

Merknadshefte

REGULERINGSPLAN FOR VARHAUG ØST

PLANID 983

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

Utgave: 1 behandling – forenklet endring
Dato: April 2025

PlanID 1119-983



Hå
kommune

Innhold

Merknader til høring og offentlig ettersyn	3
Vedlegg.....	12

Merknader til høring og offentlig ettersyn

Varslingsdato: 14.03.2025

Frist: 06.04.2025

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

1. Marie Aanestad

Dato: 18. mars 2025

Journalnr.: 25/11048

Oppsummering av merknad:

Andre merknader:

- **Ønske om videreføring av byggelinje fra BK1 til BF26:** Viser til tidligere dialog med kommunen og arkitektens prosjektering basert på dette.
- **Garasjeplassering til nabogrense bør fortsatt kunne være 0,5 meter:** Påpeker praktiske begrensninger som følge av kommunal VA-ledning på tomta, og at det ble gitt signaler om 0,5 meter som akseptabel avstand under tidligere behandling.
- **Positivt til endringer i takformbestemmelser**

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt delvis til følge.

- **Ønske om videreføring av byggelinje fra BK1 til BF26:** Ikke tatt til følge. Det er registrert offentlig VA-ledning kloss i tomtegrense. Bygninger skal som hovedregel ikke plasseres nærmere enn 4 meter fra hovedledninger, derfor beholdes byggegrense på 4 meter. Dersom det skal bygges nærmere, må det gjennomføres tekniske tiltak. Dette må godkjennes av VA-ansvarlig, og tegninger og beskrivelse må foreligge før bygging starter. Absolutt minimumsavstand mellom bygninger og hovedledninger er 2,0 meter.
- **Garasjeplassering til nabogrense bør fortsatt kunne være 0,5 meter:** Tatt til følge. Kommunedirektøren legger inn bestemmelse § 3.1.3 felt F26: «Garasje/carport på BF26 kan oppføres minimum 0,5 meter fra eiendom BK1, forutsatt samtykke fra eier av den delen av BK1 som ligger nærmest BF26.»

2. Statens vegvesen

Dato: 28. mars 2025

Journalnr.: 25/12747

Oppsummering av merknad:

Faglige råd:

- **Støtte til innføring av frisiktsoner og snuhammer:** Vurderer at planendringen er av mindre betydning for trafikksikkerheten, men trekker fram som positivt at det reguleres inn frisiktsoner og snuhammer i Meisevegen.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering.

3. Rogaland fylkeskommune

Dato: 31. mars 2025

Journalnr.: 25/13392

Oppsummering av merknad:

Faglige råd:

- **Hensyn til automatisk fredede kulturminner:** Anbefaler at det innarbeides en bestemmelse om stans og varsling dersom slike kulturminner oppdages under arbeid, i tråd med kulturminneloven § 8.
- **Bevaring av Jærhuset (gnr. 42 bnr. 15):** Støtter hensynssone for bygget og foreslår at hensynssonen utvides til å omfatte hele eiendommen. Anbefaler at bestemmelsene konkretiseres og tilpasses reguleringsplanen framfor gjenbruk av kommuneplanens tekst. Gir råd om hva bestemmelse skal inneholde og kan bidra med innspill til bestemmelser.
- **Samferdsel og plankart:** Anbefaler at plangrense justeres til å følge eiendomsgrense langs gang- og sykkelveg ved fv. 4360. Frisiktlinje må rettes opp på plankartet, sør for BK5.

Kommunedirektørens kommentar:

- **Hensyn til automatisk fredede kulturminner:** Tatt til følge, anbefalt bestemmelse legges til i planen § 1d.
- **Bevaring av Jærhuset (gnr. 42 bnr. 15):** Tatt til følge, bestemmelse § 4.2 omformuleres etter bidrag fra fylkeskommunen og hensynssone i plankart utvides til å inkludere hele eiendommen.
- **Samferdsel og plankart:** Ikke tatt til følge. Den tilgrensende reguleringsplanen for Tjemslandsmarka (planID 1071) stiller krav om støygjerde og frisikt i tråd med datidens krav. Dersom plangrensen i denne planen utvides til eiendomsgrensen og frisiktkravet oppdateres til dagens regelverk, vil det medføre behov for å flytte støygjerdet og legge inn

rekkefølgekrav i denne planen. Dette kan skape forvirring dersom begge reguleringsplanene stiller krav om støygjerde, men med ulik plassering.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at endringen heller tas inn i reguleringsplanen for Tjemslandsmarka.

4. Asbjørn Stueland

Dato: 02. april 2025

Journalnr.: 25/13273

Oppsummering av merknad:

Andre merknader:

- **Motstand mot generelt forbud mot takterrasser:** Mener det er for inngripende å ha et generelt forbud mot takterrasser i hele planområdet. Foreslår at slike vurderinger heller tas i detaljplanarbeidet for KBA1 og KBA2.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til følge.

Bestemmelse om takterrasse flyttes til §§ 3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF2 – BF42) og 3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK5).

Bestemmelsen omformuleres også 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.*».

5. Norges vassdrag- og energidirektoratet (NVE)

Dato: 03. april 2025

Journalnr.: 25/13521

Oppsummering av merknad:

Faglige råd:

- **Kommunens ansvar for vurdering av naturfare:** NVE minner om at kommunen selv må sikre at flom-, skred- og overvannsforhold er vurdert og ivaretatt i planen, og viser til NVEs veiledere og kartløsninger.
- **Innmelding av naturfareutredninger:** Minner om plikt til å melde inn naturfareutredninger bestilt etter 1. januar 2025, og oppfordrer til å også melde inn eldre utredninger.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering.

6. Linda og Jan-Petter Lode

Dato: 03. april 2025

Journalnr.: 25/13544

Oppsummering av merknad:

Andre merknader:

- **Ønske om å beholde opprinnelig byggeomriss og plassering (§1):** Mener dette sikrer områdekarakter, solforhold og luft. Frykter større handlingsrom i planen fører til tilfeldige og usammenhengende løsninger.
- **Miljøhensyn og motstand mot riving av eldre boliger:** Oppfordrer til rehabilitering fremfor riving, og mener planen indirekte legger opp til sanering.
- **Mangel på regulering av bruksareal (BRA):** Etterlyser tydeligere bestemmelser om maksimal BRA for å hindre overutnyttelse.
- **Motstand mot store balkonger:** Mener dette gir innsynsproblemer, og at slike løsninger passer dårlig i eksisterende boområde.
- **Ønske om tydelig definisjon av takterrasse og balkong:** For å unngå misforståelser i byggesaker.

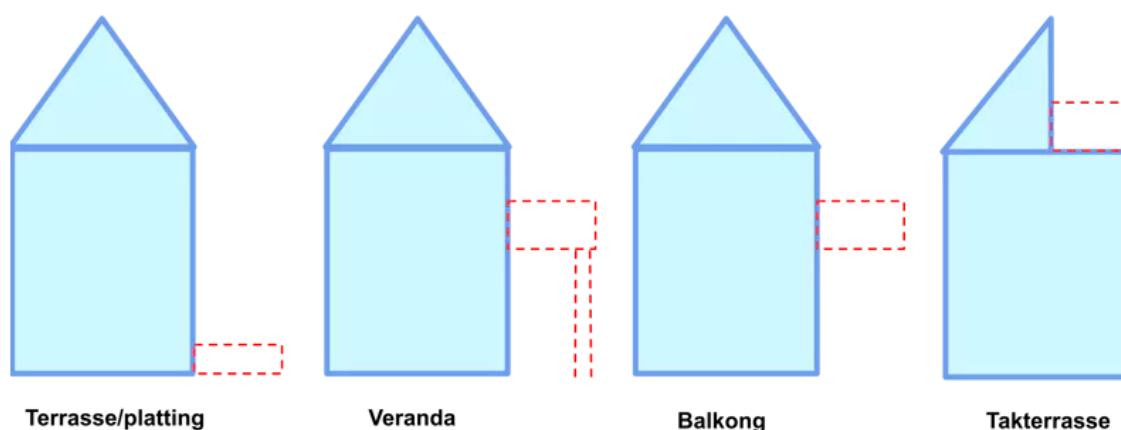
Kommunedirektørens kommentar:

Ikke tatt til følge. Innspillet er gjentakende fra tidligere innspill og klage i reguleringsendring for Vipevegen.

- **Ønske om å beholde opprinnelig byggeomriss og plassering (§1):** I moderne reguleringsplaner er byggegrensler brukt. Det finnes flere føringer i forskrifter, plan- og bygningsloven og kommuneplan som setter rammer for hvor boliger kan plasseres som også er gjeldende i nytt forslag av reguleringsplanen. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til minsteavstand mellom bygg på 8 meter, blant annet for å ivareta brannsikkerhet. Etter pbl. 29-4 skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter, dette sjekker byggesak ved behandling av byggetillatelse. Kommuneplanen stiller krav til størrelse, dybde og solforhold for uteoppholdsareal.
- **Miljøhensyn og motstand mot riving av eldre boliger:** Kommunedirektøren åpner for å legge til rette for mer fortetting i etablerte boligområder. Det skal bli enklere å utnytte eksisterende tomter bedre, enten ved å bygge flere boliger eller tilpasse eksisterende bebyggelse. Det er opp til boligeier om de ønsker å beholde eksisterende bolig, bygge på, eller rive og dele opp tomten. Økt fleksibilitet kan bidra til et mer variert boligtilbud og bedre utnyttelse av infrastrukturen i områdene. I tillegg er fortetting ønskelig av jordvern hensyn.
- **Mangel på regulering av bruksareal (BRA):** Det anses ikke nødvendig å sette bruksareal (BRA) krav i reguleringsplanen, da boligens størrelse allerede begrenses av andre bestemmelser. Maksimalt 40 % av tomten kan bebygges (BYA), og det er høydebegrensninger.

I tillegg stiller kommuneplanen krav til % BRA og uteoppholdsarealenes størrelse og dybde, noe som samlet begrenser bebyggelsens omfang. Minst 60 % av tomten må uansett være ubebygde noe som skaper luftige tomter.

- **Motstand mot store balkonger:** Klagers eiendom er lokalisert i et tettsted, der det er normalt at beboere har et visst innsyn til naboeiendommer. Kommunedirektøren mener derfor at det ikke kan legges så stor vekt på ulempene med innsyn, og at det kan tillates balkonger ut fra 2. etasje.
- **Ønske om tydelig definisjon av takterrasse og balkong:**



Figur 1: Bilde fra Oslo kommune.

På hjemmesidene til [direktoratet for byggkvalitet](#) kan en lese hva som er forskjellen. I eldre nabolag er det flere som har balkong og veranda ut fra andre etasje. I nyere nabolag er det flere boliger som bygges med takterrasse over carport. Det er ikke slik at å ha uteoppholdsareal ut fra andre etasje er nytt, men i dag bygges det ofte større enn før. Byggteknisk forskrift (Tek17) § 12-11 stiller de samme sikkerhetskravene til balkong som for takterrasse/takaltan. Kommunedirektøren mener det kan være tillatt med balkonger og takterrasse over tak første etasje. Bestemmelse om takterrasse omformuleres til å spesifisere at det ikke er 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.

7. Rogalandshus og SI-bygg

Dato: 04. april 2025

Journalnr.: 25/13609

Oppsummering av merknad:

Andre merknader:

- **Motstand mot kvantitative krav ved fortetting:** Ønsker at krav til avstand fra sentrum/stasjon, tomtestørrelse og antall enheter m.m. skal være veiledende, ikke absolutte.
- **Forslag om større fleksibilitet:** Mener at fortettingsvurderinger må ta hensyn til tomtens beskaffenhet, og at kvaliteter som solforhold, uteareal og funksjonalitet er viktigere enn tallfestede krav.
- **Kritikk mot ulik praksis mellom kommuner:** Påpeker at reguleringsplikt for små forskjeller i tomtestørrelse eller BRA gjør Hå kommune mindre attraktiv for utbyggere. Mener mer bør gå som dispensasjon.
- **Støtte til kvalitative prinsipper (punkt 2e, f og g):** Mener at disse punktene – som gjelder hensyn til sol, uteopphold og utforming – burde være førende for fortettingspolitikken alene.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt delvis til følge.

- **Motstand mot kvantitative krav ved fortetting:**
 - Prinsippet om 500 meter: er hentet fra kommuneplanen. Innenfor 500 meter stiller kommuneplanen et høgt krav til boenheter per dekar. Siden utnyttelsen må være høg nærme togstasjonen må fortettingssaker gjennom en reguleringsprosess da det kan være mer komplekse utfordringer.
 - Kommunedirektøren mener at areal større enn 1200m² bør reguleres for å legge til rette for høyere tetthet enn opptil 2 nye boenheter.
 - Samla BRA utgjør mindre enn 500 m²: Kommunedirektøren velger å øke kravet til 600 m². Kommunedirektøren anbefaler å regulere om det skal åpnes for større areal.
 - Ikke mer enn 2 nye boenheter: Det kan tillates etablering av inntil tre boenheter på en eiendom med et areal på opptil 1 200 m², forutsatt at eksisterende bolig rives. Bakgrunnen for dette er at den nåværende boligen (én enhet) fjernes og erstattes med én ny enhet, og det i tillegg åpnes for etablering av to nye boenheter. Det totale antallet nye enheter ut over eksisterende blir dermed begrenset til to.
 - Minste breidd på ny bustad er 8 meter: Kommunedirektøren velger å ta innspillet til følge på dette punktet og fjerner det fra bestemmelsene.
- **Forslag om større fleksibilitet:** Fleksibiliteten økes noe siden kommunedirektøren fjerner kravet om 8 meter bredde på nye boliger og samlet BRA økes fra 500 m² til 600 m².
- **Kritikk mot ulik praksis mellom kommuner:** I innspillet vises det til en konkret dispensasjonssak fra Time kommune. Det er imidlertid viktig å påpeke at Statsforvalteren i Rogaland har gitt tydelige føringer om at kommunene i

større grad skal unngå dispensasjoner, og heller benytte reguleringsprosess der tiltaket ikke er i samsvar med gjeldende planverk.

For prosjekter som ikke omfattes av fortettingsprinsippet, stilles det krav om regulering. Slike regulerings saker faller ofte inn under kategorien forenklet endring i henhold til pbl. § 12-14. Behandlingstiden for en forenklet reguleringsendring i Hå kommune er normalt 2–3 måneder, og prosessen oppleves derfor som overkommelig for de fleste tiltakshavere.

8. Statsforvalteren i Rogaland

Dato: 04. april 2025

Journalnr.: 25/13818

Oppsummering av merknad:

Faglige råd:

- **Generell støtte til oppdatering av planen:** Skryter av kommunen for å gjøre en nødvendig og god oppdatering av planen, med mål om redusert behov for dispensasjoner og bedre samfunnstryggleik.
- **Vurderinger knyttet til byggevolum og utnyttelse:** Advarer mot at enkelte endringer, som økt byggehøyde og mer garasje plass, kan få negative konsekvenser lokalt (eks. solforhold og uheldige løsninger). Samtidig støtter høyere utnyttelsesgrad som bidrag til bærekraftig arealbruk og redusert naturinngrep.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering.

9. Halvor Berge

Dato: 06. april 2025

Journalnr.: 25/1833

Oppsummering av merknad:

Andre merknader:

- **Byggehøyde må regnes fra topp grunnmur:** Mener foreslåtte byggehøyder ikke tar høyde for eksisterende bygg med kjeller. Foreslår at høydene regnes fra topp grunnmur.
- **Presisering om forbud mot takterrasse:** Enig i forbudet mot takterrasser, men ønsker presisering om at det gjelder hovedtak. Foreslår at bestemmelsen endres til: «Takterrasse tillates ikke på hovedtak på bebyggelse».

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt delvis til følge.

- **Byggehøyde må regnes fra topp grunnmur:** I Tek17 § 6-2 opplyses det at dersom ikke annet er fastsatt i planbestemmelse, skal gesims- og mønehøyde

måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I § 6-2 fjerde ledd, står det at kommunen kan i planbestemmelsene fastsette at høyder skal måles i forhold til ferdig planert terreng, eksisterende terreng, gatenivå eller en nærmere fastsatt kotehøyde. Kommunedirektøren kan dermed ikke legge inn i bestemmelsen at byggehøyde må regnes fra topp grunnmur da det ikke er tillatt.

Kommunedirektøren ønsker å holde byggehøyden moderat for å sikre gode sol- og lysforhold. Derfor økes kun tillatt mønehøyde for saltak fra 7,5 meter til 8 meter. Høydekravene vil sette begrensninger til bebyggelsen og derfor mener kommunedirektøren at kravet om maksimalt 2 etasjer kan fjernes. Dette gjør det mulig å etablere kjeller. Eksempelet i innspillet vil dermed være innafor.

- **Presisering om forbud mot takterrasse:** Tatt til følge. Kommunedirektøren er enig med innbygger. Bestemmelse presiseres 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.

10. Jon Harald Håland

Dato: 06. april 2025

Journalnr.: 25/1834

Oppsummering av merknad:

Andre merknader:

- **Kritikk av konkret byggesak (Vipeveien 21):** Viser til negativ erfaring og klagerett som følge av ny byggesak.
- **Ønske om tilrettelegging for påbygging og bevaring av eldre boliger:** Mener bestemmelsene bør legge bedre til rette for utvidelse i høyde (2. etasje) på eksisterende hus, fremfor riving.
- **Forslag om flere reguleringsbestemmelser:** Foreslår bestemmelser om maksimal BRA, antall utleieenheter og grensegjerde for å unngå uheldig fortetting og estetiske forringelser.

Kommunedirektørens kommentar:

Ikke tatt til følge. Se svar på merknad nr. 06 og nr. 09. Når det gjelder høyde på grensegjerder, kan ikke kommunedirektøren se at Hå kommune tidligere har hatt et fastsatt prinsipp eller retningslinje for maksimal høyde, derfor beholdes bestemmelsen. Estetisk vil det kunne ha en negativ effekt dersom alle eiendommer langs gata setter opp 180 cm høye gjerder, da dette kan skape et lukket og lite inviterende gatebilde. Det er verdt å merke seg at flere kommuner opererer med strengere høydekrav for gjerder mot offentlig gate enn for gjerder mot nabo. Når det

gjelder antall utleieenheter, har gjeldende reguleringsplan ingen spesifikke begrensninger, og det innføres derfor heller ingen slike begrensninger i denne endringen.

11. Bettikon AS

Dato: 06. april 2025

Journalnr.: 25/13912

Oppsummering av merknad:

Andre merknader:

- **Utydelig bestemmelse om tomteareal (pkt. 2a):** Bettikon AS stiller spørsmål ved forståelsen av formuleringen «Samlet tomteareal utgjør mindre enn 1200 m²», og ber kommunen vurdere en alternativ formulering som spesifiserer minste tomtestørrelse per boenhet slik andre kommuner gjør. De mener dagens formulering er vanskelig å tolke og kan skape utfordringer i planlegging.
- **Krav til minste husbredde (pkt. 2d):** Det reageres på bestemmelsen om at ny bolig må ha minst 8 meters bredde. Bettikon AS mener dette ikke tar hensyn til variasjon i tomtestørrelser, og at dette kravet vil føre til behov for dispensasjoner i mange tilfeller. De anbefaler at bestemmelsen fjernes eller endres.
- **Anbefaling om revisjon:** På bakgrunn av uklarhet og praktiske konsekvenser av pkt. 2a og 2d, anbefaler Bettikon AS at prinsippene for fortetting revideres.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt delvis til følge. Se svar på merknad nr. 7. Kommunedirektøren beholder punkt 2a, men fjerner punkt 2d. I tillegg økes punkt 2b til 600m².

Vedlegg

Innkome innspill til planprosessen er vedlagt.