



Deres ref.

Vår ref.  
24/40411

Vedtaksdato  
26.11.2024

Saksnummer	Utvalg
640/24	Delegasjonssaker utval samfunn

## PlanID 1009 - Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess - Revisjon H

### Vedtak

Kommunedirektøren vedtar endring etter forenklet prosess av reguleringsplan for Nygård. Sirevåg (PlanID 1009, revisjon H). Endringen gjøres i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

Endringen innebærer tilføyning av tillatt utnyttelse på inntil 35 % BYA (bebygd areal) for områder regulert til eneboligbebyggelse (BF). Endringen er lagt til som en bestemmelse til reguleringsplanen, som punkt c) under § 2.

### Hvorfor endres planen?

Hå kommune oppdaget at områdene regulert til «Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse» (BF) mangler fastsatt utnyttingsgrad. Det vil si hvor stort areal det er lov å bygge på hvert enkelt tomt. Dette er vurdert nødvendig i henhold til nasjonale retningslinjer om gyldig utbyggingsgrunnlag. Utnyttelsesgraden settes skjønnsmessig ut fra lokale forhold som eksisterende bebyggelse, arealformål, naboplaner og likebehandling.

### Hvilke eiendommer gjelder dette?

Endringen gjelder tomter i områdereguleringsplanen for Nylund, Sirevåg, regulert til «Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse» (BF). Se vedlagt områdereguleringsplan og kartutsnitt som viser de aktuelle eiendommene.

### Endringen innebærer endring i planens bestemmelser

Det tilføyes følgende tekst som punkt c) under § 2 Områder for eneboligbebyggelse (BF):

«Tomtene kan bebygges med inntil 35 %-BYA.»

Se vedlegget med reguleringsbestemmelser, revisjon H.

### Varsel om endring, merknader og utsending av vedtak

Forslaget ble sendt på høring til berørte grunneiere og gjenboere og relevante myndigheter i brev datert 15.10.2024.

Innkomne uttalelser er oppsummert i et eget merknadshefte og vurdert i forbindelse med vedtaket.

Dette vedtaket sendes til grunneiere, gjenboere til de aktuelle eiendommene og relevante myndigheter som omfattes av reguleringsplanen.

### Vurdering

Fastsettelse av utnyttelsesgraden for området er gjort ved en konkret vurdering hvor områdets karakter og eksisterende bebyggelse er satt opp mot kommunen arealplan og Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RJRS).

Gjeldende delfelter nærmest jernbanen er, med unntak en tomt, bebygget. Ved utregning av utvalgte tomter strekker bebygd areal seg fra ca. 25 % BYA til ca. 32 %-BYA. Delfelter nærmest fylkesvei 44 er ikke påbegynt.

I områdereguleringsplan for boligområde Skoran, Sirevåg, planID 1028, som ligger sør for denne planen, har områder regulert til eneboliger tillatt utnyttelsesgrad inntil 35 % av netto tomteareal.

Etter en vurdering av allerede utbygd areal på eneboligtomtene og regulert utnyttelse i tilstøtende områdereguleringsplan, foreslår kommunedirektøren å sette en øvre grense på tillatt utnyttelsesgrad for frittliggende eneboliger til 35 %-BYA.

Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal, samt nødvendig areal for biloppstillingsplasser (18 m<sup>2</sup> medregnes pr. plass for parkering på terreng uten overbygging). 35 %-BYA betyr at inntil 35 % av tomtearealet kan bebygges, forutsatt at bebyggelsen er innenfor regulert byggegrense.

Kommunedirektøren vurderer at det ovennevnte endring ikke vil føre til vesentlige konflikter sammenliknet med gjeldende plan.

Hå kommune sin vurdering er at:

1. Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen.
2. Endringene er innenfor hoveddrammene i planen.
3. Ikke berører viktige natur- og friluftsområder i større grad enn i gjeldende plan.

Planendringen kan derfor behandles og vedtas etter å ha blitt sendt ut til berørte parter til uttalelse, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 og tilhørende veiledninger om «planendring etter forenklet prosess».

Kommunen mener at endringen ikke vil skape vesentlige konflikter og godkjenner derfor reguleringsendringen.

### Hva betyr dette for deg?

1. **Les vedtaket:** Vedtaket beskriver endringen og hva den innebærer for området. Mer detaljert informasjon finner du i de vedlagte dokumentene, eller gå til <https://www.ha.no/planar/kunngjeringar-og-hoyringar/>.
2. **Har du spørsmål?** Ta kontakt med saksbehandler Tommy Musum på e-post [tommy.musum@ha.kommune.no](mailto:tommy.musum@ha.kommune.no) eller telefon 48 12 17 25. Du kan også kontakte Servicetorget på e-post [servicetorg@ha.kommune.no](mailto:servicetorg@ha.kommune.no), eller telefon 51 79 30 00.

3. **Vil du klage?** Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok dette brevet. Se vedlagt informasjon om klagerett.

På vegne av kommunedirektøren i Hå kommune

Ole Vikse  
plansjef

Tommy Musum  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur*

**Vedlegg:**

Kartutsnitt som viser hvilke eiendommer som endringen berører  
PlanID 1009 Områderegeringsplan for Nylund, Sirevåg  
PlanID 1009 - Bestemmelser til reguleringsplan for Nylund - Sirevåg, revisjon H  
Tidligere versjon av bestemmelser til reguleringsplan for Nylund - Sirevåg  
Merknadshefte for PlanID 1009, revisjon H, med innspill  
Informasjon om klagerett