



NAVN

4360 VARHAUG

Deres ref.

Vår ref.  
25/9992

Dato  
14.03.2025

## Kom med innspill til foreslått endring av reguleringsplan for Varhaug øst

### Kort fortalt

- Planområdet ligger ved Ånestadvegen nordøst på Varhaug.
- Planendringen 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 oppdateres for å redusere behovet for dispensasjoner og frimerkeregulering, samtidig som den sikrer bedre samsvar med faktisk utbygging.
- Planendringene kan påvirke deg, og du kan komme med innspill til disse.
- Fristen for å komme med innspill er 6. april 2025.

### Hva kan du gjøre?

#### 1. Les planforslaget

Du finner mer informasjon om planforslaget i de vedlagte dokumentene og på <https://www.ha.no/innspill/>.

#### 2. Still spørsmål

Hvis du lurer på noe, kan du ta kontakt med arealplanlegger Katrine Haugland på e-post [katrine.haugland@ha.kommune.no](mailto:katrine.haugland@ha.kommune.no) eller telefon 47 50 62 16.

#### 3. Si din mening innen 6. april 2025

Merk innspill med: «Innspill til reguleringsplan for Varhaug øst – planID 1119-983

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

Brev: Hå kommune, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug.

### Foreslåtte endringer

Hå kommune har tatt initiativ til planendringen som hovedsakelig innebærer følgende:

#### Plankart:

Reguleringsplanen for Varhaug øst ble opprinnelig tegnet for hånd i 1978. I denne planendringen er kartet digitalisert og tilpasset dagens situasjon og eiendomsgrenser. Det er også innført hensynssone for bevaring av kulturmiljø, samt frisiktlinjer og sikringssone for frisikt i tråd med gjeldende krav. Husomriss fjernes i hele planområdet.

Byggegrensen langs Ånestadvegen videreføres fra gjeldende plan.

**Byggegrenser sør for Ånestadvegen:**

De eksisterende byggegrensene fra gjeldende plan er videreført. I det nye plankartet er det også lagt inn en byggegrense på 2 meter fra gang- og sykkelveger samt private vegger der det er registrert offentlig vann og avløp. For offentlige vegger uten tidligere fastsatt byggegrense foreslås det en byggegrense på 4 meter.

**Byggegrenser nord for Ånestadvegen:**

Langs offentlige vegger foreslås en byggegrense på 4 meter. For gang- og sykkelveger med offentlig vann og avløp er det satt en byggegrense på 2 meter.

Området som overlapper med kommunedelplanen for Varhaug sentrum er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA), med krav om detaljregulering i samsvar med kommunedelplanen for Varhaug sentrum.

Endringene i plankart fremstilles i tabell med før og etter bilde i vedlegg: «06 – Tabell som viser endringene i plankart».

#### Bestemmelser:

Endringene innebærer fjerning av krav knyttet til plassering på bolig, takform og farger, samt justeringer i bestemmelser som tidligere ga bygningsrådet skjønnsmessig vurderingsmyndighet. Samtidig innføres regler for garasjeplassering og større tillatt garasjeareal. Krav til etasjeantall harmoniseres for hele planområdet, med en maks grense på to etasjer, og det åpnes for ulike taktyper med fastsatte høydebegrensninger.

Videre innføres nye krav, blant annet knyttet til sikringsone for friskt, bevaring av kulturmiljø og utredning av flomfare ved nye tiltak i bestemte områder. Takterrasser blir ikke tillatt, og ved seksjonering eller oppføring av nye boenheter stilles det krav til detaljreguleringsplan i noen områder, mens det i andre tilfeller kan gis unntak dersom vilkårene er oppfylt. Det blir også tillatt å oppføre gjerder, levegger, murer og støyskjerming i tomtegrensen, forutsatt at de ikke ligger i frisksone. Maksimal høyde for gjerder og levegger settes til 1,8 meter. En mer detaljert oversikt over endringene finnes i vedlagte dokumenter.

I vedlegg nummer 05 kan en se ny tekst i **grønt** og tekst som utgår i **rødt med gjennomstrekning**. Bestemmelsene som beholdes og forslag til nye er limt inn i et nytt dokument med bedre oppsett. Det nye dokumentet med bestemmelser er vedlegg nummer 02, i dokumentet vises ny tekst i **grønt**, tekst som er foreslått fjernet vises ikke i dette dokumentet. Gjeldende bestemmelser kan leses i vedlegg nummer 04.

#### **Hvorfor endre planen?**

Hå kommune ønsker å digitalisere den eldre reguleringsplanen, som i dag kun finnes i papirformat. For å sikre at planen samsvarer med den faktiske utbyggingen, kommuneplan, gjeldende krav til reguleringsplaner og ønsket fremtidig utvikling, er det nødvendig med flere justeringer. Målet er å redusere behovet for dispensasjoner, ettersom dagens plan allerede har 43 registrerte dispensasjoner. I 2024 alene ble det behandlet 11 dispensasjonssaker, hvorav 9 ble godkjent og 2 avslått. Endringene vil også bidra til å redusere frimerkeregulering, der små, usammenhengende planer fører til uforutsigbar utvikling. Ved å oppdatere planen og digitalisere plankart blir den mer presis, brukervennlig og enklere å forvalte. Dette vil bidra til en mer effektiv og forutsigbar planlegging for både kommunen og innbyggerne.

Planendringen baserer seg på prinsipp fra to politiske saker. Prinsipp om fortetting ble behandlet i utvalg for samfunn i [sak-020/25](#). Grunnlaget for endring i bestemmelsene ble behandlet i USAM i [sak-104/24](#).

### **Hå kommune sin foreløpige vurdering**

Hå kommune vurderer at planendringen kan gjennomføres etter forenklet prosess da:

1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen.
2. endringene er innenfor hoveddrammene i planen.
3. viktige natur- og friluftsområder berøres ikke i større grad enn i gjeldende plan.

Naturen blir ikke påvirket av reguleringsendringen da planområdet allerede er utbygd. Endringen er positiv for offentlige friluftsområder siden et lite grøntområde blir regulert fra bolig til friområde. Friområder som blir regulert til bolig er allerede nedbygd.

### **Konsekvensutredning**

Det er vurdert om denne planendringen krever konsekvensutredning i vedlegg nummer 09.

Forslaget til planendring er derfor sendt ut til berørte parter til uttalelse i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

### **Plankart**

Plankartet er tegnet basert på gjeldende plankart i papirformat, med noen justeringer til eiendomsgrenser og den faktiske situasjonen på stedet. Formålene i kartet er oppdatert i samsvar med dagens tegneregler i kartforskriften. For eksempel skiller kartet nå mellom konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus og firemannsboliger) og frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger og tomannsboliger). Frisiktlinjer og frisiktsoner er lagt inn i tråd med kravene i håndbok N100. I tillegg er det inkludert byggegrenser som er standard i reguleringsplaner. Videre er det tatt inn hensynssone for bevaring av kulturmiljø som omfatter bebyggelse på en eiendom kommunen har vurdert som verneverdige i kommuneplanen.

Hå kommune vurderer det som positivt å digitalisere plankart, samt å tegne inn byggegrenser og frisikt. Frisiktzone og byggegrenser reguleres for å ivareta trafiksikkerhet, infrastruktur og fremtidig utvikling. Frisiktzone sikrer god sikt i veikryss og avkjørsler, noe som reduserer risikoen for ulykker. Byggegrenser forhindrer at boliger kommer for nær veien og hindrer nødvendig vedlikehold av infrastruktur som vann- og avløpsledninger.

Formål i plankart oppdateres i tråd med tegneregler og den opparbeidede situasjonen for å sikre at kartet er presist, forståelig og i samsvar med gjeldende regelverk. Oppdatering etter den faktiske situasjonen på stedet sørger for at plankartet gjenspeiler dagens bruk av arealer og eksisterende infrastruktur. Dette bidrar til forutsigbarhet for både myndigheter, utbyggere og innbyggere. Samlet sett gir digitaliseringen et mer brukervennlig og relevant plankart.

### **Planbestemmelser**

Endringene i bestemmelsene vil redusere dispensasjoner og frimerkeregulering som er positivt for å redusere saksbehandling hos byggesak og planavdeling.

### **Byggehøyde**

Det er foreslått å øke maksimal byggehøyde fra 1 og 1,5 etasje til 2 etasjer i hele området. Hå kommune mener dette bedre gjenspeiler innbyggernes ønsker ved nybygging. Høyere boliger gir også mer effektiv arealutnyttelse, slik at folk kan ha mindre tomter, men likevel boliger av god størrelse.

Tak

Kommunen har valgt å fjerne kravet om sadeltak med spesifikk takvinkel og takstein i bestemte farger, og erstattet det med en mer fleksibel regulering som tillater alle taktyper, samt forbyr takterrasser. Denne endringen gir større variasjon i takløsninger, som kan tilpasses ulike arkitektoniske stiler, og gir større fleksibilitet for byggherrer. Tillatelse for flate tak og pulttak kan også gi mer kostnadseffektive og funksjonelle løsninger. Ved å ikke tillate takterrasser kan det redusere risikoen for konflikter med naboer. Samlet sett gir dette en mer moderne og tilpasningsdyktig regulering som bedre reflekterer dagens byggeteknikk og behov.

#### Gjerde

Kommunen har valgt å fjerne teksten «gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet», da det ikke oppgir hva vurderingsgrunnlaget er, og i tillegg eksisterer ikke bygningsrådet. Kommunen kan dermed ikke vurdere gjerdens utførelse, høyde eller farge når det ikke opplyses om hva som er kravet. Det foreslås en ny bestemmelse for gjerde med teksten «Murer, gjerder/levegger og støyskjerming kan oppføres i tomtegrense med maksimal høyde på 1,8 meter, forutsatt at det ikke er i frisiktsone».

#### Garasje

Tillatt størrelse på garasje økes fra 40m<sup>2</sup> til 50m<sup>2</sup>, i henhold med krav i gjeldende kommuneplan. I dagens plan er det ingen regler for hvor garasjen skal plasseres, men i det nye forslaget må den for frittliggende småhusbebyggelse være minst 1 meter fra nabogrensen. Hå kommune mener dette gir en god balanse – garasjen kan fortsatt plasseres nær naboen, men med litt mer luft mellom eiendommene.

#### Fortetting

Hå kommune har tidligere krevd regulering for alle fortettingsprosjekter, uavhengig av størrelse og plassering. Dette har ført til mange dispensasjonssøknader for små prosjekter og sannsynligvis dempet byggeaktiviteten på grunn av høye kostnader.

Nå foreslår Hå kommune mer fleksible retningslinjer for fortetting i etablerte boligområder. Forslaget innebærer at prosjekter innen 500 meter fra sentrum eller en jernbanestasjon fortsatt må reguleres, mens mindre prosjekter utenfor dette kan behandles direkte som byggesaker, så lenge de oppfyller fastsatte kriterier. Målet er å sikre gode bomiljøer og samtidig forenkle regelverket for hensiktsmessig fortetting.

Forslaget om å ha mer fleksible retningslinjer for fortetting ble behandlet i utvalg for samfunn i [sak-020/25](#) den 13 mars. Vilårene for fortetting finnes i forslag til bestemmelser § 3.1.1 g). Vedtaket i utvalg for samfunn og grunnlagsanalysen for fortetting er vedlagt som dokument nummer 07 og 08.

#### Flom

En del av planområdet ligger innenfor hensynssonen for flom i kommuneplanen og kan være utsatt for ekstremvær i fremtiden. Derfor stilles det krav om at nye tiltak må vurderes for flomrisiko, enten gjennom reguleringsplan eller byggesøknad. Hå kommune foreslår dette for å styrke samfunnets beredskap mot den økende mengden ekstremvær som forventes i fremtiden.

#### Vurdering oppsummert:

Hå kommune vurderer at planendringen kan gjennomføres med en forenklet prosess, da endringene ikke vil påvirke planen vesentlig og er i tråd med både kommuneplanen og eksisterende reguleringsplan. De foreslåtte endringene inkluderer blant annet oppdatering av plankartet, økt byggehøyde, fleksible takkrav, og nye regler for garasjer og fortetting. Å digitalisere planen gir bedre forvaltning og økt presisjon. Endringene er laget for å redusere dispensasjoner og gjøre planleggingen mer forutsigbar og effektiv.

## Hva skjer videre?

Hå kommune vil behandle de innkomne merknadene etter fristen. Hvis det ikke kommer fram nye forhold som krever en ordinær planprosess, vil kommunedirektøren sende saken videre til utvalg for samfunn, som avgjør om endringen skal godkjennes eller avslås.

### Fakta

- **Navn på plan:** Reguleringsplan for Varhaug øst
- **Planidentitet (planID):** 1119-983
- **Arkivsaksnummer:** 21/1393
- **Lovgrunnlag:** Høring av planendring etter forenklet prosess i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

Med hilsen  
Hå kommune

Ole Vikse  
plansjef

Katrine Haugland  
arealplanlegger

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur*

### Vedlegg:

01. Forslag til plankart
02. Forslag til bestemmelser
03. Gjeldende plankart
04. Gjeldende bestemmelser
05. Bestemmelser - viser fjernet og ny tekst
06. Tabell som viser endringene i plankart
07. Politisk vedtak - Prinsipp for fortetting
08. Politisk vedtak - Grunnlagsanalyse - Fortetting
09. Vurdering av konsekvensutredningsplikt for planendringen for Varhaug øst