Statsforvalteren i Rogaland

Vår dato: 27.04.2026
Vår ref: 2025/9323
Deres dato:
Deres ref:

HÅ KOMMUNE
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandler
Tor Magne Grønnestad, 51568947

Klageavgjørelse – Klage på endring av reguleringsplan for Varhaug øst – planID 983

Linda og Jan-Petter Lode har klaget på kommunens reguleringsvedtak. Statsforvalteren opphever kommunens planvedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse datert 23. juni 2025. Vi beklager svært lang saksbehandlingstid hos Statsforvalteren i denne klagesaken.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på kommunens planvedtak av 8. mai 2025 i sak USAM-043/25 om endring av reguleringsplan for Varhaug øst i Hå kommune – planID 983.

Vedtaket lyder slik:

> *«Planendring for reguleringsplan for Varhaug øst, planID983, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.»*

Kommunen opplyser i klagesaken at planvedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd og at vedtaket innebærer at det er gjort følgende endringer i reguleringsplanen:

På plankartet:

- *Digitalisering av plankartet, som er tilpasset dagens eiendomsgrenser*
- *Nye hensynssoner og frisiktlinjer*
- *Omriss av bebyggelse er fjernet i hele planområdet*
- *Byggegrenser lagt inn i stedet for omriss*
- *Gamle bestemmelser med krav om boligplassering, takform, farge og skjønnsmessig vurdering fjernet. Angivelse av bolighøyde er endret fra etasjeantall til høyde i meter. Størrelse og plassering på garasje er endret. Det er gitt bestemmelse om gjerder og sikringssoner.*

I planbestemmelsene:

- *Fjernet: gamle krav om boligplassering, takform, farge og skjønsvurdering*
- *Innført: presise regler for bolighøyde, garasjer, gjerder og sikringsssone*
- *Åpner for ulike taktyper*
- *Takterrasser*
  - *Forbud over 2. etasjer*
  - *Tillatt over 1. etasje og garasje innen visse rammer*
- *Gjerder tillatt i tomtegrensen, maks høyde 1,8 meter utenfor frisiktsonen*
- *Fortettingsprinsipp integrert i planen.*

Før kommunen traff vedtaket ble forslaget til planendringer sendt på høring. Sektormyndighetene i arealplansaker, Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland, hadde ingen vesentlige innvendinger til planendringen.

Kommunens vedtak er i brev datert 25. mai 2025 påklaget av Linda Lode og Jan-Petter Lode, eiere av Tranevegen 26, som ligger innenfor planområdet. I klagen anføres i det vesentlige følgende:

Klager mener at endringene er så omfattende at de burde vært behandlet gjennom ordinær planprosess. Klager reagerer særlig på at regulert plassering av bygg er fjernet uten at det er satt inn nye føringer som sikrer helhetlig bebyggelse. Det gir ifølge klager tiltakshavere stor frihet og overlater mye til skjønn i byggesaksavdelingen. Dette skaper uforutsigbarhet og øker risikoen for nabokonflikter, særlig når det gjelder solforhold, innsyn og avstand. Klager viser til at det er innført byggegrense på 4 meter, og anfører at dette er en ny reguleringsramme. Klager mener at dette ikke kompenserer for bortfallet av regulert plassering, og viser til at byggegrense ikke tar hensyn til variasjoner i størrelse, form eller nabosituasjon. Det blir da mulig å plassere store bygg på en måte som gir uheldige virkninger for naboene. Klager mener at dette svekker planens evne til å styre utviklingen i området på en forutsigbar og helhetlig måte.

Klager reagerer videre på at de nå tillates takterrasser over første etasje så nært som 4 meter fra nabogrensen, og mener dette er en vesentlig endring sammenlignet med tidligere plan. Dette kan medføre betydelig innsyn på naboeiendommer. Klager mener at dette skaper uforutsigbarhet og at slike endringer ikke burde vedtas uten en full konsekvensutredning.

Klager viser til at området er et eldre boligområde med store tomter på opp mot 1200 m2 og eldre bebyggelsesstruktur preget av regulert plassering. Dette har gitt et ryddig og gjennomtenkt preg. Klager viser til at nyere boligfelt ofte reguleres uten plassering, men at tomtene der er mindre og at utbyggere uansett må tilpasse seg tettere omgivelser. Fravær av regulert plassering kan føre til husplasseringer som bryter med områdets preg og skaper økt belastning for naboer.

Klager mener det er positivt at planen åpner for tomtedeling, men frykter at manglende regulering av plassering kan tillates tiltak med en plassering på eiendommen som hindrer deling. Det vil ifølge klager være i strid med hensynet til god arealutnyttelse og jordvern.

Endelig mener klager at planer som åpner for stor grad av skjønn i den enkelte sak, øker risiko for at det utvikles en praksis over tid. At praktiseringen av en plan former seg gjennom saksbehandling mener klager svekker planens forutsigbarhet, gir ulik behandling fra sak til sak og undergraver reguleringsplanens rolle som juridisk styringsverktøy.

Utvalg for Samfunn behandlet klagesaken 19. juni 2025 uten at klagen ble tatt til følge.

Statsforvalteren viser til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering

Statsforvalteren legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagen er sendt innenfor klagefristen, jf. forvaltningsloven (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Statsforvalterens kompetanse ved behandling av klagesaken fremgår av fvl. § 34 andre ledd som lyder:

> *«Tas klagen under behandling kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyret.»*

Statsforvalterens primære oppgave i klagesaken er å kontrollere at den kommunale behandlingen er gjort på lovlig måte, og at det er lagt vekt på saklige hensyn ved utformingen av reguleringsplanen. Statsforvalteren kan ikke selv endre plankart eller bestemmelser uten at kommunen er enig i endringene. Ved eventuell uenighet om hvorvidt planen må endres skal Statsforvalteren oversende klagesaken til departementet for avgjørelse, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv T-8/86.

Pbl. § 12-14 andre og tredje ledd som kommunen har vist til lyder:

> «Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
>
> Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Ved avslag på et forslag til endring av en reguleringsplan gjelder § 12-11 tilsvarende. Jf. for øvrig § 1-9.»

I denne saken ble de foreslåtte endringene i reguleringsplanen sendt på høring fra 14. mars til 6. april 2025. Kommunen mottok 11 uttalelser, alle oppsummert og kommentert av kommunedirektøren i et eget merknadshefte som var lagt ved i utvalgets behandling av saken, og ved klagebehandlingen. Det følger flere steder i merknadsheftet at innspill i uttalelsene er tatt til følge og implementert i planen. I brev til Statsforvalteren datert 19. september 2025 bekreftet Hå kommune at endringene som ble gjort etter første høring, ikke ble sendt på ny høring før planendringen ble vedtatt 8. mai 2025. Manglende høring før vedtak av reguleringsplan er en saksbehandlingsfeil som medfører ugyldighet dersom feilen kan ha innvirket på kommunens vedtak. For å kjenne vedtaket ugyldig er det tilstrekkelig at det ikke er en helt fjerntliggende mulighet for at feilen kan ha innvirket på vedtakets innhold. Det er ikke nødvendig at feilen rent faktisk også *har* påvirket innholdet i vedtaket. Statsforvalteren finner etter dette å måtte oppheve kommunens vedtak og hjemvise reguleringssaken til videre behandling i kommunen. Kommunen må etter dette

sende planendringene på ny høring i samsvar med pbl. § 12-14 tredje ledd før kommunen eventuelt godkjenner endringene.

Uten at det har avgjørende betydning for Statsforvalterens vurdering av ovennevnte saksbehandlingsfeil vil vi bemerke at etter det Statsforvalteren kjenner til er reguleringssaken pr i dag ikke sendt på ny høring i tråd med det kommunen har fremhold i brev av 29. september 2025.

Vedtak:

Statsforvalteren opphever kommunens vedtak av 8. mai 2025.

Kommunen må behandle reguleringssaken på nytt i tråd med merknadene ovenfor.

Vedtaket kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan jf. fvl. § 28.

Erik Thomsen (e.f.)
seniorrådgiver

Tor Magne Grønnestad
seniorrådgiver/jurist

Dokumentet er elektronisk godkjent