

MERKNADSHFTE

Endring av reguleringsplan for Vigrestad øst, PlanID 1119-970,
revisjon E

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

Utgave: 1 – Høring forenkla prosess

Dato: 05.11.2024

Innhold

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

Merknader til høring og offentlig ettersyn

Varslingsdato: 15.07.2021

Frist: 05.08.2021

01	Bane NOR SF, 03.08.2021	Journalnr. 21/23114
Oppsummering av merknad: Bane NOR har vurdert at planendringen ikke vil påvirke jernbaneinteressene i området.		
Kommunedirektørens kommentar: Ingen kommentarer til Bane NORs uttalelse.		
02	Statsforvalteren i Rogaland, 17.08.2021	Journalnr. 21/24530
Oppsummering av merknad: Statsforvalteren legger til grunn at bakgrunnen for endringene i hovedsak er å få innregulert utnyttingsgrad for å unngå dispensasjonsbehandling av byggesaker innenfor planområdet. Statsforvalteren oppfordrer kommunen til å se på utnyttelsesgrad i Vigrestad i kommende kommuneplanprosess.		
Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren konkluderer med at Statsforvalteren ikke er imot den foreslåtte endringen.		
03	Rogaland fylkeskommune, Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, 24.08.2021	Journalnr. 21/25146
Oppsummering av merknad: Rogaland fylkeskommune har ikke vesentlig merknader til planendringen. Fylkeskommunen sier at kommunen bør også å vurdere å ta inn bestemmelser om planområdets nedre grense for %-BYA, felles uteoppholdsareal og boligtetthet/utnyttelsesgrad for hele planområdet samlet sett.		
Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren har vurdert nytteverdien av å ta inn nye bestemmelser for planområdets uteareal og boligtetthet/utnyttelsesgrad for hele planområdet sett under ett. Vurdering om nedre grense for %-BYA, felles uteoppholdsareal inngår ikke i formålet med endringen, og det henvises her til overordnet planverk. Det er områder av planen som har blitt erstattet med nyere planer. Deler av planområdet blir erstattet av områderegulering for Vigrestad skole og idrettsområde (planID 202301) som er under utarbeidelse. Også detaljregulering for omkjøringsvei Vigrestad, parsell mellom Grønholtsvegen og Rundvegen - Langgata (planID 1139), vil også erstatte deler av reguleringsplanen. Fremdriften		

for denne planen er inntil videre lagt i ro. Kommunedirektøren konkluderer med at det ikke er hensiktsmessig å innlemme bestemmelser etter forslag fra fylkeskommunen i denne endringen av planens bestemmelser.

04	Per Haugland, 27.08.2021	Journalnr. 21/25528
Oppsummering av merknad: Ikke bygg ned dyrka jord den er uerstattelig for familien, og for Norge.		
Kommunedirektørens kommentar: Planendringen gjelder tilføyning av bestemmelse for hvor mye det er lov å bygge på områder som er regulert til boliger og for offentlig bebyggelse. Planendringen berøre ikke dyrket jord.		

05	Hå kommune ved Byggesak, 09.07.2022	Journalnr. 22/25251
Oppsummering av merknad: Saksbehandler har i forbindelse med behandling av byggesøknad for lagertilbygg hos Vigrestad Idrettsklubb ansett at det er behov for å tilføye bestemmelse til planen om tillatt utnyttelse i friområdet (anlegg for sport/planlagt idrettsanlegg).		
Kommunedirektørens kommentar: Området som er regulert friområde for anlegg for sport, planlagt idrettsanlegg og lignende, tar områderegulering for Vigrestad skole og idrettsområde (PlanID 202301) over. Den nye planen er under utarbeidelse og ventet vedtatt våren 2026.		

Vedlegg

Innkomne innspill til planprosessen er vedlagt.

Hå kommune
Postboks 24
4368 VARHAUG

Dato: 03.08.2021
Saksref: 202107814-2
Deres ref.: 21/22066
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Ragnhild Haslestad
Telefon:
Mobil:
E-post: ragnhild.haslestad@banenor.no

Hå kommune - Varsling - Planendring for Vigrestad Øst - Bane NORs uttalelse

Viser til innkommet brev datert 15.07.2021.

Saken gjelder en gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner uten entydig fastsatt utnyttingsgrad. Bane NOR har vurdert at planendringen ikke vil påvirke jernbaneinteressene i området.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
fungerende sjef Planforvaltning
Bane, Drift og teknologi

Ragnhild Haslestad
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur



Hå kommune
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandlar

Helene Medhus Skedsmo, 51568821

Uttale - reguleringsendring plan-ID 970 D Vigrestad Øst - Hå kommune

Me syner til oversending frå Hå kommune dagsett 15.07.21, 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 byggesaksbehandlinga for røde grunneigarar og saksbehandlinga 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 Statsforvalteren 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 frist¹, 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 970D:

«Tilføringen av utnyttelsesgrad er basert på en konkret vurdering av planområdet Vigrestad Øst. Gjeldene reguleringsplan er fra 1981, men det er gjennom vedtatte detaljreguleringsplaner og mindre endringer gjennomført fortetting i deler av planområdet. Deler av det opprinnelige planområdet er det utarbeidet nye reguleringsplaner som tar over for plan 970 D. Dette gjelder for plan 1161 – Vigrestad barnehage, plan 1031 B Austmarka og plan 1043 – Vigrestad sentrum. Bebyggelsen i planområdet består i dag i av frittliggende

¹ Prop. 149 L (2015-2016) s. 76



eneboliger, offentlig bebyggelse og industriområder. I områdene for frittliggende eneboliger er det foretatt en delvis fortetting med konsentrert boligbebyggelse gjennom detaljregulering.

Området med planformål boligbebyggelse er i all hovedsak utbygd som eneboliger, hvor et gjennomsnitt av utnyttelsesgrad ligger mellom 30-35 % av den totale tomteutnyttelse (BYA). En fastsettelse av utnyttelsesgrad skal sørge for å ivareta områdets karakter som eneboligområde. Et større byggeprosjekt som skal fremme fortetting i området vil dermed kreve en større planendring eller ny detaljreguleringsplan (slik som er gjort for deler av planområde 970 D).

Kommunen foreslår å sette utnyttelsesgraden for reguleringsområdet boligbebyggelse for Vigrested Øst til maksimalt 40 % BYA, inkl. garasje. Dette er i tråd med etablert bebyggelse for planområdet, samt ønsket fastsatt utnyttelsesgrad for resterende planområder på Vigrestad.

I kommuneplan for Hå kommune er det ikke fastsatt noe konkret mål for utnyttelsesgrad for Vigrestad, men hensynet til jordvernet taler for en viss fortetting i området. I Regionplan for Jæren og Søre Ryfylke (RJSR) er det lagt til grunn en ønsket fortetting i stasjonsbyene langs jærbanen. Hå kommune mener at en fastsettelse av utnyttelsesgrad til 40 %, inkl. garasje tilfredstiller de regionale planmål som er satt for stasjonsbyene. Spesielt da med tanke på beliggenheten til Vigrestad, som en mindre stasjonsby sør på Jæren.

For offentlig bebyggelse forslår kommunen å fastsette utnyttelsesgraden 35 % for planområdet regulert til skole og 30 % for planområdet regulert til barnehage. Grunnlaget er den kommunale praksisen for offentlig bebyggelse skole og barnehage. Disse planområdene har andre hensyn enn et boligområde og det er viktig å sørge for at utearealer sikres mot fremtidig utbygging. En slik argumentasjon støttes også av nasjonale målsetninger/forventninger for offentlig bebyggelse.

Endringen er etter vår mening innenfor pbl. §12-14 om mindre reguleringsendring som etter kommunestyrets delegeringsvedtak kan utføres av kommuneadministrasjonen. Nedenfor følger utfylt tabell over de konkrete vurderingene som er gjort for at vi skal kunne fastsette utnyttelsesgrad for plan 970 D med hjemmel i pbl. §12-14.»

Den nemnde lista er ei sjekklister for eventuelle konfliktområde med omsyn på mindre planendringer. Av kommunen si vurdering kjem det ikkje fram noko konfliktområde for denne planendringa.

Planområdet er eit sentralt og stort område i Vigrestad. Det går fram at området er utbygd. Det er sendt på høyring reguleringsendring etter forenkla prosess for 4 reguleringsplanar i Vigrestad; Vigrestad sør, Vigrestad sentrum B6 mfl, Vigrestad vest og Vigrestad aust. Som det går fram i grunngevinga over, er det ikkje fastsett noko konkret utnyttingsgrad for Vigrestad i kommuneplanen for Hå. Statsforvaltaren vil som utgangspunkt oppmode kommunen til å sjå på utnyttingsgrad i Vigrestad i føreståande kommuneplanprosess, og deretter eventuelt endre reguleringsplanane som famnar store deler av Vigrestad i etterkant av dette.

Dersom kommunen går vidare og vedtek desse reguleringsendringane no, legg me til grunn at bakgrunnen for endringane i hovudsak er å få innregulert utnyttingsgrad for å unngå dispensasjonsbehandling av byggesaker innanfor planområdet, og at utnytting mv på overordna



nivå likevel vil vere tema i føreståande kommuneplanrevisjon. Me legg dette til grunn for vår vurdering av saka.

Me gjer merksam på at me som høyringstans skal ha kommunen sitt vedtak tilsendt når det er gjort.

Med helsing

Ida Eline Skålnes
rådgivar

Helene Medhus Skedsmo
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger

Hå kommune
Rådhusgata 8

4360 Varhaug

Deres referanse:

21/22066

Dato: **24.08.2021**

Saksnr.: **2021/42953**

Dok.nr.: **7**

Saksbehandler:

Synnøve Hognestad

Hå kommune - områderegulering - plan-ID 970 D - Varsling om planendring for Vigrestad Øst

Vi viser til ovennevnte sak som er sendt på høring. Endringen gjelder fastsetting av utnyttelsesgrad for allerede utbygd boligfelt, barneskole og barnehage. Gjeldende reguleringsplan er vedtatt i 1981.

Fylkesrådmannen har ingen vesentlige innspill til fastsatt utnyttingsgrad for skole og barnehage.

Fylkesrådmannen har heller ingen vesentlige merknader til foreslått utnyttelsesgrad for det etablerte boligfeltet. Utnyttelsesgraden er formulert som en øvre grense. Ut fra føringer i Regionalplan Jæren 2050 (RPJSR 2050) om effektiv utnyttelse i sentrale boligområder bør kommunen også vurdere om det bør settes en nedre grense for %BYA.

Planen mangler formuleringer om felles uteoppholdsareal og utnyttelsesgrad/boligtetthet for hele planområdet samlet sett, jfr føringer i RPJSR 2050. Ved behandling av enkeltsaker innenfor planen legger fylkesrådmannen til grunn at føringer i kommuneplan og regionalplan for bokvalitet og boligtetthet blir vektlagt. Før endelig vedtak ber fylkesrådmannen kommunen konkret vurdere om det er behov for å formulere inn krav til felles uteoppholdsareal og samlet utnyttelsesgrad/boligtetthet for hele planområdet i bestemmelsene, jfr føringer i RPJSR 2050.

Hilsen
Knut Harald Dobbe
fagleder

Synnøve Hognestad
rådgiver

Kopi til:
STATSFORVALTAREN I ROGALAND

Vedlegg:

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

Vigrestad 28-8-21

Ikke bygg ned dyrka jord
den er uerstattelig for familien,
og for Norge.

Viser til plan 970-D Vigrestad øst
for Per Hauglan - Aslaug Haugland

HÅ KOMMUNE		
Sak	21/1517	
Saksbehandler	VEVN	30 AUG 2021
Arkivkode	PLAN 970D	U.off. §

Fra: Tommy Musum
Sendt: lørdag 9. juli 2022 08:55
Til: Gudmund Haraldseide
Kopi: Odd Inge Obrestad; Kenneth Hagen; Ole Vikse
Emne: Innspill for friområde til planendring for Vigrestad Øst, plan nr. 970D

Hei Gudmund!

Jeg ser du har saken om planendring for Vigrestad Øst, og av den grunn sender jeg deg denne henvendelsen.

Jeg holder nå på med å behandle en byggesøknad for lagertilbygg hos Vigrestad Idrettsklubb. Byggetiltaket er avhengig av dispensasjon som følge av at gjeldende utnyttelsesgrad i friområdet er omriss av eksisterende bygg som inngår i planen. Se gjerne byggesaken i Websak 22/320.

Jeg ser at pågående planendring ikke har med forslag om endring av utnyttelsesgrad for bebyggelse i regulert område for friområde.

Dette betyr hver eventuelle fremtidige utvidelser av bygningsmassen hos Vigrestad Idrettsklubb, vil være avhengig av dispensasjon fra nåværende regulert utnyttelsesgrad.

Ber om at dette innspillet legges i saken om planendring (Websak 21/1517) og at dere kan se om det er en mulighet at det kan tas med i denne planendringen.

Med vennlig hilsen
Hå kommune

Tommy Musum
Byggesaksbehandler
Tjenesteområde tekniske saker og næring
Tlf +47 481 21 725
www.ha.no

