



HÅ KOMMUNE  
Rådhusgata 8  
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandler  
Anne Stensland, 51568901

## Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Hå 42/387 - reguleringsendring Vipevegen 21 Varhaug - planID 983

Vi viser til oversendelse fra Hå kommune datert 13.12.2024.

### Formålet med planendringen

Planendringen gjelder endring av bestemmelser for felt BF2 i gjeldene kommuneplan. Følgende bestemmelser blir inkludert i planen;

- Tillatt bebygd areal for tomt skal ikke overstige 40 % av tomtens totale areal (BYA), inkludert garasje og oppstillingsplass for bil. § 1 om inntegnet bebyggelse gjelder ikke for BF2.
- Bebyggelsen skal være i 1 eller 2 etasjer.
- Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. For flatt tak er maksimal gesimshøyde 6,5 meter.
- Garasje/bod tillates oppført i 1 etasje med grunnflate opptil 50 m<sup>2</sup>. Garasje/bod kan oppføres utenfor byggegrense, minimum 1 meter fra nabogrense, og sammenbygges med bolighuset. Innebygd garasje/bod vil ha samme høydebegrensninger som frittliggende garasje/bod for den delen av garasje/bod som ligger utenfor byggegrense. I tillegg til garasje, skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

### Vår vurdering

Planendringen berører ikke de nasjonale sektorinteressene vi er satt til å ivareta, og vi har ingen videre merknader.

Med hilsen

Rune Lian (e.f.)  
seniorrådgivar

Anne Stensland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger

**Hå kommune**  
Rådhusgata 8  
  
4360 VARHAUG

Deres referanse:  
**24/42651**  
Dato: **30.12.2024**  
Saksnr.: **2024/91581**  
Dok.nr.: **13**  
Saksbehandler:  
Kristina Habbestad

## **Hå kommune - gnr 42 bnr 387 - planendring - Varhaug øst - plan 983 - Vipevegen 21 - høyring av foreslått planendring - uttalelse**

Viser til brev datert 13.12.2024 fra Hå kommune vedrørende planendring av Varhaug Øst - plan 983 – Vipevegen 21. Foreslått planendring gjelder endring av bestemmelser for felt BF2 i gjeldene kommuneplan.

### **Endringer i bestemmelsene:**

- Tillatt bebygd areal for tomt skal ikke overstige 40 % av tomtens totale areal (BYA), inkludert garasje og oppstillingsplass for bil. § 1 om inntegnet bebyggelse gjelder ikke for BF2.
- Bebyggelsen skal være i 1 eller 2 etasjer.
- Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. For flatt tak er maksimal gesimshøyde 6,5 meter.
- Garasje/bod tillates oppført i 1 etasje med grunnflate opptil 50 m<sup>2</sup>. Garasje/bod kan oppføres utenfor byggegrense, minimum 1 meter fra nabogrense, og sammenbygges med bolighuset. Innebygd garasje/bod vil ha samme høydebegrensninger som frittliggende garasje/bod for den delen av garasje/bod som ligger utenfor byggegrense. I tillegg til garasje, skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

### **Vurdering**

Fylkesdirektøren har vurdert at endringen er i tråd med overordnede føringer, og støtter kommunens vurdering i saken. Fylkesdirektøren har **ingen merknad** til endringen.

Hilsen  
Gareth Doolan  
Seksjonssjef

Kristina Habbestad  
rådgiver

Kopi til:  
Statsforvalteren i Rogaland

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.*

## **Motsvar til prinsippavklaring og forslag om endringer i reguleringsplan for Varhaug Øst**

### **Til Utvalg for samfunn, Hå kommune:**

Vi viser til Kommunedirektørens forslag om å endre reguleringsplanen for en del av Varhaug Øst, planID 983, og spesifikt for Vipevegen 21. Vi ønsker å komme med noen innspill på de foreslåtte endringene.

Vi er veldig for modernisering og videreutvikling av Varhaug og ønsker det velkommen. Samtidig må Varhaug også beholde sin egenart og det som gjør det attraktivt å bo på Varhaug. Varhaug Øst er preget av romslige tomter og et visuelt helhetlig uttrykk som tiltrekker familier og folk som ønsker enebolig med litt plass rundt seg. Vi mener det er stor verdi for Varhaug å beholde noen områder med villa-bebyggelse og boliger med store eiendommer, mens en kan fokusere på fortetning og mindre eiendommer i andre områder. En miks av disse to vil ikke være en god løsning for Varhaug. Dette området mot friområdet egner seg særs godt til å beholde som et villa-område.

Som det står i prinsippavklaringen, har Hå kommune ikke oppdatert mange av sine reguleringsplaner på over 30 år. Dette har ført til et økende behov for dispensasjoner, noe som kan oppleves som vilkårlig og øker konfliktnivået mellom naboer og kommunen. Å gjøre endringer i eldre planer som en del av enkeltsaksbehandling, slik det foreslås her, skaper en uheldig presedens og viderefører problemene kommunen ønsker å unngå.

### **Merknader til Kommunedirektørens innstilling til endringer i reguleringsplanen, planbestemmelsene og i plankartet for Vipevegen 21 (BF 2, gnr. 42/bnr. 387):**

#### **1. Byggegrenser**

- a. Vi ser ingen grunn til å endre eksisterende byggegrenser. Dagens grenser fungerer godt og på disse romslige tomtene har man stor frihet til å bygge som man ønsker innenfor gjeldende byggegrenser.
- b. Hvorfor skal §1 om inntegnet bebyggelse ikke gjelde for Vipevegen 21 (42/387) i en reguleringsplan? Dette er enkeltsaksbehandling og ikke en reguleringsplan som skaper forutsigbarhet. Vi mener at denne presiseringen for en spesifikk eiendom tas bort.

#### **2. Utnyttelsesgrad**

- a. En øvre grense for bebygd areal på 40 % er unødvendig på store, romslige tomter som allerede gir stor fleksibilitet. Vi foreslår en grense på 30 %, som skal gi masse muligheter og samtidig bevare området egenart.

#### **3. Høyde og takform**

- a. Vi har ingen innvendinger mot flatt tak, men kombinasjonen av endrede byggegrenser og endret byggelinjer og økt høyde på bygg kan få konsekvenser for sol- og skyggeforhold hos naboer. Kommunedirektøren har laget et

dokument som viser hvordan høyder og takform vil kunne påvirke naboeiendommer sine sol- og skyggeforhold. Denne rapporten mangler vurdering av flatt tak i kombinasjon med endrede byggegrenser og byggelinjer (rotasjon) og høyde. Ved å snu et bygg og bygge høyt med flatt tak vil det få konsekvenser for solforholdene for eksisterende naboer. Vi ønsker en grundig sol- og skyggeutredning der også dette dekkes før en reguleringsendring vedtas.

#### 4. Garasjer og boder

- a. Vi ønsker ikke at det tillates bygging av garasjer eller boder utenfor byggegrensene. Dette er unødvendig på så store tomter. Forslaget om grense ned til 1 meter oppleves som skreddersydd for en spesifikk byggesak, noe som ikke er ønskelig ifølge prinsippavklaringen fra Kommunedirektøren.

#### 5. Fortetting

- a. Adkomsten til Vipevegen 21 er smal, går over tomten i Vipevegen 19, og er ikke egnet for økt trafikk. Vi mener derfor at det ikke bør tillates med flere boenheter på eiendommen i Vipevegen 21.

### Vurdering

De foreslåtte endringene for Vipevegen 21 løser ikke utfordringene knyttet til utdatert reguleringspraksis. Tvert imot viderefører de enkeltsaksorientert utvikling, noe som svekker områdets attraktivitet og øker konfliktnivået.

Vi oppfordrer derfor til:

- **Oppdatere alle eldre reguleringsplaner** for å sikre langsiktige og helhetlige løsninger.
- **Bevare Varhaugs særpreg** som en bygd med attraktive villaområder.
- **Prioritere helhetlig planlegging** framfor enkeltsaksbehandling for å skape forutsigbarhet for innbyggerne.

Vi ønsker at Varhaug skal fortsette å være et attraktivt sted, med en balansert utvikling som tar vare på Varhaug styrker og identitet.

Med vennlig hilsen

Olav Gisle Tveiten og Elin Skretting Tveiten, eier av Vipevegen 19.

Til

[teknisk@ha.kommune.no](mailto:teknisk@ha.kommune.no)

Varhaug 09/01/2025

«Innspill til reguleringsplan for Varhaug øst – planID 1119-983»

Hvis kommunen med kommunedirektøren i spissen mener at det skal åpnes opp for forskjellige måter å sette på tak, da «byggeskikk og arkitektonisk utforming av boliger har endret seg siden de eldre planene ble godkjent», ja da må en åpne opp for at det skal gjelde alle husene i hele reguleringsplanen.

I en av Hå kommune sine foreløpige vurderinger, så blir det nevnt at planens hovedformål er å regulere frittliggende boliger. Men er ikke en av hovedformålet også at planen gir forutsigbarhet, like retningslinjer, like lover/regler for alle i planen?

Dette forslaget som er til høring at en lager en «BF2», vil gi forskjellige retningslinjer i gjeldende reguleringsplan, PLAN 983C.

De skriver at «Kommunedirektøren vil modernisere reguleringsplanen som gjelder for deler av Varhaug øst». Helt enig da disse er gamle. MEN da for de ta jobben med å ta HEILE planen, istedenfor en tomt her, og en tomt der.

Med vennlig hilsen

Halvor Berge

Hå kommune v/ teknisk avdeling

## Innspill til reguleringsplan for Varhaug øst, planID 1119-983

Med de nye reguleringsbestemmelsene for Vipevegen 21, gnr. 42/bnr. 387 håper vi at dere lytter til oss naboer som har bodd her i mange år. Vi er åpne for at husene skal moderniseres, men mener at det også bør tas hensyn til eksisterende bebyggelse.

Kommunedirektøren skriver:

- *Hvis spørsmål vedrørende tillatt takform og plassering er avklart i reguleringsplanen, blir også prosessen rundt nye tiltak mer forutsigbar for kommunen, naboer og tiltakshaver. Ved endringen må det samtidig stilles krav om at de nye tiltakene harmonerer med omgivelsene og at de ikke utgjør en vesentlig ulempe for naboeiendommer.*

Svar: Hensyn til eksisterende bebyggelse vil ikke bli ivaretatt ved å ta vekk omriss og plassering av hus. Med ny byggegrense vil det bli gitt fritt spillerom hvor huset skal settes, og det vil være uforutsigbart for naboer. Det vil heller ikke harmonere med omgivelsene som kommunedirektøren stiller krav til. Derfor mener vi at §1 (om inntegnet bebyggelse) må beholdes. Moderne hus kan og bør bygges på dagens plassering. Tiltaket påfører i urimelig grad naboeiendommer sjenerende innsyn til bolig og uteareal, og dårligere solforhold. Vår vurdering er at, med de nye bestemmelsene, vil nabolaget til slutt fremstå som et stort rot i et allerede godt etablert boligområde. Det vil også kunne føre til et høyere konfliktnivå mellom naboer når det ikke lenger finnes noen retningslinjer på plassering av hus. Husets hovedoppholdsrom bør også være orientert mot sørvest eller vest for å sikre tilstrekkelig innfall av sol og dagslys.

I nyere planer er byggegrensene inntegnet. Men der har utbygger også oppdelt tomter slik at plassering av hus vil falle mer naturlig, slik at alle har samme møneretning, eller hovedfasade vendt samme veg. Med store tomter på Varhaug øst, vil de nye bestemmelsene om plassering utgjøre store konsekvenser og ulemper for naboer, og vil ikke være naturlig å bruke, som på de nyere byggefeltene.

Vi ønsker heller ikke at det skal være tillatt med takterasse / balkong med stor oppholdsplass. Dette er for å sikre skjermet uteoppholdsareal for innbyggere på Varhaug øst. Henviser også til nye bestemmelser på Felt BF1 (gnr/bnr 42/56) i Kaievegen Varhaug øst, der det heller ikke er tillatt med takterasse. Tomtene på Varhaug øst bør gi mulighet for rekreasjon og usjenert opphold. Det bør tas hensyn til naboeiendommer slik at de beholder og kan få tilsvarende kvaliteter når det bygges nye boliger.

- *Garasje/bod tillates oppført i 1 etasje med grunnflate opptil 50 m<sup>2</sup>. Garasje/bod kan oppføres utenfor byggegrense, minimum 1 meter fra nabogrense, og sammenbygges med bolighuset.*

Svar: Garasje/bod ønsker vi oppført innenfor byggegrense. Nabo må godkjenne om garasje/bod skal tillattes minimum 1 meter fra nabogrense. Vi mener at store gode tomter gjør at det er fullt mulig å bygge innenfor byggegrensa, og ett nabosamtykke skal signeres for bygging nærmere grensen.

Hå kommune skriver om fortettingsprosjekt på større boligtomter, og at det vanligvis blir løst på byggesaksnivå. Den nye kommuneplanen regulerer § 5.1.3 dette. Fortetting skal avklares i arealplan, for å gi en ryddigere og bedre prosess i fortettingssaker.

- *§ 5.1.3 Fortetting med fleire bueiningar i eksisterande bustad- og utbyggingsområde skal avklarast i arealplan. Ved detaljregulering som inneber fortetting bør minst 3,0 dekar mogleg byggetomt vera med i planområdet med mindre moglegheita for fortetting er avklart i overordna plan (kommunedelplan eller områdereguleringsplan).*

Svar: Mener Hå kommune at denne detaljreguleringen innebærer en fortetting? Grunnlaget for disse bestemmelsene er kun for at tiltakshaver skal rive eksisterende bebyggelse og erstatte den med en ny bolig. Bestemmelsene skal kun gjelde for Vipevegen 21. Dette er vel i prinsippet en frimerkeregulering? Da kan i teorien hvem som helst regulere tomta si, når det blir for mange dispensasjoner i en byggesak? Hå kommune har tidligere uttalt seg om at dette ikke er noe de ønsker?

Med tanke på at bestemmelsen skal ligge til grunn for hele Varhaug øst, burde Hå kommune gjort en grundigere jobb og heller sendt ut bestemmelsene på høring for hele Varhaug øst? Vi stiller oss fortsatt spørrende til selve reguleringsprosessen og hvorfor kommunedirektøren har til hensikt å forhaste seg i denne saken.

Mvh Linda og Jan-Petter Lode



---

**Fra:** Odd Inge Obrestad  
**Sendt:** fredag 10. januar 2025 08:14  
**Til:** Teknisk Sakspost  
**Emne:** Innspill til reguleringsplan for Varhaug øst, planID 1119-983

**sakassignedto:** Gudmund Haraldseide;  
**sakchangedby:** Gudmund Haraldseide  
**sakcomments:** ok  
**sakstatus:** Ferdig

Hei.

Ønsker at planbestemmelsene o bokstav d) endres til følgende for å klargjøring:  
« Garasje tillates oppført i 1 etasje med bebygd areal (BYA) på maksimalt 50 m2. 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.»

Med vennlig hilsen  
Hå kommune

**Odd Inge Obrestad**  
fagleder byggesak

Telefon: 48 10 77 54  
[www.ha.no](http://www.ha.no)



**Me løfter i lag**

---

**Fra:** Jon Harald Håland <jhhaland@gmail.com>  
**Sendt:** fredag 10. januar 2025 20:26  
**Til:** Teknisk Sakspost  
**Emne:** Reguleringshøyring i Vipevn. på Varhaug.

**sakassignedto:** Gudmund Haraldseide;  
**sakchangedby:** Gudmund Haraldseide  
**sakcomments:** ok  
**sakstatus:** Ferdig

Innspill til reguleringsplan for Varhaug Øst, planID 1119-983.

Dette ser merkeleg ut. Vert dette sett ut i livet kan dei som har musklar til det, bygge så å sei som dei vil etter egen reguleringsplan, tilpassa presis til bygget han vil ha, som i dette tilfelle. Det hjelper ikkje å pynta brura ved å slengja på nokre få tomter til.

Reguleringsplaner er laga for å gi ramme for kva som kan byggast på ei tomt, godt for naboeiendommene, nyttig for dei som skal planlegga bygg.

Her har dei tydeleg gitt blanke i reguleringsplanen, og arkitekten sin oppgave med å harmonisera bygget med omgivelsane.

Kommunen skriv i tidlegare saksutgreiing at området karakter vil bli endret. Eg vil sei, fasadane med sin høgd og lengde vil sjå uharmoniske og dominerande ut, på lang avstand, ein diger dominerande stovefasaden i to etasjer vender mot nordvest, tradisjonelt prøver ein å vender stovefasaden mot sør eller vest, for lys og sol.

Dette huset bør ikkje byggast på den tomten, dersom det skjer, kva vil kommunen gjera då neste gang, og neste gang, og alle gangene deretter.

Og kor er kravet om fortetting ved regulering så nær jenbanestasjonen.

Dette kan fort verta veien til mange små  
reguleringsplanar, har kommunen ein strategi for veien  
vidare.

--

Med vennleg helsing  
Jon Harald Håland  
Mob: 91181167