

Bøtunet utvikling as

► **Planbeskrivelse**

Reguleringsendring for detaljplan felt BB4, Bjørhaug, Nærbø.

Plan 1119-1C

Oppdragsnr.: 52104596 Dokumentnr.: 01 Versjon: G Dato: 25.04.2024



Oppdragsgiver: Bøtunet Utvikling as
Oppdragsgivers kontaktperson: Svein Olav Rege
Rådgiver: Norconsult AS, Jåttåflaten 27, NO-4020 Stavanger
Oppdragsleder: Solbjørg Sandve
Fagansvarlig: Solbjørg Sandve
Andre nøkkelpersoner: Lars Nielsen, Karl Magnus Torgriksen

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
H	2024-04-25	Arealer oppdatert	LANIE	KARTOR	LANIE
G	2024-04-05	oppdatert i hht justeringer plankart	LANIE	KARTOR	LANIE
F	2023-08-30	Oppdatering arealtabell	KARTOR	SOLSAN	SOLSAN
E	2023-03-30	Oppdatering av 4.8 Støy og 4.10 Rekkefølgekrav	LANIE	JAKELD	LANIE
D	2023-03-24	Oppdatert ihht bestemmelser	LANIE	JAKELD	LANIE
C	2023-03-14	Justeringer etter tilbakemelding	LANIE	JAKELD	LANIE
B	2022-03-03	Revidert planbeskrivelse	LANIE	MASKO	LANIE
A	2021-11-25	planbeskrivelse	LANIE	MASKO	LANIE

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Planområdet ligger inn til Gudmestadvegen på Nærbø og er en del av plan 1119-1119-1B og reguleringsendringen omfatter den nordlige del av planen.

Hensikten med reguleringsendringen er å endre regulert blokkbebyggelse til tett lav småhusbebyggelse innfor planens rammer. Det legges vekt på etablering av gode familie- og etablererboliger.

Planen ble varslet med frist merknader 29 oktober 2021 og sendt inn, men etter ønske fra Hå kommune ble planen varslet på nytt med frist 19. februar 2023.

Etter planen ble sendt på ny høring kom det innsigelse, som er avklart ved å redusere parkeringsareal og antall P plasser.

Gjennomgang av innkomne merknader varsling er redegjort i Kapittel 6
Gjennomgang merknader høring er i eget vedlegg

Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	7
1.3	Tidligere vedtak i saken	7
1.4	Utbyggingsavtaler	7
1.5	Krav om konsekvensutredning	7
2	Planstatus og rammebetingelser	8
2.1	Overordnede planer	8
2.1.1	<i>Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke (2020 – 2050)</i>	8
2.1.2	<i>Kommuneplan for Hå</i>	9
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	9
2.3	Tilgrensende planer	10
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
3.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse	11
3.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
3.3	Stedets karakter og landskap	12
3.4	Kulturminner og kulturmiljø	12
3.5	Naturverdier og rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk	12
3.6	Trafikkforhold	12
3.6.1	<i>Vegsystem og trafikkmengde</i>	12
3.6.2	<i>Ulykkessituasjon</i>	13
3.6.3	<i>Trafikksikkerhet for myke trafikanter</i>	13
3.6.4	<i>Kollektivtrafikk</i>	13
3.7	Barns interesser	13
3.8	Sosial infrastruktur	13
3.9	Universell tilgjengelighet	13
3.10	Teknisk infrastruktur	13
3.10.1	<i>Eksisterende VA anlegg</i>	13
3.11	Grunnforhold	13
3.12	Støyforhold og luftforurensing	13
3.13	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	13
4	Beskrivelse av planforslaget	14
4.1	Planlagt arealbruk	14
4.1.1	<i>Arealtabell</i>	14
4.2	Bebyggelse og anlegg	14
4.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	17

4.4	Trafikkløsning	17
4.5	Boligmiljø/bokvalitet	17
4.6	Universell utforming	19
4.7	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	19
4.8	Støy	19
4.9	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	21
4.10	Rekkefølgebestemmelser	21
5	Virkninger av planforslaget	22
5.1	Overordnede planer	22
	Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke (2020 – 2050)	22
5.2	Landskap	22
5.3	Stedets karakter	22
5.4	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi	22
5.5	Forholdet til naturmangfold	22
5.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	23
5.7	Trafikkforhold	23
5.8	Barns interesser	23
5.9	Universell tilgjengelighet	23
5.10	ROS	23
6	Innkomne innspill	24

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å få endret regulert blokkbebyggelse til tett lav småhusbebyggelse. Med vekt på gode familie- og etablererboliger. Planendringen tar utgangspunkt i plan 1119-1119-1B og forandringene omfatter kun bebyggelse og parkering i den nordlige del av denne plan.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Norconsult AS er engasjert av Bøtunet Utvikling as til å utarbeide forslag til reguleringsendring for detaljplan felt BB4, Bjorhaug, Nærbø, plan 1119-1C

Eiendommene som ligger helt eller delvis innenfor planområdet er gnr/bnr. 26/151, 26/177, 26/284, 26/692 og 26/355 Bøtunet Utvikling as har avtale med grunneier for overtakelse av alle eiendommer med unntak av 26/177 hvor det pågår forhandling.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Plan 1119-1119-1B vedtatt 27.08.2012 og senest revidert 13.12.2018

1.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger utbyggingsavtaler ved oppstart av reguleringsplanen.

1.5 Krav om konsekvensutredning

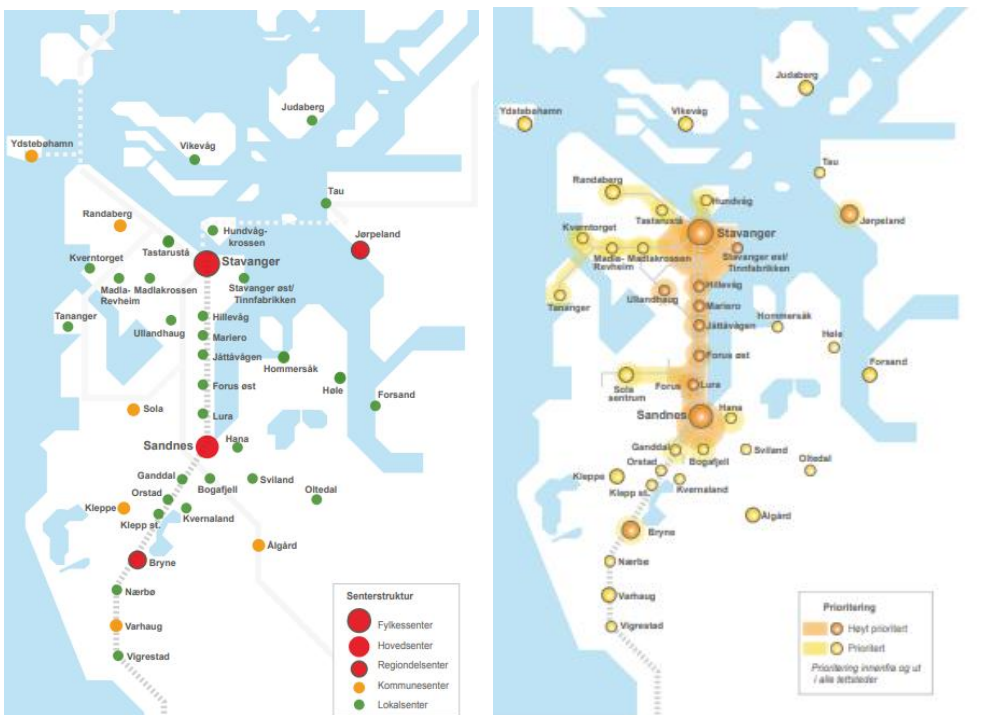
Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-1. Reguleringsplanen er i samsvar med formålet i kommuneplanen.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke (2020 – 2050)

I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er Nærbø definert som prioritert utbyggingsområde og definert som lokalsenter



Figur 1: Kart med Nærbø i regionalplan

Retningslinjene for boligutbygging definerer Nærbø som område:

- Nye boligområder utenfor kollektivakser og større tettsteder.

Med stedsbeskrivelse

- Nye, eller videre utbygging av gamle boligfelt i randsonen utenfor byer og tettsteder, og utenfor influensområdet til kollektivaksene på Nord-Jæren (bussvei og byruter)

Med mål om

- Tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder • Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang/sykkelveier og kollektivholdeplass. • God tilpassing til landskapet og omgivelsene rundt.

Med utnyttelse

- Tomteutnyttelse (% BRA): 60-100 % BRA • Utnyttelse i øvre halvdel av skalaen vurderes i sentrale deler av planområdet

For boligutbygging definerer tetthetskrav ut fra følgende. Prosent bruksareal (%-BRA) i RPJ 2050 angir forholdet mellom bruksareal (BRA) og tomtearealet. Beregningsgrunnlaget for BRA i regionalplanen følger veilederen «Grad av utnyttning» men omfatter ikke parkeringsareal under terreng.

2.1.2 Kommuneplan for Hå

I kommuneplan for Hå 2014-2028 er området avsatt til boligbebyggelse. Kommuneplanen har følgende føringer

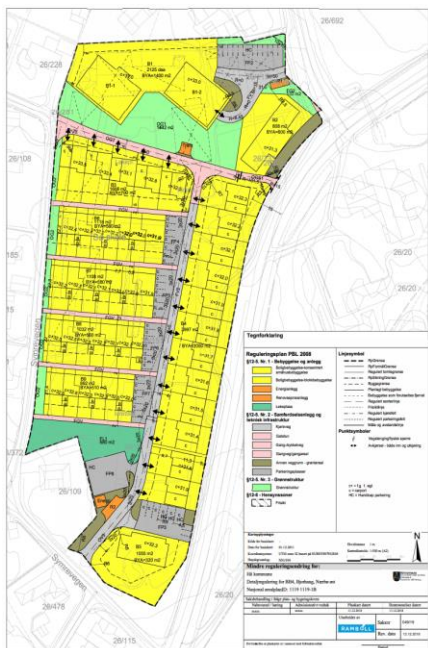
- 1 kilometer frå banehaldeplass. Nærbø, Varhaug, Vigrestad: Minimum 3,5 bueiningar per dekar bruttoareal.
- Andre område Nærbø, Varhaug, Vigrestad: Minimum 2,0 bueiningar per dekar bruttoareal.



Figur 2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Plan 1119-1119-1B Detaljregulering for felt BB 4 Bjorhaug, Nærbø



Figur3: Gjeldende plan for området

2.3 Tilgrensende planer

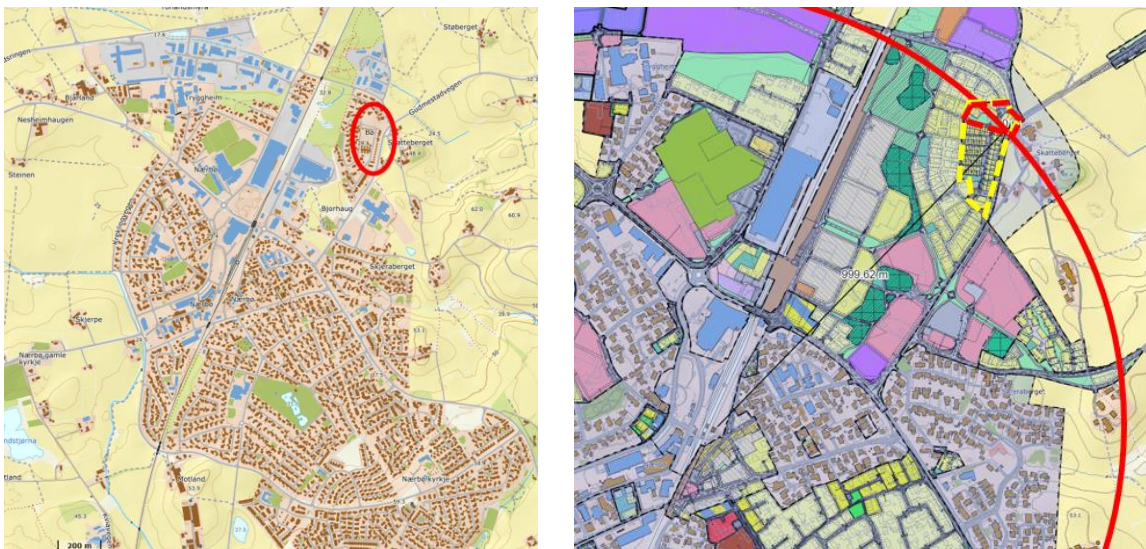
Plan nr. 1119 Områdereregulering for Bjorhaug, Nærbø øst.

Planen omkranser hele planområdet med Gudmestadveien i vest og regulert boligbebyggelse i nord, vest og sør.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger nordøst for Nærbø sentrum inn mot Gudmestadvegen og Bøvegen. Avstand til Nærbø stasjon er 1000 meter. Planområdet som ønskes endret er en del av Detaljplan for felt BB 4, plan 1119-1119-1B ligger i den nordlige del av denne plan. Størrelsen på planområdet som ønskes endret er på 6,0 daa.



Figur1: Lokalisering planområdet og avstand endret planområde vist med rød stiplet linje.

Planavgrensningen følger plan avgrensning i godkjent plan for felt BB 4



Figur 5: Varslet plangrense

3.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk innenfor planområdet er framtidig utbyggingsareal, som i dag delvis nyttes som riggområde. Det ligger to eneboliger som i gjeldende plan forutsettes revet. Boligene skal i planendringen fortsatt rives. Tilstøtende arealbruk er eneboliger i nord og vest, veianlegg med gang/sykkelsti i øst og utbyggingsområde med småhusbebyggelse i sør. Området som endres grenser inn til gatetun som betjener 5 kjedeboliger som er under oppføring.



Figur 6: Ortofotogram med planendringområde

3.3 Stedets karakter og landskap

Planområdet ligger omgitt av nyere småhusbebyggelse og ligger som et «restareal» hvor deler har funksjon som riggområde.

Området er nokså flatt (varierer fra kote 30 i øst til kote 33 i vest).

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

3.5 Naturverdier og rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Området er forutsatt utbygget og har ingen naturverdi eller rekreasjonsverdi.

3.6 Trafikkforhold

3.6.1 Vegsystem og trafikkmengde

Planområdet som endres ligger inntil Bøvegen og Gudmestadvegen i øst og Symrevegen i vest.

Fartsgrensen på Bøvegen og Gudmestadvegen er 50 km/t. og 30 km/t Symrevegen

Trafikkmengden er oppgitt til 3900 ÅDT langs Gudmestadvegen og 1600 langs Bøvegen

3.6.2 Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert ulykker inne i planområdet, men i krysset Gudmestavegen/Bøvegen er det siden 1976 registrert 6 ulykker hvor den alvorligste var påkjørsel av forgjenger i 1977. Øvrige ulykker er utforkjøring med bil og påkjøring med bil uten personskader, sist registrerte fant sted i 2006.

3.6.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert gang-sykkelveg inn mot planområdet langs Bøvegen og Gudmestadvegen i øst og gatetun i sør og boliggate med lav hastighet i vest.

3.6.4 Kollektivtrafikk

Planområdet som ønskes endret ligger 1000 meter fra jernbanestasjon. Det er bussholdeplass sør for planområdet ved Bø skole hvortil det går skolebuss.

3.7 Barns interesser

Det er ikke registrert barnetråkk/barns interesser i planområdet som ønskes endret.

3.8 Sosial infrastruktur

Det er barnehage og barneskole i relativ nærhet til planområdet; Bjorhaug barnehage, Bø skule.

Øvrige sosiale tilbud (lege, tannlege, helsestasjon) er lokalisert i/rundt Nærbø sentrum.

3.9 Universell tilgjengelighet

Området er relativt flatt, men i dag ikke opparbeidet med universell tilgjengelighet.

3.10 Teknisk infrastruktur

3.10.1 Eksisterende VA anlegg

Det er i forbindelse med utbyggingen i sør etablert nytt VA nett. Dette redegjøres i VA rammeplan.

3.11 Grunnforhold

Temakart Rogaland viser at planområdet består av løsmasse, morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

3.12 Støyforhold og luftforurensing

I forbindelse med plan 1119-1119-1B er det utarbeidet støyrapport. Denne viser støy langs Bøvegen og Gudmestadvegen i øst og bebyggelse langs Bøvegen og Gudmestadvegen kan få støy over 55 dBa.

Det etableres støyskjerm mot Gudmestadvegen og skjerming av uteplasser og fasader i henhold til støyrapport fra Brekke og Strand (vedlagt)

3.13 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Planendringen medfører ingen endringer i risiko- og sårbarhet for planområdet.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

Planen omfatter planendring av den nordlige del av detaljplan felt BB4, Bjørhaug, Nærbø. Hensikten med planendringen er å endre område i nord hvor leiligheter i blokkbebyggelse i opptil fire etasjer endres til tett lavbebyggelse rekkehus- og flermansboliger i opptil tre etasjer. Arealtabell viser arealer for endret område.

4.1.1 Arealtabell

Formål	Areal m2
§ 12-5. Nr.1 – Bebyggelse og anlegg	
1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	9
1112 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	2471
1500 Andre typer bebyggelse og anlegg	129
1510 Energianlegg	26
1550 Renovasjonsanlegg	25
Sum areal denne kategori	2661
§ 12-5. Nr.2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 Kjørveg	54
2015 Gang-/sykkelvei	214
2016 Gangvei	251
2019 Annen veggrunn – grøntareal	435
2080 Parkeringsplasser	797
Sum areal denne kategori	1751
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
3002 Blå/grønnstruktur	1584
Sum areal denne kategori	1564
Totalt alle kategorier:	5976

4.2 Bebyggelse og anlegg

Planendringen legger til rette for variert boligbebyggelse med konsentrert småhusbebyggelse og flermansboliger for barnefamilier og folk i etableringsfasen. Bebyggelsen kan inneholde til sammen mellom 24 og 26 boliger fordelt i to rekker. Boligene kan bygges opp i tre etasjer. Boligene varierer fra 45 m2 for de minste leiligheter i flermansboligene til 170m2 boareal for de største rekkehusene.



Figur 8: Illustrasjonsplan eksisterende plan med blokkebebyggelse



Figur 9 illustrasjonsplan ny tett lav bebyggelse.

Boligtetthet

Området som endres er på ca 6,0 daa brutto. Medregnet alt areal innenfor gang og sykkelsti er på ca 5,7 daa brutto. Antall boliger på BK1 og BK2 er mellom 24 og 26 boliger. Dette tilsvarer en boligtetthet på 4,2 til 4,5 bo/daa.

På plankart er det for bebyggelsen påført BYA, hvor BK1 og BK2 nå samlet får BYA på 1500m², mot tidligere 2000m² for blokkbebyggelse med nedgravd parkeringsanlegg.

I tillegg fastsetter bestemmelsene BRA for BK1 og BK2 med henholdsvis BRA for BK1 på 1900-2100m² og BRA for BK2 på 1150- 1350m².

Samlet BRA inklusiv boder er 3050 m² til 3450m². Arealutnyttelsen ut fra regulert formål bebyggelse anlegg som er 2,6 daa, blir da for endringsområdet på 115%-130% BRA.

Hele planområdet i opprinnelig plan er på ca. 21daa, derav utgjør regulert formål bebyggelse anlegg 14,2 daa. Planen inneholder ut over boligene er i område som endres 50 boliger. Samlet BRA beregnet for denne del er ca. 7.800m².

Selv om antall boliger reduseres vil planen inneholde fra 74 til 76 boliger som tilsvarer en boligtetthet på 3,5 til 3,6 bo/daa (brutto planområde).

Arealutnyttelsen ut fra regulert areal bebyggelse anlegg, blir for hele planområdet på 76-79% BRA.



Figur 10. 3D som viser eksempel på bebyggelse, rekkehus og flermannsboliger for BK1 og BK2

Energianlegg nettstasjon

Det er etablert ny trafostasjon i planområdet i forbindelse må pågående utbygging.

Renovasjonsanlegg

Det er som i tidligere plan regulert inn areal for nedgravde avfallsanlegg.

Lekeplasser og uteoppholdsareal

Lekeplassene er tråd med tidligere plan. I området som endres er lekeplasser plassert i blå/grønnstruktur o_BG1 som i tidligere plan. Formen på o_BG1 er justert så det blir et sammenhengende grøntareal. Arealet

på o_BG1 er 1564 m² mot tidligere 1442 m². I tillegg kommer hagearealer tilknyttet de enkelte boliger. Grøntområdet grenser inn til gatetun i sør og vil i tillegg til boligene i BK1 og BK2 bli et viktig uteareal for hele feltets boliger og gi et forløp av aktivitet for både beboere og andre som ferdes gjennom og langs området.

Forholdet til lekeplassnorm og krav om minste uteoppholdsareal (MUA)

Planforslaget tilrettelegger for bygging av opptil 76 boliger. Med færre boliger økes felles/offentlig uteareal og lekeareal i planen, samlet MAU er ca 3000 m² som tilsvarer 40m² pr bolig

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det reguleres inn adkomstvei til felles parkering f_PP2. Det reguleres 15 meter byggelinje mot Bøvegen og Gudmestadvegen.

4.4 Trafikkløsning

Fra Bøvegen reguleres som tidligere innkjørsel inn til felles parkering. Veien krysser eksisterende gang-sykkelsti langs Bøvegen. Fra gang-sykkelsti etableres gangsti bredde 2 meter inn til boligene. Denne sikres med sperre for syklende ut mot gang/sykkelsti.

Parkering og parkeringsdekning

For området som endres er all parkering plassert på bakken i fellesparkering f_PP2. Hå kommunes P norm for fellesanlegg er redusert så det skal nå etableres 1 fast parkeringsplass per bolig, samt 0,3 gjesteparkering for per bolig større enn 70m² og 0,2 gjesteparkering per bolig mindre end 70m².

6 av boligene vil ha parkering inne i bygningskroppen mens de øvrige boliger har fellesparkering.

Selv om parkering plasseres på bakken og øker i forhold til opprinnelig plan, reduseres nå omfang av parkering og kjørearealer på bakken med over 300m², legges illustrasjonsplanen som fulgte opprinnelig plansak til grunn.

Sykkelparkering

For sykler skal det avsettes plass til minimum 3 sykler per bolig.

Annen veggrunn – grøntareal

«Restarealene» er regulert til annen veigrunn grønt. Arealene mot Bøvegen er delt etter eiendomsgrensen i en offentlig del og en felles del og skal opparbeides med beplantning. Ut mot Gudmestadvegen skal det etableres støyskjerm for skjerming av boligens uteareal og det felles grøntareal.

4.5 Boligmiljø/bokvalitet

Planen legger opp til etablering av et godt bomiljø i kompakt tett lav bebyggelse. Variasjon i boligstørrelser sikrer variasjon av beboere i et felles bomiljø. Utearealene ligger orientert inn mot stort grøntareal i sør sørvest. Parkering ligger på nordsiden av boligene med gangvei fram til alle boliger. Løsningen sikrer bilfri adkomst til alle boliger og grønne korridorer forbinder gangveiene med grøntarealet i sør.

Alle boliger på BK1 og BK2 får meget gode solforhold som soldigrammene viser. Det vil komme skygge inn på eneboligtomtene i nord, men mindre enn ved oppføring av blokkbebyggelse i 4 etasjer.



Figur 11: Soldiagram 21. mars kl. 15.



Figur 12: Soldiagram 21. juni kl. 18.

4.6 Universell utforming

Reguleringsplanen legger til rette for universell tilgjengelighet til gangveier, gater, parkering og boliger og felles og offentlige utearealer.

Sosial infrastruktur

Det foreligger ikke planer om konkrete tiltak for sosial infrastruktur innenfor planområdet.

Plan for avfallshenting og renovasjon

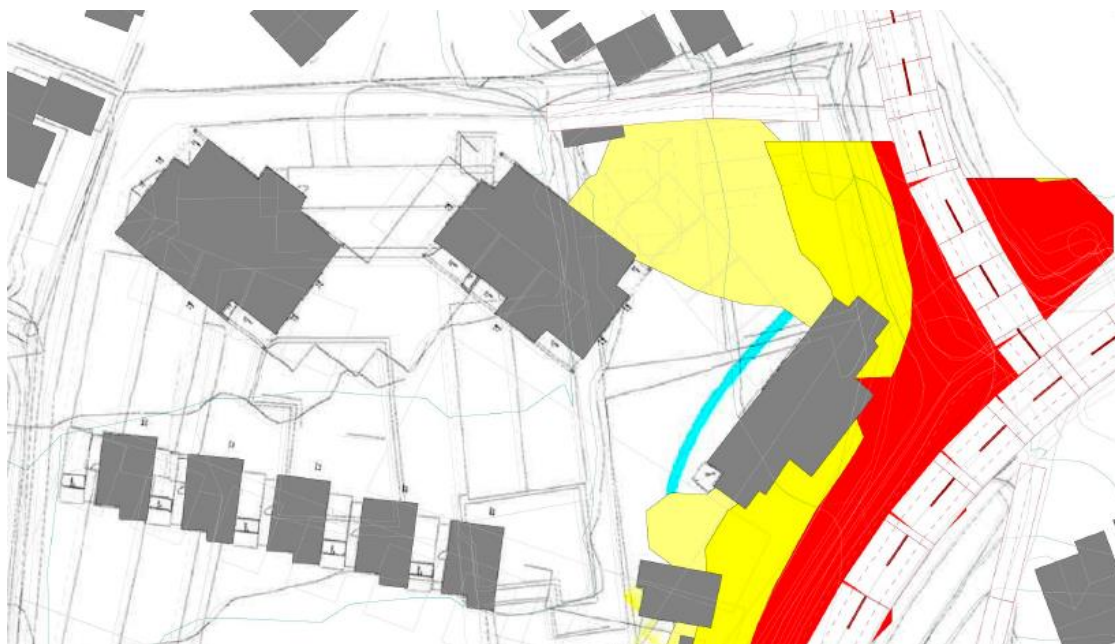
Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan som viser beregning og adkomst for tømmebil . Med reduksjon av boligantall fra opp til 42 bolig til 24-26 boliger reduseres avfallsmengden. Det er avsatt plass til nedgravd anlegg rett inn forbi adkomstveien.

4.7 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vann og avløpsledningene samt overvannshåndtering justeres i henhold til VA rammeplan, vedlagt.

4.8 Støy

I forbindelse med gjeldende plan foreligger støyrapport fra Sinus (nå Brekke og Strand)

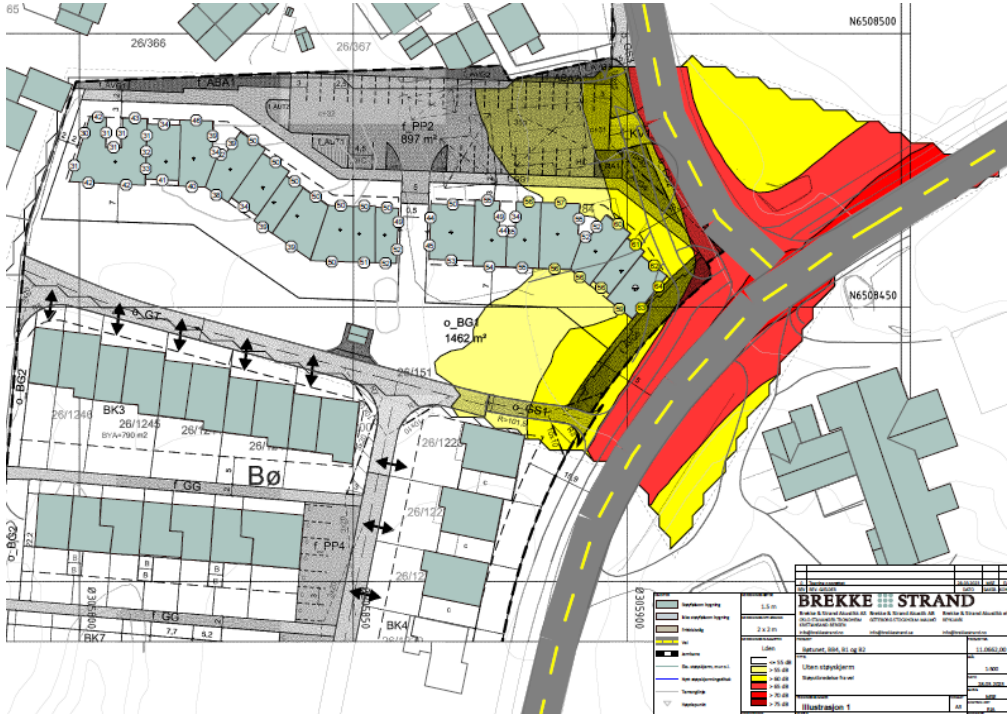


Figur 13: Trafikkstøy gammel plan

Brekke og Strand har gjennomført ny vurdering av trafikkstøyforholdene for boliger og uteområder for planområdet som endres, med utgangspunkt i trafikk tall fra NVDB, framskrevet til 2038 med prognoser i NTP. Resultatet er at det er behov for støyskjerming mot Gudmestadvegen.

Med etablering av støyskjerm med høyde 2 meter over veidekkekant skjermes både hagearealene og grøntarealene.

I tillegg er bestemmelsenenes krav til støyskjerming oppdatert så de er i tråd med gjeldende med T-1442/2021



Figur 14: Trafikkstøy etter planendring uten skjerming.



Figur 15: Trafikkstøy etter planendring med skjerming.

Bestemmelsene stiller krav om at støyskjerming skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Det støyskjerm støyskjerm plassert i eiendomsgrense ut mot Gudmestadvegen.

4.9 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er ingen endringer i risiko- og sårbarhet for planområdet.

4.10 Rekkefølgebestemmelser

Det er tilføyet krav vedr opparbeiding av grøntareal o_BG1 så kravene før innflytting blir:

- Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.
- Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal nødvendige støytiltak være etablert.
- Før innflytting skal offentlig park, veier, grøntareal, gang/-sykkelveier, parkering være etablert i samsvar med reguleringsplan.
- Før brukstillatelse kan gis for BK1 og/eller BK2 skal tilgrensende del av o_BG1 være opparbeidet.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnede planer

Regional plan for Jæren og Søre Ryfylke (2020 – 2050)

I Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke er er Nærbø definert som prioritert utbyggingsområde og definert som lokalsenter hvor man skal *tilrettelegge for varierte og arealeffektive boligområder • Bilfrie uteområder og gatetun, og god tilkomst til gang/sykkelveier og kollektivholdeplass. • God tilpassing til landskapet og omgivelsene rundt.*

Planforslaget er på alle måter i tråd med dette.

Tomteutnyttelsen anbefales (% BRA): 60-100 % BRA • Utnyttelse i øvre halvdel av skalaen vurderes i sentrale deler av planområdet

Planområdet ligger med en avstand på 1000 meter til jernbanestasjonen. Det er ingen kollektivbussruter ut over skolebuss. Planområdet vurderes å ligge plassert på grense til sentralt område. Området som endres får en BRA på 115-130%. BRA inkludert gjenværende boliger i opprinnelig plan blir på 76-79%

Kommuneplan for Hå

I kommuneplan for Hå 2014-2028 har følgende føringer vedrørende boligtetthet:

Med beliggenhet mindre enn 1 kilometer fra baneholdeplass i Nærbø er kravet minimum 3,5 bueiningar per dekar bruttoareal. For andre områder i Nærbø er kravet minimum 2,0 bueiningar per dekar bruttoareal.

Boligområdet ligger med deler av området innenfor 1000 meter avstand til Nærbø stasjon. For området som endres blir boligtettheten 4,3 til 4,6 bo/daa, mens hele området BB4 fortsatt har en samlet boligtetthet på 3,5 til 3,6 bo/daa Planen er således etter endringene innenfor de krav som stilles for boligområder tettere enn 1000 meter fra Stasjonen.

5.2 Landskap

Endringen av bebyggelsen fra blokkbebyggelse til tett lav bebyggelse vil senke byggehøydene og vurderes som positivt for landskapsbildet.

5.3 Stedets karakter

Endringen av bebyggelsen fra blokkbebyggelse til tett lav bebyggelse vi gi en bebyggelse som er i tråd med omkringliggende bebyggelse.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet.

5.5 Forholdet til naturmangfold

Planforslaget forholder seg til regulert utbyggingsområde og vil ikke ha konsekvenser for naturmangfold.

5.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planforslaget forholder seg til regulert utbyggingsområde og vil ikke ha konsekvenser for rekreasjonsbruk. Med omregulering vil utbygging av området sikres og regulerte grøntarealer vil sikres opparbeidet.

5.7 Trafikkforhold

Planforslaget med færre boliger vil gi en begrenset reduksjon i trafikkmengden. Adkomstforhold opprettholdes som i dag og det sikres sikker adkomst for gående med regulering av gangvei inn til alle boliger.

5.8 Barns interesser

Reguleringsplanen vil ha positiv betydning for barn og unges interesser ved at grøntareal og lekeplasser sikres opparbeidet.

5.9 Universell tilgjengelighet

Tilrettelegging for universell tilgjengelighet er et premiss i planutarbeidelsen. Universell tilgjengelighet er ivaretatt i planen med universell adkomst til alle boliger.

5.10 ROS

Planforslaget forholder seg til regulert utbyggingsområde og vil ikke medføre endringer i forhold til tidligere utarbeidet ROS.

6 Innkomne innspill

Under første varsel om planoppstart frist 29 oktober 2021 var det kommet inn 2 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner:

- Statsforvalteren i Rogaland, datert 27.10.21
- Rogaland Fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, datert 25.11.2021

Statsforvalteren i Rogaland

Jamføre regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RPJSR 2050) er Nærbø definert som «kommunesentra og større tettsteder». Det aktuelle området ligg i kort avstand til togstasjon og sentrum, noko som taler for effektiv arealutnytting. Me viser vidare til skjerpna nasjonale og regionale føringar knytt til jordvern som også tilseier krav om effektiv arealbruk innanfor avklarte byggjeområde, mellom anna for å unngå ytterlegare press på nedbygging av nye landbruksområde. Statsforvaltaren legg derfor til grunn at det leggst opp til ei utnytting i tråd med føringane i regionalplan, og at endringa ikkje er i strid med krava til tettleik i kommuneplanen.

Kommentar forslagstiller

Reguleringsendringer reduserer BRA og boligtetthet, arealutnyttelsen i BRA reduseres for området som endres og dermed for hele planområdet i opprinnelig plan. Samlet BRA for hele planområdet blir 76-79%. Dette er innenfor regionalplanens nedre grense på BRA 60-100%.

Området som endres får 4,2 til 4,5 bo/daa og hele området BB4 vil få en samlet boligtetthet på 3,5 til 3,6 bo/daa. Dette ligger innfor Hå kommuneplan sitt krav om minimum 3,5 bo/daa for utbygging innenfor 1km fra barneholdeplass.

Rogaland Fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Planområdet ligger i utkanten av Nærbø, men likevel i relativt kort avstand til sentrum og jernbanestasjonen. Området er definert som «kommunesentra og større tettsteder». anbefalt tomteutnyttelse i sentrale områder bør være mellom 60 - 100% BRA.

Fylkesrådmannen legger til grunn at tomteutnyttelsen innenfor plan 1119 som helhet etter endring av tetthet er i øvre spennet av intervallet 60 – 100% BRA. Boligtetthet for planen sett under ett bør heller ikke være under føringene for boligtetthet i kommuneplanen for dette området.

Ber kommunen vurdere om noe parkering også ved eventuell småhusbebyggelse kan plasseres under bakkenivå.

Fylkesrådmannen forutsetter at forhold knyttet til fylkesvegnettet avklart i gjeldende plan, videreføres. Dette omfatter:

- Byggegrensen mot fv. 4376, Gudmestadvegen, og fv. 4382, Bøvegen, må videreføres. Tiltak som parkeringsplasser og boder omfattes også av byggegrensen.
- Regulert atkomst fra Bøvegen må videreføres.

Kommentar forslagstiller

Reguleringsendringer reduserer BRA og boligtetthet i området som søkes endret fra blokkbebyggelse til tett lav bebyggelse. Arealutnyttelsen i dette område er vanskelig å beregne i og med eksisterende plan angir maks BYA. Men med lavere bebyggelse vurderes det at BRA bli lavere i dette tilfelle, men for det berørte område på 115-130%.

I forhold til Hå kommuneplan opprettholder planen minimum 3,5 bo/daa for utbygging innenfor 1km fra barneholdeplass.

Parkeringsdekningen er redusert. Parkeringen er for 6 av boligene plassert inne i huskroppen mens øvrige boliger har felles parkering på terreng, dette for å unngå lange ramper til parkeringsanlegg. Løsningen redusere reelt areal til parkering og trafikk i forhold til tidligere presentert løsning. I tillegg vil nedgravd parkeringsanlegg medføre mye større bruk av betong og behov for bort transport av masser, som isolert sett vil medføre økt miljøbelastning.

Det reguleres inn 15 meter byggelinje mot vei. Det vil ikke anlegges faste parkeringsplasser innenfor byggelinjen.

Regulert adkomst fra Bøvegen bevares, men flyttes noen meter lenger mot nord.

Under den andre varsel om planoppstart frist 19 februar 2023 var det kommet inn 4 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner:

- Statsforvalteren i Rogaland, datert 09.02.2023
- Rogaland Fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, datert 15.02.2023
- Statens vegvesen Brev datert 30.01.2023
- Grete Høyland i Symrevegen 8. mail datert 30. januar

Statsforvalteren i Rogaland, brev datert 09.02.2023

Det blei varsla endring av den aktuelle planen også i oktober 2021. Endringa gjekk då ut på å redusere talet på bustadar. Statsforvaltaren gav i sin uttale tilbakemelding om at me la til grunn at endeleg utnytting framleis ville vere i tråd med føringar i regionalplan og krav til tettleik i kommuneplanen.

Opphavelag plan legg opp til effektiv arealutnytting gjennom både høg tettleik og parkering under bakkenivå. Statsforvaltaren meiner derfor det vil vere eit steg i feil retning å både redusere tale på bueingar og å leggje opp til parkering på bakkeplan.

Ein føresetnad for endringa må vere at utnyttinga framleis er i tråd med anbefalt tomteutnytting jf. regionalplanen (60-100% BRA). Vidare rår me kommunen til å vidareføre parkering under bakkenivå, i tråd med skjerpa jordvernmål og BATP. Me tar atterhald om fleire merknader når planen kjem på høyring.

Kommentar forslagstiller

Reguleringsendringer reduserer BRA og boligtetthet i området som søkes endret fra blokkbebyggelse til tett lav bebyggelse. Arealutnyttelsen i dette område er vanskelig å beregne i og med eksisterende plan angir maks BYA. Men med lavere bebyggelse vurderes det at BRA bli lavere i dette tilfelle regulert til 115-130%.

Samlet sett vil området få redusert BRA som er beregnet til 76-79%.

Parkeringsdekningen er redusert. Parkeringen er for 6 av boligene plassert inne i huskroppen mens øvrige boliger har felles parkering på terreng, dette for å unngå lange ramper til parkeringsanlegg. Løsningen reduserer reelt areal til parkering og trafikk i forhold til tidligere presentert løsning.

Et nedgravd parkeringsanlegg under bakken vil vanskelig kunne oppfylle byggeteknisk forskrift § 9-5 som fastsetter at det skal velges produkter som er egnet for ombruk og materialgjenvinning. Etter forskriftsendringen skal byggverk i tillegg "prosjekteres og bygges slik at det er tilrettelagt for senere demontering når dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og forsvarlig ramme".

I tillegg vil et nedgravd anlegg medføre bort kjøring av store masser og bygging av anlegget medføre økt klimabelastning pga store CO2 utslipp fra betongen.

Rogaland Fylkeskommune – Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, datert 15.02.2023

Det ble også varslet om oppstart av endring av samme reguleringsplan høsten 2021. For generelle planfaglige tema viser vi til kommentarer gitt i brev 25.10.21.

For samferdselstema har fylkesdirektøren følgende kommentarer:

- Regulert atkomst til planområdet må videreføres og reguleres i tråd med nå gjeldende vegnormaler. Alternativt kan atkomsten legges via internt kommunalt vegnett (Engsyrevegen eller Symrevegen) sør for planområdet.
- Regulerte byggegrenser langs fylkesvegnettet må videreføres. I strid med byggegrensene tillates ikke interne atkomstveger, parkering, tekniske installasjoner o.l.
- Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 Tegningsgrunnlag må legges til grunn. Dette må framgå i reguleringsbestemmelsene.
- Nasjonal retningslinje for støy, T-1442 må legges til grunn.
- Med en kort sykkelavstand til jernbanestasjonen, bør det legges opp til en høy sykkelparkeringsdekning.

Kommentar forslagstiller

Adkomst er fortsatt fra Gudmestavegen utformet i tråd med veinormalen, Byggegrensene langs fylkesvegnettet videreføres. Siktlinjer er oppdatert i tråd med Statens vegvesens Håndbok N100.

Det er tatt inn bestemmelsen om tiltak langs Fylkesveinettet skal sendes til gjennomsyn.

Det er krav i bestemmelsen vedr støy og støyskjermene fra tidligere plan videreføres.

Sykkelparkering er økt til 3 sykkelparkeringsplasser i tråd med kommuneplanen.

Statens vegvesen Brev datert 30.01.2023

Utnyttelsesgrad må vurderes opp mot Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, samt føringer i Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

I henhold til gjeldende regional plan skal parkering fortrinnsvis være i bygg eller under bakken. Mener det er uheldig at det ikke lenger skal planlegges for parkeringskjeller.

Kommentar forslagstiller

Det henvises til besvarelse av innspill fra Statsforvalteren i Rogaland

Grete Høyland i Symrevegen 8.

Ønsker at planlagte lekeplasser/lekeplass kommer på tomten. På tidligere tegninger var det tegnet inn to stk. Håper i hvert fall en av de blir bygget.

I tillegg ønsker at utbygger bygge på tomten er mer ryddige enn de som har bygget på Bøtunet, så man slipper å plukke søppel som har føyet inn i hagen gjennom flere år.

Kommentar forslagstiller

Lekeplassene vil etableres ved utbygging av BK1 og BK2. Utbyggerne har plikt til å holde byggeplassen ryddig og sikre at materialer og emballasje samles på forsvarlig måte uten å forurense nabolaget