

Merknadshefte

**PLANENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR
LENSMANNSGARDEN**

PLANID 977

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

**Utgave: 1 forenklet endring
Dato: November 2025**

PlanID 1119-977

Innhold

Merknader til høring og offentlig ettersyn	3
Vedlegg.....	8

Merknader til høring og offentlig ettersyn

Varslingsdato: 31.10.2025

Frist: 23.11.2025

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

1. Statens vegvesen

Dato: 10. november 2025

Journalnr.: 25/38631

Oppsummering av merknad:

Faglige råd

- **Sikring av friskt og avkjørsler:** Anbefaler at avkjørsler til boligene reguleres i plankartet med riktig siktzone i tillegg til at siktsonene generelt er oppdatert etter håndbok N100.

Andre merknader

- **Positive til oppdaterte siktsoner:** Fremhever at det er bra at frisktsoner nå følger gjeldende krav.
- Ingen øvrige merknader til planendringen.

Kommunedirektørens kommentar:

Ikke tatt til følge.

Det blir ikke regulert inn friskt til avkjørsler i plankart.

2. Rogaland fylkeskommune

Dato: 13. november 2025

Journalnr.: 25/40060

Oppsummering av merknad:

Faglige råd

- **Vurdering av områdets infrastrukturkapasitet:** Fylkeskommunen anbefaler at planarbeidet avklarer områdets tåleevne for fortetting (trafikksikkerhet, overvann og lekeareal), slik at dette ikke overlates til hver enkelt byggesak.

- **Medvirkning og informasjon:** Oppfordrer kommunen til et grundig medvirkningsopplegg for å sikre at innbyggere forstår konsekvenser og muligheter ved planendringen.

Andre merknader

- **Behov for estetiske føringer:** Mener det er uheldig at planforslaget åpner for at estetikk styrt av den enkelte huseier kan prege tettstedet; kommunen bør gi tydeligere føringer for bl.a. takform og kledning.
- **Mulighet for framtidig transformasjon:** Viser til at gode medvirkningsprosesser kan avdekke samarbeidsløsninger på tvers av eiendommer som muliggjør fortetting med god bokvalitet.
- **Støtte til planvask:** Positiv til arbeidet med å digitalisere og oppdatere eldre planer.

Kommunedirektørens kommentar:

Ikke tatt til følge.

- **Vurdering av områdets infrastrukturkapasitet:** Kommunedirektøren vil ikke gjøre en vurdering over hvor mye infrastrukturen tåler av fortetting da det er usikkert om boligeiere og utbyggere planlegger å fortette i området. Vurderingen kan da fort bli unødvendig og dårlig bruk av kommunens ressurser. Det blir derfor opp til søker og saksbehandler i hver enkelt byggesak.
- **Medvirkning og informasjon:** Kommunedirektøren vil ikke gjør ytterligere medvirkning enn den allerede gjennomførte høringen.
- **Behov for estetiske føringer:** Fjerning av takform gjør at boligområdet kan med tiden få varierte boligstiler noe som endrer uttrykket av området. Planområdet ble utbygget mellom slutten av 80-tallet og frem til rundt 2000. Foreløpig er det nesten kun byggestiler som var populære i det tidsrommet som er synlig i planområdet. Kommunedirektøren åpner med planendringen for mer varierte byggestiler og ønsker ikke å begrense boligeiere og utbyggere til spesifikke estetiske krav.
- **Mulighet for framtidig transformasjon:** Hvis utbyggere eller boligeiere ønsker å legge til rette for mer fortetting enn reguleringsplanen tillater kan de starte en ny reguleringsprosess.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Dato: 21. november 2025

Journalnr.: 25/40110

Oppsummering av merknad:

Andre merknader

- **Tar ROS-analyse om overvann til orientering:** Viser til at overvann er vurdert og tar analysen til etterretning.

- **Ingen øvrige merknader:** Planendringen berører ikke NVEs ansvarsområder utover overvann.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering.

4. Ingeborg Omdal

Dato: 23. november 2025

Journalnr.: 25/40183

Oppsummering av merknad:

Andre merknader

- **Ønske om justering av grense mellom boligformål og friområde:** Ber om at friområdet mot hennes vestre eiendomsgrense innsnevres til 1 meter fra eksisterende lyktestolper, da skråningen i dag ikke brukes og trerekken langs grensen tidligere er fjernet.
- **Mulighet for fremtidig utvidelse av bolig:** Mener justeringen vil kunne legge til rette for å oppgradere eller utvide eksisterende bolig til en funksjonell familiebolig og gi plass til garasje i tråd med planforslaget.
- **Ingen negativ konsekvens for allmenn ferdsel:** Vurderer at foreslått reduksjon i friområdet ikke vil påvirke offentlig gang-/sykkeladkomst.
- **Bør vurderes i planendringen:** Ønsker at kommunen vurderer muligheten nå, før eventuell senere eiendomsoverdragelse og kjøpsvurdering.

Kommunedirektørens kommentar:

Ikke tatt til følge.

Kommunedirektøren vil ikke redusere friområdet. Det er viktig å beholde grønne offentlige områder i tettsteder. Friområdet bidrar til å skape luft mellom private eiendommer og gang- og sykkelveg. En mer smal passasje kan redusere opplevelsen og tryggheten av forbindelsen.

5. Statsforvalteren i Rogaland

Dato: 27. november 2025 (fikk innvilget utsatt frist)

Journalnr.: 25/40812

Oppsummering av merknad:

Faglige råd:

- **Utnyttelsesgrad og framtidig fortetting:** Statsforvalteren oppfordrer kommunen til å vurderer høyere utnyttelse i noen av områdene, slik at man ikke begrenser seg i fremtidige saker. En slik vurdering kan bidra til mindre

konfliktfylte fortettingsprosjekter, få bedre kunnskap om boligreserve og samtidig ivareta nasjonale føringer knyttet til jordvern og statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.

- **Parkeringsbestemmelser:** Statsforvalteren gir faglig råd om at parkeringsbestemmelsene justeres slik at de presiserer 1,8 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering, i tråd med parkeringsnorm for bil i Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke.
- **Privat uteareal ved firemannsboliger:** Statsforvalteren gir faglig råd om at kommunen vurderer om kravet om kun 8 m² privat uteoppholdsareal per boenhet for firemannsboliger er tilstrekkelig for å ivareta Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, eventuelt ved å stille sterkere krav til felles uteoppholdsareal.
- **Oppdatering av ROS-analyse og kunnskapsgrunnlag:** Statsforvalteren anbefaler å bruke nyere standard for risikovurdering (NS 5814:2021+AC:2023) og oppdatere referanser og kunnskapsgrunnlag i ROS-analysen (bl.a. tekniske veiledere, DSB-temaveileder om havnivå, NVE-veileder om flomsikkerhet og oppdatert klimaprofil for Rogaland), samt å benytte NIBIOs kartportal Kilden som datagrunnlag.

Andre merknader:

- **Digitalisering og planvask:** Statsforvalteren er positiv til at kommunen digitaliserer og oppdaterer eldre reguleringsplaner, da dette gir bedre beslutningsgrunnlag og oversikt over arealreserve.
- **Bestemmelser for fortetting:** Statsforvalteren vurderer de foreslåtte bestemmelsene for fortetting som et godt grep for å redusere frimerkeregulering og dispensasjoner, forutsatt at kvalitetskrav, overordnede føringer og kommuneplanens bestemmelser følges og gir tilstrekkelig styring av arealbruken.
- **ROS-analyse og overvannsflom:** Statsforvalteren er positiv til at kommunen utarbeider egne ROS-analyser, at relevante tema er vurdert og at overvannsflom er analysert med klimafaktor.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt delvis til følge.

- **Utnyttelsesgrad og framtidig fortetting:** Kommunedirektøren beholder dagens utnyttelseskrav som er i tråd med andre tilsvarende boligområder og planendringer i kommunen. Ønsker innbyggere eller utbyggere høyere utnyttelse i et område kan de søke om planendring, evnt. dispensasjon.
- **Parkeringsbestemmelser:** Tas til følge. Bestemmelse §§ 2.1.1 b) og 2.1.2 c) oppdateres til å inkludere gjesteparkering. Ny formulering er i tråd med nåværende krav i kommuneplan.
- **Privat uteareal ved firemannsboliger:** Kravet om 8 m² privat uteoppholdsareal per boenhet for firemannsboliger er hentet fra kommuneplanen. Kommunedirektøren vil ikke gjøre kravet strengere enn det kommuneplanen legger opp til.
- **Oppdatering av ROS-analyse og kunnskapsgrunnlag:** Malen for ROS-analyse oppdateres etter tilbakemeldingen. Kommunedirektøren syntet det er

positivt at Statsforvalteren gjør planavdelingen oppmerksom på at kunnskapsgrunnlaget i ROS-analysen er utdatert. Dette gjør at når fremtidige planer skal analyseres så brukes det nyeste grunnlaget. ROS-analyser som allerede er startet vil bruke den utgåtte metodikken.

Vedlegg

Innkomne innspill til planprosessen er vedlagt.