

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Kommunedirektøren foreslår å vedta områderegulering for Nærbø nordvest.

Oppsummering:

Kommunedirektøren sin innstilling er at Hå kommune vedtar områderegulering av Nærbø nordvest (planID 202303) i medhold av plan- og bygningsloven §12-12. planen tilrettelegger bla. rundkjøring, fortetting, næringsutvikling, idrettsanlegg og ny adkomst til Tryggheim barnehage. Planene medfører noe tap av dyrket mark, men vurderes som akseptabelt sett opp mot planenes samlede nytteverdi. ROS-analysen peker på middels til høy risiko, med foreslåtte avbøtende tiltak.

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
099/25	Utval for samfunn	20.11.2025
081/25	Kommunestyret	11.12.2025

Saksbehandlar: Sunniva Hidle Kristoffersen

Sak - journalpost: 23/1869 - 39

Områderegulering av Nærbø nordvest, planID 202303 – andregangsbehandling/sluttbehandling

Kommunedirektøren si innstilling

1. Hå kommune vedtar områderegulering av Nærbø nordvest, planID 202303, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 .
2. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves de deler av følgende planer som overlapper med ny plan:

Plan 1050 – Områdereguleringsplan for Krusemarka, Nærbø (PlanID 1119-1050)

Plan 1119D – Områdereguleringsplan for Bjorhaug, Nærbø øst (PlanID 1119-1119D)

Plan 1076E – Detaljregulering for Bjorlandsmarka, Nærbø (PlanID 1119-1076)

Plan 1185 – Detaljregulering for nye Loen (PlanID 1119-1185)

Plan 1146 – Detaljregulering for FV. 160 Bernervegen Parsell rundkjøring på FV. 159 Store Ring (PlanID 1119-1146)

Plan 999C – Lunden (PlanID 1119-999)

Plan 997A – Nærbø sentrum (PlanID 1119-997)

Vedtak som innstilling frå Utval for samfunn, 20.11.2025 - 099/25

Kommunedirektøren si innstilling

1. Hå kommune vedtar områderegulering av Nærbø nordvest, planID 202303, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 .
2. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves de deler av følgende planer som overlapper med ny plan:

Plan 1050 – Områdereguleringsplan for Krusemarka, Nærbø (PlanID 1119-1050)

Plan 1119D – Områdereguleringsplan for Bjorhaug, Nærbø øst (PlanID 1119-1119D)

Plan 1076E – Detaljregulering for Bjorlandsmarka, Nærbø (PlanID 1119-1076)

Plan 1185 – Detaljregulering for nye Loen (PlanID 1119-1185)

Plan 1146 – Detaljregulering for FV. 160 Bernervegen Parsell rundkjøring på FV. 159 Store Ring (PlanID 1119-1146)

Plan 999C – Lunden (PlanID 1119-999)

Plan 997A – Nærbø sentrum (PlanID 1119-997)

Planbestemmelse 3.3 Grøntstruktur

LEK

a) LEK1 er felles lekeområde for omliggende boligbebyggelse. Utforming av arealet kan tilpasses aktivitetene på idrettsplassen. Lekeområdet som i dag er øst på gnr./brn 23/51 (sandvolleyballbane) skal reetableres innenfor LEK1 når idrettshall/veianlegg etableres. Området skal etableres med tilsvarende eller bedre kvaliteter.

20.11.2025 Utval for samfunn

Magnus Ånestad fremja endringsforslag til kommunedirektøren si innstilling:

"Planbestemmelse 3.3 Grøntstruktur

LEK

a) LEK1 er felles lekeområde for omliggende boligbebyggelse. Utforming av arealet kan tilpasses aktivitetene på idrettsplassen. Lekeområdet som i dag er øst på gnr./brn 23/51 (sandvolleyballbane) skal reetableres innenfor LEK1 når idrettshall/veianlegg etableres. Området skal etableres med tilsvarende eller bedre kvaliteter."

Kommunedirektøren si innstilling med endringsforslag blei samrøystes vedteke.

USAM- 099/25 Vedtak:

Kommunedirektøren si innstilling

1. Hå kommune vedtar områderegulering av Nærbø nordvest, planID 202303, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 .
2. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves de deler av følgende planer som overlapper med ny plan:

Plan 1050 – Områdereguleringsplan for Krusemarka, Nærbø (PlanID 1119-1050)

Plan 1119D – Områdereguleringsplan for Bjorhaug, Nærbø øst (PlanID 1119-1119D)

Plan 1076E – Detaljregulering for Bjorlandsmarka, Nærbø (PlanID 1119-1076)

Plan 1185 – Detaljregulering for nye Loen (PlanID 1119-1185)

Plan 1146 – Detaljregulering for FV. 160 Bernervegen Parsell rundkjøring på FV. 159 Store Ring (PlanID 1119-1146)

Plan 999C – Lunden (PlanID 1119-999)
Plan 997A – Nærbø sentrum (PlanID 1119-997)

Planbestemmelse 3.3 Grøntstruktur

LEK

a) LEK1 er felles lekeområde for omliggende boligbebyggelse. Utforming av arealet kan tilpasses aktivitetene på idrettsplassen. Lekeområdet som i dag er øst på gnr./brn 23/51 (sandvolleyballbane) skal reetableres innenfor LEK1 når idrettshall/veianlegg etableres. Området skal etableres med tilsvarende eller bedre kvaliteter.

11.12.2025 Kommunestyret

Olaus Trygve Bjuland (KrF) fremja tilleggsforslag til tilrådinga frå utval for samfunn:

«Eiendomsgrensen til BK3 forskyves 2 meter mot nord pga. at deler av O_GS18 er fjernet.»

Ved røysting

Det blei røysta over tilrådinga frå utval for samfunn, inkludert tilleggsforslag frå Olaus Trygve Bjuland (KrF). Dette blei samrøystes vedteke.

KS- 081/25 Vedtak:

Kommunedirektøren si innstilling

1. Hå kommune vedtar områderegulering av Nærbø nordvest, planID 202303, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 .
2. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves de deler av følgende planer som overlapper med ny plan:

Plan 1050 – Områdereguleringsplan for Krusemarka, Nærbø (PlanID 1119-1050)

Plan 1119D – Områdereguleringsplan for Bjorhaug, Nærbø øst (PlanID 1119-1119D)

Plan 1076E – Detaljregulering for Bjorlandsmarka, Nærbø (PlanID 1119-1076)

Plan 1185 – Detaljregulering for nye Loen (PlanID 1119-1185)

Plan 1146 – Detaljregulering for FV. 160 Bernervegen Parsell rundkjøring på FV. 159 Store Ring (PlanID 1119-1146)

Plan 999C – Lunden (PlanID 1119-999)

Plan 997A – Nærbø sentrum (PlanID 1119-997)

Planbestemmelse 3.3 Grøntstruktur

LEK

a) LEK1 er felles lekeområde for omliggende boligbebyggelse. Utforming av arealet kan tilpasses aktivitetene på idrettsplassen. Lekeområdet som i dag er øst på gnr./brn 23/51 (sandvolleyballbane) skal reetableres innenfor LEK1 når idrettshall/veianlegg etableres. Området skal etableres med tilsvarende eller bedre kvaliteter.

Eiendomsgrensen til BK3 forskyves 2 meter mot nord pga. at deler av O_GS18 er fjernet.

Saksframlegg

Bakgrunn for saken:

Hå kommune utarbeidet planforslaget for områderegulering for Nærbø nordvest, planID 202303, som ble sendt til førstegangsbehandling i Utval for samfunn 21.08.2025, sak [069/25](#). Hå kommune har gjort endringer etter førstegangsbehandlingen av planen. Kommunedirektøren legger nå fram sak for andregangsbehandling/sluttbehandling.

Hensikten med planen:

Hensikten med planen er å løse mer eller mindre felles utfordringer som berører ulike aktører i området, og gir bedre verktøy for å realisere regulert rundkjøring, fortetting og langsiktig utvikling av området.

Planforslaget:

Planforslaget er utarbeidet av Hå kommune, med utredninger bestilt av ulike plankonsulenter. Planområdet er redusert etter varslet plangrense og førstegangsbehandling av planforslaget, og ligger nå på 204 dekar.

Hovedgrepene i planen er å:

- Gjøre det enklere å realisere rundkjøring i krysset Bernervegen/Store Ring/Krossmyra og utbygging av eiendom gnr/bnr 16/37 og 23/4. Dette gjøres etter prinsippet fremlagt i sak 105/24.
- Eiendom 21/18 og 21/90 omreguleres fra bolig til næring.
- Det reguleres ny innkjørsel til Tryggheim barnehage. Innkjørsel fra Tryggheimvegen vil da stenges.
- Tryggheims grusfotballbane omreguleres til idrettsanlegg.
- Ny innkjørsel til eiendom gnr/bnr 16/37 og 23/4.
- Undergang langs Bernervegen er tatt ut av planen, samt gs-vei og bussholdeplass langs sørsiden av Bernervegen.
- Fortau langs Bjorlandsvegen er flyttet over til motsatt side (siden med flest boliger)

Innkomne merknader til høring og offentlig ettersyn:

Hå kommune varslet den 25.08.2025 høring og offentlig ettersyn av planforslaget etter førstegangsbehandling og vedtak i Utvalg for samfunn 21.08.2025.

Fristen for innspill ble satt til 11.10.2025. Totalt kom det inn 12 merknader til høring og offentlig ettersyn.

Statsforvalteren i Rogaland kom med innsigelse på for lav tetthet på delfelt B. Tettheten har blitt økt slik at innsigelsen er løst.

Det kom flere faglige råd om bla. parkering, dyrket mark og overvann. Hovedtrekkene i merknaden omhandler: støy, sol/skygge forhold, plassering av rundkjøringen og kostnadsfordelingen, plassering av idrettsanlegg, parkeringskrav og trafikksikkerhet.

Endringer i planen etter førstegangsbehandling:

Merknadene har ført til følgende justeringer i plandokumentene:

Plankart:

- Byggegrensen på IDR er blitt justert ned. Det er også tegnet inn avkjørsel til området.
- FRI11 har blitt justert ned i areal.

- LEK1 har fått endret plassering, er flyttet opp til BF3
- Vei inn til barnehage er endret. Det er langsgående fortau langs veien.
- Byggegrense for BF7-8 er justert.
- Fortaug og gang- og sykkelveg er tegnet gjennomgående langs Bernervegen og avkjørsler.
- Det er tegnet inn annen veggrunn på 1 m langs med Bjorlandsvegen, fortau langs med veien er da forskjøvet.
- Det er regulert inn kurve der O_GS23 og O_FO20 møtes.
- Bestemmelsesområde som tidligere het #1, heter nå ID 610.
- Fotgjengeroverganger som i dag ikke eksisterer, er fjernet fra plankartet.
- O_KV16 har blitt gitt ny betegnelse, f_KV16 og er justert for å gi trafiksikker utforming.
- O_KV15 har blitt gitt ny betegnelse, f_KV15 og er blitt strammet opp i utforming.
- Det er gjort endringer på O_FO5 og O_GS21 for å legge opp til kryssing av Stor Ring for myke trafikanter.
- Manglede friskt til avkjørsler og gangs- og sykkelveger har blitt påført, samt rettet opp i feil friskt.

Bestemmelser:

Nye bestemmelser som er lagt til:

- Overvann a)
- Boligbebyggelse f)
- Forretning og industri g)
- Forretning, kontor og tjenesteyting b)
- Bolig og tjenesteyting f)
- Område for undervisning i)
- Idrettsanlegg a)-d)
- Rekkefølgebestemmelser g)

Bestemmelser som har fått endret tekst:

- Overvann b)
- Frittliggende småhusbebyggelse c)
- Forretning og industri c)
- Hensyn grønnstruktur
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Vurdering:**Forhold til konsekvensutredning:**

Planforslaget er konsekvensutredet etter § 6 KU-forskriften. To alternativer har blitt vurdert i konsekvensutredningen og planforslaget er basert på alternativ 1.

Oppsummert er konsekvensene for KU-temaene som følger for planforslaget (alternativ 1):

- Noe positiv: friluftsliv
- Middels negativ: jordressurser
- Noe negativ: kulturmiljø, landskap
- Ubetydelig: naturmangfold

Samlet konsekvens for planforslaget er vurdert til å ha noe negativ konsekvens. Dette er hovedsakelig på grunn av planen gjør det lettere å realisere et ubebygget boligområde på dyrket mark. Rundt 14000 m² dyrket mark vil potensielt kunne bli nedbygd.

ROS-analyse

Det er identifisert 4 uønskede hendelser:

- **Høy risiko:** Overvann, trafikkulykker
- **Middels risiko:** Sterk vind, støvforurensing

Samlet sett viser analysen at området har middels til høy risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø. ROS-analysen foreslår tiltak som reduserer risikoen. De fleste er innarbeidet i planforslaget og noen må følges videre opp av byggesak og andre instanser.

Naturmangfoldsloven

Planen er vurdert etter §§ 8–12, jf. §7. Planområdet er allerede bebygget og ligger i et tettsted. Det er i hovedsak ikke registrert spesielle naturverdier og naturtyper innenfor området. En hensynssone er likevel lagt inn for å bevare en trerekke med almetrær. Kommunedirektøren vurderer derfor at tiltakene som følge av planen ikke vil ha negativ påvirkning på naturmangfoldet. Kommunedirektøren sin fulle vurdering av planens forhold til naturmangfoldloven kan leses i planbeskrivelsen.

Samlet vurdering:

Planforslaget legger til rette for en helhetlig utvikling av Nærbø. Rundkjøringen vil bedre trafiksikkerheten og flyten i trafikken. Ny adkomst til Tryggheim barnehage gir bedre trafiksikkerhet for elever ved Tryggeheim skoler. Omregulering til næring og idrettsanlegg gir mulighet til lokal næringsutvikling og styrking av idretts- og rekreasjonsmuligheter. Planen medfører noe tap av dyrket mark, men vurderes som akseptabelt sett opp mot planens samlede nytteverdi.

På bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget til områderegulering for Nærbø nordvest (planID 202303) vedtas slik det foreligger.

Vedlegg:

planID 202303 ROS-analyse
planID 202303 Støyvurdering
planID 202303 Konsekvensutredning naturmangfold
planID 202303 Konsekvensutredning
planID 202303 Overvann og flom
PlanID 202303 Planbeskrivelse
planID 202303 Plankart
planID 202304 Trafikkanalyse
202303 Merknader i fulltekst
202303 Merknadshefte

Vedlegg:
202303 Planbestemmelser