

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

For å redusere dispensasjoner og sikre forutsigbar utvikling oppdateres og digitaliseres reguleringsplanen for Lensmannsgarden.

Bakgrunn for saka:

Reguleringsplankart fra 1988 eksisterer kun på papir. Kommunedirektøren har derfor digitalisert plankartet og samtidig tilpasset reguleringsbestemmelsene til dagens utbygging og faktiske situasjon.

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
021/26	Utval for samfunn	12.03.2026

Saksbehandlar: Katrine Haugland

Sak - journalpost: 25/5529 - 9

Reguleringsplan for Lensmannsgarden, planID 977 – Vedtak av endring

Kommunedirektøren si innstilling

Planendring for reguleringsplan for Lensmannsgarden, planID 977, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

12.03.2026 Utval for samfunn

Utvalet har ikkje lenger behov for å få desse sakene til behandling, men ønskjer ei orientering når dei kjem.

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 021/26 Vedtak:

Kommunedirektøren si innstilling

Planendring for reguleringsplan for Lensmannsgarden, planID 977, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Saksframlegg

Planforslaget

Plankart:

Planen er digitalisert og oppdatert med nye hensynssoner og frisiktlinjer. Husomriss fjernes i hele planområdet og de eksisterende byggegrensene i gjeldende plan er i hovedsak videreført men flere er justert. Det gjøres også enkelte formålsendringer i samsvar med opparbeidet situasjon.

Endringene i plankart fremstilles i tabell med før og etter bilde i vedlegg: «05 – Tabell som viser endringene i plankart».

Bestemmelser:

Bestemmelsene er gjort mer presise og detaljerte. Endringene for hele planområdet innebærer fjerning av krav knyttet til plassering på bolig, takform, samt justeringer i bestemmelser som tidligere ga bygningsrådet skjønnsmessig vurderingsmyndighet. Det innføres maksimal utnyttelse (BYA), maksimalt antall parkeringsplasser per boenhet, minste størrelse på uteoppholdsareal, nye krav til byggehøyder, takterrasser, samt plassering og størrelse på garasje. I tillegg til krav til hensynssone for grønnstruktur.

En mer detaljert oversikt over endringene finnes i vedlagte dokumenter. I vedlegg nummer 06 kan en se ny tekst i **grønt** og tekst som utgår i **rødt med gjennomstrekning**. Bestemmelsene som beholdes og forslag til nye er limt inn i et nytt dokument med bedre oppsett. Det nye dokumentet med bestemmelser er vedlegg nummer 02, i dokumentet vises ny tekst i **grønt**, tekst som er foreslått fjernet vises ikke i dette dokumentet. Gjeldende bestemmelser kan leses i vedlegg nummer 04.

Høringsuttalelser:

Planforslaget var på høring fra 31. oktober til 23. november 2025. Det kom inn 5 uttalelser, som er behandlet i merknadsheftet. Temaer som ble tatt opp i uttalelsene, omfattet blant annet fortetting, avkjørsler, parkering, kjøp av friområde og ROS-analyse. Kommunedirektøren har som følge av dette foreslått denne endringen:

- Bestemmelsene §§ 2.1.1 b) og 2.1.2 c) oppdateres til å inkludere gjesteparkering. Ny formulering er i tråd med krav i kommuneplan.

Fylkeskommunen mener det er uheldig at Hå kommune lar estetikken i tettstedene bli bestemt av den enkelte huseier eller husbygger, i stedet for at kommunen tar grep og gir gode føringer for f.eks. takform og kledning. Regjeringens nye nasjonale arkitekturstrategi, Rom for kvalitet, sier at vi må diskutere hva som er ønsket stedskvalitet og uttrykk for den utviklingen vi planlegger.

Vurdering

Endringene i bestemmelsene vil redusere dispensasjoner og frimerkeregulering som er positivt for å redusere saksbehandling hos byggesak og planavdeling.

Byggehøyde

Etasjekravet på 1 etasje pluss loftetasje for eneboligbebyggelse og 2 etasjer for konsentrert bebyggelse fjernes, og erstattes med konkrete høydebegrensninger som tilsvarer to etasjer med mulighet for kjeller.

Kommunedirektøren mener at denne løsningen i større grad ivaretar innbyggernes ønsker ved oppføring av nye boliger. Økt byggehøyde gir også en mer effektiv utnyttelse av arealet.

Tak

Kommunen har valgt å fjerne kravet om saltak eller valmet tak, og erstattet det med en mer fleksibel regulering som tillater alle taktyper, samt takterasser over første etasje. Dette gir større rom for tilpasning til ulike bygningstyper og en mer moderne og funksjonell utforming.

Når det gjelder takterrasser, vurderer kommunen at de kan bidra til økt bokvalitet, men samtidig skape utfordringer knyttet til innsyn og nabohensyn. Derfor tillates de kun over første etasje, og ikke over andre etasje. Kravet om minst 4 meters avstand til nabogrense skal ivareta privatliv og redusere konflikter. I områder som bygges ut samlet, åpnes det for kortere avstand, ettersom dette kun gjelder mellom enhetene innad i samme prosjekt.

Garasje

I planforslaget økes tillatt garasjestørrelse fra 40 m² til 50 m², i samsvar med kommuneplanen. Det innføres samtidig nye regler for plassering: Garasjen skal stå minst 1 meter fra nabogrensen, slik at den kan ligge nært, men samtidig gi en viss avstand og luft mellom eiendommene. Dersom garasjen har utkjøring rettvinklet på kjøreveg, skal den plasseres minst 5,5 meter fra kjørebane kanten, også dette i tråd med kommuneplanen.

Innenfor områder som bygges ut samlet, åpnes det for at garasje eller carport kan plasseres helt inntil nabogrensen, men kun mellom eiendommer innenfor samme utbyggingsområde. Dette bidrar til en arealeffektiv løsning.

Gjeldende reguleringsplan har ikke begrensninger til byggehøyde på garasje. Det foreslås nå å integrere høydebegrensningene for garasje som gjelder i kommuneplanen. Ved å integrere høydebegrensningene i reguleringsplanen blir det enklere for innbyggere å finne ut hva som er tillatt om det ønskes å bygge ny garasje. Garasje eller carport kan ikke plasseres i strid med byggegrense.

Parkering

Kommuneplanens krav til maksimalt antall parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering er integrert i reguleringsbestemmelsene.

Fortetting

Hå kommune har tidligere krevd regulering for alle fortetningsprosjekter, uavhengig av størrelse og plassering. Dette har ført til mange dispensasjonssøknader for små prosjekter og sannsynligvis dempet byggeaktiviteten på grunn av høye kostnader. Nå foreslår Hå kommune mer fleksible retningslinjer for fortetting i etablerte boligområder. Kommunedirektøren mener endringen gjør det lettere å fortette uten å måtte regulere.

Hensynssone for grønnstruktur

Hensynssonen er hentet fra kommuneplanen men begrenset i reguleringsplanen til areal rundt veg og gang- og sykkelveg. Intensjonen til hensynssonen er å sikre bedre grønne passasjer mellom ulike område, og til og fra tur- og friområder. Hensynssonen er ved og på adressen Ringvegen 18.

ROS-analyse

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet. Analysen identifiserer en uønsket hendelse med middels risiko:

- overvann og urban flom

Samlet viser vurderingen at området har lav risiko for hendelser som kan påvirke liv og helse, økonomi eller miljø. Risikoen reduseres gjennom krav i TEK17.

Samlet vurdering

Endringene i plankart og bestemmelser gir tydeligere rammer for utbygging og reduserer behovet for dispensasjoner. Spesifikke høydekrav og mer fleksible takløsninger gjør regelverket enklere å bruke og mer i tråd med dagens byggeskikk. Justerte krav til garasje og utearealer styrker trafikksikkerhet og bokvalitet. Hensynssoner bidrar til økt forutsigbarhet for grønnstruktur og frisiktsoner. Planen er nå mer brukervennlig, presis og i samsvar med gjeldende regelverk.

Vedlegg:

01. Plankart
02. Nye bestemmelser
03. Tidligere plankart
04. Tidligere bestemmelser
05. Tabell som viser endringene i plankart
06. Forslag til bestemmelser - viser fjernet og ny tekst
07. Risiko- og sårbarhetsanalyse
08. Merknadshefte
09. Merknader samlet