

Eivind Holmane
Holmane 58

4364 SIREVÅG

Deres ref.

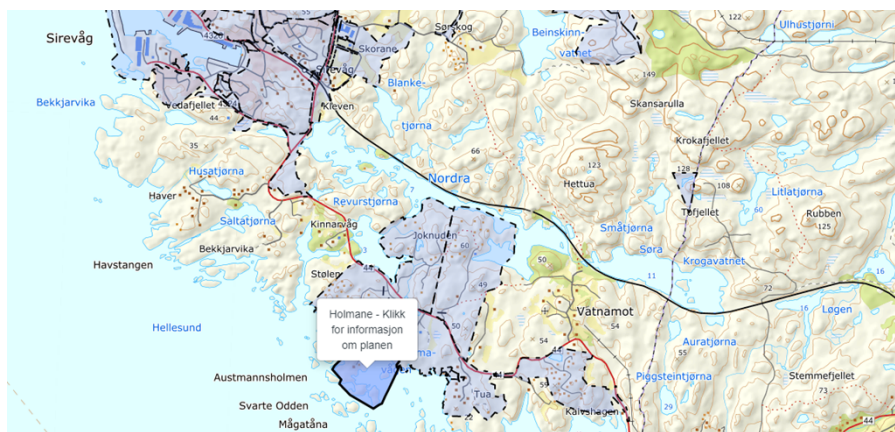
Vår ref.
21/22303

Arkivkode
L12

Dato
14.07.2021

Varsling - Planendring for Holmane

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 varsles endring av plan 947 – Holmane.



Hå kommune foretar i sommer en gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner uten entydig fastsatt utnyttingsgrad – hvor stort areal det er lov å bygge på hver enkelt eiendom. Dette er vurdert nødvendig ihht. nasjonale retningslinjer om gyldig utbyggingsgrunnlag, og for å forenkle byggesøknader for berørte grunneiere. Utnyttelsesgraden settes skjønnsmessig ut fra lokale forhold som eksisterende bebyggelse, arealformål, naboplaner og likebehandling.

Dette brevet sendes berørte grunneiere og andre parter for å innhente **evt.** merknader før vedtak av endring. Oversikt over enhver tid gjeldene reguleringsplaner finnes i kommunens elektroniske kartportal – eByggWeb. Kartet finner du på kommunens hjemmesider under: [«Byggesak, eiendom og kart»](#) > [«Byggesak»](#) > [«Innsyn i byggesak»](#).

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 den konkrete vurderingene for 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 – kominert 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 %.

Under følger sjekklister som gir grunnlag for endring av reguleringsplan etter forenklet prosess, jf. Pbl. § 12-14 (2).

Sjekklister konflikter utnyttingsgrad		Plan 947 Holmane
§12-14		
Spørsmål - planendringen vil;	ja/nei	Vurdering
I liten grad vil påvirke gjennomføring av planen for øvrig?	ja	Planområdet er regulert for utbygging, men ikke utbygd.
ikke går utover hoveddrammene i planen?	ja	Utnyttelsesgrad samsvarer med formål frittliggende småhusbebyggelse i kystnært miljø og følger alle skisserte planer som følger av gjeldende reguleringsplan.
ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder?	ja	Grenser til friluftsområde langs strandsonen, berører ikke noe ut over eksisterende innvirkning på området. Byggegrense mot strandsone overholdes og vises i plankart. Åpnes ikke for utvidelser i sjønære områder ut over gjeldende reguleringsplan.
Andre konflikter?		
Nevneverdige konsekvenser for/ i strid med	ja/nei	
Grunneiere for berørte eiendommer	nei	Enklere byggesøknadsprosess og forutsigbarhet.
Naboer til berørte eiendommer	nei	Det åpnes ikke for vesentlig fortetting utover skisserte bygninger i plankart. Høydebegrensninger er uendret.
Overvannshåndtering	nei	Det åpnes ikke for vesentlig fortetting utover skisserte bygninger i plankart.
Kommuneplan	nei	Ikke angitt utnyttelsesgrad. 0-0.5km fra stasjon, ikke i konflikt med 3,5 bolig/dekar. I samsvar med eksisterende formål.

RPJSR retningslinjer	nei	Isolert sett for endringen
Nivå Senterstruktur	nei	Boligområder med lav tetthet tabell 6.1
Nivå påfølgende boligstruktur	nei	Utnyttelse: Eksisterende bebyggelsesstrukturer, historiske særpreg og nærhet til kollektiv er premissgivende for utnyttelsesgrad og høyder.
Nivå næringsstruktur	nei	Primært ikke regulert for næring. Sjønære arealer som disponeres til næring (kategori 3). Tabell 6.2. Tomteutnyttelse 40-100 % BRA. Sjønære arealer som disponeres til eksempelvis godshåndtering, kan unntas fra normen for minimum % BRA. Åpnes ikke for utvidelser i sjønære arealer.
Nasjonale forventninger	nei	Foreslått utnyttelsesgrad vurderes å balansere hensyn til høy utnyttelse av arealer, med motsvarende konsekvenser. Her å opprettholde åpne arealer i områder for frittliggende eneboliger gjennom en forholdsmessig beregnet utnyttelsesgrad, samt ivareta strøkets særpreg.

Reguleringsbestemmelsene for plan 947 og plankart for Holmane er vedlagt. Endringene i reguleringsbestemmelsene er markert i gult.

Har du innspill til planendringen?

Du kan sende innspill til planarbeidet, merka med plannummer 947 til:
Hå kommune, Tekniske saker og næring, Rådhusgata 8, 4368 Varhaug.
Eller via e-post til teknisk@ha.kommune.no.

Fristen for å komme med innspill er innen 3 uker fra mottatt brev.

Ta evt. kontakt ved behov for forlenget frist pga. ferieavvikling.

Innspill blir vurdert og kommentert i sammenheng med evt. vedtak av endringen.

Dersom mottaker ikke har merknader til varslet planendring, kan du se bort fra denne henvendelsen.

Med hilsen
Hå kommune

Aslak Årsvoll Undheim
konsulent

For å svare på dette brevet via eDialog (sikker digital sending):
<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/964969590>

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Vedlegg:
947 Plankart
947G reguleringsbestemmelser