Statsforvalteren i Rogaland

Vår dato: 24.09.2025
Vår ref: 2025/9323
Deres dato:
Deres ref: 2021/1393

HÅ KOMMUNE
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandler
Tor Magne Grønnestad, 51568947

Oppfølging av sak – Reguleringsplan – klage – forenklet prosess – Hå – reguleringsendring Ånestadvegen nordøst Varhaug øst – planID 983

Vi viser til kommunens svar 19.09.2025 på Statsforvalterens anmodning om opplysninger, og til saken for øvrig.

Kommunen skriver blant annet at bestemmelser om bolighøyde i planområdet er endret, og viser til at mønehøyde på saltak og øvrige taktyper økes fra 7,5 til 8 meter. Videre skriver kommunen at endringen på 0,5 meter anses som en mindre tilpasning uten vesentlige konsekvenser for volum, visuell dominans eller nabohensyn.

Når det gjelder takterrasse skriver kommunen i svarbrevet at

- *Bestemmelse om takterrasse endres fra «Takterrasse tillates ikke på bebyggelse». Til «Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre 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».*
  I gjeldende plan var det ikke fastsatt egne bestemmelser om takterrasser. Forslaget som ble sendt på høring innebar et generelt forbud, men under høringen kom det fram at bestemmelsen var uklar. Det ble påpekt behov for å presisere at takterrasser ikke tillates over andre etasje, men kan tillates over første etasje. Kommunedirektøren vurderte at dette var en naturlig presisering som samsvarer med eksisterende byggeskikk: I eldre områder er det vanlig med balkonger og verandaer fra andre etasje, mens nyere boliger ofte etablerer takterrasser over garasjer eller carporter. Balkonger og takterrasser over første etasje kan derfor anses som sammenlignbare løsninger. Endringen innebærer dermed en tydeliggjøring snarere enn en vesentlig endring, og ble vedtatt uten ny høring.

I høringsbrevet fra kommunen 14.03.2025 har kommunen begrunnet endringen slik:

> *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.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd at bestemmelsene som gjelder for utarbeiding av ny plan, også gjelder for endring av reguleringsplan. Videre følger det av bestemmelsens tredje ledd at berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Slik Statsforvalteren forstår saken, sendte kommunen de foreslåtte endringene på høring i brev 14.03.2025. Etter at høringssvarene var mottatt, gjorde kommunen endringer i bestemmelsene som hadde vært på høring, uten at disse endringene ble sendt på ny høring. Som vist til over, gjaldt endringene blant annet endret byggehøyde med 0,5 meter fra 7,5 meter til 8 meter. I tillegg ble planen endret fra å inneholde et generelt forbud mot takterrasser til å tillate takterrasse over første etasje. Disse endringene er av en slik art at de burde ha blitt sendt på ny høring, for å gi berørte myndigheter, direkte berørte eiere/eiendommer og andre berørte mulighet til å uttale seg. Statsforvalteren vurderer at dette er en saksbehandlingsfeil, og at feilen kan ha virket inn på vedtakets innhold.

På bakgrunn av ovennevnte ber vi om kommunens tilbakemelding innen **1. oktober 2025** på om dere ønsker å reparere feilen ved å sende endringene på ny høring, eller om dere ønsker at Statsforvalteren fatter vedtak uten at endringene først sendes på høring.

Med hilsen

Christina Tangen Bendikssen (e.f.)
seniorrådgiver/jurist

Tor Magne Grønnestad
seniorrådgiver/jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent