

# Merknadshefte

**Detaljregulering for Vatnamotholmane og Tuen – endring etter forenklet prosess (sak 24/5986)**

**Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.**

**Utgave: 1**

**Dato: 11. april 2025**

**PlanID 1119-1183  
(sak 24/5986)**

## **Innhold**

Merknader til høring nr. 2 – endring etter forenklet prosess.....	3
Merknader til høring – endring etter forenklet prosess .....	7
Vedlegg.....	11

## Merknader til høring nr. 2 – endring etter forenklet prosess

Varslingsdato: 18. februar 2025

Frist: 14. mars 2025

Merknadene er oppsummerte med hjelp av Hå kommunes automatiseringsverktøy som bruker kunstig intelligens fra OpenAI. Innholdet er kontrollert og justert av saksbehandler.

<b>01</b>	<b>Statens vegvesen, 3. mars 2025</b>	<b>Journalnr. 25/8645</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b> Statens vegvesen har ingen merknader.		
<b>Forslagstillers kommentar:</b> Tas til orientering.		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b> Tas til orientering.		

<b>02</b>	<b>Rogaland fylkeskommune, 4. mars 2025</b>	<b>Journalnr. 25/9366</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b> Rogaland fylkeskommune har ingen merknader.		
<b>Forslagstillers kommentar:</b> Tas til orientering.		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b> Tas til orientering.		

<b>03</b>	<b>Kommuneoverlegen, Hå kommune, 21. februar 2025</b>	<b>Journalnr. 25/9706</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b> Kommuneoverlegen har ingen innspill.		
<b>Forslagstillers kommentar:</b> Tas til orientering.		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b> Tas til orientering.		

<b>04</b>	<b>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 12. mars 2025</b>	<b>Journalnr. 25/10016</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b> NVE gir ingen konkrete innspill til reguleringsplanen, men minner kommunen om sitt ansvar for å sikre at flom- og skredfare, overvannshåndtering, vassdrag og energianlegg blir vurdert i planarbeidet.		
<b>Forslagstillers kommentar:</b> Tas til orientering.		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b> Tas til orientering.		

<b>05</b>	<b>Statsforvalteren i Rogaland, 14. mars 2025</b>	<b>Journalnr. 25/10482</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		

<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Angående økt byggehøyde på tomt FF-C5:</b> Statsforvalteren fastholder tidligere innvendinger og fraråder kommunen å øke gesims- og mønehøyde for FF-C5.</li> <li><b>Vurdering av levegger:</b> Kommunen oppfordres til å nøye vurdere hvordan leveggene påvirker området.</li> </ol>
<p><b>Forslagstillers kommentar:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Justering av byggegrensene vil gjøre det mulig å plassere hytten lenger nord på tomten, noe som bidrar til å redusere eventuelle negative konsekvenser for utsikt og lysforhold for bakenforliggende eiendommer. En økning i tillatt byggehøyde på tomt FF-C5 vil skape større avstand til nabotomtene, ettersom den nye bebyggelsen får en mindre grunnflate. Dette vil gi en mer åpen og luftig bebyggelsesstruktur, uten at solforholdene på nærliggende eiendommer påvirkes. Den foreslåtte høydejusteringen vil også gi hytten på tomten bedre utsikt fra 2. etasje, da den vil kunne se over eksisterende bebyggelse i forkant. Dersom hytten må forbli i én etasje i tråd med gjeldende reguleringsplan, vil den miste utsikten mot sjøen på grunn av hytten foran. Ettersom tomten FF-C5 ikke ligger i første rekke mot sjøen og kun er synlig fra enkelte vinkler, vil en moderat høydeøkning ikke gi betydelige landskapsmessige konsekvenser. For å sikre en helhetlig og rettferdig regulering av området, er det naturlig at tomt FF-C5 gis samme vilkår som øvrige hytter i rekken, FF-C1 til FF-C4. Dette vil bidra til en enhetlig bebyggelsesstruktur og en harmonisk utvikling av området.</li> <li>Det er ønskelig å tillate oppføring av levegger for å skjerme uteplasser mot vær og vind, og dermed legge til rette for bedre brukskvalitet. Leveggene skal integreres som en del av terrassen og må være sammenhengende med hytten, slik at de fremstår som en naturlig del av bebyggelsen. For å sikre en harmonisk utforming og unngå uønskede visuelle eller romlige inngrep, kan levegger ikke plasseres utenfor fastsatte byggelinjer. I tillegg er det lagt inn krav til både maksimal høyde og lengde som er sikret i bestemmelsene. En ytterligere begrensning kan være at levegg kun tillates for hyttene i FF-C feltene.</li> </ol>
<p><b>Kommunedirektørens kommentar:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Innspillet tas ikke til følge. Kommunedirektøren har brukt 3D-modell og vært på befaring for å nøye vurdere og kunne ta stilling til om endret byggehøyde skulle godkjennes. Vi har brukt 3D-modellen til å se på konsekvensene av ny byggehøyde og eventuelt om det kunne være avbøtende løsninger. Vi mener at</li> <li>Innspillet tas delvis til følge. Kommunedirektøren støtter Statsforvalterens innspill om å begrense levegger til FF-C-feltet. Vi viser for øvrig til vedtaket om våre begrunnelser for å tillate levegger i dette feltet.</li> </ol>

<b>06</b>	<b>V. Wernöe, 23. februar 2025</b>	<b>Journalnr. 25/10583</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Motsetter seg generelle levegger på 5 meter:</b> Dersom en levegg på hytte E4 godkjennes med 1,8 meters høyde og 5 meters lengde, vil det blokkere utsikten mot sør. Ønsker begrensning i lengde for levegger på E4.</li> <li>Ingen innvendinger mot endringene på FF-C5.</li> </ol>		
<b>Forslagstillers kommentar:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>En ytterligere begrensning kan være at levegg som foreslått i bestemmelsene kun tillates for hyttene i FF-C feltene.</li> <li>Tas til orientering.</li> </ol>		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>Innspillet tas til følge ved at levegger kun tillates på felt FF-C.</li> <li>Tas til orientering.</li> </ol>		

<b>07</b>	<b>I. Hognestad, 18. februar 2025</b>	<b>Journalnr. 25/10582</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Spørsmål om gang- og sykkelsti:</b> Etterlyser når den planlagte gang- og sykkelstien mellom Holmane og Tuen vil bli realisert, da dette ble forespeilet som et korrigerende tiltak ved tidligere utbygging. Mener at RV44 er farlig for myke trafikanter.</li> </ul>		
<b>Forslagstillers kommentar:</b>		
Ikke relevant for denne planendringen.		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
Dette avhenger av Rogaland fylkeskommune og at de setter av økonomiske midler til dette tiltaket. Til orientering så begynner Hå kommune snart på en reguleringsplan for gang- og sykkelveg der denne delstrekningen er med.		

<b>08</b>	<b>Tavares og Øglænd, 12. mars 2025</b>	<b>Journalnr. 25/10584</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Motstand mot økt byggehøyde på FF-C5:</b> Mener dette vil: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Bryte med intensjonen bak reguleringsplanen.</li> <li>b. Skape et uryddig terrengbilde.</li> <li>c. Være i strid med kommuneplanens føringer for byggehøyde.</li> <li>d. Påvirke utsikt og lysforhold for naboer.</li> </ol> </li> <li>2. <b>Skepsis til endring av byggegrense:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Ønsker dokumentasjon på at justeringen ikke øker utnyttelse av tomten eller gir større terrenginngrep.</li> </ol> </li> <li>3. <b>Motstand mot generelle levegger:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Mener det kan føre til privatisering av landskapet, forringe området visuelle uttrykk og redusere naturopplevelsen.</li> <li>b. Vi foreslår at det gjøres en strengere vurdering av hvor levegger tillates, og at de kun kan godkjennes på tomter der de ikke medfører en betydelig endring av området karakter.</li> </ol> </li> <li>4. <b>Bekymring for presedens:</b> Mener at en godkjenning av disse endringene vil skape en uheldig presedens for fremtidige justeringer.</li> <li>5. <b>Ber om avslag på planendringen:</b> Ønsker at Hå kommune opprettholder dagens høydebegrensninger, ikke endrer byggegrensen for FF-C5 uten grundig vurdering, og strengt regulerer bruk av levegger. Mener eventuelt at kommunen må sikre at reguleringsplanens formål om fritidsboliger respekteres, slik at området ikke utvikler seg i retning av mer helårsbebyggelse.</li> </ol>		
<b>Forslagstillers kommentar:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Endring i byggehøyde er kun gjeldende for tomt FF-C5, som ligger i samme rekke hvor det åpnes for hytter i 2. etasjer. Hytten som planlegges er samme type som øvrige hytter i rekken, hvor oppholdsrom er i 2. etasje. Dette sikrer utsikt for denne aktuelle tomten, samtidig som det ikke vil påvirke sol og utsiktsforhold for nabohyttene. Siden hytten ikke ligger i første rekke mot sjøen, vil endret byggehøyde ikke medføre betydelige landskapsmessige konsekvenser.</li> <li>2. Justert byggegrense vil begrense hytteplasseringen på tomten i forhold til gjeldende plan. Endringen sikrer en mer optimal plassering ift. terreng og utsikt for nabotomter. Plassering iht. gjeldende plan vil kunne skape hindringer for utsikt og lysforhold på nabotomter.</li> <li>3. Foreslår at levegg begrenses til tomtene FF-C. Se også kommentar til merknad 05 pkt. 2 ovenfor.</li> </ol>		

4. Tas til orientering. Hensikten med endringen var å gjøre forholdene bedre for alle i feltet, inkludert eksisterende og nye hytter.
5. Det er ønskelig at søknaden godkjennes slik den foreligger.

**Kommunedirektørens kommentar:**

1. Innspillet tas ikke til følge. Kommunedirektøren har vært svært kritisk til å åpne for økt byggehøyde i denne saken, men har konkludert med at det kan aksepteres. Våre begrunnelser for dette kommer fram av vedtaket.
2. Inntrukket byggegrense fører til at mulig byggeområde blir mindre.
3. Innspillet tas til følge. Levegger blir i denne plansaken kun åpnet for i felt FF-C. Dere kan lese vår begrunnelse i planvedtaket.
4. Plan- og bygningsloven åpner for å kunne endre reguleringsplaner etter forenklet prosess. Foreslåtte endringer og virkningene av disse må vurderes i hver enkelt sak. I denne saken er godkjenningen svært stedstilpasset for tomten saken gjelder. Kommunedirektøren mener derfor at denne godkjenningen ikke skaper presedens for resten av planområdet.

## Merknader til høring – endring etter forenklet prosess

Varslingsdato: 14. November 2024

Frist: 06. Desember 2024

Merknadene er oppsummerte med hjelp av Hå kommunes automatiseringsverktøy som bruker kunstig intelligens fra OpenAI. Innholdet er kontrollert og justert av saksbehandler.

<b>01</b>	<b>Sirevåg Sjøgrend velforening v/Bilstad, 22. november 2024</b>	<b>Journalnr. 24/40746</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
Anne Reidun Bilstad, på vegne av Sirevåg Sjøgrend velforening, påpeker at det i forslaget til endring av reguleringsbestemmelser for plan 1183E mangler gang- og sykkelveg i tråd med § 5.2, Hun foreslår at dette blir et rekkefølgekrav under §9.		
<b>Forslagstillers kommentar:</b>		
Ikke relevant for denne endringen.		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
Innspillet tas ikke til følge. Bestemmelsespunkt 5.2 er uendret og bestemmelsen angir bare hvilken standard gang- og sykkelveg skal ha. Innspillet handler ikke om omsøkt planendring og er derfor ikke relevant for saken.		
<b>02</b>	<b>Statens vegvesen, 27. november 2024</b>	<b>Journalnr. 24/41311</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
Statens vegvesen har ingen merknader.		
<b>Forslagstillers kommentar:</b>		
Tas til orientering.		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
Innspillet tas til orientering.		
<b>03</b>	<b>Reidun Sirevaag og Arild Kiil, 4. desember 2024</b>	<b>Journalnr. 24/42194</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
Reidun Sirevaag og Arild Kiil har sendt en protest mot foreslått endring på FF-C5, da denne endringen påvirker deres bruk av hytta FF-F3 som de overtok i juni 2024. De viser til at reguleringsplanen er utformet for å balansere plassering og utforming/høyde på alle hyttene, og at det skal mye til for å forandre på dette.		
<b>Forslagstillers kommentar:</b>		
Justering av byggegrensen på tomt FF-C5 vil gjøre det mulig å plassere den nye hytten lenger nord på tomten, noe som øker avstanden til hytten på FF-F3 og reduserer eventuell innvirkning på naboeiendommen. En økning i byggehøyde vil ikke ha negativ effekt på sol- eller utsiktsforholdene for hytten på FF-F3, da den nye plasseringen og utformingen sikrer at eksisterende lys- og siktlinjer opprettholdes. Dette bidrar til en bedre tilpasning til omgivelsene samtidig som det gir økt fleksibilitet i utformingen av bebyggelsen.		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
Innspillet tas ikke til følge. Kommunedirektøren godkjenner økte byggehøyder og viser til begrunnelsen i planvedtaket. Vi vil påpeke at vi har vært kritiske til å endre byggehøydene		

i denne plansaken. Derfor har vi gjort grundige vurderinger og det er gitt svært stedstilpassede bestemmelser for å sørge for at planens intensjon er ivaretatt.

04	Statsforvalteren i Rogaland, 5. desember 2024	Journalnr. 24/42288
<p><b>Oppsummering av merknad:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Endring av byggehøyde FF-C5: Statsforvalteren i Rogaland fraråder endring av byggehøyden for felt/tomt FF-C5 fra 3,5 meter til 4,5 meter gesimshøyde og fra 4,5 meter til 6,5 meter mønehøyde. Bakgrunnen er en tidligere konkret vurdering fra kommunens side som ikke inkluderte FF-C5 for den omsøkte høyden basert på hensyn som silhuettvirkning, virkninger sett fra sjøen, utsikt, hensyn til nabobygg og tomtestørrelse.</li> <li>2. Oppføring av levegger: Statsforvalteren i Rogaland påpeker at tillatelse til oppføring av levegger med lengde inntil 5 meter ved hver fritidsbolig kan påvirke åpenheten i landskapet og siktlinjene mot sjø. Det anbefales at kommunen nøye vurderer hvordan dette vil påvirke områdets helhet.</li> </ol>		
<p><b>Forslagstillers kommentar:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En økning i byggehøyde på tomt FF-C5 vil gi større avstand til nabotomtene ved at bebyggelsen får en mindre grunnflate, noe som skaper en mer åpen og luftig struktur uten å påvirke solforholdene. Høydejusteringen vil også gi bedre utsikt fra 2. Etasje, ettersom hytten da kan se over eksisterende bebyggelse. Dersom den begrenses til én etasje, vil utsikten mot sjøen blokkeres av hytten foran. Siden FF-C5 ikke ligger i første rekke mot sjøen og kun er synlig fra enkelte vinkler, vil en moderat høydeøkning ha minimal landskapsmessig påvirkning. For å sikre en helhetlig regulering bør tomten ha samme vilkår som øvrige hytter i rekken FF-C1 til FF-C4, noe som bidrar til en enhetlig og harmonisk bebyggelse.</li> <li>2. Søknaden legger opp til at alle hyttene i planområdet kan oppføre levegger på inntil 5 meter. Det foreslås imidlertid at dette begrenses til kun hyttene innenfor feltene FF-C, slik at bestemmelsen blir mer målrettet og tilpasset områdets helhetlige plan.</li> </ol>		
<p><b>Kommunedirektørens kommentar:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se kommunedirektøren sin kommentar til Statsforvalterens innspill i høring nr. 2.</li> <li>2. Se kommunedirektøren sin kommentar til Statsforvalterens innspill i høring nr. 2.</li> </ol>		

05	Tavares, Skretting og Øglend, 5. desember 2024	Journalnr. 24/42289
<p><b>Oppsummering av merknad:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Høyder for tomt FF-C5: Ingen merknader til høyde for tomt FF-C5.</li> <li>2. Levegg: Ingen merknader til levegg (1,8mx 5m tilknyttet hytte) utenfor strandsonen i plan 1183.</li> <li>3. Manglende konsekvensutredning for plan 1183: Påstand om at endringer ikke vil berøre viktige natur- og friluftsinnteresser eller utløse krav om konsekvensutredning i «Søknad om reguleringsendring» fra Norrøn Bolig er bestridt. Det påpekes at det ikke er gjennomført lovmessig konsekvensutredning for Vatnamotholmane og Tuen – Plan 1183. Anmodning om at Hå Kommune gjennomfører en lovmessig konsekvensutredning for hele planområdet tilknyttet strandsonen (Plan 1183 og Plan 1081) før eventuelle endringer eller tiltak godkjennes. Forventning om at Hå Kommune følger gjeldende lovverk og vurderer tiltak i Plan 1183 og Plan 1081 opp mot helhetlige konsekvenser for hele området Vatnamotholmane og Tuen.</li> </ol>		



**Forslagstillers kommentar:**

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering.
3. Den omsøkte endringen gjelder utelukkende tomt FF-C5, som i gjeldende plan allerede er regulert til fritidsbolig. Det foreslås ingen endringer i tomtens størrelse, kun en justering av byggegrensene, som vil påvirke plasseringen av ny hytte innenfor tomten. Endringen er av begrenset omfang og har ingen konsekvenser for øvrige deler av planen, og det anses derfor ikke som relevant å gjennomføre en konsekvensutredning for hele planområdet.

**Kommunedirektørens kommentar:**

1. Tas til orientering.
2. Tas til orientering. Vi viser for øvrig til planvedtaket om dette temaet.
3. Innspillet tas ikke til følge. Angående påstander om manglende konsekvensutredning til plan 1183, viser vi til [USAM-sak 8/25](#). Vi finner heller ikke grunnlag for at denne planendringen må konsekvensutredes, da endringen gjelder kun én tomt og vurderes å ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Vi minner om at planens virkninger til blant annet landskap og naturverdier er vurdert i planbeskrivelsen. For virkningene av omsøkt planendring, viser vil til planvedtaket i denne planendringssaken.

<b>06</b>	<b>Rogaland fylkeskommune, 22. november 2024</b>	<b>Journalnr. 24/42401</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
Rogaland fylkeskommune støtter Hå kommunes vurdering og har ingen merknader til de foreslåtte endringene i byggehøyder for felt/tomt FF-C5 og åpningen for levegg for alle fritidsboligeiendommer i planområdet.		
<b>Forslagstillers kommentar:</b>		
Tas til orientering.		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
Innspillet tas til orientering.		

<b>07</b>	<b>Norges vasdrags- og energidirektorat, 5. desember 2024</b>	<b>Journalnr. 24/42413</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
NVE gir generell veiledning i brevet. Minner om at kommunen kan ta kontakt dersom det er behov for bistand i saken.		
<b>Forslagstillers kommentar:</b>		
Tas til orientering.		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
Innspillet tas til orientering. Kommunedirektøren mener at kommuneplanen ivaretar dette temaet.		

<b>08</b>	<b>Skretting med flere, 5. desember 2024</b>	<b>Journalnr. 24/42418</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Endring av høyde for tomt FF-C5: Har ingen merknader.</li> <li>2. Levegg: Påpeker at det ikke er gjennomført konsekvensutredning (KU) for delen av planen som ligger i 100 meters sonen mot sjøen, og at levegg derfor ikke bør tillates for bygninger som oppføres i strandsonen. Argumenterer for at tillatelse av levegg for alle enheter kan føre til økt privatisering av strandsonen og reduserte siktlinjer, samt et mer massivt inntrykk fra sjøen.</li> </ol>		

3. Oppfordrer til å ikke vurdere økning av terrassestørrelse da det vil forsterke inngrep og privatisering ytterligere.
<b>Forslagstillers kommentar:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering.</li> <li>2. Det er ønskelig å tillate levegger for å skjerme uteplassen på terrassen, slik at den blir mer brukervennlig og kan benyttes året rundt, uavhengig av værforhold.</li> <li>3. Omsøkt økning av terrasser fra 30 m2 til 50 m2 tas ut av søknaden.</li> </ol>
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Innspillet tas til orientering.</li> <li>2. Innspillet tas delvis til følge. Levegg blir kun tillatt i felt FF-C. Vi viser videre til vår begrunnelse i planvedtaket. Vi mener at siktlinjer fortsatt blir ivaretatt og at krav til lengde og plassering gjør at eventuell privatisering blir svært liten. Angående KU-plikt, viser vi til vår kommentar til høringsinnspill nr. 5 ovenfor.</li> <li>3. Innspillet tas til følge. Kommunedirektøren legger kommuneplanen til grunn for å ikke fremme dette forslaget, da den angir maks terrassestørrelse på 30 m<sup>2</sup>.</li> </ol>

<b>09</b>	<b>Vidar og Helene Wernøe, 6. desember 2024</b>	<b>Journalnr. 24/42803</b>
<b>Oppsummering av merknad:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Byggehøyde for tomt FF-C5: Motsetter seg ikke en endring av byggehøyden for C5.</li> <li>2. Levegg: Motsetter seg en generell godkjenning av levegger med en maksimal lengde på 5 meter, da dette vil blokkere deres utsikt mot sør fra hytte E2. De ønsker at lengden på en eventuell levegg på E4 begrenses for å unngå at deres utsikt hindres.</li> </ol>		
<b>Forslagstillers kommentar:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering.</li> <li>2. Det er ønskelig å tillate levegger for å skape en mer skjermet og brukervennlig uteplass på terrassen. Dette vil gi bedre beskyttelse mot vær og vind, slik at utearealet kan benyttes komfortabelt gjennom hele året. Foreslår at levegg begrenses til å gjelde kun for tomtene innenfor FF-C feltene.</li> </ol>		
<b>Kommunedirektørens kommentar:</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Innspillet tas til orientering.</li> <li>2. Innspillet tas til følge. Kommunedirektørens vurdering er at levegger kan godkjennes i felt FF-C, men da med begrensninger. Levegg-bestemmelsene for felt FF-C egner seg blant annet ikke for E-feltene. Vi har derfor begrenset området for hvor levegger tillates i denne plansaken. Vår begrunnelse for å tillate levegger i felt FF-C kan dere lese i planvedtaket.</li> </ol>		

## **Vedlegg**

Innkomne innspill til planprosessen er vedlagt.