

Deres ref.

Vår ref.
24/42651

Dato
13.12.2024

Høring av foreslått planendring i Vipevegen 21 (42/387), Varhaug planID 983 Det er foreslått endringer i en arealplan som berører deg. Har du innspill?

Hvilken plan gjelder dette?

Dette gjelder reguleringsplan for Varhaug øst – plan-ID 1119-983.

Hva kan du gjøre?

- **Les endringsforslagene**

Forslagene er kort oppsummert i dette brevet. Du finner mer informasjon om endringene i de vedlagte dokumentene og på

<https://www.ha.no/planar/kunngjeringar-og-hoyringar/>.

Du kan også lese dokumentene på servicetorget på rådhuset.

- **Har du spørsmål**, ta kontakt med saksbehandler Gudmund Haraldseide på e-post Gudmund.Haraldseide@ha.kommune.no eller telefon 48 00 37 18. Eventuelt servicetorg@ha.kommune.no.

- **Si din mening innen 10. januar**

Dersom du har kommentarer til endringene, merker du de med «Innspill til reguleringsplan for Varhaug øst – planID 1119-983» og sender innen 10. januar 2025 til teknisk@ha.kommune.no, eller

Hå kommune, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug.

Hvorfor ønsker Geir Ødegård endringer i planen?

Geir Ødegård søker om å endre gjeldende reguleringsplan for Varhaug øst, plan-ID 983 som gjelder for gnr. 42 bnr. 387 Vipevegen 21 på Varhaug. Bakgrunnen er [klagen i byggesaken](#) i Vipevegen 21. Ødegård ønsker å rive eksisterende bygninger i Vipevegen 21 og erstatte dem med en ny bolig. Dette ble godkjent i byggesak 291/24, men tillatelsen ble stanset i vedtak i sak 082/24 i Utvalg for samfunn (USAM). Tillatelsen som ble gitt i byggesak baserte seg på flere dispensasjoner, noe som ble vurdert som uheldig av USAM. Ødegård ønsker å endre plangrunnlaget for gnr. 42 bnr. 387 ved en reguleringsprosess, slik at dispensasjoner blir unødvendige.

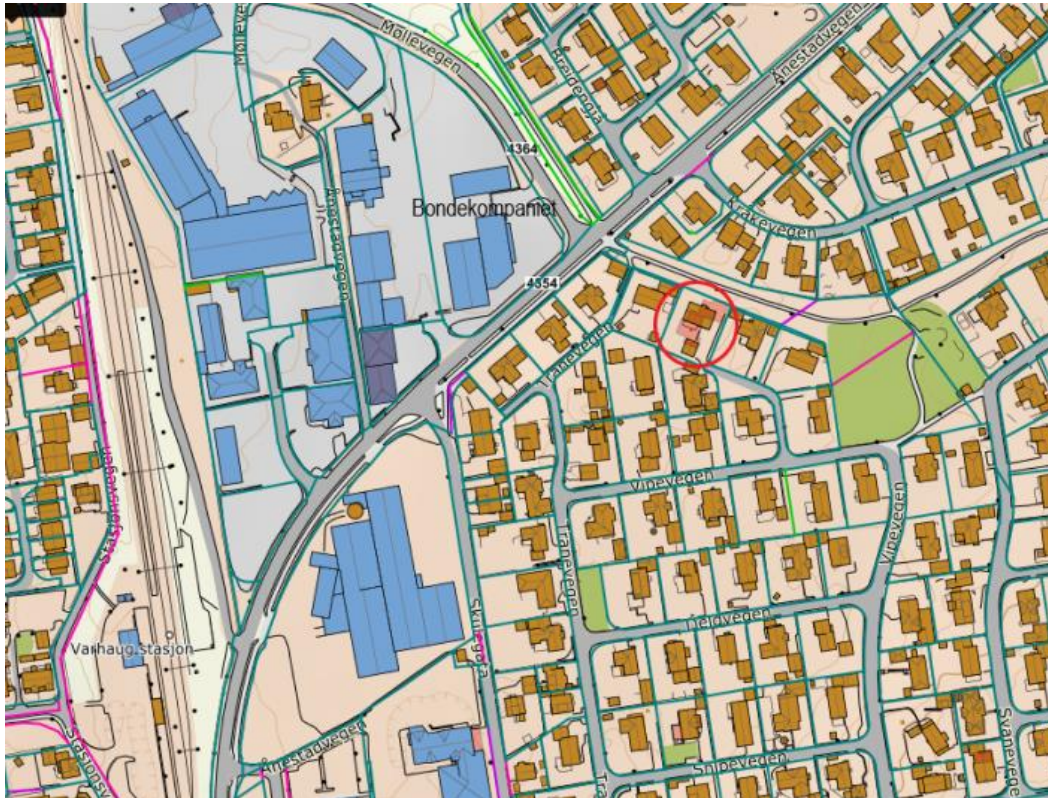
Utvalg for samfunn ber kommunedirektøren om å gjennomføre en reguleringsendring etter plan- og bygningslovens (pbl) § 12-14 for Varhaug Øst, planID 983.

Du mottar dette brevet da planendringen kan berøre dine interesser og du har rett til å uttale deg.

Forslag til endringer

Hvor:

Eiendommen gnr. 42 bnr. 387 Vipevegen 21 på Varhaug som ligger i planområdet Varhaug øst. Planområdet består stort sett av frittliggende boligbebyggelse etablert på 70-80-tallet. Planområdet ligger sentralt med rundt 400 meter i luftlinje til skoler, jernbane og butikker.



Området markert med en rød sirkel

Forslaget innebærer hovedsakelig disse endringene:

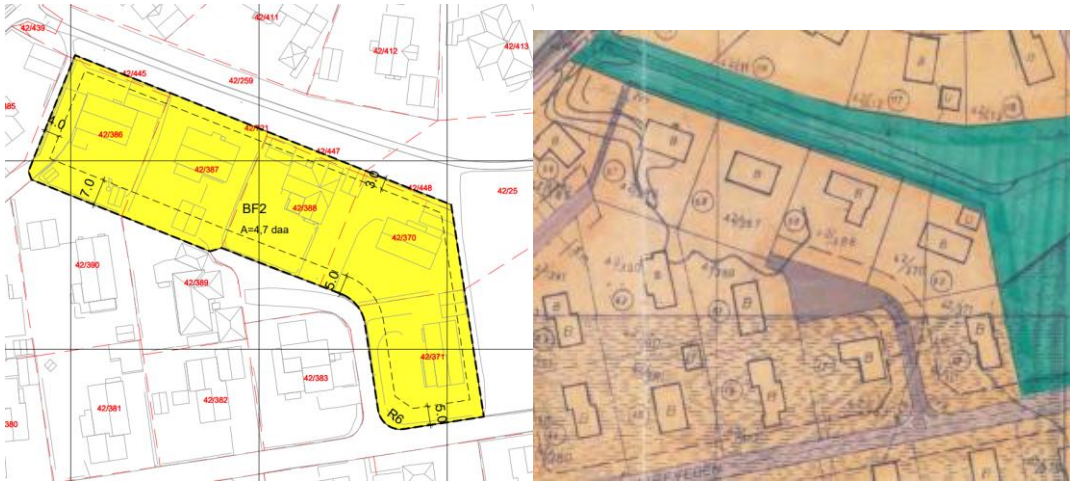
Forslag til reguleringsendring av plankartet og bestemmelsene for plan 1119-983 Varhaug øst

Plankartet:

Følgende endringer blir foreslått i plankartet for Vipevegen 21 (BF2, gnr. 42/bnr. 387):

Det er lagt inn byggegrenser på 3, 4 og 7 meter og de tidligere husomrissene er tatt bort, jf. vedlegg 01. planID 983 Plankart Varhaug øst endring område BF2.

I plankartet er det også foreslått lignende endringer for eiendommene Vipevegen 26(42/386), (42/445), 19 (42/388) (42/370), 17(42/370) (42/448) og 15 (42/371).



Forslag til endring i plankart (etter) og gjeldende plankart (før)

Bestemmelsene:

Følgende endringer blir foreslått i planbestemmelsene for Vipevegen 21 (BF2, gnr. 42/bnr. 387):

- a. 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.
- b. Bebyggelsen skal være i 1 eller 2 etasjer.
- c. Bebyggelsen skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. For flatt tak er maksimal gesimshøyde 6,5 meter.
- d. Garasje/bod tillates oppført i 1 etasje med grunnflate opptil 50 m². 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.

Hå kommune sin foreløpige vurdering

Hå kommune vurderer at det ovennevnte endringene ikke vil føre til vesentlige konflikter sammenliknet med gjeldende plan.

Hå kommune sin vurdering er at:

1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen. Rækkefølgekravene blir ikke påvirket.
2. endringene er innenfor hoveddrammene i planen. Planens hovedformål er å regulere frittliggende boliger. Endringen er hovedsakelig på takform og byggehøyde, samt tillatt plassering av tiltaket.
3. viktige natur- og friluftsområder berøres ikke i større grad enn i gjeldende plan.

Gjeldende reguleringsplan er fra 1981, men mye av bebyggelsen i planområdet er eldre enn det. Store deler av bygningsmassen i planområdet nærmer seg 50 år og langsiktig planlegging bør ta høyde for en viss fornyelse av boligene. Da ønsker gjerne tiltakshaver boliger med andre løsninger enn det som var vanlig på 70-80 tallet. Flate tak er utbredt etter dagens byggeskikk og gir muligheten til å utnytte tomtene fleksibelt. Endringen i bestemmelsene går i hovedsak på takform og byggehøyde, samt tillat plassering av tiltaket. De gjeldende bestemmelsene har krav om maksimalt 1,5 etasje.

I tillegg er plankartet oppdatert med byggegrenser istedenfor bygningsomriss. Dette gir større fleksibilitet i plassering av boligen.

De foreslåtte endringene blir vedtatt, betyr det at det foreslåtte tiltaket i Vipevegen 21 vil kunne bli godkjent uten dispensasjoner. Det nye plankartet er byggegrenser inntegnet og byggeomriss tatt vekk. Etasjeantall og taktype vil være i henhold til plan. Garasjestørrelsen vil være 50 m², noe som er i tråd med kommuneplanen og det foreslåtte bestemmelsene. Plassering av garasjen er også ivaretatt i forslaget.

Planforslaget ble vurdert i Utvalg for samfunn sitt møte 12. desember i [sak 102/24](#) og vedtatt sendt ut til berørte parter til uttalelse i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14. Resultatet av høringen vil bli lagt fram for utvalget egen sak og utvalget vil gjøre vedtak i saken.

Hva skjer videre?

Hå kommune vil behandle de innkomne merknadene etter fristen. Kommunedirektøren legge saken frem for utvalget for endelig vedtak etter høringsrunden.

Med hilsen
Hå kommune

Ole Vikse
plansjef

Gudmund Olav Haraldseide
areal- og kommuneplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Kopi til:

Inger Kvadsheim
Jan Gunnar Mattingsdal
Kenneth Hagen
Odd Inge Obrestad
Ole Vikse

Vedlegg:

01. planID 983 Plankart Varhaug øst endring område BF2
02. planID 983C-Reguleringsbestemmelser høyringsversjon endringer i gult
03. Illustrasjon byggehøyder og solforhold
04. planID 983 Gjeldende plankart
05. Forespørsel om reguleringsendring