
PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering av gnr. 21 bnr. 122 – planID 997-4
Hå kommune



Kunde: Dalvegen Eiendom AS

Prosjekt: Dalvegen 1

Prosjektnummer: 10212971

Rev.: 02

Dato 27.08.2020

Sammendrag:

Sweco Norge AS fremmer i samarbeid med Studio Hoh AS forslag til detaljregulering av boliger på eiendommen Dalvegen 1 på Nærbø i Hå kommune, på vegne av Dalvegen Eiendom AS. Planområdet ligger i et etablert eneboligområde med korte avstander til skole, barnehage og nærbutikk, og gangavstand til Nærbø sentrum.

Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging, i tråd med kommuneplanen. Planforslaget består av en leilighetsblokk på 3. etasjer samt en inntrukken 4. etasje, som inneholder 10 leiligheter. All parkering vil foregå i parkeringskjeller. Mot vest legges det til rette for felles uteoppholdsareal med gode solforhold.

Planområdet ligger ca. 400 meter fra Nærbø togstopp og 370 m fra Nærbø bussholdeplass. Planområdet har god tilgjengelighet for bil, gående og syklende.

Rapporteringsstatus:

- Endelig
- Oversendelse for kommentar
- Utkast

Utarbeidet av:	Sign.:
Helene Sande	HS
Kontrollert av:	Sign.:
Helene Østmoe	HØ
Prosjektleder:	Prosjekteier:
Helene Sande	Helene Østmoe

Revisjonshistorikk:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
02	27.08.20	Rev. planbeskrivelse	HS	HØ
01	05.05.20	Planbeskrivelse	HS	SH
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

1	Arealoppgave	5
2	Bakgrunn	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	6
2.3	Utbyggingsavtaler	6
2.4	Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	6
3	Planprosess og medvirkning.....	7
3.1	Medvirkningsprosess og saksbehandling	7
3.2	Varsling av planoppstart – innkomne merknader.....	7
3.3	Førstegangsbehandling	8
3.4	Offentlig ettersyn – innkomne merknader	8
3.5	Endringer etter førstegangsbehandling.....	8
4	Planstatus og rammebetingelser	9
4.1	Overordnede planer	9
4.2	Gjeldende reguleringsplaner	10
4.3	Tilgrensende planer	11
5	Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold.....	12
5.1	Beliggenhet og avgrensning.....	12
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
5.3	Stedets karakter	14
5.4	Eiendomsforhold	14
5.5	Landskap.....	14
5.6	Kulturminner og kulturmiljø	15
5.7	Naturmiljø	15
5.8	Sosial infrastruktur	15
5.9	Barn og unges interesser	16
5.10	Trafikk.....	17
5.11	Teknisk infrastruktur	18
5.12	Forurensning	18
5.13	Støy/luftkvalitet.....	18
5.14	Grunnforhold	18
6	Beskrivelse av planforslaget	19
6.1	Formål	19
6.2	Reguleringsformål/ arealregnskap	20
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	21
6.4	Trafikkløsning.....	22
6.5	Universell utforming	22

6.6	Uteoppholdsareal	23
6.7	Teknisk infrastruktur	23
6.8	Rekkefølgekrav og gjennomføring	24
7	Virkning av planforslaget	25
7.1	Overordnede planer	25
7.2	Stedets karakter	25
7.3	Eksisterende eiendomsforhold	26
7.4	Landskap	26
7.5	Barn og unges interesser	27
7.6	Trafikk	27
7.7	Støy og luftkvalitet	27
8	Oppsummering av risiko- og sårbarhetsvurdering	28

Vedlegg

1. Plankart
2. Bestemmelser
3. Illustrasjonshefte
4. VA-rammeplan
5. ROS-analyse
6. ROS-sjekkliste
7. Støyvurdering
8. Renovasjonsteknisk plan
9. Notat oppsummering av innkomne merknader
10. Kopi av annonse og innkomne merknader
11. Sosi + txt-fil VN2
12. Sosi + txt-fil VN1
13. Sjekkliste for reguleringsplaner
14. Kopi av innkomne merknader fra offentlig ettersyn
15. Oppsummering av merknader fra offentlig ettersyn

1 Arealoppgave

Nøkkelopplysninger			
Gnr/bnr.	21/122		
Tiltakshaver	Dalvegen Eiendom AS		
Forslagsstiller	Sweco Norge AS		
Planen er utarbeidet av	Sweco Norge AS, Studio Hoh og Bark Arkitekter AS		
Konsulenter	Arkitekt	Arkitektur og utforming	Studio Hoh AS Bark Arkitekter AS
	Rådgivende ingeniør arealplanlegger	Planforslag, ROS-analyse, VA-rammeplan	Sweco Norge AS
	Rådgivende ingeniør akustikk – støy	Støyvurdering	Brekke og Strand AS
Planområdets størrelse	1 226 m ²		
Hovedformål	Bolig		
Antall boenheter	6-10		
Utnyttelsesgrad	175 %-BRA 8,2 boliger per daa		
Krav om KU	Nei		
Kunngjøring	Varsel om planoppstart	25.09.2019	

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging i henhold til gjeldende planer.

2.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Sweco Norge AS, i samarbeid med Studio Hoh AS, legger frem forslag til detaljregulering på vegne av Dalvegen Eiendom AS.

2.3 Utbyggingsavtaler

Det er varslet at det skal utarbeides utbyggingsavtale sammen med varsel om planoppstart.

2.4 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Foreslått arealformål er i samsvar med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan. Forslaget inneholder ikke tiltak nevnt i Forskrift om konsekvensutredninger som faller inn under § 6, § 7 og § 8. Det er dermed ikke krav om konsekvensutredning.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Medvirkningsprosess og saksbehandling

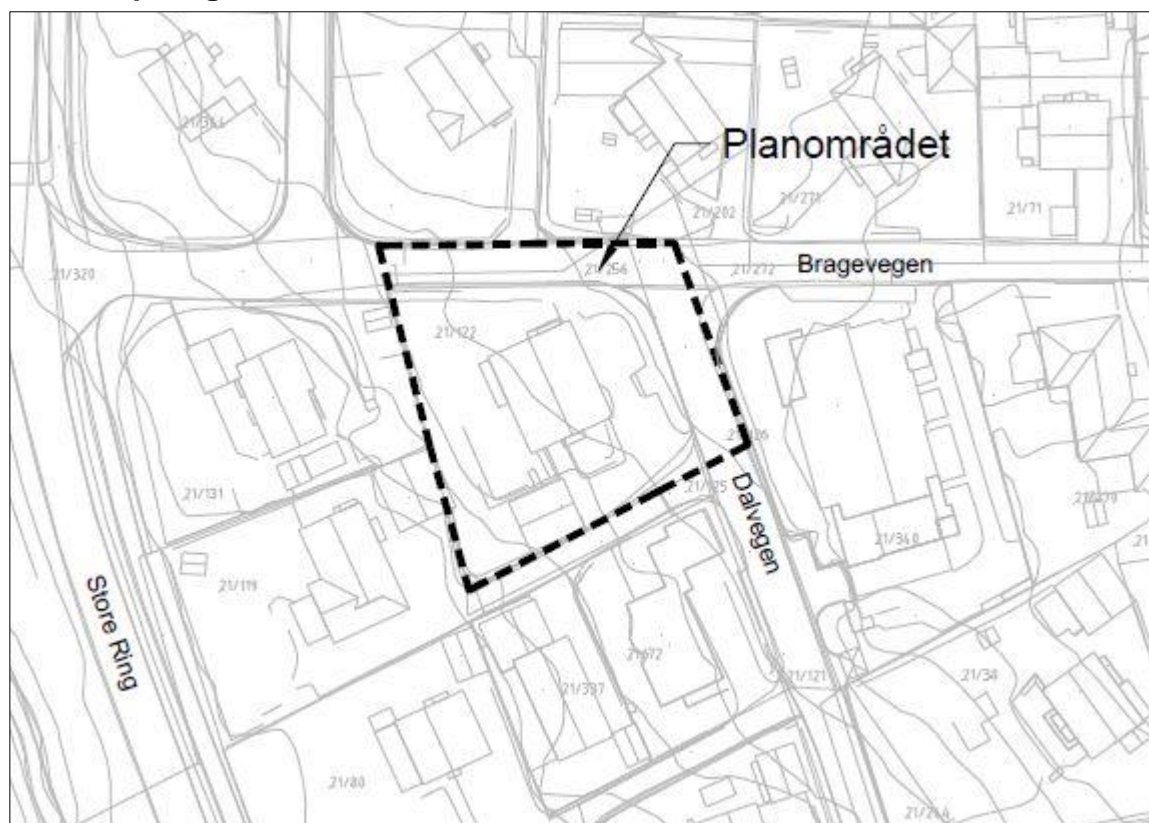
Oppstartsmøte	04.09.2019
Varsling av planoppstart	25.09.2019
Merknadsfrist	23.10.2019
Førstegangsbehandling	28.05.2020
Høringsperiode	29.05. - 21.07.2020

3.2 Varsling av planoppstart – inntakne merknader

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Jærbladet, på Hå kommune og Sweco sine hjemmesider, og med brev til berørte høringsinstanser, grunneiere, festere og naboer den 25.09.2019.

Ved utløpt merknadsfrist var det mottatt 7 uttalelser, disse er kommentert i eget vedlegg.

Varslet plangrense



Figur 3-1 Varslet plangrense.

3.3 Førstegangsbehandling

Planen ble førstegangsbehandlet i utvalg for tekniske saker og næring i møtet den 28. mai. Følgende vedtak ble fattet:

Planforslaget vert lagt ut til offentlig ettersyn saman med reviderte planføresegner i tråd med rådmannen si tilråding og i medhald av plan- og bygningslova §§ 5-2 og 12-11.

3.4 Offentlig ettersyn – innkomne merknader

I perioden for høring og offentlig ettersyn, 29.05. - 21.07.20, er det kommet inn 8 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

3.5 Endringer etter førstegangsbehandling

I etterkant av høringsperioden er det foretatt noen mindre justeringer av planforslaget.

Endringer i bestemmelsene:

- Det er tilføyd i § 2.1 at parkeringsdekningen per boenhet er inkludert gjesteparkering, i tråd med kommuneplanen.
- Det er sikret i § 3.1.3 at det skal etableres sandlek innenfor planområdet på minimum 150 m², som er i tråd med Regionalplanen for Jæren. Det er sikret at lekeplassen skal opparbeides som et attraktivt uteområde, også for voksne og eldre. Lekeplassen tillates etablert med alternative og flerfunksjonelle lekeapparat.

Det er også sikret at deler av uteoppholdsarealet skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for å plante busker og små trær.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regionalplan for Jæren 2050

Nærbø er merket som et senter i senterstrukturen og som prioritert utviklingsområde. Prioritert utviklingsområde innebærer fortetting og transformasjon i sentrumsnære områder. Nærbø er merket som lokalsenter. Innenfor lokalsenter anbefaler regionalplanen for Jæren en tetthet på 4-8 boliger per dekar og en %-BRA på 70-120. MFUA pr. boenhet på terreng er satt til 30m² innenfor lokalsentre.

Nærelekeclass (sandlekeclass) utløses av 4 boliger, skal være på min. 150 m² maks 50 meter fra bolig.

4.1.2 Kommuneplan for Hå kommune 2014-2028

Planområdet er i kommuneplan for Hå kommune markert som nåværende boligbebyggelse. Planforslaget er i tråd med arealformålet i kommuneplanen.

Relevante bestemmelser fra kommuneplanen:

- *Bustadutbygginga skal skje gjennom fortetting, transformasjon og høg arealutnytting innfor tettstadsgrensene.*
- *Det må leggest stor vekt på å innpassa enkeltprosjekta i eksisterande bustadområde både bygningsmessig/estetisk, og når det gjeld trafikk, parkeringsdekning og behov for uteareal. Ved fortettingsprosjekt på enkelttomter eller mindre areal, må kravet om tett utbygging normalt reduserast for å oppnå tilfredsstillande kvalitet i bumiljøet.*
- *500 meter frå banehaldeplass Nærbø, Varhaug, Vigrestad: Minimum 4,5 bueiningar per dekar bruttoareal. Min 70 – maks 160 % BRA.*
- *Sykkelparkering. Det skal leggest til rette min 2 parkeringsplassar for sykkel per 100 m² BRA bustadareal.*
- *Prinsippa for universell utforming (UU) skal leggest til grunn for all arealplanlegging og utbygging i Hå kommune, jf. plbl § 1-1.*
- *Krav til felles leike- og opphaldsareal jf. kap. 1.7.*
 - *Sandleikeplass min. størrelse 250 m², dimensjonert for 4-25 bustader.*
- *Parkeringskrav jf. kap 1.8.*

Bruksformål	Eining	P-krav (Min)	P-krav fellesanlegg*
Einebustad med tilleggshusvære			
-Husvære < 70 m ²	Stk	1,0	
-Husvære => 70 m ²	Stk	2,0	
Konsentrert bustadprosjekt 2 < 10 bueiningar:			
-Husvære < 70 m ²	Stk	1,25	0,25
-Husvære => 70 m ²	Stk	1,5	0,5
Konsentrert bustadprosjekt > 10 bueiningar			
-Husvære < 70 m ²	Stk	1,0	0,25
-Husvære => 70 m ²	Stk	1,0	0,5

Figur 4-1 Parkeringskrav hentet fra kommuneplanen for Hå kommune.



Figur 4-2 Utklipp fra gjeldende kommuneplan. Planområdet er merket med oransje sirkel.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av gjeldene reguleringsplan 997A – Nærbø sentrum, vedtatt 07.09.1989. I denne planen er området markert som boligformål med lav utnyttelse, felt B7.



Figur 4-1 Utklipp av gjeldende plan 997A

4.3 Tilgrensende planer

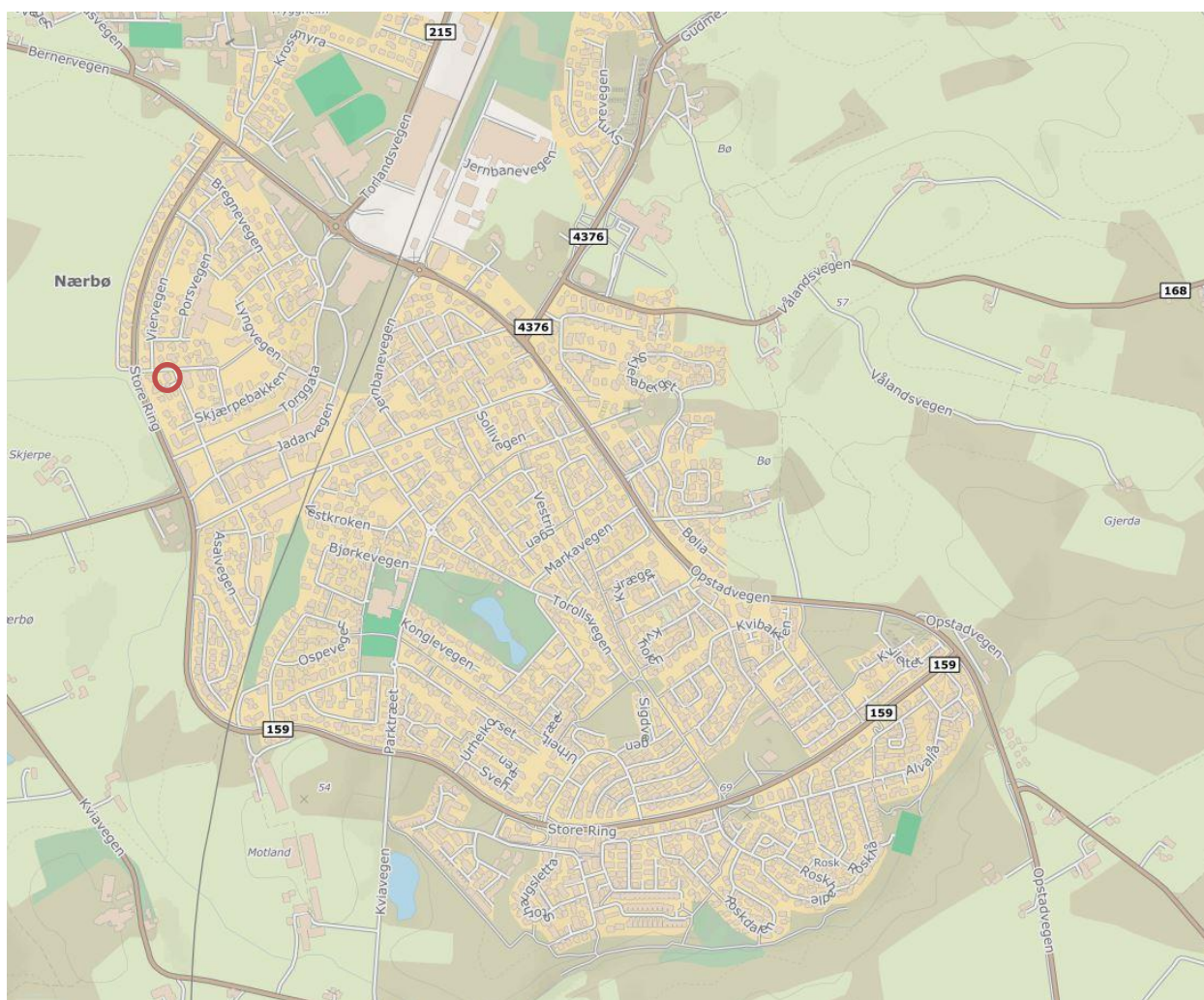
Planområdet grenser til følgende planer:

- Plan 997-1 Detaljregulering for Nærbø sentrum, områdene B8-10, G4 og O3.
- Plan 997-2 Detaljregulering for Bragevegen, område B6, Nærbø sentrum.

5 Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger vest på Nærbø i Hå kommune, i kort avstand fra fv. 4374 (Store Ring). Planområdet er på ca. 1,2 daa, og grenser til Bragevegen i nord, Dalvegen i øst og eksisterende boliger i sør og vest. Eiendommen Dalvegen 1 (gnr. 21 bnr. 122) utgjør planområdet, hvor det i dag finnes en enebolig og dobbelgarasje. Planområdet ligger i et eksisterende eneboligområde, like utenfor sentrumsavgrensningen og er i overkant av 400 m fra Nærbø togstasjon.



Figur 5-1 Oversiktskart. Planområdet er merket med rød sirkel.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Innenfor planområdet er det en enebolig og dobbel garasje.



Bilde 5-1 og 5-2 Eksisterende enebolig og garasje innenfor planområdet.

Tomten ligger i et eksisterende eneboligområde og grenser til kjørevei i nord og øst, og boliger i sør og vest. Øst for planområdet er det en nyere boligblokk.



Figur 5-2 Flyfoto av planområdet.

5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i et eldre boligområde som i hovedsak består av eneboliger på store tomter. Tomten like øst for planområdet er blitt bygget ut med en nyere leilighetsblokk på 3 etasjer.

5.4 Eiendomsforhold

Planforslaget innebærer inngrep i følgende eiendommer:

Gnr/bnr	Adresse/eier
21/122	Dalvegen 1/ Trond Obrestad (hjemmelshaver)

5.5 Landskap

5.5.1 Topografi og landskap

Planområdet heller fra øst ned mot vest med ca. 4 meter, fra +31 til +27. Mot eiendommen Dalvegen 3 er det en lødd mur på 1-2 meter.



Bilde 5-3 Planområdet sett fra privat vei til eiendom Dalvegen 3.

5.5.2 Solforhold

På grunn av tomtens helning mot vest og sør vil planområdet ha gode solforhold store deler av dagen, og spesielt gode forhold på ettermiddagen. Eksisterende boliger er i hovedsak på en etasje pluss kjeller og vil ikke gi spesielle utfordringer med tanke på skyggelegging av planområdet.

5.5.3 Lokalklima

Planområdet ligger på Nærbø i Hå kommune som er en kommune på Jæren. Jæren er utsatt for mye regn, og vinden kan til tider være kraftig. I NVEs atlas ligger planområdet innenfor en sone som er merket med gjennomsnittlig vindstyrke på 7-8 m/s, målt 50 m over bakkenivå.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

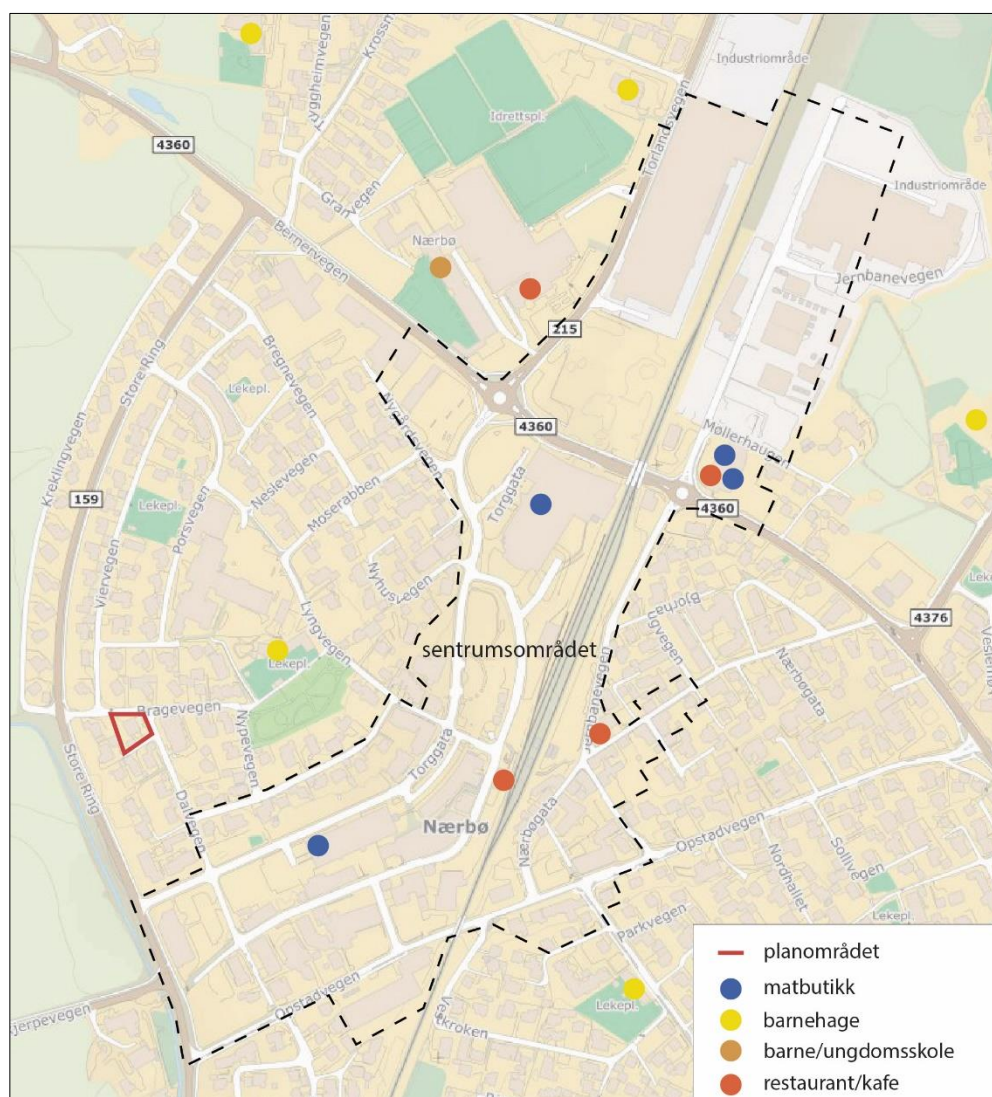
Det finnes ikke kjente kulturminner i området (miljostatus.no).

5.7 Naturmiljø

Det finnes ikke kjente naturtyper i området (miljostatus.no).

5.8 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger rundt 400 meter fra Nærbø sentrum og dermed i gangavstand til matbutikker og restauranter. Kjøpesenteret Torgsenteret/Amfi Nærbø ligger i overkant av 200 meter fra planområdet og består av rundt 30 butikker og servicefunksjoner. Nærmeste barnehage er Viberiet barnehage som ligger ca. 170 meter fra planområdet.



Figur 5-3 Funksjoner og tilbud ved planområdet.

5.9 Barn og unges interesser

Barn og ungdom i Hå kommune har foretatt en grundig barnetråkkregistrering av Nærbø. Det er ingen registreringer som er gjort i eller tilgrensende planområdet. Vierveien og Porsveien nordvest for planområdet og Store Ring er registrert som skolevei for ungdomsskolen. Barna har også registrert at det er mye trafikk i Store Ring.



Figur 5-4 Utklipp av barnetråkkregistreringen som er foretatt av barn og ungdom på Nærbø. Planområdet er merket med oransje sirkel.

I overkant av 100 meter fra planområdet ligger det et eksisterende parkområde og en barnehage som kan benyttes av barna på fritiden.



Figur 5-5 Oversikt over leke og rekreasjonsarealer på Nærbø fra rapporten Grønnstruktur i Hå kommune.

5.10 Trafikk

Adkomst til planområdet er fra Store Ring eller Bernervegen til Torggata og videre til Dalvegen. Planområdet ligger i enden av Dalvegen. Viervegen er stengt med veibom nord for planområdet. Den naturlige adkomsten blir dermed fra Dalvegen i sør.

Store Ring er registrert med en trafikkmengde på 1200 ÅDT ved krysset med Torggata, og vest for planområdet er den registrert med 1050 ÅDT. Det foreligger ikke registrering av trafikkmengde for Dalvegen eller Torggata.

Langs Torggata er det fortau på begge sider av veien med gangfelt. Dalvegen har en kjørebredde på ca. 5,5 meter, og det er ikke separert med fortau for myke trafikanter. Langs Store Ring er det eget gang- og sykkelfelt.



Bilde 5-4 Dalvegen sett fra planområdet mot Torggata.



Bilde 5-5 Store ring med eget gang- og sykkelfelt.



Figur 5-6 De røde linjene viser fortau og gang-sykkelveier på Nærbø (Rapport Grønnstruktur i Hå kommune).

Planområdet ligger ca. 400 meter fra Nærbø togstopp og 370 m fra Nærbø bussholdeplass. Nærbø bussholdeplass betjenes av bussrute 57. Bussrute 57 går mellom Bryne og Nærbø, via Pollestad og Nærland. Bussrute 57 har 5 avganger per dag i retning Bryne til Nærbø, og 4 avganger per dag fra Nærbø til Bryne. Togrute nr. 59 går til Stavanger i nord og Egersund i sør med to avganger i timen i begge retninger.

Det er registrert to trafikkulykker i krysset Dalvegen x Torggata. Begge ulykkene er involvert med biler og med skadeomfang lettere skadd. Ulykkene er fra år 2000 og 2013.

5.11 Teknisk infrastruktur

Det ligger eksisterende vannledning, overvannsledning og spillvannsledning i Dalvegen og Bragevegen. Det ligger også høyspentkabel i de tilgrensende kjøreveiene. Høyspentkabelen er ikke registrert i NVE sin kartbase og er dermed en mindre ledning med lavere spenning.

5.12 Forurensning

I Temakart-Rogaland er det ikke registrert forurenset grunn ved planområdet.

5.13 Støy/luftkvalitet

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet egen støyvurdering av Brekke og Strand, som ligger vedlagt saken.

Store Ring er registrert med en trafikkmengde på 1050 ÅDT. Trafikkstøyen vil dermed preges av lange perioder uten støy, kun avbrutt av enkelthendelser.

I støyvurderingen er det gjort overslagsberegninger av trafikkstøyen som viser at «*støynivået ved plangrensen vil være godt under nedre grense for gul støysone. T-1442 sine anbefalinger om støy fra vegtrafikk vil dermed bli tilfredsstilt for planområdet.*»

5.14 Grunnforhold

Planområdet består av tykk morene jf. NGUs kartbase.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg i henhold til gjeldende reguleringsplan. Planforslaget legger opp til en leilighetsblokk med 10 boenheter på 3 etasjer samt en intrukket 4. etasje. Tiltaket forutsetter at eksisterende enebolig og garasje fjernes.

Boligblokken er plassert mot øst for å skape et felles uteområde på solsiden i vest. All parkering vil foregå under bakken med adkomst fra Bragevegen i nord.



Figur 6-1 Illustrasjonsplan (Studio Hoh AS).

6.2 Reguleringsformål/ arealregnskap

Tabellen nedenfor gir oversikt og reguleringsformålene som inngår i planforslaget iht. pbl. § 12-5 og § 12-6.

Reguleringsformål	Størrelse (m ²)
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	660
Renovasjonsanlegg	18
Uteoppholdsareal	453
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	73
Annen veggrunn – tekniske anlegg	22
Sum	1 226

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

I planforslaget er det lagt til rette for et leilighetsbygg på 3 etasjer samt en inntrukket 4. etasje. Blokken har maks byggehøyde tilsvarende eksisterende blokk i øst, på kote +43,0. Leilighetsblokken er skissert med 10 leiligheter i ulike størrelser, fra 70 m² til 160 m². Bygget er plassert mot øst på tomten for å danne et sammenhengende uteoppholdsareal mot vest.

All parkering vil foregå i parkeringskjeller under bakken, i tillegg til sykkelparkering og boder. Nedkjøring til parkeringsanlegg blir fra Brageveien i nord.



Figur 6-2 Snitt som viser planlagt leilighetsblokk og tilgrensende eksisterende bebyggelse.



Figur 6-3 Planlagt bebyggelse sett fra nordvest.

6.3.1 Grad av utnyttning

Planen legger til rette for 10 boenheter som gir en tetthet på 8,2 boenheter per daa. Leilighetsblokken har en total utnyttelse på 2 150 m²-BRA inkludert p-kjeller, og 1 550 m² ekskludert p-kjeller. Tomtearealet er på 1 226 m² som gir en utnyttelse på 175 %-BRA med p-kjeller og 126 %-BRA uten p-kjeller.

I regionalplanen for Jæren anbefales det en tetthet på 4-8 boenheter per daa og 70-120 %-BRA innenfor lokalsenter. Planforslaget ligger dermed like over anbefalt boligtetthet og overskrider anbefalt maks utnyttelse i regionalplanen. I kommuneplanen stilles det krav om minimum 4,5 boenheter 500 m fra togstopp

og en utnyttelse på 70-160 %-BRA. Planforslaget har en utnyttelse som ligger like over anbefalt utnyttelse i kommuneplanen.

6.3.2 Landskap

Eksisterende terreng faller med 4 meter fra nordøst til sørvest. Det må tas opp noe høydeforskjell mellom planlagt bebyggelse og tilgrensende kjøreveier og naboeiendommer med mur.

6.4 Trafikkløsning

6.4.1 Løsning for kjørende

Adkomsten til planområdet er fra Bragevegen nord for planområdet. Bilistene ledes umiddelbart ned i parkeringskjeller for å få et bilfritt område på bakkeplan. Bragevegen er stengt med vegbom vest for nedkjøringsrampen.

6.4.2 Løsning for myke trafikanter

For gående vil det være hovedadkomst fra Dalvegen i øst, med gangveg i det sørøstre hjørnet på tomten. På byggets østside er det inngang til trapperom med heis som betjener de ulike leilighetene. Det vil etableres en gangforbindelse mellom Dalvegen og inngangspartiene i øst til felles uteoppholdsareal i vest, på byggets sørside.

For syklende er hovedadkomsten via nedkjøringsrampen til parkeringskjeller, med tilhørende sykkelparkering. For besøkende vil det være mulighet for å parkere syklene nær inngang til trapperom i øst.

6.4.3 Tilgjengelighet

Planområdet ligger godt tilgjengelig både for kjørende og for myke trafikanter. For kjørende er det adkomst fra Torggata via Dalvegen til Bragevegen. Det er ikke opparbeidet fortau i tilgrensende veier Dalvegen og Bragevegen, men dette er boligater med begrenset trafikk. Det er opparbeidet fortau langs Torggata og gang- sykkelvei langs Store Ring. Fra planområdet er det gangavstand til både busstopp og togstasjon, med flere avganger i timen.

6.4.4 Parkering

Planforslaget legger til rette for en parkeringsdekning som er i tråd med gjeldende kommuneplan:

- Leiligheter < 70 m² skal ha en parkeringsdekning på 1,25
- Leiligheter => 70 m² skal ha en parkeringsdekning på 1,5

Planforslaget legger til rette for 10 leiligheter hvorav 3 er under 70 m² som gir behov for 14 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering. Minst en av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. All parkering vil foregå i parkeringskjeller.

Det legges til rette for minst 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. Ved maks utbygging (ca. 1050 m² BRA bolig) vil det tilrettelegges for rundt 21 sykkelparkeringsplasser som vil si 2 parkeringsplasser per boenhet. Det tilrettelegges for sykkelparkering i parkeringskjeller samt minimum 4 utendørs i stativ nær inngang, for besøkende.

6.5 Universell utforming

Planområdet heller fra øst mot vest og har noe terrengforskjeller, men utearealet vil tilrettelegges for universell utforming.

Alle leilighetene skal utformes som tilgjengelige boliger iht. krav i teknisk forskrift.

6.6 Uteoppholdsareal

6.6.1 Privat uteoppholdsareal

Hver boenhet har privat uteoppholdsareal i form av egen terrasse eller balkong. Minimum størrelse på privat uteareal er 15 m².

6.6.2 Felles uteoppholdsareal

Det legges til rette for et felles uteoppholdsareal på totalt 453 m² som er vendt mot vest. Planen sikrer da 45 m² felles uteoppholdsareal per boenhet som er godt over kravet i regionalplanen på 30 m² per boenhet. Men noe av arealet vil gå med til skråning for å ta opp noe høydeforskjeller mot vest og sør.

Det skal etableres en sandlek på min. 150 m² innenfor felles uteoppholdsareal. Det er sikret i bestemmelsene at lekeklassen skal opparbeides som et attraktiv uteområde, også for voksne og eldre. Lekeklassen tillates etablert med alternative og flerfunksjonelle lekeapparat. Det er også sikret at deler av feltet skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for å plante busker og små trær.

6.7 Teknisk infrastruktur

VA-rammeplan er vedlagt saken.

Vannforsyning og avløpshåndtering for spillvann og overvann skal løses ved å bruke eksisterende påkoblingspunkt til eneboligen på ledningsnettet. Dimensjon på eksisterende private stikkledninger må oppgraderes, slik at disse har nok kapasitet til å kunne håndtere økt avløpsmengde. Det antas at spillvann fra parkeringskjeller må pumpes. Alternativt kan parkeringskjelleren støpes vanntett.

Overvann må fordrøyes innenfor planområdet for å ikke belaste nedenforliggende infrastruktur med større mengder enn det som er situasjonen i dag. I VA-rammeplan er det beregnet at det vil være behov for et fordrøyningsvolum på 12 m³. Dersom det iverksettes tiltak som reduserer avrenningskoeffisienten, kan fordrøyningsvolumet reduseres.

6.7.1 Renovasjon

Det er i planforslaget foreslått en renovasjonsløsning med avfallsdunker i lukket avfallsbod/innhengning i nær tilknytning til Dalvegen. Avfallsdunkene må settes ut til Dalvegen ved henting/tømming.

Antall leiligheter	Avfallstype	Mengde pr. leilighet pr. uke	Korreksjonsfaktor	Sum avfallsmengde pr. år	Beholdervolum
Maks 10	Organisk	0,02 m ³	1	10,4 m ³	0,24 m ³ / 240 L
	Restavfall	0,06 m ³	1	31,2 m ³	0,66 m ³ / 660 L
	Papir	0,04 m ³	1	20,8 m ³	0,66 m ³ / 660 L

Avfallstype	Fyllingsgrad (%)	Komprimeringsfaktor	Tømmefrekvens pr. år	Antall utstyrsenheter	Antall utstyrsenheter (avrundet)
Organisk	95	1	26	1,8	2
Restavfall	95	1	26	1,9	2
Papir	95	1	13	2,6	3

Utrekningen over viser at det trengs 5 avfallsdunker på 660 liter for restavfall og papir og 2 avfallsdunker på 240 liter for organisk. Det er tatt høyde for en tømmefrekvens hvor organisk og restavfall tømmes annenhver uke, og papir hver fjerde.

6.8 Rekkefølgekrav og gjennomføring

Før bebyggelse tas i bruk skal:

- Krav til parkering § 2.1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger.
- Før brukstillatelse kan gis skal sykkelparkering på bakkeplan nær innganger være ferdig opparbeidet.
- Før brukstillatelse kan gis skal f_RE1, f_UT1, f_KV1 og f_VT1 være opparbeidet.
- Før brukstillatelse kan gis skal det være etablert kantstein eller lav mur langs nordsiden av planområdet som hindrer at flomvann ledes til planområdet jf. VA-rammeplan.

7 Virkning av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planforslaget vurderes i hovedsak å være i tråd med overordnede føringer.

Planforslaget legger til rette for en boligtetthet på 8,2 boliger/daa som er like over anbefalt tetthet i regionalplanen for Jæren. I kommuneplanen anbefales en minimum boligtetthet på 4,5 boenheter/daa og en utnyttelse på 70-160 %-BRA. Planforslaget innebærer 175 %-BRA med p-kjeller, som da er like over anbefalt utnyttelse i kommuneplanen. Planforslagets utnyttelse uten p-kjeller er på 126 %-BRA.

Planen sikrer et felles uteoppholdsareal på 456 m² mot vest, som er godt over kravet i regionalplanen om 30 m² per boenhet. Planforslaget legger dermed til rette for 156 m² mer felles uteoppholdsareal enn hva minimumskravet er, men noe av arealet vil gå med til å ta opp høydeforskjeller.

7.2 Stedets karakter

Planforslaget legger til rette for fortetting i et eksisterende eneboligområde like utenfor sentrumsavgrensningen for Nærbø. Eiendommen øst for planområdet er fortettet med en tilsvarende leilighetsblokk på 3 etasjer med 10 leiligheter. Den sentrale plasseringen og tidligere fortetning gjør at dette er et naturlig fremtidig fortetningsområde på Nærbø. Fortettingen av Dalvegen 1 vil ikke sette begrensninger for fremtidig utvikling av tilgrensende eiendommer.



Figur 7-1 Planlagt bebyggelse sett fra vest med Store Ring i forkant.

I gjeldende reguleringsplan for tilgrensende leilighetsblokk er regulert byggehøyde på maks kote +43,5. Planlagt leilighetsblokk er regulert med maks høyde på kote +43,0.



7.3 Eksisterende eiendomsforhold

Planforslaget innebærer inngrep i eiendommen Dalvegen 1.

7.4 Landskap

7.4.1 Topografi og landskap

Eksisterende terreng faller med ca. 4 meter fra nordøst til sørvest. Det fallende terrenget medfører noe terrengtilpasning mot tilgrensende kjøreveier og naboeiendom i vest, som må tas med støttemur og beplantet skråning. Det vil søkes å gjøre terrengtilpasninger mest mulig naturlig mot tilgrensende terreng.



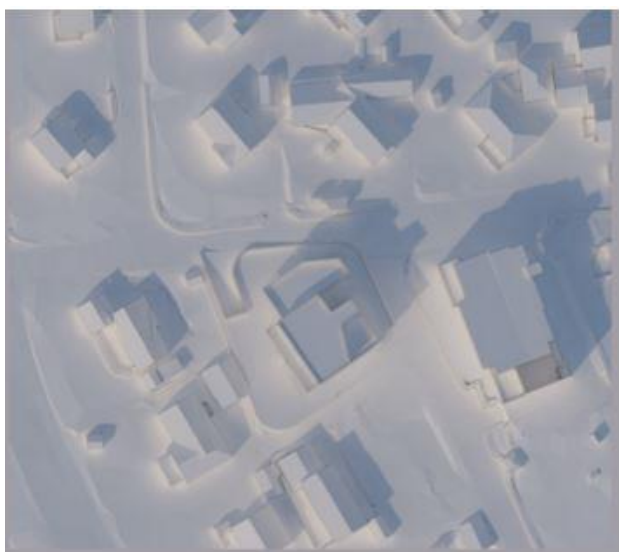
Figur 7-2 Planlagt leilighetsblokk sett fra nordvest.



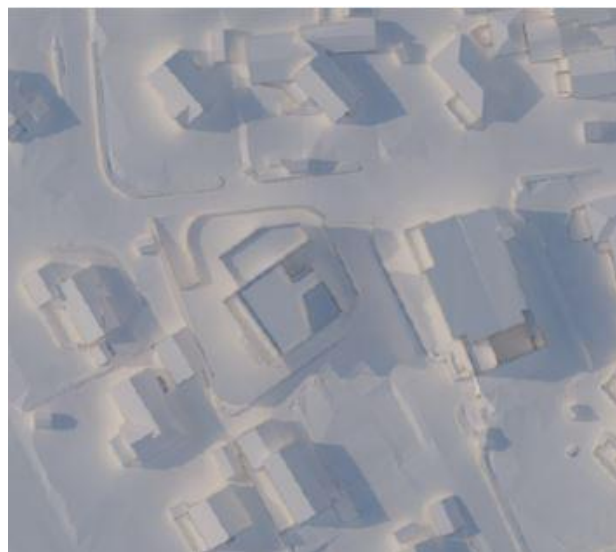
Figur 7-3 Planlagt leilighetsblokk sett fra sør langs Dalvegen.

7.4.2 Solforhold

Sol-/skyggeanalysene under viser at det er svært gode solforhold innenfor planområdet. Felles uteoppholdsareal og private terrasser/balkonger mot vest har gode solforhold. Planlagt bebyggelse kaster i hovedsak skygge på egen tomt og tilgrensende kjøreveier. Det kastes også skygge på naboeiendommen i øst. Det arealet som skyggelegges på naboeiendommen er en gruslagt og beplantet skråning hvor det ikke er lagt til rette for opphold. Det er etablert sandlek på blokkens sørside, planlagt blokk vil ikke skyggelegge dette arealet på de gitte tidspunktene.



Figur 7-4 Solforhold den 21. mars kl. 15.



Figur 7-5 Solforhold den 21. juni kl. 18.

7.4.3 Lokalklima/vindanalyser

Planområdet ligger på Jæren med tidvis kraftig vind.

7.5 Barn og unges interesser

Planen legger til rette for 453 m² felles uteoppholdsareal. Det er krav om 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Planforslaget er dermed i tråd med kravet til felles uteoppholdsareal.

Det skal etableres en sandlek på min. 150 m² innenfor felles uteoppholdsareal. Størrelsen er ikke i tråd med kommuneplanens bestemmelser om 250 m² men er i tråd med regionalplanen. Det er sikret i bestemmelsene at lekeplassen skal opparbeides som et attraktiv uteområde, også for voksne og eldre. Lekeplassen tillates etablert med alternative og flerfunksjonelle lekeapparat.

7.6 Trafikk

Planområdet inneholder 10 boenheter som vil generere økt trafikk sammenlignet med eksisterende situasjon. Det antas at hver boenhet vil generere 4 bilturer per døgn. Det anslås dermed at det genereres 40 bilturer til/fra planområdet i løpet av et døgn.

7.7 Støy og luftkvalitet

I vedlagt støyrapport fremkommer det at planområdet vil være godt under nedre grense for gul støysone. T-1442 sine anbefalinger om støy fra vegtrafikk vil dermed være tilfredsstillt innenfor planområdet.

8 Oppsummering av risiko- og sårbarhetsvurdering

ROS-analysen viser at det er registrert tre potensielle uønskede hendelser som kan inntreffe ved planområdet;

- Overvannsflom ved 200-års nedbør
- Trafikkulykke med myke trafikanter
- Brann i parkeringsanlegg

ROS-analysen beskriver mulig tiltak som kan redusere sannsynligheten for at hendelsene inntreffer. Det anbefales at det gjøres nødvendige tiltak slik at planforslaget ikke gir økt avrenning til nedenforliggende områder, samt sikre tilstrekkelige siktlinjer for å ivareta trafikksikkerheten for myke trafikanter. Ny bebyggelse skal oppføres iht. gjeldende teknisk forskrift som ivaretar brannkrav.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Den registrerte hendelsen er ikke av slik karakter at den medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.