

Samtidig er det noen utfordringer med planen, slik som:

- nedbygging av den midlertidige parken som flere har blitt glad i
- at boliger (støyfølsomme bebyggelse) blir utsatt for støy fra jernbanen og Dysjalsvegen
- økte byggehøyder og tetthet
- konflikt med nye trafikk- og parkeringsløsninger der bilen får mindre plass i byrommet.

Samlet vurderes planen å tilføre Varhaug sentrum flere fordeler enn ulemper, og at den bidrar til ønsket sentrumsutvikling i tråd med sentrumsplanen – kommunedelplan for Varhaug sentrum.

### **Konklusjon:**

På bakgrunn av redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget til Varhaug sentrum delfelt 1A, 1B og 1C (planID 1119-202509) blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

### **Vedlegg:**

202509 Planbeskrivelse 2026-04-08\_01  
202509 Plankart 2026-04-08\_01-A1-L  
202509 Planbestemmelser - 2026-04-08\_01  
202509 ROS-analyse 2026-04-01\_01  
202509 Merknadshefte 2025-04-04\_02  
202509 Merknader i fulltekst - Varsling  
202509 Vilbo Varhaug Illustrasjonshefte - April 2026  
202509 Illustrasjonsplan - Møteplass - torg og park - April 2026  
202509 VAO-rammeplan - Rapport  
202509 VAO-rammeplan - Tegning  
202509 Støyutredning



Hå  
kommune