



Planprogram for

OMRÅDEREGULERING FOR NÆRBØ NORDVEST

PlanID 1119-202303

Høringsutgave 24.11.2023

Innhold

Innledning.....	3
Bakgrunn	3
Formålet med planarbeidet	4
Hensikten med planprogrammet	4
Utredningskrav.....	5
Planprosess og samarbeid	5
Varsel om oppstart og høring av planprogram	6
Samarbeid	6
Framdriftsplan.....	6
Beskrivelse av området og omgivelsene.....	8
Beliggenhet.....	8
Beskrivelse av planområdet	9
Beskrivelse av omgivelsene.....	12
Føringer og premisser for planarbeidet.....	22
Overordna planer og føringer	22
Kommunale føringer	25
Gjeldende reguleringsplan	27
Beskrivelse av tiltaket	28
Planlagt arealbruk	28
Alternativer	31
Utredningstema og metode	33
Tema som skal utredes.....	33
Metoder for ROS-analyse og KU.....	36

Innledning

Bakgrunn

Kommunedirektøren la 24.08.2023 fram en sak om oppfølging av planID 1146, rundkjøring og utbygging, med forslag om å utarbeide ny områdeplan, [Sak UTN- 079/23](#) med vedtak: «Utvalg for tekniske saker og næring ber kommunedirektøren utarbeide Områdeplan for Bjorland/Nærbø»

I forbindelse med førstegangsbehandling av plan 1135, Bjorlandsturnet, vedtok utvalg for tekniske saker og næring følgende:

Utval for tekniske saker og næring ser at utbygginga av bustadområdet Trianten kombinert med den planlagde vidare utbygginga av Tryggheim og framtidig utbygging av eit samanhengande ringvegssystem rundt Nærbø, vil gje ein vanskeleg trafikksituasjon i krysset Bernervegen/Store Ring/Krossmyra. Før privat forslag til reguleringsplan for bustadområdet gnr. 16 bnr. 37, Nærbø, blir tatt opp til behandling og lagt ut til offentlig ettersyn, vil derfor utvalget be rådmannen utarbeida eit alternativt planforslag med ei rundkøyringsløysning i nemnde kryss, jf. plan- og bygningslova § 12-11.

På grunnlag av dette utarbeidet kommunedirektøren PlanID 1146, detaljregulering for Fv. 160 Bernervegen parsell rundkjøring fv. 159 Store Ring, som ble vedtatt av Kommunestyret 07.05.2015 sak 035/15.

Formålet med planen var å tilrettelegge for en sikker og oversiktlig trafikkavvikling ved økt trafikk på grunn av fortetting i tilgrensede boligområder og transformasjon av næringsområder. I tillegg er området adkomst for barnehage og skoler, og en av hovedadkomstene til Nærbø. Løsningen slik den er regulert vil ikke ha store konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, utenom en enebolig (gnr/brn 16/14 i sørøst, i privat eie) som må saneres.

07.05.2025 vil planID 1146 bli 10 år gammel, som betyr at den ikke utgjør et gyldig ekspropriasjonsgrunnlag. Planer eldre enn 10 år krever også særskilt vurdering om de i tilstrekkelig grad er tilpasset dagens situasjon og krav, f.eks. krav til utforming av veg, risiko- og sårbarhetsanalyse, kvalitetskrav i overordna planer o.l.

Arbeidet med planID 1135 ble i praksis avsluttet i 2015. I møte med daværende forslagsstiller 16.02.2015 foreslo Kommunedirektøren å se på mulighetene for å lage en kommunal overordnet områdeplan. I samme møte ble det også diskutert adkomst til boligområdet fra Bjorlandsvegen. Dette forslaget er gjentatt, med noen variasjoner i ulike sammenhenger av grunneierne og deres partnere i årene etter.

Formålet med planarbeidet

Kommunedirektøren foreslår nå å utarbeide områdeplan for å løse mer eller mindre felles utfordringer som berører ulike aktører i området, og gir bedre verktøy for å realisere regulert rundkjøring, fortetting og langsiktig utvikling av området. I områdeplan kan rekkefølgekrav og annet defineres for områder som i dag er uregulert eller ikke langsiktig regulert.



Figur 1 Planområdet for planID 202303

Hensikten med planprogrammet

Plan- og bygningsloven (pbl) § 4-1 krever utarbeidelse av planprogram til reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogrammet er grunnlaget for planarbeidet, en form for oppskrift for hva som skal gjøres i planarbeidet. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Deretter fastsettes

planprogrammet av planmyndighet. Kunngjøring om vedtatt planprogram sendes direkte til parter som har gitt høringsuttaler.

Utredningskrav

Plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 4 er det fastsatt krav for hva som må utredes når man planlegger ulike prosjekter. Dette omfatter planprogram, planbeskrivelse, konsekvensutredning (KU), samt vurderinger knyttet til samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhet.

Krav om konsekvensutredning (KU)

Hvis en reguleringsplan eller et tiltak kan ha betydelige påvirkninger på miljøet og samfunnet, må det gjennomføres en konsekvensutredning, som beskrevet i pbl § 4-2 og i forskriften om konsekvensutredning (KU-forskriften) §§ 6 og 8.

For områdereguleringsplaner er det krav om planprogram og konsekvensutredning, jf. KU-forskriften § 6 bokstav a. Det vil bli utarbeida konsekvensutredning til områdereguleringsplanen. Tiltakene er ikke konsekvensutredet i tidligere plan.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsforhold for planområdet skal analyseres ved utarbeidelse av planer, jf. pbl § 4-3. Det vil bli utarbeida ROS-analyse til reguleringsplanen.

Planprosess og samarbeid

Planprosessen gjennomføres i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) kap. 5 og 12. Nedenfor redegjøres for medvirkningsprosessen og planlagt framdrift.

Det gis anledning til å komme med innspill både i forbindelse med varsel om oppstart og ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget. I forbindelse med varsel om oppstart sendes planprogrammet på høring hvor det er anledning til å komme med innspill.

Etter oppstartsvarselet av planarbeidet og høringsperioden av planprogrammet legges planprogrammet fram for fastsetting i Utvalg for Samfunn (USAM). Fastsatt planprogram utarbeides basert på vurdering av innspill til planprogrammet. Innspill til plan vurderes i det videre planarbeidet og avklares ved politisk behandling av planforslaget.

Etter planprogrammet er fastsatt blir planforslaget og konsekvensutredninger utarbeida. Deretter gjennomføres politisk behandling og høring og off. ettersyn. Etter høringen blir planforslaget bearbeidet ut fra innkomne merknader før det legges fram for endelig vedtak.

I planprosessen vil det bli vurdert å gjennomføre folkemøter og åpne kontordager e.l. medvirkningsopplegg.

Varsel om oppstart og høring av planprogram

Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram sendes til berørte grunneiere og naboer/gjenboere, off. høringsinstanser (bl.a. Statsforvaltaren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune (regionalplanavd. og seksjon for kulturarv, Statens vegvesen), og lag/organisasjoner.

Varselet og kunngjøres også på kommunens hjemmeside og i lokalavisen Jærbladet. På kommunens hjemmeside (www.ha.no) gjøres høringsforslag til planprogram tilgjengelig.

Under varslingsperioden gjennomføres åpen kontordag:

Dato: 20. Februar

Tid: 1100 -1800

Sted: Rådhusgata 3, 2. etasje, Varhaug.

Varslingsperioden av planen og høringsperioden av planprogrammet gjennomføres i minst 6 uker. Det er mulighet for å komme med innspill i varslingsperioden. Frist for å gi innspill til planen og planprogrammet er/var satt til 6. mars.

Samarbeid

Det søkes samarbeid med interessenter, næringsaktører, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.

Underveis i planprosessen (og/eller ved høring og offentlig ettersyn av framtidig planforslag) vil det bli vurdert å avholde informasjonsmøter, åpen dag, idédugnad eller lignende.

Framdriftsplan

Planfase	Aktiviteter	Periode
Oppstartsfase	Utarbeide forslag til planprogram	September 2023 – desember 2023
	Varsel om oppstart av planarbeid, og høring og off. ettersyn av planprogram	23. januar 2024 – 6. mars 2024

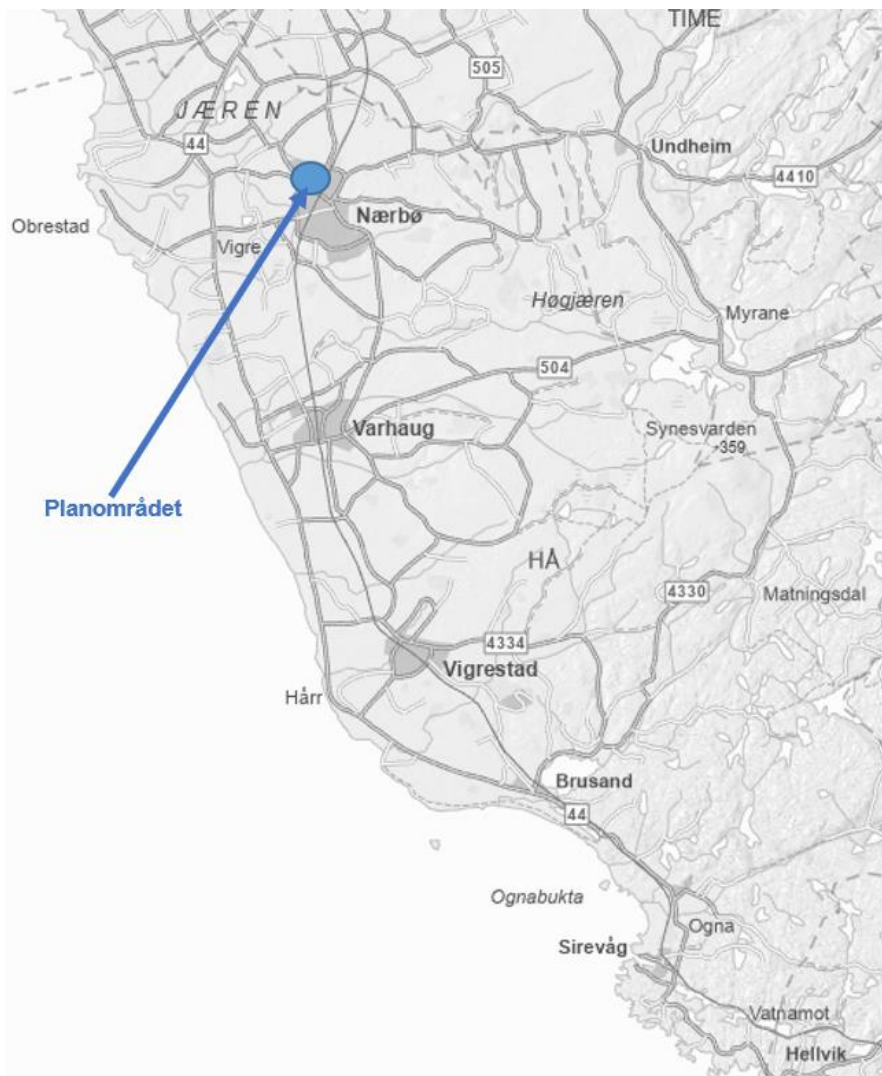
	Åpen kontordag i varslings-/høringsperioden	20. Februar 2024
	Vurdering av merknader til planprogrammet og utarbeide endelig planprogram	mars 2024 – april 2024
	Fastsetting av planprogram (vedtak og kunngjøring)	11.04.2024 (USAM-møte)
Planutarbeidelse	Gjennomføre utredningsarbeid (KU og ROS)	April 2024 – oktober 2024
	Utarbeide planforslag	April 2024 – oktober 2024
	Ev. dialog/medvirkning med ulike parter/fagkyndige	Mai 2024 - september 2024
Politisk behandling og formell medvirkning	Førstegangsbehandling	Høsten 2024
	Høring og off. ettersyn av planforslaget	Høsten 2024
	Bearbeide planforslag basert på innkomne merknader	Høsten 2024
	Andregangsbehandling	Første kvartal 2025
	Endelig planvedtak	Våren 2025
	Kunngjøring av planvedtak og klagemulighet	Våren 2025

Framdriftsplanen kan blant annet bli påvirka av eventuelle behov for arkeologiske registreringer og/eller andre kartlegginger (naturverdier) i konsekvensutredningene.

Beskrivelse av området og omgivelsene

Beliggenhet

Planområdet ligger nord i tettstedet Nærbø i Hå kommune, nord for Nærbø sentrum og vest for jernbaneforbindelsen som går fra Stavanger og sørover. Figur 2 illustrerer hvor planområdet er lokalisert i forhold til tettstedene i Hå kommune. Figur 3 viser hvor planområdet ligger i tettstedet Nærbø.



Figur 2 Planområdets beliggenhet i Hå kommune



Figur 3 Planområdets beliggenhet på Nærbø (hvit omriss)

Beskrivelse av planområdet

Planområdet har en størrelse på 213,5 dekar og omfatter hovedsakelig eiendommene gnr. /bnr. 23/59, 23/10, 23/61, 21/73 og 21/261.

I tillegg inkluderer planområdet hele eller deler av

Gnr./bnr. 16/

4, 14, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 32, 37, 38.

Gnr./bnr. 21/

18, 90, 138, 139, 140, 174, 180, 200, 201, 255, 268, 288, 290, 291, 301, 308, 328.

Gnr./bnr. 23/

3, 4, 5, 7, 8, 9, 15, 23, 27, 34, 37, 38, 43, 44, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112.

Gnr./bnr. 25/

23, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 69, 85, 105, 134, 135, 136, 158, 159, 162, 200, 208, 217, 222, 234.

Foreslått planavgrensning er satt for å se på området som en helhet, noe som gir bedre verktøy for å kunne realisere regulert rundkjøring, fortetting og langsiktig utvikling.

Plangrensen som ble presentert i høringsbrevet har blitt redusert. Etter nærmere vurdering ble det konkludert at det ikke anses hensiktsmessig å regulere områdene som er tatt ut, samt at det ville utløst behovet for arkeologiske registreringer.

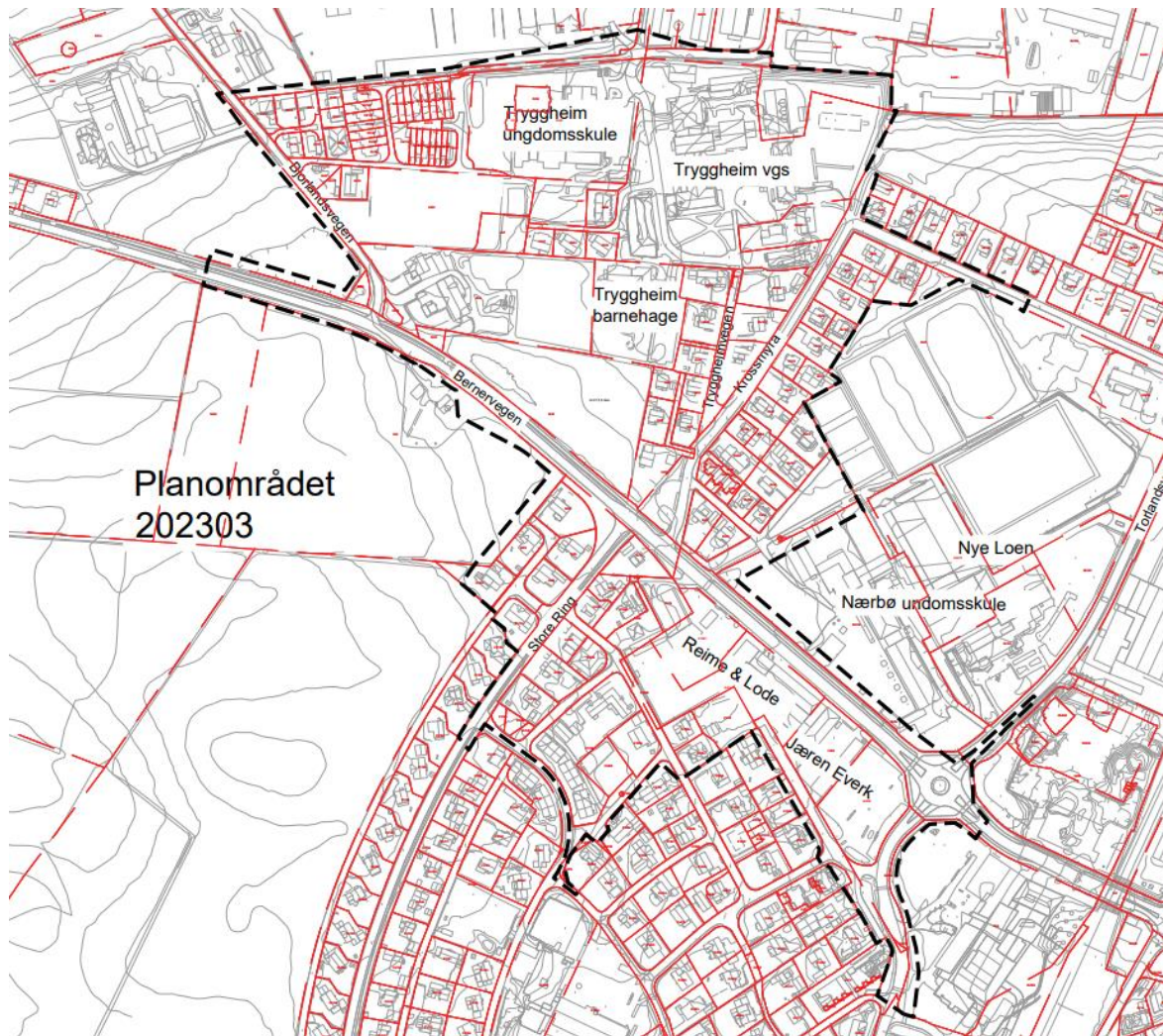
Sørøst for planområdet ligger Nærbø ungdomsskule med Nye Loen, samt Nærbø sentrum. Jernbanetraseen går et kvartal unna på det nærmeste, i øst. I den nordlige enden grenser planområdet til industriområde, og mot vest ligger et større, sammenhengende landbruksområde bestående av dyrket mark. Sør for planområdet er det boligbebyggelse.

Vestre del av planområdet har adkomstveg fra Bjorlandsringen i nordvest, og fv. 4360 Bernervegen i vest. Adkomst til fv. 44 skjer via Bernervegen. Østre del av planområdet har adkomst via fv. 4380 Torlandsvegen som påkobles Bernervegen i sørøst eller Krossmyra nordøst for planområdet.

Terrenget i området er flatt med små høydeforskjeller, foruten mot industriområdet i nord. Det meste av området er allerede utbygd, med unntak av landbrukseiendommene i vest.

Innenfor planområdet finner vi virksomheter som Reime & Lode AS, UNO X, Nærbø ungdomsskule, Nye Loen, Tryggheim ungdomsskule, Tryggheim vidaregåande skule og Tryggheim barnehage.

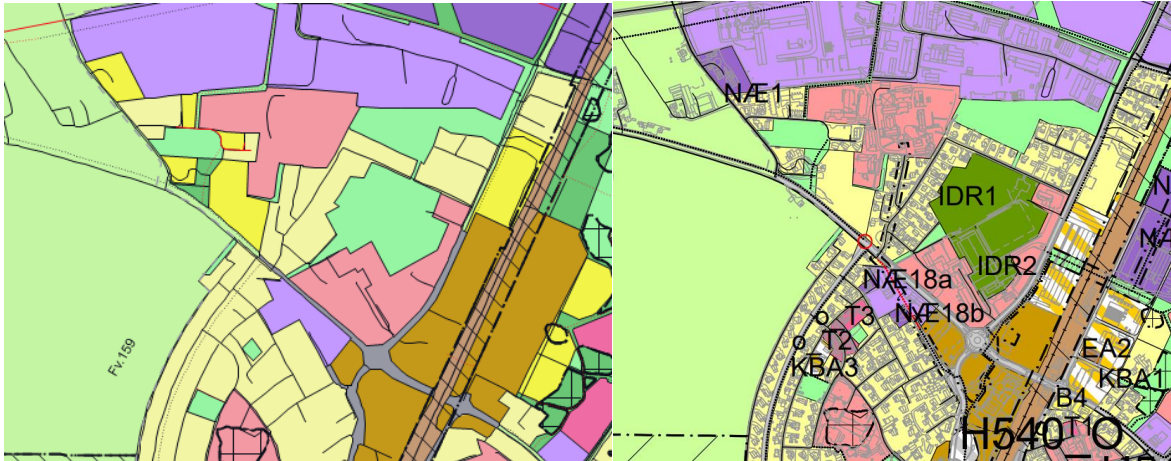
Boligbebyggelsen består av tre hovedgrupper. De eldste boligene, hovedsakelig langs Krossmyra, stammer frå 40-60-tallet og er på enkelte eiendommer erstattet med nyere, mer omfattende bebyggelse. På 70- og 80 tallet ble nye eneboligfelt etablert på dyrka mark hovedsakelig på sørsiden av Bernervegen. De siste ti årene er det etablert rekkehusfelt helt i nordvest, og enkelte spredte fortettingsprosjekt ellers i planområdet.



Figur 4 Planavgrensing

NÆ18a og NÆ18b reguleres fra boligformål til næringsformål. Næringsområdet til Reime og Lode utvides med mer næring ved å endre to boligtomter til næring. Som følge av endringen blir det krav om gang- og sykkelveg gjennom området fra Nygårdsvegen til Bernervegen som må ha et grønt preg (H540).

Kommunedirektøren har også vurdert å ta med NÆ1 i ny kommuneplan som reguleres fra boligformål til næringsformål, og konkludert med at NÆ1 inkludert adkomst naturlig hører til plan for industriområdet Bjorlandsmarka planID 1076, og at reguleringsendring gjennomføres i den planen.



Figur 5 Gjeldende kommuneplan (2014) Figur 6 Høringsforslag til ny kommuneplan (oktober 2023)

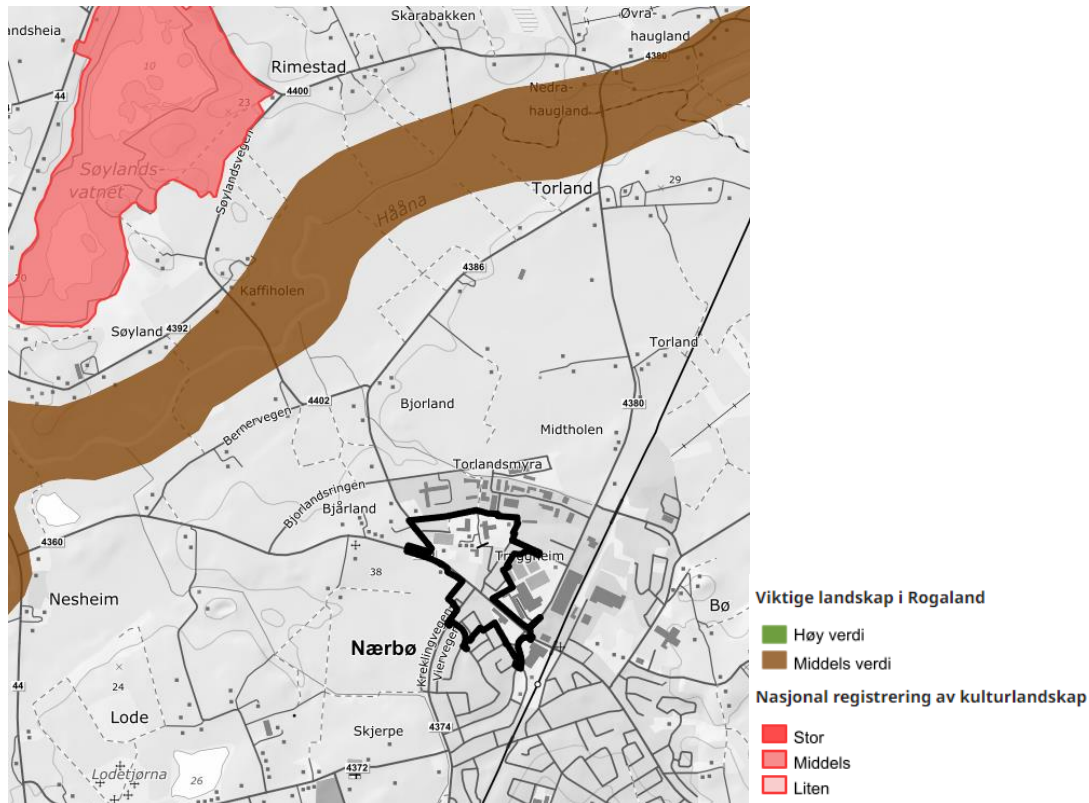
Beskrivelse av omgivelsene

Landskap

Planområdet ligger nordvest i tettstedet Nærbø og grenser til store landbruksområder og kulturlandskap i vest. Nord for planområdet er landskapet preget av industriområder, og i sør er det boligbebyggelse. I øst er Nærbø sentrum lokalisert, i likhet med blant annet jernbanen, Nærbø ungdomsskule og idrettsanlegg.

Planområdet er lokalisert innenfor slettelandskapet på lav-Jæren, jf. Vakre landskap i Rogaland. Området er del av *kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans*, jf. Temakart Rogaland. Områdene som er en del av denne landskapstypen karakteriseres ved at de ligger nær kysten (mindre enn 6 km) og ofte grenser til kystslettelandskap. Videre ligger denne typen landskap under skoggrensen, og de delene av landskapet som ikke er dominert av vann, vassdrag, våtmarker og eventuelt jordbruk og bebygde områder, er normalt dekket med skog. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet. Jordbruk er den dominerende arealbruken i området. Nordvest utenfor planområdet renner Håelva som inngår i viktige landskap i Rogaland, markert i brunt i Figur 7.

Terrenget er relativt flatt med høyeste punkt på omtrent +35 meter, og maks høydeforskjell på ca 5 meter. Retningen terrenget skråner mot i planområdet går fra vest til øst.



Figur 7 Nasjonal registrering av kulturlandskap (rosa) og viktige landskap (brun) i Rogaland

Natur

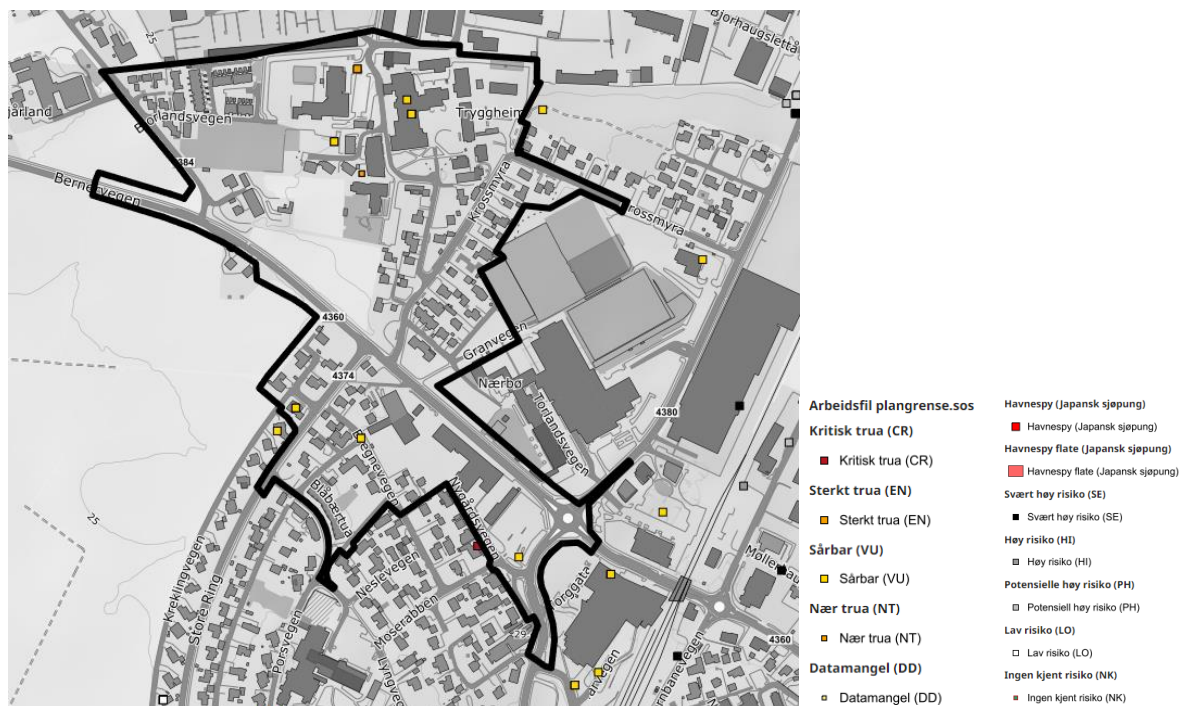
Innenfor og rundt planområdet er det ikke registrert natur av verdi, jf. miljøstatus.miljødirektoratet.no.

Det er registrert rødlistete arter i og ved planområdet:

- Nord i planområdet er det registrert tyrkerdue (nær truet), stær (nær truet), gråspurv (nær truet), kornkråke (sårbar), svartrødstjert (sterkt truet) og *Taxus baccata* barlind (sårbar).
- Rundt Tryggheim ungdomskule og vgs er det registrert gråspurv (nær truet), kornkråke (sårbar), gråmåke (sårbar), tyrkerdue (nær truet) og tårnseiler (nær truet).
- I midtre del av planområdet er det registrert gråspurv (nær truet) og tyrkerdue (nær truet).
- Sør i planområdet er det registrert gråspurv (nær truet), stær (nær truet), gulspurv (sårbar), tyrkerdue (nær truet), kornkråke (sårbar).
- Sør-øst er det registrert hettemåke (kritisk truet) og kornkråke (sårbar).

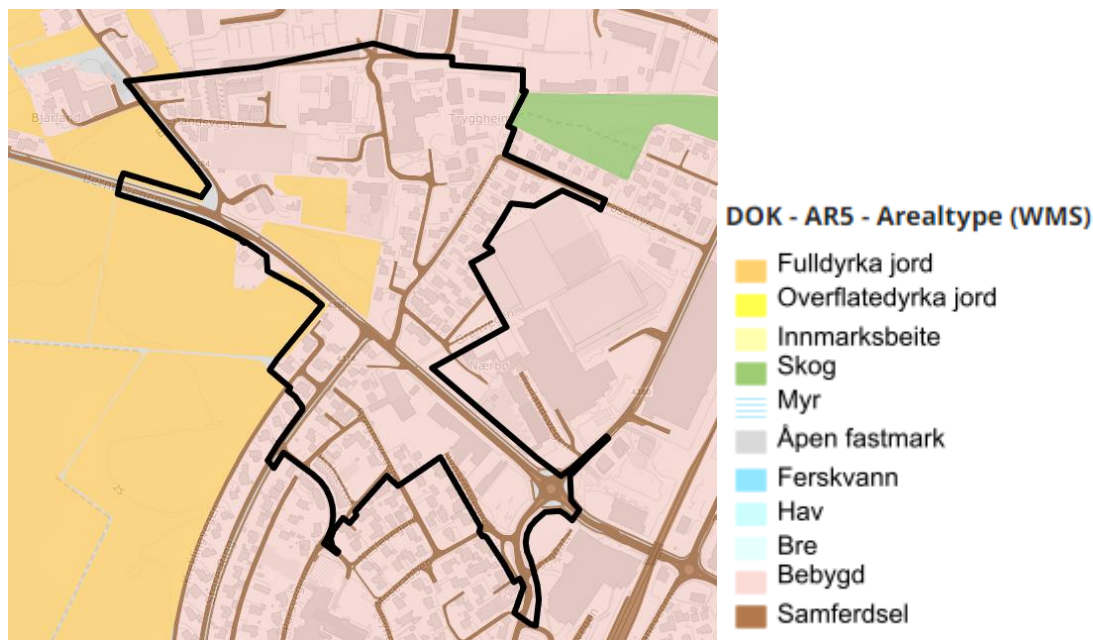
Det er registrert fremmede arter i og ved planområdet:

- Nord-øst er det registrert *Sambucus racemosa* buskhyll (svært høy risiko).
- Rundt Bjorland er det registrert *Neillia incisa* kranstopp (potensiell høy risiko), *Sorbaria sorbifolia* rognspirea (svært høy risiko) og *Tanacetum parthenium* matrem (potensiell høy risiko).

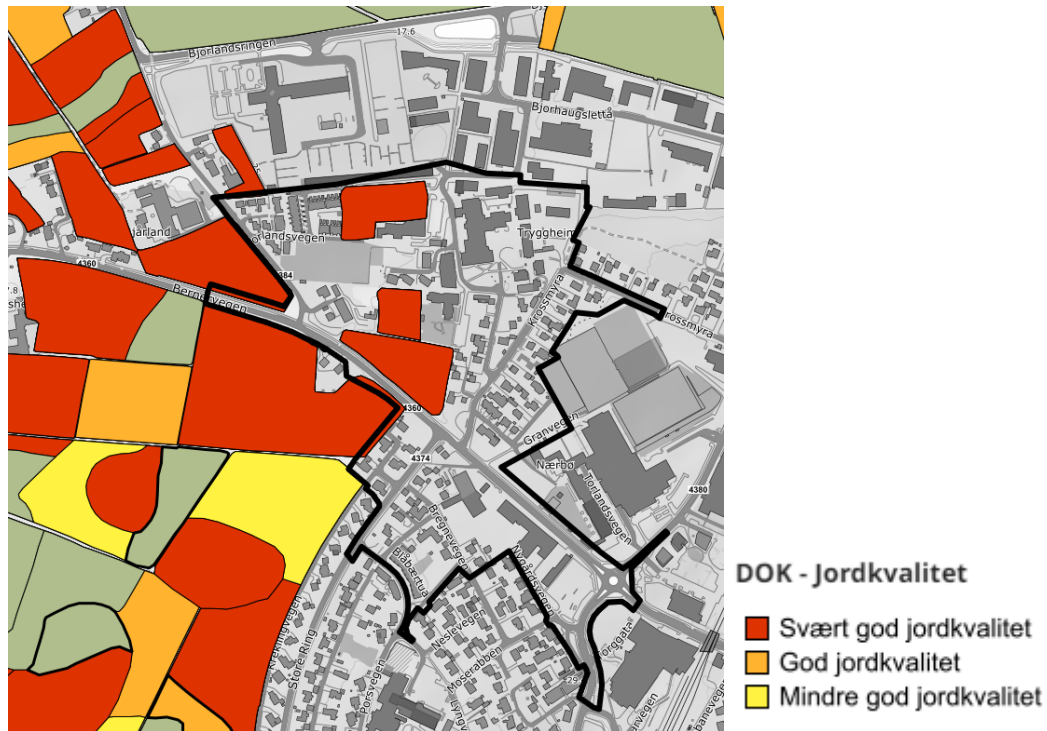


Figur 8 Rødlistete og fremmede arter i og ved planområdet

I planområdet er det registrert bebygde omgivelser og fulldyrka jord med god jordkvalitet som vist i figur 9 og 10, jf. Temakart Rogaland.



Figur 9 AR5 arealbruk



Figur 10 Jordkvalitet

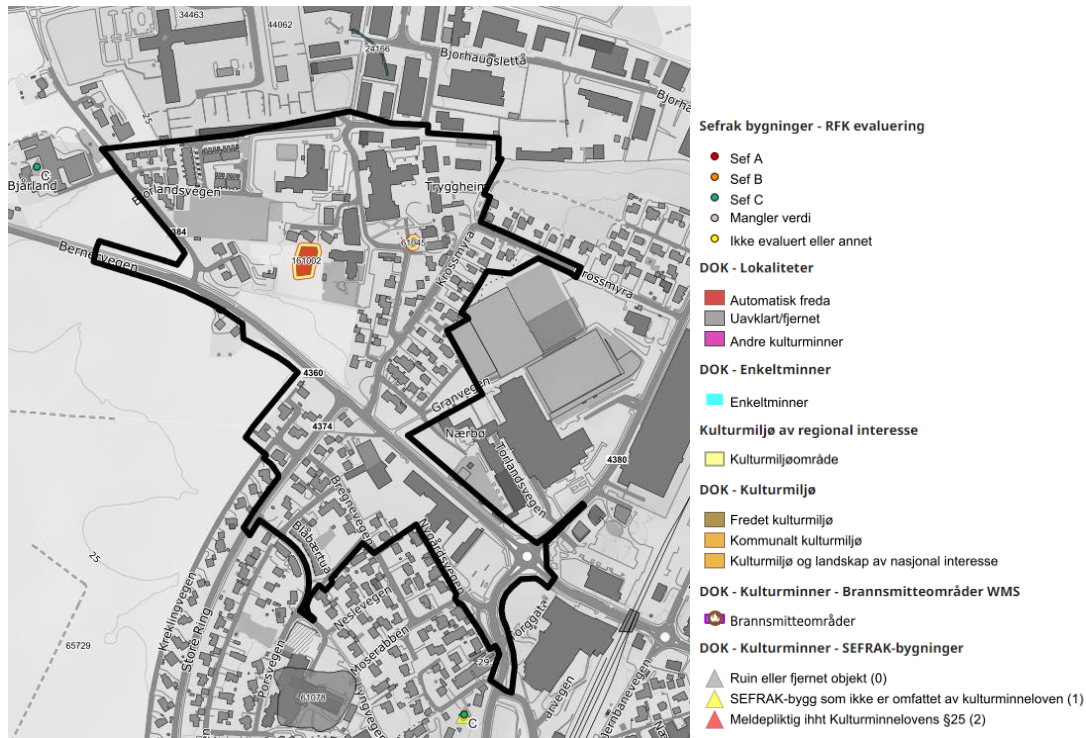
Kulturminner

Registrerte kulturminner innenfor planområdet:

- KulturminneID: 161002, Bjorland. Kategorisert som skattetuft. Lokalisert innenfor planområdet og er automatisk fredet.
- KulturminneID: 61045, Tryggheim. Kategorisert som gravhaug. Lokalisert innenfor planområdet og er automatisk fredet.

Nær planområdet er det registrert noen kulturminner. De nærmeste er blant annet:

- KulturminneID: 24166, Bjorland. Kategorisert som gardfar. Lokalisert ca 60 meter fra planområdet. Automatisk fredet, men er fjernet.
- SefrakID 1119-0204-003, Bjorland. RFK evaluering: Sef C. Kategorisert som våningshus. Lokalisert ca 100 meter fra planområdet.

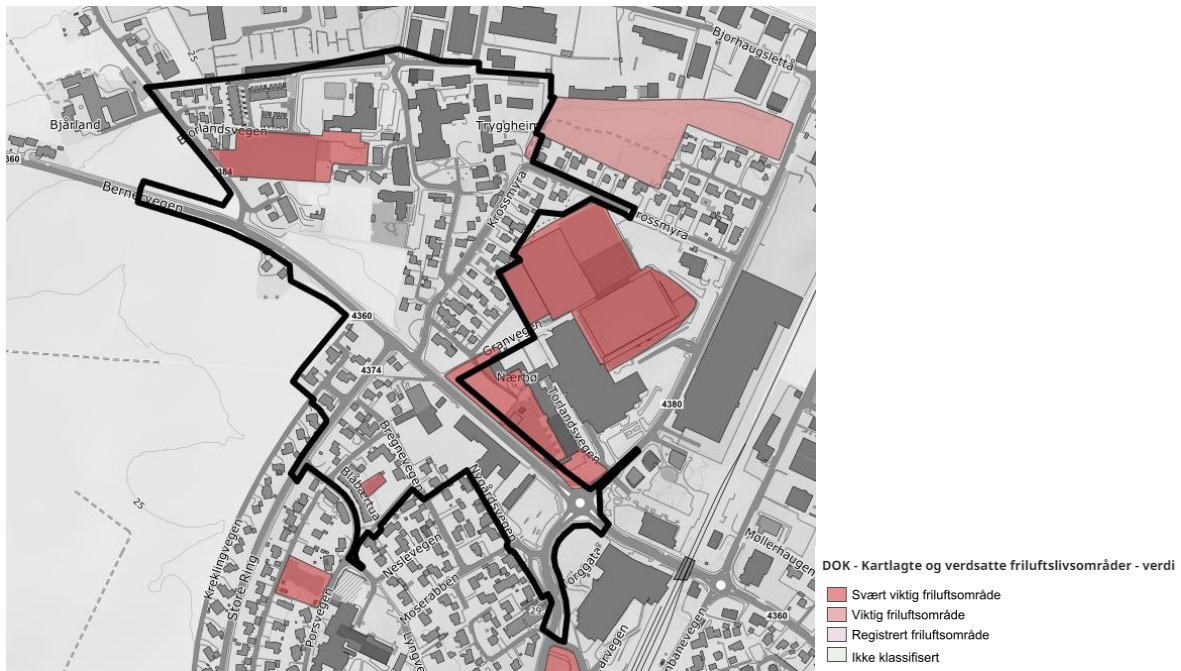


Figur 11 Kulturminner innenfor og i nærheten av planområdet

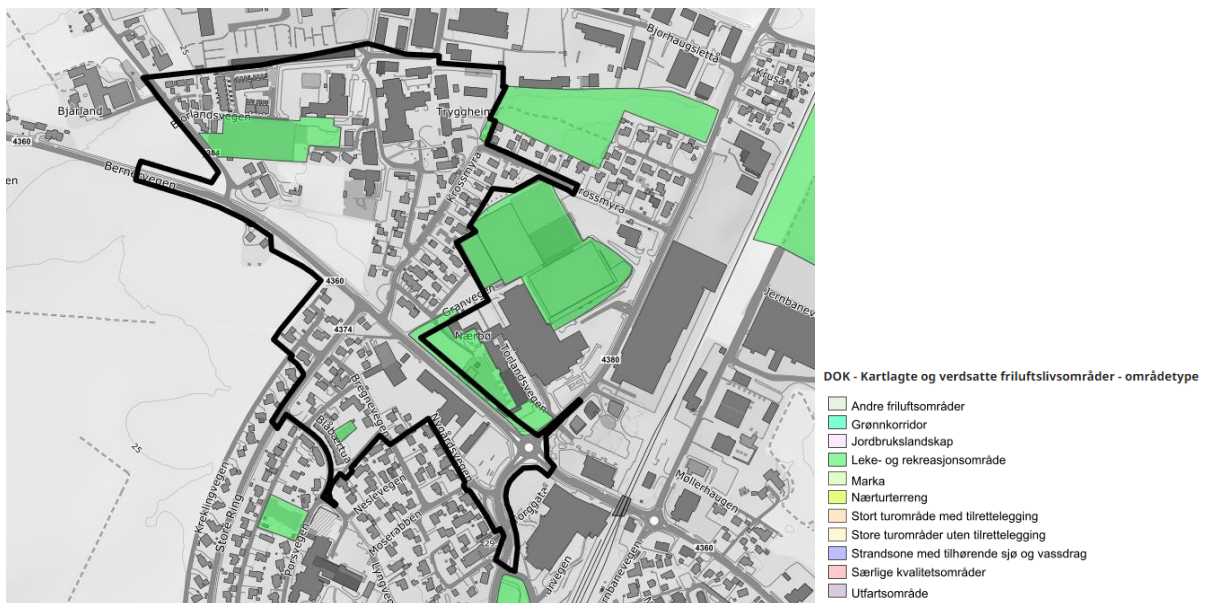
Friluftsliv / by- og bygdeliv

Registrerte friluftsområder i og nær planområdet er blant annet:

- Leke- og rekreasjonsområdet: Tryggheim skule (ID: FK00036643). Stor brukerfrekvens og et svært viktig friluftslivsområde. Ligger vest i planområdet. Totalt areal 10,4 daa.
- Leke- og rekreasjonsområdet: Bjorhaugskogen (ID: FK00036634). Middels brukerfrekvens og et viktig friluftslivsområde. Ligger øst for planområdet. Totalt areal 22,5 daa.
- Leke- og rekreasjonsområde: Nye Loen (ID: FK00036646). Stor brukerfrekvens og et svært viktig friluftslivsområde. Ligger øst for planområdet. Totalt areal 29,4 daa.
- Leke- og rekreasjonsområde: Nærbø u. skule (ID: FK00036644). Stor brukerfrekvens og et svært viktig friluftslivsområde. Ligger sørøst for planområdet. Totalt areal 11,2 daa.
- Leke- og rekreasjonsområde: Viervegen (ID: FK00036632). Middels brukerfrekvens og et svært viktig friluftslivsområde. Ligger sør for planområdet. Totalt areal 3,5 daa.

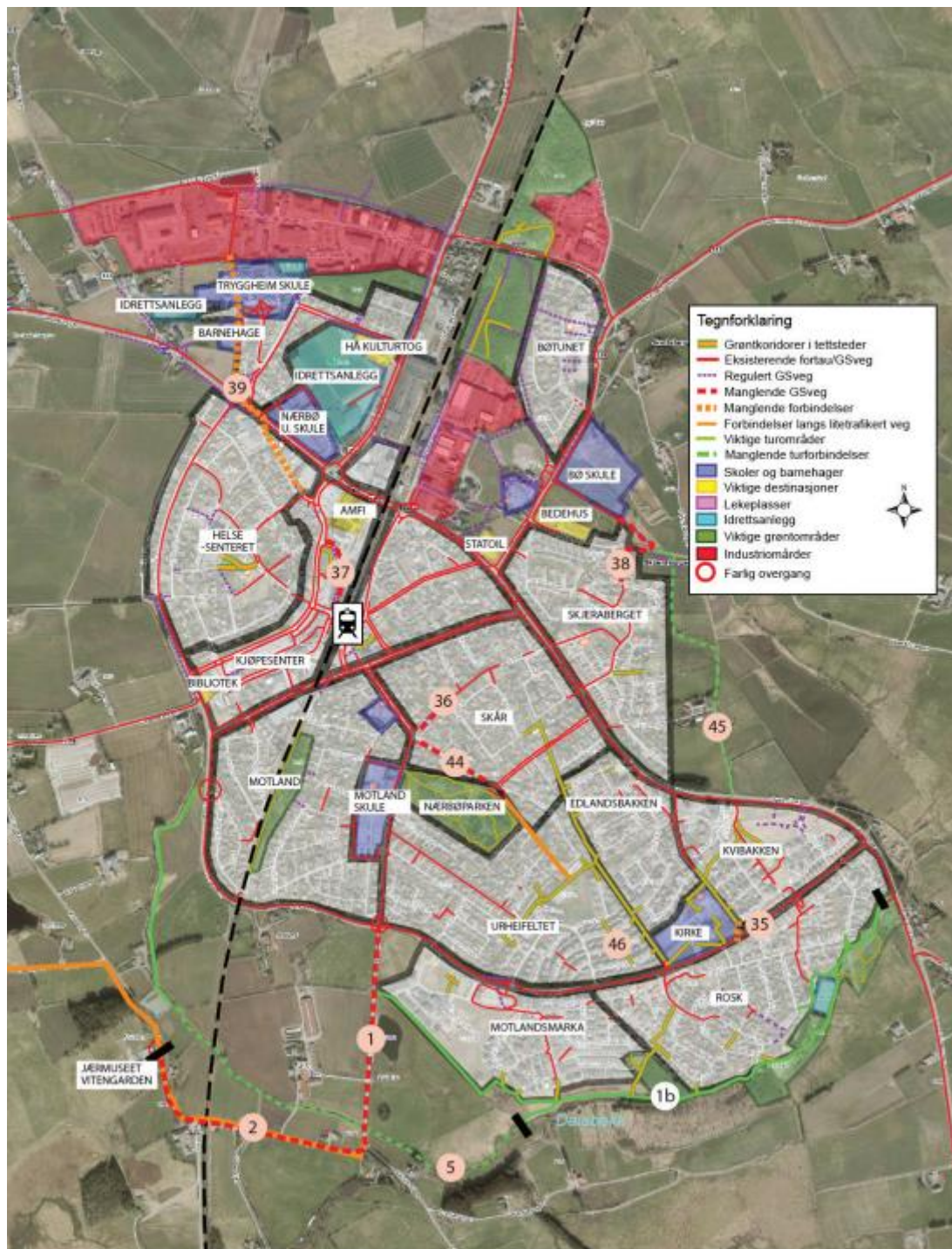


Figur 12 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder - verdi



Figur 13 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder - områdetype

I [Plan for turnett i Hå kommune](#) er turnett og oppholdsområder for Nærbø registrert, vist i figur 14. Gjennom planområdet går det en eksisterende gang- og sykkelveg/fortau langs Torlandsvegen, Bernervegen og Bjorlandsringen som alle har forbindelser inn mot planområdet. Fra idrettsanlegget til Tryggheim og barnehagen er det regulert gang- og sykkelveg mot næringsområdet i nord og Bernervegen i sør. Det er imidlertid manglende forbindelse fra Bernervegen, gjennom barnehagen og mot Tryggheim skule, men dette erstattes med gang- og sykkelveger vest (forslag til framtidig) og øst for barnehagen.



Figur 14 Plan for turnett på Nærbø

Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Foreløpig er følgende forhold vurdert:

Ras

Skredfaren er vurdert i tråd med prosedyren i NVEs veileder for «[Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)» fra 2019.

Det er behov for å se nærmere på dette temaet i det videre planarbeidet.



Figur 16 Aktsomhet for flom

Virkksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp

Det ligger naturgassledninger i og nær planområdet. Innenfor planområdet er det virksomheter som har meldt inn noen stoffer, men de vurderes å ikke medføre noen særskilt risiko utover det som er vanlig for slik infrastruktur/virksomhet. Bensinstasjonen UNO-X som er lokalisert sør i planområdet, har meldt inn om bensin og diesel, jf. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Det er også en selvbetjent bensinstasjon på parkeringsplassen lenger sør ved Torggata.

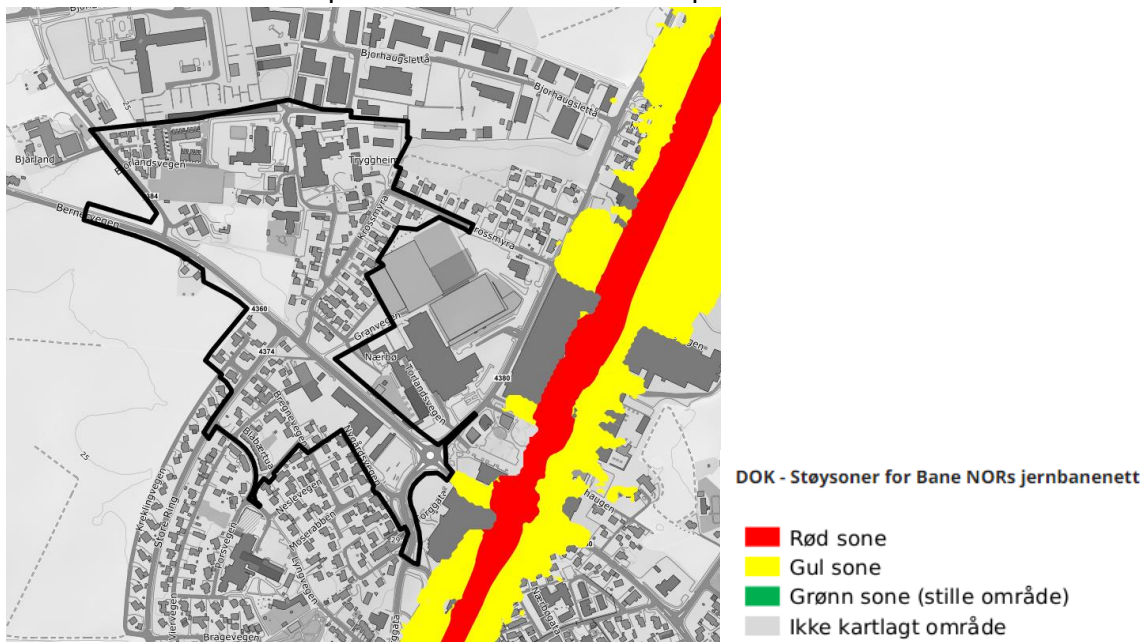
Trafikksikkerhet

Planområdet har adkomst via FV. 4360 Bernervegen og FV. 4380 Torlandsvegen. Innenfor planområdet er det skole, barnehage og bilsenter. Det vil i tidsrom kunne være mye trafikk frem og tilbake fra skole og barnehage. Planområdet grenser til industri- og næringsområde. Det kan forekomme tungtrafikk til og fra området som kan påvirke trafikksikkerheten i planområdet, selv om adkomsten til industriområde Krusemarka skjer via Bjørlandsringen utenfor planområdet. Det skal i planen også sikres adkomst til utvidelsen av industriområde i nordvest. Adkomstforhold og tilhørende trafikksikkerhet til og fra området må vurderes i ROS-analysen.

Forurensning (støy, luft, grunn, vann)

Sørlandsbanen som går langs østre del av planområdet og er, ifølge Temakart Rogaland, en kilde til støy i rød og gul sone. Foruten noe vegareal vurderer Kommunedirektøren at

planområdet ikke er berørt av denne støyen, men dette kvitteres ut i planprosessen. Det er behov for å se nærmere på dette teamet i det videre planarbeidet.



Figur 17 Støyforurensing fra jernbane

Støy fra vegtrafikk forekommer, særlig Bernervegen som en av hovedinnfartene til Nærbø har en ÅDT som tilsier støybelastning.

Industri- og næringsvirksomheten nord for planområdet kan generere støy. Innenfor området er det både barnehage, skoler, idrettsanlegg som kan gjøre planområdet støyutsatt. Det er behov for å se nærmere på dette i planarbeidet.

Miljøstatus.no viser at det er luftforurensing av CO₂, NO_x og SO₂. Dette er vanlig forekomster i byer og tettsteder. Det er ikke registrert virksomheter med tillatt utslipp til luft og vann nær planområdet, jf. kartportalen Miljøstatus.

Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet, jf. kartportalen Temakart Rogaland og Miljøstatus.

Føringer og premisser for planarbeidet

Overordna planer og føringer

Bærekraftsmålene

I 2015 vedtok FNs generalforsamling 2030-agendaen for bærekraftig utvikling. Agendaen har 17 utviklingsmål for å fremme sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan, blant annet for å sikre sosial rettferdighet og god helse og stanse tap av naturmangfold og klimaendringer. Målene skal vise vei mot en bærekraftig utvikling på kort og lang sikt. Regjeringen har bestemt at FN sine 17 bærekraftsmål skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i utfordringene også i Norge.

Nasjonale forventninger

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt 20. juni 2023, har fem overordnede prioriteringsperspektiv:

- 1) Samordning og samarbeid i planleggingen
- 2) Trygge og inkluderende lokalsamfunn
- 3) Velferd og bærekraftig verdiskapning
- 4) Klima, natur og miljø for framtida
- 5) Samfunnssikkerhet og beredskap

Det forventes at kommunene legger til rette for vekst og utvikling i avgrensede sentrumsområder og tettsteder. Lokalisering av boliger, service, handel og andre arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal vurderes i sammenheng med kollektivknutepunkt. Det forventes høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene. Dette vil styrke grunnlaget for levende byer/tettsteder, økt kollektivtransport, sykling og gange.

Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve skal vektlegges. Det skal jobbes for å ha inkluderende samfunn, trygghet og helsefremming, kvaliteter i våre fysiske omgivelser, og levende sentrumsområder ved å ha tilgang på gode møteplasser og grønne områder nær barnehager og skoler osv. Det er et mål at utbygging ikke øker sårbarheten for naturhendelser, f-eks. gjennom blågrønn infrastruktur og andre naturbaserte løsninger.

Planlegging skal fokusere på samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging, verdiskapning og næringsutvikling, klima og lavere utslipp, aktiv natur- og kulturforvaltning, og redusere nedbygging av dyrka mark. Regjeringen forventer at det legges til rette for at eldre som ønsker skal bli boende lenger i egen bolig.

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging blir utbedret hvert fjerde år, sist vedtatt 20. juni 2023. FNs bærekraftsmål skal som nevnt over være grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen.

Statlige planretningslinjer (SPR)

- [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen \(2021\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning \(2018\)](#)
- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging \(2014\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen \(1995\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag \(1994\)](#)

Det er for tiden ingen statlige bestemmelser (SPB). Her finnes oppdaterte [nasjonale føringer og planoppgaver](#).

Regionale planer

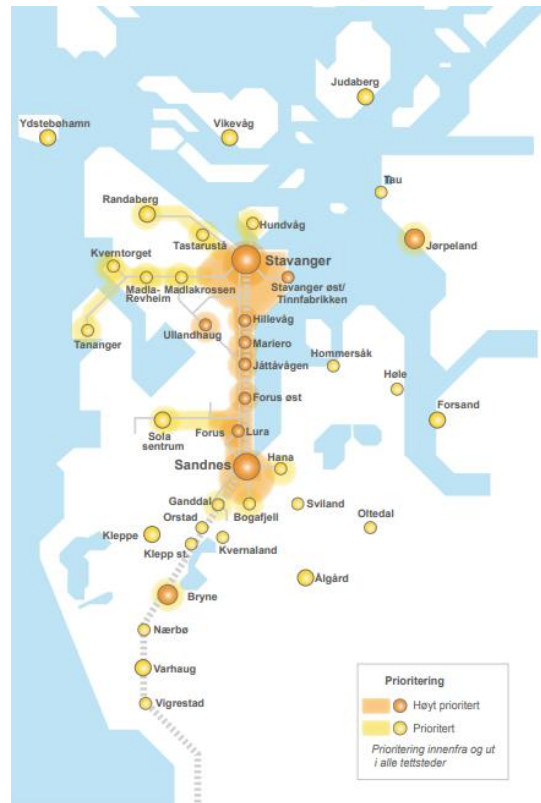
Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (RP Jæren)

Planen ble vedtatt 20.10.2020. Planens hovedmål er at «Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturmiljø og gir høy livskvalitet.» Videre er delmålene og innsatsområdene: enklere hverdag, konkurransekraft, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, varige naturressurser, og regionalt samarbeid.

En viktig arealstrategi er planlegging «innenfra og ut» som gjelder både for prioriterte utviklingsområder i regionen og inni byer og tettsteder.



Figur 18 Regional areal- og transportstrategi



Figur 19 Regional prioriterte utviklingsområder

Strategien «rett virksomhet på rett sted» innebærer «at næringsvirksomheter finner lokalisering i næringsområder som passer med virksomhetens areal- og transportbehov». Planen deler virksomheter inn i 3 kategorier:

- Kategori 1 (høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet) skal lokaliseres i by- og tettstedssentre og nær kollektivtransport.
- Kategori 2 (middels arbeidsplass- og/eller besøksintensitet) skal integreres i by- og tettstedsstrukturen og være nær kollektivtransport.
- Kategori 3 (lav arbeidsplass- og/eller besøksintensitet) skal ligge nær hovedinfrastruktur.

Planen har også bestemmelser om lokalisering av varehandel.



Figur 20 Regionale næringsområder



Figur 21 Senterstruktur

Planen har også føringer om stedsforming, jordvern, landbruk og andre blågrønne strukturer, transport og kollektivtrafikk med prioritering av transportformer, og parkering.

Næringsområder i kategori 2 skal lokaliseres i tettsteder. Områdeplanen vurderes å være i tråd med strategien i RP Jæren.

Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040

Planen bidrar til bærekraftig håndtering av overskuddsmasser på Jæren, ved å legge til rette for en mer sirkulær forvaltning av råstoffene. Planen inneholder en strategi for håndtering av masser etter ressurspyramide-prinsippet og retningslinjer for håndtering av masser.

Her finnes [gjeldende regionale planer og strategier](#).

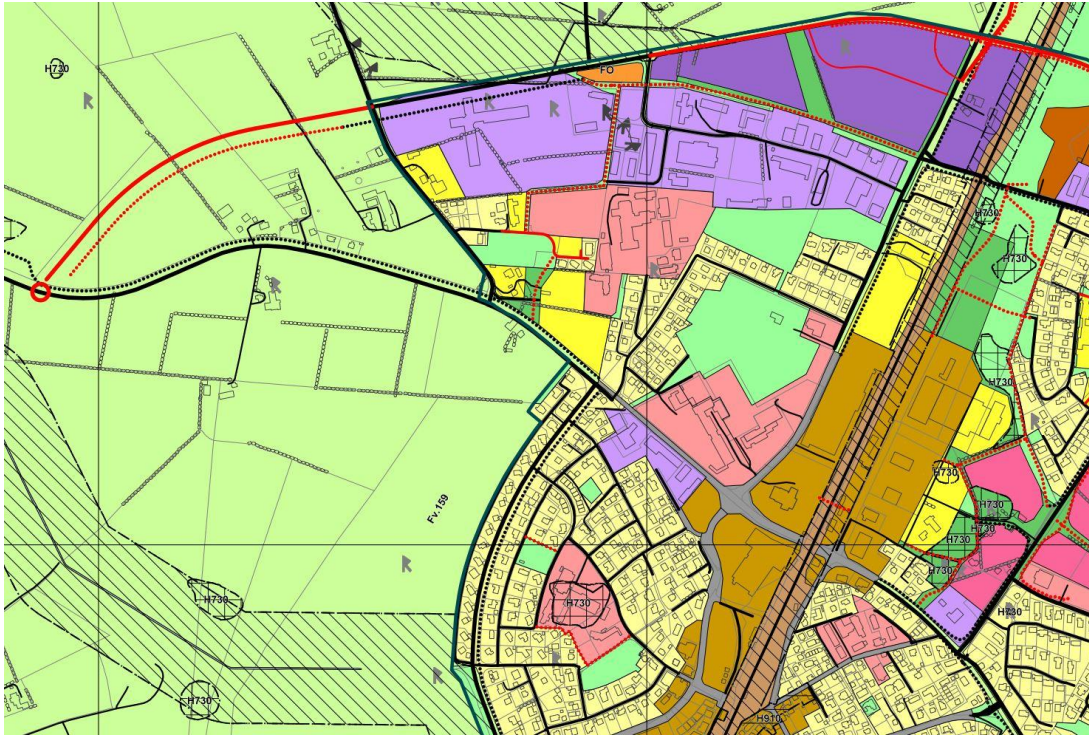
Kommunale føringer

Kommuneplan

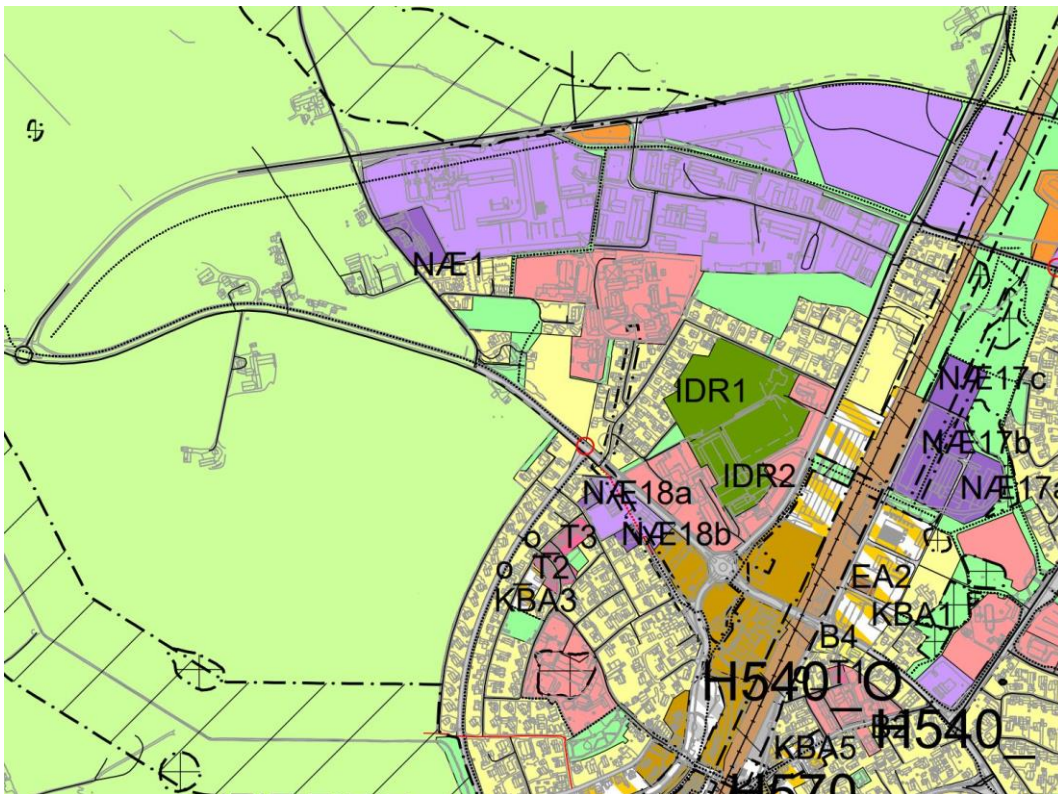
Kommunens målsetting er å planlegge langsiktig, arbeide for sosial balanse i lokalsamfunnene og satse på innovasjon og ny teknologi i by- og tettstedsutviklingen. Samtidig skal kommunen sikre hensynet til miljøet. Kommunen vil legge til rette for vekst i

stasjonsbyene, samtidig som det blir tatt hensyn til jordvern, biologisk mangfold og kulturlandskap.

Det er viktig å merke seg at kommuneplanen for tiden gjennomgår en revisjon og er derfor ikke endelig vedtatt i den fasen der dette planprogrammet utarbeides.



Figur 22 Utsnitt fra plankart for kommuneplanen 2014-2028



Figur 23 Utsnitt fra forslag til plankart for kommuneplanen 2023-2036

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende planer er hovedsakelig eldre, ikke-digitaliserte planer med bestemmelser som til dels er utdaterte og ikke-utfyllende.

Gjeldende planer i området

- Plan 1050 – Områdereguleringsplan for Krusemarka, Nærbø (PlanID 1119-1050)
- Plan 1119D – Områdereguleringsplan for Bjorhaug, Nærbø øst (PlanID 1119-1119D)
- Plan 1076E – Detaljregulering for Bjorlandsmarka, Nærbø (PlanID 1119-1076)
- Plan 1185 – Detaljregulering for nye Loen (PlanID 1119-1185) (mindre del av)
- Plan 1146 – Detaljregulering for FV. 160 Bernervegen Parsell rundkjøring på FV. 159 Store Ring (PlanID 1119-1146)
- Plan 999C – Lunden, eldre reguleringsplan (PlanID 1119-999)
- Plan 997A – Nærbø sentrum, eldre reguleringsplan (PlanID 1119-997)

Tilgrensende planer

- Plan 1050 – Områdereguleringsplan for Krusemarka, Nærbø (PlanID 1119-1050)
- Plan 1119D – Områdereguleringsplan for Bjorhaug, Nærbø øst (PlanID 1119-1119D)
- Plan 1076E – Detaljregulering for Bjorlandsmarka, Nærbø (PlanID 1119-1076)
- Plan 1185 – Detaljregulering for nye Loen (PlanID 1119-1185)
- Plan 997A – Nærbø sentrum, eldre reguleringsplan (PlanID 1119-997)
- Plan 997-1 - Detaljregulering for Nærbø sentrum, områdene B8-9-10-G4-O3 (PlanID 1119-997-1)
- Plan 997-3 – Detaljregulering Nærbø Alle (PlanID 1119-997-3)
- Plan 1017 - Bebyggelsesplan Delfelt B1, 1017 Nærbø sentrum (PlanID 1119-1017)

Pågående planarbeid

Følgende planarbeid pågår i nærheten:

- Krusemarka (planID 202109) Detaljregulering for utvidelse mot øst, ved Torlandsvegen, over 200 meter nordøst for planområdet.

Det kan være behov for å gjøre avklaringer mot ovennevnte planer.

Beskrivelse av tiltaket

Planlagt arealbruk

Hensikten med områdereguleringen er å løse mer eller mindre felles utfordringer som berører ulike aktører i området, og gir bedre verktøy for å realisere regulert rundkjøring, fortetting og langsiktig utvikling av området. I områdeplan kan rekkefølgekrav og annet defineres for områder som i dag er uregulert eller «ikke langsiktig» regulert.

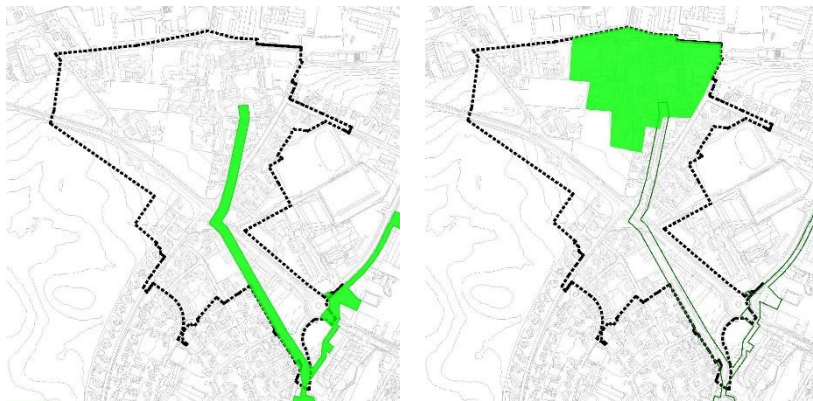
I det videre planarbeidet må følgende temaer vurderes:

- Adkomst til skoler og barnehage for bil, gående og syklende. Dagens vegstruktur beholdes i stor grad, men vegadkomst til Tryggheim barnehage vurderes flyttet til Bjorlandsvegen, slik at denne trafikken skilles fra elevene som skal til skolen. Kryssing av Bernervegen kan i forbindelse med rundkjøringen sikres ytterligere.



Figur 24a adkomst til skole/barnehage 24b Hovedinfrastruktur Bernervegen

- Omfang og utforming av infrastruktur, herunder gang- og sykkelveg (undergang) og løsninger for overvannshåndtering etter gjeldende normer. Undergang regulert i plan 1146, vest for/utenfor tettstedet skal revurderes – om det er behov for den, og om det er mer hensiktsmessig å plassere den lengre øst langs vegen. Det skal utarbeides tekniske planer for rundkjøringen, og reguleringsplan oppdateres ved behov ut fra denne prosjekteringen.
- Kommunedirektøren ser det som naturlig å vurdere tilkobling til sentrum ihht. forslag til endring av kommuneplan, og område angitt med hensynssone h540 i ny kommuneplan tas med fra Tryggheim og fram til planID 1190.



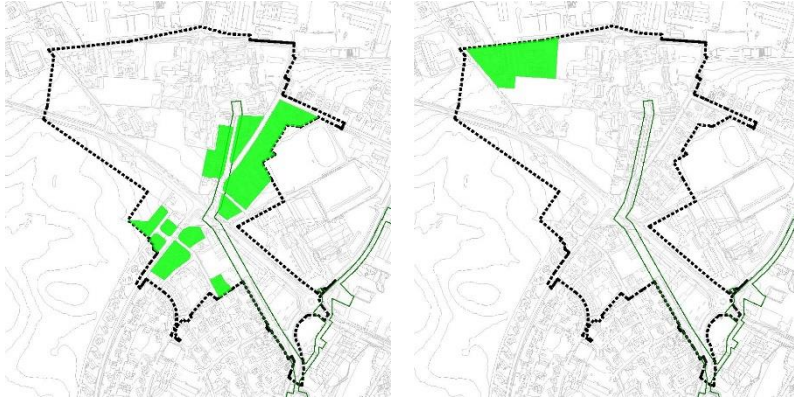
Figur 24c Grøntdrag kommuneplan 24d Tryggheim

- Utvikling av Tryggheim-området kan gis helhetlige rammer. Deres område er i dag regulert i 3 planer (planID 999, 1074, 1976) og det er nylig foretatt reguleringsendring for å legge til rette for utvidelse av internat ol. ved å definere utnyttingsgrad og høyder, delegert vedtak 559/23. Etter innspill fra Tryggheim vil det bli sett på muligheten for å omdefinere eksisterende grusfotballbane til idrettshall.
- Rammer for utbygging av området kalt Trianten/Bjorlandstunet ved tidligere anledninger (planID 1135), som i hovedsak omfatter gnr./bnr. 23/4 og 16/37. Interesserte utbyggere har etterlyst forutsigbare rammer for adkomst, rekkefølgekrav og andre vanlige utfordringer som for eksempel tetthetskrav og overvannshåndtering. Et hovedspørsmål som er tatt opp i den forbindelse, er om hele eller deler av området kan aksepteres å ha adkomst fra fv 4384 Bjorlandsvegen. Aktuelt område for framtidig detaljregulering, der hovedutfordringer avklares i områdeplanen.



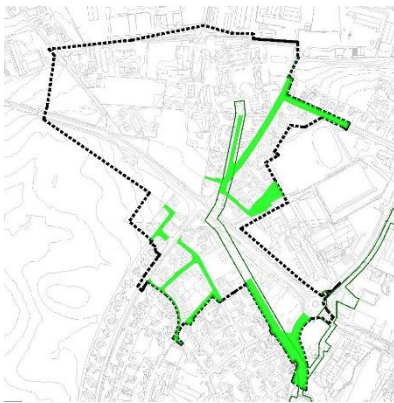
Figur 24e Nytt boligområde 24f BK1/BK2

- BK1 og BK2 i planID 1146 synes å ha rimelige definerte rekkefølgekrav, men utvikling har i praksis vist seg å avvente avklaring rundt rundkjøringen.
- Rammer for langsiktig fortetting og bruk av øvrige, etablerte boligområder kan defineres. Disse er hovedsakelig regulert i eldre planer, med noe omtrentlig samsvar med reelle eiendomsgrenser og bebyggelse, og overordna planer. Som utgangspunkt ser Kommunedirektøren for seg å legge til rette for «tett/lav» fortetting, 4-5 boliger per dekar, tilsvarende som i planID 997-1/området sørvest for Hå Sjukeheim. Kommunedirektøren ser videre for seg å utforme bestemmelsene for eksisterende boligområder slik at de ikke er til unødig hinder for vedlikehold og mindre tiltak.



Figur 24g etablerte (ene)boligområder 24h Nyere rekkehusområde

- Nylig etablert boligområde nordvest i planområdet videreføres i planen.
- Utforming av kommunale gateløp innenfor planområdet med tanke på trafiksikkerhet og trivsel. I dette ligger mindre forbedringer på kryssutforming, evt fartsdempende tiltak, og tydelig definisjon av frisiktsoner.
Krossmyra skal saneres, planen kan da fange opp framtidig utforming av gateløpet. Dette arbeidet er planlagt i 2024, og vil være godt i gang/ferdigstilt før planforslaget.



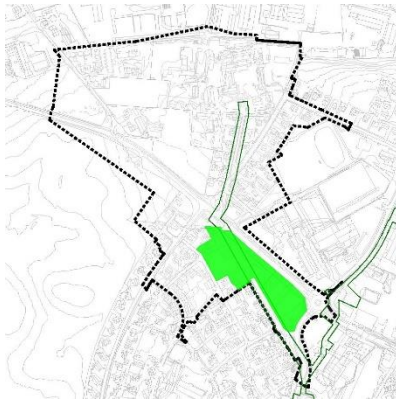
Figur 24i kommunale gateløp

Utvidet planomfang

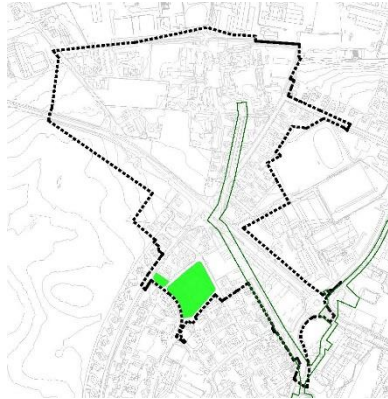
Selv om de ikke ble tatt opp i sak 079/23 vurderer Kommunedirektøren også disse områdene kan være hensiktsmessig å ta med når det først skal lages en områdeplan:

- Dagens næringsområde langs Bernervegen
Innspill for transformasjon av området Reime & Lode på sørsiden av Bernervegen er trukket tilbake i pågående kommuneplanrullering, og området foreslås videreført som næringsområde i kommuneplan. Områdeplanen kan legge til rette for langsiktig utvikling med blandet bruk og transformasjon, med både bolig og næring med høyere utnyttelse. NÆ18a/b i kommuneplan inkluderes.
Kommunedirektøren vurderer også, særlig pga. felles vurderinger rundt trafikkforhold, at det da er verdt å ta med også området 1J i kommunedelplan for Nærbø sentrum. Her er i dag Jæren Everks hovedkvarter, og en større parkeringsplass det er interesse for å utvikle.
For begge områder vil det vurderes om krav om senere detaljregulering er mest hensiktsmessig.

- Fortetting i disse områdene gir potensielt høyere trafikk, og en forventning om at vegmyndighet Rogaland Fylkeskommune vil ha en restriktiv holdning til avkjørsler fra Bernervegen tilsier at vegtilknytning til Store Ring og Torggata tas med i vurderingen.



Figur 24j Næringsområde



24k Blåbærtua

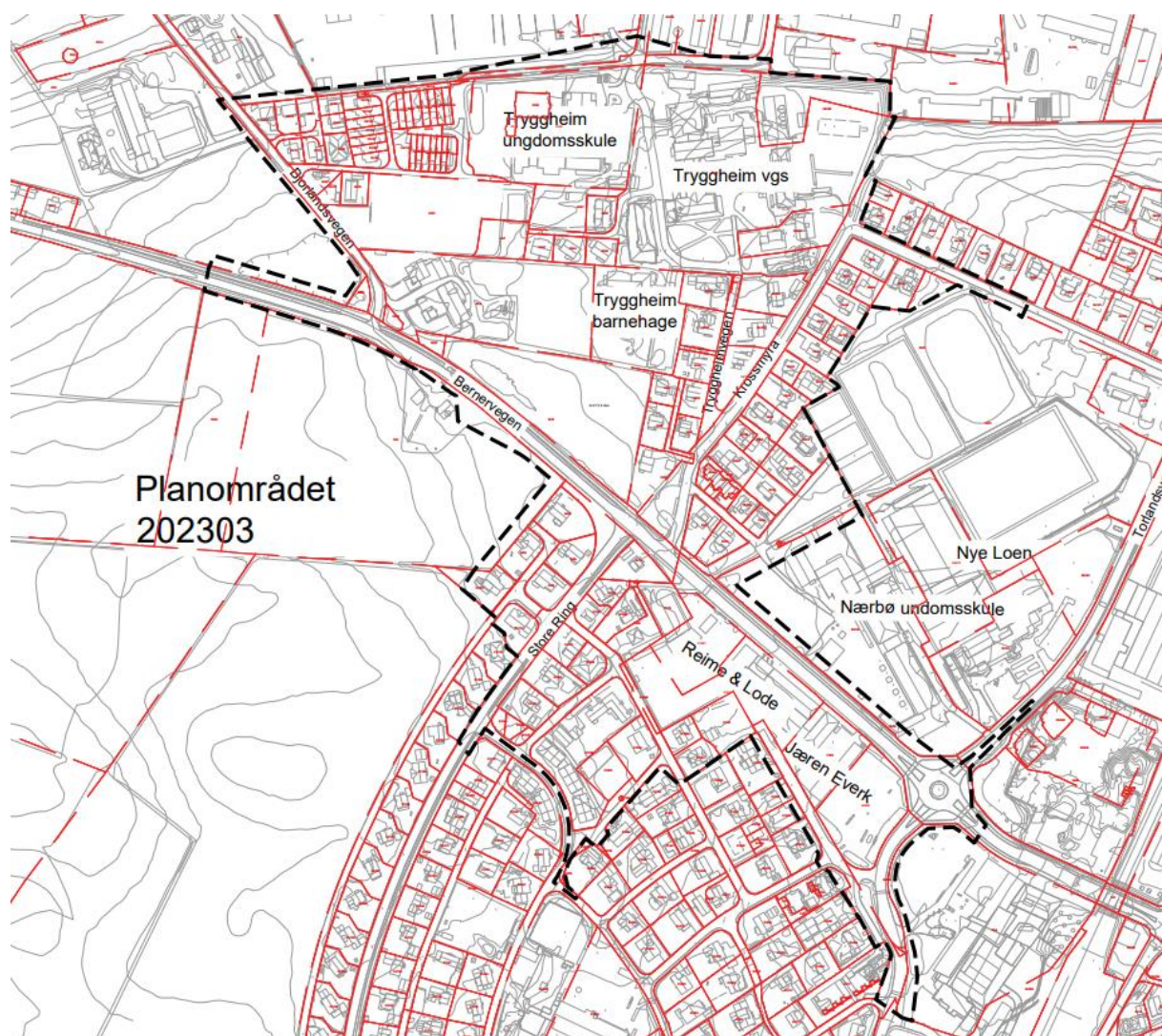
- Kommunedirektøren vurderer til slutt også å ta med kommunal eiendom Blåbærtua for langsiktig vurdering. Dagens bruk videreføres. Det vurderes i planarbeidet om det kun skal digitaliseres gjeldende plan, eller enkelte endringer i reguleringen skal vurderes samtidig.

Det foreslåtte planområdet utgjør en maksimal utstrekning, og Kommunedirektøren vil til fastsetting av planprogram vurdere å endre planavgrensningen basert på ny kunnskap og innkomne merknader. For enkelte delområder må det vurderes om det er hensiktsmessig å medta området i selve planen, selv om det er verdt å ta opp i innledende fase. Selve planforslaget kan også omfatte mindre enn antydning i planprogrammet.

Alternativer

I planarbeidet skal følgende alternativ utredes:

- **Referansealternativ (0-alternativet):**
Dagens situasjon legges til grunn som referansealternativ ved vurdering av KU. Området er i hovedsak utbygd, men det er fortsatt noen områder som ikke er utbygd enda.
- **Alternativ 1:**
Gjennomføring av foreslått plan, inkludert ny utbygging og anlegg, og endringer i formål og utbygging. Alternativet gjør det enklere å løse mer eller mindre felles utfordringer som berører ulike aktører i området, og gir bedre verktøy for å realisere regulert rundkjøring, fortetting og langsiktig utvikling av området.



Utredningstema og metode

I tillegg til problemstillinger knyttet til planendringsforslaget, som nevnt i kap. *Beskrivelse av tiltaket*, er det tema som må konsekvensutredes og risiko- og sårbarhetsanalyseres. ROS- og KU-tema vil bli kort redegjort for i planbeskrivelsen.

Tema som skal utredes

ROS-tema (samfunnssikkerhet)

Ved identifisering av uønska hendelser benyttes tabell fra DSBs veileder, sjekkliste fra Statsforvalteren i Rogaland, samt [sjekklisten](#) fra *Smartkommune*-samarbeidet.

Viktige ROS-tema i prosjektet som foreløpig er identifisert er:

- Flom- og overvannshåndtering
- Trafikksikkerhet
- Forurensning (støy)

KU-tema som omtales i ROS-analysen (jf. tabell i delkap. om KU-tema):

- Klimaendring/nedbør/flom
- Forurensning (støy/utslipp og utslipp av giftige væsker)
- Transportbehov (vurderes som del av trafikksikkerhet)
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen (vurderes under støy)

KU-tema

Det er kun tema/forhold som får virkninger av tiltaket som er beslutningsrelevante.

Følgende tema fra listen i KU-forskriften § 21 anses som aktuelle for utredning:

- Naturmangfold
- Kulturminner og kulturmiljø
- Friluftsliv
- Landskap
- Jordressurser

KU-tema og vurdering av utredningsbehov fremgår i tabellen nedenfor.

Tema	Vurderinger og antatte problemstillinger	Utredning
Naturmangfold	Det er registrert naturverdier og biologisk mangfold i og rundt planområdet.	Utredes i KU og omtales i plan.
Økosystemtjenester	Økosystemtjenester er goder og tjenester som vi får fra naturen. Slike goder kan omfatte økofunksjonssystem i naturen, regulerende tjenester, forsynende tjenester og opplevelsestjenester. Temaet vurderes gjennom KU-temaene naturmangfold, friluftsliv og jordressurser. Det fanges også opp i flere ROS-tema.	Utredes i KU under temaene Naturmangfold, Friluftsliv og Jordressurser, og omtales i planbeskrivelsen.
Nasjonalt og internasjonalt fastsette miljømål	Flere miljømål fanges opp via andre utredningstema. FNs bærekraftsmål omfatter flere forskjellige miljømål. Planlagt tiltak omfatter etablering av næringsvirksomhet. Hvordan planen forholder seg til bærekraftsmålene vil bli omtalt i planen.	Omtales i planbeskrivelse.
Kulturminner og kulturmiljø	Kulturminneloven § 9 stiller krav om undersøkelsesplikt. Undersøkelsesplikt ivaretas ved at plan varsles til kulturmyndighet og planprogram sendes til kulturmyndighet ved varsling og høring. I forbindelse med avsluttet arbeid med reguleringsplan for Bjorlandstunet, plan 1135, ble det gitt tillatelse til	Temaet utredes i KU og omtales i planbeskrivelse.

Tema	Vurderinger og antatte problemstillinger	Utredning
	inngrep i området med det automatisk freda kulturminnet, id 161002. Innenfor planområdet er det registrert et automatisk freda kulturminne i form av en gravhaug, id 61045, som ikke er ivarettatt i gjeldende plan.	
Friluftsliv	Planområdet ligger inntil og vil berøre landbruksområder rundt planområdet. Skole og idrettspark i og nær planområdet kan også bli påvirket.	Utredes i KU (som tema <i>Friluftsliv/bygdeliv</i>) og omtales i plan.
Landskap	Planområder preges av kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans. Det grenser til næringsområde, jordbruksområde og sentrumsområde. Innenfor planområdet er det lokalisert skoler og barnehage.	Utredes i KU og omtales i planbeskrivelsen.
Forurensning	Området er utsatt for vegstøy, både fra nærliggende næringsområde og internt i området. Vurderes som del av ROS-analyse.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.
Vannmiljø, jf. vannforskriften	Planområdet ligger ca. 180 meter fra Bøbekken. Bekken er registrert med dårlig økologisk tilstand, hovedsakelig påvirket av avrenning fra jordbruk og fysisk endring grunnet næringsvirksomhet. Håelva har beskyttede områder, jf. Karttjenesten Vann-Nett som følge av lakse- og innlandsfiskeføven § 7. utbyggingen vil endre overvannsavrenningen og kan påvirke Bøbekken og dens vannmiljø.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Innenfor planområdet er det registrert fulldyrket jord. Planområdet grenser også til fulldyrket mark. Konsekvenser for jordbruksdrift utredes og beskrives.	Utredes i KU og omtales i plan.
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Ikke relevant.	Omtales ikke.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Transportbehov blir beregna/estimert i planarbeidet og vurderes i ROS-analysen.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.

Tema	Vurderinger og antatte problemstillinger	Utredning
Beredskap og ulykkesrisiko	Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom, jf. temakart-rogaland.no. Planlagt tiltak medfører tungtrafikk, også ved gjennomføring. Adkomst og trafiksikkerhet vurderes i plan. Brann eller andre hendelser vurderes som del av ROS-analyse.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom. Det forventes økt nedbørsmengde.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Planlagt tiltak vil ikke endre situasjonen særlig i forhold til dagens aktivitet. Temaet vurderes som del av forurensningsteamet.	Vurderes i ROS-analyse og omtales i plan.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Innenfor planområdet reguleres gang- og sykkelvegforbindelser. Tiltaket fjerner ikke viktige forbindelser, men de kan bli endret.	Omtales i plan.
Barn og unges oppvekstvilkår	Planlagt tiltak vil gi tryggere trafiksituasjon, som vil gi bedre skolevei for barn og unge.	Utredes i KU under temaet <i>Friluftsliv</i> og omtales i plan.
Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant.	Omtales ikke.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	Planlagt tiltak vil bidra til å styrke områdets kvalitet og uttrykk.	Omtales i plan.

Metoder for ROS-analyse og KU

Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

ROS-analysen vil bygge på metodikken til NS 5814:2008 og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin [veileder om Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#) fra 2017.

Metoden i veilederen går gjennom følgende trinn:

1. Beskrive planområdet og planlagte tiltak
2. Identifisere mulig uønska hendelser
3. Vurdere risiko og sårbarhet (sannsynlighet/konsekvens/usikkerhet)

4. Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet
5. Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

Ved identifisering av uønska hendelser benyttes tabell fra DSBs veileder samt [sjekklisten](#) fra Smartkommune-samarbeidet.

Metode for konsekvensutredning (KU)

Konsekvensutredningen bygger på metoden til Miljødirektoratets [digitale veileder om konsekvensutredninger for klima- og miljøtema](#), og på metoden til Statens vegvesens håndbok V712.

Metodene er for det meste delte inn i 9 steg:

1. Beskriv alternativene (0-alternativ og planlagte tiltak) som skal KU-vurderes.
2. Avgrens utredningsområdet (influensområde) for fagtemaet.
3. Beskriv området i forhold til utredningstemaet.
4. Ev. inndeling i delområder og temarelevant beskrivelse av delområdene.
5. Sett **verdi** i hvert (del-)område – vurder hvor stor betydning et område/miljø har nasjonalt og lokalt. Angi en verdikategori og vurder plassering innenfor kategorien.
6. Vurder **påvirkning** for hvert (del-)område får som følge av planlagt tiltak. Dvs. om området forbedres/forringes i forhold til referansealternativet (0-alternativet). Dette gjøres for hvert alternativ.
7. Vurder **konsekvens** for hvert (del-)område. Konsekvens framkommer ved å sammenstille verdi og påvirkning for hvert tema. Konsekvensgrad vises i en konsekvensvifte. Dette gjøres for hvert alternativ.
8. Beskrivelse av skadereduserende tiltak – både innarbeida i planforslaget og tiltak som ikke er vurdert i KU-analysen.
9. Vekting av KU-temaer og vurdering av samla konsekvens for alternativene.

Alternativer som skal vurderes i konsekvensutredningen er omtalt i delkapittelet *Alternativer*. Innenfor hvert tema vil det bli definert et influensområdet som avgrenser omfanget for utredningen. Avgrensningen vil variere for hvert utredningstema.

For ev. KU-tema eller forhold der anerkjente metoder ikke finnes vil kvalitative vurderinger gjennomføres.

