

# Forespørsel om reguleringsendring

---

## Reguleringsendring for Lyngvegen 3b



Tomten markert med blå strek

Dato: 11.11.2024

Versjon: 03

## 1 Generell informasjon

Anmodning om reguleringsendring av Lyngvegen 3b, gnr./bnr. 21/357, Nærbø, Hå kommune. Forespørsel etter forenklet prosess, i henhold til PBL, 12-14 andre ledd.

## 2 Bakgrunn for planendring

Henviser til den pågående byggesaken på eiendom 21/357 med kommunalt saksnummer 2023/2429. Samt Statsforvalteren i Rogaland sitt vedtak i sak 2024/3713 datert 22.10.24.

Tiltakshaver ønsker å starte en prosess med en reguleringsendring av regulert takform for gardsnummer 21 bruksnummer 357. Tiltakshaver har vært i kontakt med kommunen gjennom flere runder. Tiltaket har vært godkjent av lokal bygningsmyndighet, og tiltakshaver, ansvarlig prosjekterende og utførende har handlet i god tro.

## 3 Forslag til endring

Slik plan- og bygningsloven nå er lagt opp så skal alle endringer av reguleringsplan gå gjennom samme prosess som utarbeidelse av ny reguleringsplan. Ref. PBL § 12-14 første ledd. Kommunestyret kan delegere myndighet til å fatte vedtak om endringer i reguleringsplan når:

- Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Reguleringsendringen ikke går utover hoveddrammene i planen.
- Endringen ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Ref. PBL. § 12-14 andre avsnitt.

Reguleringsendringen går i hovedsak på takform. Det er ikke en endring som går ut over hoveddrammene i planen. Innenfor reguleringsplanen til Nærbø sentrum er det en lang rekke ulike takformer og bygningstyper. Nærmeste nabo i sør og øst har helt andre takformer enn det som er mot nord. Tiltaket går ikke ut over gjennomføringen av planen, eller utgjør noen risiko for natur og friluftsområder.

Forslag til reguleringsendring av bestemmelsene for Hå kommune sin plan 997A Nærbø sentrum.

### **Ny: § 10 e**

- ***Eiendommen gnr. 21, bnr. 357 kan bebygges med inntil en tomannsbolig.***
- ***Bebyggelsen skal bestå av et bygg, i tillegg til garasje.***
- ***Bebyggelse kan utføres med flate tak.***
- ***Max gesimshøyde kan være inntil 6,6m målt fra gjennomsnittlig terreng, og ikke overstige kote: 40,80.***
- ***Garasjer/carporter kan ha en max gesimshøyde 3,3m over ferdig golv.***
- ***Garasje/carport kan plasseres inntil 1,0m 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.***



Figur 1: Eksisterende reguleringsplan

## 4 Vurdering av virkning av planendring

### Gjennomføring av planen for øvrig

Det vurderes at justering av takform for denne delen av sentrumsplanen ikke vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig. Hensikten med gjeldende plan omfatter en lang rekke formål og bygningstyper. Nærmeste nabo i sør-øst er rekkehus med moderne pulttak, selv om disse har egne bestemmelser så er de en del av det opplevde nærmiljøet til omsøkt prosjekt, og må sees i sammenheng. Som kommunen er klar over er det også allerede gjennomført flere mindre reguleringsendringer, i tillegg til at det er godkjent flere dispensasjoner fra reg.plan for Nærbø Sentrum. Gjeldende reguleringsplan er fra 1989, og burde vært oppdatert i sin helhet, men det vil være særdeles/uforholdsmessig resurskrevende for Hå kommune på nåværende tidspunkt.

### Hovedrammer i planen

Tomten er regulert til boligbebyggelse. Justering av takformen passer fint inn i dette sentrumsområdet med stor variasjon i bebyggelsen innenfor 50m av dette tiltaket. Dette er også i tråd med nasjonale og regionale målsetninger om bærekraftig utnyttning. Alternativet med å legge på saltak på dette bygget vil være betydelig mye mer skadelig for omkringliggende bebyggelse og man får et uproporsjonalt bygg som ikke har god estetisk utforming i seg selv eller i forhold til sine omgivelser.

### Natur

planendringen vil ikke berøre viktige naturtyper, truede/røddlistede arter eller viktige natur- eller friluftsområder, natur eller jordvern. Oppføring av en bolig her påvirker ikke viktige naturområder.

### Referanseprosjekter

Det finnes allerede en reguleringsendring i av denne planen som skulle vært Ny: § 10 C for eiendommen gnr. 21, bnr. 16. Denne er vedtatt og legger opp til flatt tak på alle bygninger.

### Konklusjon

Det vurderes at konsekvensene av å regulere for to etasjer med flatt tak er tilstrekkelig belyst etter pbl. § 12-14 andre ledd. Som beskrevet vil planendringen ikke påvirke gjennomføring av planen for øvrig. Den vil ikke komme i konflikt med intensjonen i planen, og heller ikke berøre viktige natur- eller friluftsområder. De øvrige punktene i kommunens bestemmelser som ikke omhandler takform vil bli overholdt.

Henviser også til gjeldende reguleringsplan sin §6: Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammer av plan- og bygningsloven.

§10b tillater allerede at garasjer og lignende kan utformes med flatt tak. Vider er bestemmelsene i §10d positive til flatt tak ut fra bygningsrådets skjønn.

Ut fra det overnevnte vurderes det at justering av bestemmelsene som tillater flatt tak med takterrasse på Lyngvegen 3b kan gå som en reguleringsendring etter forenklet prosess og behandles etter pbl. § 12-14 annet ledd.

Etter avklaringer med Hå kommune er det ønskelig reguleringsendringen blir sendt ut på varslings til berørte parter definert av kommunen. Skulle det komme vesentlige motforestillinger under varslingen av reguleringsendringen, vil vi ta en ny vurdering på videre prosess.

Mestergruppen Arkitekter AS