

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

For å redusere dispensasjoner og sikre forusigbar utvikling oppdateres og digitaliseres reguleringsplanen for Urheifeltet øst.

Bakgrunn for saka:

Reguleringsplankart fra 1976 eksisterer kun på papir. Kommunedirektøren har derfor startet et arbeid for å digitalisere plankartet og samtidig tilpasse reguleringsbestemmelsene til dagens utbygging og faktiske situasjon. Blant annet omreguleres barnehagetomten til boligbebyggelse, i tråd med kommuneplanen.

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](#). I tillegg har endringene i bestemmelsene blitt påvirket av vedtaket i reguleringsplan for Varhaug øst behandlet i USAM i [sak 043/25](#).

Saksnummer	Utval	Møtedato
083/25	Utval for samfunn	18.09.2025

Saksbehandlar: Katrine Haugland

Sak - journalpost: 21/1456 - 19

Reguleringsplan for Urheifeltet øst, plan-ID 992 - Vedtak av endring

Kommunedirektøren si innstilling:

Planendring for reguleringsplan for Urheifeltet øst, planID 992, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

18.09.2025 Utval for samfunn

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 083/25 Vedtak:

Planendring for reguleringsplan for Urheifeltet øst, planID 992, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Saksframlegg:

Planforslaget

Plankart:

Planen er digitalisert og oppdatert. 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. Kartet er tilpasset dagens eiendomsgrenser og tegneregler.

Barnehagetomten omreguleres til:

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

Endringene i plankart fremstilles i tabell med før og etter bilde i vedlegg: «06 – Tabell som viser endringene i plankart».

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 forbys over andre etasje, men tillates over første etasje og garasje innenfor visse rammer. I tillegg blir prinsipp for fortetting integrert i planen. 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.

Høringsuttalelser:

Planforslaget var på høring fra 18. mars til 8. april. Det kom inn 5 uttalelser, som er behandlet i merknadsheftet. Temaer i uttalelsene inkluderte fortetting, strømkapasitet, sykkelparkering, kulturminner og bom. I tillegg har bestemmelsene blitt endret etter vedtaket i reguleringsplan for Varhaug øst hvor de samme bestemmelsene ble foreslått. Kommunedirektøren har som følge av dette foreslått disse endringene etter høringen:

- Fjerning av bestemmelsen om maks to etasjer.
- Innføring av krav om varsling ved funn av automatisk fredete kulturminner § 1.
- Krav til minimum 2,5 sykkelparkering per boenhet innenfor BK1 (tidligere barnehagetomt) endres til 3.
- Endring i fortettingsbestemmelser § 2.1.1 d): krav om minst 8 meters bredde på ny bolig fjernes, tillatt samlet BRA økes fra 500 m² til 600 m².
- Bestemmelser om bolighøyde i planområdet er endret § 2.1 a). Mønehøyde på saltak og øvrige taktyper (ikke flatt eller pulttak) økes fra 7,5 til 8 meter.
- Bestemmelse om takterrasse § 2.1 b) endres fra «Takterrasse tillates ikke på bebyggelse». Til «Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes».
- Bestemmelse om garasje § 2.1 c) endres fra «Garasje skal ikke være større enn BYA 50 m². Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Garasje med utkjøring rettvinklet på kjørevege skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane». Til «En garasje/carport per bolig skal ikke være større enn BYA 50 m². Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Garasje med utkjøring rettvinklet på kjørevege skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maksimal tillatt

høyde på gesims er 3 m.»

Vurdering

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

Barnehagetomt

Den nedlagte Urhei barnehage foreslås omregulert til boligformål etter politisk vedtaket i kommuneplanen for 2024–2036. Barnehagen har stått ubrukt i flere år, men leies nå midlertidig ut til en annen barnehage som utvider driften på egen tomt.

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. Prognoser viser at barnetallet i området vil synke, og det er allerede regulert areal til en ny barnehage ved Bø barneskole på Nærbø. 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 12. I vedlegg 13 vises en illustrasjon av sju rekkehus med pulttak på tomten, samt solforholdene for boligene.

Kravet til sykkelparkering ble økt fra 2,5 til 3 per boenhet etter høringsinnspill fra Rogaland fylkeskommune, i tråd med regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke.

Byggehøyde

Byggehøyden er justert fra tidligere tillatt 1 etasje til nå å tillate inntil 2 etasjer i hele området. Etter høringsrunden er formuleringen om maksimalt 2 etasjer fjernet, men høyden reguleres fortsatt gjennom foreslåtte høydebegrensninger. Disse begrensningene sikrer at bygninger ikke blir høyere enn det som normalt tilsvarer 2 etasjer, samtidig som det åpnes for mulighet til å inkludere 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, noe som gjør det mulig å ha mindre tomter uten å gå på bekostning av boligstørrelsen.

Tak

Kommunedirektøren har valgt å fjerne kravet om sadeltak eller valmet tak med fastsatt takvinkel og takstein i bestemte farger, og har i stedet innført en mer fleksibel regulering som åpner for alle typer takformer. Samtidig er det innført et forbud mot takterrasser plassert over taket på andre etasje. Endringen gir økt frihet i valg av takløsninger, noe som legger til rette for større variasjon og tilpasning til ulike arkitektoniske uttrykk.

Under høringen for planendring på Varhaug øst, [USAM-sak 043/25](#), kom det fram at bestemmelsen om takterrasser var uklar, og den er derfor presisert til å tillate takterrasser over tak på første etasje.

Garasje

Tillatt størrelse på garasje økes fra 40m² til 50m², i henhold til krav i gjeldende kommuneplan. I dagens reguleringsplan er det krav om at garasjen skal plasseres der den er inntegnet. På tomter

uten inntegnet garasje skal den bygges i ett med boligen. I det nye planforslaget står boligeier friere til å plassere garasjen, men den må være minst 1 meter fra nabogrensen. Innenfor områder som bygges ut samlet, som BK1, kan garasje/carport plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes.

Etter at planendringen for Varhaug øst ble vedtatt i USAM, [sak 043/25](#), har byggesak avdekket problemer med formuleringen av bestemmelsen om garasje. Kommunedirektøren har derfor valgt å presisere bestemmelsen i § 2.1 c) etter høringen, selv om det ikke kom innspill til denne i høringsperioden.

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. Prinsipp for fortetting er endret etter høring. Krav til 8 meters bredde på ny bolig er fjernet, og tillatt bruksareal (BRA) for fortetting er justert opp fra 500 m² til 600 m². Kommunedirektøren mener endringen gjør det lettere å fortette uten å måtte regulere.

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. Kravet vil styrke samfunnets beredskap mot den økende mengden ekstremvær som forventes i fremtiden.

Samlet vurdering

Endringene i plankart og bestemmelser gir bedre forutsigbarhet, reduserer behov for dispensasjoner, og legger til rette for en mer effektiv og fremtidsrettet utvikling. Høydebegrensning i stedet for etasjekrav gir økt fleksibilitet. Nye bestemmelser for fortetting balanserer hensyn til bomiljø og økt boligbygging. Krav om flomvurdering styrker klimatilpasningen. Barnehagetomten omreguleres i tråd med kommuneplan. Planen er nå mer brukervennlig, presis og i tråd med dagens regelverk.

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. Merknadshefte
08. Merknader samlet
09. Høringsbrev
10. Politisk vedtak - Prinsipp for fortetting
11. Politisk vedtak - Grunnlagsanalyse - Fortetting
12. Trafikknotat
13. Illustrasjoner - ny bebyggelse

