



Dykkar ref.

Vår ref.
25/23997

Vedtaksdato
02.07.2025

Saksnummer	Utvalg
452/25	Delegasjonssaker utval samfunn

Endring av detaljregulering for Bjorlandsmarka, Nærbø er godkjent

Kort fortalt

- Planendringen er godkjent av kommunedirektøren.
- Planen legger til rette for at tillatt byggehøyde for industri/lager blir økt fra kote + 40 til + 46 i felt Ind. 3-6. Dette skyldes et ønske om å kunne bygge høyere i framtiden for å kunne utnytte byggene bedre.
- Du kan sende begrunnet klage innen 11. august 2025. Klagefristen er utvidet på grunn av ferien.
- I noen tilfeller kan grunneiere og festere ha rett på erstatning eller kreve innløsning.

Hva kan du gjøre?

1. Les vedtaket og plandokumentene

Du finner mer informasjon om planen i de vedlagte dokumentene og på <https://www.ha.no/planar/kunngjeringar-og-hoyringar/>.

2. Still spørsmål

Hvis du lurer på noe, kan du ta kontakt med arealplanlegger Gudmund Haraldseide på e-post Gudmund.Haraldseide@ha.kommune.no eller telefon 48 00 37 18.

3. Du kan klage innen 11. august 2025

Kommunedirektøren sitt planvedtak er et enkeltvedtak som du kan klage på jf. forvaltningsloven § 28. Klagen må være sendt innen 11. august 2025. Du skriver klagen til Statsforvalteren i Rogaland, men du må sende brevet til oss i Hå kommune. Du må begrunne klagen din.

Eventuell klage sender du på e-post til teknisk@ha.kommune.no eller per brev til Hå kommune, Samfunn, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug. Se mer informasjon om klage og klagerett på vedlagt informasjonsark.

4. Erstatning og innløsning

I noen tilfeller kan vedtak av arealplaner føre til at berørte grunneiere og festere kan kreve erstatning eller straksinnløsning. Plan- og bygningsloven §§ 15-2 og 15-3 beskriver dette nærmere. Er eiendommen ubebygd, må du eventuelt stille kravet innen tre år etter at planvedtaket er kunngjort. Er eiendommen bebygd, må du eventuelt stille kravet innen tre år etter at bebyggelsen er fjernet.

Kommunedirektørens vedtak

§2.4.5 blir endret fra:

Maksimal møte- og gesimshøyde er angitt på planen til kote +kote40.

Kraner, piper, tårn og mindre deler av bygningen kan tillates ut over denne høyden.

til

Maksimal møne- og gesimshøyde er angitt på planen til kote +kote40 for Ind. 1-2 og kote +kote46 for Ind. 3-6.

Kraner, piper, tårn og mindre deler av bygningen kan tillates ut over denne høyden.

I bestemmelsene er det gjort mindre feilrettinger av skrivefeil ol. Overskriften er også endret for å få rett planID.

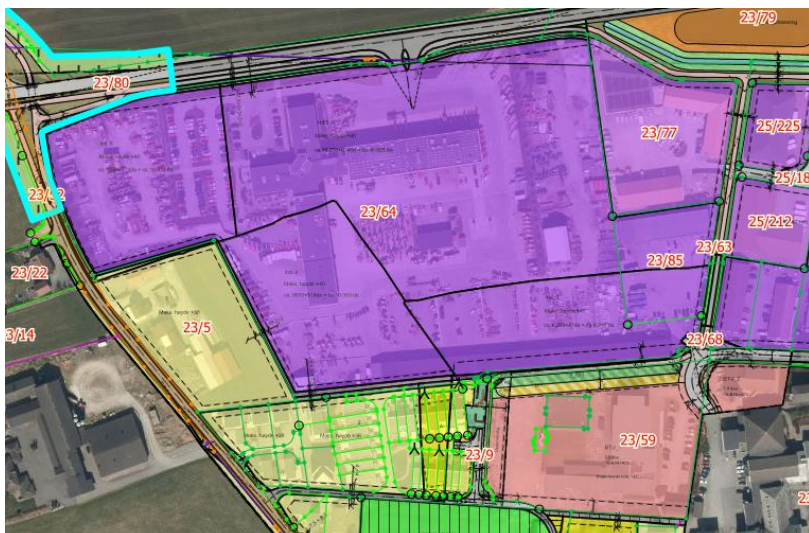
I plankartet er blir teksten som bestemmer maksimal byggehøyde endret fra **Maks. høyde + 40 til Maks. høyde +46**. Dette gjelder alle felt som nå har maksimal byggehøyde + 40.

Hå kommune godkjenner endring av detaljregulering for Bjorlandsmarka. Vedtaket er gjort i tråd med plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

Hå kommune sin vurdering

Vedtaket er gjort i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14 og tilhørende veiledninger om «planendring etter forenklet prosess» på følgende bakgrunn:

- Kommunedirektøren vurderer at:
 1. endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen
Rekkefølgekravene blir ikke påvirket.
 2. endringene er innenfor hoveddrammene i planen. Planens hovedformål er blant annet å legge til rette for industri/lager.
 3. viktige natur- og friluftsområder berøres ikke i større grad enn i gjeldende plan.
- Berørte parter har fått anledning til å uttale seg.
- Overordnede myndigheter har ikke innsigelse til planendringen.



Utklipp av plankart med flyfoto under

Vedtatt planendring innebærer hovedsakelig følgende:

Tillatt byggehøyde er økt fra kote +40 til kote +46 for felt Ind. 3-6, som omfatter tiltakshaver sine eiendommer. Felt 1-2 får ikke endret maksimal tillatt byggehøyde. Dette er en presisering i forhold til høringen.

Den endrede maksimalhøyden gir mulighet for å bygge høyere enn i dag og bidrar til en mer effektiv utnyttelse av hele eiendommen. Risa AS har hatt vekst i oppdragsmengden de siste årene, og det er nå behov for større arealer til administrasjon. Ved å bygge i høyden, unngår man å beslaglegge arealer som i dag brukes til lager og annen drift.

Risas eiendom ligger på kote +24,5, mens veien i boligområdet og eiendommen til Bjorland ligger på henholdsvis kote +27 og +29. Det betyr at Risa sitt område ligger 2,5 til 4,5 meter lavere. De høyeste byggene i området har i dag en kotehøyde på omtrent +35, og de fleste administrasjonsbyggene har en gesimshøyde på rundt +31,5.

Kommunedirektøren vurderer at planendringen i liten grad vil påvirke naturverdier, siden området allerede er utbygd. Tiltakshaver vil i samarbeid med relevante fagmiljøer vurdere om økt byggehøyde kan påvirke lokalt dyre- og fugleliv. Dersom det viser seg at tiltaket øker risikoen for fuglekollisjoner, vil det bli foreslått avbøtende tiltak.

Det er videre kommunedirektørens vurdering at økt byggehøyde ikke vil ha negativ innvirkning på solforholdene i boligområdet langs Bjorlandsvegen. Det forventes heller ikke økt støy, ettersom de nye etasjene skal benyttes til kontorformål.

Dagens reguleringsplan tillater byggehøyde opp til kote +40, noe som i praksis åpner for en ekstra etasje. På grunn av uklarhet i bestemmelsene om tekniske installasjoner på tak, ønsker tiltakshaver å sikre handlingsrom ved å øke tillatt høyde

til kote +46. Endringen vil i praksis tilsvare én ekstra etasje, og vil ikke i vesentlig grad påvirke byggenes visuelle fremtoning.

Mer informasjon om endringene finnes i de vedlagte dokumentene.

Innkomne uttalelser og prosessen

Hå kommune sendte forslag til endring av plan til berørte parter i brev 26. mai 2025. Kommunedirektøren har oppsummert og behandlet de innkomne uttalelsene i merknadsheftet. Hovedtrekkene i uttalelsene handler om: byggehøyde, bedre arealutnyttelse og konsekvenser for lokalt fugle- og dyreliv.

Fakta

- **Navn på plan:** Detaljreguleringsplan for Bjorlandsmarka
- **Planidentitet (planID):** 1119-1076A – Revisjon F
- **Saksnr.:** 25/2953
- **Lovgrunnlag:** Vedtak av planendring etter forenklet prosess i tråd med plan- og bygningsloven § 12-12 og § 12-14.
- **Forslagsstiller:** Absurd Arkitektur AS
- **Plankonsulent:** Hå kommune

Med hilsen
Hå kommune

Ole Vikse
plansjef

Gudmund Olav Haraldseide
areal- og kommuneplanlegger

Kopi til:

Absurd Arkitektur As	Postboks 1010	4095	Stavanger
Brannsjef i Hå kommune			
Inger Kvadsheim			
Jan Gunnar Mattingsdal			
Kenneth Hagen			
Odd Inge Obrestad			
Ole Vikse			
Vest Entreprenør As	Gamle Forusveien 10A	4031	Stavanger

Vedlegg:

01. planID1076A Merknadshefte
02. planID 1076A Merknader i fulltekst

Vedlegg:

03. planID 1076A Reguleringsbestemmelser

04. planID 1076A Reguleringsbestemmelser fra høring

05. planID 1076A Plankart etter endring

06. planID 1076A Tidligere plankart

07.Søknad om endring av kotehøyde

08.Høring

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur