

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Kommunedirektøren foreslår å vedta detaljregulering for Nærbø sentrum delfelt 3C etter justeringer basert på høringen.

Bakgrunn for saka:

Dette er andregangsbehandling av detaljregulering for Nærbø sentrum delfelt 3C, planID 1119-202510. Etter justeringer basert på høringen våren 2026, er den nå klar for vedtak.

Hå kommune har utarbeidet planforslaget i samarbeid med Ineo Eiendom og Helen & Hard. Planen legger til rette for aldersvennlige boliger i bofellesskap i Nærbø sentrum. Mer informasjon om planforslaget finnes i planbeskrivelse og øvrige plandokumenter.

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
063/26	Utval for samfunn	20.08.2026
055/26	Kommunestyret	03.09.2026

Saksbehandlar: Einar Serigstad

Sak - journalpost: 25/4824 - 28

Detaljregulering for Nærbø sentrum delfelt 3C (planID 202510) - 2. gangsbehandling

Kommunedirektøren si innstilling

1. Hå kommune vedtar detaljregulering for Nærbø sentrum delfelt 3C, planID 202105, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.
2. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves de deler av følgende planer som overlapper med ny plan:
 - a. planID 997 – Reguleringsplan for Nærbø sentrum
 - b. planID 1022 – Nærbø sentrum sør

Vedtak som innstilling frå Utval for samfunn, 20.08.2026 - 063/26

Kommunedirektøren si innstilling

1. Hå kommune vedtar detaljregulering for Nærbø sentrum delfelt 3C, planID 202105, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.
2. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves de deler av følgende planer som overlapper med ny plan:
 - a. planID 997 – Reguleringsplan for Nærbø sentrum
 - b. planID 1022 – Nærbø sentrum sør

20.08.2026 Utval for samfunn

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 063/26 Vedtak:

Kommunedirektøren si innstilling

1. Hå kommune vedtar detaljregulering for Nærbø sentrum delfelt 3C, planID 202105, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.
2. På grunnlag av vedtakspunkt 1 oppheves de deler av følgende planer som overlapper med ny plan:
 - a. planID 997 – Reguleringsplan for Nærbø sentrum
 - b. planID 1022 – Nærbø sentrum sør

Saksframlegg

Hensikten med planen:

Hensikten med planen er å:

- legge til rette for aldersvennlige boliger i bofellesskap
- etablere gode felles uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser
- bidra til fortetting og utvikling av Nærbø sentrum
- sikre gode løsninger for mobilitet, parkering og teknisk infrastruktur

Planprosess og medvirkning:

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 2026 og 21. juni 2026. Planforslaget fikk 6 innspill. Kommunedirektøren har oppsummert og behandlet innkomne innspill i merknadsheftet. Merknadene handler om:

- flom, skred, overvann, vassdrag og energianlegg
- varelevering og trafikk sikkerhet
- renovasjonsløsning



- framkommelighet på fortau og universell utforming
- riktig reguleringsformål for renovasjon og HC-parkering
- parkering ved Jadarheim og behov for gjesteparkering
- utvidelse/bruk av Jadarheim og kulturskolens behov
- støy og behov for støyreduserende tiltak
- uteoppholdsareal og eventuell frikjøpsordning
- vindforhold og byggehøyder
- byggehøyder og tilpasning til kulturmiljøet rundt Jadarheim
- fortetting og utvikling av Nærbø sentrum
- aldersvennlige boliger og felles møteplasser
- ROS-analyse og risikoreduserende tiltak
- Torgsenterets ønsker for egen eiendom, blant annet sentrumsformål, høyere utnyttelse, større byggehøyder, fleksible avkjørsler og fjerning av hensynssone H190.
- Energiløsning

Utbyggers justeringer

Utbygger ønsker dessuten 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.

Bestemmelsen om inntrekking ble satt for å sikre oppdeling av fasaden og tilpasse bebyggelsen til menneskelig skala. Et slikt grep kan bli vurdert flere steder i sentrum. Kommunedirektøren mener derfor at dersom fravik fra dette skal kunne tillates, må flere kompenserende grep bli gjort. Disse er tilføyde i bestemmelse 2.3 bokstav c. Hensikten er å presisere at det kun gjelder én ekstra etasje og at andre gode visuelle kvaliteter må være til stede.

Justering(-er) etter høringen:

- Tilføyde presisering av bestemmelse for hensynssone H190: «Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer redning og oppstillingsplass ved en framtidig situasjon hvor P1 blir utbygd. Parkeringsplassene på P1 innenfor sonen kan fortsatt benyttes.»
Hensikten med denne presiseringen er å sikre at det ikke bygges tiltak som vanskelig en framtidig utvikling på Torgsenterets eiendom og dermed vanskeliggjør framtidig redning ved brann. Samtidig presiserer bestemmelsen at Torgsenteret fortsatt kan tilby parkeringsplassene til sine kunder. I framtiden hvis Alti Forvaltning / Nærbø torgsenter regulerer sin eiendom, kan det da tas endelig stilling til faktisk behov for brannoppstillingsplass mellom framtidig bygg på deres eiendom og bofelleskapsbygget.
- Bestemmelse 2.3 bokstav c «Ved flere enn 4 etasjer, skal etasjene over være inntrukne fra minst en side med minst 5 meter.» tilføres følgende:
«Kommunen kan tillate at femte etasje oppføres uten slikt inntrekk dersom tiltaket har svært gode kompenserende visuelle kvaliteter, dersom

bebyggelsen samlet bidrar til god nedtrapping internt i prosjektet eller mot omkringliggende bebyggelse, eller dersom terrengmessige forhold tilsier det. Fravik fra inntrekkingskravet kan bare gis for bygg på inntil fem etasjer. Dersom maksimal tillatt byggehøyde åpner for mer enn fem etasjer, skal høyden reduseres tilsvarende minst én etasje, inkludert romhøyde og konstruksjonshøyde.»

- Bestemmelse 2.6 bokstav d (og i 2.1) har fått krav til klargjøring for fjernvarme dersom vannbåren varme velges energivalg for oppvarming/varmtvann.

Planforslaget:

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 9 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.

Planen har flere fellesbestemmelser som ivaretar krav til blant annet estetikk herunder aktiv fasade, fellesrom, privat og felles uteoppholdsareal, sykkel- og bilparkering, varelevering, renovasjon, støy og mer. Kravene kommer fra kommuneplanen og sentrumsplanen.

Bestemmelsen om fellesrom er ny og er en detaljering av kravet fra kommuneplanen. Med fellesrom menes fasiliteter som felles stue, drivhus, verksted eller hobbyrom o.l. samt gjestebolig/-hybel. I denne planen er kravet satt til minst 300 m² fellesrom. Plane legger til grunn at de romslige fellesarealene kan kompensere for andre funksjoner som privat uteoppholdsareal eller minste størrelse på boenhet.

Avfall skal løses med nedsenkede containere plassert ut mot Dalvegen i felt FO7.

I planen er Torggata regulert i tråd med slik den har blitt opparbeidet, for noen år siden. I Jadarvegen er det foreslått et innstrammet gate med kjørevegbredde på 6 meter og tosidig fortau på 3 meter.

Planen har også krav som skal ivareta hensynet til Tine sin grunnvannsbrønn på gnr./bnr. 21/99 og 21/318.

Virkninger av planen:

Planen er ikke konsekvensutredet, da den er i tråd med overordnet kommunedelplan som allerede er konsekvensutredet.

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
- trafikk sikre løsninger og frisiktsoner
- krav til støytiltak
- restriksjoner knyttet til grunnvann

Forholdet til overordnede føringer:

Planen samsvarer med forventninger, statlige planretningslinjer og regionalplan for Jæren og søre Ryfylke. Planen støtter mål om:

- kompakt sentrum
- redusert transportbehov
- aldersvennlige boliger
- samfunnssikkerhet
- jordvern

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

- parkeringsdekning for bil, da den følger kommuneplanen makskrav som er noe høyere enn regionalplanen. Men kommuneplanen er nyeste plan og temaet anses derfor som avklart og i tråd med hva som er tillatt i Nærbø sentrum.
- støy, da det er foreslått støyfølsom boligbebyggelse i støysoner og dette strider med intensjonen i T-1442.

Forholdet til kommunale føringer:

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

- 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

Derimot har denne detaljreguleringsplanen foreslått:

- å øke tillatte byggehøyder med et par etasjer sammenlignet med sentrumsplanen.
- å gi unntak for krav til størrelse på privat balkong/uteplass.

Planens forhold til andre lovverk og tema:

- **Naturmangfoldloven:** Planområdet inneholder ikke viktig natur, da det gjelder transformasjon av bebygde områder. Hensynet anses ivaretatt, se planbeskrivelsen.
- **Vannforskriften:** Planen er vurdert etter § 12. Overvann skal håndteres lokalt gjennom blågrønne løsninger, fordrøyning og flomveier i tråd med VAO-rammeplanen. Planen vurderes å ikke ha vesentlig negativ påvirkning på vannforekomster eller vannmiljø sammenlignet med dagens situasjon, forutsatt at tiltakene gjennomføres.
- **Klima:** Planen legger til rette for fortetting i sentrum og mer effektiv arealbruk, noe som kan bidra til redusert transportbehov og lavere klimagassutslipp. Det stilles krav til blågrønn faktor, og overvannshåndtering. Samtidig vil økt utbygging og aktivitet kunne gi noe økte utslipp i anleggs- og driftsfase. Planen vurderes samlet sett å være i tråd med overordnede klima- og miljømål.
- **Infrastruktur:** Planen legger til rette for tilfredsstillende teknisk infrastruktur, inkludert vann, avløp og overvann, som dokumentert i VAO-rammeplanen. Eksisterende infrastruktur i området har kapasitet til å håndtere planlagt utbygging, med nødvendige oppgraderinger og tiltak. På Nærbø er det tilstrekkelig kapasitet på skole og barnehage.
- **Barn og unge:** Planen er vurdert opp mot rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. 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.

Konsekvenser for næringsinteresser:

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. Hensynssonen sikrer dermed areal, men styrer ikke hva som blir endelig løsning i framtiden.

Vurdering:

Større byggehøyder går greit:

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 bofellesskapsbyggene 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.

Mindre private uteplasser for å styrke fellesskapet:

Planen avviker fra kommuneplankravet om minst 8 m² felles uteoppholdsareal, da det er lagt opp til balkonger på 6 m². For bofellesskapet er det en intensjon om at beboerne i stor grad skal insentiveres til å bruke fellesarealene. Kommunedirektøren mener at det derfor kan aksepteres at de private uteplassene er noe mindre, ettersom bofellesskapet skal ha svært rause fellesarealer.

Støy utfordrer sentrumsplanen:

Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy fra Torggata. Deler av planområdet og uteoppholdsarealet vil ligge i gul støysone. Støy er en kjent utfordring i

sentrumsområder. Planen legger til rette for avbøtende tiltak som fasadetiltak og skjerming. Kommunedirektøren legger vekt på at skjerming av uteoppholdsarelene kan bidra til akseptable støyverdier og at omfanget av berørte boliger er en lav andel. Etter fasadetiltak får disse boligene akseptable verdier. Noe støy må likevel aksepteres for å oppnå ønsket sentrumsutvikling. Dessuten er det krav til flere kompensierende tiltak i planen som gode fellesreal/-fasiliteter og gode uteoppholdsarealer.

Samlet vurdering:

Planen vil føre til mye positivt. Den vil:

- bidra til sentrumsutvikling
- gir nye boligtyper ved å tilby aldersvennlig og sosial bofellesskap
- legge til rette for flere boliger som skaper mer liv og aktivitet
- øke tryggheten som følge av flere folk i sentrum
- kunne øke kundegrunnlaget for eksisterende butikker og næringsliv
- redusere behovet for bil
- øke attraktiviteten for tilflyttere

Samtidig er en negativ side med planen hvordan støy påvirker framtidig boligbebyggelse.

Samlet vurderes planen å tilføre Nærbø sentrum flere fordeler enn ulemper, og at den bidrar til ønsket sentrumsutvikling i tråd med sentrumsplanen – kommunedelplan for Nærbø sentrum.

Konklusjon:

På bakgrunn av redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at det reviderte planforslaget til Nærbø sentrum delfelt 3C (planID 1119-2025010) blir vedtatt.

Vedlegg:

202510 Planbeskrivelse 2026-07-27_01
202510 Plankart 2026-04-27_01-A2-L
202510 Planbestemmelser - 2026-07-27_01
202510 ROS-analyse 2026-04-06_01
202510 Merknadshefte 2026-07-27_01
202510 Merknader i fulltekst - Høring
202510 Merknader i fulltekst - Varsel
202510 Vilbo Nærbø Illustrasjonshefte - August 2026
202510 VAO-rammeplan - Rapport
202510 VAO-rammeplan - Tegning

Vedlegg:

202510 Flomvurdering for Nærbø sentrum

202510 Trafikknotat - Mars 2026

202510 Støyutredning