

Merknadshefte

REGULERINGSPLAN FOR NÆRBØ SENTRUM

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

Utgave: Reguleringsendring etter forenklet prosess

Dato: 13. desember 2024

PlanID 1119-997

Innhold

Merknader til høring og offentlig ettersyn	3
--	---

Merknader til høring og offentlig ettersyn

Varslingsdato: 21. november. 2024

Frist: 13. desember. 2024

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

01	Statsforvalteren i Rogaland, 03. desember. 2024	Journalnr. 24/42024
Oppsummering av merknad:		
Statsforvalteren i Rogaland har ingen formelle innsigelser.		
Andre merknader:		
- Endringen i reguleringsplanen for gnr. 21, bnr. 357, som tillater flatt tak og fastsetter maksimal gesimshøyde for boligen, samt plassering av garasje/carport inntil 1,0 m parallelt med vei eller eiendomsgrense, får ikke nevneverdige konsekvenser for de sektorområdene Statsforvalteren i Rogaland er satt til å ivareta.		
Kommunedirektørens kommentar:		
Kommunedirektøren tar merknaden til orientering.		

02	Rogaland fylkeskommune, 03. desember 2024	Journalnr. 24/42402
Oppsummering av merknad:		
Rogaland fylkeskommune har ingen formelle innsigelser.		
Andre merknader:		
- Rogaland fylkeskommune påpeker at ved fremtidige endringer i reguleringsplanens bestemmelser bør det sikres bedre forutsigbarhet og helhetlig planlegging.		
- Fylkesdirektøren vurderer at den foreslåtte endringen, som tillater flatt tak og angir maksimal gesimshøyde på boligen i Lyngvegen 3b, ikke får konsekvenser for overordnet plan.		
Kommunedirektørens kommentar:		
Kommunedirektøren har startet et arbeid med å revidere eldre planer som den gjeldende. Prinsipp rundt arbeidet er politisk behandlet i Utval for samfunn i sak 104/24 og vil bli fulgt opp videre kommende planrevideringer. Saken belyser noen momenter som kan være relevante også i disse andre planene.		

04	Kjell Meling, 11. desember 2024	Journalnr. 24/43044
Oppsummering av merknad:		
- Kritikk mot Hå kommune for manglende varslingsapparat for kritikkverdige forhold.		
- Uenighet med kommunens saksbehandling, spesielt i byggesak 2023/2429 og 2023/2315, hvorav den ene er omgjort av Statsforvalteren og den andre er under behandling.		
- Følelse av at naboers merknader ikke blir tatt hensyn til og at det foregår en udemokratisk saksbehandling.		
- Oppfatning av forskjellsbehandling i lignende saker, eksemplifisert ved Lode-saken på Varhaug.		
- Bekymring over eiendomstransaksjoner og panteheftelser som synes å være overpriset i forhold til tomtestørrelsen.		
- Uenighet med kommunedirektørens vurdering angående bygdehistoriske og arkitektoniske karaktertrekk i området.		
- Foreslår ekstern granskning av saksbehandlingen i Hå kommune.		
Forslagstillers kommentar:		

Konklusjon: ikke relevant for sak ref. 24/39905

Kommunedirektørens kommentar:

Mestergruppen Arkitekter AS har på vegne av tiltakshaver Aniksdal Bygg AS søkt om en reguleringsendring for Lyngvegen 3b. Dette kan de gjøre og da følger saksbehandlingen vanlige regler for forenklet prosess for reguleringsendringer. Forslaget blir sendt på høring til overordnede myndigheter og naboer for uttalelse. Innspillene som kommer inn blir vurdert og så blir et eventuelt vedtak tatt og kunngjort. Dette vedtaket vil det være klagerett på.

I klagebehandlingen av byggesaken i Utval for samfunn 20.06.2024, fikk ikke klagerne medhold og klagen ble avvist. Den avgjørelsen var enstemmig.

Da klagen i byggesaken senere ble stoppet av Statsforvalteren, var det på grunn av dispensasjonen fra reguleringsplanen for takformen på tiltaket.

Kommunedirektøren kan se at det er flere eldre hus som har arkitektonisk verdi og som er med på å gi deler av området en spesiell karakter. Men det er har blitt etablert en rekke byggeprosjekter i umiddelbar nærhet som ikke bidrar til denne karakteren. Slik tiltaket er utformet gir det en god utnyttelse av tomten. Fortetting av sentrumsnære områder er et politisk ønske. Ved foretretting slik som her, må de bygges med høy utnyttelsesgrad, noe som vil kunne gi ulempe for naboer. Hvis ikke må nye tiltak være veldig lave. Gjeldende reguleringsplan tillater 2 etasjer. Et hus med saltak og 2 etasjer vil være enda mer dominerende enn tiltaket.

Resten av innspillet til Meling omhandler blant annet den tidligere byggesaken og han har ingen nye innspill til plansaken som er på høring.

Innspillet tas ikke til følge, da det er ikke relevant for plansaken.

Fra [klagebehandlingen til Statsforvalteren](#):

Kjell Meling anfører i sin klage at det er underlig at det gis dispensasjon til oppføring av takterrasse i et område hvor det ellers ikke finnes slike tiltak. Klager er kritisk til om forutsetningene for delingstillatelsen er oppfylt, og om trafikale forhold er tilstrekkelig vurdert og vektlagt. Klager er negativ til bruk av hekk som skjerming av takterrassen og mener kommunens vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter er mangelfull. Klager hevder at tiltaket utgjør en brannrisiko.

Viser også til selve [klagesaken USAM 053/24](#)

04	José Gomes Da Cunha og Ilona Gabitashvili, 12.12.2024	Journalnr. 24/43190 24/43189
<p>Oppsummering av merknad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Urettferdig behandling: José Cunha uttrykker misnøye med tidligere erfaringer i kontakt med saksbehandling hos Hå kommune og føler seg dårlig behandlet. 2. Kostnader ved juridisk bistand: Han nevner at han har måttet søke hjelp hos advokat og har fått en regning på over NOK 61 000, noe han mener kommunen burde tilby gratis. 3. Dårlig drenering og fuktighet: Han rapporterer om dårlig drenering av vann som fører til økt fuktighet i kjelleren. 4. Høy kant ved fortau: Det er en høy kant ved fortauet til hans nye utkjørsel som ikke ble rettet opp under gravearbeidene, noe som fører til slitasje på bilens hjullager. 5. Avstand til nybygg: Han hevder at avstanden til et nybygg ikke er de angitte 8 meter for brannsikkerhet, og at dispensasjon ble avslått av Statsforvalteren. 6. Feil i kartet: Kartet fra kommunen viser hans tomt langt ut i Lyngvegen, noe han ønsker rettet opp slik det er for naboene. 7. Utdatert kartinformasjon: Kartet viser også bygninger som ikke lenger eksisterer, som hagestuen og garasjen til Tjessem. <p>José Cunha ber om at kommunen tar hensyn til hans innspill under den aktuelle høringen og retter opp det han opplever som urettferdigheter.</p>		

Forslagstillers kommentar:

Konklusjon: ikke relevant for sak ref. 24/39905

Kommunedirektørens kommentar:

1.-4. Det er uheldig at José Cunha føler seg dårlig behandlet i saksbehandlingen i Hå kommune. Problemene som har oppstått er privatrettslige og er utenfor det denne plansaken skal behandle.

5. Avslag av dispensasjonen var på takform, ikke på plassering av bygget.

Avstanden mellom byggene er et tema i reguleringsendringen, da bygg kan plasseres nærmere enn 8 meter hvis det er regulert i plankart og planbestemmelser. Dokumentasjon av brannsikkerheten ivaretas i byggesak og ikke i denne plansaken.

6. Kart og oppmåling i Hå kommune i egen epost svart på dett: *I målebrevet er det avsatt et areal til veg. Dette var måten man lagde målebrev på i denne perioden. Man brukte begreper som netto og brutto areal. Netto areal er arealet man kan bruke som boligomt, og bruttoarealet er arealet inklusiv areal avsatt til veg.*

7. Det stemmer at det er feil i kartet. Kartet er ikke oppdatert, det blir gjort med jevne mellomrom.

Innspillet omhandler blant annet den tidligere byggesaken og José Cunha har ingen innspill til plansaken som er på høring.

Innspillet tas ikke til følge, da det er ikke relevant for plansaken.

05**Bettina Schwenk, 13.12.2024****Journalnr. 24/43192****Oppsummering av merknad:**

1. Avsender protesterer mot forslaget om å tilføye ny § 10e i reguleringsplan 997A, som vil gjelde for tomannsboligen på gnr. 21, bnr. 357, og mener at de foreslåtte endringene er i strid med Plan- og bygningsloven § 29-4 siden sameiet ikke har gitt aktivt samtykke til tiltaket.

- Avsender påpeker at carporten og boden ikke kan anses som mindre tiltak da de ikke er frittliggende, og dermed ikke oppfyller kravene for å kunne avvike fra avstandsbestemmelsen.

- Det uttrykkes bekymring for brannsikringstiltak som skal kompensere for underskridelsen av avstandskravet, og det etterspørres spesifisering av disse tiltakene.

2. Avsender kritiserer kommunens håndtering ved å la utbyggerens økonomiske interesser gå foran prinsipper for brannsikring, estetisk utforming og demokratiske prinsipper.

3. Det kritiseres at byggingen ble igangsatt før klagefristen var over og uten at kommunen benyttet seg av muligheten til å stanse byggeprosessen i henhold til §42 i forvaltningsloven.

4. Avsender advarer mot presedens som tillater utbyggere å omgå vedtatte lover og reguleringer, noe som svekker tilliten til kommunen som offentlig forvaltningsorgan.

5. Kommunedirektøren Anne Berit Berge lms, sivilombudsmannen og statsforvalteren settes i kopi med en forventning om gransking av håndteringen av byggesaken.

Forslagstillers kommentar:

Vil poengtere

Bettina Schwenk har sendt inn på vegne av selv (ikke på vegne av sameie Lyngvegen)

Bettina Schwenk veileder hvordan en skal handtere en byggesak hvor avstand til nabogrense ikke er nevnt i reguleringsplan. Denne saken gjelder reguleringsendring.

I Bettina Schwenk sin kommentar/veiledning er det ikke gitt noe klage på at byggets avstand til nabogrense på 1 m (til sameiet Lyngvegen /Anne Brit Vigre) er noe problem, men bare informasjon/veiledning til byggesaksbehandler hvis ikke avstand er nevnt i reguleringsplan.

I dagens reguleringsplan § 10 boliger pkt. b – 5 er det nevnt aktivt samtykke i tiltaket. Når denne byggesak var oppe til behandling ble det ikke innhentet aktivt samtykke. Ingen klage på denne sak i reguleringsendring, ingen behov for samtykke senere.

5. Det kan være mindre enn 4m til nabogrense dersom estetiske og brannkrav er ivaretatt, og at nabo på andre siden av grensa aktivt samtykker i tiltaket.

I denne saken ønskes det å få inn blant annet reguleringsendring som vist under.

- **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.**

Bettina Schwenk har ingen innsigelse på reguleringsendring som vist over og dermed ok fra hennes siden (bor fire hus bortenfor aktuell grense og ser ikke det skal engasjere vedkommende). Til info så har ikke nabo, Anne Britt Vigre innsigelser mot dette punkt heller.

Når det gjelder Bettina Schwenk sin interesse for hvordan brannsikringstiltak er ivaretatt kommer dette inn under byggesak hvor hun kan få innsyn i ettertid. Bygning som er satt opp på Anne Britt Vigre sin eiendom som står i grensen vil vi anta at brannsikkerhet er ivaretatt og at dokumentasjon er ivaretatt iht. søknad om ferdigattest for bygg. Se bilde under for bygg i grense satt opp av Anne Britt Vigre.



Konklusjon: Kommentar/veiledning fra Bettina Schwenk ikke relevant for sak ref. 24/39905

Kommunedirektørens kommentar:

Tiltakshaver kan søke om reguleringsendring for Lyngvegen 3b. Dette kan de gjøre og da følger saksbehandlingen vanlige regler for forenklet prosess for reguleringsendringer. Forslaget blir sendt på høring til overordnede myndigheter og naboer for uttalelse. Innspillene som kommer inn blir vurdert og så blir et eventuelt vedtak tatt og kunngjort. Dette vedtaket vil det være klagerett på.

Merknadene:

1. Schwenk viser til § 29-4 i plan og bygningsloven og avstandsbestemmelsene der. I andre ledd starter slik: *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12,* noe som betyr at avstandskravet kan avvike i reguleringsplaner og at det da ikke

trengs samtykke fra nabo. Denne saken er en reguleringsendring etter kapittel 12 i plan - og bygningsloven.

2. Krav til brannsikring, estetisk utforming og demokratiske prinsipper gjelder uavhengig av utbyggers økonomiske interesser.

3.- 4 Her har tiltakshaver handlet i god tro iht. tidligere praksis i byggesaker.

Innspillet tas ikke til følge, da det er ikke relevant for plansaken.

05	Anne Britt Vigre, 11.12.2024	Journalnr. 24/43622
<p>Oppsummering av merknad:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vigre mener at takterrassen ikke vil bli benyttet på grunn av jærsk klima og at hele terrassen på garasjen vil bli brukt i stedet. Folk som oppholder seg der vil ha innsyn til Vigre sin hage. 2. Vigre viser til grannelova og §3 som omhandler tre og avstand til naboen. Sammenligner med 4,1 meter høy garasje 1 meter fra nabogrensen. 3. Carporten har to sjenerende lys som på virker nattesøvnen til Vigre. 4. Vigre skriver at tiden med kveldssol hos henne blir forkortet på grunn av tiltaket. Hun mener at verdien av hennes eiendom blir forringet med opptil en million kroner. 5. Hun mener at takformen ikke passer inn i det gamle villastrøket, at det blir en estetisk forringelse med funkishus midt i den eksisterende ærverdige bebyggelsen. Vigre er innforstått med at kommunen vil fortette, men mener det må gjøres på en estetisk måte som ikke sjenerer naboer. Og at kommunen må ta med hensyn til naboer enn til utbygger. 6. Etterlyser informasjon om hovedvannledning. 7. Vigre avslår forespørsel om endring av den nåværende arealplanen (planID-1119-997) 		
<p>Forslagstillers kommentar:</p> <p>Det er kommentert en er redd for at en skal benytte hele carport som terrasse. Ved befaring mellom parter ble det vist at det var laget terrasse oppå carport som ligger 4 meter fra nabogrense og at glass rekkverk var bestilt for å skille takflate og uteopphold over carport.</p> <p>Ikke relevant for sak ref. 24/39905</p> <p>Høyde på carport/garasje 3,3 m fra gulv. Inntil 3 meter gesims og mønehøyde inntil 4 m fra planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen er ønskelig. Ser at det stadig kommer nye argument.</p> <p>Det ble ikke klaget på dette i byggesøknad/klager tidligere.</p> <p>Forstøtningsmur i grense mellom 21/357 og 21/43</p> <p>Forstøtningsmur i grense sies å være 0,8 meter. Er denne søkt om?</p> <p>Du kan bygge mur som er lavere enn 0,5 meter uten å søke kommunen, men vi anbefaler at du avklarer plassering med nabo. Murer og støttemurer opptil 1 meter høyde og minst 1 meter fra nabogrense kan oppføres uten søknad. Dette forutsetter at det ikke ligger begrensninger i reguleringsplanen for eiendommen din. 31. okt. 2023</p> <p>Bygning satt opp på Anne Britt Vigre har takrenner/utstikk over grensen mot nabo. Er det laget avtale om dette mellom naboer?</p> <p>Lysene som er satt opp under carport som er til sjenanse for nabo sitt soverom er mulig å bytte til annet.</p> <p>Relevant for sak ref. 24/39905</p> <p>Det sies at kveldssol på eiendom blir forkortet og verdi forringet opptil 1 million. Vil bare poengtere at området vedkommende referer til er på nord/øst siden av huset og at alternativ utested ligger over hennes carport, solsiden, hvor enn kan få inn kveldsol på den</p>		

tiden av året når solen er lav (antar vedkommende refererer til årstid solen er lav og da tror eg ikke at solen kommer inn på sted vedkommende refererer til på dagtid heller pga egen bolig).

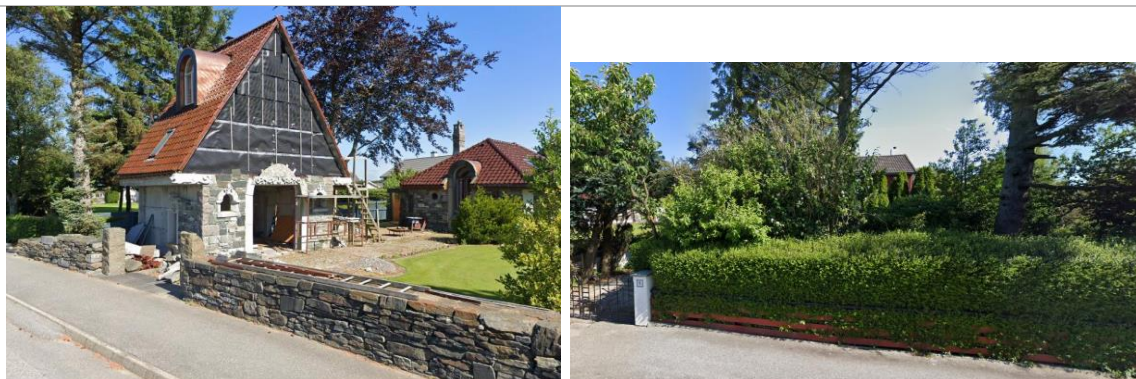


Ikke relevant for sak ref. 24/39905

Justering av takform og estetikk. Bilde under viser at det er enn stund siden dette argument forsvant. Utvikling har skjedd i området før denne sak ble til. Til det bedre eller dårligere får hver enkelt bedømme. Egen kommentar, hvordan passer sameie Lyngvegen inn mht. estetikk og villa bebyggelse?







(Bildene over er hentet fra google og finn.kart)

Relevant for sak ref. 24/39905

Det er stilt spørsmål om hovedvannledning er tatt hensyn til ved byggingen på 21/357. Hovedvannledning ligger på Anne Brit Vigre og sameiet Lyngvegen sin eiendom hvor de selv har bygget over vannledning. Antar svaret ligger hos dem om hovedvannledning er ivaretatt. Sameiet Lyngvegen og Anne Britt Vigre har også satt opp forstøtningsmur mellom vår felles grense og i den sammenheng håper eg at hovedvannledning er ivaretatt. Se bilde under for hvor hovedvannledning ligger. Antar ved utførelse/søknad/tillatelse er det blitt vurdert faren ved å bygge over hovedvannledning mht. forstøtningsmur og bygg satt opp. Antar svar på spørsmål fra Anne Britt Vigre ligger i egen søknad (og sameie Lyngvegen) og dokumentert i søknad om ferdigattest.



Ikke relevant for sak ref. 24/39905

Kommunedirektørens kommentar:

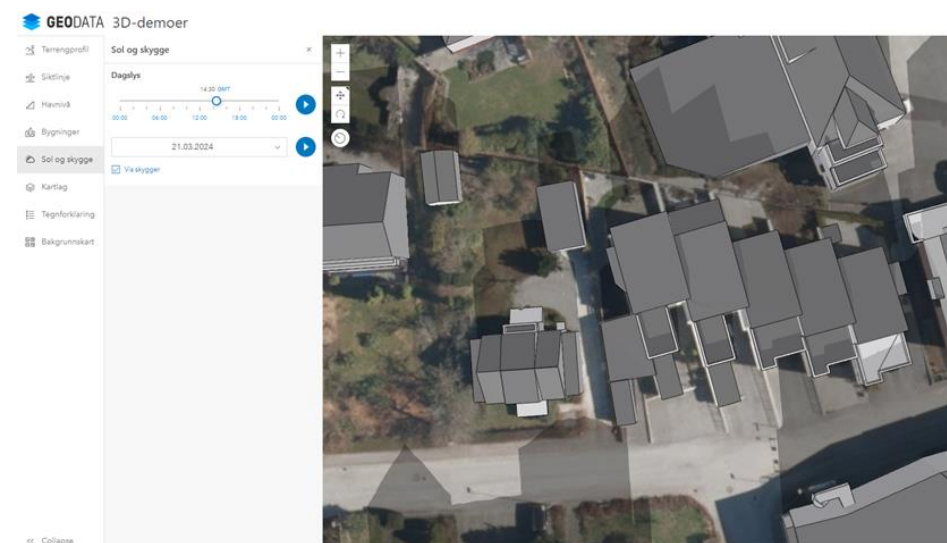
1. Tiltakshaver hevder at deler av terrassen på carporten vil bli gjerdet av slik at den ikke kan brukes til opphold. Kommunedirektøren foreslår å legge inn en bestemmelse som sier at takterrasser tillates ikke nærmere enn byggegrense /4 meter
2. Granelova sin bestemmelse gjelder tre, og er ikke relevant her. Avstanden blir regulert av ny bestemmelse.

3. Sterke utelys er ikke plansak, men utelysene kan ifølge tiltakshaver byttes.
4. Kveldssol. Utearealet det er snakk om er på nordøst for boligen til Vigre. Analysen ser på solforholdene på stedet slik det var før tiltaket og hvordan skyggen fra de da eksisterende byggene påvirket området rundt. Det er brukt:

<https://labs.geodataonline.no/3D/>.

I mars starter den gamle garasjen å skygge for hagen til 3A allerede fra kl.14.30 (se bildet nedenfor) og senere skygger også huset 3D over hagen. I juni er det kun den gamle garasjen som skygger over hagen til 3A.

Den gamle garasjen har stått på samme plassering omtrent der den nye kommer, og at høyden ikke har en stor påvirkning. Garasjen på 1 meter skyggelegger allerede store deler av hagearealet til 3A ved vårjevndøgn i mars og i juni. Solforholdene blir noe dårligere enn det de har vært, men de har aldri vært optimale. En reduksjon av eiendommens verdi på grunn av noe forringelse av solforholdene på nordsiden av boligen, må være vanskelig å beregne.



Sol og skygge 21. mars klokka 14.30

5. Estetikk. Omliggende områder har blanding av både flatt- og pulttak noe som er et argument for at det må kunne bygges boliger med andre typer tak enn saltak. Kommunedirektøren ser at det kan argumenteres mot flate tak med å vise til den nærliggende eldre villabebyggelsen. Ved foretretting slik som her, må de bygges med høy utnyttelsesgrad, noe som vil kunne gi ulempe for naboer. Hvis ikke må nye tiltak være veldig lave. Gjeldende reguleringsplan tillater 2 etasjer. Et hus med saltak og 2 etasjer vil være enda mer dominerende enn tiltaket.
6. Den omtalte vannledningen er utenfor planområdet. Se svaret fra tiltakshaver over.
7. **Punkt 1 tas til følge. Punkt 2- 7 tas ikke til følge.**