



HÅ KOMMUNE  
Rådhusgata 8  
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandler  
Anne Stensland, 51568901

## Uttalelse - reguleringsplan - endring - Hå 21/357 - reguleringsendring i Lyngvegen 3b Nærbø sentrum - planID 1119-997

Vi viser til oversendelse fra Hå kommune datert 21.11.2024

### Formålet med planendringen

Aniksdal Bygg AS ønsker å ferdigstille tomannsboligen i Lyngvegen 3b. Boligen er klar til innflytting, men byggesaken ble stanset etter at Statsforvalteren i Rogaland gjorde vedtak i sak 2024/3713. Statsforvalteren konkluderte med at dispensasjonen som var gitt for flatt tak i byggesaken satte hensynene bak reguleringsplanens bestemmelse om takform vesentlig til side.

Det blir foreslått endringer i bestemmelsene som vil gjelde for gnr. 21, bnr, 357. Ny §10 e som regulerer tiltak på eiendommen er tilføyd. Bestemmelsen tillater flatt tak, til forskjell fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Høyden på boligen er fastsatt med maksimal gesimshøyde, til forskjell fra tidligere bestemmelse 10 b, der byggehøyden var maksimalt 2 etasjer. I tillegg kan garasje/carport plasseres inntil 1,0 m parallelt med vei eller eiendomsgrense.

### Vår vurdering

Endringen i seg selv får ikke nevneverdige konsekvenser for de sektorområdene vi er satt til å i vare ta.

Med hilsen

Rune Lian (e.f.)  
seniorrådgivar

Anne Stensland  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*



Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger

**Hå kommune**

Rådhusgata 8

4360 VARHAUG

Deres referanse:

**24/39905**Dato: **03.12.2024**Saksnr.: **2024/99173**Dok.nr.: **3**

Saksbehandler:

Kristina Habbestad

**Hå kommune - gnr 21 bnr 357 - reguleringsendring - plan 1119-997 -  
Nærbø sentrum - Lyngvegen 3b - høring av reguleringsendring -  
uttalelse**

Viser til brev vedrørende reguleringsendring av plan-ID 1119-997, Lyngvegen 3B (gnr./bnr. 21/357) på Nærbø.

Det er ønske om å ferdigstille tomannsboligen i Lyngvegen 3b. Boligen er klar til innflytting, men byggesaken ble stanset etter at Statsforvalteren gjorde vedtak i sak 2024/3713. Statsforvalteren konkluderte med at dispensasjonen som var gitt for flatt tak i byggesaken satte hensynene bak reguleringsplanens bestemmelse om takform vesentlig til side.

Det blir foreslått endringer i bestemmelsene som vil gjelde for gnr. 21, bnr, 357. Ny §10 e er tilføyd. Bestemmelsen regulerer tiltak på eiendommen. Den tillater flatt tak, til forskjell fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Høyden på boligen er fastsatt i med maksimal gesimshøyde, til forskjell fra tidligere bestemmelse 10 b, der byggehøyden var maksimalt 2 etasjer. I tillegg kan garasje/carport plasseres inntil 1,0 m parallelt med vei eller eiendomsgrense.

**Vurdering**

Ved fremtidig endring av reguleringsplanens bestemmelser bør det sikres bedre forutsigbarhet og helhetlig planlegging av planens utvikling. Fylkesdirektøren vurderer ellers at endringen ikke får konsekvenser for overordnet plan.

Hilsen

Fay Veronika Kristensen  
faglederKristina Habbestad  
rådgiver

Kopi til:

Statsforvalteren i Rogaland

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

---

**Fra:** Meling, Kjell <kjell.meling@sus.no>  
**Sendt:** onsdag 11. desember 2024 23:13  
**Til:** Teknisk Sakspost  
**Kopi:** knut.slettebo@statsforvalteren.no; gf@bda.no;  
dum\_spiro\_spero@gmx.de; jggcunha@gmail.com; frodu@online.no;  
k.meling@online.no  
**Emne:** Høring\_av\_reguleringsendring\_i\_lyngvegen\_3b\_Nærbø

**sakassignedto:** Gudmund Haraldseide;  
**sakchangedby:** Gudmund Haraldseide  
**sakcomments:** ok  
**sakstatus:** Ferdig

## Høring\_av\_reguleringsendring\_i\_lyngvegen\_3b\_Nærbø

Ø

Først må det bemerkes at Hå kommune ikke har oppe et varslings apparat hvor en kan henvende seg ved **kritikkverdige forhold**.

Da er en henvist til **andre offentlige institusjoner** som har slikt, og gjerne ser på forholdene i Hå kommune.

**Byggesak 2023/2429** er registrert som : **Saken er avsluttet**  
Etter at Statsforvalteren på juridisk grunnlag omgjorde kommunens dispensasjon.  
Med klar begrunnelse for det var en juridisk og ikke opp til en skjønnsmessig vurdering.

**Byggesak 2023/2315** er registrert som **ulovlighetsoppfølging\_mulig ulovlig tiltak**.

### Under behandling

**Det er slik jeg og oppfatter saksbehandlingen.**

Her er det startet byggeprosess, og angitt på egen risiko, 14.11.23, med de juridiske forpliktelse som ligger i det.

Elementene i mine klager på tiltaket er vel alt beskrevet i dokumentasjon og gjentas ikke her. Det forutsettes at detaljene er kjent.

Det er dermed med **betydelig undring jeg mottar brev fra kommunen der en i ettertid, med tilbakevirkende rettskraft**, endrer planer slik at det som før ikke var lovlig. nå i detalj tilpasses utbygger sine ønsker, uten å ta hensyn til nabo merknader. Altså en tilpasset spesialbehandling .

Dette er i alle fall ikke det jeg anser som at nabo merknader vurderes og at **etablerte bomiljø**

sine ønsker og blir hørt.

I praksis slik dette foregår her i saksbehandlingen i Hå, er naboklager bare en skinnmanøver uten noen følger, det vi kaller **udemokratisk saksbehandling**.

**Den som durer på, på egen risiko, får i ettertid regler endret og godkjent slik at egne ønsker styrer det hele.**

Fra **Jærbladet** ser jeg at den nylige Lode-saken på Varhaug, har fått en annen vurdering i kommunen, til slutt er kommunens svar i samsvar med innhold i vårt svar fra Statsforvalteren i vår sak her.

Forskjellen der er bare at ingen ennå bare har tatt seg til rette og startet tiltak som ønsket.

Likevel er dette **underlig forskjellsbehandling**, på nesten samme tid, i nesten like saker.

Her kan en bare spekulere i grunner til dette?

En folkelig beskrivelse vil vel være samrøre.

Det bemerkes at alt i desember 2023, angis det : " denne enhet er **blitt solgt** og vedkommede har allerede blitt involvert for å få tilpasset området til sitt ønske".

**Grunnboken** oppgir nå i desember 2024 :  
1119-21/357/01 og 2  
**Eiendom er ikke tinglyst.**

Derimot **panteheftelse på 18 millioner** :  
12.04.24 Sparebanken Vest 10 mill  
16,09,24 SR\_Eiendom 8 mill

Dette må være skyhøyt over verdien på en knapt **0,3 mål tomt**.

**Kommunedirektøren finner** i sin innstilling - behandling av klage -

**"ikke grunnlag for å gi klager medhold** som følge av påståtte bygdehistoriske og arkitektoniske karaktertrekk i området. Den godkjente boligen gir på samme måte som eksisterende bebyggelsen gjennom arkitektonisk utforming uttrykk for funksjon bolig".

Jeg vil her minne om at mitt hus, arkitekt Aarreberg, har en lik kopi som fikk **Stavanger Kommune** sin vernepris i 2023.

Men der hadde en **fagkyndige til å stå for utvelgelsen og analysen**.

Min konklusjon er at hele saksbehandlingen her i :

**Hå kommune er kritikkverdig og kvalifiserer for ekstern granskning** av fagfolk uten lokale bindinger.

Det er først når **eksterne fagfolk** ser på saken at det åpnes for nyanser, i motsetning til å Hå hvor avvik synes fraværende her.

Kjell Meling  
Lyngvegen 5  
Postboks 67  
4365 Nærbø

51 43 31 52  
[k.meling@online.no](mailto:k.meling@online.no)

---

**Fra:** José Cunha <jggcunha@gmail.com>  
**Sendt:** torsdag 12. desember 2024 17:59  
**Til:** Teknisk Sakspost  
**Emne:** Re: HØRING AV REGULERINGSENDRING I LYNGVEGEN 3b, NÆRBØ

**sakassignedto:** Gudmund Haraldseide;  
**sakchangedby:** Gudmund Haraldseide  
**sakcomments:** ok  
**sakstatus:** Ferdig

Retting:

siste ordet var ment å være "rettferdighetssans" og ikke "ferdighetssans".

Takk

José Cunha <jggcunha@gmail.com> escreveu (quinta, 12/12/2024 à(s) 15:47):

**HØRING AV REGULERINGSENDRING I LYNGVEGEN 3b, NÆRBØ**

Siden jeg var alvorlig syk, innlagt på Haukeland sjukehus i Bergen, og ute av stand til å svare forrige gang, er jeg glad for å kunne si min mening om dette nå.

**DISSE PLANER ER JEG IMOT**

Jeg har en god del dårlig erfaring i kontakt med saksbehandling hos Hå kommune.

Jeg har ikke norsk som morsmål og er heller ikke godt kjent med alt her på stedet. Det som jeg har blitt møtt med opp gjennom tiden, kan ikke annet enn oppleves som litt dårlig behandling.

Dermed har jeg måttet søke faglig hjelp hos advokat, med den følge at jeg har fått en regning på over NOK 61 000.- for noe jeg forstår kommuner flest er i stand til å tilby gratis, uten å tvinge en til å søke ekstern hjelp.

Forholdene hos meg, med avsatt vei til nabobygg, har blant mye annet ført til dårlig drenering av vann, noe som gir økt anslag av ekstra sjenerende fuktighet i kjelleren hos meg nå.

Videre har jeg en høy kant ved fortau til min nye utkjørsel, den andre utkjørselen til kommunal vei.

Selv etter graving i fortau ble dette ikke rettet opp i under gravearbeidene, til tross for at det ble spurt om.

Dette fører til slitasje på hjullager på min bil nå. Det er ingen jevn innkjørsel.

Avstand til nybygget, som dispensasjon ble avslått av Statsforvalteren, er langt fra de 8 meter som angitt. Dette for å ivareta brannsikkerhet.

Kartet vedlagt brevet fra kommunen angir min tomt til langt ut i lyngvegen.

Dette vil jeg ha ordnet opp i, slik som det er for alle andre naboene.

Kommunen skal ha redskap til å ordne opp i slikt.



Eller er det slik at dette er noe jeg kan disponere over etter eget forgodtbefinnende?

Jeg stusser på at kartet fra kommunen også angir noe som ikke finnes lenger.

Hagestuen og garasjen til Tjessem er blitt revet, men står fortsatt i tegningen.

Håper kommunen lytter til meg via denne velkomne høringen og vennligst ta affære for å gjøre det som er rett, for jeg opplever som stor urett mye av det jeg lider og går gjennom nå. Det behøver ikke være slik, ut fra det jeg kjenner til som norsk ferdighetssans.

Med hilsen

**Jose Gomes Da Cunha**  
**Ilona Gabitashvili**  
**Lyngvegen 3D**  
**4365 NÆRBØ**

[jggcunha@gmail.com](mailto:jggcunha@gmail.com)

**91309728**

--

José Cunha

--

José Cunha

Deres referanse: 24/39905

Høring av reguleringsendring i Lyngvegen 3b, Nærbø (gnr. 21/bnr. 357)

Som berørt nabo i byggesaken med saksnummer 2023/2429 har jeg fått mulighet til å si min mening om de foreslåtte endringene i arealplanen som gjelder tomteutbygging i gnr. 21, bnr. 357.

**1.** Det foreslås å tilføye ny § 10e i reguleringsplan 997A, som vil gjelde spesifikt for tomannsboligen som er ført opp på ovennevnte tomten. En av bestemmelsene i denne paragrafen lyder som følger:

«Garasje/carport kan plasseres inntil 1m parallelt med vei eller eiendomsgrense, også når den henger sammen med bolig, så fremt brannkrav, vedlikehold av egen vegg, og frisikt er oppfylt.»

I Pbl §29-4 tredje ledd er det definert unntak fra avstandsbestemmelsen:  
«Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) Når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak.»

Forutsetningene for å underskride avstandskravet er ikke oppfylt i dette tilfelle. Sameiet har ikke gitt aktivt samtykke til tiltaket og ikke skrevet under på en avstandserklæring.

Carporten og boden regnes ikke som mindre tiltak, ettersom disse ikke fremstår som frittliggende, noe som det settes som krav i avsnitt b) for å kunne avvike fra avstandsbestemmelsen. De henger sammen med boligen.

Når kommunen da vil endre bestemmelsene i reguleringsplanen uten at dette skal kreve innhenting av aktivt samtykke fra naboene for å kunne legge byggverket nærmere tomtegrensen, så mener u.t. at dette er i strid med Pbl som er kommunens reguleringsplan overordnet.

Dette framstår som en juridisk feil og skaper en sterk usikkerhet vedrørende gjeldende rettspraksis i kommunens teknisk etat.

Avstandskravet har blant annet til hensikt å hindre brannspredning til nærliggende bygninger.

Som nabo i sameie «Lyngvegen» er jeg interessert å få spesifisert hva slags brannsikringstiltak som er planlagt som vil kunne kompensere for underskridelsen av avstandskravet som det har- etter u.t. vurdering feilaktig – blitt gitt dispensjon for.

2. Det argumenteres at Aniksdal Bygg ønsker endringer i planen fordi utbyggeren «ønsker å ferdigstille tomannsboligen» og at «boligen er klar til innflytting». Det framstår at kommunen gjennom sin omregulering lar utbyggerens vinning gå foran både prinsipper for brannsikring, estetisk utforming av nabolag og demokratiske prinsipper for medbestemmelser av naboer, som overordnede lover og opprinnelig reguleringsplan skal ivareta. Dette er kritikkverdig.

Det er usaklig argumentasjon at økonomiske interesser til utbyggeren som ligger i å få avsluttet byggesaken, skal overgå samfunnsmessige interesser. Hensikten med personlig vinning skal ikke være relevant i en søknad om reguleringsplanendringer.

3. Da det ble gitt tillatelse til oppføring av tomannsboligen 14.2.24, ble byggingen umiddelbart iverksatt, mens klagefristen pågikk og selv om kommunen var kjent med at det hadde kommet inn 3 klageskriv. Kommunen hadde mulighet til stanse byggeprosessen ved å benytte seg av §42 i forvaltningsloven der det lyder:

«Underinstansen, klageinstans eller annet overordnet organ kan beslutte at vedtak ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.»

Det ble bygget på egen risiko, og i etterkant hadde utbyggeren understreket at han «handlet i god tro».

Det rettes kritikk mot kommunen som ikke stanset byggeprosessen da klagesaken pågikk.

4. Konsekvensen av kommunens holdning i denne saken vil lage presedens som gjør at en utbygger kan bestemme sine prosjekter uten hensyn til vedtatte lover og reguleringer og får disse godkjent i etterkant ved at lovverket tilpasses. Dette på tross av medhold i klage fra statsforvalter.

Det tilsidesettes og marginaliseres enhver påvirkning fra andre berørte parter som i dette «skinnmanøveret» vil framstå som juridisk uten påvirkningskraft og usynliggjort.

Derfor rettes kritikk mot kommunen håndtering av denne saken som svekker i stor grad tilliten til kommunen som offentlig forvaltningsorgan.

Til orientering settes både kommunedirektøren Anne Berit Berge Ims og sivilombudsmannen samt statsforvalteren i kopi av dette brevet med en forventning om at det foretas en gransking både internt og eksternt av håndteringen av denne byggesaken og rettspraksis for øvrig på teknisk etat i Hå kommune.

Bettina Schwenk  
Nærbø, 13.12.24

Hå kommune

Rådhusgata

Ole Vikse plansjef.

Nærbø 11. 12.2024

Innspill til reguleringsplan for Nærbø sentrum – plan ID 1119-997

Angående reguleringsendring gnr.21/bnr.357 som statsforvalteren skrev at ikke kunne påklages.

Tomten Lyngvegen 3b er for liten til å ha nok uteareal, dermed satses det på takterrasse både på carport og hustak. Her på jæren er det vanskelig å forstå at folk kommer til å oppholde seg på hustaket og vil foretrekke carport terrassen for skjerming av vinden, selvsagt blir da hele carporten benyttet og ikke bare de få kvadratene som er regnet for bruk. Dermed blir min hage helt uskjermet for innsyn.

Garasjen er 3,3 meter høy + 0,8 cm høydeforskjell til min eiendom til sammen blir 4,1 meters over terreng. En lov tilsier at ett tre som er 3 meter høgt, ikke kan være nærmere 1 meter til nærmeste nabo, her bygges en kompakt garasje som er 4,1 meter høgt, en meter fra min grense, med terrasse på carporten som har to lys under tak, lysene lyser opp hele min hagen og inn i mitt soverom, lyset gir en forringet nattesøvn selv om jeg har lystett gardiner.

Dessuten blir tiden med kveldssol hos meg forkortet. Alt dette fører til forringet salgsverdi for min eiendom med opptil en million kroner.

Justering av tak formen passer ikke inn i dette ellers gamle villastrøket, det blir en estetisk forringelse med funkishus midt i den eksisterende ærverdige bebyggelse.

Jeg forstår at kommunen vil fortette, dette bør gjøres på en estetisk måte slik at nye hus glir inn i den eksisterende bebyggelse og ikke er til større sjenanse for naboer.

Jeg anser at er kommunen sitt ansvar å gi naboene verdige forhold å ikke byggmester sitt. Jeg avslår forespørsel om endring av den nåværende arealplan- plan ID 1119-997

Jeg etterlyser også hva slags tiltak som er gjort ved byggingen, i henhold til hovedvannledning på 160 mm som ligger i skiftet mellom mi tomt 21/43 og 21/357.

Med Hilsen

Anne Britt Vigre