

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Saken er en planendring i Vipevegen 21 som ligger i Reguleringsplan for Varhaug øst planID 983.

Bakgrunn for saka:

Bakgrunnen er [klagen i byggesaken](#) i Vipevegen 21. I byggesaken ønsket tiltakshaver å rive eksisterende bebyggelse og erstatte denne med en ny bolig. Dette krevde fem dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan. Eierne av en naboeiendom klaget på kommunens vedtak om godkjenning av tiltaket. Ved behandling av klagen vurderte Utvalg for samfunn (USAM) at grunnlaget for dispensasjonene ikke var til stede, og gav klager medhold.

Tiltakshaver i Vipevegen 21 klaget på avslaget. Denne klagen ble avslått i USAM 23. januar 2025 ([USAM-sak 003/25](#)), og er nå til behandling hos Statsforvalteren i Rogaland.

I desember 2024 la kommunedirektøren fram en prinsippsak ([USAM-sak 104/24](#)) for å avklare hvordan kommunen skal oppdatere og modernisere eldre reguleringsplaner. Saken inneholdt også en søknad fra tiltakshaver om en reguleringsendring i Vipevegen 21. Utvalget vedtok at forslaget til reguleringsendring i Vipevegen 21 skulle legges ut på høring før behandling i utvalget.

Etter høringsrunde og behandling av merknader, har kommunedirektøren lagt fram forslag til vedtak. Kommunedirektøren vil bruke behandlingen av Vipevegen 21 som grunnlag for en større oppgradering av hele Varhaug øst og eldre reguleringsplaner i kommunen. Et nytt planforslag for hele Varhaug øst vil bli sendt på høring senere i vår.

Kommunedirektøren ser at det er et stort behov for oppdaterte reguleringsplaner og har intensjon om å bruke denne saken som grunnlag for en prinsippavklaring for en større oppdatering av plankart og bestemmelser i reguleringsplanen for Varhaug øst. Videre skal dette arbeidet danne grunnlag for arbeidet med oppdatering av andre eldre reguleringsplaner.



Saksnummer	Utval	Møtedato
019/25	Utval for samfunn	13.03.2025

Saksbehandlar: Gudmund Olav Haraldseide

Sak - journalpost: 24/6176 - 17

Endring av arealplan for Vipevegen 21, planID 983 Varhaug øst

Kommunedirektøren si innstilling:

1. Følgende endringer blir gjort i plankartet for Tranevegen 26 (gnr. 42, bnr.386 og 445), Vipevegen 21 (gnr. 42, bnr. 387), 19 (gnr. 42, bnr. 370 og 388), 17 (gnr. 42, bnr. 370 og 448) og 15 (gnr. 42, bnr. 371).

Det er lagt inn byggegrenser på 3, 4 og 7 meter, det regulerte området er vist med reguleringsgrense. og de tidligere husomrissene er tatt bort, jf. vedlegg 3. planID 983 Plankart BF2 og BF.

2. Følgende endringer blir gjort i planbestemmelsene for Vipevegen 21 (BF2, gnr. 42/bnr. 387)
 - a. Tillatt bebygd areal for tomten skal ikke overstige 40 % av tomtens totale areal (BYA), inkludert garasje og oppstillingsplass for bil. §1 om inntegnet bebyggelse gjelder ikke for BF2.
 - b. Bolighus skal være i 1 eller 2 etasjer.
 - c. Bolighus skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. For flatt tak er maksimal gesimshøyde 6,5 meter. Takterrasse tillates ikke.
 - d. 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 for 1 bil på egen grunn.
3. Utvalg for samfunn ber kommunedirektøren legge prinsippene fra vedtakspunkt 1 og 2 til grunn ved oppdatering av bestemmelser og digitalisering av plankart i tilsvarende eldre reguleringsplaner.

13.03.2025 Utval for samfunn



Kommunedirektøren sin innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 019/25 Vedtak:

1. Følgende endringer blir gjort i plankartet for Tranevegen 26 (gnr. 42, bnr.386 og 445), Vipevegen 21 (gnr. 42, bnr. 387), 19 (gnr. 42, bnr. 370 og 388), 17 (gnr. 42, bnr. 370 og 448) og 15 (gnr. 42, bnr. 371).

Det er lagt inn byggegrenser på 3, 4 og 7 meter, det regulerte området er vist med reguleringsgrense. og de tidligere husomrissene er tatt bort, jf. vedlegg 3. planID 983 Plankart BF2 og BF.

2. Følgende endringer blir gjort i planbestemmelsene for Vipevegen 21 (BF2, gnr. 42/bnr. 387)
 - a. Tillatt bebygd areal for tomten skal ikke overstige 40 % av tomtens totale areal (BYA), inkludert garasje og oppstillingsplass for bil. §1 om inntegnet bebyggelse gjelder ikke for BF2.
 - b. Bolighus skal være i 1 eller 2 etasjer.
 - c. Bolighus skal ha saltak, pulttak eller flatt tak. For flatt tak er maksimal gesimshøyde 6,5 meter. Takterrasse tillates ikke.
 - d. 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 for 1 bil på egen grunn.
3. Utvalg for samfunn ber kommunedirektøren legge prinsippene fra vedtakspunkt 1 og 2 til grunn ved oppdatering av bestemmelser og digitalisering av plankart i tilsvarende eldre reguleringsplaner.

Saksframlegg:

Høringen for Vipevegen 21

Planforslaget ble sendt ut på høring 13. desember 2024 med høringsfrist 10. januar 2025. Det kom totalt inn 7 innspill. De handlet om byggegrenser, innsyn, solforhold og bruken av mindre reguleringsendringer. Offentlige høringsinstanser hadde ingen merknader. Kommunedirektøren har oppsummert og kommentert innspillene i merknadsheftet. Innspillene er vedlagt i fulltekst.

Generell vurdering

Vipevegen er regulert til frittliggende boliger (BF), et formål som favner både eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger som ikke er fysisk sammenbundet med en annen



bygning. Gjeldende reguleringsplan tillater altså fortetting med opptil to sammenbygde boenheter på hver tomt. Fortetting utover det som allerede tillates i formålet BF forutsetter at formålet endres til konsentrert boligbebyggelse (BK), noe denne reguleringsendringen ikke forandrer på.

Kommunedirektøren ønsker derfor å tydeliggjøre at tiltaket i Vipevegen 21 ikke kan defineres som fortetting, da tilfellet her gjelder en enebolig som erstattes med en ny enebolig. Fortetting styres med en egen bestemmelse i kommuneplanen (§ 5.1.3), og økning av boenheter ved oppdatering av eldre reguleringsplaner vil bli behandlet i en egen prinsipp sak.

Kommunedirektøren ønsker å bruke denne saken som en prinsippavklaring som kan legges til grunn i det videre arbeidet med digitalisering og fornying av Varhaug Øst og flere andre eldre reguleringsplaner. Reguleringsplaner som ikke fanger opp dagens behov for fornying og oppgradering av boligmassen.

Vurdering vedtakspunkt 1:

Bygningsomriss og byggegrense

I eldre plankart er det inntegnet byggeomriss (reguleringsgrense) der bygninger skal plasseres. Dette kan være omriss av bygninger som var bygd da planen ble vedtatt, eller omriss for plassering av framtidige bygninger. Mange slike omriss harmonerer ikke med størrelse og plassering av boliger som ville blitt valgt nå. Bestemmelsen (§1) som regulerer dette i 983, Varhaug øst har denne ordlyden:

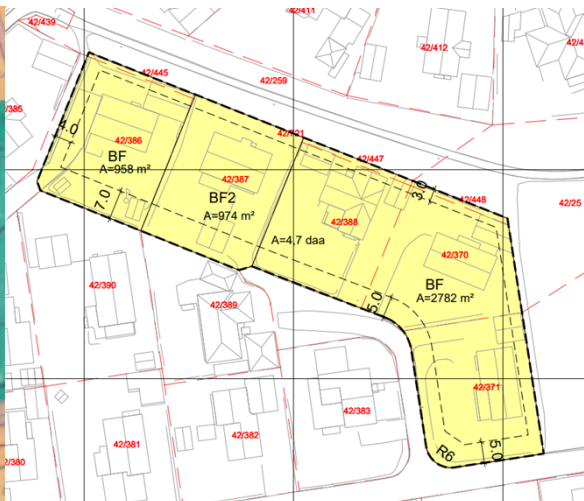
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Hvor bebyggelsen er inntegnet, skal denne i hovedtrekkene oppføres som vist på planen

I nyere planer er dette løst ved at byggegrensene er inntegnet, og bygninger kan plasseres innenfor disse. I 983 Varhaug øst er det byggegrense på 5 meter mot veg på noen eiendommer. Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplanen, blir plassering av bygg, høyder og avstand til nabogrense regulert av § 29-4 i Plan og bygningsloven. Krav til uteoppholdsareal i kommuneplanen §§ 5.2.3 Kvalitetskrav til privat uteoppholdsareal og 5.2.4 Krav til størrelse på uteoppholdsareal, må være ivaretatt.

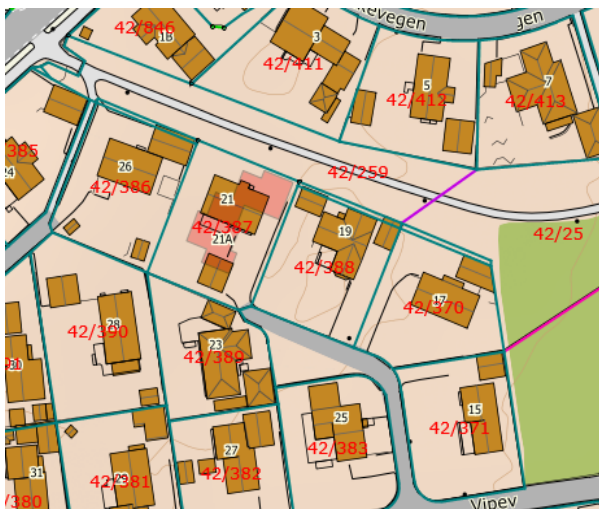
Kommunedirektøren har tegnet nytt plankart for fem adresser (BF og BF2). BF er Tranevegen 26 (gnr. 42, bnr.386 og 445), Vipevegen 19 (gnr. 42, bnr. 370 og 388), 17 (gnr. 42, bnr. 370 og 448) og 15 (gnr. 42, bnr. 371). BF2 er Vipevegen 21 (gnr. 42, bnr. 387). Dette er endret fra høringen for å tydeliggjøre plankart og bestemmelser. I høringen hadde alle formål BF2. Det er tegnet inn byggegrensene på henholdsvis 3, 4, 5 og 7 meter og de tidligere husomrissene (reguleringsgrensene) er tatt bort. Eierne av de nevnte tomtene vil da stå langt friere i plassering av eventuelt nye tiltak på eiendommene sine.



Figur 1 Utklipp fra gjeldende plankart



Figur 2 Utklipp fra nytt plankart



Figur 3 Utklipp fra kart. Det omsøkte bygget er i rosa.

Byggegrenser for mindre tiltak

De nye byggegrensene vil regulere plassering av boligen. Tiltakshavere som vil bygge mindre tiltak som boder og lignende, kan ønske å plassere dem nærmere naboeiendommen enn byggegrensen. Bestemmelsene må kunne regulere slike tilfeller. I forslaget kan garasje oppføres minimum 1 meter fra nabogrense. Dette er en bestemmelse som er vanlig i nyere reguleringsplaner. I planområdet til Varhaug øst er det helt vanlig at garasjer, boder ol. er plassert inntil eiendomsgrenser. Så denne bestemmelsen vil ikke tilføre noen endring av etablert praksis. Se utklipp fra Vipevegen, figur 3 over.

Vurdering vedtakspunkt 2:

Utnyttelsesgrad

En utnyttelsesgrad på 40% BYA for boligbebyggelsen i Varhaug øst, ble vedtatt i 2023. 40% BYA er vanlig utnyttelsesgrad for frittliggende boligbebyggelse. Tomtene i planområdet er store etter dagens standard, opp mot 1000 m². Dette gir rom for opp mot 400 m² bebygd areal. Utnyttelsesgraden i Vipevegen 21 bør følge den som gjelder i resten av planområdet. En eventuell endring av denne bør gjøres for hele planområdet.

Etasjetall

I eldre planer med krav til maksimalt etasjetall, er ofte 1,5 etasje brukt. Halve etasjer blir ikke brukt i



nyere planer. En bolig på 2 etasjer vil kunne virke stor og kunne påvirke omgivelsene. Dette gjelder uavhengig av takform. Ved valg av flatt tak, vil 2 etasjer som maksimalt etasjetall, være naturlig. Er tomtene store, slik som i Vipevegen, vil det være rom for å bygge høyere enn tidligere tillatt, uten at det trenger være til vesentlig sjenanse for naboer.

Takform

Flate tak har blitt vanligere etter at reguleringsplanen ble vedtatt på 80-tallet. Hvis flatt tak blir tillatt, vil det kunne ha noe større påvirkning på naboeiendommer enn ved saltak. Høyden på en bolig med flatt tak og 2 etasjer omtrent lik en bolig med saltak og 1,5 etasjer, men boligen med flatt tak kan virke større og mer dominerende. Høydekrav kan løses ved å ta inn bestemmelser om maksimal høyde.

Balkong/terrasse

Etter et innspill fra en nabo, har kommunedirektøren tatt inn en bestemmelse om takterrasse i §4.2 c. *Takterrasse tillates ikke*, slik som det ble gjort i Kaievegen 16 (gnr. 42, bnr. 56).

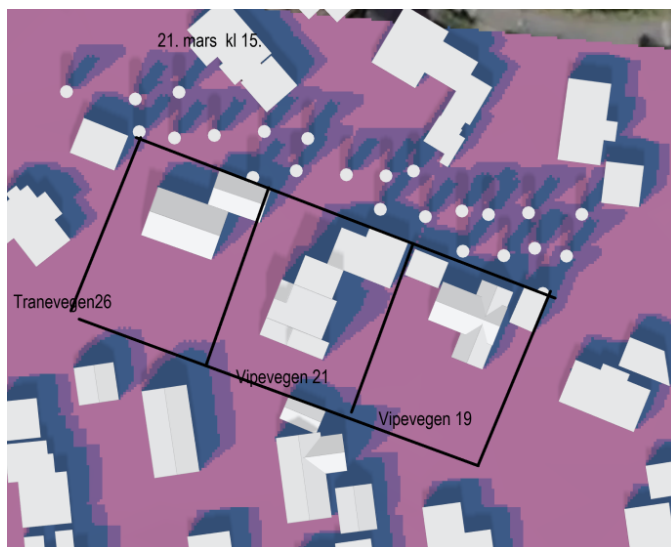
Kommunedirektøren har sett at takterrasser kan være problematiske, jf. Lyngvegen 3b (bnr. 21/gnr.357). Når tomten er så stor som i dette tilfellet, bør det være unødvendig med det ekstra uteoppholdsarealet som en takterrasse vil gi. På generell basis ønsker ikke kommunedirektøren ikke utstrakt bruk av takterrasser

Sol/skygge

Kommunedirektøren har laget en grundigere sol- og skyggeanalyse for deler av Vipevegen. Denne er vedlagt som Faktaark – Vipevegen 21. Det er Vipevegen 19 som vil være mest påvirket av tiltaket i Vipevegen 21.

Kommuneplanen har en bestemmelse § 5.2.3 *Kvalitetskrav til privat uteoppholdsareal*. «Minste solkrav på privat uteplass er 50% kl 15:00 ved vårjamdøgn». Det tre eiendommene Tranevegen 26, Vipevegen 21 og 19 har mer enn 50 % sol på det tidspunktet, vist i figur 4.

Men analysen viser også at Vipevegen 21 tar nesten all sol i Vipevegen 19 den 21. juni klokka 20-21. Den eksisterende boligen skygger på samme tidspunkt for deler av uteoppholdsområdet i Vipevegen 19, blant annet terrasseområdet. Tidligere om kvelden (klokka 18) er solforholdene i Vipevegen 19 bedre.



Figur 4. Sol /skygge ved vårjamdøgn klokka15. Med omtrentlige eiendomsgrenser



Kommunedirektøren har laget en illustrasjon til prinsippavklaringsaken ([USAM 104/24](#)). Den viser hvordan høyder og takform vil kunne påvirke sol- og skyggeforhold på naboeiendommer. Se vedlegg med sammenligning av ulike hustyper.

Garasjestørrelse

I reguleringsplanen for Varhaug øst er maksimal garasjestørrelse 40 m². Størrelsen er tilpasset en tid da bilene var mindre. I nyere planer vil 50 m² bli valgt. Kommuneplanen (jf. § 5.6 Mindre tiltak) tillater enkeltbygg med maksimalt 50m², mens samlede mindre tiltak kan være inntil 70m².

I høringsen kom det et innspill fra byggesaksavdelingen i Hå kommune som ønsket at bestemmelsen om garasje ble endret for å klargjøre bestemmelse § 4,2 d).

Teksten i bestemmelsen er noe omformulert. Ordet bod er tatt ut av teksten. Tilføyde ord har fet skrift og ord som er tatt vekk, er overstrøket.

§ 4.2 Felt BF2 (gnr/bnr 42/387)

Garasje/bod tillates oppført i 1 etasje med grunnflate **bebygd areal (BYA) på maksimalt** opptil 50 m². Garasje/bod kan oppføres utenfor byggegrense, **men** minimum 1 meter fra nabogrense, og **kan være** sammenbygget med bolighuset. Innebygd **Sammenbygd** 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.

Samlet vurdering.

Kommunedirektøren ønsker at eldre reguleringsplaner blir oppdatert og digitalisert. Det pågår arbeid med å gjøre dette for flere eldre planer. Kommunedirektøren ønsker å bruke prinsippene fra denne saken i det videre arbeidet med moderniseringen. I det nye plankartet for de 5 adressene i denne saken, er byggegrenser inntegnet og byggeomriss tatt vekk. Dette vil gi større fleksibilitet i plasseringen av boliger og andre tiltak på tomtene.

For Vipevegen 21(gnr. 42, bnr. 387) er bestemmelsene foreslått endret, slik at flere takformer kan velges, i tillegg til saltak. Dette vil gi større mulighetsrom for tiltakshaver, og gi en bygningsmasse som er bedre egnet til å ivareta moderne krav til størrelse og funksjoner. Tomten er stor etter dagens standard, og det skal være mulig å bygge en bolig som tar hensyn til områdets karakter og naboer. Krav til uteoppholdsareal i kommuneplanen §§ 5.2.3 Kvalitetskrav til privat uteoppholdsareal og 5.2.4 Krav til størrelse på uteoppholdsareal må uansett være ivaretatt.

Hvis de foreslåtte endringene blir vedtatt, betyr det at tiltaket i Vipevegen 21, som er utgangspunktet for klagesaken, vil kunne bli godkjent uten dispensasjoner. Etasjeantall og taktype vil være i tråd med reguleringsplanen. Garasjestørrelsen vil være 50 m², noe som er i tråd med kommuneplanen og det foreslåtte bestemmelsene. Plassering av garasjen er også ivaretatt i forslaget.

Den foreslåtte planendringen er innenfor rammene av eksisterende plan, og reguleringsendringen fremstår som en justering innenfor eksisterende reguleringsformål. Endringen medfører ikke vesentlige endringer i arealbruk og gir ikke økt belastning på omgivelsene, som trafikkbelastning ol. Den påvirker ikke viktige natur-, miljø- eller kulturverdier. Den innebærer ikke etablering av ny infrastruktur eller større utbygginger som kan utløse krav om utredning. Endringene gjelder i hovedsak én spesifikk tomt og omhandler byggehøyder, takformer, garasjestørrelse og utnyttelsesgrad, noe som er vanlig å justere i detaljreguleringsplaner uten krav om konsekvensutredning. I følge Plan- og bygningslovens § 4-2 andre ledd og KU-forskriftens §§ 6 og 8 kreves det dermed ikke konsekvensutredning.

Avklaring vedrørende fortetting



For å unngå uheldige fortettingsprosjekter er det en egen bestemmelse for fortetting i kommuneplanen. Bestemmelsen sier at fortetting i eksisterende bolig- og utbyggingsområder skal avklares i arealplan, og at minst 3 dekar mulig byggetomt bør være med i planområdet ved detaljregulering. Kommunedirektøren mener likevel at det skal være tillatt med begrenset fortetting uten reguleringsendring under bestemte forutsetninger. Kommunedirektøren vil legge fram en prinsipp sak vedrørende dette.

I områder regulert til frittliggende boliger (BF) kan det være opptil to sammenbygde boenheter på hver tomt. Økning i antall boenheter utover dette karakteriseres som fortetting, og forutsetter at formålet endres til konsentrert boligbebyggelse (BK). For tiltaket i Vipevegen endres ikke formålet og det åpnes ikke for flere boenheter enn i eksisterende situasjon. Tiltaket i Vipevegen er derfor ikke en fortettingssak.

Vedlegg:

01. planID 983 Merknadshefte
02. planID 983 Innspill i fulltekst
03. planID 983 Plankart BF2 og BF
04. planID 983 Reguleringsbestemmelser etter høring
05. planID 983 Tidligere plankart
06. planID 983C-Tidligere reguleringsbestemmelser
07. Sol-skygge i Vipevegen
08. Illustrasjon byggehøyder og solforhold
09. Høring av foreslått planendring i Vipevegen 21 , Varhaug planID 983
10. Forespørsel om reguleringsendring
11. Faktaark - Vipevegen 21 - 2025-02-21_02