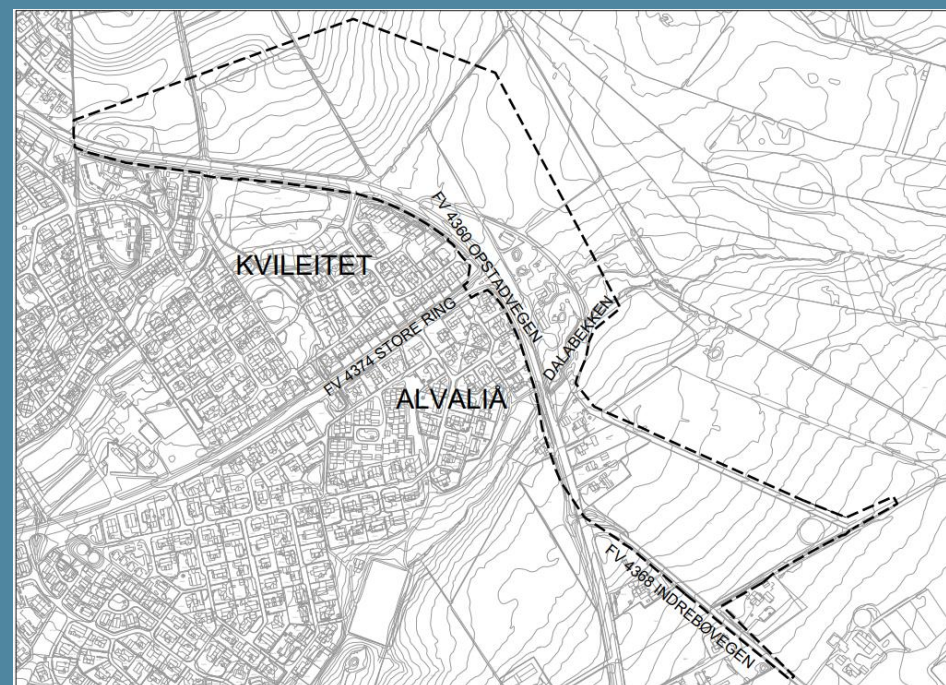


MERKNADSHEFTE

DETALJREGULERING FOR HALVMÅNEN, NÆRBØ BRANNSTASJON

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.



Utgave: 4 – Andregangsbehandling

Dato: 18.01.2024

PlanID 1119-202102

Innhold

Merknader til varsel om oppstart	3
Merknader til varsel om utvidet planområde og høring av forslag til planprogram.....	11
Merknader etter førstegangsbehandling	21
Merknader til begrenset høring.....	37
Vedlegg.....	41

Merknader til varsel om oppstart

Varslingsdato: 23.02.2021

Frist: 26.03.2021

01	Statens vegvesen, 26.02.2021	Journalnr. 26/6377
Oppsummering av merknad:		
Ingen vesentlige merknader eller kommentarer til planoppstart, men vil ta forbehold om eventuelle kommentarer når det foreligger et konkret planforslag hvor også trase for ny omkjøringsveg er vist, slik at dette kan sees i en sammenheng.		
Kommunedirektørens kommentar:		
Tatt til orientering.		
02	IVAR, 10.03.2021	Journalnr. 21/8981
Oppsummering av merknad:		
Merknadshaver har hovedvannledning Ø700 innenfor planområdet og ber om at det knyttes en hensynssone (H410 Infrastruktursone) til hovedvannledningen på 4m til hver side, målt fra senter rør. Hensynssonen skal ha følgende bestemmelser: <i>«Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre anlegg, gjelder også påfylling av masser. Unntatt fra bestemmelsene er bygg eller konstruksjoner knyttet til interkommunale VA-ledninger eller regulert veganlegg. Sprengningsarbeid er ikke tillatt. Det må utvises stor forsiktighet ovenfor vannledningen ved grave- og sprengningsarbeider i nærheten av vannledningen. Planer for graving og legging av kabler i hensynssonen skal forelegges ledningseier, før endelig behandling i kommunen.»</i>		
Kommunedirektørens kommentar:		
Tatt til følge. Hensynssone H410 med 4m på begge sider av senter vannledning er påført plankartet. Det er lagt inn bestemmelse 4.2 for hensynssonen som er formulert på samme måte som merknadshaver.		
03	Rogaland fylkeskommune v/ Regionalplanavdelingen, 11.03.2021	Journalnr. 21/8527
Oppsummering av merknad:		
Eventuell utvidelse som medfører tap av dyrket mark utover areal som ikke er avsatt i kommuneplanen, må begrunnes nøye. Justering av areal til brannstasjonen må ikke komme i konflikt med areal til overordnet grønnstruktur avsatt i kommuneplanen.		

Støyvurdering for bebyggelse og friluftsliv-/nærmiljøinteressene vil være et viktig tema.

Samferdselstema om krav til utforming av omkjøringsveg, kryss, atkomstvegene for boliger langs øst for Opstadvegen og byggegrenser.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til følge.

Det ble lagt fram en egen temasak i kommuneplanutvalget [sak 029/22](#) som viser hvordan langsiktig grense for landbruk justeres i revideringen av ny kommuneplan. Justeringen av langsiktig grense i kommuneplanen fører til at jordbruksarealet på utbyggingssiden ikke øker. Arealet avsatt til brannstasjonen er noe utvidet enn det gjeldende kommuneplan 2014-2028 viser og følger alternativ 2 med rundkjøring, slik det ble vedtatt å legge til grunn i planforslaget. Brannstasjonstomten er likevel mindre enn avsatt i høringsutkastet til revideringen av ny kommuneplan [sak 045/22](#).

Alternativ 2 med påkobling i rundkjøring fører til at arealet til brannstasjonen med omkjøringsveg ikke kommer i konflikt med overordnede grønnstrukturer i kommuneplanen.

Det er utarbeidet støyrapport som viser blant eksisterende og fremtidig støy fra veg og brannstasjonens aktivitet. Det har blitt konkludert med at uteområdet til brannstasjonen bør ha støytiltak dersom det skal benyttes som et bruksområde. Støy ved nærliggende friluftsliv- og nærmiljøinteresser har også blitt sett nærmere på. Rapporten konkluderer med at det ikke er en merkbar økning i støynivået for friluftsliv- og nærmiljøene som følge av tiltaket. Dermed presiserer konklusjonen at det ikke er nødvendig å vurdere støytiltak mot disse områdene. Innendørs støynivå må vurderes nærmere i forbindelse med prosjekteringen av bygg.

Samferdselstema som veger og kryss er utarbeidet av fagkyndig vegplanlegger i tråd med vegnormaler og måloppnåelse for planen. Samlet vegløsning for boliger langs Opstadvegen er løst i planforslaget og direkte utkjørsler på Opstadvegen fra disse har fått påført symbol med stenging av avkjørsel. I tillegg er det langt inn i bestemmelse 2.9 om at avkjørslene skal fysisk stenges av. I tillegg er det satt i rekkefølgebestemmelse 5.2.4 at når felles kjøreveg for boliger er ferdigstilt skal direkte avkjørsler fra boligene ut på Opstadvegen stenges av.

04

Svein Lobekk, 14.03.2021

Journalnr. 21/8360

Oppsummering av merknad:

Merknadshaver er eier av gnr./bnr. 26/959. Ønsker at planavgrensningen ikke følger vedkommende sin tomt. Opplyser at vegretten ligger innenfor planavgrensningen og lurer på hvordan vegretten for tomtens blir påvirket av reguleringsplanen.

Kommunedirektørens kommentar:

Ikke tatt til følge.

Eiendommen er en del av planområdet. Tomten må sees i sammenheng med regulert samleveg fra Indrebøvegen og frem til boligtomtene sør i planområdet. Avkjørsel fra Opstadvegen til gnr./bnr. 26/61 stenges som følge av brannstasjonen og at det ikke er mulig å lage avkjørsel fra ny omkjøringsveg og ut til eiendommen 26/61. Reguleringsplanen sikrer likevel fortsatt samlet vegtilkomst frem til gnr. 26 bnr.61 fra Indrebøvegen. Deler av vegen er kommunal veg og eier av gnr./bnr.26/959 kan benytte denne strekningen av vegen. Bestemmelse 3.2.1 b) og 3.3.1 c) presiserer at gnr. 26 bnr.959 kan benytte felles kjøreveg f_KV11, samt tursti o_TV1 som atkomstveg til eiendommen.

05	Rogaland fylkeskommune v/ Seksjon for kulturarv, 16.03.2021	Journalnr. 21/10049
<p>Oppsummering av merknad:</p> <p>Merknaden omtaler Riksantikvarens merknader til områdeplan Bjorhaug-Nærbø øst (del 2) – plan 1119, der det gjøres klart at omkjøringsvegen ikke skal være skjemmende for middelalderkirkegården på Bø. Innsigelse av planforslaget kan forekomme dersom planen fremmes med en arealdisponering der veien ligger inne slik den gjør nå.</p> <p>Merknadshaver vil vurdere forholdet til middelalderkirkegården i forbindelse med befaring av planområdet, i forbindelse med mulig potensial for funn av ikke kjente automatisk fredete kulturminner. Vil kunne gi en endelig uttale til planen når befaringen og arkeologiske registreringer er avklart.</p>		
<p>Kommunedirektørens kommentar:</p> <p>Tatt delvis til følge.</p> <p>Den delen av omkjøringsvegen som ligger ved Bø middelalderkirkegård ligger utenfor planområdet. Merknaden fra Riksantikvaren er en kommuneplansak og det bør gis innspill til dette i revideringen av ny kommuneplan.</p> <p>Befaring i området ble utført 17.06.2021. Merknadshaver har vurdert saken som sektormyndighet innenfor kulturminnevern som at planområdet må undersøkes for funn av automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke har vært kjent, gjennom arkeologiske registreringer.</p>		
06	NÆWA Eiendom AS v/ Magne Skårland, 25.03.2021	Journalnr. 21/10086
<p>Oppsummering av merknad:</p> <p>1) Merknadshaver ønsker at plangrensen utvides til å omfatte eiendommene gnr. 26 bnr. 150, 153, 162 og 163.</p>		

- 2) Ønsker å dele eiendom gnr. 26 bnr. 163 til 3 tomter. Aksepterer at Statens vegvesen avslår at flere eiendommer skal benytte eksisterende avkjørsel. Lurer likevel på hvorfor kommunen avslår deling av tomten til 3 eneboligtomter, med tillatelse til å føre opp erstatningsbolig på eiendommen (ikke bygget enda), mens de andre tomtene har byggeforbud inntil ny reguleringsplan med ny atkomst er ferdig. Eiendommene er godkjent til boligformål i kommuneplanen.
- 3) Ønsker avklaring om de nå kan få til en reguleringsplan som kan muliggjøre en bedre utnyttelse av eiendommen. Av trafikkmessige grunner ønsker merknadshaver å stenge avkjørslene til gnr.26, bnr. 150, 153, 162 og 163, ettersom det har vært flere ulykker og nestenulykker her.

Kommunedirektørens kommentar:

Delvis tatt til følge.

- 1) Plangrensen er blitt utvidet slik at de nevnte eiendommene er inkludert i planforslaget.
- 2) Jf. plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd, kreves det utarbeiding av reguleringsplan for større byggetiltak og tiltak som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Vegsituasjonen er nå foreslått løst i dette planforslaget og boligområdene er regulert til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplanen tar for seg generelle krav til boligfeltene før de utvikles, og krever blant at det utarbeides en detaljert situasjonsplan separat fra denne reguleringsplanen slik bestemmelse 3.1.1 presiserer.
- 3) Dersom dette planforslaget blir vedtatt vil det bedre utviklingsmulighetene på tomtene. I planforslaget er det regulert ny samlet atkomstveg koblet fra Indrebøvegen. Denne går parallelt med Opstadvegen over boligenes avkjørsler. Avkjørslene direkte ut på Opstadvegen blir fysisk stengt av og er sikret i plankartet med symbol sammen med bestemmelse 2.9.

07	Hå kommune brann- og feiervesenet, 25.03.2021	Journalnr. 21/10141
<p>Oppsummering av merknad: Merknadshaver opplyser om at hovedårsaken til brannstasjonens plassering er for å imøtekomme krav til respons- og innsatstider, samt dekningsområde Nærbø, Åna fengsel og store deler av Varhaug. Kommer med utformingskrav knyttet til arealbehov, avkjørsel til Opstadvegen, portenes retningsplassering parkeringsområde og tilknytning til fremtidig omkjøringsveg. Dersom en rundkjøring i krysset mellom Opstadvegen og Store Ring blir aktuelt å anlegge, kan utrykningsvegen til brannstasjonen kobles til rundkjøringen på samme måte som for Os brannstasjon i Bjørnafjorden.</p>		
<p>Kommunedirektørens kommentar: Tatt til følge.</p>		

Brann- og feiervesenet har blitt involvert underveis i planprosessen for å få innspill til utforming av reguleringsplanen, for å blant annet møte deres behov. I planforslaget er det regulert rundkjøring i krysset mellom Opstadvegen og Store Ring for å bedre trafikksikkerheten i området. I tillegg er det lagt inn utrykningsveg til brannstasjonen på omkjøringsvegen for å nå brannkonstablernes krav til respons- og innsatstider. Os brannstasjon er benyttet som inspirasjon i ulike vurderinger i planarbeidet.

08	Terje Haugseng Eiendom AS, 26.03.2021	Journalnr. 21/10154
Oppsummering av merknad:		
Eier av gnr.26, bnr. 61, 153 og 146. Som følge av utfordrende utkjøringsløsning for eiendommene gnr.26, bnr. 61, 150, 153, 162 og 163, samt at tomt gnr. 26, bnr. 959 ikke har utkjøring per dags dato, har merknadshaver kommet med 3 alternative løsninger.		
Følgende spørsmål er vurdert:		
<ol style="list-style-type: none"> 1) Beste/fornuftig plassering for brannstasjon er den på innsiden eller utsiden av fremtidig ringveg? 2) Gule huset (Opstadvegen 108) kan/skal/burde det rives? 3) Burde Hå kommune og eier av Opstadvegen 108 diskutere seg frem til muligheter/løsning for brannstasjon i området som berører Opstadvegen 108 før, underveis eller etter oppstart reguleringsplan halv månen? 4) Løsning for veg, kryss, utkjøring, vann og kloakk før evt. Oppstart bygging av ny brannstasjon 2024 og frem til krysset er etablert ifølge kommuneplan? 5) Klarer enn å få til sikker trafikkavvikling ved eventuell ny brannstasjon 2024 i området uten at en må lage til hele krysset som skissert i kommuneplan? 6) Følger enn dagens kommuneplan, må enn endre utkjøring for Opstadvegen 108? 7) Er dagens plassering og størrelse avsatt for mulighet til ny brannstasjon i kommuneplan rett? 		
Eier av gnr. 26, bnr. 61 stiller seg positiv til å anlegge brannstasjon på tomten hans, ser dette på som eneste fornuftige plassering på Nærbø og er løsningsorientert ved henvendelse fra Hå kommune. Ønsker at planavgrensningen tar med eiendommene frem til Indrebøkrysset.		
Kommunedirektørens kommentar:		
Tatt delvis til følge.		
De nevnte eiendommene er en del av planområdet. Avkjørsel til disse tomtene er nå løst fra Indrebøvegen og direkte utkjørsler på Opstadvegen blir stengt. De 3 alternative løsningene merknadshaver har presentert tar med områder som ikke er avsatt i kommuneplanen. Det har dermed ikke vært aktuelt å velge noen av disse løsningene. Brannstasjonen er plassert utenfor hensynssone H320 for flom i sikkerhetsklasse F3. I tillegg ligger den tett opp til rundkjøringen for å nå ut til større deler av vegnettet. Den offentlige atkomstvegen fra Indrebøvegen er i tråd med plasseringen i kommuneplanen.		

Svar på spørsmål:

- 1) Plasseringen av brannstasjonen følger avsatt område for annen offentlig og privat tjenesteyting i kommuneplanen. Brannstasjon følger innunder dette avsatte formålet. Omkjøringsvegen omkranser brannstasjonstomten på utsiden.
- 2) Som følge av at alternativ 2 er lagt til grunn i planforslaget vil rundkjøring og ny omkjøringsveg komme i konflikt med det gule huset. Huset vil dermed måtte rives/flyttes. Eventuell erstatningsbolig må søkes om å få oppsatt.
- 3) Utforming og plassering av brannstasjonen med omkjøringsveg har vært avhengig av flere faktorer, blant annet utformingskrav og sikt for veg, samt andre hensyn som blant annet flom. I tillegg har løsningen fulgt avsatte områder i kommuneplanen.
- 4) Løsning for veg, kryss, utkjøring, vann og kloakk er beskrevet i planbeskrivelsen.
- 5) Sikker trafikkavvikling er vurdert nøye og det er kommet frem til at rundkjøring i krysset mellom Opstadvegen, Store Ring og ny omkjøringsveg gir en større trafiksikkerhet og trafikkflyt i området. Brannstasjonen drar også trafikale fordeler av dette.
- 6) Innkjørselen til Opstadvegen 108 vil bli stengt når brannstasjonen med rundkjøring og omkjøringsvegen blir etablert. Innkjørselen flyttes til å være samlet fra Indrebøvegen.
- 7) Brannstasjonstomten og fremtidig omkjøringsveg er noe utvidet og tilpasset i revideringen av ny kommuneplan 2023-2036 for å imøtekomme utformingen til alternativ D som er lagt til grunn i temasaken i [KPU-sak 029/22](#).

Planavgrensningen er utvidet til å inkludere eiendommene frem til Indrebøkrysset for å regulere inn felles avkjørsel til eiendommene.

09	Norsk Folkehjelp Hå v/ Thor Ingve Forberg, 17.06.2021	Journalnr. 21/19682
Oppsummering av merknad:		
Ønsker å sjekke muligheten for å samlokalisere et felles lokale på brannstasjonen Halvmånen. Trenger et kontor for kurs og opplæring hver mandag, og garasjehall plass til 3 biler og 2 tilhengere med port/takhøyde på 3,5m.		
Kommunedirektørens kommentar:		
Merknaden tas ikke til følge på det nåværende tidspunktet. Det er kun tenkt å ha brannstasjonformål på tomten, for å unngå at andre formål legger begrensninger for brannstasjonformålet sine behov.		
10	Rogaland fylkeskommune v/ Seksjon for kulturarv, 22.06.2021	Journalnr. 21/20385
Oppsummering av merknad:		
Kart tilsendt 23.02.2021 er lagt til grunn i vurderingen av omfanget av potensialet for funn av automatisk fredede kulturminner, og ser behov for arkeologiske registreringer. Formålet er å bekrefte om det finnes automatisk fredede kulturminner som kan komme i konflikt med		

planforslaget. Det opplyses om hvordan registreringene skal gjennomføres, beregning av kostnadene det vil medføre og bestilling og avtaler med berørte grunneiere og forpaktere.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til følge.

Arkeologiske registreringer ble bestilt 10.12.2021 med en utførelse i perioden 17-20.10.2022. I uttalelsen fra seksjon for kulturarv i Rogaland fylkeskommune datert 21.10.2022, ble det informert om at det ikke ble påtruffet funn av automatisk fredete kulturminner i det aktuelle området.

11	Statsforvalteren i Rogaland, 23.06.2021	Journalnr. 21/20315
<p>Oppsummering av merknad:</p> <p>Savner lokalisering av brannstasjonen innenfor planområdet og hvor stort areal som skal disponeres til dette formålet. Det må tas hensyn til natur- og kulturmark tilgrenset fulldyrket mark. Dalabekken og dens kantsone må ikke bli påvirket av tiltaket, og i så fall må det søkes om dispensasjon fra statsforvalter jf. vannressursloven § 11. Ikke regulere større areal i planprosessen enn det som er nødvendig for å løse formålet for å anlegge brannstasjonen. ROS-analyse, bestemmelser og planbeskrivelse skal sikre avbøtende tiltak. Situasjonen rundt Dalabekken, fare for trafikkuhell, og overvann og flom (trygghetsklasse i TEK17 for brannstasjoner) må utredes. Arealformålet er større en avsatt i kommuneplanen. Kommunen må vurdere at om dette sammen med tiltakets omfang og type bygg/aktivitet vil utløse krav om konsekvensutredning.</p>		
<p>Kommunedirektørens kommentar:</p> <p>Tatt til følge.</p> <p>Det ble utarbeidet to alternative forslag til brannstasjonstomtens og omkjøringsvegens utforming, der alternativ 2 med rundkjøring ble valgt å gå videre med i planforslaget. Planforslaget viser lokaliseringen av brannstasjonen og disponert areal til formålet. Natur- og kulturmark er tatt hensyn til ved å tilpasse omkjøringsvegen slik at arealet av langsiktig grense for landbruk ikke er større på utbyggingssiden. I tillegg er temaene vurdert i planens konsekvensutredning. Dalabekken vil ikke bli berørt av tiltaket. Det er regulert inn en vegetasjonsskjerm på 6m til hver side av bekken sin ytre kant for å beholde en kantsone langs bekken. Regulert tursti o_TV1 vil følge eksisterende landbruksveg, vil ha samme bredde og krysse Dalabekken over eksisterende bro. Arealet regulert til brannstasjonen inkluderer område for brannstasjonsbygget, parkering, uteområde, snuplass, inn- og utkjørsler og stier, vegetasjonsskjerm, samt mulighet til eventuell fremtidig utvidelse. Det er ikke regulert inn mer areal enn nødvendig. ROS-analysen har identifisert 10 uønskede hendelser med avbøtende tiltak for de ulike hendelsene som er innarbeidet i planen. Trafikksikkerhet og ulykkesrisiko, flom og overvann er noen av de uønskede hendelsene omtalt i ROS-analysen. Det er utarbeidet egen</p>		

fagkyndig rapport for overvann. Flom fra Dalabekken er utredet etter sikkerhetsklasse F2 og F3. Flomsonen er regulert inn som hensynssone H320 i plankartet med tilhørende bestemmelser.

Det ble konkludert med at tiltaket utløser krav til konsekvensutredning etter KU-forskriftens vedlegg II og det er dermed utarbeidet konsekvensutredning for temaene naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, landskap, naturressurser og forurensning.

Merknader til varsel om utvidet planområde og høring av forslag til planprogram

Varslingsdato: 04.01.2022

Frist: 15.02.2022

12	Grete Friestad, 08.01.2022	Journalnr. 22/878
Oppsummering av merknad:		
<p>Merknadshaver ønsker å beholde skogholt og sti på vestsiden (mot Bølia) av område til brannstasjon og at alternativ 1 kommer i konflikt med denne. Skogen har et rikelig dyr- og fugleliv, og det finnes gamle steingjerder og tær langs stien som bør bevares. Anbefaler å heller gjøre tiltaket ved kryss (Store Ring og Opstadvegen) og evt. mot øst for å verne området vest i planområdet.</p>		
Kommunedirektørens kommentar:		
<p>Tas til følge.</p> <p>I kommuneplanen er stien med steingjerde lagt inn som turdrag. Det er blitt gjort en befaring i området 26.01.2022 blant annet for å kartlegge vestsiden av planområdet. I planforslaget er det gått videre med alternativ 2 med rundkjøring og omkjøringsveg i krysset mellom Store Ring og Opstadvegen, samt brannstasjonstomt tilgrenset nord for rundkjøringen. Planforslaget vil dermed ikke berøre området som merknadshaver beskriver.</p>		
13	Statens vegvesen, 14.01.2022	Journalnr. 22/1474
Oppsummering av merknad:		
<p>Anser det som hensiktsmessig å utvide planområdet for å vurdere avkjørslene fra fylkesvegen og at det avklares i dialog med Rogaland fylkeskommune. Positivt at planprogrammet inkluderer trafiksikkerhet og transportbehov som tema i ROS-analyse/konsekvensutredning. Bør vurdere å legge gang- og sykkelvegnett under tema friluftsliv, da det benyttes til andre typer reiser som f.eks. reiser til jobb. Alternativ 2 gir best inntrykk med tanke på trafiksikkerhet, men begge alternativene bør belyses nærmere i planforslaget, for bedre beslutningsgrunnlag av alternativ. Har ingen merknader utover dette før evt. ved høring av planforslaget.</p>		
Kommunedirektørens kommentar:		
<p>Tas til følge.</p> <p>Planområdet er utvidet for å inkludere avkjørsler fra fylkesvegnettet og det har vært tett dialog med Rogaland fylkeskommune angående</p>		

fylkesvegene. ROS-analysen har vurdert trafiksikkerhet og transportbehovet med avbøtende tiltak. Flere private og offentlige myndigheter har påpekt at alternativ 2 vil gi de største fordelene. Det har vært en egen temasak av omkjøringsvegen i kommuneplanutvalget som baserer seg på alternativ 2 med rundkjøring, der alternativ D ble vedtatt å legge til grunn i det videre arbeidet, [KPU-sak 029/22](#). Planforslaget legger dermed alternativ 2 som utgangspunkt.

14	Rogaland fylkeskommune v/ Seksjon for kulturarv, 20.01.2022	Journalnr. 22/2825
<p>Oppsummering av merknad:</p> <p>Viser til tidligere uttalelse 22.06.2021, hvor det fremgår at området har potensial for funn av automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent. Kommer med endelig uttalelse til planene etter arkeologiske registreringer er utført. Etter utvidet planområde må det foretas ny befaring. Det kan etter dette være behov for ytterligere registreringer. Tilleggsopplysninger som dyrkningsplaner etter 1970, samt eventuelle traseer for eksisterende vannledninger, kabler og lignende må tilsendes.</p> <p>Kulturminner, både nyere tids og automatisk fredede, kulturmiljø og kulturlandskap i og utenfor planens influensområde må beskrives og kartfestes. Tiltakets konsekvens for kulturminner, landskap, og byggenes høyder og utforming må visualiseres ved illustrasjoner. Avbøtende tiltak må vurderes og beskrives, særlig Bø middelalderkirkested (id 14836). Henviser til merknad fra Riksantikvaren (Rogaland fylkeskommune har overtatt kulturminnemyndighet for middelalderkirkestedenes omgivelser) datert 22.11.2019 for områdeplan for Bjorhaug-Nærbø øst (del 2), der det påpekes at en omkjøringsveg tett ved middelalderkirkegården på Bø utvilsomt vil være utilbørlig skjemmende etter kulturminneloven § 3. Det vil være aktuelt å reise innsigelse til planforslaget dersom planen følger omkjøringsvegen slik den ligger inne i kommuneplanen nå.</p> <p>Automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet må utredes i konsekvensutredning, spesielt dersom evt. §9 undersøkelser først skjer etter konsekvensutredningen. Stort potensiale for nye funn innenfor det varslede området, ettersom det er registrert flere automatisk fredede kulturminner i nærområdet til planen. Undersøkelsene §9 bør gjøres før KU-utredning for å innarbeide resultatene i KU.</p>		
<p>Kommunedirektørens kommentar:</p> <p>Befaring med Rogaland fylkeskommune ble gjennomført 26.01.2022. De utvidede delene av planområdet i vest (26713) og øst (26/21) ble befart. Uttalelsen etter befaringen var at den vestlige delen av planområdet kunne ha potensial for funn av arkeologisk fredete kulturminner som ikke tidligere var kjent og det ble påpekt at det var behov for å foreta arkeologiske registreringer i området i form av sjakting i dyrket mark på gnr. 26 bnr.12, samt overflaterregistrering i skogen på samme eiendom. Tilleggsopplysninger som dyrkningsplaner etter 1970 og oversikt over teglsteinsrør over jordbruksområdene ble tilsendt før de arkeologiske registreringene ble foretatt.</p>		

Det har blitt utarbeidet illustrasjoner som viser tiltakets konsekvens for kulturminner og landskapsvirkninger, samt brannstasjonens ytre ramme inkl. høyde. En av illustrasjonene viser perspektivet sett fra Bø middelalderkirkegård der deler av bygget er synlig. Avbøtende tiltak er vurdert og beskrevet i konsekvensene og er innarbeidet i planforslaget. Blant annet er det lagt inn rekkefølgebestemmelse 5.1.2 for brannstasjonen som sikrer vegetasjonsskjerm rundt brannstasjonen for å gjøre bygget og andre harde flater mindre synlig i landskapet. I tillegg legger bestemmelse 3.1.2 e) for brannstasjonen om at fasadene på bygget må harmonere med stedets karakter. Omkjøringsvegen videre nordøst på Nærbø omhandler kommuneplanen. Den delen av vegen som går langs Bø middelalderkirkegård ligger utenfor planområdet. Temaet må tas i kommuneplansak og Rogaland fylkeskommune bør gi innspill om dette i revideringen av kommuneplan, arkivsakID 19/241.

Undersøkelsene etter kulturminneloven § 9 ble gjennomført før konsekvensutredningen ble utarbeidet. Ettersom det ikke ble påvist nye funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet har det kun vært de registrerte utenfor som er blitt inkludert i vurderingen av kulturmiljø i konsekvensutredningen.

15	Else Britt Bø og Ole Bø, 31.01.2022	Journalnr. 22/3509
<p>Oppsummering av merknad: Else Britt Bø på vegne av Ole Bø, kommer med omtaler til valg av alternativ plassering av brannstasjonen. Begge anbefaler sterkt alternativ 2. Alternativ 2 krever minst dyrket jord og blir fordelt på flere grunneiere. Store deler av arealet har lenge ikke vært produksjonsjord og ser det som positivt at omkjøringsvegen følger kommuneplanen. Kommer med vurderingspunkter til alternativ 2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Overflatevann: Finne løsning for føring av overvann, ettersom rør/grøfter per dags dato i nord ikke har nok kapasitet. Anbefaler å avlede overvann til Dalabekken, evt. oppgradere fra brannstasjonen til bekken i Skjeraberget. 2) Veirett: Flere grunneiere benytter vegen til Opstadvegen 108. Ved alternativ 2 må ny atkomst for disse grunneierne vurderes. Et forslag er å benytte felles atkomstveg for Opstadvegen 142, 144, 146 og 148, og over Dalabekken. <p>Dersom alternativ 1 velges, vil konsekvensene være at Else Britt Bø må slutte med sitt husdyrhold pga. tapte arealer til å produsere mat til dyrene på gnr./bnr. 26/13. Har i tillegg leieforhold med Sven Reime gnr./bnr. 26/50 som varer ut 2030. Heller ingen forsvarlig utkjøring for brannstasjonen ved alternativ 1.</p>		
<p>Kommunedirektørens kommentar: Delvis tatt til følge. Alternativ 2 er lagt til grunn i planforslaget. Ønsket er at planen skal berøre minst mulig dyrket mark.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Overvannshåndteringen i området er kartlagt. Det er utarbeidet en fagkyndig overvannsrapport som viser vannmengdene og hvordan det skal løses i området som berører brannstasjonen. 		

- 2) Det vil ikke være mulig å ha utkjørsel fra omkjøringsvegen og frem til Opstadvegen 108. Denne avkjørselen vil bli stengt. Felles atkomstveg er plassert fra Indrebøvegen i tråd med kommuneplanen. Opstadvegen 108 vil også ha mulighet til å benytte denne samlevegen som atkomstveg. Viser også til kartlagt flomområde som viser at det vil være mest hensiktsmessig å ha atkomst fra Indrebøvegen og frem til Opstadvegen 142, 144, 146 og 148.

Alternativ 1 er valgt bort som følge av at det etter nærmere vurdering var større fordeler ved alternativ 2.

16	Terje Haugseng Eiendom AS, 04.02.2022	Journalnr. 22/4074
Oppsummering av merknad:		
<p>Merknadshaver er eier av gnr./bnr. 26/61, 26/153 og 26/162. Tar utgangspunkt i tidligere innspill datert 26.03.2021 og kommer med nye endringer/tanker rundt innspillet. Det presenteres tre alternative forslag for å løse atkomstvegen for boliger sør/øst innenfor planområdet. Fremmer problemstillingen knyttet til trafikkollisjoner som har skjedd ved utkjøringer fra eiendommene Opstadvegen 108, 142, 144, 146 og 148. Det ligger også en ubebygde tomt Opstadvegen 140 som mangler utkjøring.</p> <p>På eiendommen gnr./bnr. 26/61 ønsker merknadshaver å bygge høyblokk på tomten. Belyser viktigheten med å benytte tomten bedre enn per dags dato og at en høyblokk ikke vil påvirke omkringliggende bebyggelse utenom at den vil være godt synlig. Høyblokken vil bestå av to etasjer under bakken til parkering og næringslokale i 1.etasjen med tilhørende gjester og kunder til blokken. Bygget vil ha 20 etasjer over næringslokalet med totalt 58 leiligheter - 3 stk i hver etasje og 1 stk i 20.etasje. Ønsker rundkjøring i krysset.</p>		
Kommunedirektørens kommentar:		
<p>Tatt delvis til følge.</p> <p>Presentert forslag fra merknadshaver alternativ 3 viser samlet kjøreveg fra Indrebøvegen til de nevnte boligtomtene i sør. Alternativet er delvis innarbeidet i planforslaget. Direkte avkjørsler fra boligtomtene på Opstadvegen blir stengt for å bedre trafiksikkerheten i området. Fra den offentlige kjørevegen o_KV9 følger felles kjøreveg f_KV for boligene på tvers av tomten gnr.26 bnr. 153 og stopper i eiendomsgrensen til gnr.26 bnr.61. Derfra følger tursti o_TV1 langs eksisterende landbruksveg over Dalabekken og frem til gnr. 26 bnr.61. I bestemmelse 3.3.1 c) er det presisert om at boligfeltet BK1 og gnr.26 bnr.61 kan benytte turstien som kjørbare fremkomstveg. Tomten Opstadvegen 140 ligger innenfor hensynssone for flom og det må settes inn eventuelle tiltak ved utbygging av tomten. Bestemmelse 4.3 presiserer dette nærmere.</p> <p>Tomt gnr./bnr. 26/61 er regulert som LNFR-formål i kommuneplanen og arealformålet er videreført i reguleringsplanen. LNFR-formålet begrenser hvilke tiltak som kan gjøres innenfor disse områdene. Planforslaget er regulert med rundkjøring i krysset mellom Opstadvegen, Store Ring og ny omkjøringsveg.</p>		
17	Rogaland fylkeskommune v/ Seksjon for kulturarv, 04.02.2022	Journalnr. 22/4205

Oppsummering av merknad:		
<p>Merknadshaver viser til befaring 26.01.2022 og har vurdert saken som sektormyndighet for kulturminnevern med henblikk på automatisk fredete kulturminner. Ut fra forholdene i området anses planområdet å ha potensial for funn av automatisk fredede kulturminner som ikke er kjent tidligere. Det er behov for nærmere arkeologiske registreringer vha. sjakting i dyrket mark og overflateregistrering i skogen på gnr./bnr. 26/12. De arkeologiske registreringene vil inngå i eksisterende budsjett som i brev datert 22.06.2021.</p>		
Kommunedirektørens kommentar:		
<p>Tatt til følge.</p> <p>Arkeologiske registreringer ble bestilt 10.12.2021 med en utførelse i perioden 17-20.10.2022. Utførelsen ble gjort med sjakting i dyrket mark på gnr.26 bnr.13, samt overflateregistrering i skog på samme eiendom. I uttalelsen fra seksjon for kulturarv i Rogaland fylkeskommune datert 21.10.2022, ble det informert om at det ikke ble påtruffet funn av automatisk fredete kulturminner i det aktuelle området. De uttalte også i egen rapport for arkeologiske registreringer om at planen ikke vil komme i direkte konflikt med automatisk fredete kulturminner.</p>		
18	Rogaland fylkeskommune v/ Seksjon for kulturarv, 04.02.2022	Journalnr. 22/4207
Oppsummering av merknad:		
<p>Merknadshaver korrigerer tidligere merknad datert 04.02.2022. Det informeres om at sjakting og overflateregistrering vil skje på gnr./bnr. 26/13 (ikke 26/12).</p>		
Kommunedirektørens kommentar:		
Tatt til orientering.		
19	Sven Reime, 14.02.2022	Journalnr. 22/4978
Oppsummering av merknad:		
<p>Merknadshaver er grunneier av gnr./bnr. 26/21 og leietaker av 26/50. Det utvidede planområdet i sørlig del kan gi konsekvenser for egen drift/produksjon på disse eiendommene dersom avkjørsel til de tomtene sør for Dalabekk skal ha avkjøring over eiendom 26/21. Bør vurdere utkjørsel fra nordgående retning og ikke sende trafikk i sørlig del. Dersom avkjørsel sendes rundt eiendom 26/21 i sørlig del vil dette være tungvint måte å løse det på, og bør vurderes etter flere alternativ.</p>		
Kommunedirektørens kommentar:		
<p>Delvis tatt til følge.</p> <p>Alternativ avkjørsel for tomtene i sørlig del av planområdet er vurdert:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Etter uttalelse fra Rogaland fylkeskommune er det ikke mulig å legge avkjørsel til boligene fra ny omkjøringsveg. Denne må løses fra Indrebøvegen. 2. Alternativet med avkjørsel som sendes rundt eiendom 26/21 vil ikke bli aktuell, da det opptar større områder med dyrkbar mark. 		

3. Flere offentlige myndigheter har uttalt seg om at felles avkjørsel til boligene sør i planområdet skal løses fra Indrebøvegen. Viser også til gjeldende reguleringsplanID 1063 med regulert avkjørsel fra Indrebøvegen. I tråd med gjeldende kommuneplan kobles felles avkjørsel til boligene fra avkjørselen til reguleringsplanID 1063 og videre parallelt med Opstadvegen frem til boligtomtene. Direkte avkjørsler fra boligene ut på Opstadvegen blir stengt. Løsningen fører til en tryggere trafikkløsning enn eksisterende situasjon, samtidig som det sparer dyrkbar mark i størst mulig grad.

20	Rogaland fylkeskommune v/ Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, 14.02.2022	Journalnr. 22/5246
<p>Oppsummering av merknad:</p> <p>Vurdering av begge alternativene</p> <p>Alternativ 1: vil gi atkomstveg til brannstasjonen og boliger, men vil medføre korte avstander mellom kryss og avkjørsler, samt utfordringer mtp. vegutforming og sikt.</p> <p>Alternativ 2: sikrer rundkjøring i krysset mellom Opstadvegen og Store Ring som vil gi bedre trafiksikkerhet, samt bedre sikt og vegutforming. I tillegg opptar alternativ 2 mindre jordbruksareal. Langsiktig grense for landbruk vil derimot bli utfordret.</p> <p>Fremhever jordvern som et viktig tema og at et av alternativene vil gi justeringer av omkjøringsvegen som utgjør langsiktig grense for landbruk slik den er avsatt i kommuneplanen. Justering av langsiktig grense er krevende og det bør foreligge svært gode argument for at denne kan flyttes. Det er vanskelig å avgjøre ut fra per dags dato av presentert innhold, over hvor ny omkjøringsveg og evt. justering av langsiktig grense vil legges. Dermed bør det lages skisse som viser sannsynlig trase for evt. ny omkjøringsveg også nord for planområdet. Omfanget av jordbruksareal som vil bli liggende på utbyggingssiden av langsiktig grense bør tas med i vurderingen av konsekvens av alternativ 2. Viser utredningen at det er aktuelt å gå for alternativ 2, bør det legges inn avbøtende tiltak for å kompensere for evt. tap av jordbruksareal på landbrukssiden av grensen ved å gjøre tilsvarende justeringer av langsiktig grense andre steder slik at total jordbruksareal på utbyggingssiden ikke øker. Bør også vurdere om å beholde langsiktig grense for landbruk som i dag, men likevel etter gode argument tillate noe utbygging på feil side av langsiktig grense.</p> <p>KU-tema</p> <p>Forurensning og vannmiljø er tatt inn som egne tema i Miljødirektoratet sin veileder om KU, og bør innarbeides i denne planen. I den nye veilederen vektet i tillegg klimautslipp og sjekklisten bør gås nøye gjennom og vurdere relevante klimatema som bør være innarbeidet i planens KU.</p> <p>Omkjøringsveg</p>		

Ny omkjøringsveg kan avlaste den høye trafikkmengden langs Opstadvegen som hovedvegnett i noen grad. Det er viktig å ivareta trafikksikkerheten og krav til vegutforming/sikt i tråd med håndbok N100. Mtp. trafikksikkerhet kommer alternativ 2 best ut. Velges alternativ 1 må det gjøres justeringer for å oppnå krav i N100 for vegutforming og sikt. Valg av kryssløsning må også vurderes nøye.

Følgende merknader og krav stilles:

1. Vi anbefaler ut fra hensyn til trafikksikkerhet at en går videre med alternativ 2.
2. Fylkesveger og kryss må reguleres og opparbeides i tråd med krav i gjeldende håndbok N100.
3. Trafikksikkerhet for myke trafikanter må vektlegges, og planskilt kryssing av fylkesvegnettet må vurderes.
4. Sikker skoleveg må ivaretas.
5. Atkomst til boliger sør for Dalabekken og øst for Opstadvegen må legges fra fv. 4368, Indrebøvegen. Direkteavkjørsler fra fv. 4360, Opstadvegen, må stenges.

Kommunedirektørens kommentar:

Delvis tatt til følge.

Vurdering av begge alternativene

Begge alternativene er vurdert nærmere gjennom planarbeidet. Etter flere uttalelser fra offentlige myndigheter og brannsjef, samt egen temasak i kommuneplanutvalget [KPU-sak 029/22](#) er det valgt å gå videre med å legge alternativ 2 til grunn i planforslaget. Temasaken har omtalt utfordringene med jordvern. Dermed ble det presentert fire ulike alternativ for omkjøringsvegen for å kompensere med tapt dyrket mark som går med for å regulere inn omkjøringsvegen utenfor den langsiktige grensen for landbruk som ligger inne i kommuneplanen. Det ble valgt å gå videre med alternativ D, som viser en justering av langsiktig grense i kommuneplanen der jordbruksarealet på utbyggingssiden ikke øker. Justeringen av langsiktig grense ble justert ut fra gjeldende vegnorm. Dette alternativet er videreført i planforslaget. En slik løsning gir betydelig bedret sikt, vegutforming og økt trafikksikkerhet. Konsekvensene for jordressursene er utredet i temaet naturressurser i konsekvensutredningen.

KU-tema

Miljødirektoratet sin veileder om KU er benyttet. Temaet forurensning og vannmiljø er innarbeidet i KU slik planprogrammet er fastsatt. Andre relevante klimatemata er omtalt i ROS-analysen, blant annet som klimaendringer i form av nedbør, flom og vind.

Omkjøringsveg

Det er valgt å gå videre med alternativ 2 i planforslaget. Det kan avlaste trafikken gjennom Opstadvegen i retning mot Nærbø sentrum. I tillegg kan omkjøringsvegen fungere som inn- og utkjørsel til brannstasjonen. Vegutforming og sikt er utarbeidet av vegplanlegger i tråd med

gjeldende håndbok N100. Det vil være store trafiksikkerhetsmessige fordeler å regulere rundkjøring, både med tanke på dårlig sikt i eksisterende T-kryss sikt, trafikkmengde og avkjørsler til brannstasjonen. Redusert fart vil blant annet bidra til at det blir tryggere for myke trafikanter å krysse over de tilrettelagte krysningspunktene nært rundkjøringen.

Følgende merknader og krav stilles:

1. Det er valgt å gå videre med alternativ 2 i planforslaget.
2. Fagkyndig vegplanlegger har blitt engasjert til å dimensjonere vegnettet i reguleringsplanen. Fylkesveger og kryss er dimensjonert i tråd med gjeldende håndbok N100.
3. Trafiksikkerheten for myke trafikanter er vektlagt i planforslaget. Temaet er vurdert i ROS-analysen og trafikkanalysen. Eksisterende gang- og sykkelvegnett er regulert 0,5m bredere enn eksisterende situasjon, samt at det er lagt inn nytt g/s-vegnett parallelt med ny omkjøringsveg, på samme side som brannstasjontomten. Det sikrer fremkommelighet for myke trafikanter langs fylkesvegnettet. Det er også lagt frem en vurdering som sammenligner fordeler og ulemper mellom å etablere for kryssing i plan og kryssing i undergang i eget vedlegg «Faktaark – Vurderinger av kryssing i plan og kryssing i undergang» og er omtalt i saksframlegget. Det er anbefalt å gå videre med kryssing i plan, da fordelene er størst.
4. Sikker skoleveg er sikret i tråd med Hå kommune sine kartlagte skoleveger på Nærbø.
5. Felles atkomstveg for boligene sør for Dalabekken er samlet fra Indrebøvegen og går parallelt med Opstadvegen. Direkte avkjørsler på Opstadvegen stenges. Disse er vist i plankartet med punktsymbol sammen med tilhørende bestemmelse 2.9 som sikrer at avkjørslene stenges fysisk av.

21	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 15.02.2022	Journalnr. 22/5243
Oppsummering av merknad:		
Flom og overvann		
<p>Planområdet er potensielt flomutsatt fra flom i Dalabekken. Tilstrekkelig sikkerhet mot flomfaren jf. kravene i TEK17 § 7-1 og 7-2 må være avklart på siste plannivå, jf. rundskriv H-5/18. Det stilles krav til forvaltning av vannets kretsløp og tilpasning til forventede klimaendringer. Utbyggingen skal ta hensyn og tilpasses nedbørsfeltets kapasitet etter 3-trinnstrategi for håndtering av overvann. Det er viktig å spille på lag med de naturlige forholdene på stedet. Flomvegen bør kartlegges og det bør helst ikke bygges i flomvegene, evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier. Kulverter og bruer er kritiske punkter som må tas hensyn til ikke øker i skadeomfang som følge av planen. Dersom naturbaserte løsninger velges bort (SRP Klimatilpasning kap. 4.3), skal dette begrunnes. Minner også på at kantsonen langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold, samt viktig friluftselement. Dalabekken er</p>		

en del av det vernede vassdraget, Håelven. Dersom det planlegges tiltak i eller ved vassdrag er det mulighet for å samordne i plan jf. vannressursloven § 20.

Veiledere

Anbefaler å benytte NVE sine veiledere som gir oversikt over hensyn til NVE sine tema i reguleringsplanen.

Dersom planen berører NVEs aktsomhetsområder, skal planen tilsendes NVE ved offentlig ettersyn og det skal gå tydelig fram i plandokumentene hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle fagutredninger må være vedlagt planen som er på høring til NVE.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til følge.

Flom og overvann

Det er blitt utarbeidet fagkyndig rapport for flom og overvann for planområdet.

Tilstrekkelig sikkerhet mot flomfaren fra Dalabekken er utredet. Flomutsatt område for sikkerhetsklasse F3 (sårbare funksjoner som brannstasjon) er vist i plankartet som hensynssone H320 og det er lagt inn bestemmelser for hensynssonen. Det er i tillegg lagt inn avbøtende tiltak i ROS-analysen.

Overvannsrapporten viser nedbørsfelt og avrenningslinjer. Disse er tatt hensyn til i planforslaget og tiltaket kommer ikke i konflikt med avrenningslinjene. Rapporten viser hvilke overvannstiltak som skal håndtere overvannet, blant annet ved å etablere regnbed og grøfter langs vegene. Planen åpner ikke for tiltak i vassdrag (Dalabekken). Kantsonen rundt bekken ivaretas ved at det er regulert inn vegetasjonsskjerm på 6m bredde langs Dalabekken med tilknyttet bestemmelse 3.3.2. Områdene rundt er regulert til LNFR-formål.

Veiledere

NVE sine veiledere er benyttet til NVE sin tema som inngår i reguleringsplanen. NVE vil få mulighet til å uttale seg ved offentlig ettersyn av planen, med fagutredninger vedlagt.

22	Statsforvalteren i Rogaland, 15.02.2022	Journalnr. 22/5569
Oppsummering av merknad:		
Merknadshaver tolker at planområdet er utvidet for å ta høyde til atkomst på østsiden av Opstadvegen, uten ytterligere tiltak enn tidligere varsling. Henviser til tidligere uttalelse. Stiller seg positiv til at det skal utarbeides KU i forbindelse med planarbeidet.		
Kommunedirektørens kommentar:		
Tatt til orientering.		

23	Hå kommune brann- og feiervesenet v/ Per Ivar Aniksdal, 23.03.2022	Journalnr. 22/10125
<p>Oppsummering av merknad:</p> <p>Anser alternativ 2 som den beste løsningen for arealformålet. Eksisterende kryss har gitt flere trafikkuhell. Etablering av rundkjøring vil bedre situasjonen, samt gi bedre kjøreforhold til utrykning og atkomst til brannstasjonen. Viser til tidligere uttalelse om organiseringen av mannskapet og at en rundkjøring vil gi bedre flyt med å komme seg gjennom krysset og over til brannstasjonen.</p> <p>Alternativ 2 kan sammenlignes med Os brannstasjon som tidligere nevnt, som har direkte tilkobling ut i en rundkjøring med bom som kan åpnes ved utrykning. Kan ta inspirasjon fra Os brannstasjon i arbeidet med Nærbø brannstasjon.</p>		
<p>Kommunedirektørens kommentar:</p> <p>Tatt til følge.</p> <p>Alternativ 2 med rundkjøring er innarbeidet i planforslaget. Os brannstasjon er hentet som inspirasjon videre i planarbeidet med detaljreguleringen av Nærbø brannstasjon, med særlig vekt på vegnettet.</p>		

Merknader etter førstegangsbehandling

Varslingsdato: 31.08.2023

Frist: 15.10.2023

01	Lars Rimestad, 10.09.2023	Journalnr. 23/26030
Oppsummering av merknad:		
Merknadshaver lurer på om vedtaket i sak 087/23 er fulgt opp og om eiendommen hans skal inngå i reguleringsplan 202102 eller ikke.		
Kommunedirektørens kommentar:		
Merknaden er besvart med brev. Vedtaket er vurdert i eget vedlegg, <i>Vurdering av tilleggsforslag UTN-vedtak 087-23</i> . Eiendommen gnr.26 bnr.163 er inkludert i detaljreguleringsplanen.		
02	Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen 14.09.2023	Journalnr. 23/26293
Oppsummering av merknad:		
Merknadshaver ønsker utsatt uttalefrist til 01.12.2023 for å behandle saken i fylkesutvalget. Neste møte i fylkesutvalget er 28.11.2023.		
Kommunedirektørens kommentar:		
Tatt til følge. Uttalelsesfrist blir utsatt slik det bes om.		
03	Sander Andreassen, 27.09.2023	Journalnr. 23/29170
Oppsummering av merknad:		
Merknadshaver ønsker mer service-tjenester i området. Det foreslås f.eks. matbutikk ved siden av brannstasjonen og boliger/næring på toppen av samme bygg, tilsvarende Soleglad på Bryne/Kåsen. Bygging i høyden optimalisere bruk av jorden.		
Kommunedirektørens kommentar:		
Ikke tatt til følge. Brannstasjonstomten er avsatt til underformålet offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanen. Ifølge Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for kommuneplanens arealdel 4.5.2.2.6 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting omfatter formålet «... arealer og bygninger for forskjellige former for privat eller offentlig tjenesteyting, som eksempelvis barnehage, helse- og omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjoner eller administrasjon (konsulentvirksomhet og lignende) ...». Brannstasjonen er dermed i tråd med		

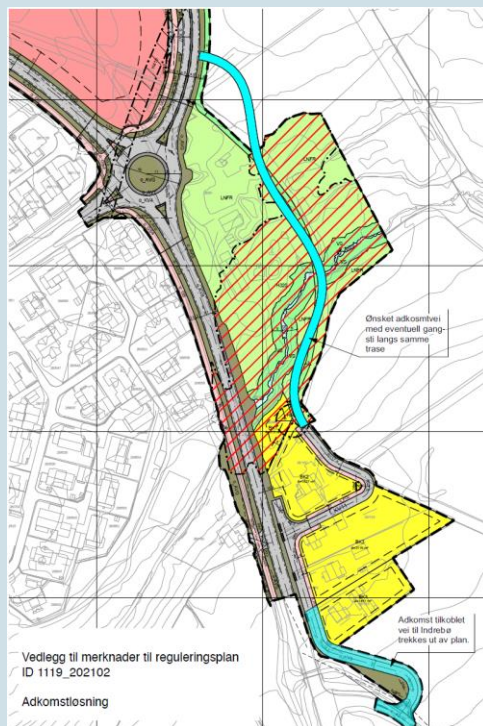
formålet avsatt i kommuneplanen. Foreslåtte funksjoner som matbutikk, boliger og restaurant faller innunder formål som sentrumsformål, forretning eller boliger, og kan dermed ikke etableres innenfor formålet avsatt til annen offentlig eller privat tjenesteyting i gjeldene kommuneplan. Brannstasjonen inkluderer heller ikke flere sammensatte funksjoner, da utrykning og andre brannstasjonsrelaterte oppgaver ikke skal bli hindret av trafikk og annen aktivitet.

04	Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv 10.10.2023	Journalnr. 23/29055
<p>Oppsummering av merknad: Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, har gjennomført arkeologisk registrering i området i 2022. Det ble ikke påtruffet noen funn av automatisk fredete kulturminner.</p> <p>Forholdet til Bø middelalderkirkested (id 14836) og omkjøringsveg Merknadshaver henviser til tidligere uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet med Halvmånen, der de henviste til merknad fra daværende kulturminnemyndighet Riksantikvaren gitt i områdeplan for Bjorhaug – Nærbø Øst (del 2) – Plan 1119. Merknaden påpekte at omkjøringsvegen lå for tett opp mot middelalderkirkegården Bø. I etterkant har det i kommuneplanprosessen blitt lagt fram hvilke konsekvenser omkjøringsvegen har for langsiktig grense for landbruk, samt andre reguleringsplaner i området. Fylkesdirektøren ser at plasseringen av vegbanen nå låst som følge av flere forhold.</p> <p>Fjernvirkning og landskapsvirkning I varsel om oppstart av planarbeidet ble det nevnt at planforslagets fjernvirkning og landskapsvirkning måtte bli vurdert og illustrert på en god måte, samt at avbøtende tiltak måtte vurderes. Fylkesdirektøren mener at avbøtende tiltak i form av vegetasjonsskjerm og bestemmelser som fastslår at brannstasjonens fasader skal harmonere med stedets karakter vil dempe fjernvirkningen. Planforslaget vedrørende automatisk fredete kulturminner er dermed ivaretatt.</p> <p>Kommunedirektørens kommentar: Tatt til følge. Forholdet til arkeologiske registreringer etter kulturminneloven § 9, omkjøringsvegens plassering og avbøtende tiltak for fjernvirkning og landskapsvirkning av planforslaget er ivaretatt og avklart med Rogaland fylkeskommune.</p>		

05	Lars Rimstad, 11.10.2023	Journalnr. 23/29856
<p>Oppsummering av merknad: Merknadshaver har kommentarer til flere temaer:</p>		

Adkomstveg

Merknadshaver synes ikke foreslått adkomstløsning til boligene fra Indrebøvegen er god med tanke på trafiksikkerhet. Adkomstvegen er plassert nært krysset mellom Opstadvegen og Indrebøkrysset. Det foreslås å legge ny adkomstveg der det er foreslått tursti og at adkomst tilkoblet veg til Indrebøvegen trekkes ut av planen. Løsningen vil lede trafikken fra boligområdet i retning mot Nærbø sentrum, fremfor å lede trafikken sørover. Merknadshaver har lagt ved skisse som viser foreslått adkomstveg:



Planbestemmelser

- Pkt. 2.9 – Det ønskes bedre presisering av dette punktet. Når skal stengingen skje og hvem dekker kostnadene med stengningen?
- Pkt. 2.11 – Det ønskes at støydempende tiltak blir mer presisert. Hvor settes støyskjermene opp, ved veg eller på egen eiendom? Hvem har ansvar for å sette de opp og hvem tar kostnaden? Det er ønskelig at det i planen bestemmes at støyskjerm bli satt opp langs Opstadvegen og at det tydeliggjøres for hvem som har praktisk og økonomisk ansvar for oppføring av støyskjermede tiltak.

- Pkt. 3.1.1 – Merknadshaver ønsker at betegnelsen BK4 for sin eiendom fjernes og kan bygges som oppgitt pkt 3.1.1 a. Oppgitte grense for gesimshøyde bes presiseres å gjelde konsentrert bebyggelse og ikke frittliggende.
- Pkt. 3.2.1 – I planen står det «Kjørevegene o_KV1-o_KV10», dersom det menes «Kjørevegene o_KV1 til og med o_KV10» bør teksten endres. Merknadshaver ønsker veg o_KV10 fjernet fra bestemmelsene .Det stilles også spørsmål ved hvilke «fylkesveger» planen henviser til og foreslås å bruke vegnavn i stedet for «fylkesveg».
- Pkt. 5.1.1 – Merknadshaver ønsker at BK4 tas ut av bestemmelsene, da den tidligere har blitt bebygget med en bolig. Ny bebyggelse forutsettes knyttet til godkjent vann- og avløpssystem på eiendommen.
- Pkt. 5.1.3 – Merknadshaver ønsker at sin eiendom BK4 fjernes fra dette punktet.
- Pkt. 5.2.3 - Merknadshaver ønsker at BK4 fjernes fra bestemmelsen.
- Pkt. 5.2.4 - Merknadshaver ønsker at BK4 fjernes fra bestemmelsen.

Merknadshaver sier videre at det er ønskelig at det presiseres hvem som har ansvar for opparbeidelse og kostnader av de kommunale vegene sør for brannstasjonen. Han påpeker også sin rett til adkomst fra sin eiendom direkte til Opstadvegen.

Kommunedirektørens kommentar:

Ikke tatt til følge, utenom innspill til punkt 5.2.3.

Hå kommune har vært i muntlig dialog med samferdselsavdelingen i Rogaland fylkeskommune for å høre om det var mulig å anlegge avkjørsel der eksisterende landbruksveg (o_TV1) møter omkjøringsvegen. Et annet forslag var å anlegge en «femte» arm fra rundkjøringen til LNFR-området. Begge forslagene ble avslått, da det ikke tillates flere avkjørsler fra omkjøringsvegen som følge av avstandskrav mellom avkjørsler og at omkjøringsveger generelt skal ha færrest mulig avkjørsler. Det ble bedt om å løse avkjørsel til boligområdet fra Indrebøvegen i tråd med gjeldene kommuneplan. Dette har også offentlige myndigheter påpekt i forbindelse med varselet om utvidet planområdet og forslag til planprogram. Adkomstvegen ble dermed lagt inn fra Indrebøvegen. Indrebøvegen er betydelig mer trafiksikkert, hovedsakelig på grunn av svært lav trafikkmengde. Statens vegvesen sitt vegkart med registreringer av årsdøgntrafikk (ÅDT) i området viser at Indrebøvegen har en totalt ÅDT på 100, mens Opstadvegen har 3800 i ÅDT (målinger gjort i 2022). Ifølge trafikkanalysen er det estimert at omkjøringsvegen vil ha en ÅDT på 600, før boligområdet avsatt i kommuneplanen vest for omkjøringsvegen bygges ut.

Planbestemmelser

- Pkt. 2.9: Presiseringen står i rekkefølgebestemmelse 5.2.4 Kjøreveg o_KV9, som sier at offentlig kjøreveg o_KV9 må være etablert ved oppførelse av ny bebyggelse på boligområdene BK1-BK4, og at avkjørslene skal stenges av når kjørevegen er ferdigstilt. Det vil være utbygger som skal oppføre ny bebyggelse innenfor boligområdet som må ta på seg kostnadene for å opparbeide kjørevegen o_KV9 og fysisk stenge av avkjørslene. Hå kommune overtar vegen når den er ferdigstilt og har ansvaret for videre drift av denne.

- Pkt. 2.11: Bestemmelsene er nå endret til at eventuell behov for å sette opp støyskjerm skal gjøres på egen grunn. Se for øvrig bestemmelse 3.1.1 i) som gjelder for boligfeltene. Endringen er gjort basert på merknad fra samferdselsavdelingen i Rogaland fylkeskommune, om at støyskjerm ikke kan plasseres på deres grunn (annen veggrunn – grøntareal), da støyskjerm er private og ikke skal vedlikeholdes av fylkeskommunen. Det er derfor hver og en grunneier innenfor boligfeltene som må bekoste oppføring og vedlikeholde av støyskjerm på egen grunn.
- Pkt. 3.1.1: Betegnelsen konsentrert bebyggelse er en videreføring av kommuneplanenes bestemmelser for utnyttelsesgrad. Reguleringsplanen må være i tråd med kommuneplanen som tilsier en utnyttelsesgrad på 3,5 boenheter per dekar som gjelder for boligområdet BK1-BK4 i reguleringsplanen. Med en slik utnyttelse vil det ikke være mulig å kun bygge enebolig i boligfeltene. Bestemmelse 3.1.1 a) åpner likevel for enkelte innslag av eneboliger dersom det i tillegg etableres konsentrert bebyggelse. Dette er for å gi et mer variert boligtilbud i området.
- Pkt. 3.2.1: o_KV1-o_KV10 har lik betegnelse som foreslått. Kjøreveg o_KV10 er en del av Indrebøvegen i plankartet og kan derfor ikke utgå. Bestemmelsene gjelder også for denne delen av vegen. Betegnelsen «fylkesveger» beholdes. Rogaland fylkeskommune ønsker denne presiseringen, ettersom de foreløpig er eier av fylkeskommunale veger. Presiseringen gjør det mer fleksibelt dersom veger i fremtiden f.eks. bytter til å være kommunale veger og bestemmelsen ikke skal gjelde for disse lengre. [Vegkart](#) viser til enhver tid vegkategori som viser at Opstadvegen i reguleringsplanen er en fylkesveg.
- Pkt. 5.1.1: I tråd med gjeldende kommuneplan er utnyttelsen nå på 3,5 boenheter per dekar, som tilsvarer 5 boenheter på boligfeltet BK4. Det vil si at eneboligen som er oppført fortsatt kan stå der, men dersom denne rives eller det ønskes å oppføre nye tiltak, vil kravet til utnyttelsen utløses. Ny bebyggelse må dokumentere tilstrekkelig kapasitet på VA-tilkoblingen i tråd med rekekeølgekrav 5.1.1.
- Pkt. 5.1.3: Bestemmelsen gjelder for BK4, da eiendommens størrelse tilsier en større sammensetning av boenheter.
- Pkt. 5.2.3: Bestemmelsen for BK4 tas ut, da boligfeltet ikke har tilknytning til kjøreveg f_KV11.
- Pkt. 5.2.4: Ny bebyggelse på BK4 vil gi økt trafikk i området. Boligfeltet BK4 vil ha avkjørsel til kjøreveg o_KV9 når direkte avkjørsler til Opstadvegen stenges mtp. trafikksikkerhet. BK4 beholdes derfor i bestemmelsen.

I bestemmelsene for kjøreveger fremkommer det hvilke veger som er offentlige (eid og driftes av enten fylkeskommunen eller kommunen), hvilke veger som er felles og hvilke som er private. Felles og private veger bekostes og driftes av grunneiere som eier veganlegget. Området har tidligere ikke vært regulert. Boligfeltet har kun vært avsatt til boligområde (gult felt) i kommuneplanen. Denne reguleringsplanen sikrer tilkomst til boligområdet BK1-BK4. BK4 beholder sin avkjørsel direkte ut på Opstadvegen frem til ny bebyggelse i boligfeltet BK1-BK4 etableres. Rækkefølgebestemmelse 5.2.4 presiserer dette ved at kjøreveg o_KV9 må være ferdigstilt før avkjørslene direkte ut på Opstadvegen stenges fysisk av. Ved oppføring av ny bebyggelse på BK1-BK4, må kjøreveg o_KV9 etableres. Det blir da grunneiere på BK1-BK4 som må bekoste etableringen av vegen, før kommunen overtar drift av vegen videre.

06	Statens vegvesen, 13.10.2023	Journalnr. 23/29333
<p>Oppsummering av merknad: Merknadshaver er positive til at planforslaget bygger videre på alternativ 2 med rundkjøring som presentert i planprogrammet. Generelt forutsettes det at forhold som gjelder fylkesvegen avklares med Rogaland fylkeskommune.</p> <p>Løsning for kryssing ved ny rundkjøring Merknadshaver nevner at det i plankartet er lagt til rette for to krysningpunkter nært rundkjøringen og at det i vurderingene i vedlagt faktaark er gått bort fra å etablere undergang på grunn av stort arealbehov og kostnader. I henhold til V127 krysningsteder for gående er det mulig å anlegge gangfelt dersom fartsgrensen ikke overstiger 45 km/t, som f.eks. ved rundkjøringer. Det påpekes at gangfelt som vises på plankartet ikke forplikter vegmyndigheter til å gjøre vedtak etter vegtrafikkloven om gangfelt. Det reises bekymring om fartsgrensen vil bli overholdt når gangfeltet ikke er opphøyd og at merknadshaver forutsetter at dette blir vurdert ved videre detaljering og at det må settes inn tiltak dersom fartsnivået blir for høyt.</p> <p>Boligfelt (BK1-BK4) Merknadshaver gir en sterk anbefaling om å endre formulering av bestemmelse 5.2.4 slik at adkomstvegen blir etablert før ny boligutbygging tillates. Dette vil også være viktig for sanering av avkjørsler i Opstadvegen og ivareta trafikksikkerheten.</p> <p>Ny adkomstveg til boligfeltene vil skape en omveg for gående og syklende nord langs Opstadvegen. Det vil derfor være risiko for sporadisk krysninger utenom eksisterende undergang.</p> <p>Undergangen ved boligfeltet er regulert i en eldre reguleringsplan. Merknadshaver anbefaler å gjøre en vurdering av om utformingen av eksisterende undergang tilfredsstillende kravene i gjeldende vegnormal når det gjelder geometri og sikthforhold.</p> <p>Turveg Når det legges til rette for myke trafikanter på begge sider av kjørebanelen, må det tas høyde for at myke trafikanter skal kunne krysse omkjøringsvegen på en trygg måte. Dette må vurderes med hensyn til forventet gang- og sykkeltrafikk.</p> <p>Byggegrenser Merknadshaver minner om at byggegrensen skal ivareta flere hensyn enn kun frisikt, og at bestemmelsen 3.1.1 d bør avklares med Rogaland fylkeskommune.</p>		

Kommunedirektørens kommentar:

Delvis tatt til følge.

Kommunedirektøren har vært i dialog med Rogaland fylkeskommune og avklart forhold som gjelder fylkesvegene.

Løsning for kryssing ved ny rundkjøring

Rundkjøringens utforming tilsier at antatt fartsnivå vil ligge på under 45 km/t, i tråd med håndbok N100 Veg- og gateutforming. Det eksisterer allerede to tilrettelagte overganger over samme veger som regulert inn i plankartet. Det ønskes at opphøyde gangfelt ikke blir etablert med tanke på utrykningen til brannstasjonen, da slike tiltak vil forsinke utrykningskjøretøy. Dersom fartsgrensen ikke overholdes kan andre tiltak vurderes i etterkant av denne reguleringsplanen.

Boligfelt (BK1-BK4)

Formuleringen i bestemmelse 5.2.4 er endret i tråd med merknadshavers anbefaling. Økt utbygging i boligfeltene BK1-BK4 vil gi økt trafikk og det må trafiksikkerhetstiltak til i form av å stenge av direkte avkjørsler til Opstadvegen og legge om tilkomst til boligfeltene langs kjøreveg o_KV9.

Sporadiske krysninger er allerede en risiko som følge av at boligområdet ligger på motsatt side av aktiviteten på Nærbø. Fortau er derfor lagt inn i boligfeltet for å gi rett føring til/fra undergangen i retning sør. Det blir også en høydeforskjell mellom kjøreveg o_KV9 og Opstadvegen på omtrent 1m som skal fungere som en hindring fra å krysse tidligere enn undergangen. Fra fortauet i boligområdet og nordover er det regulert inn en turveg o_TV1 som fører videre nord på Nærbø.

Utformingen av undergangen tilfredsstillende ikke gjeldende vegnormal når det gjelder geometri og siktforhold. Undergangen ligger utenfor reguleringsplanens plangrense og er dermed ikke regulert i denne planen. Kan vurderes å endre reguleringsplan planID 1063 for gjeldende plan for undergangen.

Turveg

Turveg o_TV2 er tatt ut etter uttrykk for innsigelse fra blant annet Statsforvalteren i Rogaland. Gang- og sykkeltrafikk er hovedsakelig tilrettelagt på vestsiden av Opstadvegen og omkjøringsvegen der aktivitetene hovedsakelig forgår.

Byggegrenser

Anbefalingen til merknadshaver er innarbeidet i punkt 3.1.1 d) ved at det er lagt til en tilleggsbestemmelse: *Overskridelse av byggegrense 15 m fra senterlinje o_KV8 (fv. 4360) tillates imidlertid ikke.* Dette er også i tråd med anbefalingen fra samferdselsavdelingen i Rogaland fylkeskommune.

07	NVE, 13.10.2023	Journalnr. 23/29375
Oppsummering av merknad:		
<p>Merknadshaver har en generell tilbakemelding om å benytte seg av veiledere deres. Det er viktig at planene ivaretar nasjonale og regionale interesser, samt ivaretagelse av flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner. Som planmyndighet forventes det at NVE sine saksområder er vurdert og ivaretatt i planforslaget.</p>		
Kommunedirektørens kommentar:		
<p>Tatt til orientering.</p> <p>I planarbeidet har temaene flom og erosjon fra Dalabekken, samt overvannshåndtering i området blitt utredet. Ivaretagelsen av vassdraget Dalabekken er også innarbeidet i form av avbøtende tiltak som er innarbeidet i planbestemmelsene i tråd med anbefalingene gitt i konsekvensutredningen for forurensning og vannmiljø, avbøtende tiltak i ROS-analysen, samt innspill fra Statsforvalteren i Rogaland. Kommunedirektøren anser at tema som omhandler NVE sine tema er vurdert og ivaretatt i planforslaget på en tilfredsstillende måte.</p>		

08	Arnstein Skretting, 15.10.2023	Journalnr. 23/29857
Oppsummering av merknad:		
<p>Merknadshaver ønsker at planbeskrivelsens punkt 2.5 angående fremende arter må ha en klarere ordlyd. Det gis eksempel på at det i plan 1195 er gitt strengere tiltak på bakgrunn av mindre arter/planter enn det er gitt i denne planen.</p>		
<p>Konkret forslag på ordlyd fra merknadshaver:</p> <p>2.5 Framande arter</p> <p>I løpet av våren / sommaren før anleggsstart må det utførast ein eksakt lokalisering av uønska planter og deretter lagast ein plan for handtering av desse. Tiltak innanfor planområdet skal gjennomførast slik at man unngår innføring eller spreiding av framande eller skadelige arter i området. Plantemateriale som inneheld framande skadelige arter skal destruerast. Flytting av infiserte masser skal unngås i størst mulig grad. Infiserte masser må enten handterast lokalt eller fraktast til godkjent deponi/mottak.</p>		
Kommunedirektørens kommentar:		

Ikke tatt til følge.

Foreslått bestemmelse fra merknadshaver har samme innhold som bestemmelse 2.5 og vil oppnå lik resultat. Forskjellen er at den har en mer utfyllende presisering. Planbestemmelsen 2.5 er etter anbefalingen av avbøtende tiltak i planens konsekvensutredning for naturmangfold. Planen for håndtering av fremmede arter vil kreve kartlegging av fremmede arter i hele planområdet, da den ligger innunder kap. 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet, og at det legges en plan for å bekjempe de fremmede artene. Det blir uheldig å nevne når registreringene skal gjennomføres, da fremmede arter vil ha ulik vekstsesong.

09	Terje Haugseng, 15.10.2023	Journalnr. 23/29858
<p>Oppsummering av merknad:</p> <p>Midlertidig avkjørsel til 26/61 med flere Merknadshaver synes at midlertidige avkjørsler til 26/61 med flere, burde bli sendt ut på høring, hvor konsekvensene synliggjøres før vedtak.</p> <p>BK1 til BK4 Det synes også umulig for merknadshaver å få realisert bestemmelsene til BK1 til BK4 pga. rekkefølgebestemmelser. Det foreslås å legge brannstasjonen inn under dette rekkefølgekravet sli kat det blir sikret utført.</p> <p>KV9 og KV11 Merknadshaver lurer på om veg KV9 skal være offentlig og om veg KV11 er felles samleveg og hvem som eier den. Det stilles også spørsmål om det er tatt hensyn til at traktorer/landbruksmaskiner skal kjøre gjennom disse veiene for å komme inn til egen eiendom og om sikkerheten er ivarettatt.</p> <p>Pkt. 5.2 Før bebyggelse tas i bruk Merknadshaver lurer på hvorfor ikke pkt. 5.2.1 og pkt. 5.2.2 skal ha tekst som sier at det skal være ferdig opparbeidet før feltet o_AT er ferdigstilt, ref. krav i pkt 5.2.3 men ikke i 5.2.1 og 5.2.2.</p>		
<p>Kommunedirektørens kommentar: Tatt delvis til følge.</p> <p>Midlertidig avkjørsel til 26/61 med flere</p>		

Merknadshavers anbefaling er tatt til følge ved at nye endringer i plankart og bestemmelser etter førstegangsbehandlingen av planforslaget, er lagt ut til en begrenset høring. Det vil kun være mulig å sende innspill til disse endringene.

BK1 til BK4

I bestemmelsene som var til førstegangsbehandling ble det lagt frem en presisering om at kjøreveg o_KV9 kunne være sikret etablert når ny bebyggelse skulle føres opp på boligområdet BK1-BK4. Formuleringen er trukket ut av bestemmelsene etter innspill fra Statens vegvesen og samferdselsavdelingen i Rogaland fylkeskommune. Vegen må være ferdigstilt når ny bebyggelse skal etableres. Økt utbygging i boligfeltene BK1-BK4 vil føre til økt trafikk. Det blir dermed ytterligere viktig å stenge av direkte avkjørsler til Opstadvegen. Økt utbygging i boligfeltet utløser dermed krav til å etablere kjøreveg o_KV9, noe brannstasjonen ikke gjør.

KV9 og KV11

Kjøreveg o_KV9 vedlikeholdes av Hå kommune.

Eier av kjøreveg f_KV11 er grunneiere på eiendommer der vegen er lagt. Andre som benytter vegen kan inngå avtale om felles bruk, opparbeidelse og vedlikehold av vegen.

Traktor og landbruksmaskiner må inngå avtale med eiere av vegen dersom de skal benytte kjøreveg f_KV11. Kjøreveg o_KV9 er offentlig veg og kan benyttes av alle. Utformingen av vegene og sikt er opparbeidet i tråd med gjeldende krav i håndbok N100.

Pkt. 5.2 Før bebyggelse tas i bruk

Punkt 5.2.1 og 5.2.2 i bestemmelsene presiserer at krysset og omkjøringsvegen må være opparbeidet/sikret opparbeidet før brannstasjonen o_AT kan ferdigstilles, på samme måte som det tidligere var lagt inn for punkt 5.2.3. Forskjellen er at det ikke er noen eksisterende bebyggelse på o_AT og at ferdigstillingen av tilhørende veger ikke trenger å være opparbeidet før brannstasjonen tas i bruk. I boligfeltet eksisterer det allerede etablerte boliger og økt trafikk til området gir økt behov for trafikksikkerhetstiltak.

10	Statsforvalteren, 18.10.2023	Journalnr. 23/29733
Oppsummering av merknad:		
<p>Merknadshaver henviser til mottatt reviderte endringer i plankart og bestemmelser 12.10.2023. Endringene er i tråd med det som ble diskutert i dialogmøtet under høringsperioden med utfordringer rettet mot arealutnyttelse, ivaretagelse av barn og unge, og ivaretagelse av naturmangfold og vannmiljø. Justeringene svarer dermed ut til deres innsigelser til planforslaget. Dersom planforslaget går tilbake slik det var lagt til førstegangsbehandling vil de fremme innsigelser til planforslaget. Dersom det gjøres endringer utover tilsendte justeringer 12.10.2023, ber de om at planforslaget sendes ut på ny begrenset høring.</p>		

Historikk

I høringsperioden ble det avholdt dialogmøte mellom Hå kommune, Rogaland fylkeskommune og Statsforvalteren i Rogaland. Statsforvalteren påpekte en del utfordringer med planforslaget som de vurderte gav innsigelser til planforslaget. Blant dem var at arealbeslag innenfor o_AT ikke var tilstrekkelig begrunnet, turveg o_TV2 på fulldyrket jord, og manglende krav til uteoppholdsareal for boligområdet som er i konflikt med hensynet til barn og unge.

Foreslåtte endringer i plankart og bestemmelser oversendt 12.10.2023 viser en total arealbesparelse på 4673 m², der turveg o_TV2 er tatt ut og brannstasjonen har et redusert areal på 3532 m². Det ble også tatt inn bestemmelser for uteoppholdsareal for boligområdet, overvannshåndtering, massedisponeringsplan, og ivaretagelse av hekkende fugler.

Statsforvalterens vurdering

Merknadshaver mener Hå kommune har jobbet godt og effektivt med å revidere planforslaget basert på utfordringene knyttet til barn og unge, naturmangfold og jordvern. De roser kommunen for deres arbeid og vilje til å finne løsninger som støtter opp under nasjonale og regionale mål.

Det blir oppfordret om å vurdere om endringene som følger av forslag oversendt 12.10.2023 gir grunnlag for å sende planforslaget ut på ny begrenset høring til andre parter. Dersom det gjøres endringer utover justeringer sendt 12.10.2023 ønsker merknadshaver å motta planen til en begrenset høring slik at de på nytt kan uttale seg.

Faglige råd

Miljørisikovurdering av anleggsfase

Planens bestemmelse § 2.6 stiller krav om miljørisikovurdering. Det fremmes faglig råd om at bestemmelse § 2.6 utvides til å inkludere overvåkingsplan og grenseverdier, og at det legges til en setning som viser til at planen skal sendes til forurensningsmyndighetene for vurdering etter forurensningsloven. Med denne endringen kan også bestemmelse 2.12 c endres. Bestemmelsen kan endres til at; utslippene under anleggsfasen skal overvåkes i henhold til miljørisikovurderingen. Ved overskridelsen av grenseverdier gitt i miljørisikovurderingen må avbøtende tiltak iverksettes.

Sikkerhetsklasse brannstasjon

Statsforvalteren mener det er gjort en feil vurdering av sikkerhetsklassen til brannstasjonen. Det refereres til TEK17 § 7.-2, Veiledning til annet ledd, som påpeker at en brannstasjon er et bygg som skal fungere i lokale beredskapssituasjoner. Merknadshaver gir faglig råd om å rette opp sikkerhetsklassen fra F2 til å være F3 som vil si at området skal være trygg for 1000 års flom.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt til følge.

Statsforvalterens vurdering

Kommunedirektøren har vurdert at endringene er av et omfang der det er behov for å sende revidert plankart og bestemmelser ut på en begrenset høring til berørte parter. Innspill i etterkant av offentlig ettersyn, også fra Statsforvalteren i Rogaland, har ført til flere mindre justeringer som gir grunn til å sende endringene på begrenset høring også til merknadshaver, slik at de på nytt har anledning til å uttale seg.

Faglige rådMiljørisikovurdering av anleggsfase

I tråd med anbefalingene er det lagt inn krav til overvåkningsplan og grenseverdier, med tilsendelse til forurensningsmyndighetene for vurdering etter forurensningsloven i bestemmelse § 2.6. I bestemmelse 2.12 c) er tidligere bestemmelse byttet ut med foreslått formulering fra merknadshaver.

Sikkerhetsklasse brannstasjon

Flomutredningen er basert på sikkerhetsklasse F3 og det har skjedd en feil formulering i ROS-analysen. Dette er nå rettet opp i, slik at brannstasjonen viser tydelig ligger innenfor sikkerhetsklasse F3.

11	Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, 29.11.2023	Journalnr. 23/33711
<p>Oppsummering av merknad:</p> <p>Merknadshaver viser til en vesentlig mangel i detaljreguleringsplanen der det ikke er stilt krav til felles uteoppholdsareal for boligområdet i planforslaget, jf. Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, med krav til størrelse, kvalitet og funksjon. Fylkesdirektøren foreslår innsigelse til at slike krav mangler. Det gis faglig råd for manglende krav om plan for håndtering av overskuddsmasse, jf. Regionalplan for massehåndtering på Jæren.</p> <p><u>Fylkesdirektørens innstilling</u></p> <p>1. Det fremmes innsigelse til manglende krav til felles uteoppholdsareal, jfr. retningslinjene i 6.3.2, 6.3.3 og 6.3.4 i RPJSR.</p> <p>Vedtaket ble omgjort til et faglig råd: «Det fremmes et faglig råd om at kommunene bes vurdere hvordan felles oppholdsareal for boligene best løses i nærområdet».</p>		

Hå kommune sendte inn justert utkast av plankart og bestemmelser på epost 12.10.2023, samt varslet at revidert forslag vil bli sendt på ny begrenset høring. Fylkesdirektøren må likevel vurdere plandokumentene som formelt er sendt på høring etter førstegangsbehandling av planforslaget. Kommunen sine foreløpige løsningsforslag er likevel kommentert.

Fylkesdirektørens vurderinger

Arealeffektivitet – brannstasjon

Merknadshaver sammenligner med andre brannstasjoner i andre kommuner på Nord-Jæren og påpeker at Nærbø brannstasjon beslaglegger et stort areal. Det vises heller ikke til hvorfor det er behov for et så stort areal. Fylkesdirektøren ber kommunen om nøyte vurdere om det er behov for så stort areal som avsatt og gir faglig råd om at tomtegrensen i vest blir flyttet noe østover.

Justeringer i dokumenter tilsendt 12.10.2023 viser redusert brannstasjonstomt på ca. 3,5 dekar. Fylkesdirektøren vil utfordre kommunen til ytterligere innsnevring av brannstasjonstomten.

Bokvalitet for boligområdet sør i planen

Boligområdet i planforslaget som ble sendt på høring etter førstegangsbehandling mangler konkrete føringer for størrelse, utforming og kvalitet for felles uteoppholdsareal, jf. retningslinjene 6.3.2, 6.3.3 og 6.3.4 i RPJSR. Det er i strid med regionale føringer om å sikre god bokvalitet. Fylkesdirektøren mener lekeplassarealet bør vises på plankartet og det gis faglig råd om krav til felles uteoppholdsareal.

I det reviderte planforslaget tilsendt 12.10.2023 er det lagt inn krav om 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet med kvalitetskrav formulert i retningslinjene til RPJSR, med krav om lekeplassareal. Et slikt krav fører til at det blir lagt til rette for 600 m² lekeplass (150 m² x4). Slik bestemmelsene til uteoppholdsareal er formulert nå er ifølge fylkesdirektøren i tråd med regionale føringer. Dersom bestemmelsene forblir slik i det endelige planforslaget, vil fylkesdirektøren kunne trekke tilbake innsigelsen til dette temaet. Det fremmes faglig råd om at felles uteoppholdsareal for hvert delfelt blir vist i plankartet for å sikre god sammenheng mellom de ulike lekeområdene.

Samferdsel

Fylkesdirektøren har følgende merknader til plankartet:

- Forutsetter at nødavkjørselen til Opstadvegen ikke skal være i bruk til vanlig, og at det må settes opp tiltak/stenging som hindrer dette.
- Det forutsettes at direkte avkjørsler til Opstadvegen fra boligfeltene stenges som følge av at de fremstår som trafikkfarlige, og at det samtidig etableres en felles atkomstveg fra Indrebøvegen. Dette henger også sammen med videre utvikling av hvert boligfelt. Bestemmelse § 5.2.4 må dermed justeres ved at *eller sikret etablert gjennom innskudd eller bankgaranti* fjernes fra bestemmelsen.

- Frisikt fra avkjørsler mot g/s-veg må min. være 3x35m jf. N100 krav 4.2.1.3-2 fig. 4.2.1.3-1 og fig. 4.2.1.3-3. Ved fall blir kravet strengere. Plankartet må rette opp i disse frisiktene.
- Avkjørslene må utformes i tråd med krav N100 krav 4.1.4.1-1 og krav 4.1.4.1-3.
- Byggegrensen langs omkjøringsvegen kan settes til 20 m fra senterlinjen på omkjøringsvegen. Regulert inntrukket byggegrense ved rundkjøringen må videreføres.

Fylkesdirektøren har følgende merknader til planbestemmelsene:

- Bestemmelse § 3.1.1 c) og § 3.1.2 d) åpner opp for at mindre frittliggende bygg og tiltak er tiltatt utenfor byggegrense og utenfor frisiktsoner. Fylkesdirektøren mener dette er i strid med byggegrensen langs fylkesvegnettet og ber om å justere slik at det framkommer at tiltakene ikke gjelder langs fylkesveger.
- Annen veggrunn langs fylkesveger skal avklares med Rogaland fylkeskommune gjennom innsending av tekniske tegninger til behandling. Fylkesdirektøren kan ikke akseptere at private støyskjermer plasseres på annen veggrunn, da det er fylkeskommunen som eier grunnen. Støyskjermene må derfor plasseres på privat grunn, og framtidig vedlikehold av disse må tilfalle framtidige boligeiere. Bestemmelsen må justeres.

Håndtering av masse

- Det ligger inne bestemmelser for omdisponeringen av matjorden, men ikke noe om den samlede overskuddsmassen. Samlet arealbeslag for brannstasjon og ny veg har trolig et masseoverskudd som overstiger 10 000 m³. Ifølge Regionalplan for massehåndtering på Jæren skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan for masser som overstiger denne massen. Fylkesdirektøren gir faglig råd om at det stilles krav i bestemmelsene til at det blir utarbeidet massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen skal utformes i tråd med prinsipp om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning, jf. ressurspyramiden i Regionalplan for massehåndtering på Jæren. Bare masser som ikke er egnet til gjenbruk eller gjenvinning skal lagres permanent. Kommunen bør også gjennom detaljreguleringsplanen ta stilling til om det bør settes av områder til knusing/sortering av masser i tilknytning til planområdet.

Kommunedirektørens kommentar:

Tatt delvis til følge.

Fylkesdirektørens vurderinger

Arealeffektivitet – brannstasjon

Legger ved illustrasjon som viser behov for arealet på brannstasjonen.



Slik det fremkommer av skissen kreves det plass til areal til regnbed for å håndtere overvann (omtrent 1230 m²), samt vegetasjonsskjerm (ca. 2410 m²). Trekker man fra dette arealet gjenstår det totalt 8568 m² til brannstasjonformålet. Brannstasjonsformålet inkluderer areal til manøvrering, parkering og innkjørsel, i tillegg til bygget. Det kreves større parkeringsdekning som følge av at brannstasjonen ikke har døgnkaserner. Kommunedirektøren mener derfor at arealet til brannstasjon slik det foreligger nå er nødvendig areal for å kunne løse formålet. Statsforvalteren i Rogaland har også gitt innspill om blant annet at det reduserte arealet til brannstasjonen på 3,5 dekar gjør at de vil trekke innsigelsen knyttet til arealutnyttelse.

Bokvalitet for boligområdet sør i planen

Bestemmelsene er i tråd med Statsforvalteren i Rogaland sine forslag til bestemmelser knyttet til felles uteoppholdsareal. Statsforvalteren har gitt uttalelse om at bestemmelsene ivaretar kravene på en slik måte at det er mulig å unnsnippe å tegne opp lekeområdene i plankartet. I dialogmøtet under høringsperioden presiserte kommunedirektøren at det er flere grunneiere i planområdet og at området derfor vil utvikles trinnvis. Det vil være uheldig å regulere inn område for lekeplass i plankartet, da det går an å sikre større sammenhengende lekeområder fremfor flere små på hvert felt og at de plasseres i områder der de er i tråd med bestemmelsene. Boligområdet er også av et mindre omfang og kortere avstand imellom, som likevel vil opprettholde god sammenheng mellom lekeområdene.

Samferdsel

Alle følgende merknader er lagt inn plankart og bestemmelsene som er lagt ut på begrenset høring.

Fylkesdirektøren har følgende merknader til plankartet:

- Nødavgjørselen er regulert med vegstenging/fysisk sperre i plankartet.
- Det er lagt inn en rekkefølgebestemmelse 5.2.4 som sikrer at når felles kjøreveg til boligfeltet er ferdigstilt, vil direkte avgjørsler til Opstadvegen stenges fysisk av. Bestemmelsen utløses når ett av boligfeltene ønsker å oppføre ny bebyggelse.
- Friskt fra aller avgjørsler som møter g/s-veger er oppdatert i plankartet til å være minst 3x35m, med ekstra frisikt der terrenget har fall.
- Avgjørslene i plankartet har en utforming i tråd med kravet i N100.
- Byggegrense på 20 m fra omkjøringsvegens senterlinje og 60 m byggegrense fra rundkjøring er ivaretatt i oppdatert plankart.

Fylkesdirektøren har følgende merknader til planbestemmelsene:

- Bestemmelse 3.1.1 d) får en tilleggsbestemmelse: *Overskridelse av byggegrense 15 m fra senterlinje o_KV8 (fv. 4360) tillates imidlertid ikke. 3.1.2 c) utgår.*
- Det er lagt inn krav til at eventuell støyskjerming skal sikre på egen grunn og er lagt til i bestemmelse 3.1.1 i) og 3.1.2 k).

Håndtering av masse

Krav til massedisponeringsplan for brannstasjonen og tilhørende veganlegg er lagt inn i bestemmelse 5.1.5. Område for knusing/sortering av masser kan gjøres i forbindelse med prosjektering og utbygging.

Merknader til begrenset høring

Varslingsdato: 23.11.2023

Frist: 17.12.2023

01	Statsforvalteren i Rogaland, 28.11.2023	Journalnr. 23/33677
<p>Oppsummering av merknad: Viser til oversendelse datert 23.11.2023 – Begrenset høring av endringer etter offentlig ettersyn for detaljregulering for Halvmånen, Nærbø brannstasjon.</p> <p>Hå kommune har imøtekommet de innspillene som merknadshaver hadde til det opprinnelige planforslaget, og har utarbeidet plankart og bestemmelser i tråd med de endringene som kommunen oversendte 12.10.2023. Statsforvalter har ingen videre merknader.</p>		
<p>Kommunedirektørens kommentar: Tatt til orientering.</p>		
02	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 04.12.2023	Journalnr. 23/34192
<p>Oppsummering av merknad: Merknadshaver har ingen merknader til den begrensede høringen.</p> <p>Minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner, uavhengig om NVE har gitt råd, uttalelse eller innsigelse til saken.</p>		
<p>Kommunedirektørens kommentar: Tatt til orientering.</p>		
03	Rogaland fylkeskommune, 11.12.2023	Journalnr. 23/35248
<p>Oppsummering av merknad: Detaljreguleringsplan for Halvmånen ble behandlet i fylkesutvalget 28.11.23, sak 230/2023. Fylkesdirektøren viser til saksframlegg og protokoll fra dette møtet. Vedtaket ble at innsigelsen ble omgjort til et faglig råd, om at felles oppholdsareal for boligene bør løses i nærområdet.</p>		

<p>Kommunedirektørens kommentar: Tatt til orientering.</p> <p>Krav til felles uteoppholdsareal i bestemmelsene for boligfeltene som presentert i den begrensede høringen beholdes.</p>

04	Statens vegvesen, 12.12.2023	Journalnr. 23/35232
<p>Oppsummering av merknad: Merknadshaver vurderer at rekkefølgebestemmelser knyttet til opparbeiding av offentlig kjøreveg o_KV9 og sanering av eksisterende avkjørslser vil være positivt med tanke på trafiksikkerhet. Det er gjort hensiktsmessig utbedringer av vegutformingen når det kommer til svingradius og frisiktsoner.</p> <p>Merknadshaver forutsetter at endringene av plankart og bestemmelser som gjelder fylkesveg er gjort i henhold til innspill fra Rogaland fylkeskommune, og har ingen vesentlige merknader til planendringen utover dette.</p>		
<p>Kommunedirektørens kommentar: Tatt til orientering.</p> <p>Kommunedirektøren har vært i dialog med Rogaland fylkeskommune og avklart samferdselstema med samferdselsavdelingen i Rogaland fylkeskommune.</p>		

05	Lars Rimestad, 18.12.2023	Journalnr. 23/35735
<p>Oppsummering av merknad: Merknadshaver stiller spørsmål ved at planendringene legges ut på begrenset høring før hans tidligere merknader har blitt behandlet i planen. Hans merknader til adkomstveg for boliger i planområdet er betydelige og burde blitt en del av den endrede planen om det ble tatt like mye hensyn til merknader fra grunneiere som merknader og innsigelser fra overordnede myndigheter. Merknadshaver oppfatter det som at tidligere innsendte merknader først vil bli behandlet etter det begrensede høringen er gjennomført og at mottatte merknader ikke tas hensyn til. Behandlingsmetoden oppleves spesiell.</p>		
<p>Kommentarer til planbestemmelsene</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pkt. 2.6 b) Ønsker presisering om detaljprosjekteringen gjelder for hver enkel eiendom eller hele planområdet, og i tilfelle hvem som er ansvarlig for gjennomføringen av detaljprosjekteringen, og hvem som er kostnadsansvarlig. 		

- Pkt. 2.6 c) Hva menes med anlegg? Hvem skal utarbeide miljørisikovurderingen og overvåkningsplanen? Skal det utarbeides slik plan for hver eiendom? Dersom ikke, hvem har ansvaret for utarbeidelse av oppgitte dokumenter og hvem skal dekke kostnadene?
- Pkt. 2.12 a) Hva legges i begrepet anleggsarbeid?
- Pkt. 3.1.1 a) Merknadshaver ønsker ikke at eiendommen hans skal bebygges med konsentrert boligbebyggelse. Ber om at betegnelsen «BK4» fjernes fra bestemmelsen.
- Pkt. 3.1.1 e) Kravet er ikke ønskelig for merknadshaver sin eiendom, da han ikke ønsker å bygge slik reguleringsplanen legger opp til.
- Pkt. 3.2.1 b) Punktet er ikke endret med den begrensede høringen og ønsker derfor å påpeke at det ikke er korrekt å si at f_KV11 er felles adkomst for boligfelt BK1-BK4. Reguleringsplankartet viser at adkomstvegen til BK4 er gitt betegnelsen o_KV9. Teksten er korrekt dersom adkomsten til boligene endres slik merknadshaver har foreslått i kommentar til planene.
- Pkt. 5.1.4: Ber om at betegnelsen BK4 tas ut av bestemmelsen, da merknadshaver ønsker å benytte eiendommen til enebolig som før.
- Pkt. 5.2.5: Ber om at betegnelsen BK4 på reguleringsplanen fjernes fra denne bestemmelsen.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas delvis til følge.

Innspillet ble sendt inn en dag etter uttalelsesfristen, men blir likevel kommentert ut som følge av at merknadshaver er direkte berørt av planen.

Kommunedirektøren ønsker å presisere at det kun er endringene i den begrensede høringen som ønskes å få innspill på. Innspill etter offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling ble vurdert før den begrensede høringen ble lagt ut. Merknadsheftet inneholder kommentarer til merknader både fra offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling av planforslaget og begrenset høring. Merknadsheftet må samlet til politisk behandling før merknadsheftet kan offentliggjøres. Merknadsheftet legges frem sammen med saksframlegget når planen skal til andregangsbehandling. Det var behov for å legge endringene til begrenset høring før denne prosessen, som følge av at endringene ble vurdert til å være av et stort omfang.

Kommentarer til planbestemmelsene

- Pkt. 2.6 b) Bestemmelsene ligger under kapittel 2 som omhandler fellesbestemmelser for hele planområdet. Det vil si at det gjelder for alle tiltak innenfor reguleringsplanen. Hva som skal opparbeides er avhengig av hvilke formål i reguleringsplanen som berøres. For eksempel er det tiltakshaver på brannstasjonen som må påta seg kostnadene for å anlegge regnbed og grøfter som omhandler formålet brannstasjon o_AT i tråd med overvannsrapporten. Slik overvannsrapporten viser vil det måtte opparbeides en grøft langs annen veggrunn – grøntareal på langs med kjøreveg o_KV9. Deler av denne grøften må sikres plass til når kjøreveg o_KV9 skal etableres.

- Pkt. 2.6 c) Med anleggsarbeid menes tiltak i form av blant annet graving, sprengning og annet grunnarbeid. Det er alltid krav til miljørisikovurdering før anleggsarbeidet starter opp. Miljørisikovurderingen danner grunnlaget for vurderingen av om det er behov for tillatelse. [Mer om dette finnes her](#) med henvisning til [forurensningsforskriften](#). Miljørisikovurderingen gjelder for alle tiltak innenfor reguleringsplanen og er sikret for å unngå avrenning til Dalabekken under anleggsarbeidet, som ofte består av forurenset vann. Det er hver enkelt som ønsker å gjennomføre et tiltak som krever anleggsarbeid som har ansvaret for at miljørisikovurderingen blir utarbeidet og må påta seg kostandene for dette.
- Pkt. 2.12) Se beskrivelsen over pkt. 2.6 c).
- Pkt. 3.1.1 a) Bestemmelsen er i tråd med kommuneplanen som krever 3,5 boenhet per dekar. Konsentrert småbebyggelse er i tråd med denne utnyttelsesgraden. Bestemmelsen BK4 beholdes.
- Pkt. 3.1.1 e) Bestemmelsen gjelder dersom man vil bygge pulttak, men det er også mulig å heller velge saltak. Bestemmelsen sikrer at bebyggelsen blir tilpasset eksisterende bebyggelse i området og at det opparbeides som konsentrert småhusbebyggelse i tråd med bokstav a).
- Pkt. 3.2.1 b) Se tidligere kommentar til din merknad til offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling pkt. 3.2.1 der det har skjedd en misforståelse. Merknaden din henviste til at kjøreveg o_KV10 skal fjernes fra bestemmelsene. Slik vi ser nå var det f_KV11 som var ment og bestemmelsen er rettet opp slik at BK4 utgår fra bestemmelsen 3.2.1 b), da BK4 vil ha sin atkomstveg fra o_KV9.
- Pkt. 5.1.4: Bestemmelsen kan ikke utgå, da den er i tråd med overordnede planer som Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke og kommuneplanen. Bestemmelsen gjelder for all boligbebyggelse og BK4 inngår også i dette formålet. Tiltak som ikke følger dette kravet vil være i strid med Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Pkt. 5.2.5: Se svar fra pkt. 5.1.4.

Rekkefølgebestemmelsene angir i hovedsak når og hvem som må opparbeide ulike tiltak i reguleringsplanen. For boligområdet krever rekkefølgebestemmelsen at tiltakshaver må opparbeide kjøreveg o_KV9 og stenge direkte avkjørsler fra Opstadvegen, som trafiksikkerhetstiltak. Dette forutsettes før det er mulig å bygge mer ut på boligfeltene BK1-BK4. Før det kan foregå utbygging på boligfelt BK4 må det foreligge en reguleringsplan. Denne reguleringsplanen muliggjør fremtidig utbygging på BK1-BK4. Bestemmelsen BK4 beholdes.

Vedlegg

Innkomne innspill til planprosessen er vedlagt.