

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

For å redusere dispensasjoner og sikre forusigbar utvikling oppdateres og digitaliseres reguleringsplanen for Varhaug øst.

Bakgrunn for saka:

Reguleringsplankart fra 1978 eksisterer kun på papir. Kommunedirektøren har derfor startet et arbeid for å digitalisere plankartet og samtidig tilpasse reguleringsbestemmelsene til dagens utbygging og faktiske situasjon. Dagens plan har medført mange dispensasjonssaker – 43 totalt, hvorav 11 i 2024.

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](#).



Saksnummer	Utval	Møtedato
043/25	Utval for samfunn	08.05.2025

Saksbehandlar: Katrine Haugland

Sak - journalpost: 21/1393 - 26

Reguleringsplan for Varhaug øst, plan-ID 983 - Vedtak av endring

Kommunedirektøren si innstilling:

Planendring for reguleringsplan for Varhaug øst, planID 983, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

08.05.2025 Utval for samfunn

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 043/25 Vedtak:

Planendring for reguleringsplan for Varhaug øst, planID 983, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Saksframlegg:

Planforslaget

Plankart:

Planen er digitalisert og oppdatert med nye hensynssoner og frisktlinjer. Husomriss fjernes i hele planområdet og det er tilført byggegrenser på områder som manglet. Kartet er tilpasset dagens eiendomsgrenser og tegneregler. Områder innenfor kommunedelplan for Varhaug sentrum er satt til KBA (kombinert bebyggelse og anleggsformål) med krav om detaljregulering.

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

Bestemmelser:

Gamle krav om boligplassering, takform, farge og skjønnsmessig vurdering fjernes. Det innføres mer presise regler for bolighøyde, garasjer, gjerder og sikringszone. Bestemmelsene åpner for ulike taktyper. Takterrasser forbyes over andre etasje, men tillates over første etasje og garasje innenfor visse rammer. Gjerder tillates oppført i tomtegrensen med maks høyde på 1,8 meter, utenfor frisksone. I tillegg blir prinsipp for fortetting integrert i planen.

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 01, 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.

Høringsuttalelser:

Planforslaget var på høring fra 14. mars til 6. april. Det kom inn 11 uttalelser, som er behandlet i merknadsheftet. Temaer i uttalelsene inkluderte fortetting, takterrasse, kjeller, kulturminner og byggesaken i Vipevegen. Kommunedirektøren har som følge av dette foreslått disse endringene:

- Fjerning av bestemmelsen om maks to etasjer.
- Utvidelse av hensynssone for kulturmiljø (H570) til hele eiendommen på gnr. 42 bnr. 15.
- Omformulering av bestemmelse 4.2 om bevaring av kulturmiljø.
- Innføring av krav om varsling ved funn av automatisk fredete kulturminner.
- Bestemmelser om bolighøyde i planområdet er endret. Mønehøyde på saltak og øvrige taktyper (ikke flatt eller pulttak) økes fra 7,5 til 8 meter.
- Bestemmelse om takterrasse endres fra «*Takterrasse tillates ikke på bebyggelse*». Til «*Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes*».
- Endring i fortettingsbestemmelser: krav om minst 8 meters bredde på ny bolig fjernes, tillatt samlet BRA økes fra 500 m² til 600 m².
- Ny bestemmelse 3.1.3 som tillater at garasje/carport på BF26 kan oppføres minimum 0,5 meter fra BK1, forutsatt samtykke fra eier av den delen av BK1 som ligger nærmest BF26.

Vurdering

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

Byggehøyde

Byggehøyden er justert fra tidligere tillatt 1 og 1,5 etasje til nå å tillate inntil 2 etasjer i hele området. Etter høringsrunden er formuleringen om maksimalt 2 etasjer fjernet, men høyden reguleres fortsatt gjennom foreslåtte høydebegrensninger. Disse begrensningene sikrer at bygninger ikke blir høyere enn det som normalt tilsvarer 2 etasjer, samtidig som det åpnes for mulighet til å inkludere kjeller.

Kommunedirektøren mener at denne løsningen i større grad ivaretar innbyggernes ønsker ved oppføring av nye boliger. Økt byggehøyde gir også en mer effektiv utnyttelse av arealet, noe som gjør det mulig å ha mindre tomter uten å gå på bekostning av boligstørrelsen.

Tak

Kommunedirektøren har valgt å fjerne kravet om sadeltak med fastsatt takvinkel og takstein i bestemte farger, og har i stedet innført en mer fleksibel regulering som åpner for alle typer takformer. Samtidig er det innført et forbud mot takterrasser plassert over taket på andre etasje. Endringen gir økt frihet i valg av takløsninger, noe som legger til rette for større variasjon og tilpasning til ulike arkitektoniske uttrykk.

Under høringen kom det fram at bestemmelsen om takterrasser var uklar, og den er derfor presisert. Kommunedirektøren mener det bør være tillatt å etablere balkonger ut fra andre etasje, samt takterrasser over tak på første etasje. Dette samsvarer med eksisterende bebyggelse i eldre områder, hvor det er vanlig med balkonger og verandaer fra andre etasje, og i nyere boliger der takterrasser ofte legges over carport. Etter kommunedirektørens vurdering kan balkonger og takterrasser over



første etasje anses som sammenlignbare løsninger.

Gjerde

Kommunedirektøren 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. Byggesak kan dermed ikke vurdere gjerdenes 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».

I høringen mottok kommunen innspill som var negativ mot 1,8 meter høye gjerder mot gaten. Kommunedirektøren har valgt å beholde bestemmelsen siden Hå kommune ikke har prinsipp for gjerdehøyde. Derimot vil denne bestemmelsen ikke videreføres til oppdatering av andre eldre planer.

Garasje

Tillatt størrelse på garasje økes fra 40m² til 50m², i henhold til 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. Kommunedirektøren 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. Prinsipp for fortetting er endret etter høring. Krav til 8 meters bredde på ny bolig er fjernet, og tillatt bruksareal (BRA) for fortetting er justert opp fra 500 m² til 600 m². Kommunedirektøren mener endringen gjør det lettere å fortette uten å måtte regulere.

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. Kravet vil styrke samfunnets beredskap mot den økende mengden ekstremvær som forventes i fremtiden.

Samlet vurdering

Endringene i plankart og bestemmelser gir bedre forutsigbarhet, reduserer behov for dispensasjoner, og legger til rette for en mer effektiv og fremtidsrettet utvikling. Høydebegrensning i stedet for etasjekrav gir økt fleksibilitet. Nye bestemmelser for fortetting balanserer hensyn til bomiljø og økt boligbygging. Krav om flomvurdering styrker klimatilpasningen. Planen er nå mer brukervennlig, presis og i tråd med dagens regelverk.

Vedlegg:

01. Nye bestemmelser
02. Nytt plankart
03. Gjeldende plankart
04. Gjeldende bestemmelser
05. Forslag til bestemmelser - viser fjernet og ny tekst



Hå
kommune

Vedlegg:

06. Tabell som viser endringene i plankart
07. Merknadshefte
08. Merknader samlet
09. Vurdering av konsekvensutredningsplikt for planendringen for Varhaug øst
10. Høringsbrev