

## 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.

<b>Møtedato</b>	:	<b>17.06.2026</b>
<b>Tidspunkt</b>	:	<b>09.30-10.30</b>
<b>Sted</b>	:	<b>Moivika – møterom , Rådhusgata 8 Varhaug</b>
<b>Plantype</b>	:	<b>Detaljregulering</b>
<b>Plannavn</b>	:	<b>Storægrå?</b>
<b>Plan-ID</b>	:	

---

### Møtedeltakere:

<b>Forslagstiller</b>	:	<b>Østerhus, Roger Lillejord</b>
<b>Konsulenter</b>	:	<b>Aslpan Viak, Fredrik Jensen</b>
<b>Fra kommunen</b>	:	<b>Arealplanlegger, Kasper Eiane og Plansjef, Ole von Erpecom Vikse</b>
<b>Referat er sendt</b>	:	
<b>Kontaktperson for planprosjekt</b>	:	<b>Navn Fredrik Jensen</b>
<b>Saksansvarlig i kommunen</b>	:	<b>Kasper Eiane</b>



Hensikten med planarbeidet: Utvikling og realisering av Storægrå på Nærbø, avsatt til boligbebyggelse i KPA.

## Planområdet:

<b>Forslag til plannavn og plan-ID:</b>	
<b>Plantype:</b>	
Områderegulering	<input type="checkbox"/>
Detaljregulering	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Størrelse på planområde:</b>	
<b>Gjeldende overordnede planer for planområdet:</b>	
Kommuneplanen sin arealdel 2024-2036	
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke	
<b>Gjeldende planer for tilgrensende områder:</b>	
Plan-ID:	Plannavn:
202102	Halvmånen
988	Skjeraberget (pågående digitalisering)
987	Edlandsbakken
<b>Kjente registreringer innenfor planområdet:</b>	
Kulturminner	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Registrerte naturtyper/arter	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Aktsomhetsområde for flom/stormflo	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Aktsomhetsområde for skred	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<b>Eiendomsforhold:</b>	
Følgende eiendommer inngår helt eller delvis i planområdet: Gbnr 26/13	

## 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 ikke 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 ikke konsekvensutredning. <ul style="list-style-type: none"><li>- Flom</li><li>- Jord- og naturressurser</li><li>- Landskapsbildet</li></ul>	<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: 60% BRA, 3.5-4.5 enheter Byggegrense: Uteoppholdsareal: Lekeplass: Lys/skygge Tilkomst: Parkering:	<input checked="" type="checkbox"/> Akseptabelt <input type="checkbox"/> Må endres <input type="checkbox"/> Uakseptabelt

**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.  <b>Obs- støy og trafikktrygghet – fra KPA</b>
	<b>Veiledere/karttjenester:</b> « <a href="#">Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</a> » og « <a href="#">kommunens arealplanlegging – ROS-kartleggingsskjema</a> »	
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.
	<b>Veiledere/karttjenester:</b> « <a href="#">N100 Veg- og gateutforming</a> » og <a href="#">Statens vegvesens vegkart</a> .	
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 byggt teknisk forskrift kapittel 7 kan tiltak oppføres dersom det er tilstrekkelig trygghet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.  <b>Utredelse av faremoment i aktuelle vassdrag må være utført av sakkyndig foretak/hydrolog.</b>  <b>Det må foreligge sakkyndig vurdering av skredfare og/eller grunnforhold.</b>  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.
	<b>Veiledere/karttjenester:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• NVEs karttjenester: <a href="#">NVE atlas</a>, <a href="#">NEVINA - Nedbørfelt-Vannføring</a></li><li>• Kartverkets <a href="#">Høydedatakart</a></li><li>• Flom og/eller skred: «<a href="#">Sikkerhet mot flom</a>», «<a href="#">Flaum- og skredfare i arealplanar</a>»</li><li>• Overvann: <a href="#">Jæren vannområde</a></li><li>• Kvikkleireskred: NGI sitt <a href="#">løsmassekart</a>, Veileder «<a href="#">Mulighet for marin leire</a>» og NVEs veileder «<a href="#">Sikkerhet mot kvikkleireskred</a>»</li><li>• Stormflo: «<a href="#">Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging</a>» og <a href="#">havnivå i kart</a></li><li>• DIBK – <a href="#">byggt teknisk forskrift (TEK17)</a></li></ul>	



4.	VA-rammeplan	<p>Sammen med reguleringsforslaget skal det leveres en VA-rammeplan, godkjent av teknisk etat i Hå kommune.</p> <p>VA-rammeplan må være i samsvar med den gjeldene vann- og avløpsnormen.</p> <p>Løsninger for vann og avløp til oppvarming bør beskrives i planbeskrivelsen.</p>
	<b>Veiledere/karttjenester:</b> Kommunen si « <a href="#">VA-Norm</a> »	
5.	Universell utforming	<p>Prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for utarbeiding av planforslaget.</p> <p>Planbestemmelser og plankart må sikre universell utforming av bygninger, anlegg og uteareal.</p>
	<b>Veiledere/karttjenester:</b> « <a href="#">Universell utforming i planlegging</a> »	
6.	Vurdering av støy.	<p>Støyproblematikk i anleggs- og driftsstansene i forhold til omkringliggende bygningsmasse skal vurderes i henhold til Retningslinjer for støy i arealplanleggingen.</p>
	<b>Veiledere/karttjenester:</b> « <a href="#">Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</a> » og <a href="#">Støysonekart</a>	
7.	Vurdering av barn og unges interesser, og kriminalitetsforebygging	<p>Planforslagets konsekvenser for både omfanget og kvaliteten på areal egnet for utfolding for barn og unge må beskrives.</p>
	<b>Veiledere:</b> « <a href="#">Barn og unge i plan og byggesak</a> », « <a href="#">En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser</a> » og digitalt kartverktøy – <a href="#">Barnetrakk</a>	
8.	Beskrivelse av kulturminner/kulturmiljø	<p>I henhold til Riksantikvarens kulturminnedatabase og kulturmiljø i kommuneplanen er det ingen kjente registreringer innenfor det aktuelle planområdet.</p> <p>I planområdet er registrert følgende kulturminner/kulturmiljø:</p> <p><b>2 kulturminner registrert - gravhauger</b></p> <p>Forholdet til automatisk fredede kulturminner skal avklares med Fylkeskommunen i Rogaland.</p>



		<p>I det videre planarbeidet må en ta hensyn til de ovennevnte kulturminnene, jf. kulturminneloven § 9.</p> <p>Kulturminner 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</p>
	<b>Veiledere/karttjenester:</b> <a href="#">Kulturminnekart</a> og « <a href="#">Kulturminner, kulturmiljøer og Landskap -Planlegging etter plan- og bygningsloven</a> »	
9.	Landskapsbilde - Beskrivelse av tiltakets tilpasning til omgivelser og landskap.	<p>Det må gjøres grundig vurdering av landskapstilpasning for planlagte tiltak.</p> <p>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>»</p>
	<b>Veiledere/karttjenester:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fritidsbustadbygningsmasse «<a href="#">Rettleiar om planlegging av fritidsbustader</a>»</li><li>• «<a href="#">Estetikk i plan- og byggesaker</a>»</li></ul>	
	Avklaring av rekkefølgebestemmelser og utbygningssavtaler	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.
	<b>Veiledere/karttjenester:</b> « <a href="#">Naturmangfoldloven kapittel II</a> », <a href="#">Artskart</a> , og <a href="#">Naturbase Kart</a>	
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.
	<b>Veiledere/karttjenester:</b> « <a href="#">Veiledning til bruk av vannforskriften § 12</a> » og <a href="#">stadfestet kartinformasjon om vassdrag, kystvann og grunnvann, om økologisk og kjemisk tilstand</a> .	
12.	Renovasjon, transformatorstasjon og strømløpninger.	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.
	<b>Veiledere:</b> « <a href="#">Boliq nær høyspentanlegg</a> » og « <a href="#">Nedgravde avfallscontainere</a> »	
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.
	<b>Relevante veiledere:</b> « <a href="#">Byrom – en idehåndbok</a> », « <a href="#">Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder</a> »,	
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.
	<b>Karttjeneste:</b> <a href="#">Norgeskart</a>	
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.
	<b>Veiledere/karttjenester:</b> <a href="#">AR5 kart / gårdskart</a> , <a href="#">løsmassekart</a> og <a href="#">berggrunnskart</a>	

**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 varslings 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 **3/4** 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.

Planlagt dato for varsling og kunngjøring av oppstart med planarbeid:	Juni, frist tidlig august
Forslagstiller sin planlagte innleveringsdato for planbeskrivelse (måned/år):	Jan 2027
Førstegangsbehandling blir cirka (måned/år):	Vår 2027

### Startpakke

[Her finner du startpakke](#)

### 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

[Link til flom](#)

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.