
Fra: Marie Aanestad <marie.aa@lyse.net>
Sendt: tirsdag 18. mars 2025 18:06
Til: Teknisk Sakspost
Emne: Innspill til reguleringsplan for Varhaug Øst – PlanID 1119-983

sakassignedto: Katrine Haugland;
sakchangedby: Ole Vikse
sakstatus: Behandles

Innspill til reguleringsplan for Varhaug Øst – PlanID 1119-983.

Som eier av G.nr. 42 / B.nr. 88 på BF26 har jeg følgende innspill til ny reguleringsplan. Vi har planlagt ny enebolig på denne tomten og sendte inn søknad om rammetillatelse sommeren 2024. Vi fikk avslag 03.12.24 på dispensasjon for takform, annet takfall, samt annen type taktekking enn hva planen hadde bestemmelser for. I forslag til ny plan er disse sakene fjernet, noe vi setter pris på. Men samtidig er det kommet nye begrensninger som gjør det vanskelig for oss å kunne bygge det huset som er planlagt på tomten. Før arkitektens oppstart hadde vi samtale med Hå Kommune v/byggesaksbehandler om hvilke føringer som gjaldt i bestemmelsene, og det huset som ble tegnet var innenfor disse rammene. Følgende saker har vi innspill til:

1. Byggegrense på 4 meter mot offentlig vei.

Vår tomt ligger på BF26. Vi foreslår at byggelinje mot vei som vist på BK1 videreføres for BF26. Siden det ikke var angitt byggelinje for vår tomt på tidligere plan, antok arkitekten en byggelinje som nå er vist på BK1. Hvis vi skal kunne bygge uten å omprosjekttere huset, mener vi at byggelinje som er angitt for BK1 videreføres for BF26 helt fram til snuhammer ved GS vei.

2. Garasje kan oppføres minimum 1 meter fra nabogrense.

Vi fikk en signert erklæring fra nabo i Damebyen 38 (BK1) ved oppstart av prosjektering, siden vi så at vi ble nødt til å bygge nær tomtegrense. Erklæringen ga aksept på bygging i tomtegrense mot hennes gardsrom. I praksis ble dette 0,3 meter fra grense. Da vi leverte rammesøknad opplyste kommunens saksbehandler om at praksis i kommunen, var en avstand på 0,5 meter fra tomtegrense. Vi reduserte da bredden på garasjen med 0,2 meter for å tilfredsstille dette kravet. Hvis dette endres til 1,0 meter nå har vi ikke mulighet til å flytte huset, siden det er en kommunal VA ledning som krysser tomten vår på motsatt side. Kommunen har lagt denne 4-5 meter inn på tomten. VA-ledningen ble ikke tinglyst. Dette begrenser utnyttelsen mot sør. Vi ser det også som uaktuelt å redusere bredden på hus og garasje med 0,5 meter.

Med bakgrunn i dette mener vi at:

- Byggelinje fra BK1 mot vei må videreføres langs BF26 fram til snuhammer/GS vei.
- Avstand til nabogrense må aksepteres som 0,5 meter på grunn av at huset ikke kan trekkes lenger mot sør grunnet allerede etablert kommunal VA ledning (VA600).

Dette er ikke generelle endringer til planen, men spesielle endringer knyttet til mulig utnyttelse av aktuell tomt. Dette på bakgrunn av at opplysningene som kommunen ga oss før prosjekterings-start, ikke har vist seg å være riktige i ettertid.

Varhaug den 18.03.2025

Marie Aanestad

Hjemmelshaver G.nr. 42, B.nr. 88.



Statens vegvesen

Hå kommune teknisk

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Katrine Nettet / 99446665	21/59338-6	DIA20	28.03.2025

Endring av reguleringsplan for Varhaug øst – Plan983C i Hå kommune

Vi viser til høring av endring datert 14.03.2025 av reguleringsplan for Varhaug øst, plan 983C i Hå kommune.

Saken gjelder

Planendringen innebærer blant annet digitalisering av plankart og flere justeringer for å få planen i samsvar med utbygd situasjon, kommuneplan og ønsket fremtidig utvikling. Det er også innført hensynssone for bevaring av kulturmiljø, samt frisiktlinjer og sikringsone for frisikt i tråd med gjeldende krav. Det legges inn nye byggegrenser der dette mangler langs offentlig veg. Bestemmelsene oppdateres for å redusere behovet for dispensasjoner og frimerkeregulering, samtidig som den sikrer bedre samsvar med faktisk utbygging.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi skal bidra til å følge opp FNs bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050.

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet innebærer at vi har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggere med mål om en bærekraftig utvikling.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Bergelandsgata 30
4012 STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Til denne saken uttaler vi oss som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor trafiksikkerhet og vegtransport.

Våre merknader

Statens vegvesen vurderer at de foreslåtte endringene på plankartet er av mindre betydning for trafiksikkerheten. Vi vil trekke det frem som positivt at det reguleres inn frisiktsoner og at det reguleres inn snuhammer i Meisevegen (endring 10). Vi har ingen flere merknader til planendringen utover dette.

Transport vest – Transportforvaltning vest 2
Med hilsen

Tonje K. Doolan
Seksjonsleder

Katrine Nessel
Planforvalter

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Hå kommune

Rådhusgata 8

4360 VARHAUG

Deres referanse:

25/9992Dato: **31.03.2025**Saksnr.: **2025/29527**Dok.nr.: **3**

Saksbehandler:

Kristina Habbestad

Hå kommune - gnr 42 bnr 56 - reguleringsendring - Varhaug øst - Plan 983 - Ånestadvegen - uttalelse

Viser til brev datert 14.03.2025 vedrørende reguleringsendring for plan 983 – Varhaug Øst – Ånestadvegen i Hå kommune.

Planområdet ligger ved Ånestadvegen nordøst på Varhaug. Endringen innebærer blant annet digitalisering av plankart og flere justeringer for å få planen i samsvar med utbygd situasjon, kommuneplan og ønsket fremtidig utvikling. Plankartet digitaliseres for å gjøre den mer presis, brukervennlig og enklere å forvalte. Bestemmelsene skal oppdateres for å redusere behovet for dispensasjoner og frimerkeregulering, samtidig som den sikrer bedre samsvar med faktisk utbygging.

Plan

Reguleringsplanen for Varhaug øst ble opprinnelig tegnet for hånd i 1978. Fylkesdirektøren vurderer det positivt at reguleringsplanen endres iht. ønskede mål. Det er positivt at kartet digitaliseres og oppdateres for bedre forvaltning og sikre forutsigbar utvikling av området. Fylkesdirektøren støttes kommunens planfaglige vurdering og har ingen merknad til endringen.

Automatisk freda kulturminner

Fylkesdirektøren har vurdert endring av reguleringsplan for Varhaug øst og har ingen merknader sett mot automatisk fredete kulturminner. Vi ber imidlertid om at følgende bestemmelse innarbeides:

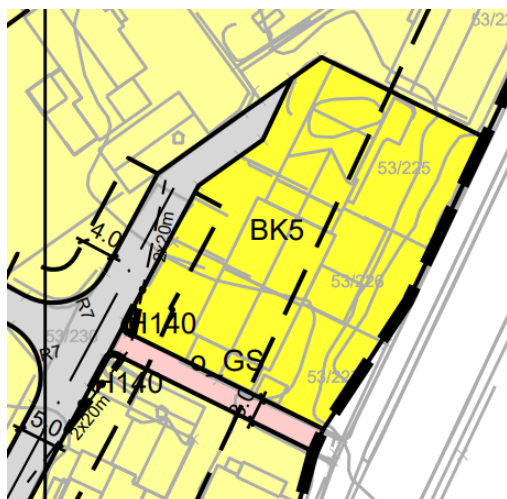
«Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelse.»

Uttalelse fra Stavanger maritime museum

Saken har vært forelagt Stavanger maritime museum som fagmyndighet for kulturminner i sjø- og vassdrag. De har ingen merknader til planene utover at de minner om stoppe- og meldeplikten.

Samferdsel

Planområdet grenser til fv. 4360, Opstadvegen i øst. Det er foretatt noen endringer av områder som grenser til fylkesvegen. Ved endring av vegformål som grenser mot fylkesvegen, må nå gjeldende krav i håndbok N100 legges inn.



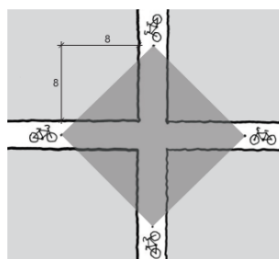
Det er lagt inn feil frisikt til/fra g/s-veg sør for felt BK5. Krav til frisikt mellom to g/s-veger framkommer i kap. 4.2.1 krav 4.2.1.3-5.

KRAV 4.2.1.3—5 **SKAL**

GJELDENDE FRA 31.10.2022

Sikt mellom to kryssende uregulerte gang- og/eller sykkelveger skal være i henhold til Figur 4.2.1.3—5.

Figur 4.2.1.3—5 — Sikt mellom to kryssende uregulerte gang- og/eller sykkelveger (mål i m).



Krav til frisikt må rettes opp på plankartet. Videre bør plangrensen rettes opp slik at den følger eiendomsgrensen langs g/s-vegen langs fv. 4360.

Nyere tids kulturmiljø

En av de varslede reguleringsendringene er at Jærhuset på gnr. 42 bnr. 15 er markert med hensynssone bevaring kulturmiljø med bestemmelser. Det er utarbeidet egne bestemmelser til hensynssonen, bestemmelsene er like de i kommuneplan for Hå 2024-2036, og bygget er også markert med hensynssone i kommuneplanen.

Fylkesdirektøren vurderer at bygget har høy verneverdi og støtter at bygget vernes gjennom hensynssone. Huset står på opprinnelig plass, men har mistet sin opprinnelige kontekst som våningshus på gården. Likevel er det et bygg som forteller historien om Varhaug, og er et spor fra tiden før byggefeltene i Varhaug øst kom på 1970-tallet.

Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om å utvide hensynssonen til å omfatte hele eiendommen, for å markere at hensynet til kulturminnet er førende for forvaltning av området, og området bør skjermes fra ytterligere foretting. Bestemmelsene bør endres og utvides, og tilpasses denne reguleringsplanen, framfor direkte gjenbruk av kommuneplanens bestemmelser.

Reguleringsplanen kan ha lengre varighet enn kommuneplanen, og i planforslaget er det bare ett vernet bygg. Fylkesdirektøren vurderer at det er bedre å konkretisere bestemmelsene.

Fylkesdirektøren gir **faglig råd** om at bestemmelsene skal sikre at:

- Bygninger markert med hensynssone bevaring kulturmiljø ikke skal rives
- Kommunens kulturminnefaglige vurdering skal innhentes til søknader om tiltak i hensynssonen. Større saker av prinsipiell betydning skal vurderes av regional kulturminnemyndighet.
- Verna bygg skal opprettholde tradisjonell form, fasadeuttrykk, materialbruk, detaljer og farger, eller tilbakeføres til en tidligere dokumentert utførelse. Eventuelle tilbygg må tilpasses og underordnes vernet bebyggelse.

Fylkesdirektøren kan bidra med innspill til bestemmelser.

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.

Fra: Asbjørn Stueland <asbjorn.stueland@norengros.no>
Sendt: onsdag 2. april 2025 19:16
Til: Teknisk Sakspost
Kopi: theis.stueland@solstad.com; Sverre Kjenne; karin.kjenne@osloskolen.no
Emne: Inspill til reguleringsplan for Varhaug Øst - planID 1119-983

Viser til endring av reguleringsplan for Varhaug øst.

Det er riktig positivt med forslag som kan videreutvikle Varhaug og bidra til en ønsket fremtidig utvikling.

Vi stiller dog et spørsmål om et generelt forbud mot takterrasser for hele planområdet for å redusere risiko for konflikter med naboer er for inngripende. Det skal uansett utvikles detaljplaner for område KBA1 og KBA2 for godkjenning av kommunen, og der kan kommunen ta stilling til løsninger som takterrasser. Det kan gjerne finnes eksempler hvor takterrasser har skapt konflikt. I andre deler av landet er det mer vanlig med takterrasser. Vi foreslår at kommunen ikke innfører et generelt forbud mot takterrasser for område KBA1 og KBA2, men gjør løpende vurderinger i detaljplaner.

Asbjørn Stueland
Tlf: 92 82 91 36

Hå kommune
Postboks 24
4368 VARHAUG

Vår dato: 03.04.2025

Saksbehandler: Turid Bakken

Vår ref.: 202507800-2 Oppgis ved henvendelse

Pedersen/ 22959767/tba@nve.no

Deres ref.: 25/9992

NVEs generelle tilbakemelding - Høring - Endring av reguleringsplan for Varhaug øst - Ånestadvegen - Planid 1119-983 - Hå kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter datert 14.03.2025.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle tilbakemelding

Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#) som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).



Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Meld inn naturfareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

Kommunens ansvar

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Turid Bakken Pedersen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Hå kommune

Kopimottakere:

STATSFORVALTEREN I ROGALAND

Til Hå kommune v/teknisk avdeling

Innspill til reguleringsendring for Varhaug øst

Plan id 1119-983

Arkivsaksnummer: 21/1393

Vi er positive til at det legges til rette for moderne boliger som bygges etter dagens standard. Samtidig mener vi at byggeomriss og plassering av husene § 1 bør beholdes for å ivareta områdekarakter, luftighet og gode solforhold:

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Hvor bebyggelsen er inntegnet, skal denne i hovedtrekkene oppføres som vist på planen.

Uheldige konsekvenser av "for lettvinde" bestemmelser

Vi opplever at de foreslåtte bestemmelsene åpner for et altfor stort handlingsrom som kan føre til tilfeldige og lite helhetlige løsninger. Uten klare rammer og føringer for plassering og utforming av bygg, vil det bli fritt frem for utbyggere å gjøre som de vil, uten tilstrekkelig hensyn til naboskap, solforhold eller områdets helhetlige karakter.

I tillegg frykter vi at saksbehandling i enkeltsaker fremover vil bli mer preget av skjønn og kunne variere fra sak til sak, noe som ytterligere vil bidra til uforutsigbarhet for både innbyggere og naboer.

Miljøhensyn og prinsipielle spørsmål rundt riving/nybygg , eller om/påbygg på velholdte eldre boliger

Det argumenteres for at noen av husene er gamle og modne for riving. Vi vil imidlertid påpeke at de fleste boligene på Varhaug øst er godt vedlikeholdt. I en tid hvor miljøhensyn er viktigere enn noen gang, bør det vurderes om det er mer bærekraftig å rehabilitere fremfor å rive og bygge nytt. Ønsker kommunen å legge føringer som indirekte oppfordrer til riving fremfor bevaring. Gjenbruk og bevaring av eksisterende strukturer bør være et prioritert hensyn i reguleringsarbeidet.

En slik utvikling kan også danne en uheldig presedens for fremtidige byggesaker, der riving og nybygg blir foretrukket fremfor rehabilitering og tilpasning.

Manglende vurdering av bruksareal (BRA)

Har kommunen vurdert å ta med bruksareal (BRA) i de nye bestemmelsene? Uten en tydelig regulering av BRA kan det oppstå en situasjon hvor utbyggere har uforholdsmessig stor frihet til å maksimere utnyttelsen av tomtene, noe som kan føre til en overbelastning av området. En mer detaljert regulering av BRA ville kunne bidra til å sikre en mer balansert utvikling som ivaretar både utbyggerens interesser og hensynet til nabolaget.

Ikke tillatt med store balkonger

Vi mener imidlertid at det heller ikke bør være tillatt med store balkonger i 2. etasje, da dette vil kunne føre til ytterligere innsynsproblematikk. Alternativt bør det settes krav om skjerming og at eksisterende plassering av hus beholdes for å minimere slike ulemper for naboene. Vi vil understreke at moderne hus med store balkonger naturlig hører hjemme i nyetablerte byggefelt, hvor slike løsninger kan planlegges og tilpasses helheten fra starten av. I slike felt vil det være like rammer og forventninger for alle beboere. Varhaug øst er et etablert område med eldre bebyggelse og en annen områdekarakter, hvor store balkonger vil virke fremmed og skape ubalanse i bomiljøet.

Vi registrerer at kommunen ikke ønsker å tillate takterrasser for å hensynta naboer og unngå konflikter. Dette er vi enige i. Samtidig stiller vi spørsmål ved hvorfor store balkonger i 2. etasje tillates, når dette kan gi like store utfordringer med innsyn og nabokonflikter. Bør det ikke settes tydeligere begrensninger også på balkonger, eller krav om at husene må beholde sin plassering for å minimere ulemper for naboene?

Til slutt ønsker vi en tydeligere definisjon på hva kommunen anser som en takterrasse og en balkong. Uten klare definisjoner kan det oppstå misforståelser og uforutsigbare vurderinger i byggesaker.

Vi ber om at hensynet til solforhold, forutsigbarhet og et godt bomiljø blir vektlagt i den videre behandlingen, og at reguleringsendringen ikke gjennomføres slik den foreligger nå.

Mvh Linda og Jan-Petter Lode

Hå Kommune
V/ Teknisk
4360 Varhaug

Rogalandshus AS
SI Bygg AS

Bryne 01.04.25

Vedrørende: Høringsinnspill fortetting Hå Kommune

Vi viser til åpen møteinvitasjon og møte med politikere 25 mars.

SI-Bygg og Rogalandshus gikk gjennom konsekvensene av Hå Kommune sin innstilling om prinsipper til fortetting.

Vi har gått gjennom alle kommuner sine fortettingsbestemmelser fra Randaberg til Egersund. Det er mye som er varierende, men Hå kommune er ulik de andre.

Vi har full forståelse for at planavdelingen ønsker å ha «hånda på rattet» på alle tiltak i egen kommune, men byggesaksavdelingen i Hå Kommune består og av kompetente mennesker.

For å starte med det viktigste.

Det å ha kvantitative krav ved fortetting er i våre øyne veldig feil. Viser her til fortettingsbestemmelsene. Vi vil først komme med innspill, så vil vi komme med mulig løsning.

Føresegnene gjeld seksjonering/trådeling/etablering eller oppføring av ny buening som ikkje er vist i plan.

1. Innenfor 500 m frå jernbanestasjon/sentrum skal søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling inngå i detaljreguleringsplan.
2. Søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling av eigedom utanfor 500 m frå jernbanestasjon/sentrum kan tillatast utan reguleringsplan dersom følgjande vilkår er oppfylte:
 - a. Samla tomteareal utgjør mindre enn 1200 m².
 - b. Samla BRA utgjør mindre enn 500 m².
 - c. Tiltaket opnar ikkje for ei auke med meir enn 2 nye bueningar.
 - d. Minste breidd på ny bustad er 8 meter.
 - e. Kvar tomt får direkte tilkomst til offentleg veg eller felles parkering.
 - f. Kvar tomt får tilstrekkeleg storleik til å sikra god kvalitet på bustad- og uteareal. Dette inneber at krav til privat uteopphaldsareal og soltilhøve skal tilfredsstillast gjeldande føresegnar i kommuneplanen, og ta same omsyn til eksisterande tilgrensande eigedommar.
 - g. Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkeleg for auka fortetting.

1. Antall meter fra jernbanestasjon/sentrum kan være forskjellig fra stasjon til stasjon i Hå Kommune. Konsekvent 500 meter kan være rett i mange tilfeller og feil i andre. Vi kan være enige i at prinsippet kan være 500 meter, men ikke et skal-krav, men et bør-krav.

2 A. Samla areal mindre enn 1200 m²:

Bilde under er et prosjekt fra Time Kommune som ikke kunne blitt gjort uten regulering i Hå. Tomta er 1250 m².... Dette er en fortetting som Time Kommune bruker som eksempel på god fortettingsstrategi. Undertegnede er enig i dette. I Time Kommune var dette dispensasjon.



En tomt på 1200 m² som er flat, solvendt og firkantet er en sak.

En tomt på 1200 m² med 5 meter høydeforskjell, annen tomteform samt himmelretninger gjør tomten mer komplisert har et helt annet utgangspunkt. Hvorfor skal det være kvantitative krav? *Om utbygger da kjøper en tomt i Hå Kommune som er 1250 m² MÅ den reguleres. Det kan ha en kostnad på flere hundretusen kroner, i tillegg til en tidsramme på flere måneder og kanskje år. Det er uansett uvisst hvor lang tid det tar. Undertegnede var selv med å utviklet prosjektet over. Det tok oss 2 mnd fra vi kjøpte tomte til vi hadde tillatelse til å starte bygging. Det kostet oss normale saksbehandlingsgebyr og delingsgebyr. Dette må en også ha i tillegg når en regulerer uansett. Er det rett at det skal være så annerledes fra kommune til kommune? Det er en ærlig sak for en utbygger at det er mer interessant å kjøpe en tomt i nabokommunen når forskjellen er over 1 år i saksbehandlingstid og flere hundretusen dyrere å utvikle i gebyr, plankonsulenter og egen ressursbruk. Husk også at utbyggeren har betalt tomte, så det må betales rente i tillegg for den lengre saksbehandlingstiden.*

2 B: Samla BRA mindre enn 500m²

Samme prosjekt som over måtte blitt regulert. Det er samlet BRA på 561 m². Hvorfor skal vi måtte bygge mindre når tomten ennå har stort solrikt uteareal (prosjektet over har sol i hagen fra 12 på dagen til 22.30 på sommeren om kvelden. Samme hage er over 100m². Det er i tillegg dobbel garasje

Høringsinnspill fortetting Hå Kommune

og plass til 3 biler utenom på andre siden av boligen. I våre øyne er dette meget positivt at utbygger har klart å lage så gode store boliger når de hadde sjangsen – nettopp fordi beskaffenheten på tomte gjør det mulig.

2c: Tiltaket opnar ikkje for ei auke med meir enn 2 enheter.

Bilde over har 3 enheter. Det kunne altså ikkje blitt til uten regulering. Om du klarer å forvalte gode uteoppholdsareal, fornuftige og funksjonelle boliger, god parkeringsdekning samt solforhold og vann og avløpsnett får god kapasitet – har det noe å bety om det kommer 3 eller 4 nye boliger?

2d: Minste breidd på bustad er 8 meter.

Denne forstår vi egentlig ingenting av – og har aldri sett i noen andre kommuners fortettingskrav. Den har ingen mening.

2e, g og F er helt ok.

Faktum er at det som står på e, f og g egentlig er det viktigste av alt, og kanskje også det som bør stå som fortettingsprinsipp alene. Under er fortettingsprinsippene til Sola Kommune:

2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)

2.3.1 Fortetting i etablerte boligområder

Søknader om fortetting med **inntil fem boenheter** vurderes etter 2.3.1, jf. kap. 1.1.1. Med boenhet menes selvstendig bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål. Ved motstrid mellom gjeldende reguleringsplan og kommuneplan for bestemmelser som gjelder fortetting i etablerte boligområder, går kommuneplanens bestemmelse i 2.3.1 foran.

Bestemmelsene og retningslinjene nedenfor skal vurderes ved søknad om fortetting med inntil fem boenheter i etablerte boligområder med lav tetthet jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Det skal legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, brukbarhet av privat uteareal med hensyn til innsyn, sol- og skyggeforhold, adkomst til uteoppholdsareal, uterom og forholdet til nabolikets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Som dere ser her så er det egentlig Hå Kommune sine siste 3 kulepunkter (2e, f og g) som ligger til grunn for fortettingsprinsippet til Sola Kommune.

Prinsippet må være at tomter er forskjellige mtp høydeforhold, solforhold og annen topografi. Vårt innspill er klart:

Kvalitative mål må være viktigere enn kvantitative mål

Vi har fått en forståelse for at grunnlaget for kommuneplanen og omtalte prinsipp er basert på at det har vært noen mindre gode fortettingsprosjekt som har blitt godkjent og bygget i Hå Kommune de senere år. Husk at det ofte er prosjekter som administrasjonen ikke har godkjent – men politikerne har omgjort vedtaket i utvalget.

Samtidig så er det ikke sikkert at alle som ser prosjektene er like enige i at noen prosjekter er mindre gode. Det er alt etter øyet som ser.

Vi har og fått hørt at det er byggesak som ønsker at det skal være tydelige retningslinjer, slik at en unngår dispensasjoner. Om dette stemmer så må vi være ærlige. Både vi som utbyggere, kommunen som behandler og kunder som kjøper ønsker minst mulig «klatt». Men vi lever i en verden der alt ikke er rett frem. Om alt hadde vært plankekjøring så ville det satt på spissen ikke vært nødvendig med en byggesaksavdeling. Det må forventes at mer komplekse saker kommer inn. Utdfordrende tiltak, tolkninger av regelverk og komplekse saker gjør at det blir utvikling. Dette må enhver kommune, arbeidssted og familie om så skulle være ha for å utvikle seg. Viss ikke blir det stillstand og ingenting til lite utvikling. Det er i alle fall ikke ønskelig!

Mvh

Trond Tveit Rogalandshus
Asle Ingebretsen SI-Bygg



HÅ KOMMUNE
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandlar

Øyvind Myhren Tjøstheim, 51568760

Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Hå - reguleringsendring Ånestadvegen Varhaug øst - planID 983

Vi visar til oversending motteken 14.03.2025.

Bakgrunn for saka

Kommunen legg opp til reguleringsendring etter forenkla prosess av reguleringsplan for Varhaug øst. Planen er frå 1978, og har aldri vert digitalisert. Kommunen ønsker difor å digitalisere planen, og samtidig leggje til rette for å oppdatere planen slik at ein reduserer tal dispensasjonar og legg langsiktige føringar basert på dagens krav til arealplanlegging.

Blant endringane som vert gjort er:

- Digitalisering av plankart
- Justeringar for å få planen i samsvar med utbygd situasjon
- Justeringar for å få planen i samsvar med kommuneplanen
- Justeringar for å få planen i samsvar med ønska framtidig utvikling
- Oppdaterte føresegner for å redusere behovet for dispensasjonar, «frimerkeregulering» og sikre at føresegna samsvarar med den faktiske utbygginga.

Vår vurdering

Vi er positive til at det gjerast oppgradering av eksisterande plan, og at det vert lagt opp til å redusera tal dispensasjonar. Vi vil og skryte av kommunen for å ta inn ein rekkje nye føresegner som bidreg til å oppdatere planen, og sikre samfunnstryggleik osb. Samtidig må kommunen sikre at føresegner ikkje har konsekvensar som kan virke negativt. Til døme kan endring av byggjehøgde gi nokre negative effektar på solforhold, og ein auke i garasje plass kan og føre til uheldige løysingar der det allereie er bygd.

Vi er og positive til at ein har satt eit relativt ambisiøst krav om utnytting. Dette er med på å utnytte infrastrukturen som allereie er utbygd på ein betre måte, og sparer kommunen for kostnader, både i utbygging og vedlikehald. Høgare utnyttingsgrad er eit godt tiltak for å bygge opp om ei meir kompakt tettstadsutvikling som legg til rette for meir kollektivtrafikk og bruk av sykkel og gonge som



transportmiddel. I tillegg gir det lågare klimagassutslepp, reduserer nedbygging av natur og aukar utnyttinga av ressursane.

Utover dette har vi ingen fleire merknader.

Med helsing

Marita Skorpe Falnes (e.f.)
plankoordinator

Øyvind Myhren Tjøstheim
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger

Til

teknisk@ha.kommune.no

Varhaug 06/04/2025

Innspill til reguleringsplan for Varhaug øst – planID 1119-983

Må først og fremst si at jeg er positiv til oppdatering av planen, og det er bra at det tas tak i dette nå. Har to innspill til planen;

1. Byggehøyde;

Dette er foreslått:

Maks høyde for bebyggelse er • Flatt tak: gesimshøgde 6,5m. • Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m. • Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 7,5m og gesimshøgde 6m

Dei fleste husene inni planen er bygget med kjeller. Nå når man ønsker å renovere husene og løfte tak, så blir det vanskelig å gjøre dette med de høydene som er foreslått å få skikkelig høyde i 2.etasje. Det har også i de siste årene gitt byggetillatelse til flere hus som har høyere mønehøge enn 7,5 meter innad i planen. Et eksempel er Erlevegen 1. Foreslår at disse høgdene blir regnet fra topp grunnmur.

2. Takterrasse

Dette er foreslått:

Takterrasse tillates ikke på bebyggelse.

Eg er enig i dette, men reknar med Kommunen tenker da på terrasse på hovedtak ikke tillates? Nyere moderne boliger har ofte stue og kjøkken i 2.etasje, og da er normalt å ha mulighet for et uteområde i sammenheng med dette. Foreslår at teksten blir endret til «Takterrasse tillates ikke på hovedtak på bebyggelse».

Med vennlig hilsen

Halvor Berge

Fra: Anny Hagesæter <annyhagesaeter@gmail.com>
Sendt: søndag 6. april 2025 23:16
Til: Post Sakspost
Emne: Vs: Innspel til Reguleringsplan for Varhaug øst

Frå: Jon Harald Håland <jhhaland@gmail.com>
Sendt: søndag 6. april 2025 22:32
Til: annyhagesaeter@gmail.com <annyhagesaeter@gmail.com>
Emne: Innspel til Reguleringsplan for Varhaug øst

Varhaug 6/4-25

Vil starta med å gi honnør til kommunen som tar tak, med mål om på enkelt vis løysa problemet med mange forelda reguleringsplanar.

Men at byggesaka i Vipevn 21 skal vera eksempel på at det vert lettare å bygga i Hå synest for meg å vera heilt ulogisk. Måten til byggesak skal ein leita lenge etter.

Den pr. i dag nye byggesaka i Vipeveien 21 er så lik den det starta med, at det er påregneleg med naboklage, og den vil då enda hjå statsforvaltaren og det tar si tid.

Då er det ikkje lenger enkelt byggesak, men godt eksempel på at den eine sin frihet er ulempe for naboane, og omsøkt manglar fullstendig tilhørighet til omgivelsane.

Dei aller fleste boligane i denne planen er eldre velholdte hus, kun få er dårleg vedlikehaldne og sanneringsmodne.

Slagordet gamle hus blir som nye, finns det mange gode eksempel på i byggefeltene innanfor denne planen, dei har som regel påbygg, og høgare 2. etasje. Fordel bevarar strukturen i området. Det er den andre etasjen som har vore hovedutfordringa. Eg føreslår at kommunen ser nærmare på bestemmelsar som forenkler denne måten på bygg og ein andre etasje. Og dermed legg til rette for gjenbruk av eksisterande hus.

Miljømessig er dette vesentlig bedre enn riving, som eg tolkar planarbeid som pågår nå, nærmast legg opptil.

Etter som det kan byggast 40% Bya, dvs. 400 kvm + opptil 300 kvm 2. etasje på mange av tomtene, som eg les det i høyringsvedtaket. Kva om alle gatene i byggefeltet har 180 cm gjerde mot gata, tragisk meiner eg.

Føreslår bestemmelsar som seier noko om:

Maks BRA - Max antal utleieenheter - Grensegjerde

--

Med vennleg helsing

Jon Harald Håland

Mob: 91181167

Hå kommune
Utvalg for samfunn
Pb 24
4368. Varhaug

E-post: teknisk@ha.kommune.no

Bryne 06.04.2025

Att. Tor-Eivind Eie Fagereng.
Deres ref. Deres sak 020/25

Vedr.: **Innspill endring reguleringsplan Varhaug øst.**

Ser at Dere har under arbeid noen tilpasninger av nevnte reguleringsplan. Flott at Dere tilrettelegger for at det kan gjøres tiltak og fortegninger uten å gå veien om «frimerkeregulering». Vi ble noe usikker på hvorledes et par av punktene i prinsippforslaget skal tolkes.

Pkt. 2a

«Samlet tomteareal utgjør mindre enn 1200 m2.»

Betyr det at for en eiendom over 1200 m2 ikke kan fortettes. Andre kommunen har annen formulering for tomtestørrelser som eks.

Ved fortetting skal minste tomtestørrelse for enebolig være 400 m2, Minste tomtestørrelse for rekkehus/tomannsboliger skal være min 300 m2 pr. boenhet.

Vi anbefaler Dere å revurdere teksten i pkt. 2a, da den er vanskelig å forstå, og kan bli vanskelig planlegge i forhold til.

Pkt. 2d

«Minste breidd på ny bustad er 8 meter.»

Hva er intensjonen og meningen med slik formulering? Husbredder må normalt tilpasses tomtestørrelser. Om bestemmelsen blir stående som formulert, vil vi ikke kunne få godkjent søknad om oppføring av en bolig med bredde eksempelvis 7,5 m uten dispensasjon fra foreslått bestemmelse.

Vi anbefaler Dere å fjerne bestemmelsen slik den nå er formulert, da den med sikkerhet vil medføre mange problemer i forbindelse med planlegging og byggesøknader.

Vi anbefaler Dere å revidere nevnte punkter i Deres prinsipp for fortetning.

Med hilsen
Bettikon as



.....
Oddgeir Østrem