

**Hå kommune**  
Rådhusgata 8

4360 Varhaug

Deres referanse:

**21/22303**

Dato: **24.08.2021**

Saksnr.: **2021/42519**

Dok.nr.: **7**

Saksbehandler:

Synnøve Hognestad

## Hå kommune - planendring - fastsettelse av utnyttelsesgrad - plan 947 - Holmane - varsling

Vi viser til ovennevnte sak som er sendt på høring. Formålet med endring av plan er å fastsette utnyttingsgraden for områder avsatt til byggeområde for boliger, byggeområde for industri og byggeområde for kombinert bolig og industri. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 1993, men ikke utbygget.

I denne saken varsles det om en reguleringsendring med en forenklet prosess etter pbl. § 12-14 andre ledd. Som utgangspunkt gjelder de samme reglene for endring og oppheving av reguleringsplan som for utarbeiding av ny plan. Gjennom en lovendring i 2017 ble § 12-14 i plan- og bygningsloven endret med formål om å utvide muligheten for å vedta endring av reguleringsplaner etter enklere prosess. Forutsetningen er at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktig natur- og friluftsområder» jf. § 12-14 andre ledd. Hva som ligger i dette, må vurderes konkret av kommunen i det enkelte tilfelle. I lovkommentaren til plan- og bygningsloven legges det føringer om at den konkrete vurderingen må ta hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. «*Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess*» jf. s. 212 i lovkommentaren.

I og med at planen ikke er realisert mener fylkesrådmannen det bør gjøres en konkret vurdering av om planen holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå. Planen bør også vurderes ut fra føringer i regionalplan Jæren, jfr retningslinje 5.2.3. Nærhet til strandsone, kommunens pågående arbeid med å vurdere utnyttelsesgrad i eksisterende nærings- og industriområdet gjennom arbeid med kommuneplanen og vurdering om at boligetablering faller inn under strategi om å fortette «innenfra og ut», taler for at fastsetting av utnyttelsesgrad som sees i en større sammenheng, og ikke kan gjennomføres som en enkel endring, jfr plan- og bygningsloven § 12-14.



Rogaland  
fylkeskommune

Hilsen  
Knut Harald Dobbe  
fagleder

Synnøve Hognestad  
rådgiver

Kopi til:  
STATSFORVALTAREN I ROGALAND

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.*



Hå kommune  
Rådhusgata 8  
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandlar

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

## Uttale - reguleringsendring plan-ID 947 bustad og industriområde Holmane - Hå kommune

Me syner til oversending frå Hå kommune dagsett 14.07.21 med høyringsfrist 06.08.21.

### Bakgrunn

Hå kommune opplyser at de i sumar tek ein gjennomgang av gjeldande reguleringsplanar utan eintydig fastsett utnyttingsgrad – kor stort areal det er lov å bygge på kvar enkelt eigedom. Dette er vurdert naudsynt for å gjere planane gyldige som utbyggingsgrunnlag slik at ein unngår krav om dispensasjonsbehandling, og byggesaksbehandlninga for røde grunneigarar og saksbehandlninga til kommunen dermed blir forenkla. Det er tale om 44 planar der utnyttingsgrad ikkje er angitt for eit eller fleire føremål.

Hå kommune har i brev av 06.07.21 (ref. 21/21677) gjort greie for moglegheita for bruk av «mindre endringar» etter pbl § 12-14. Me siterer følgjande frå kommunen sitt brev gjeldande sakene:

*«Fastsettingen av utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplaner foretatt ved forenklet prosess etter pbl. § 12-14 (2) medfører dermed ingen reell endring på den allerede etablerte praksisen for utnyttelsen av området. Som vist til over dreier det seg bare om en fastsettelse av det som er gjeldene norm for utnyttelsen av området.*

(...)

*Hå kommunes gjennomgang av reguleringsplaner og fastsetting av utnyttelsesgrad innebærer ingen innføring av nye planelementer. Det er en tilføring eller en presisering av hvilken utnyttelsesgrad som faktisk er gjeldende for de vedtatte planformål. Både forarbeidene og juridisk teori (Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os, Plan- og bygningsrett 2018) er enige om at slik utfylling/tilføring av gjeldende reguleringsplan er mindre omfattende enn en faktisk endring i planen og at slike tilfeller klart faller inn under delegeringskompetansen etter pbl. § 12-14 (2), jf. Prop. 149 L s. 76.»*

Kommunen skriv vidare følgjande:

*«I tilfeller hvor man skal endre på reguleringsplanens arealformål, må dette i all hovedsak gjøres gjennom en ny områderegulering, jf. pbl. § 12-2. Det same gjelder om kommunen ønsker å intensivere målet om økt fortetting i etablerte boligområder. For områder som er regulert til eksempelvis frittliggende småhusbebyggelse, kan ikke fastsettingen av utnyttelsesgraden stride med de formål arealformålet*



*frittliggende småhusbebyggelse har. Å sette utnyttelsesgrad til minimum 70% BRA i Plan 983 Varhaug øst ville eksempelvis i teorien i større grad være i tråd med Regionalplan, men samtidig kunne hevdes å gå utover hoveddrammene i planen og formålet frittliggende småhusbebyggelse, ettersom en slik høy utnyttelse normalt kun er oppnåelig med konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse, eller på enkelttomter. Det ville også åpnet for problemstillingen om en grunneier måtte søke dispensasjon for å bygge for lite ved for eksempel et påbygg.»*

Vidare har kommunen eit avsnitt om bakgrunnen for val av % BYA i reguleringsendringssakene, og korleis dei vurderer at % BYA, % BRA og kommuneplanen sine føresegner om bustad/dekar utfyller kverandre og sjeldan er i konflikt.

Det blir vidare synt til at grad av utnytting vil vere tema i samband med revisjon av kommuneplan, jf fastsett planprogram. Ein endeleg/revidert kommuneplan vil likevel ikkje tre i kraft før i 2023, og det blir vurdert å vere for langt fram i tid.

### **Om prosessen**

Dei første sakene som vart send ut (til dømes plan-id 1050D Krusemarka Nærbø mfl.), var mangelfullt grunngjeve og gav overordna styresmakter lite informasjon å uttale seg til. Dette kombinert med at det etter kvart kom eit stort tilfang av saker midt i ferietida, var bakgrunnen for at Statsforvaltaren i brev av 01.07.21 og 07.07.21 var noko kritisk til kommunen sin prosess. Me kunne gjerne sett at kommunen hadde varsla overordna planstyresmakter om dette komande arbeidet gjennom eit møte eller liknande i forkant av sumaren. Då kunne me ha fått avklara nokre overordna tilhøve, samt vore betre rusta mot det store tilfanget av saker. Det er vår vurdering at det ikkje er god forvaltningsskikk og sende eit så stort tal saker på høyring midt i ferien, korkje ovanfor offentlege styresmakter, men kanskje vel så viktig med omsyn for medverknad ovanfor rørde privatpersonar og naboar mv. Vi deler heller ikkje kommunen sin vurdering av at 2-3 veker er ein maksimal frist for saker om forenkla reguleringsendringar etter pbl. § 12-14 andre ledd. Departementet har som kommunen viser til i forarbeida til lovendringane i 2017 tatt til orde for at 2-3 veker *kan* vere ein rimeleg frist<sup>1</sup>, men dette kan slik vi ser det ikkje tolkast slik at 3 veker er det maksimale. Det sentrale er at blir gitt ein rimeleg frist utifrå tilhøva i den konkrete saka, og det vil i denne vurderinga vere naturleg å ta omsyn til ferieavviklinga når fristen faller i juli.

Når det er sagt, er det likevel prisverdig at kommunen tek ein gjennomgang av sine planer og styringsverktøy i tråd med krava frå KMD om at reguleringsplanar skal ha ei form for utnyttingsgrad for å vere gyldige som utbyggingsgrunnlag.

Me gav kommunalsjef Jan Gunnar Matningsdal munnleg orientering fredag 06.08.21 om at me ville gje uttale til planendringane i løpet av ca. 2 veker, sjølv om fleire av dei – etter kommunen sin fastsette frist – hadde forfalt i løpet av juli.

### **Om den konkrete endringa**

Kommunen har følgjande vurdering av bakgrunn for endring av plan-id 947:

«Endringen av planen gjelder tilføring av punkt 8, 9 tredje ledd og 11 annet ledd i plan 947 – Holmane. Tilføringen inneholder fastsettelse av utnyttelsesgraden for områdene med arealformål boligbebyggelse, område for industri og område for bolig og industri. Endringen omfatter ikke endring av arealformål. Under følger de konkrete vurderingene for

---

<sup>1</sup> Prop. 149 L (2015-2016) s. 76



fastsettelsen av utnyttelsesgrad for de ulike arealformålene i plan 947:

Regulerte byggeområder er ikke utbygget, men regulert på 90-tallet. Utnyttelsesgraden er beregnet ut fra det plankartet skisserer til bebyggelse og med hensyn til at området ligger svært nært sjøen (tett opptil strandsonen).

For byggeområde E er det innregulert 10 tomter. Den skisserte utnyttelsesgraden ligger mellom 20 – 30 % BYA . Majoriteten av tomtene ligger på 20 – 25 %. Det anses dermed naturlig å ikke sette BYA høyere enn 30 % inkl. garasje og parkering for byggeområde E.

For Byggeområde D er en tomt ubebygget, mens den andre er etablert før området ble regulert. Her er utnyttelsesgraden i plankartet og for den etablerte eiendommen på rundt 10 % BYA. Det er dermed ikke grunnlag for å fastsette utnyttelsesgraden for byggeområde D til høyere enn 20 %.

Byggeområde G er tilgrensende, lignende og sammenlignbart med byggeområde E. I tråd med likebehandlingsprinsippet settes dermed utnyttelsesgraden til 30 % BYA som også er i tråd med plankartetets skisserte bygninger.

For byggeområde H strekker tomtene seg ned til over strandlinja. For disse strandnære eiendommene er det naturlig å sette BYA til 20 % av hensyn til miljø- og friluftsinnteresser, samt den byggegrense som er satt mot sjøen i plankartet.

For område C – industri: Etablert bebyggelse 31 % BYA – i strandsonen – settes til tilsvarende etablert bebyggelse + noe mulighetsrom – BYA 35 %. I tråd med regionalplan for sjønære arealer, der det kan gjøres unntak fra norm om høy utnyttelse av arealer mtp. strandsonen.

For område J – kombinert bolig og industri: Etablert bebyggelse i strandsonen er ca. 10 % BYA. Skisserte bygninger i plankart og reguleringsbestemmelsene legger opp til noe bygningsutvidelse på området. I plankartet er det skissert bebygd areal på totalt 19 % BYA, tilpasset det kupert terrenget innenfor formålet. Der er dermed forenelig å sette utnyttelsesgraden for område J til 20 % BYA. Dette er også i tråd med likebehandlingsprinsippet, da lignende område H også har en utnyttelsesgrad på 20 %.»

Av kommunen si sjekklister for vurdering av konfliktnivå med omsyn på reguleringsendring etter forenkla prosess kjem det ikkje fram nokre konfliktområde for denne planendringa.

Statsforvaltaren vil merke at i dette planområdet er det, som kommunen sjølv presiserer, regulert for utbygging på 1990-talet, men området er ikkje utbygd. Me vil oppmode kommunen til ikkje å endre denne reguleringsplanen gjennom enkel prosess. Dette er eit døme på ein plan som heller må sjåast på i si heilskap, til dømes må det vurderast om området i det heile skal byggast ut når det gjennom 30 år ikkje har skjedd noko utbygging her. Ei slik vurdering må sjåast opp i mot nasjonale og regionale føringar for arealpolitikken.

Med helsing

Ida Eline Skålnes  
rådgivar

Helene Medhus Skedsmo  
seniorrådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger

### Anmodning om mindre endring av reguleringsplan 947.

Vi ser det ikke lenger hensiktsmessig at deler av vår eiendom (86/16) skal være regulert som torg og parkeringsplass.

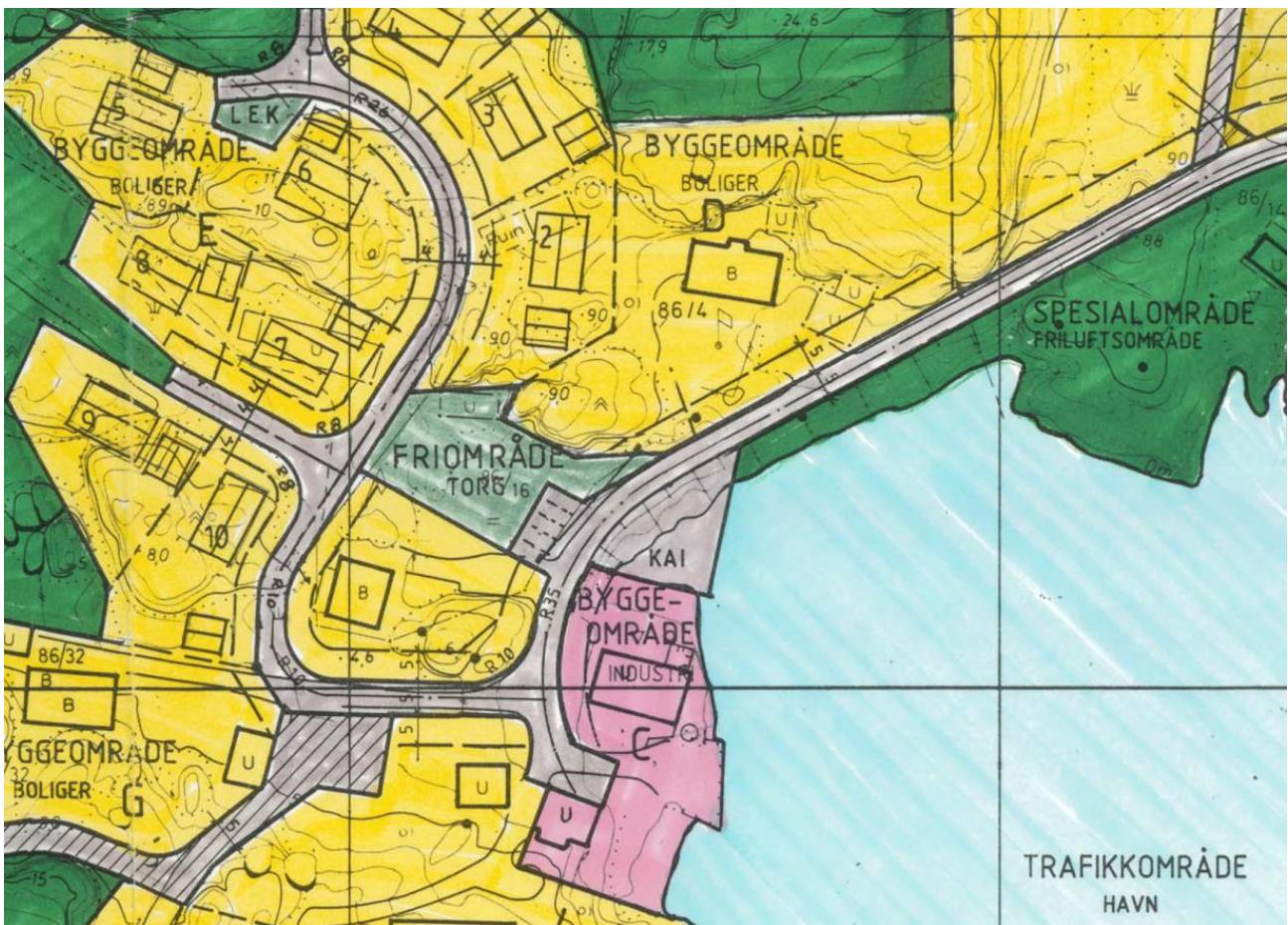
Tanken var sikkert god den gang når gjeldene reguleringsplan ble vedtatt i 1993 og det var planer om gjestehavn og torg.

Siden den gang har mye endret seg. Bl.a. fikk kommunen tilbud av kystverket om å overta havna i Holmane men takket nei, samt at kommunen også har valgt å selge den kommunale kaien. Dette tolker vi som at kommunen ikke lenger har Holmane havn som satsingsområde.

Med utgangspunkt i dette mener vi at det er ikke lenger er hensiktsmessig at del av vår eiendom er regulert som torg og parkeringsplass.

I forbindelse med plassering av trafo (pkt.14) ser vi helst at trafoen ikke plasseres på vår eiendom. Etter vår mening finnes det mer egnede steder for plassering av denne.

I forbindelse med utarbeiding av ny reguleringsplan håper vi at våre ønsker innfris.



Hilsen på vegne av eierne av Holmane 57 (86/16)

Martin Våland  
-sign-