

Saksnummer	Utval	Vedtaksdato
093/17	Utval for tekniske saker og næring	29.08.2017

Saksbehandlar: Rolf Aleksander Svensen Mellgren

Sak - journalpost: 15/577 - 17/16737

---

### Plan 996B-1 - Regulerings sak - Gnr 25, bnr 13, Nærbø sentrum øst

#### Rådmannen si innstilling:

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

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

#### 29.08.2017 Utval for tekniske saker og næring

Rådmannen si innstilling blei samrøystes vedteke.

#### UTN- 093/17 Vedtak:

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

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

#### Bakgrunn for saka:

Plank arkitekter AS har utarbeidet et planforslag for gnr 25, bnr 13 på vegne av Kilehaugen AS. Forslaget legger til rette for et mindre fortettingsprosjekt med fire enheter på tomten, som i dag består av en enebolig. Tomten har en størrelse på 848m<sup>2</sup> og ligger sentralt på Nærbø, i umiddelbar nærhet til togstasjon og sentrumsfunksjoner.



**Figur 1: Flyfoto som viser planområdet**

Opptatt for planen ble varslet 16.06.2016. Det kom inn tre innspill fra offentlige instanser, som er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planens beskrivelse, punkt 3.2.

### **Presentasjon av planforslaget:**

Planområdet har en størrelse på 1,46 dekar og regulerer tomten med tilgrensende vegareal. 612m<sup>2</sup> reguleres til offentlige vegareal og 848m<sup>2</sup> reguleres til boligformål, med tilhørende anlegg. Vegarealet er i dag kommunal veg.

Planforslaget legger til rette for et rekkehus med fire boenheter, med tilhørende uteareal, parkering og renovasjon.

Bebyggelse er på tre etasjer med en kjelleretasje, som gir en høyde på opp mot 10 meter fra eksisterende terreng. Tredje etasje vil ha et bruksareal på maksimalt 20m<sup>2</sup> og 15m<sup>2</sup> for leilighetene, som er ca. 50% av bruksarealet til underliggende etasjer. Det tillates en total BRA på 550m<sup>2</sup> innenfor byggegrensen, noe som tilsvarer en gjennomsnittsstørrelse på 138m<sup>2</sup> per boenhet.



**Figur 2: Skisse av boligprosjektet**

Hver bolig vil ha flere private uteoppholdsareal, samt at man får et felles uteoppholdsareal i nord med en størrelse på 120m<sup>2</sup>. Parkering vil være på prosjektets østside, med langsgående parkeringsplasser opp mot tilgrensende hager til eksisterende rekkehus. Renovasjonspunkt plasseres ved avkjøring til overordnet vegnett.

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

Viser ellers til grundig planbeskrivelse og tegningsmateriell.

### **Gjennomgang av innspill:**

#### **Jernbaneverket 28.06.2016:**

Påpeker behov for en støyvurdering som tar hensyn til støy både fra veg og bane, der vurderingen av jernbanestøy må baseres på en framskriving av trafikken på banen i samsvar med Utviklingsplan for Jærbanen, scenario 2.

JBV henviser også til deres generelle veileder for planlegging i nærheten av jernbane.

*Vedlagte lydrapport fra Sinus er utført utfra denne føringen.*

*Et kritisk punkt gitt plasseringen nær stasjonen, er avstand fra bygg til spormidte på nærmeste eksisterende spor. Denne er 30 meter, som er minste avstand ihht. veileder. Ved utbygging med dobbeltspor vil nærmeste spor komme nærmere, men dette gjelder også eksisterende bebyggelse.*

**Rogaland Fylkeskommune (Regionalplanavdelingen) 05.07.2016:**

Anbefaler at det vurderes om et større område kan inkluderes i planen, for å få en bedre og mer helhetlig løsning for området.

Vil ved offentlig ettersyn legge vekt på at tettheten i området er i tråd med regionalplan for Jæren, samt at det er sikret tilgang til gode uteoppholdsarealer, med trygg adkomst, for varierte aldersgrupper.

Forutsetter at det tas hensyn til utvidelse til dobbeltspor.

*Større planområde ville medført utsettelse av plan på ubestemt tid. Plan tilfredsstiller krav til tetthet, uteoppholdsarealer må vurderes.*

*De foreløpige skisser som er laget for alternativene for utvikling av stasjonen, viser at utvidelsen holder seg innenfor Bane NORs eiendommer på vestsiden av stasjonsvegen. Det foreligger ikke konkrete planer for stasjonsområdet per i dag, utover arbeidsskisser for selve baneføringen med ulike plattformløsninger. Eventuelle byggverk og parkeringsløsning er ikke vist.*

**Statens Vegvesen 22.06.2016:**

Anbefaler at planen sees i sammenheng med sentrumsplan for Nærbø som er under utvikling.

*Planområdet ligger like utenfor gjeldende og planlagt sentrumsavgrensning. Sentrumsplanen er hovedsakelig fokusert på vestsiden av jernbanen.*



**Figur 3: Utsnitt av planforslaget og til høyre prosjektet opp mot jernbanen.**

### **Vurdering:**

Under følger en punktvis vurdering av planforslaget med en oppsummerende konklusjon.

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

### **Utfordringer med tomtens utforming**

Tomten har en størrelse på 850m<sup>2</sup>, og et bruttoareal på 900 m<sup>2</sup>, som tilsier en boligtetthet på fire boenheter for å oppfylle kommunale krav. En såpass høy tetthet på en liten tomt har vi sett tidligere at gir utfordringer. Dette gjelder spesielt for denne tomten på grunn av dens form.

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

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

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

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

### **Bygningsmasse og arkitektonisk utforming**

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

Topp gesims er tegnet 10,2 meter over planert terreng på vestsiden/mot Jernbanevegen, på inntrukket del. På hovedbygningsskropp er gesimshøyden (inkludert tett rekkverk) 8 meter mot vest, og 7 meter på øst, der eksisterende bebyggelse har uteareal.

Det er svært positivt at arkitekten har brukt mange virkemidler for å dele opp boligmassen og gi bygget særpreg, som inntrukne partier, terrasser, fargekontraster og inndeling av øverste etasje. Prosjektet forholder seg skalamessig til både eneboligene i nærheten (mønehøyde) og den større bebyggelsen lengre sør i Jernbanevegen.

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

Vertikalt organiserte boliger kombinerer flere kvaliteter som ellers ofte utelukket hverandre. I samme bolig får man hage, utsikt, takterrasse, og både kontakt med og skjerming fra gateplan. En bolig over flere etasjer kan også oppleves å ha flere oppholdssoner skjermet fra hverandre. Ulempen er utstrakt bruk av trapper i hverdagen, særlig for små barn og ved redusert førlighet.

Sentrumsnære rekkehus («townhouse») er en nisje for seg selv, som utelukker noen

kjøpergrupper i forhold til leiligheter med heis og alt på ett plan, men kan være attraktive for andre. Utbygger vurderer selv at rekkehus er best tilpasset hva boligmarkedet etterspør.

Variasjon i boligtyper og –størrelser i et område er normalt et gode.

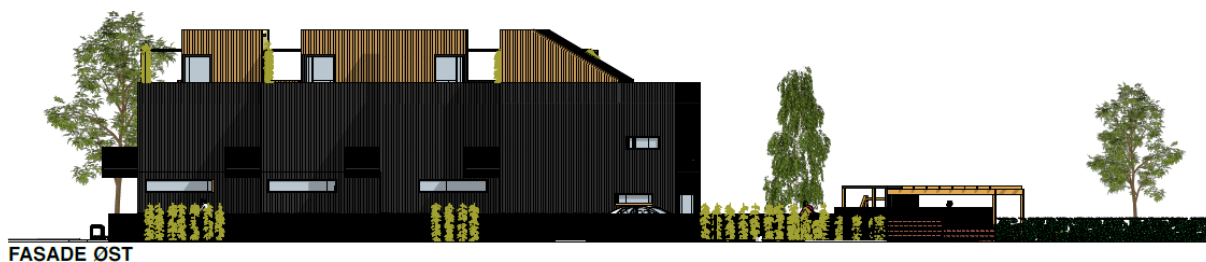
Planløsningene er utifra forutsetningene bra. Noe upraktisk med sportsbod i kjeller, og noen spisse vinkler i rom gjør de vanskeligere å møblere. Oppholdsrom har godt med lys og utsyn, og det er god takhøyde i stue pga. nivåforskjell.



SNITT A-A



SNITT B-B



### Tilpasning til omkringliggende områder

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

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

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

### **Jernbanestasjonen**

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

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

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

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

### **Tomtens arrondering og støy**

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

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



## **Bjorhaugvegen og tekniske forhold**

En del av planen er å rette opp og utvide krysset mot Jernbanevegen. Krysset får en innerradius mot nord på 5 meter mot 3 meter i dag, som er krappere enn normalkrav på 7 meter men vurderes som hensiktsmessig. Det er også lagt inn frisikt 4x20 meter.

Til sammen vil det gi bedre trafiksikkerhet og framkommelighet. Krysset er i dag smalt og med dårlig sikt.

Veien videre forbi tomten er smal, ned mot 3,3m. Minstekrav til veibredde er normalt 5 meter, kommunen kan vurdere å gi unntak for 4 meter bredde dersom det skiltes «Parkering forbudt» i begge retninger. For å få 4 meter netto veibredde, slik det unntaksvis åpnes for i vegnormen, må veien justeres +/- 50 cm ift. tomtegrense, slik at veikant mot planområdet blir parallell med veiens eiendomsgrense mot sør. Forholdet avklares før 2. gangsbehandling.

Det er avsatt et areal på 9m<sup>2</sup> til renovasjon, skjermet med halvvegger og nær gaten.

Reguleringsbestemmelsene sikrer overvannshåndtering på egen tomt.

## **Parkering**

Det er gitt krav om 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Det er vist plass til 4 p-plasser på egen tomt. De 2 øvrige kan i henhold til bestemmelse frikjøpes fra kommunen ihht. gjeldende frikjøpsreglement. Løsningen som er vist gir mer manøvrering på egen tomt, som krever særlig aktsomhet i forhold til inngangsparti og barn, men gjør også at man slipper unødig rygging ut i gaten. Det er kun beboerne selv som skal parkere på området, gjesteparkering er forutsatt løst ved gateparkering i området og stasjonens parkeringsplass. Krav om HC-plass utløses ikke ved individuell parkering for boliger.

Sykkelparkering under tak er vist i tilknytning til uteoppholdsareal.

## **Uteoppholdsareal**

Lekeplassen er ikke i tråd med kommunale krav (250 m<sup>2</sup>), både med hensyn til størrelse og funksjoner som skal inngå. Den er også under minimumsstørrelsen til regionalplan som er på 150m<sup>2</sup>. Størrelsen på arealet er nå satt til 120m<sup>2</sup>, og har en form tilpasset snuhammer og sykkelbod.

Kravet om lekeplass i kommune- og regionalplan på hhv 250 og 150 m<sup>2</sup> gjelder for prosjekter med 4-25 boenheter. Dette oppleves som strengt av flere utbyggere i kommunen, da mange fortettingsprosjekter inneholder 4-8 boenheter på tidligere eneboligtomter. I noen saker løses dette ved reovering av eksisterende lekeplass i nabolaget.

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

kompenserer for størrelsen.

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

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

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

De private uteoppholdsarealene er generøse sammenlignet med typiske leiligheter og flere sammenlignbare rekkehusprosjekter i tettbygde strøk, med 88-122 m<sup>2</sup> per enhet. Arealene er fordelt på flere mindre areal med ulik grad av sol og skjerming, der hovedarealene har gode kvaliteter. Utbygger ønsker ikke bygge støyskjerm foran de private hagene, og argumenterer med at boligene likevel har uteareal på stille side.

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

## **Konklusjon**

Administrasjonen innstiller for at forslag til detaljregulering, plan 996B-1, gnr 23, bnr 13, Nærbø sentrum øst, tas opp til behandling, og sendes ut til offentlig ettersyn med følgende merknader:

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

**Vedlegg:**

- 01 Planbeskrivelse 996B-1
- 02 Reguleringsplankart 996B-1
- 03 Reguleringsbestemmelser 996B-1
- 04 ROS analyse
- 05 Støyrapport
- 06 Solstudier
- 07 Bilder fra eksisterende situasjon
- 08 Situasjon\_utomhus
- 09 Planer
- 10 Snitt
- 11 Fasader
- 12 Illustrasjon syd - vest
- 13 Illustrasjon felles uteoppholdsareal
- 14 Illustrasjon syd - øst
- 15 Bilde syd - vest