

---

## PLANINITIATIV

---

### Forslag til detaljreguleringsplan for Dalvegen 1, Nærbø - Hå kommune



Kunde: Dalvegen Eiendom AS

Prosjekt: Dalvegen 1

Prosjektnummer: 10212971

Rev.: 1

20.06.2019

## Innholdsfortegnelse

|     |                                                           |   |
|-----|-----------------------------------------------------------|---|
| 1   | Innledning .....                                          | 3 |
| 2   | Formålet med planen .....                                 | 3 |
| 3   | Planområdet og virkninger .....                           | 3 |
| 3.1 | Forslag til plangrense .....                              | 3 |
| 4   | Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....         | 4 |
| 4.1 | Utbyggingsvolum og byggehøyder .....                      | 4 |
| 4.2 | Funksjonell og miljømessig kvalitet .....                 | 4 |
| 5   | Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser ..... | 4 |
| 6   | Forholdet til andre planer .....                          | 5 |
| 7   | Medvirkningsprosesser / interessekonflikter .....         | 6 |
| 8   | Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen .....         | 6 |
| 9   | Ivaretagelse av samfunnssikkerhet .....                   | 7 |
| 10  | Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning .....    | 7 |

# 1 Innledning

I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (FOR-2017-12-08-1950), skal private forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum. På vegne av forslagstiller, Dalevegen Eiendom AS, oversendes planinitiativ for forslag til detaljregulering vedrørende Dalvegen 1, Nærbø – Hå kommune.

## 2 Formålet med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for leilighetsbygg med boenheter i flere etasjer.

## 3 Planområdet og virkninger

Planområdet ligger vest på Nærbø i Hå kommune, i kort avstand fra Fv. 159 (Store Ring). Området har en størrelse på ca. 1,2 daa, og avgrenses av Bragevegen i nord, Dalvegen i øst og etablerte eneboliger i sør og vest. Planområdet omfatter gnr. 21 bnr. 122, hvor det i dag finnes en enebolig med garasje.

Planområdet ligger i et etablert eneboligområde, med blant annet barnehage, butikk, legekantor og svømmehall i umiddelbar nærhet. Det finnes et nyere leilighetsbygg rett øst for planområdet.

Det finnes ikke kjente kulturminner eller naturtyper i området (miljøstatus.no).



Figur 3-1 Flyfoto av planområdet.

### 3.1 Forslag til plangrense

Foreslått plangrense følger eiendomsgrensen og inkluderer de tilgrensende veiene. Foreslått plangrense vises i figuren under. Detaljert plangrense avklares i oppstartsmøte med Hå kommune.



Figur 3-2 Foreslått plangrense.

## 4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Den planlagte bebyggelsen er et leilighetsbygg med boenheter i flere etasjer og tilhørende anlegg. Parkering vil foregå i parkeringskjeller.

### 4.1 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Volum og høyder for foreslått tiltak er ikke bestemt på nåværende tidspunkt.

### 4.2 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Den nye bebyggelsen skal ha en form og uttrykk som står i stil med dagens bygningsmiljø. Kriteriene i TEK 17 skal oppfylles så langt som mulig, dersom dette ikke er mulig skal det synliggjøres i byggesaksbehandlingen.

## 5 Tiltakets virkning på, og tilpasning til omgivelser

Planforslaget innebærer at eksisterende bolig og garasje rives og erstattes av et leilighetsbygg. Den foreslåtte bebyggelsen vil ikke medføre betydelige konsekvenser for området, og kan sammenlignes med det allerede etablerte leilighetsbygget like øst for planområdet, men nedskalert og tilpasset tomtens størrelse.

## 6 Forholdet til andre planer

### Regionalplan for Jæren 2013-2040

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 30m<sup>2</sup> innenfor lokalsentre.

### 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 innafor 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.*
- *Sykkelparkering. Det skal leggest til rette min 2 parkeringsplassar for sykkel per 100 m<sup>2</sup> 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.*
- *Parkeringskrav jf. kap 1.8.*

| Bruksformål                                             | Eining | P-krav (Min) | P-krav fellesanlegg* |
|---------------------------------------------------------|--------|--------------|----------------------|
| <b>Einebustad med tilleggshusvære</b>                   |        |              |                      |
| -Husvære < 70 m <sup>2</sup>                            | Stk    | 1,0          |                      |
| -Husvære => 70 m <sup>2</sup>                           | Stk    | 2,0          |                      |
| <b>Konsentrert bustadprosjekt 2 &lt; 10 bueiningar:</b> |        |              |                      |
| -Husvære < 70 m <sup>2</sup>                            | Stk    | 1,25         | 0,25                 |
| -Husvære => 70 m <sup>2</sup>                           | Stk    | 1,5          | 0,5                  |
| <b>Konsentrert bustadprosjekt &gt; 10 bueiningar</b>    |        |              |                      |
| -Husvære < 70 m <sup>2</sup>                            | Stk    | 1,0          | 0,25                 |
| -Husvære => 70 m <sup>2</sup>                           | Stk    | 1,0          | 0,5                  |

Figur 6-1 Parkeringskrav hentet fra kommuneplanen for Hå kommune.

## 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.

Planforslaget vil erstatte deler av den gjeldende reguleringsplanen.

## 7 Medvirkningsprosesser / interessekonflikter

Arbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

- Varsel om oppstart.
- Annonsering i avis og brev til berørte parter
- Kunngjøring på kommunens nettside.
- Offentlig ettersyn av planforslaget.

## 8 Temaer som skal avklares i planbeskrivelsen

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides planbeskrivelse i forbindelse med planforslaget. Planbeskrivelsen vil beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området, i tråd med lovens krav.

Det er flere temaer som vil inngå i planbeskrivelsen, men tema omtalt nedenfor vil få særlig fokus i planbeskrivelsen.

| Planfaglig tema                      | Forslagsstillers vurdering/kommentar                                                                                                                                                                                                                  | Kommunens vurdering/kommentar |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Offentlig og felles trafikkareal     | Det vil vurderes mulig adkomst fra nord, som forutsetter at eksisterende vegbom flyttes.<br><br>Nye boenheter vil gi en økning i trafikkmengde, men denne vurderes som liten. I tillegg ligger området godt til rette for bruk av kollektivtransport. |                               |
| Tilgjengelighet/universell utforming | Følger teknisk forskrift, TEK 17.<br>Forslagsstiller ser ikke tematikken som problematisk og forventer at den blir løst etter forskriften.                                                                                                            |                               |
| Høyder                               | Byggets høyde vil tilpasses eksisterende bebyggelse og tenkes på 2-4 etasjer.<br>Eksakt gesims- og mønehøyde fastsettes i reguleringsprosessen.                                                                                                       |                               |
| Barn og unges interesser             | Forslagsstiller vurderer at tiltaket ikke har vesentlige virkninger på barn og unges                                                                                                                                                                  |                               |

|                                               |                                                                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                               | interesser. Virkninger for barn og unge utredes som normalt i planarbeidet.                                                       |  |
| <b>Parkering</b>                              | Parkeringsdekningen vil være i tråd med kommuneplanen.                                                                            |  |
| <b>Vann og avløp</b>                          | Det vil bli utarbeidet egen VA-rammeplan for tiltaket.                                                                            |  |
| <b>Naturmangfoldloven og kulturminneloven</b> | Tiltaket antas å ikke ha konsekvenser for naturmangfold eller kulturmiljø/kulturminner. Dette utredes som normalt i planarbeidet. |  |
| <b>Kulturminner</b>                           | Det er ikke kjente kulturminner innenfor området.                                                                                 |  |

## 9 Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Det utarbeides ROS-analyse etter DSBs mal som oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

## 10 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forslagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

Det vurderes at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og faller ikke inn under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II.

I gjeldende reguleringsplan og i kommuneplanens arealdel er utbyggingsområdet regulert til boligbebyggelse. Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema samt ROS-analyse vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.