

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
141/17	Utval for tekniske saker og næring	31.10.2017
080/17	Kommunestyret	16.11.2017

Saksbehandlar: Rolf Aleksander Svensen Mellgren

Sak - journalpost: 15/577 - 17/30645

Plan 996B-1 Nærbø sentrum øst, gnr 25 bnr 13

Rådmannen si innstilling:

I medhold av plan- og bygningslova § 12-12 vedtas detaljregulering plan 996B-1, Nærbø sentrum øst gnr 25 bnr 13.

31.10.2017 Utval for tekniske saker og næring

Rådmannen si innstilling blei samrøystes vedteke.

UTN- 141/17 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslova § 12-12 vedtas detaljregulering plan 996B-1, Nærbø sentrum øst gnr 25 bnr 13.

16.11.2017 Kommunestyret

Utval for tekniske saker og næring si tilråding blei samrøystes vedtatt.

KS- 080/17 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslova § 12-12 vedtas detaljregulering plan 996B-1, Nærbø sentrum øst gnr 25 bnr 13.

Bakgrunn for saken:

Plank arkitekter AS har utarbeidet et planforslag for gnr 25, bnr 13 på vegne av Kilehaugen AS. Forslaget legger til rette for et mindre fortettingsprosjekt med fire enheter på tomten, som i dag består av en enebolig. Tomten har en størrelse på 848m² og ligger sentralt på Nærbø, i umiddelbar nærhet til togstasjon og sentrumsfunksjoner.



Figur 1: Flyfoto som viser planområdet

Oppstart for planen ble varslet 16.06.2016.

Utval for tekniske saker gjorde følgende vedtak ved førstegangsbehandling 26.08.2017:

Forslag til detaljregulering, plan 996B-1, gnr 23, bnr 13, Nærbo sentrum øst, tas opp til behandling, og sendes ut til offentlig ettersyn med følgende merknader:

- Bjorhaugvegen utvides til 4 meter bredde målt fra eiendomsgrensen på sørsiden av gaten, med 2 meters avstand fra byggegrense til kommunal veg*

Saksframlegget tar utgangspunkt i saksframlegg til 1. gangsbehandling, med tillegg for høringsmerknader og endring av planen vedrørende Bjorhaugvegen i henhold til vedtak.

Tiltakshaver har tatt merknad i vedtaket om utvidelse av Bjorhaugvegen til følge. Forslagsstiller har levert oppdatert reguleringsplankart og beskrivelse. Endring av byggegrense mot Bjorhaugvegen medfører at bygning ved rammesøknad må trekkes inn 10-15 cm for å være i henhold til oppdatert byggegrense, i forhold til vedlagte tegninger.

Vedlagt redegjørelse fra Plank arkitekter gir oversikt over endringer gjort i planen til 2. gangsbehandling.



Figur 2: Opprinnelig planforslag til venstre, revidert planforslag til høyre.

Presentasjon av planforslaget:

Planområdet har en størrelse på 1,46 dekar og regulerer tomten med tilgrensende vegareal. 612 m² reguleres til offentlige vegareal og 848 m² reguleres til boligformål, med tilhørende anlegg. Vegarealet er i dag kommunal veg. Planforslaget legger til rette for et rekkehus med fire boenheter, med tilhørende uteareal, parkering og renovasjon.

Bebyggelse er på tre etasjer med en kjelleretasje, som gir en høyde på opp mot 10 meter fra eksisterende terreng. Tredje etasje vil ha et bruksareal på maksimalt 20 m² og 15 m² for leilighetene, som er ca. 50 % av bruksarealet til underliggende etasjer. Det tillates en total BRA på 550 m² innenfor byggegrensen, noe som tilsvarer en gjennomsnittsstørrelse på 138 m² per boenhet.



Figur 3: Skisse av boligprosjektet

Hver bolig vil ha flere private uteoppholdsareal, samt at man får et felles uteoppholdsareal i nord med en størrelse på 120 m². Parkering vil være på prosjektets østside, med langsgående parkeringsplasser opp mot tilgrensende hager til eksisterende rekkehus. Renovasjonspunkt plasseres ved avkjøring til overordnet vegnett.

Planen regulerer også deler av tilgrensende kommunale veger, Bjorhaugvegen og Jernbanevegen, og legger til rette for en utbedring av krysset mellom de to vegene.

Viser ellers til planbeskrivelse og tegningsmateriell.

Gjennomgang av innspill:

Rådmannen har mottatt 4 høringsinnspill, herav 3 fra offentlige instanser og 1 samlet innspill fra naboer i nærområdet.

Bane NOR SF (tidl. Jernbaneverket) 04.10.2017:

«Bane NOR har vurdert planforslaget og finner at det er i henhold til våre tidligere merknader. Følgelig har Bane NOR ingen ytterligere merknader.»

Rådmannens kommentar: Ingen merknader.

Statens Vegvesen 11.09.2017:

«I planbeskrivelsen punkt 5.8.3 omtales trafikkmengdene. Det benyttes her gammelt tallmaterieell for fv. 160. Fv. 160 har i 2016 en trafikkmengde ÅDT på 7700. Vi har ingen flere merknader til planforslaget.»

Rådmannens kommentar: Punkt i planbeskrivelsen uten konsekvens, men er rettet.

Rogaland Fylkeskommune (Regionalplanavdelingen) 11.10.2017:

«Som vi påpekte ved varsel om oppstart, er det uheldig å regulere et så lite område, særlig

med en form som gjør det utfordrende å utarbeide en god plan. Tettheten i området er

vesentlig lavere enn man kan forvente så nært sentrum og togstasjon, men områdets

størrelse og form, samt nærhet til naboer, tillater i liten grad høyere utnyttelse.

I og med at planen bare tilfører Nærbø sentrum fire boliger bør Hå kommune vurdere om

arealet med fordel kunne vært brukt til annet formål, for eksempel felles uteoppholdsareal i

et område hvor det synes å finnes lite av dette.»

Rådmannens kommentar: Det er gjeldende praksis i Hå kommune å gjennomføre egen detaljreguleringsplan, ved fortettingsprosjekter i etablert småhusbebyggelse med 4 enheter eller flere. Tetthet er i lavere sjikt, men innenfor, retningslinjer satt i regional- og kommuneplan. Arealet er tidligere ikke funnet egnet for offentlige formål. Hå kommune eier et større område lengre inn i Bjorhaugvegen, Heimtun. Framtidig bruk av området er under vurdering og Rådmannen vil ta opp dette innspillet i den sammenheng. Et offentlig friareal her, sentralt i området, kan ha større verdi.

22 naboer v/Nina Steinkopf, 13.10.2017

“Mangelfull informasjon i saken

I oppstartsbrev datert 16.06.16 står det at gjeldende reguleringsplan for området er Nærbø sentrum, Plan 997 (godkjent 7.sept. 1989).”

Rådmannens kommentar: Det stemmer at det i oppstartsbrev/annonse er referert til feil plan. At ikrafttredelsesdato for feil plan også er oppgitt “korrekt”, tilsier at det ikke er en ren skrivefeil. Samtidig er det i all annen dokumentasjon og korrespondanse i saken oppgitt riktig gjeldende plan. Rådmannen kan ikke se at feilen skyldes forsett for å villedde, men er en menneskelig feil.

“I planbeskrivelsen, datert 27.04.2017 står det at gjeldende reguleringsplan er Plan 996B Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Nærbø sentrum øst, stadfestet 8. Oktober 1980.”

Rådmannens kommentar: Dette er korrekt. Plan og bestemmelser for planforslag 996B-1 vil ikke være gjeldende for planområdet før planen er endelig vedtatt av Hå kommune.

“Videre henvises det til et dokument kalt «Reguleringsbestemmelser, datert 27.03.2017 “

Rådmannens kommentar: Henvisningen er til en tidligere versjon av forslag til reguleringsbestemmelsene som ble levert til administrasjonen. Disse ble revidert etter merknader fra administrasjonen, med revisjonsdato 27.04.2017. Forslagstiller har glemt å oppdatere dato i henvisning.

“I saksfremlegget til et møte, datert den 18.05.2017 ligger det et dokument (02) med tittelen «Plan nr. 996B - 1 REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR Bjorhaugveien 2. 27.04.17». Det er ikke avholdt møte i Utval for tekniske saker og næring på denne datoen. “

Rådmannens kommentar: Journalpost I Websak for saksframlegget som ble lagt fram til 1. gangsbehandling 29. august, ble opprettet 18. mai. Det har ikke vært avholdt møte 18. mai, UTN hadde siste møte før sommeren 30. mai, skrivefrist til dette møtet hadde gått ut når saksframlegget ble påbegynt. Det er en svakhet ved arkivsystemet utad at arkivsaken for et saksframlegg blir «ajourført» på datoen saksbehandler startet å skrive det.

“Som informasjon til «Offentleg ettersyn for detaljregulering, Plan 996B-1» ligger det et plankart med tittelen «996B-1» som ikke er signert, samt et dokument med tittelen «Plan nr. 996B - 1 REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR Bjorhaugveien 2. 27.04.17». Dette dokumentet har Hå kommunes logo og kommunevåpen og er datert - og gir dermed inntrykk av å være den gjeldende reguleringsplanen for området. Det er den ikke. “

Rådmannens kommentar: Forslag til reguleringsplankart og -bestemmelser må nødvendigvis følge saken. Dato er vesentlig for å sikre at rett versjon av dokumenter, som har blitt revidert etter merknader fra administrasjonen, blir brukt. Når en detaljreguleringsplan tas opp til behandling, tar kommunen formelt over ansvaret for videre behandling. Derfor skal planforslag være merket med kommunevåpen og –navn.

“Den reguleringsplanen som gjelder, er ikke vedlagt saksdokumentene. Det er veldig vanskelig å forholde seg til fakta i saken, både for innbyggere og politikere, når kommunen ikke viser tydelig hva som er forslag, og hva som er gjeldende reguleringsbestemmelser. Videre må det påpekes at kommunen, ved ikke å inkludere gjeldende reguleringsplan i saksdokumentene, unnlater å gi korrekt og relevant informasjon. “

Rådmannens kommentar: Rådmannen ser at gjeldende plankart og bestemmelser burde vært vedlagt saken, som bakgrunnsinformasjon.

“Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området er Plan 996B Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Nærbø sentrum øst, stadfestet 8. oktober 1980.

Planen er ikke opphevet, og er således gjeldende for planområdet. “

Rådmannens kommentar: Formålet med detaljreguleringsplan 996B-1 er å legge til rette for konsentrert bebyggelse innen planområdet, som ellers ville vært i strid med gjeldende plan. Ved eventuell vedtak om å godkjenne planen av Kommunestyret, vil plan 996B-1 erstatte plan 996B som gjeldende reguleringsplan for det spesifiserte planområdet.

Gjeldende plan 996B er 37 år gammel og utdatert i forhold til utviklingen av det sentrale Nærbø, føringer gitt i kommuneplan og regionalplan, samt bebyggelse som har kommet til etter den ble godkjent. Praksis etter gjeldende kommuneplan er at fortettingsprosjekter i eksisterende småhusbebyggelse fortrinnsvis skal løses gjennom reguleringsplan heller enn gjennom byggesak med dispensasjon, for å sikre at alle relevante problemstillinger blir vurdert, og eventuell utbygging blir tilstrekkelig formelt registrert.

“Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende krav:

Paragraf 2a: Bolighus tillates oppført i inntil 1,5 etasje.

Paragraf 2b: «Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at nye bygninger passer inn blant den omkringliggende bebyggelse.»

Paragraf 7a – Fellesbestemmelser: “Bygningsrådet skal, ved behandling av byggemeldinger, påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og i samme byggefelt en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.”

Rådmannens kommentar: Paragraf 2a omtaler etasjekrav som ved mindre avvik kunne blitt søkt dispensasjon for, men prosjektet er så høyt at det utgjør et vesentlig avvik fra plan- og bygningslovens paragraf 29-4, og dermed utløser krav om reguleringsplan. (*«Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»*)

Paragraf 2b og 7a gjelder forhold ved behandling av byggemelding, som er et byggesaksanliggende som krever en skjønnsmessig vurdering. I enhver detaljreguleringsplan skal partene også ta stilling til nevnte forhold.

“Tetthet

Videre viser vi til Retningslinjer i regionalplanen som gjelder i forhold til å sikre bomiljø og kvalitet:

• Tilrettelegge for høy tetthet innenfor lokalsenter: mellom 4-8 bol/daa og 2-4 boliger/dekar ved konsentrert småhusbebyggelse.

I området er det kun konsentrert småhusbebyggelse. Tomten er på 848m² og tetthet i planforslaget er ca. 4,8 boliger pr. daa. En tetthet i øvre del av spennet vil derfor være maksimum 3 boenheter.”

Rådmannens kommentar: Retningslinjer i regionalplanen er veiledende, kommuneplanen gjelder foran regionalplan. Planforslaget er innenfor lokalsenter og har en tetthet i lavere sjikt av 4-8 boliger/dekar. Tallet 2-4 boliger/dekar gjelder for «øvrige områder» som ikke ligger i eller i definert nærhet til lokalsenter ol., ref. punkt 6.1.5 i Regionalplanen. Punkt 6.1.4 angir anbefalt tetthet ved ulike boligtyper: «• 2-4 boliger/dekar = konsentrert småhusbebyggelse • 5-6 boliger/dekar = variasjon med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk i 3-4 etasjer»

Tetthet i planforslaget tilfredsstillende Kommuneplanens bestemmelse: "1.2.1 a): 500 meter fra banehaldeplass Nærbø, Varhaug, Vigrestad: Minimum 4,5 bueiningar per dekar bruttoareal."

"Behovet for en høy utnyttelsesgrad dekkes i stor grad av andre pågående prosjekt i umiddelbar nærhet med til sammen 210 boenheter; Nærbøgata (3), Trelastvegen (55), Bernervegen (12) og Meieritomta (140). I tillegg er det flere både nye og brukte sentrumsleiligheter til salgs, noen har stått tomme i lengre tid. Det er derfor ikke hverken nødvendig eller akseptabelt å ødelegge området med et bygg i denne skala og utforming. "

Rådmannens kommentar: Så lenge tettheten i planområdet er innenfor gjeldende krav, er det lite relevant å sammenligne med andre prosjekter. Det henvises til stort tilbud av sentrumsleiligheter, planforslaget inneholder rekkehus. Kommunen skal normalt ikke ta stilling til svingninger i boligmarkedet ved reguleringsarbeid. (Tidspunkt for utbygging vurderes i forhold til teknisk og sosial infrastruktur)

"Skyggeforhold

Det foreslåtte bygget vil skyggelegge Bjorhaugvegen 4 store deler av døgnet i vinterhalvåret, og fra kl 1900 i sommerhalvåret. Vi minner om at kravet om minimum 50 % sol på uteoppholdsareal ved vårjevndøgn kl. 15.00 også gjelder for Bjorhaugvegen 4. "

Rådmannens kommentar: Viser til vedlagte solstudier. «Store deler av dagen» dvs fram til ca kl 17 er det bygget i Bjorhaugvegen 4 som skyggelegger beboernes hage- og uteoppholdsarealer, hele året. Fra ca kl 18 vil foreslått bygg skyggelegge hele eller deler av hageareal på bakkeplan i nr. 4.

Solstudien viser at kravet om minimum 50% sol er oppfylt. Eneste skygge på nr 4 vårjevndøgn er fra eget bygg, og evt eksisterende beplantning samt gjerde mot nr 2.

"Skyggeleggingen av uteoppholdsarealet på Bjorhaugvegen 4 vil føre til en verdiforringelse og dersom dette forslaget blir godkjent, vil det kunne medføre erstatningssøksmål. "

Rådmannens kommentar: Sol- og skyggepåvirkning på naboeiendom er ikke urimelig i forhold til hva som må forventes i sentrumsnære områder. Det er ikke presedens i Norge for erstatningssøksmål for skyggelegging og tap av utsikt, bortsett fra for trær.



Figur 4: Ortofoto med planlagt utomhusplan, rød skravur er sikttap ift. eks. bolig

“Avstand til nabogrensen

Kravet om minst 4 meter avstand til nabogrensen overholdes ikke mot Bjorhaugvegen. Her er avstanden 2,4 meter.“

Rådmannens kommentar: Dette er et generelt krav i plan- og bygningsloven som gjelder når ikke annet er angitt ved reguleringsplan, viser igjen til paragraf 29-4:

«Hvis ikke annet er **bestemt i plan** etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når **eier** (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig **samtykke** eller
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak»

Bjorhaugvegen er en kommunal veg og kommunal eiendom. Forslagsstiller har justert planen etter Utvalgets merknad, slik at reguleringsforslaget viser en utvidet vegbredde på Bjorhaugvegen til 4 meter, og ny byggegrense på 2 meter.

“Tilpassing til omkringliggende bebyggelse

Planforslaget vil ikke være skalamessig tilpasset eksisterende villabebyggelse. De fleste boligene i området har 1,5 etasjer og har mønet tak. Høyden (10,2) meter, og volumet i høyden på det foreslåtte prosjektet skiller seg markant fra bebyggelsen i området. Kravet om tilpassing til eksisterende bebyggelse er også nedfelt i Plan- og bygningsloven, og går foran det som noen til enhver tid mener er «moderne».

Forslaget skiller seg ut fra omkringliggende bebyggelse både i volum, høyde og takvinkel :



Figur 5: Nærliggende bebyggelse

Rådmannens kommentar: Området kan like gjerne defineres som et transformasjonsområde da det ligger i umiddelbar nærhet til sentrum. Prosjektet må også ses i sammenheng med bakenforliggende lavblokk i Bjorhaugvegen 4 med 5 boenheter i to fulle etasjer (som ikke er regulert, men må ha blitt godkjent som dispensasjonssak). Reguleringsbestemmelsene angir begrensning på størrelse på 3. etasje. Tegninger for konkret byggeprosjekt uttegnet av forslagsstiller viser inndeling i flere mindre volum og variasjon i høyder. Omtalt høyde 10,2 meter er for inntrukne deler målt mot terrenget mot Jernbanevegen, der terrenget er lavest. Hovedgesims samsvarer med nabobygg i Bjorhaugvegen 4.

Sett fra vest har bebyggelsen langs Jernbanevegen en ens høyde mellom planområdet og område ved kryss Nærbøgata på grunn av terrengforskjeller. Rådmannen tar ikke stilling til om bygget er “moderne”. Planområdet ligger nær sentrum, der flatt tak dominerer, og Coop-bygget er en godt synlig referanse. Innenfor plan 996B er det bygd flere prosjekter som går utover høydekrav satt i de opprinnelige bestemmelsene. Bjorhaugvegen 9-15, Bjorhaugvegen 34, Nærbøgata 44 (3 fulle etasjer), og Bjorhaugvegen 4.



Figur 6: Nærområde sett fra stasjonen

“Felles uteoppholdsareal

Kravet til nærlekeklass på 150 m² i gjeldende Regionalplan og sandlekeklass på 250 m² i gjeldende kommuneplan er ikke oppfylt. I tillegg er felles uteoppholdsareal planlagt plassert innerst i spissen på tomten, skjult og utilgjengelig for beboerne i området. Noe av hensikten med felles uteoppholdsareal er at det skal være tilgjengelig også for beboerne i området. Størrelse og plassering av felles uteoppholdsareal er ikke iht. kravene og må utbedres. Private områder kan ikke regnes med for å dekke inn kravet, jfr. Regionalplan for Jæren.

Ved å redusere til 3 boenheter vil kravet til nærlekeklass og sandlekeklass falle bort. “

Rådmannens kommentar: Fellesarealene har formål felles (f_) og er for boligene i planområdet, om fellesarealene var forutsatt som offentlige, ville de hatt benevnelsen offentlig (o_). Fellesareal er ikke forutsatt å betjene naboeiendommer uten eget fellesareal. Private areal er ikke regnet med, men vist til som kompensierende/formildene forhold. Å redusere til 3 enheter vil ikke i seg selv gjøre lekeklass bedre eller mer tilgjengelig.

“Vi ber om at forslaget endres slik at kravene i gjeldende planer og regelverk innfris.”

Rådmannens kommentar: Rådmannen tar innspill om “mangelfull informasjon” til etterretning. Rådmannen ser ellers at innspillet omtaler tema som allerede er vurdert i saken tidligere, og ikke tilsier at forslag til detaljreguleringsplan bør endres ytterligere.

Vurdering:

Under følger tidligere vurdering av planforslaget med en oppsummerende konklusjon.

Rådmannen prioriterer spesielt tomtens premisser og arrondering, bomiljø og tilpassing til omkringliggende bebyggelse.

Utfordringer med tomtens utforming

Tomten har en størrelse på 850 m², og et bruttoareal på 900 m², som tilsier en boligtetthet på fire boenheter for å oppfylle kommunale krav. En såpass høy tetthet på en liten tomt, har vi tidligere sett at gir utfordringer. Dette gjelder spesielt for denne tomten på grunn av dens form.

Formen på tomten er trekantet, og med fire meter fra tomtegrenser så vanskeliggjør det en høyere utnyttelse, da formen i nordlig ende blir smal og spiss. Areal til bebyggelse begrenses av byggegrenser som ligger fire meter fra tomtegrenser i øst og vest.

For å oppnå tilstrekkelig avstand fra bygg til tomtegrenser og overordnet vegnett, må bebyggelsen plasseres i sør. Felles uteoppholdsareal blir derfor lagt i nord, i et område som blir innklemmt mellom vei og bygninger. Som vedlagte solstudier viser, er det likevel tilfredsstillende solforhold, men påkrevd støyskjerming kan forringe disse på kveldstid.

Boligene er plassert på rekke med syd – vest vendte hager. Det er foreslått byggegrenser som sikrer hager på fremsiden av boligene.

Det er krav om 4,5 boenheter pr. dekar bruttoareal i gjeldende kommuneplan. Grad av utnyttning skal være mellom 70-160 % BRA. Planforslaget sikrer 4,5 boliger pr. dekar. Prosjektet er godt tilpasset krav til antall boliger, men ligger noe lavere når det gjelder utnyttelse med en %BRA på 66. Prosjektet kunne oppfylt grad av utnyttning på 70% ved å øke BRA i 3. etasje, men forslagsstiller ser ikke dette som hensiktsmessig, utfra skalatilpasning til omgivelser, solforhold for nabo, arkitektonisk utforming og uteoppholdsareal på takterrasse. Rådmannen er enig i denne vurderingen.

Bygningsmasse og arkitektonisk utforming

Rekkehusprosjektet som er vist på tegningene er langt uttegnet og gjennomarbeidet, som taler for at det ferdige bygget i stor grad vil følge de viste tegningene. Det er lite i bestemmelsene som sikrer detaljutforming av selve bygget, utover bestemmelse angående takterrasser og 3. etasje.

Topp gesims er tegnet 10,2 meter over planert terreng på vestsiden/mot Jernbanevegen, på inntrukket del. På hovedbygningsskropp er gesimshøyden (inkludert tett rekkverk) 8 meter mot vest, og 7 meter på øst, der eksisterende bebyggelse har uteareal. Det er svært positivt at arkitekten har brukt mange virkemidler for å dele opp boligmassen og gi bygget særpreg, som inntrukne partier, terrasser, fargekontraster og inndeling av øverste etasje. Prosjektet forholder seg skalamessig til både eneboligene i nærheten (mønehøyde) og den større bebyggelsen lengre sør i Jernbanevegen.

Boenhetene er ikke tilgjengelige/universelt utformet, det er heller ikke krav om dette ihht TEK, da boligene verken har krav om heis eller har hovedfunksjoner på inngangsplan.

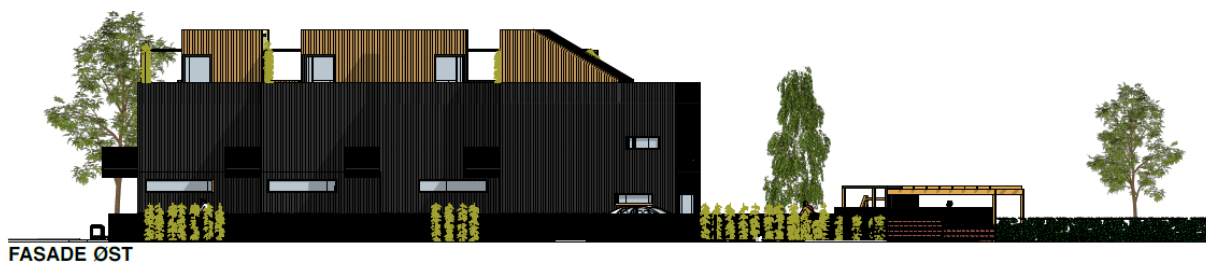
Vertikalt organiserte boliger kombinerer flere kvaliteter som ellers ofte utelukket hverandre. I samme bolig får man hage, utsikt, takterrasse, og både kontakt med og skjerming fra gateplan. En bolig over flere etasjer kan også oppleves å ha flere oppholdssoner skjermet fra hverandre. Ulempen er utstrakt bruk av trapper i hverdagen, særlig for små barn og ved redusert førlighet. Sentrumsnære rekkehus («townhouse») er en nisje for seg selv, som utelukker noen kjøpergrupper i forhold til leiligheter med heis og alt på ett plan, men kan være attraktive for andre. Utbygger vurderer selv at rekkehus er best tilpasset hva boligmarkedet etterspør. Variasjon i boligtyper og –størrelser i et område er normalt et gode.



SNITT A-A



SNITT B-B



Figur 7: Snitt og fasade øst (mot Bjorhaugvegen 4)

Tilpasning til omkringliggende områder

Nærområdet på østsiden av Jernbanevegen fremstår som et modent boligområde med variert boligbebyggelse. I nærområdet finnes både firemannsbolig, rekkehus og eneboliger, i 1-3 etasjer, med hovedsakelig saltak men også noen bygg med flatt tak og pulttak. Byggeår er variert, fra 2007 og tilbake til Nærbøs opprinnelse som tettsted.

Ut fra form på tomten ville Rådmannen normalt anbefalt å kreve at nabotomt(er) ble tatt med i et større prosjekt, men i dette tilfellet er den mest aktuelle naboeiendommen, Bjorhaugvegen 4, nylig utbygd (2007).

Boligene kommer relativt nær Bjorhaugvegen 4, og tar noe utsikt og kveldssol fra hagearealet her. Det er begrenset med vinduer mot nabo, men takterrassene vil gi noe innsyn. Bjorhaugvegen 4 har totalt fem leiligheter, hvorav to er på bakkeplan og har hage.

Jernbanestasjonen

Tomten er nær stasjonen. I fremtiden er det en lokal- og regionalpolitisk ambisjon at dobbeltsporet videreføres til Nærbø, noe som vil medføre en utvidelse av stasjonen.

5-30 år fram i tid kunne det vært gunstig å ha planområdet som disponibelt areal i den forbindelse. Samtidig ville en slik båndlegging være basert på et svært lite konkret grunnlag.

Viser til Bane NORs Veileder for nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging etter pbl.:

*30 meter byggegrense fra nærmeste spors **midtlinje**. Ved kollektivknutepunkter i byer og tettsteder der framtidig jernbaneinfrastruktur er **avklart**, kan det vurderes andre byggegrenser i reguleringsplan. Byggegrensen er satt til 30m.*

Tomtens arrondering og støy

Planområdet ligger henholdsvis 30m og 40m fra jernbanen. Forurensnings-forskriftens kapittel 5. angir tiltaksgrense for innendørs støy på 42dB (gjennomsnittlig over døgnet). I tillegg gjelder innendørs støykrav gitt i teknisk forskrift/ Norsk standard: NS 8175 klasse C: 30dB i gjennomsnitt over døgnet og et maksimalnivå på LAFmax 45 dB om natten. Skinnegående trafikk påvirker omgivelsene med luftlyd, vibrasjoner og strukturlyd. Det er utarbeidet en rapport av Sinus AS datert 16.03.17, vedlegg 9. som vurderer luftbåren støy fra vei og bane. Støy for uteoppholdsareal er utarbeidet utfra støydata for dag og kveld, der natt ikke er medregnet pga. uteareal ikke er forutsatt brukt nattestid.

Støyrapport viser at man må ha støyskjerm for å oppnå akseptable støyforhold på felles uteoppholdsareal. Denne er regulert inn på tomten og skal ligge med en avstand på minimum 0,5 meter til kommunal veg og frisiktlinjer.

Bjorhaugvegen og tekniske forhold

En del av planen er å rette opp og utvide krysset mot Jernbanevegen. Krysset får en innerradius mot nord på 5 meter mot 3 meter i dag, som er krappere enn normalkrav på 7 meter, men den vurderes som hensiktsmessig. Det er også lagt inn frisikt på 4x20 meter. Til sammen vil det gi bedre trafiksikkerhet og framkommelighet. Krysset er i dag smalt og med dårlig sikt.

Veien videre forbi tomten er smal, ned mot 3,3m. Minstekrav til veibredde er normalt 5 meter. Kommunen kan vurdere å gi unntak for 4 meter bredde dersom det skiltes «Parkering forbudt» i begge retninger. Forslagsstiller har revidert plankartet i henhold til utvalgets vedtak 26.09, slik at Bjorhaugvegen nå er planlagt opparbeidet i 4 meters bredde forbi planområdet.

Parkering

Det er gitt krav om 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Det er vist plass til 4 p-plasser på egen tomt. De 2 øvrige kan i henhold til bestemmelse frikjøpes fra kommunen ihht. gjeldende frikjøpsreglement. Løsningen som er vist, gir mer manøvrering på egen tomt, som krever særlig aktsomhet i forhold til inngangsparti og barn, men gjør også at man slipper unødig rygging ut i Bjorhaugvegen. Krav om HC-plass utløses ikke ved individuell parkering for boliger. Sykkelparkering under tak er vist i tilknytning til uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal

Lekeklassen er ikke i tråd med kommunale krav (250 m²), både med hensyn til størrelse og funksjoner som skal inngå. Den er også under minimumsstørrelsen til regionalplan som er på 150m². Størrelsen på arealet er nå satt til 120m², og har en form tilpasset snuhammer og sykkelbod.

Kravet om lekeplass i kommune- og regionalplan på hhv 250 og 150 m² gjelder for prosjekter med 4-25 boenheter. Dette oppleves som strengt av flere utbyggere i kommunen, da mange fortettingsprosjekter inneholder 4-8 boenheter på tidligere eneboligtomter. I noen saker løses dette ved renovering av eksisterende lekeplass i nabolaget.

Avvik fra størrelseskrav kan argumenteres for med prosjektets størrelse, men må også ses i sammenheng med nærområdet. En ytterligere forutsetning er at man må tilby kvalitet som kompenserer for størrelsen.

Støyskjerm mot vei demper vind og støy, og innrammer lekeklassen slik at barna ikke kan løpe ut i veien. Søndre del av lekeplass bør også skjermes fra snuhammer med gjerde eller hekkbeplantning. Adkomst er via «gatetun»/manøvreringsareal som trafikkeres av beboernes egne 4 biler. Kommunal norm for lekeplasser forutsettes fulgt ved opparbeidelse. Det er lagt inn en egen bestemmelse i planen om minst 4 lekeapparater og sandkasse. Arealet har en oppdelt form, men synes hensiktsmessig utformet for typiske brukssituasjoner.

Nærmeste eksisterende lekeplass er 200 meter unna, Opstadvegen 34. Det er ikke lekeplass opparbeidet for Bjorhaugvegen 4. Nærmeste kvartalslekeplass med ballbane ligger ved barnehage 400 meter mot sør. Andre tilbud for større barn er Loen med kultur- og idrettstilbud 3-400 meter unna, Bø (og Motland) skule og Skjeraberget med store lekeområder 650 meter i luftlinje. Gjeldende plan 996B er gammel og på sikt kan det være aktuelt for kommunen å utarbeide en ny plan, der lekeplasser og fellesarealer vil være aktuelle tema.

Ellers ligger sentrum med torg og park på vestsiden av jernbanelinjen. Adkomst til dette området er i dag 250 meter via jernbaneundergangen. Et hovedtema i sentrumsplanen er videre utvikling av torg-, park- og stasjonsområdet, til et høyverdig byrom som er attraktivt for alle aldre, også barn, der den eksisterende smale og mørke undergangen erstattes med en bedre kobling mellom øst- og vestsiden av Nærbø.

De private uteoppholdsarealene er generøse sammenlignet med typiske leiligheter og flere sammenlignbare rekkehusprosjekter i tettbygde strøk, med 88-122 m² per enhet. Arealene er fordelt på flere mindre areal med ulik grad av sol og skjerming, der hovedarealene har

gode kvaliteter. Utbygger ønsker ikke å bygge støyskjerm foran de private hagene, og argumenterer med at boligene likevel har uteareal på stille side.

Rådmannen vurderer at felles lekeplass/uteoppholdsareal er tilstrekkelig dimensjonert sett i lys av prosjektets størrelse og private uteoppholdsareal, og at samlet kvalitet på uteoppholdsareal er god ut fra forutsetningene.

Konklusjon

Rådmannen innstiller for at forslag til detaljregulering, plan 996B-1, gnr 25, bnr 13, Nærbø sentrum øst, vedtas.

Vedlegg med dato i filnavnet er endret siden 1.gangsbehandling.

Vedlegg:

- 01 Planbeskrivelse 16102017
- 02 Reguleringsplankart 996B-1 11102017
- 03 Reguleringsplankart arealdel 996B-1 11102017
- 04 Reguleringsbestemmelser 996B-1
- 05 Redegjørelse fra forslagsstiller endringer 2gangs
- 06 ROS analyse 16102017
- 07 Støyrapport
- 08 Solstudier
- 09 Situasjon og utomhusplaner
- 10 Planer
- 11 Fasader
- 12 Snitt
- 13 Bilder eksisterende og illustrasjoner av planlagt bygg
- 14 996B Gjeldende plan for området
- 15 996B Gjeldende bestemmelser for området
- 16 Høringsinnspill Bane NOR SF
- 17 Høringsinnspill Statens vegvesen
- 18 Høringsinnspill Fylkeskommunen regionalplan
- 19 Høringsinnspill naboer v Steinkopf
- 20 Signaturer til høringsinnspill naboer

