

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
113/20	Utval for tekniske saker og næring	24.09.2020
093/20	Kommunestyret	15.10.2020

Saksbehandlar: Rolf Aleksander Svensen Mellgren

Sak - journalpost: 19/1478 - 20/23724

---

### **Plan 997-4, Detaljreguleringsplan for gnr 21 bnr 122 – Dalvegen 1. 2.gongs- og slutthandsaming**

#### **Rådmannen si innstilling:**

1. Plan 997-4, Detaljreguleringsplan for gnr 21 bnr 122 – Dalvegen 1 med tilhøyrande reguleringsføresegner blir vedteken, jf. Pbl. §12-12.
2. Del av reguleringsplan 997A for Nærbø Sentrum vedteken 18.05.1989, som ny Plan 997-4, Detaljreguleringsplan for gnr 21 bnr 122 – Dalvegen 1, inkludert alle seinare planendingar, delplanar og tilhøyrande føresegnar, får konsekvensar for, blir oppheva.

#### **15.10.2020 Kommunestyret**

Rådmannen si innstilling vart samrøystes vedteke.

#### **KS- 093/20 Vedtak:**

1. Plan 997-4, Detaljreguleringsplan for gnr 21 bnr 122 – Dalvegen 1 med tilhøyrande reguleringsføresegner blir vedteken, jf. Pbl. §12-12.
2. Del av reguleringsplan 997A for Nærbø Sentrum vedteken 18.05.1989, som ny Plan 997-4, Detaljreguleringsplan for gnr 21 bnr 122 – Dalvegen 1, inkludert alle seinare planendingar, delplanar og tilhøyrande føresegnar, får konsekvensar for, blir oppheva.

## Bakgrunn for saka:

Sweco Norge AS, i samarbeid med Studio Hoh AS, har på vegne av Dalvegen Eiendom AS utarbeidd framlegg til detaljregulering for gnr 21 bnr 122 – Dalvegen 1.

Planframlegget legg til rette for bustad- og blokkbygningsmasse på Nærbø.

Planområdet er om lag 1,2 daa. I gjeldande arealdel til kommuneplanen er planområdet avsett til bustadbygningsmasse.

## Tidlegare politisk handsaming

Utval for tekniske saker og næring fekk planforslaget til 1. gongs handsaming 28.05.2020.

### **UTN- 059/20 Vedtak:**

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

## Endringar sidan 1.gongshandsaming

Forslagsstillar har i samråd med Rådmannen endra løysning for sikring av leikeareal, på bakgrunn av merknader. Det blir sikra leikeareal på eiga tomt framfor utanfor planområdet ved Skjærpebakken.

## Offentleg ettersyn:

Offentleg ettersyn av planforslaget vart kunngjort i Jærbladet, 05.06.2020. Planforslaget vart og sendt til naboar, organisasjonar og offentlege instansar. Frist for innspel og merknader var 19.07.2020.

Det kom inn 8 merknadar, dei er samla i vedlegg 14 og kommentert av forslagsstillar i vedlegg 15. Sjå samla innspel med rådmannen sine kommentarar nedanfor:

Innspel frå Rogaland Fylkeskommune, datert: 12.06.2020

1. Det er ikke tilstrekkelig at det opparbeides sandlek i park 110 m fra planområdet. Deler av utearealet er på tak over parkeringskjelleren. Dersom det sikres tilstrekkelig jordlag til at busker/små trær kan vokse vil det fungere godt som uteareal. Det forutsettes at lekeplassen inngår i regulert uteoppholdsareal, og at arealet er attraktivt for alle brukergrupper.

2. I kommuneplanen er det vist rundkjøring i krysset Store Ring/Dalvegen. Kommunen har vurdert at denne planen ikke nødvendigvis etablering av regulert rundkjøring. I utgangspunktet mener Samferdselsavdelingen at føringer som ligger i overordnet planverk bør følges opp ved detaljreguleringer av et så vidt stort omfang som ved foreliggende plan. Fylkeskommunen vil ikke motsette seg at rundkjøringen ikke etableres i tilknytning til denne planen, men mener at løsningen med regulert rundkjøring må vurderes nærmere ved neste revisjon av kommuneplanen.

3. Det fremkommer av saken at siktforholdene er mangelfulle i krysset Dalvegen x Torggata. Kommunen bør påse at dette håndteres/utbedres før nye boliger etableres i området.

Forslagstillar sin kommentar:

1. Det vil sikres at det skal etableres en sandlek på 150 m2 innenfor planområdet,

i tråd med regionalplanen. Da det tenkes at voksne og eldre vil bosette seg i leilighetene er det ønske om å utforme lekeplassen mer som en park for alle brukergrupper. Det vil sikres i planen at deler av utearealet skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for å plante busker/små trær.

2. Det er planlagt at ny trafikk til/fra planområdet skal gå via Bragevegen til Dalvegen og ut til Torggata. Planen utløser dermed ikke behov for etablering av rundkjøring i krysset Store Ring x Bragevegen. En eventuell etablering av rundkjøring i krysset vil medføre for store kostnader for det omsøkte planforslaget med inntil 10 leiligheter. Kjøreveien til parkeringsanlegget er regulert slik at det i fremtiden er mulig å kjøre ut mot vest til Store Ring. Dette forutsetter at bommen fjernes eller flyttes.

3. Som det skrives er det kommunen som har ansvaret for å følge opp at det er tilstrekkelige siktforhold i eksisterende kryss.

#### Rådmannen sin kommentar:

1. Funksjonskrav for "Sandleikeplass" er definert i paragraf 1.7.2 i Kommuneplanen, forutan arealet på 150 m<sup>2</sup> som følger Regionalplanen. Endringa som er gjort, vil sikre bedre leiketilbod for barn og unge i og nær planområdet. Utearealet har ei ideell plassering i høve til sol og skjerming frå gata.
2. Rundkøyeringar og trafikkavvikling i området blir spelt inn i arbeid med kommuneplanrullering. Planforslaget tek høgde for begge løysningar. Ved ev. opning av Viervegen må sikt krav mot vest innarbeidast plan som legg til rette for opning.
3. Vurdering av sikt Dalvegen x Torggata: Mot aust i krysset synest sikta tilfredsstillande, her er ope flettverksgjerde. Mot vest er den avhengig av vedlikehald av hekk, som står på kommunal grunn. Per i dag ligg Dalvegen i eit søkk i høve til Torggata (omlag 40 cm). Det er venta at Torggata forbi krysset blir noko seinka, og utforming av fortau og sideareal endra i samband med pågåande saneringsprosjekt.

#### Innspeil frå Fylkesmannen, datert: 16.07.2020

1. Fylkesmannen er positive til fortetting i eksisterende boligområde med relativt kort avstand til kollektivknutepunkt.
2. Fylkesmannen gir faglig råd om opparbeiding av sandleikeplass i tråd med føringene i Regionalplan Jæren, som innebærer innen 50 m avstand.

#### Forslagstillar sin kommentar:

1. Tas til orientering.
2. Se svar i pkt. 1 over fra fylkeskommunen.

#### Rådmannen sin kommentar:

Fagleg råd er tatt til følge, leikefunksjonar blir sikra opparbeid innanfor planområdet.

Kommuneoverlegen, datert 09.06.2020

Kommuneoverlegen har ikke merknader til planen utover det som allerede er gitt. Viser til merknader fra fylkeskommunen og Fylkesmannen ved varsling om planoppstart, at det er lettere å se en helhet og ta hensyn til grøntareal og folkehelse når et større areal reguleres samtidig.

Forslagstillar sin kommentar:

Merknaden er tatt til orientering.

Rådmannen sin kommentar:

Behov for overordna planleggjing av større sentrumsnære felt blir spelt inn til rullering av kommuneplan/planstrategi om ein område regulering liknande 997-1 skal prioriterast.

Innspel frå Norges vassdrags- og energidirektorat, datert: 08.07.2020

Flom- og overvannshåndtering er godt utgreid og innarbeidet i planen. Det er viktig at detaljene blir fulgt opp i detaljprosjektering og tekniske planer.

Forslagstillar sin kommentar:

Tas til orientering. Tiltak knyttet til overvann er sikret i bestemmelsene.

Rådmannen sin kommentar:

Merknaden er tatt til orientering.

Innspel frå Lyse, datert: 12.06.2020

Lyse har ingen kommentarer til planen utover det som ble gitt ved varsel om planoppstart.

Forslagstillar sin kommentar:

Tas til orientering.

Rådmannen sin kommentar:

Tas til orientering.

Advokatfirmaet Legalis AS, datert 16.07.2020

Representerer Kristoffer Lea, eier av Dalvegen 3.

1. Rett over gaten, Bragevegen 6, ligger en boligblokk. Denne blokken ligger «naturlig til». Planlagt blokk for Dalvegen 1 er mye større og vil stikke seg mye mer frem. Det er søkt om en 15,6 m boligblokk, som er minst 10 m over mønet på garasje til Dalvegen 3.

Ved å tillate et så stort bygg på eiendommen vil danne vei for enda flere lignende prosjekter. Det stilles spørsmålstegn til om kommunen ønsker at det skal etableres store leilighetskompleks spredt utover nye og gamle boligfelt.

2. Boligblokken vil medføre et verditap for Lea sin eiendom og en krenkelse av privatlivet da alle balkonger har innsyn i Leas eiendom. Blokken vil påvirke sol- og vindforholdene.

3. Boligblokken vil medføre økt trafikkmengde i bolig gatene. Det er vist en parkeringskjeller med 13 parkeringsplasser og det er ikke tatt høyde for gjesteparkering. Det medfører at flere biler vil parkeres i veien. Det er mange barn som bor i området og en økning i trafikkmengde vil ha betydning for sikkerheten langs skoleveien.

Parkerte biler i veien kan medføre redusert utsyn fra Lea sin eiendom, og medføre hindringer for tilgang for søppelbil og utrykningskjøretøy.

4. Illustrasjonene vedlagt saken viser at parkeringskjelleren vil bygges helt inntil Leas garasje. For at parkeringskjelleren skal bygges må det graves inn på Leas eiendom. Skader som følge av dette er et vurderingstema.

5. Det vises til bestemmelser i gjeldende reguleringsplan for området. Reguleringsplanen for Dalvegen 1 vil avvike fra krav om høyde på bygg og avstand til naboeiendom. Det påpekes at de nevnte forholdene helt klart taler for at prosjektet vil medføre vesentlige ulemper for omgivelsene og miljøet, samt gjøre de trafikkmessige forholdene i strøket vanskeligere.

6. Lea har i etterkant sendt inn ny mail til kommunen hvor det fremkommer at Lea ønsker at den eventuelle omgjøringen av reguleringsplan skal kunne gjelde for hele det aktuelle området, slik at også hans eiendom kan utvikles med boligblokk i fremtiden.

Forslagstillar sin kommentar:

1. Planforslaget legger til rette for en tre etasjers boligblokk med en inntrukken fjerde etasje. Planlagt blokk er lagt ned i terrenget i forhold til Dalvegen for å redusere høyden på bygget mest mulig, og samtidig følge terrenget på en naturlig måte. Bygningsmassen for Bragevegen 6 ligger en halv etasje over Dalvegen, slik at gulvet i 2. etasje i planlagt blokk ligger på samme kotehøyde som gulvet i 1. etasje i Bragevegen 6.

Planforslaget innebærer fortetting i et eksisterende boligområde nær kollektivknutepunkt. Fortetting anses som positivt og man unngår å bygge ned ytterligere landbruksjord.

2. Planlagt boligblokk er trukket lengst mulig mot øst fra nevnte eiendom. Det vil

være noe innsyn fra blokken til tomtens østlige del som består av innkjørsel og parkeringsareal. Det vil derimot ikke være innsyn til eiendommens hageareal som ligger skjermet til på vestsiden av boligen. Sol-/skyggeanalysene viser at Dalvegen 3 ikke vil skyggelegges av planlagt blokk på de gitte tidspunktene. Planforslaget vil i hovedsak skyggelegge tilgrensende veier. Se sol-/skyggeanalysen.

3. I planforslaget er det sikret 14 parkeringsplasser inkl. gjesteparkering, i planlagt parkeringskjeller, i tråd med krav i kommuneplanen. I utgangspunktet skal det dermed ikke være behov for å parkere i gaten. Dersom fremmedparkering blir et problem i fremtiden, kan kommunen uavhengig av denne planen vurdere om gaten skal skiltes med parkering forbudt.

Dalvegen 1 ligger i enden av en blindveg og har dermed lite trafikk i dag. Utbygging av en boligblokk på eiendommen er anslått å medføre en økning på 40 ÅDT, som vil være en merkbar, men beskjeden økning. Dalvegen har en vegbredde på ca. 5,5 m, og en lav fartsgrense på 30 km/t. Dalvegen er en oversiktig rettstrekning. Planlagt tiltak legger til rette for at det i fremtiden, ved etablering av rundkjøring, er mulig å kjøre ut Bragevegen til Store Ring. Da vil trafikken kunne ledes raskt ut av boligområdet. I plankartet er det regulert inn tilstrekkelig sikt i krysset Dalvegen x Bragevegen, samt ut fra regulert veg f\_KV1 og ut fra privat kjørevei til Dalvegen 3.

4. Det er tidligere gjort en avtale med tidligere eier av Dalvegen 1 at garasjen på Leas eiendom kan bygges delvis inn på Dalvegen 1. Planlagt parkeringskjeller er trukket ca. 1,3 m inn fra eiendomsgrensen i vest slik at nevnte garasje kan bli stående.

5. Reguleringsplanarbeidet for Dalvegen 1 innebærer en endring i forhold til gjeldende plan for området. I planprosessen er det gjort nye vurderinger av høyder og stedstilpasning mm. Ved omregulering av planområdet vil ikke bestemmelser i gjeldende reguleringsplan lenger være førende for planområdet. Se svar i punkt 3 over vedrørende trafikkforhold.

6. For ett år siden ble det gitt tilbud til eiere av Dalvegen 3 om å inngå i reguleringsprosessen for å kunne regulere ett større område sammen. Dette tilbudet ble den gang avslått. Dalvegen 1 reguleres da det er denne tomten utbygger har hånd om.

#### Rådmannen sin kommentar:

1. Hovudvolumet på bustadblokka er tilbaketrekt, og rådmannen vurderer konsekvensene som akseptable. Viser elles til forslagstillars kommentar.
2. Rådmannen ser at planforslaget vil påverke innsyn og vindtilhøve, men dette gjeld for inngangsparti og køyreareal og ikkje for primært uteoppholdsareal. Innsyn frå nye bustader vil bli avgrensa ved at dei ligg tilbaketrukne på tomta.
3. Gjesteparkering er løyst på eige område (kjellar). Viss parkering i siktlinjer er eit vedvarande problem, kan det løysast med tiltak i gata.
4. Rådmannen ser at det er teke omsyn til garasjen, men at dette må følgjast opp vidare i byggjefasen, der ev. skadar vil måtte bøtast på privatrettsleg.
5. Dersom planforslaget blir sluttgodkjend i Kommunestyret, blir gjeldande plan 997A oppheva *innanfor planområdet* til planforslaget.
6. Rådmannen oppmodar ved planinitiativ/oppstartsmøte forslagsstillarar til å

undersøke om naboar er interesserte i å delta i planarbeidet. Dersom Lea ynskjer regulering for fortetting, kan dette løysast på fleire vis, td. ved å vente på ev. kommunal områdeplan, eller gå saman med andre naboar/utbyggjar om eige planforslag.

Sameiet Bragevegen 6 m.fl., datert 09.07.2020

Innspelet er underteikna av 34 personar i nabolaget til Dalvegen 1.

1. Høyde på bygg:

Planlagt blokk tar utgangspunkt i høyden på eksisterende blokk i Bragevegen 6, men på grunn av hellende terreng er planlagt blokk en etasje høyere enn eksisterende blokk. Det vil være en fordel for miljøet i omliggende bebyggelse om høyden ikke presses maksimalt. Blokken bør følge terrenget, og en 3. etasjes blokk vil falle mer naturlig i forhold til omgivelsene.

2. Regulering:

Det anbefales at kommunen lager en overordnet plan/områdeplan som setter føringer for hvordan området skal utvikles.

3. Sol/skygge/utsikt:

Planlagt blokk vil gi reduserte sol- og utsiktsforhold for Bragevegen 6, som alle har balkonger som vender mot vest. Det ville være vesentlig bedre dersom Dalvegen 1 utbygges med 3 etasjer over bakkenivå slik som Bragevegen 6.

4. Trafikkavvikling:

Trafikk fra planområdet blir fra Bragevegen og videre langs Dalvegen. Det ville vært bedre om trafikken kunne gå ut Bragevegen til Store Ring. Dette kan gjøres ved å fjerne eller flytte eksisterende bom. Bommen ble oppført som følger av trafikk til sykehjemmet, men trafikken er blitt endret siden den gang.

Evt. anbefales det at trafikken går fra Bragevegen, til Nypevegen, Skjærpebakken og videre ut på Dalvegen og Torggata.

5. Parkering:

På grunn av økt trafikkmengde og av hensyn til trafikksikkerhet og framkommelig er det ønskelig at det skiltes om parkering forbudt i Dalvegen.

6. Plassering av søppelplass:

Søppelplass er planlagt tett opp mot Dalvegen, men det fremgår ikke hvordan dette skal arrangeres.

Renovasjonen bør plasseres i parkeringskjelleren, evt. etablere nedgravde søppelcontainere.

7. Fjerning av trær:

Det står en rekke med eldre grantrær langs Store Ring og Skjærpebakken. Disse trærne er store og stenger for utsikt for alle boliger på østsiden av Store Ring. Der er ønskelig at trærne fjernes til fordel for utsiktsforholdene i lokalmiljøet. Det bes om at kommunen tar initiativ til fjerning av disse trærne i dette prosjektet.

8. Anleggsarbeid ifm. oppføring av bygg:

Det bes om at det settes tidsbegrensninger på når anleggsarbeidet kan pågå av hensyn til beboerne rundt.

## Forslagstillar sin kommentar:

### 1. Høyde på bygg:

Planforslaget legger til rette for en tre etasjers boligblokk med en inntrukken fjerde etasje. Planlagt blokk er lagt ned i terrenget i forhold til Dalvegen for å redusere høyden på bygget mest mulig, og samtidig følge terrenget på en naturlig måte. Reduserte siktforhold for Bragevegen 6, på grunn av den inntrukne fjerde etasjen, vil kun gjelde den midtre delen av øverste etasje for Bragevegen 6. Se siktdiagram under, dette er også vedlagt saken. Bygningsmassen for Bragevegen 6 ligger også en halv etasje over Dalvegen, slik at gulvet i 2. etasje i planlagt blokk ligger på samme kotehøyde som gulvet i 1. etasje i Bragevegen 6.

### 2. Regulering:

Det er opp til kommunen å beslutte om det skal utarbeides en områdeplan som sikrer fremtidig helhetlig utvikling av området.

### 3. Sol/skygge/utsikt:

Sol-/skyggeanalysene for 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18 viser at planlagt blokk kun skyggelegger deler av gruslagt og beplantet skråning mot vest for Bragevegen 6, ved de gitte tidspunktene. Eksisterende blokk skyggelegger selv sin egen tomt og uteoppholdsareal.

Eksisterende blokk vil få noe reduserte utsiktsforhold mot vest, men det vil fortsatt være utsikt mot nord- og sørvest. Se utklipp av illustrasjon av siktforholdene i punkt 1 over.

### 4. Trafikkavvikling:

Adkomst til planområdet Bragevegen og Store Ring ville gitt kortere vei ut av boligfeltet og redusert trafikk i boligområdet. Men løsningen medfører kostnader med etablering av rundkjøring i krysset på grunn av økt trafikkmengde, samt fjerning eller flytting av bom. Etablering av rundkjøring vil være for store kostnader å pålegge denne planen. Rekkefølgekrav skal stå i forhold til omfanget av det omsøkte tiltaket. Det er derfor i samråd med kommunen vurdert alternative løsninger for adkomst.

Dersom trafikken fra planområdet eventuelt skulle ledes på veiene slik som beskrevet over vil det medføre økt kjøring innad i boligområdene, noe som vurderes som uheldig. På bakgrunn av dette er det valgt å lede trafikken fra Bragevegen til Dalvegen og ut til Torggata, som også gir begrenset kjøring i boligfeltet.

### 5. Parkering:

Det er opp til kommunen å vurdere eventuelle behov for skilting av parkering forbudt i bolig gatene, uavhengig av denne planen.

### 6. Plassering av søppelplass:

Planforslaget legger opp til en felles renovasjonsløsning med avfallsdunker i en egen bod som ligger parallelt med Dalvegen. Det tenkes at avfallsdunkene skal settes ut til Dalvegen på tømmedagen, evt. at det inngås en avtale med renovasjonsselskapet om at de selv henter ut dunkene ved tømning.

### 7. Fjerning av trær:

Fjerning av nevnte trær er en problemstilling for kommunen, og er uavhengig av denne reguleringsplanen.

### 8. Anleggsarbeid ifm. oppføring av bygg:



Det er sikret i bestemmelsene at retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Retningslinjens kap. 4 omhandler støy fra anleggsarbeidet.

Rådmannen sin kommentar:

1. Høgda til eksisterande blokk i Bragevegen 6 vart sett som maksimal høgde i oppstartsmøte.
2. Sjå kommentar til merknad frå Kommuneoverlegen.
3. Dei mest berørte leilighetene i Bragev. 6 er i 1. og 2. etg i midten og nordenden. Desse mister deler av sin noverande utsikt. Mest berørt er dei i nordenden, som beheld fri sikt mot nordvest.
4. Krysset Viervegen x Store Ring er vurdert fleire gonger tidlegare, seinast ved utarbeiding av plan 997-1 i samband med utbygging av Sjukeheimen som dei viser til. Ei ev. større regulering av området, vil måtte prioriterast opp mot andre planområder med liknande utfordringar.
5. Kommunen har per i dag avgrensa mogelegheit til å handheve ev. parkeringsforbod. Rådmannen vurderer derfor at dette må takast opp i ei seinare vurdering.
6. Plassering i bod vurderast som den best gjennomførbare løysinga med omsyn til storleik på prosjektet og tilgang for henting.
7. Trea dei viser til står på Fylkeskommunen sin eigedom, på andre sida av Store Ring. Dei ser ut til å vere planta på 90-talet. Rådmannen er i dialog med Fylkeskommunen om tiltak i vegbanen på Store Ring. Fylkeskommunen bør vurdere om trea ev. utgjør fare for trafikkantar ved sterk vind.
8. T-1442 Kap. 4 omfattar mellom anna støygrenser til ulike tid på døgnet og krav til varsling.

Helene og Torbjørn Bjorland, datert 18.07.2020

Helene og Torbjørn Bjorland, beboere i Viervegen 30, slutter seg til merknadene gitt av sameiet Bragevegen 6 m.fl.

Forslagstillar sin kommentar:

Se svar over.

Rådmannen sin kommentar:

Syner til kommentarane over til merknad frå sameiet Bragev. 6.

## Vurdering:

### Overordna planar og retningslinjer

Detaljregulering skal følgje opp kommuneplanen sin arealdel, jf. plan- og bygningslova § 12-3 fyrste ledd. Planretningslinjer skal leggjast til grunn ved enkeltvedtak som statlege, regionale og kommunale organ treffer etter plan- og bygningslova, eller anna lovgjeving, jf. etter plan- og bygningslova § 6-2 anna ledd.

Planområdet ligg ca. 400 meter frå jernbanestasjonen på Nærbø. Planforslaget er eit fortettingstiltak innanfor eksisterande bustadfelt (**Figur.4**).



**Figur.4** Illustrasjonen viser planen sin framtidige bygningsmasse og uteopphaldsareal.

I følgje kommuneplanen sin arealdel:

#### Punkt 1.1.4: Krav til universell utforming

«Prinsippa for universell utforming (UU) skal leggast til grunn for all arealplanlegging og utbygging i Hå kommune, jf. pbl § 1-1»

Rådmannen si vurdering: Kravet er vidareført i planføresegnene.

#### Punkt 1.2.1: Krav til arealutnyttinga i bustadområde

«500 meter frå banehaldeplass: Minimum 4,5 bueingar per dekar bruttoareal. Min 70 – maks 160 % BRA»

Rådmannen si vurdering: Planforslaget er vurdert til å vere i samsvar med dette kravet og regionalplanen for Jæren.

#### Punkt 1.7.2 Sandleikeklass og uteopphaldsareal

Planforslaget legg til rette for eit felles uteopphaldsareal på totalt 453 m<sup>2</sup>. Det er omlag 45 m<sup>2</sup> felles uteopphaldsareal per buening.

Rådmannen si vurdering: Det planlagde uteopphaldsarealet vert vurdert til å vere i samsvar med regionalplan for Jæren.

«Sandleikeklass: Maks gangavstand: 50 m i bustadfelt.»

Rådmannen si vurdering: Leikeplassen vil bli etablert innanfor uteopphaldsarealet omtala

ovanfor (f\_UT1). Planforslaget legg til rette for ei blokk som vil vere tilpassa for ei eldre brukargruppe. Uteoppholdsareal på 425 m<sup>2</sup> vil dermed verta opparbeida med bord, benker og innslag av prydvegetasjon, i tillegg til leikeapparat. Areal til leik blir mindre enn i Kommuneplanen, men er i samsvar med Regionalplan og tilpassa storleiken på prosjektet.

#### Punkt 1.8.4 Bilparkeringskrav

«Husvære < 70 m<sup>2</sup> skal ha ein parkeringsdekning på 1,25»

«Husvære => 70 m<sup>2</sup> skal ha ein parkeringsdekning på 1,5»

Rådmannen si vurdering: Planføresegnene sikrar naudsynt bilparkeringsdekning med 14 plassar.

I høve til Regionalplan for Jæren 2020-2050, er det i kap. 8.4 fagleg råd om maksimal parkeringsdekning på 1,2 per buening, tilsvarande 12 plassar i planforslaget. Rådmannen vurderer at i dette tilfellet er greit med 2 ekstra plassar for å unngå unødig parkering i gata, og sidan all parkering er samla i kjellar.

#### Punkt 1.8.14 Sykkelparkeringskrav

«Sykkelparkering. Det skal leggjast til rette min 2 parkeringsplassar for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA bustadareal.»

Rådmannen si vurdering: Naudsynt sykkelparkeringsdekning er sikra i planen på ein tilfredstillande måte. Dette vil kunne leggjast til rette for under tak i underetasje.

#### Samla vurdering:

Rådmannen sin administrasjon vurderer at den føreslegne planen er i samsvar med krav til minste felles uteopphaldsareal per buening, parkeringsdekning og tettleik. Avviket som gjeld avstand til sandleikeplass, er vurdert til å vere innanfor akseptable grensar.

#### · **Konsekvensutgreiing**

Tiltaket er vurdert i høve til forskrift om konsekvensutgreiing §§ 6 og 8 med vidare tilvising til § 10. Tiltaket treff ikkje oppfangskriterium i forskrifta og skal difor ikkje konsekvensutgreiast.

#### · **Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse)**

Viktige tema i ROS-analysen er risiko for brann, overvassflaum og trafikkulykker. Konklusjonar frå analysen er innarbeidd i planomtala og tatt vare på ved utforming av planforslaget.

#### · **Estetikk og arkitektur**

Det er lagt opp til fleksibilitet i planen for at det gjennom prosjekteringsfasen i byggjesaka kan sjåast nærmare på korleis området skal få eit variert uttrykk. Rådmannen meiner dette er viktig for at planen ikkje skal vera til hinder for arkitektonisk kreativitet når detaljane skal på plass. Dette er normal praksis der det ikkje er særskilde høve som verna bygg ol.

Viktige føresetnadar for utbygginga, som maksimal utnytting, byggjehøgder og bil-sykkelparkeringsdekning er sikra i føresegner og plankart.

Rådmannen meiner at arkitektonisk utforming av bygg og uterom vert tilstrekkeleg sikra gjennom føresegnene.

Planen legg til rette for ei kompakt blokk, type "punkthus", i 3 etasjar med inntrukke 4.

etasje. Punkthus er godt eigna for byggeområder der det er ynskjeleg med luft og avstand mellom (relativt sett) mindre blokker, og å unngå lange dominerande fasadar. Her er dette og styrt av form og storleik på planområdet. Punkthus har ofte gode forutsetningar for god arkitektonisk utforming med vindauge og andre element.

Me gjer merksam på at vedlagde illustrasjonar/visualiseringar av framtidig bygningsmasse ikkje er juridisk bindande. Endeleg utforming av bygget kan difor vike frå dei vedlagde illustrasjonane. Utformingsspørsmålet vert avklart i byggjesaksprosessen etter at planen vert godkjent.

· **Mobilitet** og **tilkomst**  
Avstanden til der folk bur er avgjerande for tilgjengelegheit. Planområdet har gang- og sykkelavstand til og frå togstasjonen på Nærbø. Dette sikrar ein god kollektivtilgjengelegheit for kollektivreisande og reduserer samla miljøutslepp. Tilkomst med bil til planområdet vil skje via kommunal veg.

· **Veg** og **trafikk**  
Tilkomst til planområdet er frå Dalvegen i sør. Forslagstillar har gjennomført analyse av trafikktryggleik i det aktuelle området. Rådmannen vurderer at Dalvegen toler den forutsette trafikkauken i denne omgang, men og at området bør få ei nærare langsiktig vurdering av trafikk på overordna nivå. Dette gjeld koplingar til overordna vegnett og for mjuke trafikkantar.

Det er utarbeida renovasjonsteknisk plan som viser at renovasjonsbil får tilstrekkeleg tilgang til avfallsdunkar.

· **Soltilhøve**  
Sol på uteopphaldsarealet er generelt viktig for bukvaliteten.

Sol på uteopphadsareal på ettermiddag og tidleg kveld i sommarhalvåret er særleg viktig då det truleg er i denne perioden dei fleste har best høve til og er mest interesserte i å nytte uteopphaldsarealet.

Rådmannen sin administrasjon vurderer på bakgrunn av gjennomførte sol-/skyggeanalysane at det er fullt mogeleg å få gode soltilhøve på ettermiddag eller kveld. Dette gjeld både eksisterande og framtidig bustadbyggningsmasse.

Det vert vurdert at planlagd bygningsmasse skal ha tilfredsstillande areal til uteopphald. Dette gjeld både storleik og orientering på framtidig bygg, og at framtidig bygningsmasse kjem til å ha like gode soltilhøve på uteopphaldsplass som noverande husvære.

· **Trafikkstøy**  
I samband med planarbeidet er det utarbeida støyanalyse som seier at «*støynivået ved plangrensen vil være godt under nedre grense for gul støysone. T-1442 sine anbefalinger om støy fra vegtrafikk vil dermed bli tilfredsstillt for planområdet.*»

· **Parkering**  
All bilparkering vil føregå i parkeringskjellar.

· **Grønnstruktur**  
Store og små grøntområde er viktige for miljøtilstanden i tettstadane våre. Grønnstrukturen har ein viktig funksjon i høve til overvasshandtering, flaumdemping, naturmangfald, lokalklima og luftkvalitet. Planføresegner sikrar vegetasjon i området avsett til uteopphaldsareal. Den planlagde grunnstrukturen vil ha låg biotopmangfald. Rådmannen vurderer likevel at planforslaget sikrar på ein akseptabel måte grøntarealvariasjon, sidan det føreslegne bustadområdet ikkje vik vesentleg frå andre tettbygde områda i Hå kommune.

· **Vatn** og **avløp**  
Per dags dato er det kommunalt vass- og avløpsanlegg i det aktuelle området. Tilkopling til det offentlege VA-nettet skal godkjennast av kommunen i samsvar kommunen sin VA-norm.

- **Overflatevatn, avrenning og overvassflaum**  
Ordinære overvassanlegg er vanlegvis dimensjonert for nedbør med gjentaksintervall på 20 år. Sterkare nedbør enn dimensjoneringsgrunnlaget fører til overbelastning av overvass-systemet. Det kan då oppstå ukontrollert avrenning av flaumvatn. I urbane område kan dette medføre store skadar. Det har vore gjennomført avrenningsanalyse i det aktuelle området. Analysen viser dei naturlege flaumvegar. Det skal opparbeidast førebyggjande tiltak mot overvassflaum i form av kantstein eller låg mur i samsvar med VA-rammeplanen.

- **Barn og unges oppvekstvilkår**  
Samfunnets stadige fortetting betyr fleire menneske på mindre område, som også tyder fleire barn på mindre område.

- **Konsekvensar for klima og det ytre miljø**  
Planforslaget får ingen vesentlege konsekvensar for klima og det ytre miljø. Det er planlagt 10 nye bueningar samla i ei blokk. Planområdet sin avstand til togstasjonen på Nærbø er gunstig for å gje låg effekt i klimarekneskapen. Det er også lagt opp til lågaste parkeringsdekning i høve til kommuneplanen sin arealdel, om enn høgare enn fagleg tilråding i regionalplanen. Parkeringsplassane på tomta er redusert til eit lokalt praktisk minimum, og planen er dermed i tråd med nullvekstmålet for personbiltrafikk.

- **Økonomiske konsekvensar for kommunen**  
Ingen direkte økonomiske konsekvensar for kommunen.

- **Vassforskrifta**  
Rådmannen vurderer at denne planen ikkje grensar mot vassdrag, og ein gjer difor ikkje vidare drøftingar om vilkår for ny aktivitet eller inngrep, jf. vassforskrifta § 12.

- **Naturmangfaldlova**  
Lovas § 8 sett krav om at offentlege avgjerder som gjeld naturmangfald, skal så langt det er rimeleg byggje på vitskapeleg kunnskap om artars bestandssituasjon, naturtypars utbreiing og økologiske tilstand, samt effekten av påverknader. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet.

Myndighetene skal vidare leggje vekt på kunnskap som er basert på erfaringar frå generasjonar gjennom bruk av og samspel med naturen, her under slik samisk bruk, og som kan bidra til berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet.

Etter § 7 skal prinsippa i §§ 8-12 leggjast til grunn som retningsline ved øving av offentlig mynde. Dette gjeld kunnskapsgrunnlaget, føre-var prinsippet, vurdering av samla belastning av økosystem, at tiltakshavar skal bera kostnader og at ein nyttar miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar for å redusere skadar på naturmangfaldet.

Gjennom søk i databasane i Artsdatabanken, Naturbasen og miljøstatus.no kan det konkluderast med at ikkje er raudlisteartar, trua naturtypar, prioriterte artar, utvalte naturtypar eller naturområde som er særst viktig for naturmangfaldet, innanfor planområdet.

Den sentrale ordlyden om at: ``Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som grunngeving for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak`` vurderer Rådmannen ikkje er aktuell i denne saka då det er klart at kunnskapen er god nok i samband med tiltaks- og influensområdet sine naturverdiar til å seie at ein irreversibel skade på naturmangfaldet ikkje vil skje som følgje av det planlagde utbyggingsprosjektet.

Rådmanen vurderer at kunnskapen om naturmangfald i det aktuelle området er god nok til at ein kan vurdere konsekvensar av planen, og står i eit rimeleg forhold til saka sin karakter og risiko for skade på naturmangfaldet slik lova krev.

- **Kulturminne**

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne i planområdet. §2.7 sikrar eventuelle funn i byggefasen.

#### **Utbyggingsavtale**

Det er varsla at det skal utarbeidast utbyggingsavtale saman med varsel om planoppstart.

#### **Samla vurdering:**

Planforslaget er tilstrekkeleg grunngjeve og dokumentert.

Alle innspel er vurdert, innspel om leikeplass er tatt til følgje. Fleire innspel om høgde og grad av fortetting er vurdert opp mot mål om fortetting. Det er då vurdert at omfang og konsekvensar for omgjevnader er innafor det som kan akseptrast i sentrumsnære område.

Med bakgrunn i utgreiinga ovanfor anbefaler Rådmannen å sende planforslaget 997-4 detaljreguleringsplan for gnr 21 bnr 122 – Dalvegen 1, til Kommunestyret for sluttgodkjenning etter PBL §12-12.

#### **Vedlegg:**

vedlegg 01\_Plankart\_datert 28.04.2020

vedlegg 02\_Bestemmelser\_datert 27.08.2020

vedlegg 03\_Illustrasjonshefte\_datert 25.08.20

vedlegg 04\_VA-rammeplan\_datert 28.04.2020

vedlegg 05\_ROS-analyse\_datert 05.05.2020

vedlegg 06\_ROS-sjekkliste\_datert 20.04.2020

vedlegg 07\_Støyvurdering\_datert 29.10.2019

vedlegg 08\_Renovasjonsteknisk plan\_datert 23.04.2020

vedlegg 09\_Notat oppsummering av innkomne merknader\_datert 23.04.2020

vedlegg 10\_Kopi av annonse og innkomne merknader

vedlegg 11\_0\_Planbeskrivelse\_datert 27.08.2020

vedlegg 13\_Sjekkliste for reguleringsplaner\_datert 28.04.2020

vedlegg 14\_Kopi av innkomne merknader fra offentlig ettersyn

vedlegg 15\_Oppsummering av merknader fra offentlig ettersyn\_datert 27.08.2020