PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Nærbø sentrum delfelt 3C

PlanID 1119-202510

Endring (forslag) – November 2026

Hå kommune

1 Innholdsliste

1 Innholdsliste 2
2 Innledning 3
3 Kort fortalt 5
4 Planprosessen 8
5 Om planen 11
6 Virkningene av planen 25
7 Krav og hensyn til planarbeidet 33
8 Eksisterende situasjon før ny plan 39
9 Flere analyser og utredninger 54
10 Vedlegg 55

2 Innledning

2.1 Bakgrunn

De siste årene har interessen for bofellesskap økt, og underveis i arbeidet med den kommuneplanen "Hå mot 2036" vedtatt i 2024, ble boformen aktualisert av både innbyggere og politikere i Hå kommune. For å møte etterspørselen etter aldersvennlig eller seniorbofellesskap vedtok formannskapet 13. mai 2025, i sak 18/25, å legge til rette for utvikling av bofellesskap i Nærbø og Varhaug sentrum.

Bakgrunnen for bofellesskap kommer fra forventningen om at beboere vil kunne bo lenger hjemme i egen bolig og vil holde seg friskere lenger.

Ytterligere områder i sentrum i tillegg til tomt til bofellesskap er tatt med for å utvikle og regulere de delene av sentrumskjernen som har blitt framtidige utbyggingsområder (transformasjon) og der viktige juridiske sammenhenger må løses for delfeltene.

2.2 Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for aldersvennlige boliger i bofellesskap med tilhørende uteoppholdsareal og andre funksjoner.

2.3 Hvor er planområdet?

Planområdet ligger hovedsakelig mellom Torggata, Jadarvegen og Dalvegen i Nærbø sentrum, og består av delsone 3C i kommunedelplan for Nærbø sentrum.

2.4 Hvem har laget planen?

Hå kommune (forslagstiller) har foreslått planen, sammen med Ineo Eiendom (Ineo) og Arkitektfirma Helen & Hard (H&H).

Planen er utarbeidet av Hå kommune (plankonsulent).

I planarbeidet har også:

- H&H/Aros utarbeidet illustrasjonshefte
- Norconsult utarbeidet trafikk- og støyanalyse, samt VA-rammeplan og flomrapport.

2.5 Hvor stort er planområdet?

Planområdet er på 10 dekar. Varslet planområde var på 17 dekar.

2.6 Eierforhold

Planområdet (inkludert varslingsgrense) omfatter/berører disse eiendommene gnr./bnr.: 21/3, 21/21, 21/22, 21/37, 21/56, 21/61, 21/66, 21/99, 21/103, 21/105, 21/106, 21/114, 21/231, 21/297, 21/298, 21/308, 21/309, 21/313, 21/317, 21/318, 21/326, 21/334, 21/338, 20/515

2.7 Tidligere vedtak i plansaken

- Innvilgning av penger til utredning av bofellesskap for eldre i kommunestyret, jf. KS-sak 121/23.
- Vedtak om å starte reguleringsplaner for bofelleskap på Varhaug og Nærbø i formannskapet, jf. FS-sak 77/24.
- Valg av tomter til bofellesskap i FS-sak 18/25: «Handelslagtomta» på Varhaug og «Skjærpedalen ved biblioteket» på Nærbø.
- Samarbeidsmodeller og kriterier for valg av samarbeidspartner/tomtesalg (prosjektkonkurranse) ble vurdert og avklart i formannskapet (jf. FS-sak 18/25).
- Ineo Eiendom i samarbeid med Helen & Hard med sitt Vilbo-prosjekt ble valgt som utbygger gjennom prosjektkonkurransen (jf. FS-sak 55/25).

2.8 Utredningskrav

Lovverket setter krav til gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS analyse) i planarbeidet, jamfør plan- og bygningsloven § 4-3.

Planen trenger ikke konsekvensutredning og planprogram, da den er i tråd med kommunedelplan for Varhaug sentrum som allerede har blitt konsekvensutredet, jf. KU-forskriften § 6 bokstav b.

Andre grunnlagsdokumenter til planarbeidet er:

- VA-rammeplan inkl. flom
- Trafikkanalyse
- Støyrapport
- Illustrasjonshefte

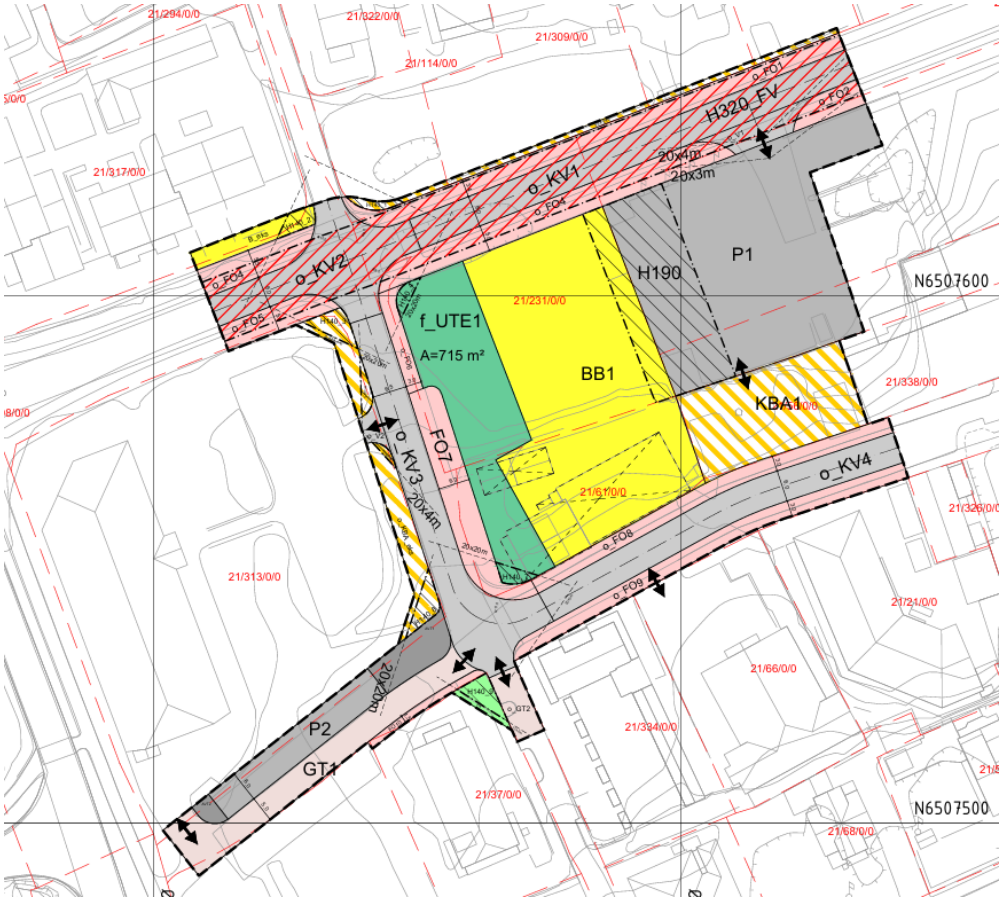
3 Kort fortalt

3.1 Om planen

Hovedgrepet i planen er å:

- etablere 40–50 boenheter i blokkbebyggelse (BB1) på gnr./bnr. 21/61 og 21/231.
- tillatte byggehøyde på opptil 4–6 etasjer
- organisere bebyggelsen som to punkthus med fellesarealbygg mellom
- legge felles uteoppholdsareal mot vest med gode solforhold, hovedsakelig i felt UTE1 i tillegg til BB1 og KBA1.
- sikre aktive fasader mot sentrumsgatene Torggata og Jadarvegen
- tilrettelegge parkering i fellesanlegg (delvis under terreng), hovedsakelig i felt KBA1 på gnr./bnr. 21/56. Adkomst skjer fra Torggata via Torgsenterets parkeringsplass (gnr./bnr. 21/22 og 21/297).
- etablere gode gangforbindelser og løsninger for myke trafikanter
- videreføre Torgsenterets parkeringsplass (P1)
- åpner for inntil 10 gjesteparkeringsplasser for bofellesskapet i Jadarvegen ved Hå bibliotek (i felt P2).

Planen legger opp til en utnyttelse på ca. 80–130 % BRA og 13–17 boliger per dekar.



Figur 1: Plankart

3.2 Virkningene av planen

ROS-analyse:

Det er identifisert 6 uønskede hendelser: trafikkulykker, brann, støyforurensning, sterk vind, overvann/flom, og fare for forurensning av grunnvann.

Samlet sett vurderes risikoen å bli akseptabel, forutsatt at blant annet følgende tiltak gjennomføres:

- flomveger og overvannshåndtering
- krav til blågrønn faktor
- trafikksikre løsninger og frisiktsoner
- krav til støytiltak
- restriksjoner knyttet til grunnvann

Målsetninger:

Planen følger i hovedsak overordnede føringer ved å:

- Styrke sentrumsutvikling gjennom fortetting, flere boliger og funksjonsblanding
- Legge til rette for variert boligtilbud, særlig bofellesskap for eldre
- Bidra til livskraftige nabolag gjennom korte avstander til daglige gjøremål og tilgang til sosiale møteplasser
- Ivareta samfunnssikkerhet gjennom flomveier og overvannshåndtering
- Støtte jordvern gjennom fortetting i eksisterende sentrum
- Videreføre hovedgrep fra kommuneplan og sentrumsplan

Planen er ikke helt i tråd med overordnede føringer når det gjelder:

- Støy, da noen boliger ligger i gul støysone. Dette er vurdert som akseptabelt med avbøtende fasadetiltak og mer.
- Byggehøyder, da planen åpner for noe høyere bebyggelse enn sentrumsplanen. Dette er vurdert som akseptabelt på grunn av begrensede negative virkninger og krav til oppdeling av volum.
- Private bokvaliteter (størrelse/sol), da det er ønskelig at beboerne bruker fellesområdene og sol på kveldstid gir en alternativ kvalitet. Dette er vurdert som et nødvendig kompromiss for sentrumsutvikling.
- Gjesteparkering på bakkeplan, da planen åpner for bruk av eksisterende parkering i Jadarvegen (felt P2). Dette er vurdert som akseptabelt fordi det er et etablert parkeringsområde nær bebyggelsen, og det vil uansett bli brukt av gjester. På sikt kan det vurderes bedre felles parkeringsløsninger ved eventuell transformasjon av området.

Andre lovverk og tema:

- **Naturmangfoldloven:** Ok, da planen innebærer transformasjon av allerede bebygde områder.

- **Vannforskriften:** Ok, da overvann håndteres lokalt og har blågrønne løsninger. Planlagte tiltak påvirker ikke vannforekomster eller vannmiljø mer enn sammenlignet med situasjonen før (dagens situasjon).
- **Klima:** Ok, da planen bidrar til effektiv arealbruk, støtter opp om kollektiv og støtter opp om blågrønne løsninger.
- **Infrastruktur:** Ok. Teknisk infrastruktur er tilfredsstillende. Planlagt tilak er for beboerne i bofellesskapet. Denne eldre brukergruppen har ikke behov for skole eller barnehage. Planlagt tiltak påvirker derfor lite i liten grad sosial infrastruktur. Dessuten vil det kunne avlaste sykehjem.
- **Barn og unge:** Ok. Bidrar til trygge gangforbindelser gjennom sentrum.

Konsekvenser for næringsinteresser:

Planen legger til rette for økt næringsaktivitet i sentrum med flere boliger som skal bidra til mer liv, flere besøkende og et styrket kundegrunnlag. Torgsenteret blir noe berørt da utbyggingen har behov for adkomst via deres kundeparkering.

4 Planprosessen

4.1 Medvirkningsprosess og forventet saksgang

I tillegg til de formelle medvirkningsprosessene (oppstartsvarsel, offentlig høring) har kommunen også vært i dialog med Torgsenterets aktører.

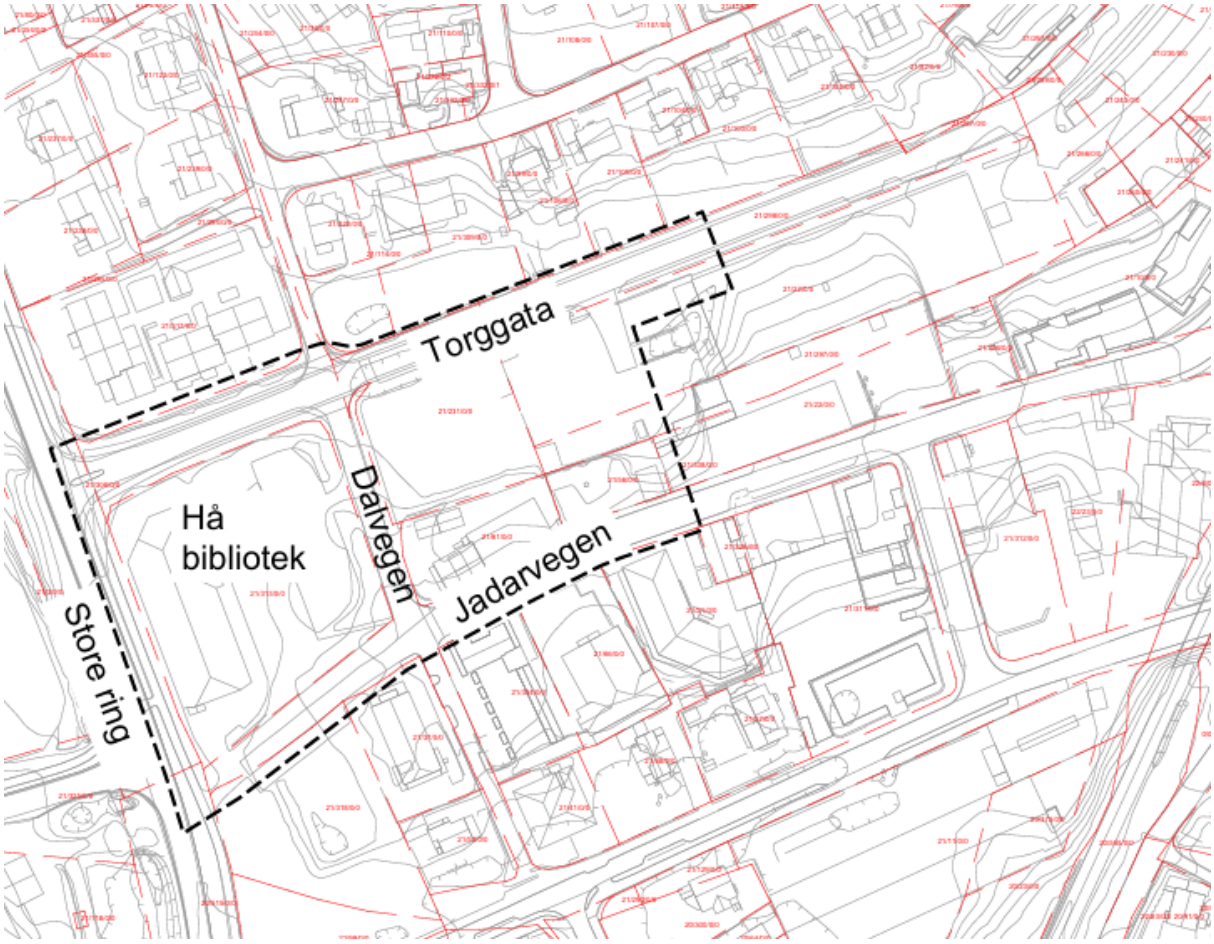
Planfase	Aktiviteter	Periode
	Varsel om oppstart	Oktober 2025
	Utarbeide planforslag	Høsten 2025 – Våren 2026
Politisk behandling og formell medvirkning	Førstegangsbehandling	April 2026
	Høring og off. ettersyn av planforslaget	Mai-Juni 2026
	Åpen kontordag under høringen	Mai 2026
	Bearbeide planforslag basert på innkomne merknader	Juni 2026
	Andregangsbehandling	August/September 2026
	Endelig planvedtak	August/September 2026
	Kunngjøring av planvedtak og klagemulighet	Høsten 2026

Tabell 1: Fremdriftsplan for planarbeidet

4.2 Varsel om oppstart av planen

Planen ble varslet 13. September 2025 og hadde frist for å komme med merknad 14. Oktober 2025. Nytt varsel om oppstart for utvidet plangrense ble varslet 16. Desember 2025 og hadde frist 18. Januar 2026.

Det er mottatt 13 merknader. De innkomne innspillene er oppsummerte i merknadsheftet. Dokumentet inneholder også kommunedirektørens kommentarer til merknadene.



Figur 2: Planavgrensningen ved varsel om oppstart.

4.3 Tidligere vedtak i plansaken

- Innvilgning av penger til utredning av bofellsskap for eldre i kommunestyret, jf. KS-sak 121/23.
- Vedtak om å starte reguleringsplaner for boefellsskap på Varhaug og Nærbø i formannskapet, jf. FS-sak 77/24.
- Valg av tomter til bofellesskap i FS-sak 18/25: «Handelslagtomta» på Varhaug og «Skjærpedalen ved biblioteket» på Nærbø.
- Samarbeidsmodeller og kriterier for valg av samarbeidspartner/tomtesalg (prosjektkonkurranse) ble vurdert og avklart i formannskapet (jf. FS-sak 18/25).
- Ineo Eiendom i samarbeid med Helen & Hard med sitt Vilbo-prosjekt ble valgt som utbygger gjennom prosjektkonkurransen (jf. FS-sak 55/25).

4.4 Førstegangsbehandling og høringsforslag

Første forslag til ny plan ble lagt fram til politisk behandling i utvalg for samfunn 23. april 2026 som vedtok å legge det ut på høring i USAM-sak 31/26. Høringsperioden var mellom 28. april og 21. juni 2026. Planforslaget fikk 6 innspill.

I tillegg har utbygger av bofellesskapet ytret ønske om at bebyggelsen skal oppføres som hele etasjer, framfor at de øverste etasjene er inntrukne. Til gjengjeld blir punkthusene én etasje lavere med dette foreslåtte grepet.

4.5 Planvedtak

Detaljregulering for Nærbø sentrum delfelt 3C ble andregangsbehandlet i utval for samfunn 20. august 2026 i sak 56/26 og endelig vedtatt av kommunestyret 3. september 2026 i sak 55/26.

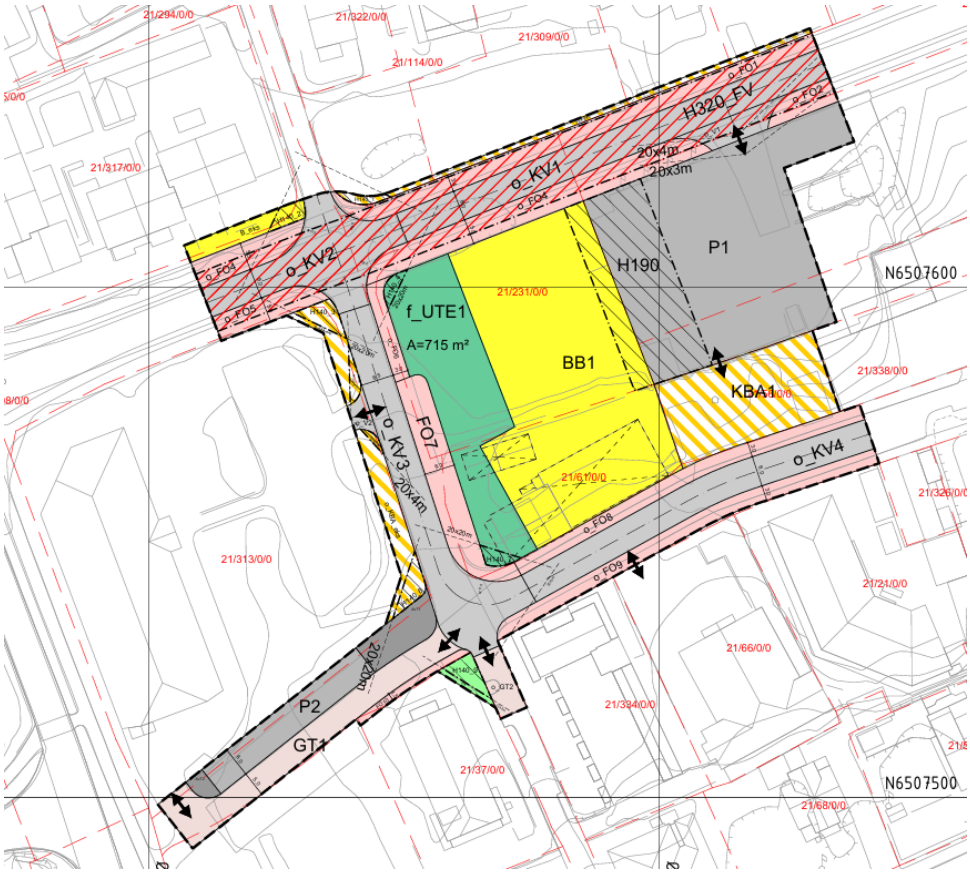
4.6 Endringslogg

16. november 2026, sak 26/6351 – endring etter forenklet prosess (pbl. § 12-14) (forslag)
Ny bestemmelse 2.4 c: Mellom felt BB1 og KBA1 skal bebyggelse fra og med nivået til fortau FO8 og oppover ligge minst 3 meter fra formålsgrensen, og utkraging etter 2.4 b er ikke tillatt mellom feltene. Endringen følger opp klage fra eieren av gnr./bnr. 21/56 (KBA1), som fikk medhold i Utval for samfunn 22. oktober 2026, sak 080/26.

Om planen

Dette kapitlet beskriver forslaget til ny detaljreguleringsplan for….. Hvis du trenger å bli kjent med situasjonen før ny plan, kan du lese kap 8 Eksisterende situasjon før ny plan.

4.7 Planlagt arealbruk



Figur 3: Plankart

Hovedgrepene i planen er å:

- legge til rette for aldersvennlige boliger og bofellesskap, samt gode felles uteoppholdsareal innvendige fellesareal.
- fremme bygg med aktive fasader mot sentrumsgatene
- ha høy tetthet og utnyttelsesgrad

Fakta:

- Samlet utnyttelsesgrad er på minst ca. 80 %-BRA og maks ca. 130 %-BRA.
- Samlet tetthet for hele planområdet er på 13-17 boliger per dekar (BE/daa).
- Byggehøydene på opptil 6 etasjer.
- Samlet uteoppholdsareal i planområdet er estimert til ca. 1 200 m^2 på egen tomt. Planen åpner for bruk av frikjøpsordning.

4.7.1 Reguleringsformål og arealregnskap

Tabell 2 angir arealet i kvadratmeter for de enkelte arealformålene I detaljreguleringsplanen. SOSI-kode og en kort beskrivelse av bruken for hvert arealformål er også oppgitt. Avslutningsvis vises totalsummen i kvadratmeter for alle arealformålene i planområdet.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1110 - Boligbebyggelse	89,6
1113 - Boligbebyggelse, blokker	1782,9
1600 - Uteoppholdsareal	715,5
1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser. (4)	901,7
Sum areal denne kategori:	3489,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg (2)	107,7
2011 - Kjøreveg (4)	1966,8
2012 - Fortau (10)	1794
2014 - Gatetun (2)	447,4
2018 - Annen veggrunn, teknisk anlegg (2)	131,3
2080 - Parkering (2)	1873,2
Sum areal denne kategori:	6320,4
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3050 - Park	44,8
Sum areal denne kategori:	44,8
Totalt alle kategorier: 9854,9	

Tabell 2: Arealformål og størrelse i planområdet

4.8 Hvilke løsninger åpner planen og formålene for?

4.8.1 Felles føringer og kvaliteter i planen

Planen har felles føringer for utforming, høyder, fellesrom, uteoppholdsareal, parkering, osv.

Estetisk utforming

Planen inneholder noen generelle prinsipper for utforming fra sentrumsplanen.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Byggehøyder og planert terreng er angitt i bestemmelsene eller på plankartet. Tekniske anlegg kan overskride maks byggehøyde.

Bygg med mer enn 4 etasjer må trekke inn de øvrige etasjene. Hensikten med dette er å sikre lys og oppbrytning i volumet for å unngå at det blir for dominerende i forhold til menneskelig skala. Planen åpner for at kommunen kan vurdere opptil 5 etasjer uten krav om inntrekking, men dette krever flere visuelt kompenserende tiltak og at bygg oppføres i maks 5 etasjer.

Arealer helt og delvis under bakkeplan regnes ikkje med i utnyttelsesgraden.

Byggegrenser

Byggegrensene i planen følger stort sett formålsgrensene, da gate- og byrommene er planlagt med stor plass som kan ivareta møbleringssone langs fasaden.

Mellom BB1 og KBA1 kan bebyggelse under nivået til fortau FO8 i Jadarvegen oppføres inntil formålsgrensen. Fra og med dette nivået og oppover skal bebyggelsen ligge minst 3 meter fra grensen, balkonger og andre bygningsdeler kan ikke krage ut over den. Kravet sikrer at begge feltene kan utnyttes, uavhengig av hvilket felt som bygges ut først.

Uteoppholdsareal

Planen stiller generelt krav til:

- felles uteoppholdsareal på 30 m^2 per boenhet
- privat uteoppholdsareal på 6 m^2 per boenhet

Arealkravene er supplert med solkrav på 50 % ved vårjevndøgn kl. 15:00 eller ved sommersolverv 21. juni kl. 18:00.

Unntak til arealkravet for felles uteoppholdsareal kan kompenseres gjennom frikjøp. Dette kan innebære bidrag i det offentlige torg, gaterom, park eller andre løsninger. Planen åpner for frikjøp ettersom det er ønskelig med høy tetthet i sentrum.

Enkelte felles uteområder ses i sammenheng for å oppnå krav til sol. Dette gjelder UTE1, KBA1 og BB1 som begge tilhører boliger i felt BB1.

Arealkravet til privat uteoppholdsareal er satt lavere enn hva kommuneplanen og kommunedelplan for Nærbø sentrum krever på 8 m^2. Hensikten er at beboerne i

større grad skal bruke fellesområdene og hvor disse er lagt til rette for denne typen bruk. BB1 som skal være et bofellesskap, har vesentlige krav til fellesarealer som sikrer at denne intensjonen blir ivaretatt.

Av samme grunn har man akseptert at noen boenheter kan unntas solkravet på privat uteoppholdsareal i BB1. Ved unntak kan alternativt solkrav ved sommersolverv 21. juni kl. 18:00 aksepteres, da dette sørger for gode solforhold senere på ettermiddagen/kvelden.

Sykkelparkering

Kravet til sykkelparkering er satt til 2,5 p-plasser per boenhet. Tallet inkluderer gjesteparkering. Hensikten er å sikre parkering til beboere, ansatte, kunder og gjester. Derfor har planen krav til plassering og kvaliteter ved disse parkeringsplassene.

Bilparkering

Kravene til bilparkering følger kommuneplanen med maks 1,5 p-plasser per boenhet.

Parkering skal hovedsakelig løses som fellesanlegg. Parkeringsetasjer skal hovedsakelig være integrerte i bygningsmassen, slik at de ikke er synlige ut mot gatenivå.

For boliger i felt BB1, kan parkering enten etableres på egen tomt og/eller i felt KBA1 enten i underetasjen eller på lokk mot Jadarvegen. På P2 i Jadarvegen sør for Hå bibliotek, åpner planen for noe gjesteparkeringsplasser til boligblokken i BB1.

Renovasjon og avfall

Avfallshåndtering og renovasjonsløsning skal skje på en sentrumsvennlig måte. Dette innebærer bruk av nedgravde kontainere på fortau langs gater og henting/heising fra gate. Planen har lagt opp til etablering av nedgravde kontainere i felt fortau FO7.

Søppelsuginnkast har ikke blitt tillatt I betemmelsene, men kan gjennom planendring burde dette også kunne tillates dersom det blir etablert søppelsuganlegg i framtiden.

Grunnvann og brønnene til Tine

Tine har grunnvannskilde på naboeiendommene gnr./bnr. 21/99 og 21/318. Bestemmelsene sikrer at graving ikke skal skje under kote +25 og andre hensyn som må tas for å unngå forurensning av kilden.

Energi

Planen legger ikke føringer for valg av energiløsning. Dersom byggeprosjektet legger opp til vannbåren varme, gjelder følgende krav:

- å klargjøre for å tilrettelegge for fjernvarme.
- prosjektering av mulighetenf or fjernvarme sammen med VAO-rammeplan.

Hensikten er å sikre tidlig tilrettelegging. Samordning kan sikre nødvendige arealer og avklarte traseer for energiinfrastruktur. Ved å planlegge energirør sammen med vann, avløp, overvann og annen teknisk infrastruktur kan behovet for framtidige inngrep reduseres, samtidig som utbyggings- og driftskostnadene kan begrenses.

4.8.2 BB1 (Aldersvennlig bofellesskap)

BB1 omfatter gnr./bnr. 21/61 og 21/231.



Figur 4: Foreløpig illustrasjon av planlagt bofellesskap på Nærbø i delfelt BB1. Kilde: Illustrasjonshefte utarbeidet av Helen & Hard.

Formål:

BB1 legger til rette for bolig (leiligheter) – fra 40 til 50 enheter. Hensikten er at delfeltet skal være for et aldersvennlig bofellesskap med rause og gode sosiale fellesarealer.

Utnyttelse og høyder:

BB1 er ca. 1,8 dekar stort. Sammen med felt UTE1 er det 2,5 dekar og med KBA1 3,0 dekar. Planen åpner for byggehøyder på 19 meter som tilsvarer 6 etasjer. Dette innebærer en utnyttelsesgrad på min. 2 500 m^2 BRA og maks 4000 m^2 BRA. For feltet isolert sett blir da utnyttelsesgraden mellom ca. 150-220 %-BRA. Dersom tilhørende uteoppholdsareal og parkering medregnes (dvs. UTE1 + ev. frikjøpsareal og parkering i KBA1), blir:

- utnyttelsesgraden mellom ca. 80-130 %-BRA
- tettheten på 13-17 boenheter per dekar

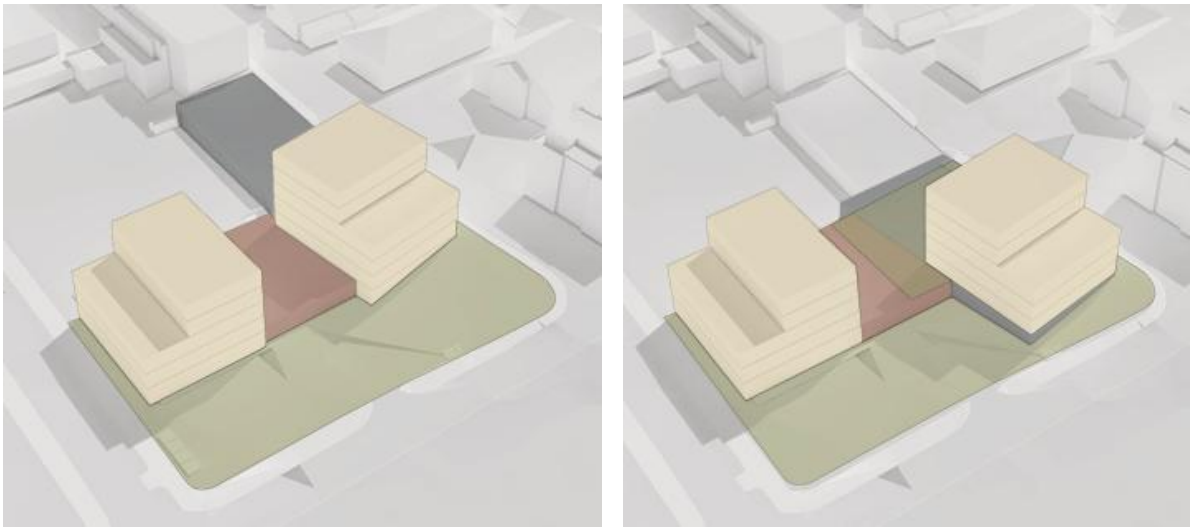


Figur 5: Foreløpig illustrasjon av planlagt bofellesskap på Nærbø i delfelt BB1. Den viser to ulike utforminger av volumene. Øverst med inntrekking ved 6 etasjer. Kilde: Illustrasjonshefte utarbeidet av Helen & Hard.

Utforming og plassering:

Planen stiller krav til fellesareal på bakkeplan og at byggverk innenfor området utformes som to punkthus med ett én etasjes bygg mellom. Avstand mellom punkthusene er satt til minst 10 meter.

Plasseringen av bofellesskapbygget er fleksibelt innenfor feltet. Balkonger kan krage ut over formålsgrensene, men ikke mot KBA1. Fra og med nivået til fortau FO8 skal bebyggelsen ligge minst 3 meter fra grensen mot KBA1.



Figur 6: Fleksibilitet i plasseringen av byggverkene. Kilde: Illustrasjonshefte, H&H.

Det er stilt krav til aktive fasader mot Torggata og Jadarvegen. Planen krever aktiv boligfasade. Med aktiv boligfasade menes: Forhager eller oppholdsareal med grønn buffer mot gate.

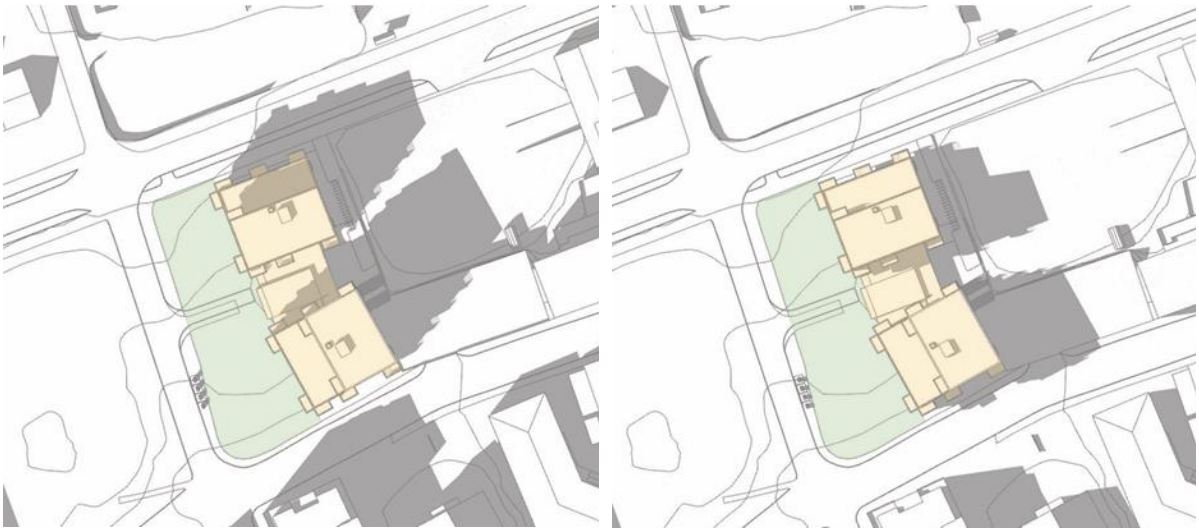
Uteoppholdsareal:

Felles uteoppholdsareal for boligene i feltet skal hovedsakelig løses i UTE1 i tillegg til egen tomt og ev. KBA1.



Figur 7: Foreløpig utomhusplan. Kilde: H&H/Aros.

Uteoppholdsarealene får gode solforhold, slik soldiagrammene nedenfor viser.



Figur 8: Sol-/skyggediagrammer. T.v. 21. mars kl. 15:00 og t.h. 21 juni kl. 18:00.

Adkomst og parkering:

Parkering til sykkel og bil kan løses på egen tomt eller i felt KBA1. Gjesteparkering kan løses innenfor P2. Adkomst for bil/sykkel kan skje via P1 (parkeringsområdet til Torgsenteret), og for feltet KBA1 fra Jadarvegen.

Fellesrom:

Kommuneplanen «Hå mot 2036» stiller krav til fellesrom i boligprosjekter med mer enn 20 boenheter. Med fellesrom menes fasiliteter som felles stue, drivhus, verksted eller hobbyrom o.l. samt gjestebolig. Interne ganger mellom fellesrommene kan også regnes med i disse arealene, men interne ganger mellom private boliger, bodarealer og parkering kan ikke regnes med. I denne planen er kravet til fellesrom satt som minst 6 m^2 per boenhet. For BB1 er kravet minst 300 m^2 fellesareal. Hensikten med fellesrom er å sikre sosialt samhold. Gjestebolig/-hybel kan være en god løsning for folk med besøk som ikke har plass i egen leilighet. Muligheten for å redusere private boligkvaliteter er lagt til for å bringe folk sammen. Hensikten er da at beboerne i større grad skal stimuleres til å bruke felles fasiliteter som møteplass.

4.8.3 KBA1

KBA1 omfatter gnr./bnr. 21/56.

I underetasjen er det tillatt med parkering for BB1. Adkomst til parkeringsanlegget skjer via P1. Under nivået til fortau FO8 kan parkeringsanlegget bygges inntil grensen mot BB1.

På nivået over, mot bakkeplan i Jadarvegen, er det tillatt med uteoppholdsareal, bod/parkeringsbygg eller lignende med maks høyde på 3,5 meters høyde.

Planen åpner også for å kunne bygge ut feltet ytterligere dersom det ses i sammenheng med eventuell utbygging på P1 i framtiden. Dvs. bygg opptil 4 etasjer.

Bebyggelse i KBA1 skal fra og med nivået til fortau FO8 ligge minst 3 meter fra grensen mot BB1, og bygningsdeler kan ikke krage ut over grensen.

4.8.4 B_eks og KBA_EKS

Formålene dekker eiendommer som hovedsakelig inngår i tilgrensende planer. Arealene er tatt med av tekniske hensyn til plangrenser mellom reguleringsplaner.

Bestemmelsene er utformet slik at de generelt ivaretar dagens og framtidens behov og at arealene kan brukes til tilhørende funksjoner som sykkelparkering, terrasser osv.

4.8.5 UTE1 (uteoppholdsareal)

UTE1 omfatter gnr./bnr. 21/61 og 21/231.

Arealet er til felles uteoppholdsareal for boliger i BB1. For arealet gjelder flere utformingskrav. Arealet kan også ha gjesteparkering for sykkel og skal sørge for plass til oppstilling for brannbil. Utearealet er avsatt i plankartet for å sikre en avstand mellom Dalvegen og bofellesskapsbygget, slik at det virker mindre dominerende.

4.8.6 P1 (Kundeparkering)

P1 omfatter gnr./bnr. 21/22 og 21/297.

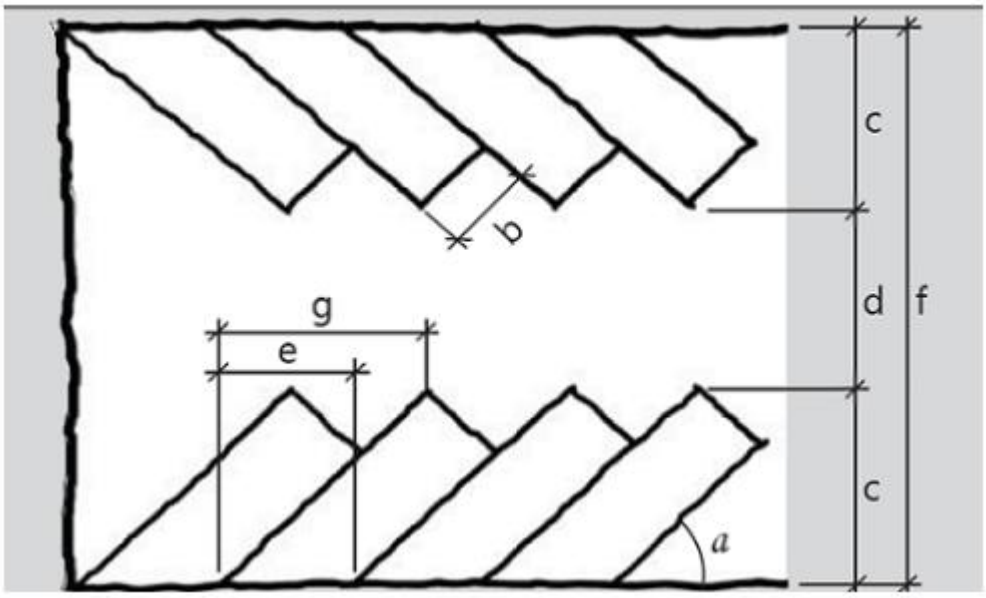
Arealet viderefører kundeparkeringen og varelevering til Torgsenteret. I planen er det lagt inn at P1 skal fungere som adkomst/gjennomkjøring for parkeringsanlegg i BB1 og KBA1 til Torggata. Arealet må ivareta mulighet for oppstillingsplass for brannbil.

4.8.7 P2 (Offentlig parkering og gjesteparkering)

P2 omfatter deler av gnr./bnr. 21/338 og 21/313.

Arealet er til offentlig parkering, men åpner for noen gjesteparkeringsplasser til boliger i BB1 dersom det er behov. Årsaken til dette er at boligblokken i BB1 kan ha behov for plassene dersom det ikke blir etablert parkeringsanlegg i KBA1.

Plassene er planlagt med skrå parkeringsplasser, da navigeringsplassen i GT1 er for smal til vinkelrette parkeringslommer.



Figur 9: Prinsipp for parkeringsløsning. Figur er hentet fra Statens vegvesens håndbok N100.

4.8.8 Sentrumsgater

Sentrumsgatene er hovedsakelig dimensjonerte for person- og lastebiler.

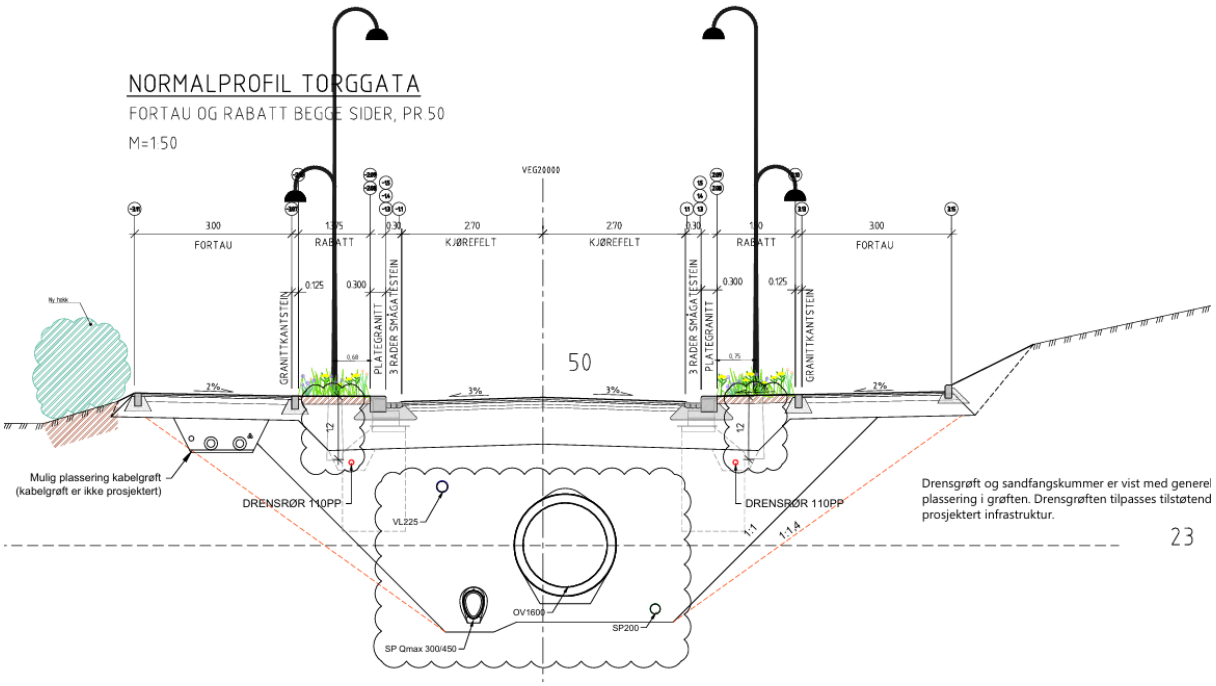
Kjøreveg (KV)

Kjørefeltbredden i Torggata er regulert I tråd med slik den har blitt opparbeidet for noen år siden. Den har 6,0 meters kjørefelt m/skulder og brede fortau for ferdselssone, møblering/beplantning.

Jadarvegen har også blitt regulert 6,0 meters kjørefeltbredde. Fortauene er utvidet og justerte til 3,0 meters bredder.

I Dalvegen er kjørevegen regulert til 6,5 meters bredder og ensidig fortau på 3-6 meters bredder.

Hensikten er at gatene i sentrum skal være strammere.



Figur 10: Tverrprofil av Torggata på Nærbø.

Fortau (FO)

Planen legger til rette for brede sentrumsfortau med flere soner til:

- ferdsel
- møblering
- beplantning
- renovasjonsløsning
- varelevering
- parkering for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- m.m.

Dette gjelder hovedsakelig fortauene langs Torggata og Dalvegen.

I FO7 langs Dalvegen er det planlagt å plassere nedsenkede avfallskontainere for BB1. Denne plasseringen er nødvendig da disse dunkene ikke må komme i konflikt med grunnvannskilden.. Det er derfor valgt et høyere liggende sted i terrenget.

Under fortau FO8 i Jadarvegen kan deler av parkeringsanlegget i KBA1 etableres. Dette forutsetter at det ikke kommer i konflikt med VA-nettet og andre ledninger I bakken og at fortausfunksjonen ivaretas.

Gatetun (GT)

Formålet gatetun er å opprettholde adkomst til gnr./bnr. 21/313 (Hå bibliotek) og navigering for offentlig parkering langs Jadarvegen. Arealet skal derfor bidra til lav fart og at gående skal kunne bruke området.

Frisiktsoner (H140)

Avsatte frisiktsoner samsvarer i hovedsak med Statens vegvesens håndbok N100.

Innenfor sonene skal det ikke plasseres tiltak eller vegetasjon med høyde over 0,5 meter over tilgrensende veg sitt plan som hindrer sikt.

4.8.9 Brann/redningssone (H190)

Hensikten med hensynssonen er å sikre felles sone for oppstillingsplasser til brannbil dersom det i tillegg til utbygging i BB1, i framtiden skal skje en utbygging på P1. Hensikten er at en eventuell framtidig plan ivaretar at begge eiendommene og deres byggverk opprettholder gode muligheter for tilkomst for brannbiler.

4.9 Hvilke tiltak skal redusere risiko og sårbarheten for uønskete hendelser?

I ROS-analysen kan du lese om alle uønskede hendelser (farer) som er identifisert i og i nærhet av planområdet og hvilke tiltak som er foreslått for å redusere risikoen i planen.

Under gjennomgår vi noen av de viktigste farene og hvilke tiltak som planen har for å redusere risikoen for at disse skjer.

4.9.1 Store nedbørsmengderm overvann / urban flom

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flom i kommuneplanen. VAO-rammeplanen og flomvurderingen påpeker at utbyggingsområdene ikke er flomutsatte.

Torggata er opparbeidet som flomveg for å lede flomvann ut av sentrum ned mot Store Ring.

Risikoreduserende tiltak i planen er:

- flomveg H320-sone i plankartet
- bruk av blågrønnfaktor
- trygg høydeplassering av bygg

4.9.2 Forurenset drikkevann i grunnvannskilden

Ved utbygging og aktivitet kan det være fare for at kilden blir forurenset. Derfor er det angitt i fellesbestemmelsene krav som skal ivareta grunnvannskilden.

4.9.3 Brann

Fortetting i sentrum vil øke brannfaren.

Risikoreduserende tiltak i planen er:

- brede gater og fortau som bidrar til oppstillingsplasser
- oppstillingsplasser er sikret i bestemmelsene og må vises i utomhusplan.

4.9.4 Støy

Planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikk hovedsakelig i Torggata.

Risikoreduserende tiltak i planen er:

- krav til støyreduserende tiltak i planbestemmelsene.

5 Virkningene av planen

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

5.1 Målsetninger

5.1.1 Nasjonale forventninger

Planen støtter opp om de nasjonale forventningene gjennom:

- Levende sentrum
- Varierte boliger ved å etablere bofellesskap for eldre
- Samfunnssikkerhet gjennom planlegging for flomveier

5.1.2 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Planen støtter opp om flere av retningslinjene i SPR for arealbruk og mobilitet.

Planen strider noe med T-1442 Retningslinje for støy i arealplanlegging, da deler av støyfølsom bebyggelse (bolig) og uteoppholdsareal kommer innenfor støysoner. Temaet er vurdert videre i kap. 5.12 Forurensning (støy).

5.1.3 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Denne reguleringsplanen samsvarer godt med retningslinjene i regionalplanen ved å:

- bidra til et levende sentrum i Nærbø med flere funksjoner og høy grad av funksjonsblanding
- bidra til livskraftige nabolag gjennom korte avstander til daglige gjøremål og tilgang til sosiale møteplasser
- legge til rette for et variert boligtilbud som kan møte framtidige behov, herunder en økende andel eldre i befolkningen
- fortette i sentrum
- ha tomteutnyttelsen (80–130 %-BRA) innenfor forventet utnyttelse (70–200 %-BRA)
- ha høy boligtetthet på 13–17 BE/daa for alle utbyggingsområdene, inkludert nødvendig uteoppholdsareal
- fremme gående og syklister i planleggingen

Detaljreguleringsplanen strider noe med regionalplanens anbefaling om maks 1,2 p-plasser for bil per boenhet. Årsaken til dette er at planen følger kommuneplanens føringer. Kommuneplanen er nyeste planbehandling og den går dermed foran regionalplanen på dette forholdet. Les mer i kap. 5.10.4 Parkering.

5.1.4 Jordvernmål

Planen fører ikke til nedbygging av dyrka mark. Planen legger opp til fortetting i sentrum (bebygde omgivelser) og anses dermed å støtte opp om jordvernmålet.

5.1.5 Kommunale mål

Planen samsvarer godt med kommunedelplan for Nærbø sentrum (sentrumsplanen) og kommuneplanen «Hå mot 2036». Den har ivaretatt sentrums- og komuneplanens føringer:

- om arealformål
- om å skape bomiljø med ulike boligtyper som legger til rette for sosial kontakt
- om å kunne velge grønn mobilitet ved at gange og sykkel blir lett tilgjengelig framfor å bruke bil
- om å fortette i sone 3 med boliger
- om felles uteoppholdsareal

Planen er ikke helt i tråd med de kommunale føringene, da den:

- øker tillatte byggehøyder med et par etasjer sammenlignet med sentrumsplanen.
- gir unntak for krav til størrelse på privat balkong/uteplass og åpner for alternativt solkrav.
- åpner for bruk av eksisterende overflateparkering til gjesteplasser

<u>Større byggehøyder går greit:</u>

Planen åpner for et par ekstra etasjer sammenlignet med sentrumsplanen, som la opp til at bebyggelsen skulle trappe ned mot Jadarheimen og Hå bibliotek.

I illustrasjonene med 6 etasjer er bygningene godt trukket inn fra Dalvegen. Dette gjør bofelleskapsbyggene mindre dominerende mot Jadarheimen og Hå bibliotek. Hensynet i sentrumsplanen anses dermed som ivaretatt.

Den alternative løsningen som revidert planforslag åpner for er at bygg på inntil fem etasjer kan oppføres uten inntrekk. Det er da satt høydebegrensning på 5 etasjer og krav om visuelle kvaliteter. Foreløpig vurdering av slik illustrasjonene er nå på Vilbo-prosjektet, mener kommunedirektøren at fraviket kan aksepteres og at hensynet til sentrumsplanen er ivaretatt.

<u>Kompensering på krav til størrelse og sol på private balkonger og fasader for å videreutvikle sentrum:</u>

I planen er det stilt krav om store fellesrom. Hensikten er at beboerne skal bruke disse arealene og samles. Derfor er kravet til privat uteoppholdsareal redusert noe sammenlignet med kommuneplanen. Planen åpner også for alternativt måletidspunkt

for sol 21. juni kl. 18. Dette kan bidra til alternativ bokvalitet ved å få mer sol på sent ettermiddag eller om kvelden. Ikke alle boliger klarer boenheter kan oppnå kommuneplanens solkrav. Likevel er intensjonen i kommuneplanen varierte boliger som innebærer alternative, men også vel så gode kvaliteter. Kommunedirektøren mener at alternativt solkrav ikke vil gå på bekostning av bokvalitet.

Mulighet for å ta i bruk eksisterende gjesteparkering på bakkeplan:

At planen legger opp til at gjesteparkering kan skje i Jadarvegen i felt P2 er ikke helt i tråd med kommuneplanen. Samtidig er det et eksisterende parkeringsområde og flere gjester vil antakelig benytte seg at dette området likevel, siden det ligger nært bebyggelsen. Ved transformasjon av tomten til Hå bibliotek (gnr./bnr. 21/313) kan det være naturlig å se på bedre fellesløsninger for parkering.

5.2 Naturmangfold og vassdrag

5.2.1 Kommunedirektørens vurdering av planens forhold til naturmangfoldloven

Planområdet ligger i bebygde omgivelser. Planlagte tiltak innebærer transformasjon av bebygde omgivelser. Det inneholder ikke viktige naturtyper.

Planen er derfor ikke vurdert nærmere etter prinsippene for offentlig beslutningstaking, jf. naturmangfoldloven § 7.

5.2.2 Kommunedirektørens vurdering av planens forhold til vannforskriften § 12

I samsvar med vannforskriften § 12 skal kommunen som myndighet for sine vassdrag vurdere om et tiltak vil føre til at den økologiske tilstanden i vannforekomstene blir forverret.

Planområdet ligger innenfor nedbørfelt som drenerer til vassdraget Skjærpebekken som renner videre til Håelva med fastsatte miljømål etter vannforskriften. Skjærpebekken har moderat tilstand og Håelva dålig økologisk tilstand ifølge registreringene på Vann-Nett-portalen. Det er hovedsakelig ved urban flom at vassdraget vil kunne bli påvirket. Planen fører ikke til direkte inngrep i vassdrag.

Planområdet er tettstedsareal uten naturlig vannmiljø. Planlagt tiltak vil ikke forverre situasjonen vesentlig, da planen legger opp til transformasjon av bebygde omgivelser hvor litt under halve arealet er utbygd og resterende er en gressflate. Overvannshåndtering er et viktig tema i planen, da den stiller krav om fordrøyning på egen tomt ved bruk av blågrønne løsninger/strukturer og permeable flater, noe som reduserer risikoen for forurenset avrenning og flomproblemer. Tiltakene vil i praksis bidra til fortsatt god infiltrasjon og rensegrad sammenlignet med dagens situasjon.

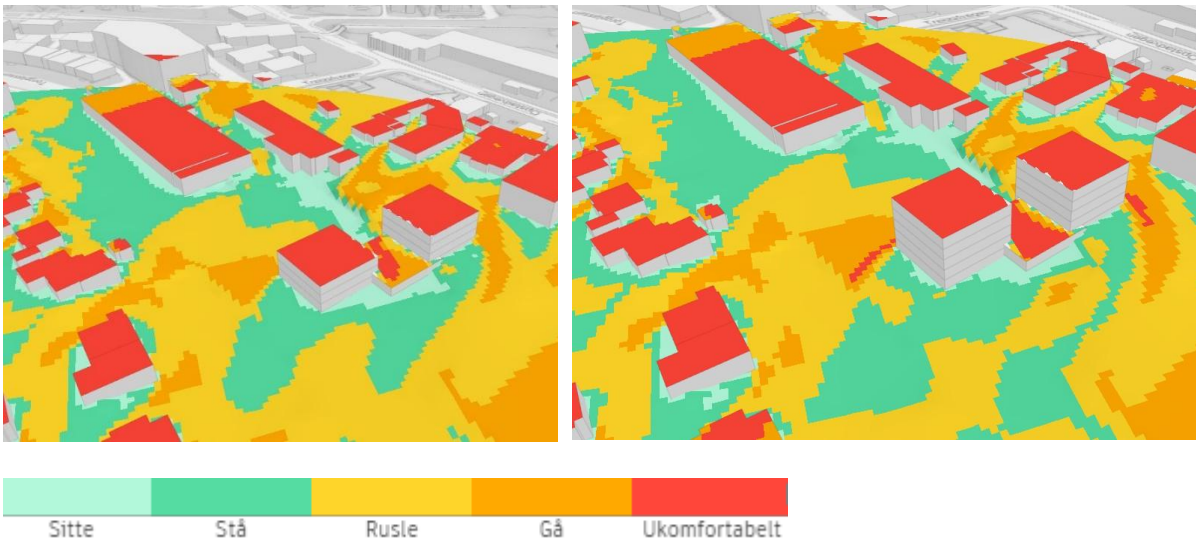
5.3 Klima

Planen bidrar til de statlige planretningslinjene for klima og energi ved at:

- den bidrar til lavere utslipp ved å fremme boliger i sentrum som legger opp til gående og syklister i sentrum (miljøvennlige reisemiddel) framfor bruk av bil.
- den støtter opp om jernbanen med boliger nært tog som kollektivtilbud.
- den fremmer klimavennlige løsninger gjennom krav til beplantning og blågrønnfaktor
- den tar hensyn til klimaet ved å avsette plass til flomvei

Kommunedirektøren vurderer at planen er i tråd med kommunens klima- og miljømål, samt statlige planretningslinjer for klima og energi.

Vindanalyser, utført med Autodesk Forma, viser også at høyere bygningsvolum ikke medfører vesentlige endringer i komfortnivå på bakken.



Figur 11: Vindanalyser og komfortnivå. T.v.: Lavere bygg. T.h.: Høyere bygningsvolum.

5.4 Landskap og arkitektur

Dagens omgivelser består av utflytende uterom med gråe flater. Gressflaten på utbyggingsområdet er lite innbydende. Det er både høye boligblokker ved planområdet og lavere næringsbygg i omgivelsene med variende kvaliteter på fasadene. I sentrumsplanen åpner planen for fire-fem etasjer, men signaliserer at høydene i sentrum skal trappe ned mot vest mot Hå bibliotek og Jadarheimen. Sentrumsplanen ønsker stedstilpasset urbanitet i Nærbø.

I denne planen legger bebyggelsen planlagt som to punkthus og et lavt fellesbygg og felles uteoppholdsareal på sørsiden av bebyggelsen. Det er satt høye kvalitetskrav til fasadene.

Langs Dalvegen kommer uteområdet som vil bidra til trivelige omgivelser langs gatene og at bebyggelsen, til tross for høyden, trekkes bort fra lavereliggende bygg som Jadarheimen.

På denne måten får landskapet en fin nedtrappende silhuett ut mot Store Ring.

Sentrumsplanens intensjoner om stedsidentitet anses derfor som ivaretatt.

5.5 Jordressurser

Planen påvirker ikke jordressurser. Utbyggingen skjer i bebygde omgivelser, ikke på dyrka mark eller i naturområder. Fortetting er positivt for jordressurser.

5.6 Kulturmiljø

Området inneholder ikke kulturminner, men grenser til Jadarheimen som er vernet.
Det er nærliggende kulturminner beskrevet i kap 8.4 som ligger utenfor området og som ikke er berørt av endringer.

5.7 Friluftsliv og rekreasjon

På utbyggingsområdet er det en gressflate, men det er ikke noen indikasjon på at den er mye i bruk, da den ikke er registrert som lekeområde og heller ikke som møteplass i barnetråkk. Friluftsliv- og rekreasjonsverdier er derfor vurdert å bli lite påvirket.

Bofellesskapets uteområde vil supplere sentrum med vakre grønne arealer.

5.8 Barns interesser

Planen er vurdert opp mot de nasjonale planretningslinjene for barn og unges interesser. Planen har hovedfokus på eldre, men inkluderer uteområder som også kan brukes av flere grupper. Uteområdet skal være trygt og planen har gode gangforbindelser til andre steder i sentrum. Hensynet til barn og unge vurderes som ivaretatt.

5.9 Sosial infrastruktur

Planen retter seg ikke mot familiebaserte boliger med barn. Antar derfor liten eller ingen påvirkning på skole og barnehage.

Bofellesskapet for eldre vil kunne bidra til at flere kan bo hjemme. På denne måten kan det bidra til å avlaste offentlige/private sykehjem.

5.10 Trafikkforhold

5.10.1 Vegforhold

Vegstrukturen blir i liten grad endret. Torggata som ble fornyet i 2021 til en sentrumsgate med brede fortau, er regulert i tråd opparbeidelsen.

Jadarvegen får en strammere profil og et bredere sentrumsfortau. Dalvegen er videreført omtrent slik den er i dag.

5.10.2 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Bredere fortau og innstramming av sentrumsgaten Jadarvegen, vil bidra til økt trafikksikkerhet i sentrum. Avsatte frisiktsoner vil også bidra til tilfredsstillende sikt I kryssene.

5.10.3 Trafikkøkning/reduksjon

Planen legger opp til flere boliger i sentrum som vil medføre noe økt trafikk. For bofellesskapet antar vi likevel noe lavere bilbruk enn vanlige boligblokker. Bofellesskapet for eldre vil trolig legge opp til lav parkeringsdekning. Likevel vil nok flere beboere og gjester i sentrum fortsatt ha behov for å bruke bil ettersom kollektivtilbudet på Nærbø er redusert med hovedsakelig halvtimesfrekvens på togtrafikken.

5.10.4 Parkering

Planen følger kommuneplanens krav til parkering. Krav til parkering er gitt i fellesbestemmelsene og må dokumenteres i byggesaken. Årsaken til dette er at denne detaljreguleringsplanen er relativt fleksibel på hvordan parkering løses innenfor planområdet.

Overflateparkeringen i felt P2 til gjesteplasser for bil, er noe i strid med kommuneplanen, som nevnt i kap. 5.1.5 Kommunale mål.

5.10.5 Kollektivtilbud

Planen legger opp til nye bolig- og næringsbygg nær kollektivtilbud. Dette kan bidra til flere reisende med jernbanen.

5.11 Teknisk infrastuktur

Vann- og avløpsnettet liger hovedsakelig i kjørevegen. For mer informasjon om framtidige behov, les VAO-rammeplanen.

5.12 Forurensning (støy)

Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy fra Torggata. Deler av utbyggingsområdet og uteoppholdsarealet vil ligge i gul støysone.

Dermed er planen i strid med planretningslinjene for støy (T-1442) sin intensjon om å legge til rette for at støyfølsom bebyggelse og uteoppholdsarealer ikke blir støyutsatt. Avvik fra T-1442 bør avklares på kommuneplannivå. Kommuneplanen og sentrumsplanen (kommunedelplan for Nærbø sentrum) sier at T-1442 skal legges til grunn i planleggingen.

For sentrumsbebyggelse er det ikke uvanlig at det må aksepteres mer støy for støyfølsom bebyggelse som bolig. Ofte kompenseres dette med en stille side og fasadetiltak. Andre former for tiltak kan være at bebyggelsen brukes som støyskjerm og har andre typer formål i disse delene av bygget, for eksempel tjenesteyting.

Å legge til rette for næring istedenfor bolig i alle bygningsdelene mot støysonene er lite realistisk å kunne gjennomføre i Hå sine sentrumsområder, slik som Nærbø sentrum. Slike funksjoner bør dessuten prioriteres i sentrumskjernen ved torg o.l. I Hå er næringsarealbehovet begrenset. Befolkningsveksten er for svak i Hå til å kunne gjøre noe med dette og er i beste tilfelle et mer langsiktig prosjekt, slik nylig vedtatt næringsstrategi for Hå påpeker, jf. KPU-sak 4/26.

I feltet BB1 hvor kommunen ønsker bofellesskap, vil boligene få en fasade mot støysonen og det bør være mulig med en vinkelrett fasade som blir mindre

støyutsatt. Dessuten kan tilknyttet privat uteplass/balkong kan støyskjermes med innglassing. Andre fasadetiltak bør også være mulig for å dempe støyen. Kommunedirektøren mener at innvendig støy er viktigst for de boligene det angår. I bofellesskapet vil dessuten privat uteplass være mindre kritisk ettersom konseptet her fremmer større bruk av fellesarealer, gode felles uteoppholdsarealer og aktiviteter sammen med sine naboer i bofellesskapet.

For å begrense omfanget og imøtekomme støykravene, mener kommunedirektøren at planen må begrense hvor mange boliger som kan avvike fra tilfredsstillende støynivå. Dette innebærer at noen boliger vil kunne overskride terskelverdiene. Derfor er det foreslått en prosentandel som sikrer dette.

Det støyutsatte uteområdet bør også skjermes, men det bør være mulig å gjøre dette mindre byggverk/konstruksjon som kombinerer andre funksjoner, framfor rene støyskjermer.

I vurderingen om hva som kan aksepteres av støy, bør det nevnes at Torggata har sammenlignet med for eksempel Oalsgaten i Sandnes vesentlig lavere trafikk. Vi vil anta at trafikkmengden om natten dermed er vesentlig lavere enn i Oalsgaten. I Oalsgaten vil støyen trolig «surre» oftere gjennom om natten. I praksis burde derfor opplevd støy i Nærbø sentrum være vesentlig bedre enn teoretisk modellering antyder.

Kommunedirektøren mener derfor at avviket kan aksepteres forutsatt at støykravene som er i bestemmelsene følges. Noe støy må likevel aksepteres for å oppnå ønsket sentrumsutvikling. Planlagte tiltak legger ikke opp til å generere støy.

5.13 ROS-tema

Risikoen er vurdert å være akseptabel for planforslaget. Dette forutsetter at planforslaget er og blir justert i tråd med forslagene til tiltak i ROS-analysen som reduserer risikoen.

5.14 Konsekvenser for næringsinterresser

Flere boliger = mer aktivitet og kunder:

Nybygg av boliger vil tilføre sentrum mer aktivitet og eksisterende næringer vil kunne få flere kunder.

Avhengighet av Torgsenterets parkeringsområde:

Planen legger opp til at bofellesskapet skal ha innkjøring via parkeringsplassen til Torgsenteret. Dessuten må parkeringsplassen kunne fungere som oppstillingsplass for brann. Dette kan påvirke driften for Torgsenteret noe, men ikke av vesentlig art. Dersom grunneier i framtiden ønsker å bygge ut på parkeringsplassen, bør dette også fortsatt være mulig. Avsatt hensynssone for brann/redning ivaretar da felles areal til denne funksjonen for både bofellesskapet og ev. framtidig bygg på Torgsenterets eiendom.

5.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

For kommunen er de økonomiske konsekvensene knyttet til:

- utarbeiding av reguleringsplan
- opparbeiding av nytt torg/park
- opparbeiding av endringer i offentlig samferdsel og teknisk infrastruktur.

6 Krav og hensyn til planarbeidet

Reguleringsplanen er utarbeidet i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12. Utredningskravene har fulgt pbl kap. 4. Nasjonale og regionale føringer som er lagt til grunn i arbeidet, er listet opp under.

6.1 Nasjonale forventninger

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt 20. juni 2023, har fem overordnede prioriteringsperspektiv:

1) Samordning og samarbeid i planleggingen
2) Trygge og inkluderende lokalsamfunn
3) Velferd og berekraftig verdiskaping
4) Klima, natur og miljø for framtida
5) Samfunnssikkerhet og beredskap

6.2 Statlige planretningslinjer (SPR) og bestemmelser (SPB)

- Statlige planretningslinjer (SPR) for arealbruk og mobilitet (2025).
- Statlige planretningslinjer (SPR) for klima og energi (2024).
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021).
- Risikopolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- Risikopolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994).

Det er for tiden ingen statlige bestemmelser (SPB).

6.3 Jordvern

Jordvern handler om å sikre muligheten til å kunne dyrke egen mat. Norge har et lite jordbruksareal sammenlignet med andre land. Målet har blitt gradvis strammet inn de siste par tiårene.

Nyeste nasjonale jordvernmål: Maksimalt 2 000 dekar dyrka jord omdisponert årlig innen 2030, jf. jordvernstrategi vedtatt i 2023.

Hå kommune sitt jordvernmål: Gjennomsnittlig 30 dekar LNFR-formål omdisponert årlig. Målet er knyttet til LNFR-formålet og omfatter både landbruks- og naturarealer, jf. Hå kommuneplan “Hå mot 2036” vedtatt i 2024.

6.4 Regionale føringer

6.4.1 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020):

Planen ble vedtatt i 2020. Planens hovedmål er at «Regionen skal ha en bærekraftig by- og stedsutvikling basert på regionale helhetsløsninger som effektiviserer arealforbruket og transportarbeidet, styrker verdiskapingen, reduserer klimagassutslippet, sikrer natur og kulturmiljø og gir høy livskvalitet.» Videre er

delmålene og innsatsområdene: enklere hverdag, konkurransekraft, livskraftige nabolag, levende sentrumsområder, varige naturressurser, og regionalt samarbeid. En viktig arealstrategi er planlegging «innenfra og ut» som gjelder både for prioriterte utviklingsområder i regionen og inni byer og tettsteder.

Planen har føringer om stedsforming, jordvern(mål), landbruk og andre blågrønne strukturer, transport og kollektivtrafikk med prioritering av transportformer, og parkering. Planen har også bestemmelser om lokalisering av varehandel.

I planen er Nærbø:

- definert som lokalsenter – Her skal det lokaliseres publikumsrettede eller besøks-/arbeidsplassintensive funksjoner for senterets omland og forventet tomteutnyttelse er på 70-200 %-BRA.
- ansett som prioritert utviklingsområde – Det innebærer at sentrumsnære områder skal fortettes og transformeres
- nærmest næringskategorien høy urbaniseringsgrad (sentrumsnær næring) – For høy urbaniseringsgrad gjelder følgende prinsipper: Høy arbeidsplass- og/eller besøksintensitet skal lokaliseres i by- og tettstedssentre og nær kollektivtransport.



Figur 12: Regional areal- og transportstrategi



Figur 13: Regionalt prioriterte utviklingsområder



Figur 14: Regionale næringsområder



Figur 15: Senterstruktur

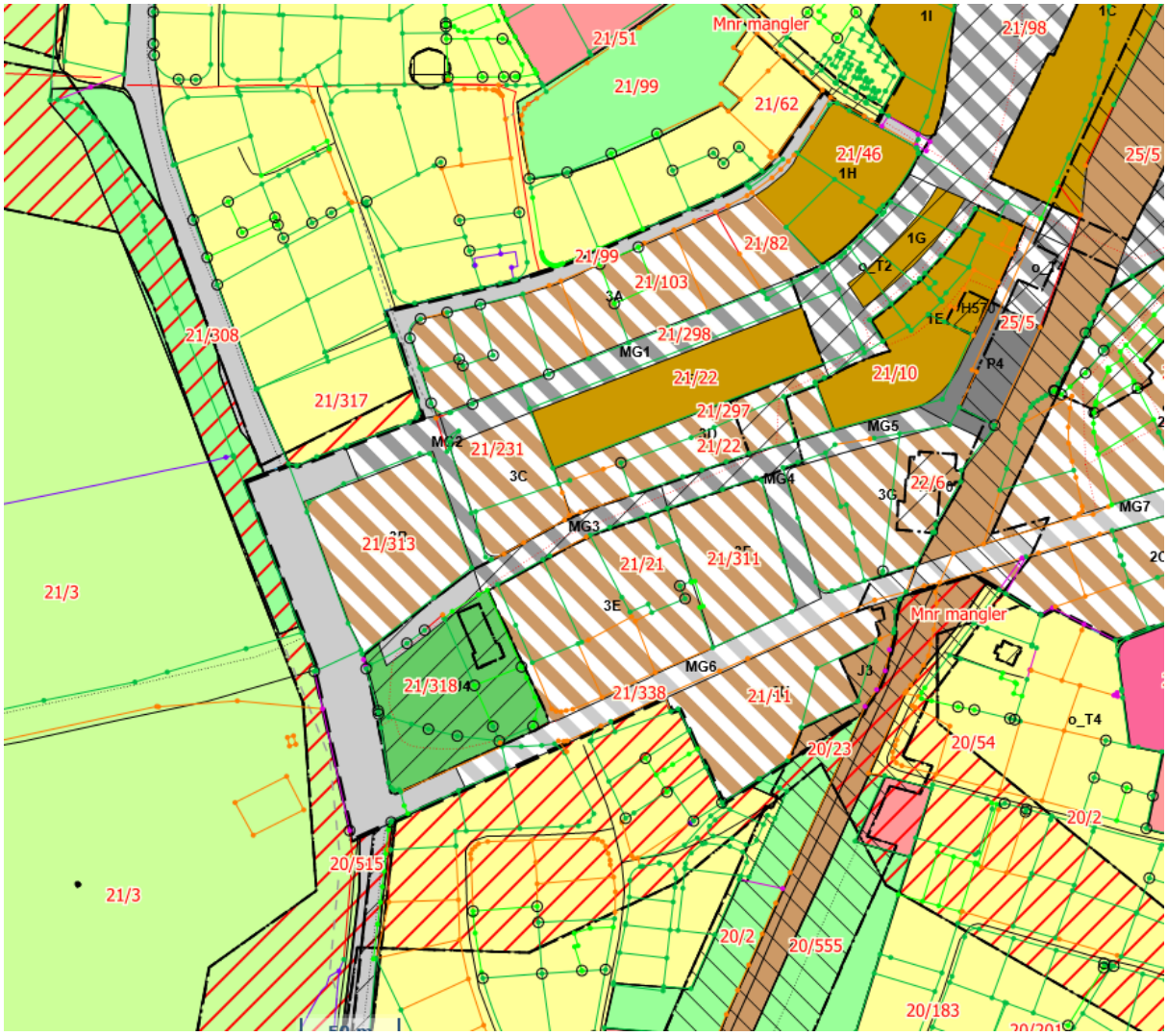
6.5 Kommunale føringer

Kommuneplan 2024-2036 – Hå mot 2036

I kommuneplanen er området avsatt til sentrumsformål. Bestemmelsene i kommuneplanen som gjelder for stedforming er i stor grad baserte på sentrumsplanene «Kommunedelplan for Nærbø sentrum» og «Kommunedelplan for Varhaug sentrum». Kommuneplankartet for disse sentrumsområdene er også i hovedsak baserte på sentrumsplanene. For Nærbø sentrum legger kommuneplanen opp til at sentrumsplanens føringer skal brukes, da den er mer detaljert.

Kommunedelplan for Nærbø sentrum

I kommunedelplan for Nærbø sentrum er planområdet innenfor delsone 3C. Dette er de vestre ytterkant av sentrum på Nærbø. Kommunedelplanen inneholder krav til byggehøyder / antall etasjer, arealformål, utforming osv.



Figur 16: Utsnitt fra plankartet i kommuneplan 2024-2036 / kommunedelplan for Nærbø sentrum.

6.6 Temaplaner

- Skulebruksplan 2023-2026
- Plan for turnett i Hå
- Hovudplan vatn, avløp og vassmiljø

6.7 Reguleringsplaner

Tidligere reguleringsplaner ved planområdet:

- PlanID 1022 – Nærbø sentrum sør

Tilgrensende reguleringsplaner:

- PlanID 997 – Nærbø sentrum
- PlanID 1160 – Trelastvegen 1

6.8 Andre retningslinjer/strategier som er relevante:

6.8.1 T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

Retningslinjen gir anbefalinger om hvordan:

- forebygge negative helsekonsekvenser av støy
- ivareta og utvikle gode lydmiljøer ved planlegging og utbygging av ny støyfølsom bebyggelse og støyende anlegg og virksomhet.

6.8.2 Rom for kvalitet – nasjonal arkitekturstrategi

Den nye arkitekturstrategien har fire innsatsområder: varierte nabolag, varsom ressursbruk, vakre omgivelser og varige kvaliteter.

Under innsatsområdet varierte nabolag løftes nye og mer sosiale boformer frem som viktige innslag i framtidens by- og stedsutvikling. Flere eldre og en økning i andelen aleneboere kan gi økt etterspørsel etter alternative boformer.

Under innsatsområdet varsom ressursbruk pekes det på at transformasjon og ombruk av bygninger og anlegg er viktige elementer i en klima- og miljøvennlig arkitektur politikk. I tråd med de nye statlige planretningslinjene for klima og energi skal kommunene som planmyndighet ha dialog med utbyggere om rehabilitering og ombruk av bygninger samlet sett er en mer bærekraftig løsning for å redusere klimagassutslipp og ressursbruk, enn å rive og bygge nytt.

6.8.3 Stortingsmelding om en helhetlig boligpolitikk

Her er ett av innsatsområdene å ta vare på de boligene vi har, og å bygge de boligene vi trenger. Et variert botilbud er viktig for å dekke ulike behov i befolkningen. Det er viktig at barn og unge har gode boforhold, at unge kan etablere seg på boligmarkedet, at tilflyttende arbeidstakere har et sted å bo,og at eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har tilgang på egnede boliger.

6.8.4 Stortingsmeldingen Fellesskap og meistring – Bu trygt heime20

I stortingsmeldingen er aldersvennlige og inkluderende lokalsamfunn med boliger tilpasset eldres behov, et viktig innsatsområde. I program for et aldersvennlig Norge 2030, som retter seg mot befolkningen over 55 år, utvikles tiltak for å bevisstgjøre og vise hvordan de selv kan planlegge for en bedre alderdom slik de ønsker, og hvordan kommunene, næringsliv og frivilligheten kan bidra til mer aldersvennlige samfunn. De fleste ønsker å kunne bo i eget hjem så lenge som mulig, selv med redusert helse og funksjon.

6.8.5 Alle trenger et trygt hjem - Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)

Strategien har under pkt. 4.2 mål om å bidra til flere egnede boliger for eldre. Den store andelen eldre slår først og sterkest inn i de tynnest befolkede delene av landet. For å sikre bærekraftige tjenester må det legges til rette for at flere eldre kan bo hjemme lenger. Fremtidens omsorgstjenester vil i økende grad innrettes mot mestring, oppfølging og tjenester i hjemmet. Utviklingen stiller krav til boligene, og

det må legges til rette for en aldersvennlig boligpolitikk. For få egnede boliger for eldre er spesielt en utfordring i spredtbygde områder der andeleneldre er høy og boligbyggingen lav.

6.8.6 Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring – Bu trygt heime

I meldingen presenterer regjeringa ein samla innsats for eit meir aldersvennleg samfunn prega av åpenhet, trygghet og fellesskap. Meldinga har fire innsatsområder: Levande lokalsamfunn, bustadtilpassing og -planlegging, kompetente og myndiggjorde medarbeidarar og tryggleik for brukarar og støtte til pårørande. Dei overordna måla med reforma er å bidra til at eldre kan bu trygt heime, og at behovet for helse- og omsorgstenester blir utsett gjennom betre planlegging, styrkt førebygging og meir målretta tenester.

6.9 Temaplaner

- Skulebruksplan 2023-2026
- Plan for turnett i Hå
- Hovudplan vatn, avløp og vassmiljø

7 Eksisterende situasjon før ny plan

7.1 Arealbruk og stedets karakter



Figur 17: Figuren viser lokaliseringen av planområdet og plangrensen i varslingen

Planområdet ligger vest i Nærbø sentrum, ved Hå bibliotek og Torgsenteret. Planområdet ligger hovedsakelig mellom Torggata, Jadarvegen og Store Ring, og består av delsone 3B, 3C og deler av 1F og 3D i kommunedelplanen for Nærbø sentrum.

Planområdet grenser mot Torgsenteret i nordøst og en treetasjes boligblokk i øst. Sør for Jadarvegen ligger en variert bebyggelse bestående av boliger, noe kontorvirksomhet og Jadarheim forsamlingshus. Jadarvegen 26 er en fireetasjes boligblokk med kontorlokaler på bakkeplan. Mot Ringvegen i sørvest ligger Tine-tomta som er en åpen gresslette, og videre vestover danner Store Ring en tydelig grense mot tilstøtende landbruksarealer. Nord for Torggata ligger et etablert boligområde med både konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende eneboliger.

Innenfor planområdet ligger Hå bibliotek med tilhørende grøntarealer og parkeringsplass. Rekker av trær rammer inn biblioteksområdet og bidrar til en tydelig avgrensning mot omkringliggende arealer. Sørøst i planområdet, øst for Dalvegen, ligger Jadarvegen 27 – en 2–3 etasjes bygning som i dag huser Hå familiesenter. Mellom Jadarvegen 27 og den tilgrensende boligblokken ligger et område preget av tett, viltvoksende vegetasjon samt et mindre betongbygg/skur. Nord for familiesenteret finnes en åpen gresslette. Dette arealet fremstår i dag som lite definert og utgjør hoveddelen av området hvor planlagt utvikling vil finne sted. Nordøst i planområdet, mot Torggata, ligger parkeringsareal og varelevering til Torgsenteret. En støttemur på om lag 3,5 meter skiller parkeringsplassen fra området med viltvoksende vegetasjon, og markerer en markant terrengforskjell innenfor planområdet.

Samlet sett fremstår planområdet som sammensatt, med varierende bebyggelsesstruktur, funksjoner og terrengforhold. Området preges av kontrasten mellom sentrumsnære funksjoner, åpne grøntarealer og overgang mot landbrukslandskapet i vest.



Figur 18: Hå folkebibliotek med tilhørende parkering og grøntareal (foto: Google Maps)



Figur 19: Jadarvegen 27 sett fra krysset mellom Jadarvegen og Dalvegen (foto: Google Maps)



Figur 20: Viltvoksende vegetasjon og betongskur langs Jadarvegen (foto: Google Maps)



Figur 21: Boligblokken Jadarvegen 26 og Jadarheim som er en verna historisk bygning i Jugendstil (foto: Google Maps)



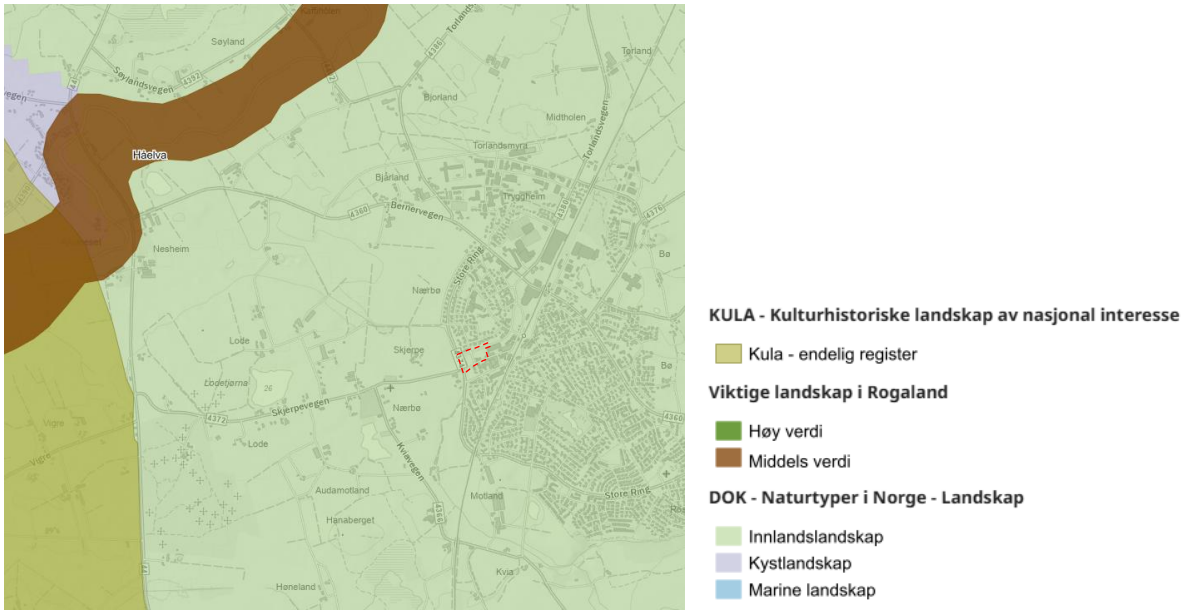
Figur 22: Åpen gresslette sett fra krysset mellom Dalvegen og Torggata. Torggata er opparbeidet med vegetasjonssone mellom fortau og veg. (foto: Google Maps)



Figur 23: Parkeringsplass til Torgsenteret. Inngang til Extra og Europris vender ut mot plassen, samt senterets varelevering. (foto: Google Maps)

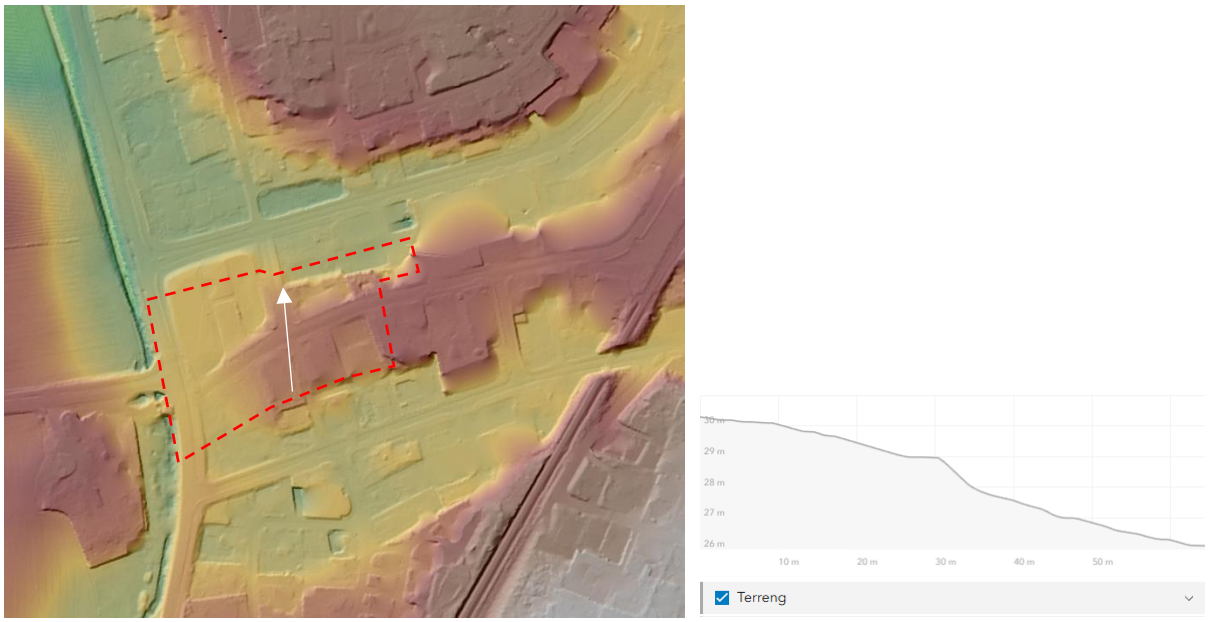
7.2 Landskap

Planområdet ligger i et etablert sentrumsområde. Området er del av kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans, jf. Temakart Rogaland. Ifølge «Vakre landskap i Rogaland» er planområdet lokalisert innenfor landskapsregionen slettelandskapet på låg-Jæren.



Figur 24: Kart som viser landskapstyper og viktige landskap (Hentet fra Temakart Rogaland)

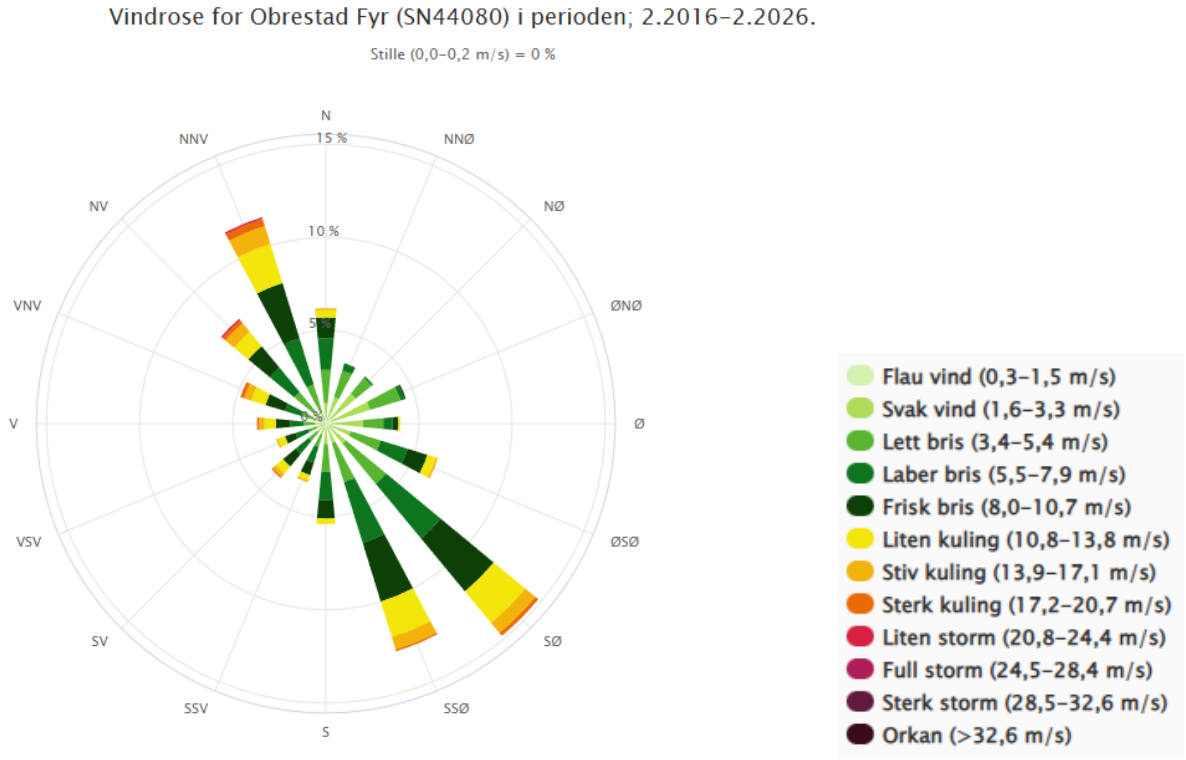
Terrenget i planområdet skråner fra sør mot nord og ligger ca. mellom kote +25,3 og +31,7. Det høyeste partiet følger Jadarvegen. Terrenget skråner også slakt mot Ringveien i vest. Gjennomsnittlig fall er 1:11.



Figur 25: Utsnitt fra høydedata som viser at planområdet heller mot nord og vest (Hentet fra Høydedata.no)

Klimaet i det aktuelle området er et typisk kystklima med forholdsvis jevn temperatur og høy luftfuktighet. Planområdet ligger om lag 4 kilometer fra kystlinjen mot Nordsjøen. Området er eksponert både for stor vindstyrke og eksremnedbør i perioder basert på avstand til havet, landskapsforhold og eksponering.

Ifølge figuren nedenfor er dominerende vindretning fra sør-sørøst, samt noe fra nord-nordvest. Vær og klimadata innhentet fra Meterologisk institutt viser at klimaet på Varhaug er mildt. Gjennomsnittlig middelårstempertur registrert på den nærliggende målestasjonen, Obrestad fyr, er estimert å være til omtrent + 8,25°C i løpet av de siste fem årene. Området er sterkt påvirket av relativt høy årsnedbør med et snitt på 1455 mm de siste fem årene. Nedbør og temperatur er hovedårsakene til et mildt og fuktig klima i området.



Figur 26: Vindrose fra Obrestad fyr (Hentet fra Norsk Klimaservicesenter)

7.3 Natur

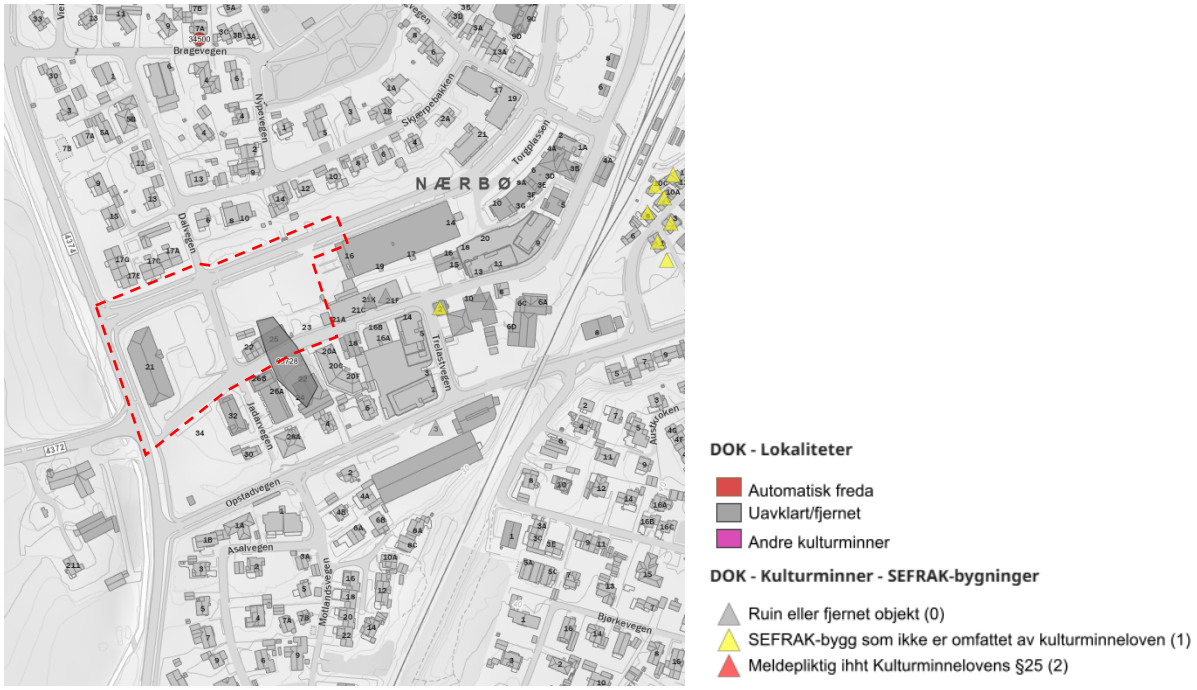
Innenfor og tilgrensende til planområdet er det ikke registrert verdsatte naturtyper, jf. Naturbase kart fra Miljødirektoratet. Det er heller ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet, men følgende registreringer er gjort i nærheten:

- Øst for planområdet er det registrert gråspurv (nær truet), stær (nær truet), gråspurv (nær truet), tyrkerdue (nær truet), kornkråke (sårbar), grønnfink (sårbar) og gulspurv (sårbar).
- Vest for planområdet er det registrert hettemåke (kritisk truet), vipe (kritisk truet), tyrkerdue (nær truet), sanglerke (nær truet), gråspurv (nær truet), heilo (nær truet), stær (nær truet) og kornkråke (sårbar).

Fremmedarten hagelupin er registrert langs Store Ring vest for planområdet.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det er imidlertid registrert et funnsted med ID 65728, vernestatus er uavklart. Ved gravning på tomta (før 1955) ble det funnet en kvernstein. Den skal ha ligget i en tuftlignende steinlegning.

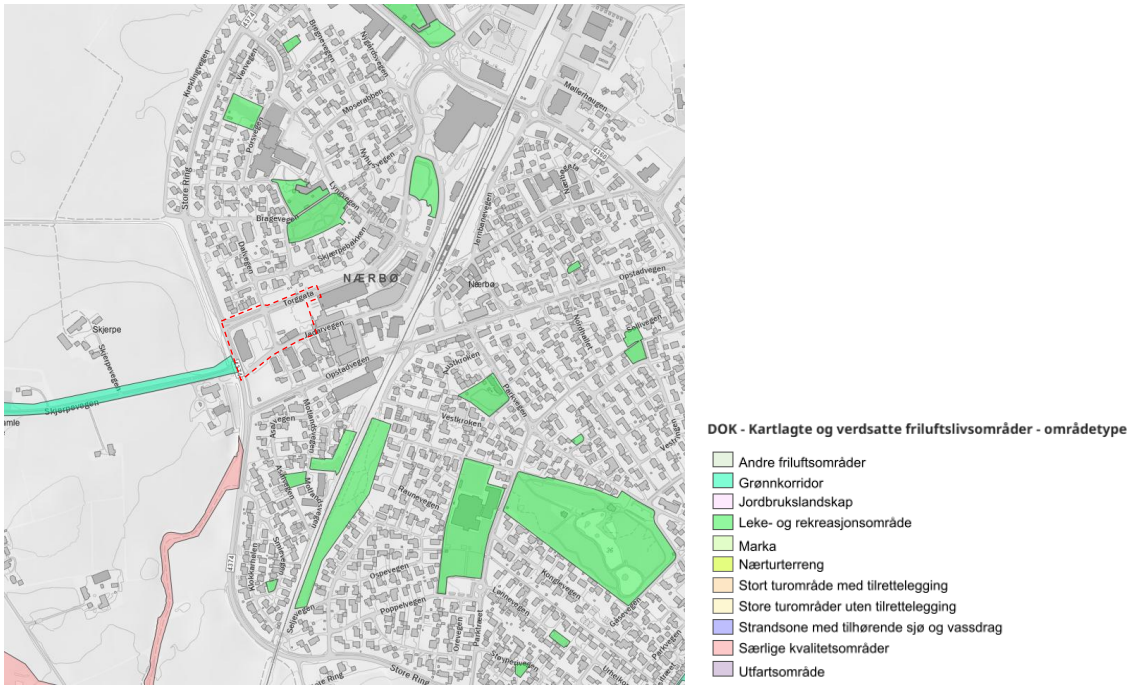


Figur 27: Kart over registrerte kulturminner (Hentet fra Temakart Rogaland)

7.5 Rekreasjon og friluftsliv

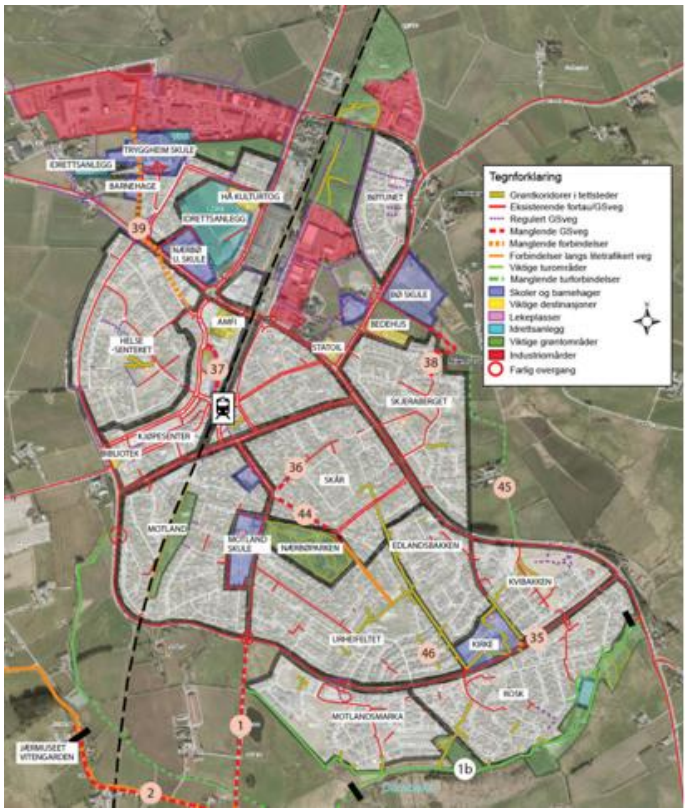
Det er ingen registrerte friområder innenfor planområdet. Nær planområdet er det imidlertid registrert flere friluftsområder, som blant annet:

- Grønnkorridor: Nærbø - Hå gamle prestegard (id: FK00036618), ganske stor brukerfrekvens, svært viktig friluftsområde.
- Leke- og rekreasjonsområde: Skjærpebakken (id: FK00036637), stor brukerfrekvens, svært viktig friluftsområde.
- Leke- og rekreasjonsområde: Nærbø torg (id: FK00036638), stor brukerfrekvens, svært viktig friluftsområde.
- Leke- og rekreasjonsområde: Motlandsskogen (id: FK00036633), middels brukerfrekvens, viktig friluftsområde.



Figur 28: Kartlagte friluftslivområder ved området (Hentet fra Temakart Rogaland)

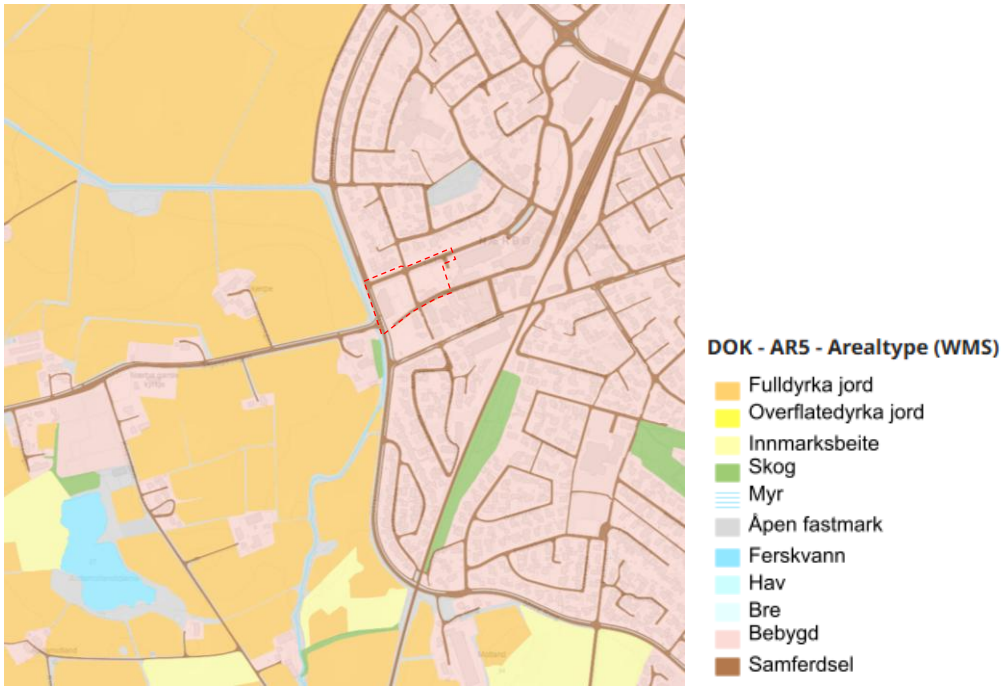
I Plan for turnett i Hå er turnett og oppholdsområder på Nærbø registrert, vist på figur x. Det er gode forbindelser med omkringliggende rekreasjonsområder.



Figur 29: Utklipp fra plan for turnett i Hå

7.6 Landbruk

Planområdet ligger innenfor eksisterende bebygde omgivelser og samferdselsareal på Nærbø. Planforslaget innebærer fortetting innenfor allerede utbygd område og berører ikke fulldyrka jord. Utbyggingen skjer dermed som alternativ til nedbygging av landbruksarealer og er i tråd med gjeldende jordvernprinsipper.



Figur 30: AR5 - Arealtype (Hentet fra Temakart Rogaland)

7.7 Vegtrafikkforhold

Du finner mer informasjon om trafikkforhold i trafikkanalysen.

7.7.1 Kjøretilkomst og vegsystem

Planområdet har adkomst fra:

- Torggata (kv. 6950) som har forbindelse til Store Ring (fv. 4374) i vest og Bernervegen (fv. 4360) i nordøst.
- Jadarvegen (kv. 3100) som du når via Torggata eller via Trelastvegen (kv 7150) fra Opstadvegen (kv. 155).



Figur 31: Vegsystemet til planområdet (Hentet fra Statens vegvesen sitt vegkart)

7.7.2 Trafikkmengde

Ifølge statens vegvesens vegkart har fylkesvegen Store Ring en ÅDT på 3100 sør for Skjerpevegen og ÅDT på 1100 nord for Skjerpevegen.

Trafikkmengder på sentrumsgatene er:

- Ca. 3 300 ÅDT i Torggata
- Ca. 600 ÅDT i Jadarvegen
- Ca. 700 ÅDT i Dalvegen
- Det er ikke gjort nyere trafikktellinger på de kommunale vegstrekningene innenfor planområdet.

Fartsgrensen på vegene internt i planområdet er 30 km/t, mens fartsgrensen på fylkesvegene Store Ring er 50 km/t.

7.7.3 Ulykkessituasjon

I henhold til Statens vegvesens vegkart er det registrert 2 trafikkulykker i krysset mellom Dalvegen og Torggata. Begge var ulykker ved kryssende kjøreretning uten avsvinging. Det er også registrert 3 ulykker innenfor planområdet på Store Ring. Disse ulykkene skjedde i forbindelse med det kryssende gangfeltet.



Figur 32: Registrerte ulykker i nærheten av planområdet (Hentet fra Statens vegvesen sitt vegkart)

7.7.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert fortau på begge sider av Jadarvegen og Torggata. Torggata er i tillegg opparbeidet med vegetert midtsone mellom kjørebane og fortau, noe som bidrar til økt trafikksikkerhet og et mer attraktivt gatepreg.

Dalvegen, som har lavere trafikkbelastning, har fortau på østsiden. I forlengelsen av Dalvegen er det etablert gangfelt over både Jadarvegen og Torggata.

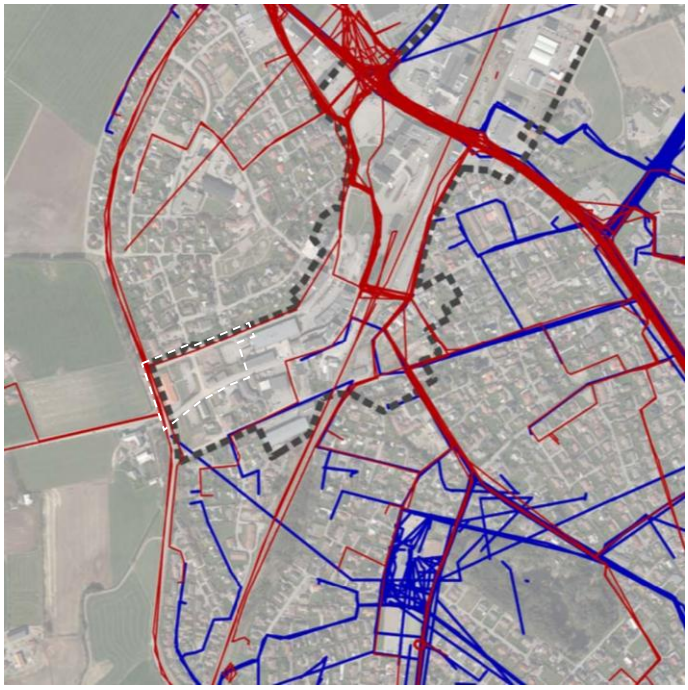
Langs Store Ring er det anlagt gang- og sykkelveg, med gangfelt som gir forbindelse til gang- og sykkelvegen langs Skjerpevegen.

7.7.5 Kollektivtilbud

Nærbø jernbanestasjon er lokalisert 400 m fra planområdet. Frekvensen på togavgangene er omtrent hver halvtime i både retning Stavanger og Egersund, jf. GoAhead sin rutetabell for strekningen Stavanger-Egersund.

7.8 Barns interesser

Innenfor planområdet er biblioteket et viktig tilbud for barn og unge i kommunen. I 2017 ble det utarbeidet en barnetråkkregistrering på Nærbø. I følge registreringen er det likevel få barn og unge som registrerte biblioteket som en møteplass, heller ingen annen del av planområdet er det registrert møteplasser eller steder barn liker. Ifølge Barnetråkk-registreringen følger skoleveien for enkelte ungdomsskoleelever Torggata gjennom planområdet.



Figur 33: Barnetråkkregistreringen fra 2017. Rød: Ungdomskole, Blå: Barneskole (Hentet fra Vedlegg til kommunedelplan for Nærbø sentrum)

7.9 Sosial infrastruktur

Innenfor planområdet ligger Hå folkebibliotek, som fungerer som en kultur- og møteplass for alle aldersgrupper. I tillegg til utlån av bøker og utstyr tilbyr biblioteket flere arrangementer. Planområdet omfatter også Hå familiesenter, et lavterskeltilbud hvor familier, barn og unge kan få veiledning og støtte.

En annen kulturinstitusjon, som grenser til planområdet, er Jadarheim forsamlingshus. Lokalene fungerer som base for Nærbø musikkorps, benyttes til konserter og forestillinger, og kan leies til private arrangementer.

Planområdet tilhører skolekretsen til Bø skole, som ligger om lag 1,3 km fra planområdets sentrum. Skolen har en kapasitet på 550 elever, og med et elevtall på 432 er kapasiteten god (Hå kommunes Skolebruksplan 2025–2028). Skolekretsene er inndelt slik at få barneskoleelever krysser planområdet på vei til skolen.

Nærbø ungdomsskole ligger om lag 900 meter fra planområdet og har en kapasitet på 355 elever. Per 2026 var elevtallet 325, og kapasiteten forventes å være tilstrekkelig også fremover, forutsatt at like mange elever går på Tryggheim ungdomsskole (Skolebruksplan 2025–2028). Ifølge Barnetråkk-registreringen følger skoleveien for enkelte elever Torggata gjennom planområdet.

I tilknytning til Nærbø ungdomsskole ligger Nærbø idrettsanlegg, med kunstgressbaner, gressbane, håndballhall og fotballhall m.m.

Det finnes flere barnehager i nærområdet, hvor Vibereiret barnehage i nord og Breidablikk barnehage i sørøst er de nærmeste, begge innen 600 meters gåavstand. Per august 2024 var den samlede barnehagekapasiteten i Nærbø barnehagekrets 531 plasser, hvorav 24 plasser sto ledige (Barnehagebruksplan 2025–2028).

Hå sykehjem og Nærbø legekontor ligger om lag 600 meter nord for planområdet. Hå sjukehjem tilbyr langtids- og korttidsopphold, medisinsk oppfølging og støtte til beboere og pårørende, og har også basseng som brukes til behandling og aktivitet.

7.10 Næring

Det finnes ingen næringsvirksomhet innenfor planområdet. I tilgrensende områder er det imidlertid etablert flere næringsaktører. Torgsenteret øst for planområdet rommer følgende virksomheter:

- Coop Extra Nærbø
- Europris Nærbø
- Jæren Sportssenter AS
- Brun og Blid
- Regnskap Sentrum AS
- Dataplan IT Partner AS
- Ditt Apotek Nærbø
- Floriss

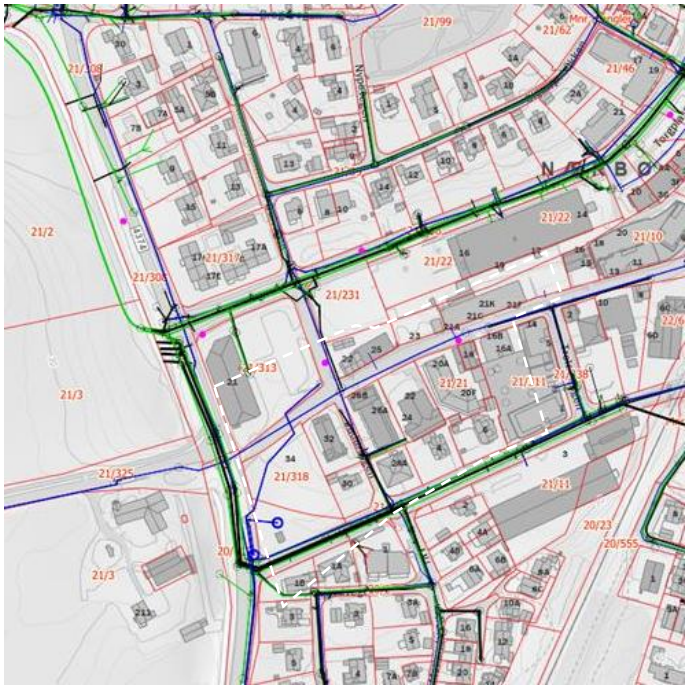
Langs plangrensen i sør ligger:

- Landbrukstenester Hå
- Hå Rekneskapslag
- Tiges.no
- Quality Wine Import

7.11 Teknisk infrastruktur

7.11.1 Vann og avløp

VA-infrastrukturen ligger i stor grad i eksisterende vegnett. Planen viderefører eksisterende vann- og avløpsanlegg.



Figur 34: VA-nettet i planområdet.

7.12 Grunnforhold

Planområdet ligger over marin grense og har ingen registrerte faresoner for kvikkleire, jf. NVEs temakart. Løsmassekart fra NGUs karttjeneste viser at planområdet består av morenemateriale i sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

7.13 Støyforhold

Sørlandsbanen som går øst for planområdet er, ifølge Temakart Rogaland, en kilde til støy i rød og gul sone, planområdet ligger utenfor disse støysonene. Støyen fra veitrafikk i området er ikke vesentlig.



Figur 35: Kartlagte støysoner (Hentet fra Temakart Rogaland)

7.14 Luftforurensning

Luftsonekart fra miljødirektoratet viser konsentrasjon av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO2) på grått nivå. Grå farge angir at konsentrasjonene ligger under gjeldende luftkvalitetskriterium og dermed under nivå som kan medføre helserisiko.



Figur 36: Luftsonekart basert på meteorologi i 2020-2024 (hentet fra miljodirektoratet)

7.15 Risiko- og sårbarhet (før ny plan)

ROS-analysen bygger på den kunnskapen som til hver til er tilgjengelig. Samtidig legger den til rette for ny kunnskap.

Kommunedirektøren har identifisert x mulige uønskede hendelser som direkte kan påvirke samfunnsverdier og konsekvenstyper som liv og helse, stabilitet, materielle verdier, natur og miljø, og andre uønskede hendelser som utslag av tekniske og menneskelige feil eller tilsiktede hendelser innenfor planområdet.

For utfyllende informasjon og vurderingsgrunnlag, les vedlagt ROS-analyse.

8 Flere analyser og utredninger

Grunnlagsutredninger til planen:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Flomrapport
- Overvannsrapport
- Trafikkanalyse

9 Vedlegg

Plandokumenter:

Plankart

Bestemmelser

ROS-analyse

Overvannsrapport

Flomrapport

Trafikkanalyse

Støyrapport