

# Merknadshefte

## REGULERINGSPLAN FOR VARHAUG ØST

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

Utgave: Høring av endringsforslag

Dato: 18. februar 2025

PlanID 1119-993

## **Innhold**

Merknader til høring og offentlig ettersyn .....	3
--	---

## Merknader til høring og offentlig ettersyn

Varslingsdato: 13. desember 2024

Frist: 10. januar 2025

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

<b>01</b>	<b>Statsforvalteren i Rogaland, 19. desember 2024</b>	<b>Journalnr. 24/6283</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
Statsforvalteren i Rogaland har ingen formelle innsigelser. Statsforvalteren i Rogaland har ingen faglige råd. Andre merknader: Statsforvalteren i Rogaland opplyser at planendringen ikke berører de nasjonale sektorinteressene de er satt til å ivareta, og de har derfor ingen videre merknader.		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
Kommunedirektøren tar innspillet til orientering.		

<b>02</b>	<b>Rogaland fylkeskommune, 30. desember 2024</b>	<b>Journalnr. 25/662</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
Rogaland fylkeskommune har ingen formelle innsigelser. Rogaland fylkeskommune har ingen faglige råd. Andre merknader: Rogaland fylkeskommune støtter kommunens vurdering i saken og har ingen merknad til den foreslåtte planendringen for Varhaug øst - plan 983 – Vipevegen 21, som omhandler endringer i bestemmelsene for felt BF2 i gjeldende <b>reguleringsplan</b> .		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
Kommunedirektøren tar innspillet til orientering.		

<b>03</b>	<b>Elin Skretting Tveiten og Olav Gisle Tveiten 9. januar 2025</b>	<b>Journalnr. 25/1029</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Opprettholdelse av eksisterende byggegrenser: Avsenderne ser ingen grunn til å endre de eksisterende byggegrensene som gir frihet til å bygge innenfor disse grensene.</li> <li>2. Fjerning av spesifikk presisering for eiendommen Vipevegen 21: Avsenderne mener at enkeltsaksbehandling ikke skaper forutsigbarhet og ønsker at presiseringen for en spesifikk eiendom fjernes.</li> <li>3. Utnyttelsesgrad: Avsenderne foreslår en utnyttelsesgrad på 30 % for å bevare området egegart, i stedet for den foreslåtte grensen på 40 %.</li> <li>4. Sol- og skyggeutredning: Avsenderne ønsker en grundig sol- og skyggeutredning som inkluderer vurdering av flatt tak i kombinasjon med endrede byggegrenser, byggelinjer (rotasjon) og høyde før reguleringsendring vedtas.</li> <li>5. Bygging av garasjer og boder: Avsenderne ønsker ikke at det tillates bygging av garasjer eller boder utenfor byggegrensene, da dette er unødvendig på store tomter og oppleves som skreddersydd for en spesifikk byggesak.</li> <li>6. Fortetning og adkomst: Avsenderne mener at adkomsten til Vipevegen 21 er smal og ikke egnet for økt trafikk, derfor bør det ikke tillates flere boenheter på eiendommen.</li> </ol>		
Avsenderne oppfordrer til:		
- Oppdatering av alle eldre reguleringsplaner for langsiktige og helhetlige løsninger.		

- Bevaring av Varhaugs særpreg som attraktive villaområder.
- Prioritering av helhetlig planlegging framfor enkeltsaksbehandling for å skape forutsigbarhet.

**Kommunedirektørens kommentar:**

1. og 2. Den foreslåtte reguleringsendringen kommer etter at byggesaken i Vipevegen 21 ble stanset. Tiltakshaver har søkt om en reguleringsendring på gnr.42 bnr. 387, noe som han kan gjøre. I klagesaken var det antallet dispensasjoner som utvalget reagerte på, ikke selve tiltaket. For å unngå dispensasjonene fra reguleringsplanen, må det gjøres planendringer gjennom en reguleringsprosess. I en reguleringsprosess er det høring som sikrer at saken belyses og behandles grundig før det treffes vedtak.

Kommunedirektøren ønsker byggegrenser som gir større handlingsrom enn byggeomrissene. I dette tilfellet er byggeomrissene i stor grad tegnet etter allerede etablerte boliger. Nye boliger er ofte større enn omrissene og det må søkes dispensasjon for større avvik fra de inntegnede omrissene.

Kommunedirektøren ønsker å generalisere endringene som er foreslått i Vipevegen 21, slik at de også kan gjelde for hele planområdet Varhaug øst. Det vil komme en politisk sak som tar opp dette. Det innebærer blant annet digitalisering av plankartet og å ta vekk å vekk de eldre byggeomrissene. Bestemmelsene blir også oppdatert.

3. Planavdelingen startet i 2021 et arbeid med å tilføye utnyttelsesgrad til en rekke eldre planer. Dette var blant annet for å unngå dispensasjoner. Bestemmelsen om 40 % (BYA) ble tillagt for hele Varhaug øst i 2023. 40 % er brukt i flere tilsvarende boligområder i kommunen. Med i BYA regnes også garasje, biloppstillingsplass og mindre tiltak. En rask sjekk av BYA i området, viser at få eiendommer er over 30 %. Dette gir et stort potensial for utviding av bygningsmassen for mange boligeiere, siden tomtene her er store, oppimot 1 000 m<sup>2</sup>. Det kan diskuteres om 40 % er for høyt. I denne høringen gjelder det bare Vipevegen 21 og da vil den eiendommen ha 30 % utnyttelsesgrad, mens alle de andre eiendommene ville hatt 40 %. En eventuell reduksjon i BYA bør gjelde for hele Varhaug øst.
4. Kommunedirektøren har laget en vurdering av sol/skygge (vedlagt) som viser hvordan det omsøkte bygget i Vipevegen 21 påvirker solforholdene i Vipevegen 19. 21. mars kl 15 er solforholdene i Vipevegen 19 innenfor kravene i kommuneplanen § 5.2.3 *Kvalitetskrav til privat uteoppholdsareal*. «Minste solkrav på privat uteplass er 50% kl 15:00 ved vårjamdøgn». Analysen viser påvirkningen som den omsøkte boligen gir, er stor kveldstid om sommeren. (21. juni kl 20-21). Da er det bare sol på et lite område sørøst på tomten i Vipevegen 19. Tidligere på kvelden (kl 18) er påvirkningen liten.
5. Det er uklart hva som her menes med byggegrenser. Kommunedirektøren går ut i fra at det er de foreslåtte byggegrensene. I reguleringsplanen for Varhaug øst er det lett å finne eksempler på at garasjer og boder er satt opp i eiendomsgrenser. Det er snarere regelen enn unntaket. I enkelte tilfeller er tiltak plassert over eiendomsgrensene. Bestemmelsen som er foreslått gjelder lave tiltak og minimum 1 meter fra nabogrense. Den foreslåtte bestemmelsen vil ikke være noe nytt i planområdet
6. En ekstra boenhet i Vipevegen 21 vil anslagsvis kunne gi 4-6 ekstra bilturer. Det kan ikke sies å være en stor trafikkøkning og vil neppe utgjøre et problem.

Når det gjelder ønskene om langsiktig og helhetlig planarbeid samt attraktive villaområder, arbeider kommunedirektøren med oppdatering av eldre planer. Det er også drøftet i prinsipp-saken og det er opp til politikerne å bestemme retningen.

**Innspillet blir ikke tatt til følge.**

<b>04</b>	<b>Halvor Berge, 9. januar 2025</b>	<b>Journalnr. 24/1030</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
<p>Halvor Berge uttrykker bekymring for at det åpnes opp for forskjellige måter å sette på tak i reguleringsplanen for Varhaug øst, og mener at dette bør gjelde alle husene i hele reguleringsplanen.</p> <p>Han påpeker at hovedformålet med planen også bør være forutsigbarhet, like retningslinjer og like lover/regler for alle i planen.</p> <p>Berge er kritisk til forslaget om å lage en "BF2" som vil gi forskjellige retningslinjer i den gjeldende reguleringsplanen PLAN 983C.</p> <p>Han er enig i at det er behov for modernisering av de gamle reguleringsplanene, men mener at hele planområdet bør tas under ett, fremfor å modernisere stykkevis og delt.</p>		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
<p>Kommunedirektøren ønsker planer som mer tilpasset dagens behov og som er enklere å forholde seg til for kommune, tiltakshavere og andre. Derfor arbeider kommunedirektøren med å modernisere flere gamle reguleringsplaner.</p> <p>Planendringen som er på høring, kom etter en søknad som tiltakshaver på eiendommen gnr.42 bnr. 387. Det kan han gjøre etter at byggesaken ble stoppet. Kommunedirektøren vil bruke plansaken til å lage likelydende bestemmelser for hele planområdet.</p> <p>Det vil bli lagt fram politiske saker der bestemmelser og plankart vil bli foreslått endret i flere planer. Dette vil være i tråd med det som Berge mener.</p>		
<b>Innspillet blir delvis tatt til følge.</b>		

<b>05</b>	<b>Linda Lode og Jan-Petter Lode 9. januar 2025</b>	<b>Journalnr. 25/1031</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bekymring for at hensyn til eksisterende bebyggelse ikke blir ivaretatt med nye reguleringsbestemmelser for Vipevegen 21 (gnr. 42/bnr. 387), og at det vil gi uforutsigbarhet for naboer og ikke harmonere med omgivelsene.</li> <li>2. Forslag om å beholde §1 om inntegnet bebyggelse for å sikre plassering av hus som harmonerer med nabolaget og unngår sjenerende innsyn og dårligere solforhold.</li> <li>3. Motstand mot tillatelse av takterrasse/balkong med stor oppholdsplass for å sikre skjermet uteoppholdsareal, henviser til bestemmelser på Felt BF1 (gnr/bnr 42/56) i Kaievegen Varhaug øst.</li> <li>4. Ønske om at garasje/bod bygges innenfor byggegrense og at nabo må godkjenne bygging nærmere enn 1 meter fra nabogrense.</li> <li>5. Spørsmål vedrørende fortettingsprosjekt og detaljregulering, samt kommunens tidligere uttalelser om frimerkeregulering, og oppfordring til grundigere prosess og høring for hele Varhaug øst.</li> </ol>		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Det at det blir laget bestemmelser for eiendommer, kan gjøre at forutsigbarheten for naboer og tiltakshavere blir større, ikke mindre. Men i dette tilfellet ønsker å gjøre lignende bestemmelser gjeldende for hele Varhaug øst og andre planer. Bygninger trenger ikke være av samme type og ha samme takform for at de skal harmonere. Det kan godt tenkes at ulike bygningstyper fungerer godt sammen. I dagens Varhaug øst er det mange mindre tiltak som «poddebuer» ol, ikke kan sies å harmonere med bygg rundt.</li> </ol>		

2. Byggeomriss blir ikke brukt i nyere reguleringsplaner. De omrissene som er vist i reguleringsplanen, er i stor grad tegnet etter allerede bygde boliger. Nye boliger vil ofte være større og de må derfor søkes dispensasjon for større avvik fra omrissene. Kommunedirektøren vil ta omrissene vekk da de gjør saksbehandling mer tungvint enn nødvendig. Selv om moderne planer gir større fleksibilitet i plasseringen av bygninger, må krav til oppholdsareal i kommuneplanen §§ 5.2.3 og 5.2.4 være ivaretatt.
3. Kommunedirektøren ser at takterrasser vil kunne være til sjenanse og vil på den bakgrunn ta inn en bestemmelse om at takterrasse ikke tillates, jf. § 4.1 i bestemmelsene (Kaivegen gnr. 42, bnr. 56). Eiendommen skal ha store areal til uteoppholdsareal, slik at takterrasse er unødvendig. Kommunedirektøren vil tillate balkong innenfor byggegrense. Argumentet om at disse gir innsyn, vil være det samme for vindu/karnapper. Det vil være svært problematisk og ikke tillate vindu/karnapp som vender mot naboeiendommer.
4. Bestemmelsen der garasje/bod blir brukt, blir omformuler. Bod blir tatt vekk. I planområdet er det mange eksempler på garasje ol som er satt opp på eiendomsgrenser. Det at det blir tillatt lave tiltak utenfor byggegrensen, er i tråd med slik det er bygget i området.
5. Vipevegen er regulert til frittliggende boliger (BF). Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen bygning. Det betyr at det kan være opptil to sammenbygde boenheter på hver tomt. Skal det bli fortetting slik som det er nevnt i innspillet, må formålet endres konsentrert boligbebyggelse (BK). Dette er ikke fortetting, som det er bestemmelser for i kommuneplanen. Det er et frittliggende bolighus som blir erstattet med et nytt, større bolighus med to boenheter.

**Innspillet blir delvis tatt til følge (3).**

<b>06</b>	<b>Hå kommune, byggesak 10. januar 2025</b>	<b>Journalnr. 25/1033</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
Ønsker at planbestemmelsene § 4.2 bokstav d) endres til følgende for å klargjøre: «Garasje tillates oppført i 1 etasje med bebygd areal (BYA) på maksimalt 50 m <sup>2</sup> . Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Sammenbygd garasje vil ha samme høydebegrensninger som frittliggende garasje for den delen av garasjen som ligger utenfor byggegrensen. I tillegg til garasje, skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.»		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
Kommunedirektøren ser dette er en viktig presisering, da det er garasje som sammenbygges, uten at dette skal være til hinder for at en kan etablere en frittliggende bod.		
<b>Innspillet blir tatt til følge.</b>		

<b>07</b>	<b>Jon Harald Håland 10. januar 2025</b>	<b>Journalnr. 25/1241</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		

Jon Harald Håland uttrykker bekymring for at reguleringsplanen for Varhaug øst tillater bygging som ikke harmonerer med omgivelsene og ignorerer reguleringsplanens intensjon.

Han påpeker at planen ser ut til å tillate at de med ressurser kan bygge nesten hva de vil basert på en egen tilpasset reguleringsplan.

Han kritiserer planens mangel på hensyn til områdets karakter og arkitektonisk harmoni, spesielt med tanke på bygningers høyde, lengde og orientering.

Han stiller spørsmål ved kommunens strategi for fortetting nær jernbanestasjonen og bekymrer seg for fremtidige små reguleringsplaner uten en overordnet strategi.

**Kommunedirektørens kommentar:**

Planens intensjon er å bygge frittliggende boliger (BK) og det er også det planendringen dreier seg om. Det skal erstattes en enebolig med en ny bolig. Den har to boenheter, noe som er i planformålet frittliggende boliger. Tiltaket som er på høring, er ikke fortetting.

De nye bestemmelser åpner for andre taktyper som flatt tak, noe om er ulikt de eksisterende boligene. Det kan diskuteres om dette vil utgjøre en endring av områdets karakter og føre til arkitektonisk disharmoni, eller om det vil føre til en modernisering av området. Både visuelt og funksjonelt. Kommunedirektøren mener det må åpnes for flere bygningstyper, noe som på sikt vil føre til fornying og vitalisering av planområdet.

Planendringen som er på høring, kom etter en søknad som tiltakshaver på eiendommen gnr.42 bnr. 387. Det kan han gjøre etter at byggesaken ble stoppet. Og dette kan alle tiltakshavere gjøre og det krever ikke store ressurser. Det blir arbeidet med å oppdatere hele planen.

Kommunen vil bruke plansaken til å lage likelydende bestemmelser for hele planområdet. Den nye kommuneplanen har bestemmelser som regulerer fortetting og som stiller krav til størrelse på fortettingsprosjekt. Det gjeldende tiltaket er heller ikke en fortetting, jf. svar til Lode punkt 5.

**Innspillet blir ikke tatt til følge.**