



Deres ref.

Vår ref.
25/10074

Dato
18.03.2025

Kom med innspill til foreslått endring av reguleringsplan for Urheifeltet øst

KORT FORTALT

- 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 den mer presis, 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.
- Planendringene kan påvirke deg, og du kan komme med innspill til disse.
- Fristen for å komme med innspill er 8. april 2025.

Hva kan du gjøre?

1. Les planforslaget

Du finner mer informasjon om planforslaget i de vedlagte dokumentene og på <https://www.ha.no/innspill/>.

2. Still spørsmål

Hvis du lurer på noe, kan du ta kontakt med arealplanlegger Katrine Haugland på e-post katrine.haugland@ha.kommune.no eller telefon 47 50 62 16.

3. Si din mening innen 8. april 2024

Merk innspill med: «Innspill til reguleringsplan for Urheifeltet øst – planID 1119-992 – sak 21/1456»

E-post: teknisk@ha.kommune.no

Brev: Hå kommune, Rådhusgata 8, 4360 Varhaug.

Foreslåtte endringer

Hå kommune har tatt initiativ til planendringen som hovedsakelig innebærer følgende:
Plankart:

Reguleringsplanen for Urheifeltet øst ble opprinnelig tegnet for hånd i 1976. I denne planendringen er kartet digitalisert med små justeringer i forhold til opparbeidet situasjon. Frisiktlinjene fra gjeldende plankart er videreført, og det er tegnet inn nye frisiktlinjer hvor det manglet i tråd med dagens regler. Husomriss og garasjeomriss fjernes i hele planområdet og er erstattet med byggegrenser.

Hå kommune foreslår å omregulere barnehagetomt til:

- Boligbebyggelse (BK1)
- Offentlig friområde (o_FRI5)
- Langs barnehagetomten er det en kjøreveg som i gjeldende plankart er satt av til gangveg. Denne foreslår kommunen å regulere om til kjøreveg (o_KV3) i tråd med dagens bruk.

Endringene i plankart fremstilles i tabell med før og etter bilde i vedlegg nummer 06.

Bestemmelser:

Endringene for hele planområdet innebærer fjerning av krav knyttet til plassering på bolig, takform og farger, samt justeringer i bestemmelser som tidligere ga bygningsrådet skjønnsmessig vurderingsmyndighet. Samtidig endres regler for garasjeplassering og større tillatt garasjeareal. Krav til etasjeantall endres fra én etasje til en maksimum på to etasjer, og det åpnes for ulike taktyper med fastsatte høydebegrensninger.

Videre innføres nye krav som utredning av flomfare ved nye tiltak i bestemte områder. Takterrasser blir ikke tillatt, og ved seksjonering eller oppføring av nye boenheter kan en unngå krav til detaljreguleringsplan dersom vilkårene er oppfylt.

For å bygge på den tidligere barnehagetomten må blant annet følgende krav oppfylles:

- Det skal bygges mellom 6 og 8 boenheter.
- Området skal brukes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- Eneboliger eller tomannsboliger kan tillates, forutsatt at utnyttelsesgraden oppfylles.
- Bebyggelsen skal være maksimum 2 etasjer.
- Før det kan gis ferdigattest for boligene i BK1, må friområdet o_FRI5 være opparbeidet.

En mer detaljert oversikt over endringene finnes i vedlagte dokumenter.

I vedlegg nummer 05 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.

Hvorfor endre planen?

Hå kommune ønsker å digitalisere den eldre reguleringsplanen, som i dag kun finnes i papirformat. For å sikre at planen samsvarer med den faktiske utbyggingen, kommuneplan, gjeldende krav til reguleringsplaner og ønsket fremtidig utvikling, er det nødvendig med flere justeringer både i plankart og i bestemmelsene. Blant annet foreslår kommunen å omregulere barnehagetomten til boligbebyggelse, i tråd med kommuneplanen. Målet er å redusere behovet for dispensasjoner og frimerkeregulering, der små, sammenhengende planer fører til uforutsigbar utvikling. Ved å oppdatere planen og digitalisere plankart blir den

mer presis, brukervennlig og enklere å forvalte. Dette vil bidra til en mer effektiv og forutsigbar planlegging for både kommunen og innbyggerne.

Planendringen baserer seg på prinsipp fra to politiske saker. Prinsipp om fortetting ble behandlet i utvalg for samfunn i [sak-020/25](#). Grunnlaget for endring i bestemmelsene ble behandlet i USAM i [sak-104/24](#).

Hå kommune sin foreløpige vurdering

Barnehagetomt

Den nedlagte Urhei barnehage foreslås omregulert til boligformål etter politisk vedtaket i kommuneplanen for 2024–2036. Barnehagen har stått ubrukt og er i en slik tilstand at omfattende oppgraderinger ville vært nødvendige for videre drift. I tillegg oppfyller bygget ikke dagens krav til barnehagedrift. Prognoser viser at barnetallet i området vil synke, og det er allerede regulert areal til en ny barnehage ved Bø barneskole på Nærbø.

Omreguleringen til boligformål vil bidra til å avlaste det pressede boligmarkedet på Nærbø. Samtidig vil salg av tomten gi kommunen inntekter som kan investeres i viktige tjenester som skoler, helse og infrastruktur. Å bygge boliger på en allerede bebygd tomt er også gunstig for landbruket, da det bidrar til mer 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 til barnehagen. Trafikken i området forventes å bli noe redusert sammenlignet med tidligere barnehagedrift. Trafikkvurderingen for omreguleringen av tomten finnes i vedlegg 09. I vedlegg 10 vises en illustrasjon av sju rekkehus med pulttak på tomten, samt solforholdene for boligene.

Plankart

Plankartet er tegnet basert på gjeldende plankart i papirformat, med noen justeringer til eiendomsgrenser og den faktiske situasjonen på stedet. Formålene i kartet er oppdatert i samsvar med dagens tegneregler i kartforskriften. Det er tegnet inn nye frisiktlinjer der det manglet i tråd kravene i håndbok N100. I tillegg er det inkludert byggegrenser som er standard i reguleringsplaner.

Hå kommune vurderer det som positivt å digitalisere plankart, samt å tegne inn byggegrenser og manglende frisiktlinjer. Frisiktsone og byggegrenser reguleres for å ivareta trafiksikkerhet, infrastruktur og fremtidig utvikling. Frisiktsone sikrer god sikt i veikryss og avkjørsler, noe som reduserer risikoen for ulykker. Byggegrenser forhindrer at boliger kommer for nær veien og hindrer nødvendig vedlikehold av infrastruktur som vann- og avløpsledninger.

Planbestemmelser

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

Byggehøyde

Det er foreslått å øke maksimal byggehøyde fra 1 til 2 etasjer i hele området. Hå kommune mener dette bedre gjenspeiler innbyggernes ønsker ved nybygging. Høyere boliger gir også mer effektiv arealutnyttelse, slik at folk kan ha mindre tomter, men likevel boliger av god størrelse.

Tak

Kommunen har valgt å fjerne kravet om saltak og valmet tak med spesifikk takvinkel og takpanner i bestemte farger, og erstattet det med en mer fleksibel regulering som tillater alle taktyper, samt forbyr takterrasser. Denne endringen gir større variasjon i takløsninger, som kan tilpasses ulike arkitektoniske stiler, og gir større fleksibilitet for byggherrer. Tillatelse for flate tak og pulttak kan også gi mer kostnadseffektive og funksjonelle løsninger. Ved å ikke tillate takterrasser kan det redusere risikoen for konflikter med naboer. Samlet sett gir dette en mer moderne og tilpasningsdyktig regulering som bedre reflekterer dagens byggeteknikk og behov.

Garasje

Tillatt størrelse på garasje økes fra 40m² til 50m², i henhold med krav i gjeldende kommuneplan. I dagens plan er det garasjeomriss som viser plassering av frittliggende garasjen, men i det nye forslaget må den være minst 1 meter fra nabogrensen. Hå kommune mener dette gir en god balanse – garasjen kan fortsatt plasseres nær naboen, men med litt mer luft mellom eiendommene.

Fortetting

Hå kommune har tidligere krevd regulering for alle fortettingsprosjekter, 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. Forslaget innebærer at mindre prosjekter kan behandles direkte som byggesaker, så lenge de oppfyller fastsatte kriterier. Målet er å sikre gode bomiljøer og samtidig forenkle regelverket for hensiktsmessig fortetting.

Forslaget om å ha mer fleksible retningslinjer for fortetting ble behandlet i utvalg for samfunn i [sak-020/25](#) den 13 mars. Vilårene for fortetting finnes i forslag til bestemmelser § 3.1.1 d). Vedtaket i utvalg for samfunn og grunnlagsanalysen for fortetting er vedlagt som dokument nummer 07 og 08.

Flom

En del av planområdet ligger innenfor hensynssonen for flom i kommuneplanen og kan være utsatt for ekstremvær i fremtiden. Derfor stilles det krav om at nye tiltak må vurderes for flomrisiko, enten gjennom reguleringsplan eller byggesøknad. Hå kommune foreslår dette for å styrke samfunnets beredskap mot den økende mengden ekstremvær som forventes i fremtiden.

Vurdering oppsummert:

De foreslåtte endringene inkluderer blant annet oppdatering av plankartet, økt byggehøyde, fleksible takkrav, og nye regler for garasjer og fortetting. Å digitalisere planen gir bedre forvaltning og økt presisjon. Endringene er laget for å redusere dispensasjoner og gjøre planleggingen mer forutsigbar og effektiv.

Hå kommune vurderer at planendringen kan gjennomføres etter forenklet prosess da:

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

Forslaget til planendring er derfor sendt ut til berørte parter til uttalelse i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

Hva skjer videre?

Hå kommune vil behandle de innkomne merknadene etter fristen. Hvis det ikke kommer fram nye forhold som krever en ordinær planprosess, vil kommunedirektøren sende saken videre til utvalg for samfunn, som avgjør om endringen skal godkjennes eller avslås.

Med hilsen
Hå kommune

Ole Vikse
plansjef

Katrine Haugland
arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Vedlegg:

01. Forslag til plankart
02. Forslag til bestemmelser
03. Gjeldende plankart
04. Gjeldende bestemmelser
05. Bestemmelser - viser fjernet og ny tekst
06. Tabell som viser endringene i plankart
07. Politisk vedtak - Prinsipp for fortetting
08. Politisk vedtak - Grunnlagsanalyse - Fortetting
09. Trafikknotat
10. Illustrasjoner - ny bebyggelse