

Merknadshefte

**REGULERINGSPLAN FOR URHEIFELTET ØST
PLANID 992**

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

**Utgave: 1 behandling – forenklet endring
Dato: August 2025**

PlanID 1119-992

Innhold

Merknader til høring og offentlig ettersyn	3
Vedlegg	7

Merknader til høring og offentlig ettersyn

Varslingsdato: 18.03.2025

Frist: 08.04.2025

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

1. Lise Tunheim og Jesper Vigre

Dato: 03. april 2025

Journalnr.: 25/13564

Oppsummering av merknad:

- **Ønske om utbedring av strømkapasitet:** Det etterlyses utbedring av strømanlegget i Urheifeltet, spesielt i Plogvegen. Flere eneboliger mangler tilstrekkelig tilgang til 3-fas strøm, og dagens løsning tillater kun én husstand per strømboks.
- **Mulighet for samordning med fremtidig arbeid:** De foreslår at dette arbeidet utføres samtidig med eventuell utbygging på tomten til den nedlagte Urhei barnehage.
- **Grønt skifte og framtidig behov:** Mangel på 3-fas strøm hindrer bærekraftige løsninger som elbillading, varmepumper og solcellepanel. Det påpekes at dette også begrenser muligheten til å utnytte huset bedre, særlig i forbindelse med planer om familieutvidelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Ikke tatt til følge.

Reguleringsplanen legger seg ikke opp i utbedring av strøm. Jæren Everk eier og drifter strømnettet i Hå kommune. Kommunedirektøren anbefaler at Tunheim og Vigre tar direkte kontakt med Jæren Everk for videre dialog om strømforsyning.

2. Rogalandshus og SI-bygg

Dato: 04. april 2025

Journalnr.: 25/13608

Oppsummering av merknad:

- **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 fortetningsvurderinger 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 fortetningspolitikken 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 høy nærmere 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 fortetningsprinsippet, stilles det krav om regulering. Slike reguleringssaker 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.

3. Ingbjørn og Tor Syvert Aass

Dato: 7. april 2025

Journalnr.: 25/13988

Oppsummering av merknad:

- **Motstand mot fjerning av bom:** Det uttrykkes sterk bekymring for forslag om å fjerne bommen i Urheiringen. De viser til økt gjennomgangstrafikk som vil følge, og at dette tidligere har vært observert når bommen har stått åpen.
- **Trafikksikkerhet for barn:** Urheiringen brukes i dag av mange skolebarn som sykler i stor fart på vei til Motland skule. Økt biltrafikk anses som en fare for disse.
- **Støy og bokvalitet:** Fjerning av bommen vil også øke støybelastningen for eiendommer langs Urheiringen, og små tomtestørrelser i området (ca. 400 m²) forsterker utfordringen.

Kommunedirektørens kommentar:

Ikke tatt til følge.

Det er ikke regulert bom i hverken det gamle eller det nye plankartet. Innspillet ble videresendt til trafikkgruppa i Hå kommune. Trafikkgruppa har vurdert saken og ønsker ikke å ha bom. Barn kan sykle fort uavhengig av bom eller ikke. Gaten er bred, oversiktlig og med god sikt.

4. Rogaland fylkeskommune

Dato: 1. april 2025

Journalnr.: 25/14075

Oppsummering av merknad:

- **Krav til sykkelparkering:** Det foreslås å justere bestemmelse 1.1.2 bokstav h om konsentrert småhusbebyggelse til å følge Regional plan for Jæren (RPJSR), med krav om minimum 3 sykkelparkeringer per boenhet (ikke 2,5 som foreslått).
- **Kulturminnevern:** Det foreslås å inkludere en bestemmelse som pålegger stans i arbeid og varsling av fylkeskommunen dersom det oppdages automatisk fredete kulturminner under utbygging.

- Fylkesdirektøren støtter kommunens planfaglige vurdering i saken og har videre ingen merknad til omregulering eller digitalisering av plankartet.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til følge.

Krav til sykkelparkering i bestemmelse 1.1.2 bokstav h økes fra 2,5 til 3.

Anbefalt kulturminnevern bestemmelse legges til i planen § 1.

5. Statsforvalteren i Rogaland

Dato: 8. april 2025

Journalnr.: 25/14279

Oppsummering av merknad:

Faglige råd:

- Positiv til oppdatering av eksisterende plan.
- **Byggevolum og solforhold:** Kommunen bes vurdere om endringer i byggevolum (f.eks. byggehøyder og garasjekapasitet) kan ha negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse, som solforhold og plassutnyttelse.
- **Støtte til høyere utnyttning:** Det gis støtte til krav om utnyttingsgrad i bestemmelse 1.1.2 (konsentrert småhusbebyggelse), som fremmer bærekraftig og kompakt tettstedsutvikling med lavere klimagassutslipp og bedre utnyttelse av infrastruktur.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til orientering.

Ved endring av byggevolum på en boligtomt skal solforhold for nærliggende tomt vurderes opp mot gjeldende krav i kommuneplanen. Det er ikke tillatt å endre byggevolum om solforhold for naboene ikke er innenfor krav i kommuneplan.

Vedlegg

Innkomne innspill til planprosessen er vedlagt.