



Dykkar ref.

Vår ref.
24/44188

Vedtaksdato
06.01.2025

Saksnummer	Utvalg
007/25	Delegasjonssaker utval samfunn

Godkjenning av endring i arealplan reguleringsplan for Nærbø sentrum – plan-ID 1119-997

Kommunedirektøren vedtar:

Hå kommune godkjenner endring av reguleringsplan for Nærbø sentrum – plan-ID 1119-997 i tråd med plan- og bygningsloven § 12-12 og 12-14.

Hvilken plan gjelder dette?

Dette gjelder reguleringsplan for Nærbø sentrum – plan-ID 1119-997.

Hva kan du gjøre?

- **Les vedtaket**

Vedtatt endring av arealplanen er oppsummert og vurdert i dette vedtaket. Du finner mer informasjon om endringene i de vedlagte dokumentene og på <https://www.ha.no/planar/kunngjeringar-og-hoyringar/>.

- **Har du spørsmål**, ta kontakt med saksbehandler Gudmund Haraldseide på e-post Gudmund.Haraldseide@ha.kommune.no eller telefon 48 00 37 18. Eventuelt servicetorg@ha.kommune.no.

- **Du kan klage innen tre uker etter at du fikk dette brevet**

Søknad om endring av arealplan (etter forenklet prosess) er avgjort og godkjent administrativt etter fullmakt. Vedtak om endring av en reguleringsplan etter forenklet prosess er et enkeltvedtak som du kan klage på jf. forvaltningsloven § 28. Klagen må være sendt innen tre uker etter at du fikk dette brevet. Du skriver klagen til Statsforvalteren i Rogaland, men du må sende brevet til oss i Hå kommune.

Eventuell klage sender du på e-post til teknisk@ha.kommune eller per brev til Hå kommune, Samfunn, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug. Se mer informasjon om klage og klagerett på vedlagt informasjonsark.

Utredning:

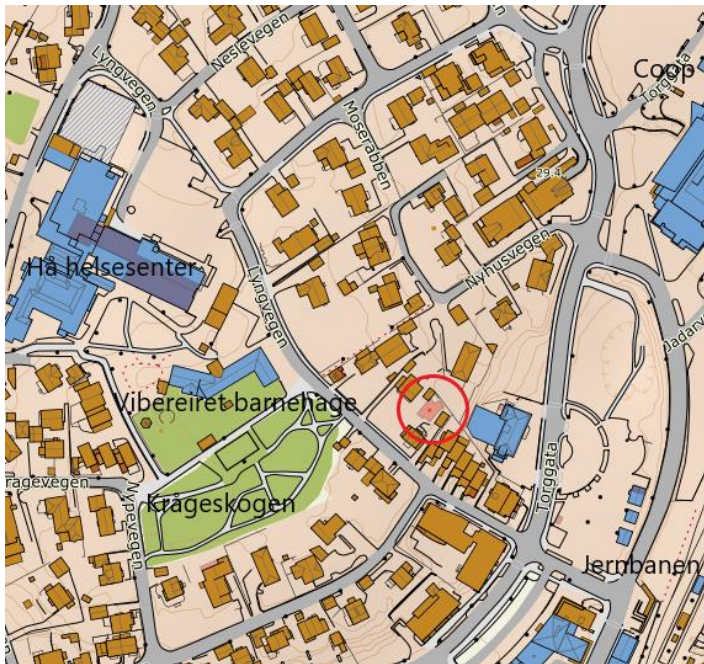
Hvorfor ønsker Mestergruppen Arkitekter AS endringer i planen?

Mestergruppen Arkitekter AS søker på vegne av Aniksdal Bygg AS om å endre gjeldende reguleringsplan plan-ID 997. Reguleringsplanen gjelder for gnr. 21 bnr. 357 Lyngvegen 3b, Nærbø.

Aniksdal Bygg AS ønsker å ferdigstille tomannsboligen i Lyngvegen 3b. Boligen er klar til innflytting, men byggesaken ble stanset etter at Statsforvalteren i Rogaland gjorde vedtak i sak 2024/3713. Statsforvalteren konkluderte med at dispensasjonen som var gitt for flatt tak i byggesaken satte hensynene bak reguleringsplanens bestemmelse om takform vesentlig til side.

Hvor:

I Lyngvegen 3b, på Nærbø. Eiendommen har gårdsnummer 21 og bruksnummer 357 og ligger i reguleringsplan Nærbø sentrum (planID 997). Lyngvegen ligger sentralt i Nærbø, det er 150 meter til jernbanen og Hå helsesenter. Gamle Krågeskogen ligger like ved eiendommen.



Kart som viser området på Nærbø markert med rød sirkel

Innkommne uttalelser og prosessen

Hå kommune sendte forslag til endring av plan til berørte parter i brev 21. november 2024. Kommunedirektøren har oppsummert og behandlet de innkomne uttalelsene i merknadsheftet. Hovedtrekkene i uttalelsene handler om: Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune hadde ingen vesentlige merknader. Naboer var kritiske til den foregående byggesaken og Hå kommune sin håndtering av den. I tillegg var det tema som bevaring av områdets estetiske egenart, plassering av bygget, byggehøyde og takterrasse.

Vurdering:

Revidert forslag til endringer

Kommunedirektøren har vurdert de innkomne uttalelsene og bedt forslagstiller om kommentarer og avklaringer i saken. Basert på de innkomne uttalelsene og avklaringene er forslaget til endring av plan blitt revidert etter høringen.

- Garasjer/carporter kan ha en maks. gesimshøyde 3,0 m over ferdig golv evt. høyere ved at eier av gnr. 21 bnr. 43 snr. 1 aktivt samtykker

Bestemmelsen under er tatt vekk:

- ~~Garasjer/carporter kan ha en maks. gesimshøyde 3,3 m over ferdig golv.~~

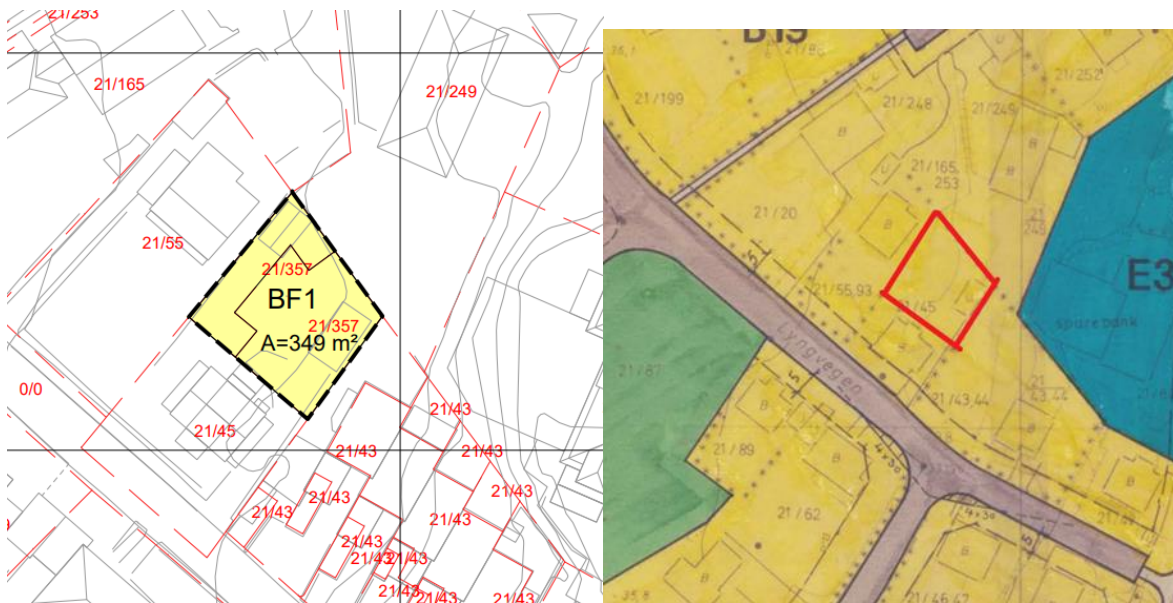
I tillegg kommer en ny bestemmelse om takterrasse:

- Takterrasse tillates ikke nærmere naboeiendom enn 4 meter/byggegrense.

Revidert forslag innebærer hovedsakelig disse endringene sammenliknet med tidligere plan: (Endringer i forhold til høringen, er markert med overstrykning for tekst som tas vekk og gul farge for tillegg i teksten).

Ny bestemmelse § 10 e. Felt BF1 (gnr/bnr 21/357) :

- Eiendommen gnr. 21, bnr. 357 kan bebygges med inntil en tomannsbolig.
- Bebyggelsen skal bestå av et bygg, i tillegg til garasje.
- Bebyggelsen kan utføres med flate tak.
- Maks. gesimshøyde kan være inntil 6,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng, og ikke overstige kote: 40,80.
- ~~Garasjer/carporter kan ha en maks. gesimshøyde 3,3 m over ferdig golv.~~
- Garasjer/carporter kan ha en maks. gesimshøyde **3,0 m** over ferdig golv **evt. høyere ved at eier av gnr. 21 bnr. 43 snr. 1 aktivt samtykker.**
- **Takterrasse tillates ikke nærmere naboeiendom enn 4 meter/byggegrense.**
- Garasje/carport kan plasseres inntil 1,0 m parallelt med vei eller eiendomsgrense, også når den henger sammen med bolig, så fremt brannkrav, vedlikehold av egen vegg, og frisikt er oppfylt.
- Det skal være minimum 1,5 og maks 2,0 parkeringsplasser pr. enhet.



Utklipp fra plankart med forslag til endring og gjeldende plankart området omtrentlig markert

Mer informasjon om endringene finnes i de vedlagte dokumentene.

Virkningene av å endre planen

Kommunedirektøren mener at virkningen av å endre planen vil gi god utnyttelse av tomten samtidig som området karakter etter kommunedirektørens mening blir lite berørt. Eiendommen grenser blant annet til flere større bygninger som avviker fra de eldre eneboligene med saltak i området. I klagesaken var det bruken av dispensasjoner som var

grunnen til at klagen ble tatt til følge. Nå er bestemmelsene for tomten endret gjennom en planprosess og det blir ikke nødvendig med dispensasjoner. Planen er fra 1989 og det har skjedd endringer i byggeskikk siden da.

Mulighet for å endre reguleringsplan etter å ha blitt sendt til uttalelse

Hå kommune vurderer at de ovennevnte endringene ikke vil føre til vesentlige konflikter sammenliknet med gjeldende plan.

Hå kommune sin vurdering er at:

1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen. Rækkefølgekravene blir ikke påvirket og det er flere lignende byggeprosjekter med andre takformer enn saltak i planen.
2. endringene er innenfor hoveddrammene i planen. Planens hovedformål er å regulere frittliggende boliger. Endringen er hovedsakelig endring av tillatt takform. Og mer konkrete bestemmelser om høyder og plassering av boligene.
3. viktige natur- og friluftsområder berøres ikke i større grad enn i gjeldende plan.

Myndigheter har ikke kommet med innsigelse til forslaget som ble sendt til uttalelse. Planendringen kan derfor behandles og vedtas etter å ha blitt sendt ut til berørte parter til uttalelse, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 og tilhørende veiledninger om «planendring etter forenklet prosess».

Samlet vurdering:

Endringene i reguleringsplan for Nærbø sentrum, plan 997, vil ikke føre til vesentlige konflikter sammenliknet med gjeldende plan.

Gjeldende reguleringsplan er fra 1989, mens mye av bebyggelsen i planområdet er eldre enn det. Ved fornyelse og fortetting av eksisterende utbygd areal er det naturlig at det blir bygget boliger med andre løsninger enn det som var vanlig tidligere. Innenfor reguleringsplanen til Nærbø sentrum, er det en lang rekke ulike takformer og bygningstyper.

Reguleringsendringen går i hovedsak på takform. Saltak vil i dette tilfellet gi et mer dominerende bygg, når det bygges med 2 fulle etasjer, som det allerede åpnes for i reguleringsplanen. Flatt tak tilhører dagens byggeskikk og gir muligheten til å utnytte tomtene bedre ved for eksempel fortetting, som her. Forslaget til planendring er derfor sendt ut til berørte parter til uttalelse i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

Basert på vurderingene ovenfor godkjenner kommunedirektøren endring av reguleringsplan for Nærbø sentrum, plan 997 revisjon C.

Dette vedtaket sendes til berørte parter og planendringen blir kunngjort. Søknad om endring av arealplan (etter forenklet prosess) er avgjort og godkjent administrativt etter fullmakt.

Med hilsen
Hå kommune

Ole Vikse
plansjef

Gudmund Olav Haraldseide
areal- og kommuneplanlegger

Kopi til:

Kopi til:

Aniksdal Bygg As Inger Kvadsheim Jan Gunnar Mattingsdal Kenneth Hagen Odd Inge Obrestad Ole Vikse Per Ivar Aniksdal	Indrebøvegen 20	4365	Nærbø
Trude Eiendom As	Opstadvegen 19	4365	Nærbø

Vedlegg:

01. planID 997 Merknadshefte
 02. planID 997 Merknader samlet i fulltekst
 03. Svar til innspill fra tiltakshaver
 04. planID 997 Reguleringsbestemmelser
 05. planID 997 Reguleringsbestemmelser endringer i gult
 06. planID 997 Plankart 21-357-A3-L reguleringsendring
 07. planID 997 Tidligere plankart
 08. planID 997 Tidligere reguleringsbestemmelser
 09. Høring av reguleringsendring i Lyngvegen 3b, Nærbø (gnr. 21bnr.357).
 10. Henvendelse om reguleringsendring av Lyngvegen 3
- MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur