

Fra: Lise Tunheim <lise-tunheim@hotmail.com>
Sendt: torsdag 3. april 2025 19:44
Til: Teknisk Sakspost
Kopi: jesper.vigre@lyse.net
Emne: Innspill til reguleringsplan for Urheifeltet øst – planID 1119-992 – sak 21/1456

sakassignedto: Katrine Haugland;
sakchangedby: Ole Vikse
sakstatus: Behandles

Hei,

Vi i Plogvegen ønsker utbedring av nåværende strømanlegg i Urheifeltet. I Plogvegen er det flere store eneboliger som trenger mer strøm. Sånn det er i dag, får vi ikke varmet opp hele huset på grunn av mangel på 3fas. Det er lagt opp til 3fas i strømboksene i gaten, men det er bare nok til ett hus, som betyr at dersom vi ønsker 3fas inn til huset, må vi få ny kabel fra trafo til strømboksen i gaten. Vi har hørt om pris tidligere, men det koster oss alt for mye med kabel fra trafo til strømboks alene. Dersom nedlagte Urhei barnehage skal bli omregulert til boliger, håpte vi at dette kunne bli gjort samtidig som det graves og arbeides der. Vi renoverer huset vårt og ser stadig hvitevarer og ovner som trekker for mye strøm, slik at vi ikke kan bruke det i huset. Hvis vi ønsker oss barn må vi ha mer strøm slik at vi kan varme opp kjeller med soverom. Vi ønsker å tenke fremtidig på det grønne skiftet, og uten 3fas kan vi ikke utnytte elbil ladere, solcelle panel, bærekraftig oppvarming av hus som ekstra varmepumpe og ventilasjon, og andre grønne alternativer til sitt fulle potensial.

Med vennlig hilsen Jesper Vigre og Lise Tunheim i Plogvegen 11

Hå Kommune
V/ Teknisk
4360 Varhaug

Rogalandshus AS
SI Bygg AS

Bryne 01.04.25

Vedrørende: Høringsinnspill fortetting Hå Kommune

Vi viser til åpen møteinvitasjon og møte med politikere 25 mars.

SI-Bygg og Rogalandshus gikk gjennom konsekvensene av Hå Kommune sin innstilling om prinsipper til fortetting.

Vi har gått gjennom alle kommuner sine fortettingsbestemmelser fra Randaberg til Egersund. Det er mye som er varierende, men Hå kommune er ulik de andre.

Vi har full forståelse for at planavdelingen ønsker å ha «hånda på rattet» på alle tiltak i egen kommune, men byggesaksavdelingen i Hå Kommune består og av kompetente mennesker.

For å starte med det viktigste.

Det å ha kvantitative krav ved fortetting er i våre øyne veldig feil. Viser her til fortettingsbestemmelsene. Vi vil først komme med innspill, så vil vi komme med mulig løsning.

Føresegnene gjeld seksjonering/trådeling/etablering eller oppføring av ny bueining som ikkje er vist i plan.

1. Innanfor 500 m frå jernbanestasjon/sentrum skal søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling inngå i detaljreguleringsplan.
2. Søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling av eigedom utanfor 500 m frå jernbanestasjon/sentrum kan tillatast utan reguleringsplan dersom følgjande vilkår er oppfylte:
 - a. Samla tomteareal utgjer mindre enn 1200 m².
 - b. Samla BRA utgjer mindre enn 500 m².
 - c. Tiltaket opnar ikkje for ei auke med meir enn 2 nye bueiningar.
 - d. Minste breidd på ny bustad er 8 meter.
 - e. Kvar tomt får direkte tilkomst til offentleg veg eller felles parkering.
 - f. Kvar tomt får tilstrekkeleg storleik til å sikra god kvalitet på bustad- og uteareal. Dette inneber at krav til privat uteopphaldsareal og soltilhøve skal tilfredsstilla gjeldande føresegner i kommuneplanen, og ta same omsyn til eksisterande tilgrensande eigedommar.
 - g. Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkeleg for auka fortetting.

1. Antall meter fra jernbanestasjon/sentrum kan være forskjellig fra stasjon til stasjon i Hå Kommune. Konsekvent 500 meter kan være rett i mange tilfeller og feil i andre. Vi kan være enige i at prinsippet kan være 500 meter, men ikke et skal-krav, men et bør-krav.

2 A. Samla areal mindre enn 1200 m²:

Bilde under er et prosjekt fra Time Kommune som ikke kunne blitt gjort uten regulering i Hå. Tomta er 1250 m².... Dette er en fortetting som Time Kommune bruker som eksempel på god fortettingsstrategi. Undertegnede er enig i dette. I Time Kommune var dette dispensasjon.



En tomt på 1200 m² som er flat, solvendt og firkantet er en sak.

En tomt på 1200 m² med 5 meter høydeforskjell, annen tomteform samt himmelretninger gjør tomten mer komplisert har et helt annet utgangspunkt. Hvorfor skal det være kvantitative krav? *Om utbygger da kjøper en tomt i Hå Kommune som er 1250 m² MÅ den reguleres. Det kan ha en kostnad på flere hundretusen kroner, i tillegg til en tidsramme på flere måneder og kanskje år. Det er uansett uvisst hvor lang tid det tar. Undertegnede var selv med å utviklet prosjektet over. Det tok oss 2 mnd fra vi kjøpte tomten til vi hadde tillatelse til å starte bygging. Det kostet oss normale saksbehandlingsgebyr og delingsgebyr. Dette må en også ha i tillegg når en regulerer uansett. Er det rett at det skal være så annerledes fra kommune til kommune? Det er en ærlig sak for en utbygger at det er mer interessant å kjøpe en tomt i nabokommunen når forskjellen er over 1 år i saksbehandlingstid og flere hundretusen dyrere å utvikle i gebyr, plankonsulenter og egen ressursbruk. Husk også at utbyggeren har betalt tomten, så det må betales rente i tillegg for den lengre saksbehandlingstiden.*

2 B: Samla BRA mindre enn 500m²

Samme prosjekt som over måtte blitt regulert. Det er samlet BRA på 561 m². Hvorfor skal vi måtte bygge mindre når tomten ennå har stort solrikt uteareal (prosjektet over har sol i hagen fra 12 på dagen til 22.30 på sommeren om kvelden. Samme hage er over 100m². Det er i tillegg dobbel garasje

Høringsinnspill fortetting Hå Kommune

og plass til 3 biler utenom på andre siden av boligen. I våre øyne er dette meget positivt at utbygger har klart å lage så gode store boliger når de hadde sjangsen – nettopp fordi beskaffenheten på tomta gjør det mulig.

2c: Tiltaket opnar ikkje for ei auke med meir enn 2 enheter.

Bilde over har 3 enheter. Det kunne altså ikkje blitt til uten regulering. Om du klarer å forvalte gode uteoppholdsareal, fornuftige og funksjonelle boliger, god parkeringsdekning samt solforhold og vann og avløpsnett får god kapasitet – har det noe å bety om det kommer 3 eller 4 nye boliger?

2d: Minste breidd på bustad er 8 meter.

Denne forstår vi egentlig ingenting av – og har aldri sett i noen andre kommuners fortettingskrav. Den har ingen mening.

2e, g og F er helt ok.

Faktum er at det som står på e, f og g egentlig er det viktigste av alt, og kanskje også det som bør stå som fortettingsprinsipp alene. Under er fortettingsprinsippene til Sola Kommune:

2.3 Boligformål (pbl. §§ 11-9, pkt. 5 og 11-10, pkt. 3)

2.3.1 Fortetting i etablerte boligområder

Søknader om fortetting med **inntil fem boenheter** vurderes etter 2.3.1, jf. kap. 1.1.1. Med boenhet menes selvstendig bruksenhet som har alle hovedfunksjoner og som skal brukes til boligformål. Ved motstrid mellom gjeldende reguleringsplan og kommuneplan for bestemmelser som gjelder fortetting i etablerte boligområder, går kommuneplanens bestemmelse i 2.3.1 foran.

Bestemmelsene og retningslinjene nedenfor skal vurderes ved søknad om fortetting med inntil fem boenheter i etablerte boligområder med lav tetthet jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Det skal legges særlig vekt på vurdering av tiltakets plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, parkering, brukbarhet av privat uteareal med hensyn til innsyn, sol- og skyggeforhold, adkomst til uteoppholdsareal, uterom og forholdet til nærområdets bebyggelsesstruktur og områdekarakter.

Som dere ser her så er det egentlig Hå Kommune sine siste 3 kulepunkter (2e, f og g) som ligger til grunn for fortettingsprinsippet til Sola Kommune.

Prinsippet må være at tomter er forskjellige mtp høydeforhold, solforhold og annen topografi. Vårt innspill er klart:

Kvalitative mål må være viktigere enn kvantitative mål

Vi har fått en forståelse for at grunnlaget for kommuneplanen og omtalte prinsipp er basert på at det har vært noen mindre gode fortettingsprosjekt som har blitt godkjent og bygget i Hå Kommune de senere år. Husk at det ofte er prosjekter som administrasjonen ikke har godkjent – men politikerne har omgjort vedtaket i utvalget.

Samtidig så er det ikke sikkert at alle som ser prosjektene er like enige i at noen prosjekter er mindre gode. Det er alt etter øyet som ser.

Vi har og fått hørt at det er byggesak som ønsker at det skal være tydelige retningslinjer, slik at en unngår dispensasjoner. Om dette stemmer så må vi være ærlige. Både vi som utbyggere, kommunen som behandler og kunder som kjøper ønsker minst mulig «klatt». Men vi lever i en verden der alt ikke er rett frem. Om alt hadde vært plankekjøring så ville det satt på spissen ikke vært nødvendig med en byggesaksavdeling. Det må forventes at mer komplekse saker kommer inn. Utfordrende tiltak, tolkninger av regelverk og komplekse saker gjør at det blir utvikling. Dette må enhver kommune, arbeidssted og familie om så skulle være ha for å utvikle seg. Viss ikke blir det stillstand og ingenting til lite utvikling. Det er i alle fall ikke ønskelig!

Mvh

Trond Tveit Rogalandshus
Asle Ingebrethsen SI-Bygg

Fra: Tor Syvert Aass <tor.syvert.aass@gmail.com>
Sendt: mandag 7. april 2025 23:24
Til: Teknisk Sakspost
Emne: Innspill til foreslått endring av reguleringsplan for Urheifeltet øst

sakasssignedto: Katrine Haugland;
sakchangedby: Ole Vikse
sakstatus: Behandles

Vi ser med stor uro på at det blir foreslått å fjerne bommen i Urheiringen.

Dersom bommen blir fjernet, vil det bety en sterk økning av gjennomgangstrafikken i Urheiringen. Det vil resultere i at trafikanter fra Vognvegen, Plogvegen, Urheitræet, Spadevegen og Sigdvegen som skal kjøre Store Ring i retning forbi Nærbø kyrkje mot Opstadvegen vil velge å kjøre opp Urheiringen i stedet for å kjøre ut på Sore Ring som i dag. På samme måte vil trafikanter fra Hakkevegen, Rivevegen, Kjerrevegen, Grimevegen og Greipvegen som skal i retning Nærbø sentrum velge å kjøre ned Urheiringen. Denne tendensen ser vi tydelig hver gang bommen blir stående åpen.

Urheiringen har i dag stor trafikk av skolebarn på veg til eller fra Motland skule. Disse sykler i stor fart ned Urheiringen på veg til skolen, noen på høyre side, noen på venstre side og noen midt i vegen.

En fjerning av bommen vil også resultere i større støybelastning for eiendommene langs Urheiringen. Det kan også nevnes at tomtene langs øvre del av Urheiringen er svært små, ca 400 m2 .

Det er derfor av stor viktighet å begrense biltrafikken i Urheiringen mest mulig.

Hilsen
Ingbjørg og Tor Syvert Aass
Hakkevegen 2
4365 Nærbø

Hå kommune
Rådhusgata 8

4360 VARHAUG

Deres referanse:
25/10074
Dato: **01.04.2025**
Saksnr.: **2021/41387**
Dok.nr.: **12**
Saksbehandler:
Kristina Habbestad

Hå kommune - endring av plan 992 - Urheifeltet Øst - Uttalelse

Viser til brev datert 18.03.2025 vedrørende endring av plan 992 – Urheifeltet Øst i Hå kommune.

Planområdet ligger vest for Nærbø kyrkje på Nærbø. Planendringen innebærer blant annet digitalisering av plankart og flere justeringer for å få planen i samsvar med utbygd situasjon, kommuneplan og ønsket fremtidig utvikling. Planendringen gjelder også omregulering av tidligere barnehage til boligbebyggelse og friområde.

Plankartet digitaliseres for å gjøre det mer presist, brukervennlig og enklere å forvalte. Bestemmelsene oppdateres for å redusere behovet for dispensasjoner og frimerkeregulering, samtidig som den sikrer bedre samsvar med faktisk utbygging, kommuneplan og ønsket fremtidig utvikling.

Plan

Kommunen vurderer at omregulering til boligformål av den nedlagte Urhei barnehage ble politisk vedtatt i kommuneplanen for 2024–2036. Barnehagen har stått ubrukt og er ikke i stand for videre drift, eller iht. gjeldende krav for barnehagedrift. Det er også kartlagt at det ikke vil være behov for mer areal til barnehage i kommunen.

Omreguleringen til boligformål vil bidra til å dekke behov for flere boliger på Nærbø og bidrar til effektiv arealbruk. Tomten er 1850 m², og ifølge kommuneplanen skal det bygges 6–8 boenheter der. Før boligene kan tas i bruk, skal det opprettes et nytt grøntområde på dagens parkeringsplass.

Fylkesdirektøren støtter kommunens planfaglige vurdering i saken og har videre ingen merknad til omregulering eller digitalisering av plankartet.

Til bestemmelsene har vi følgende merknad:

1.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

h) Minimum 2,5 sykkelparkeringer per boenhet – Skal iht. RPJSR være 3 sykkelparkeringer per boenhet.

Automatisk freda kulturminner

Fylkesdirektøren har vurdert endring av reguleringsplan for Urheifeltet øst og har ingen merknader sett mot automatisk fredete kulturminner. Vi ber imidlertid om at følgende bestemmelse innarbeides:

«Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelse.»

Hilsen
Gareth Doolan
seksjonssjef

Kristina Habbestad
rådgiver

Kopi til:
Statsforvalteren i Rogaland

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



HÅ KOMMUNE
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandlar

Øyvind Myhren Tjøstheim, 51568760

Uttalelse - reguleringsplan - endring - Hå - planendring Urheifeltet øst - planID 992

Vi viser til oversending frå Hå kommune datert 18.03.2025.

Bakgrunn for saka

Kommunen legg opp til reguleringsendring etter forenkla prosess av reguleringsplan for Urheifeltet øst. Planen er frå 1976, og har aldri vert digitalisert. Kommunen ønsker difor å digitalisere planen, og samtidig leggje til rette for å oppdatere planen slik at ein reduserer tal dispensasjonar og legg langsiktige føringar basert på dagens krav til arealplanlegging.

Blant endringane som vert gjort er:

- Digitalisering av plankart
- Justeringar for å få planen i samsvar med utbygd situasjon
- Justeringar for å få planen i samsvar med kommuneplanen
- Justeringar for å få planen i samsvar med ønska framtidig utvikling
- Oppdaterte føresegner for å redusere behovet for dispensasjonar, «frimerkeregulering» og sikre at føresegna samsvarar med den faktiske utbygginga.
- Omregulering av ein tidlegare barnehage til bustad og friområde.

Vår vurdering

Vi er positive til at det gjerast oppdatering av eksisterande plan, og at det vert lagt opp til å redusera tal dispensasjonar. Vi vil og skryte av kommunen for å ta inn ein rekkje nye føresegner som bidreg til å oppdatere planen, og sikre samfunnstryggleik osb. Samtidig må kommunen sikre at føresegner ikkje har konsekvensar som kan virke negativt. Til døme kan endring av byggjehøgde gi nokre negative effektar på solforhold, og ein auke i garasje plass kan og føre til uheldige løysingar der det allereie er bygd.

Vi er og positive til at ein har satt eit krav om utnytting, som vist i føresegna punkt 1.1.2, «*konsentrert småhusbebyggelse*». Dette er med på å utnytte infrastrukturen som allereie er utbygd på ein betre måte, og sparer kommunen for kostnader, både i utbygging og vedlikehald. Høgare utnyttingsgrad er eit godt tiltak for å bygge opp om ei meir kompakt tettstadsutvikling som legg til rette for meir



kollektivtrafikk og bruk av sykkel og gonge som transportmiddel. I tillegg gir det lågare klimagass-utslepp, reduserer nedbygging av natur og aukar utnyttinga av ressursane.

Utover dette har vi ingen fleire merknader.

Med helsing

Marita Skorpe Falnes (e.f.)
plankoordinator

Øyvind Myhren Tjøstheim
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger