

PLANINITIATIV

Roskdalen
Hå kommune
Mars 2026



STAV ARKITEKTER

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	3
1.1	Ansvarlige.....	3
1.2	Bakgrunn	3
1.3	Formålet med planen	4
1.4	Planområdet og omgivelsene	4
1.5	Planstatus og føringer	6
2	PRESENTASJON AV PROSJEKTET / PLANIDÉEN.....	10
2.1	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	10
2.2	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	10
2.3	Utbyggingsvolum og byggehøyder	11
3	VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE.....	12
3.1	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	12
3.2	Aktuelle utredningstema	13
4	SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET	14
5	KONSEKVENsutredning.....	14
6	PLANPROSESS OG SAMARBEID	15
6.1	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	15
6.2	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart	15
6.3	Medvirkningsprosess	15
7	TEMA SOM ØNSKES AVKLART I OPPSTARTSMØTET	16
8	VEDLEGG.....	17

1 INNLEDNING

Planinitiativet gjelder igangsetting med privat reguleringsplan for tomt 26/1188 i Hå Kommune.

Planinitiativet oversendes i henhold til *plan- og bygningsloven (pbl)* § 12-8, *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven* §§ 1 og 2, og *prop. 149 L*.

Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er lista opp i § 1 punkt a) til l) i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl)*.

Merknad til leseren ved varsel om oppstart:

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet. Dokumentet foreslår blant annet arealformål, plangrep og utforming av området, osv. I oppstartsmøtet diskuteres disse forholdene. Oppstartsmøtet kan medføre endring av forslagene i dette planinitiativet. Lesere av dette dokumentet henvises derfor oppstartsmøtereferatet for siste oppdaterte føringer og forslag til løsninger for området/planen.

1.1 Ansvarlige

Ansvarlige i prosjektet er følgende:

	Forslagstiller / utbygger	Fagkyndig / fagansvarlig
Firmanavn	Grude Utbygging AS	Stav Arkitekter AS
Org.nr.	990 654 132	831 895 322
Kontaktperson	Oddbjørn Grude, Runar Mjåtveit	Henning Bøe
E-post	oddbjorn@grude.no runar@grudebygg.no	henning@stavark.no
Telefon	908 32 061 / 92686221	952 14 928 / 51 53 74 90
Postadresse	Lalandsvegen 227 4353 Klepp Stasjon.	Øvre Banegate 28 4014 Stavanger

1.1.1 Hjemmelshaver(e) og andre opplysninger

Hjemmelshaver(e): Johannes Krag. (tinglyst 23.05.2014)

Rettighetshaver: Runar Mjåtveit. (tinglyst 16.01.26)

Kontaktperson: Runar Mjåtveit

E-post: runar@grudebygg.no

Telefon: 92686221

1.2 Bakgrunn

Vi ønsker å regulere tomten 26/1188 på bakgrunn av at tiltakshaver som ønsker å bygge 5 nye familieboliger.

1.3 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse på eiendom gnr./bnr. 26/1188 ved Roskdalen på Nærbø. Planen skal regulere området til boligformål med tilhørende uteoppholdsarealer, parkering og nødvendig infrastruktur.

Tiltaket omfatter utvikling av et mindre boligprosjekt bestående av familieboliger organisert som eneboliger i kjede. Intensjonen er å utnytte en ubebygget tomt innenfor eksisterende boligområde og bidra til en naturlig fortetting i tråd med overordnede arealstrategier.

Planen skal sikre gode bokvaliteter, trygge adkomstforhold og en utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området.

1.4 Planområdet og omgivelsene

Planområdet ligger i et etablert boligområde ved Roskdalen på Nærbø i Hå kommune. Området er i dag ubebygget og består av gressdekket mark.

Planområdet omfatter hovedsakelig eiendom gnr./bnr. 26/1188 samt nødvendige arealer for adkomst fra eksisterende boligvei. Tomten er ca. 1 200 m².

Omgivelsene består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus i én til to etasjer med private hager. Området har lav trafikkbelastning og fremstår som et rolig boligområde.

Planarbeidet forventes ikke å gi vesentlige virkninger utenfor planområdet. Trafikkøkningen vil være begrenset til et mindre antall nye boliger, og tiltaket vurderes å ligge innenfor kapasiteten til eksisterende infrastruktur.

1.4.1 Planavgrensning og lokalisering



Foreslått planavgrensning fremgår av bildet over. Planområdet består av tomt 26/1188, på hjørnet av Roskdalen og Roskhadle. Planområdets størrelse er på ca. 2 200 m² og omfatter ovennevnte eiendom og deler av veien. Tomtens størrelse er på ca. 1 200 m².

1.4.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er i dag ubebygget og består av gressdekket mark. Tomten er i dag regulert til friområde. Tomten er privat eid og ligger i rolig, etablert boligstrøk. Planen utnytter en ubebygget tomt innenfor eksisterende boligområde og bidra til en naturlig fortetting i tråd med overordnede arealstrategier. Tomten anses som godt egnet for familieboliger.

Stedets karakter, bebyggelse og struktur



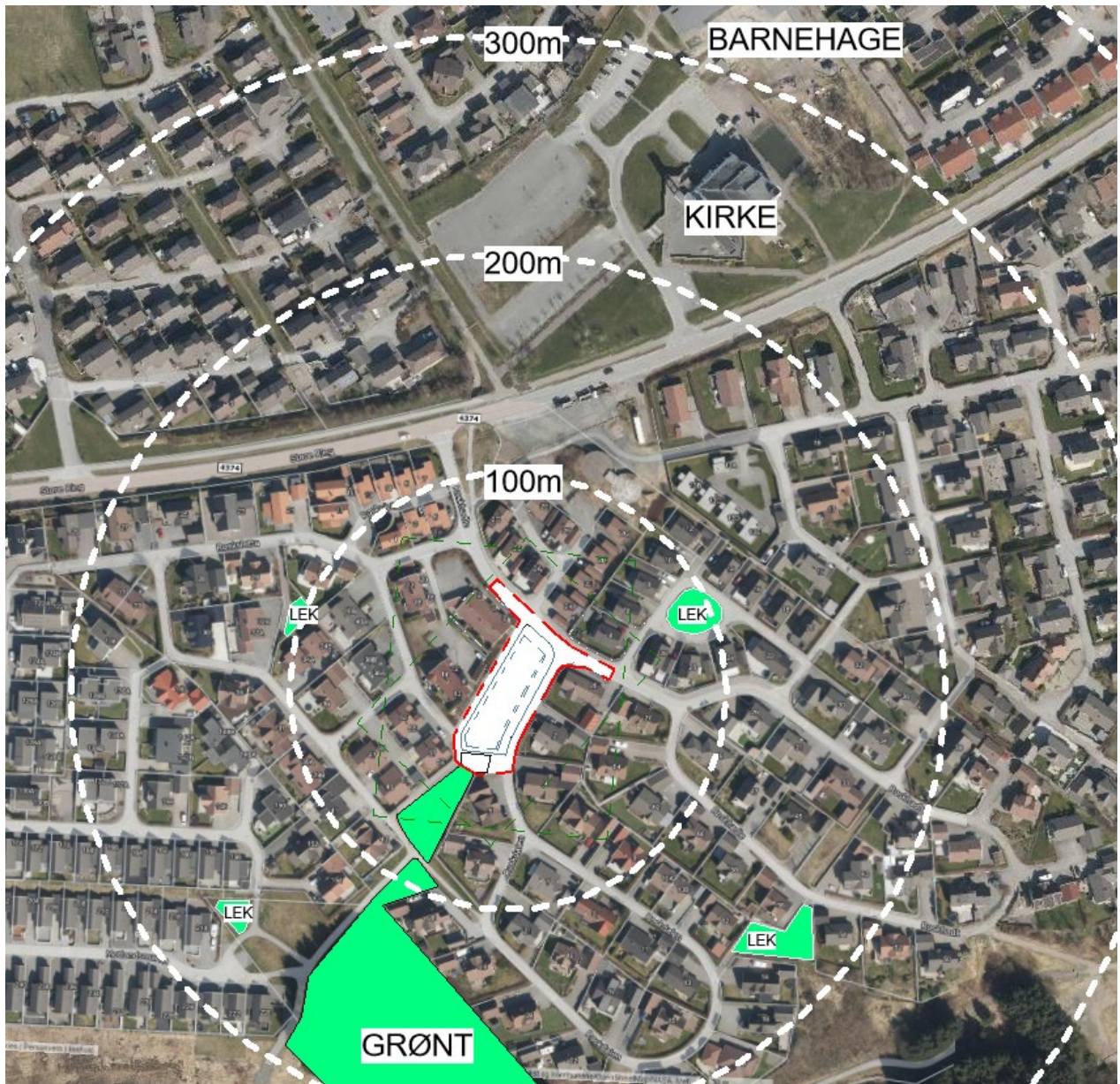
Flyfoto fra starten av 90-tallet da utbygging i Dalabekk startet

Dalabekk ble utbygd på starten av 1990-tallet med eneboliger og kjedehus. Eiendommen som vi nå vil regulere til bolig var avsatt til friområde, men er aldri blitt opparbeidet på noen måte.

Landskap

Dalabekk ligger i sørlige del av Nærbø i overgang mellom tett bebyggelse og flate jærsker landbruksområder.

Analyse av nærområdet/omgivelsene



Planområdet ligger ca. 300 meter fra nærmeste barnehage og ca. 250 meter fra kirke.

Eiendommen grenser i sør til et grøntområde som leder videre til et større grøntdrag og det finnes flere lekeplasser i området.

Togstasjon på Nærbø er 1,8 km unna, det tar 25 min å gå, 5 min å kjøre. I sentrum av Nærbø finnes det også matbutikker, kafe, sykehjem og skole.

1.5 Planstatus og føringer

1.5.1 Forholdet til overordna planer og føringer

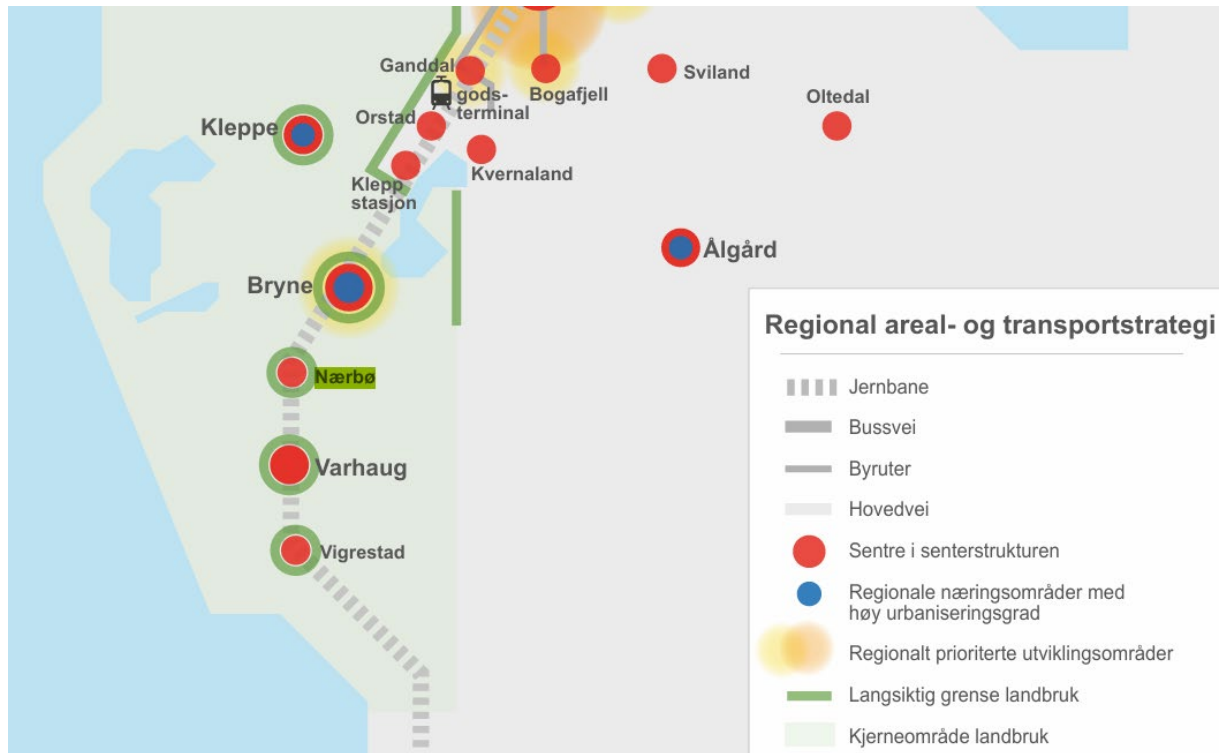
Tiltaket skal følge overordnede føringer om utvikling av familievennlige boligområder med gode utearealer og trafikksikre løsninger.

Gjeldende planer og føringer som ligger til grunn:

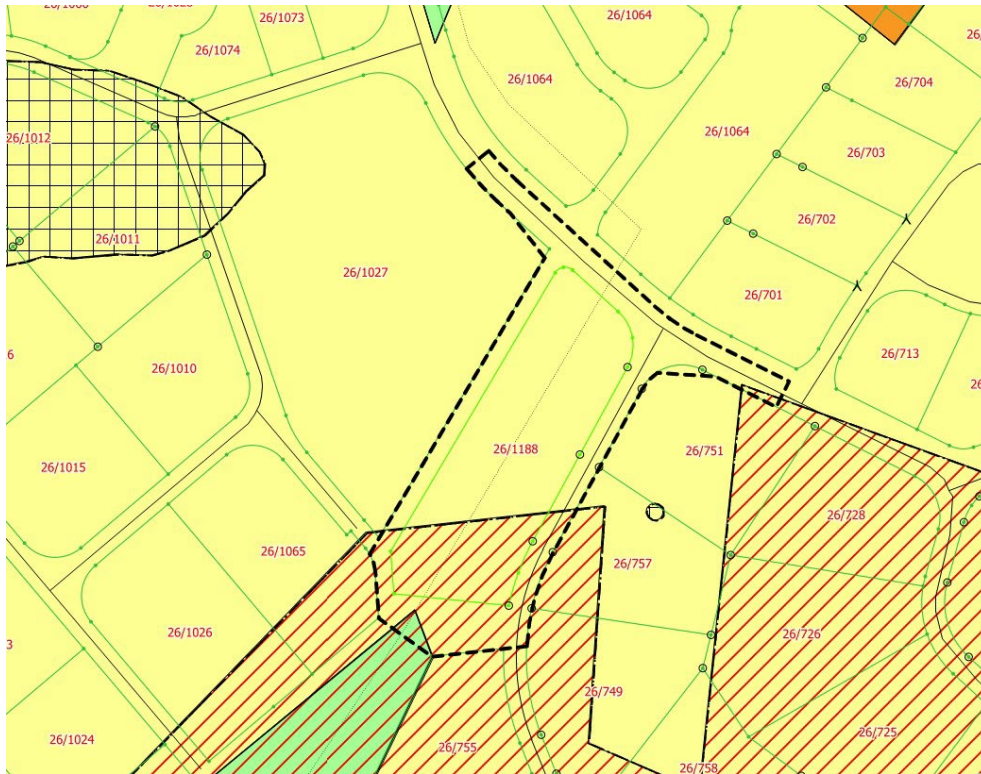
- Regionalplan for Jæren 2013-2040 (RPJ)
- HÅ MOT 2036 KOMMUNEPLAN FOR HÅ AREALDEL MED FØRESEGNER
- Plan 990 REGULERINGSPLAN FOR DALABEKK II, NÆRBØ

1.5.2 Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke

Regionalplanen omtaler Nærbø som et lokalsenter og et område prioritert for fortetting. Regionalplanen legger også opp til en utnyttelsesgrad på 60-100 %, men at utnyttelse i øvre del av sjiktet blir forbeholdt sentrale deler. Dette bygger opp om at utnyttelse nærmere 60 % vil være riktig for dette området.



1.5.3 HÅ MOT 2036 KOMMUNEPLAN FOR HÅ AREALDEL MED FØRESEGNER



Figur 1: Kartutsnitt fra plankartet til gjeldene Kommuneplan

Tomta ligger over 500 m fra togstasjon. Kommuneplanens føringer for utnyttelsesgrad for nye planer sier derfor at utnyttelsesgraden bør ligge på 60 - 100 %-BRA. Da dette er et etablert område, bør vi nok ligge i nedre sjikt for å tilpasse oss omgivelsene. Kommuneplanen sier også at vi bør ligge på 3,5-4,5 boenheter. Dette vil si at vi bør ligge på mellom 4-5 boliger.

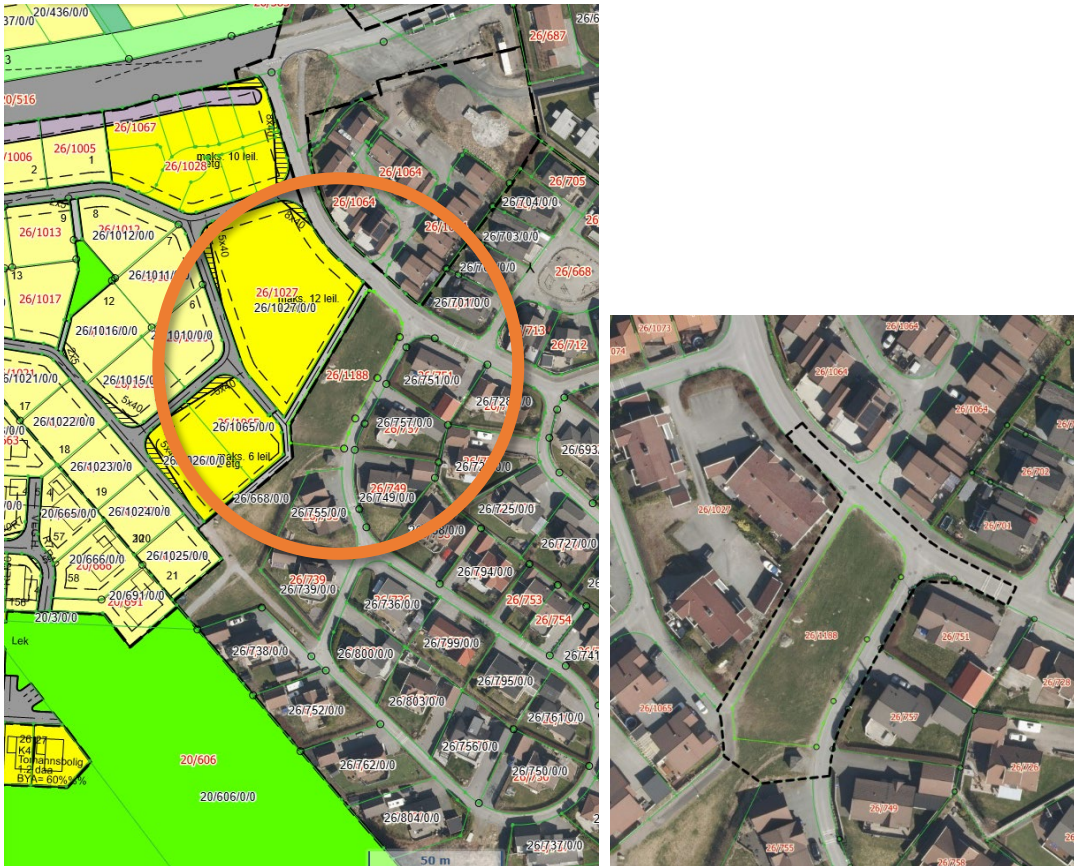
Kommuneplanen stiller krav til minste dybde på hageareal skal være hovedsakelig 8 m, den skal være minst 60 m² stor og ha minst 50 % sol ved vårjevndøgn.

Da det er kort veg til grøntdrag og flere lokale lekeplasser mener vi at det ikke stilles krav til sandlek på denne eiendommen.

Garasje eller carport med utkjøring rettvinklet på kjøreveg skal være minst 5,5m fra kant kjørebane.

Sørlige del av planområdet ligger under en flomsone, men kommunen er i gang med en utredning her så denne vil mest sannsynlig innskrenkes.

1.5.4 Gjeldende reguleringsplan - Plan 990 REGULERINGSPLAN FOR DALABEKK II, NÆRBØ



Figur 2: Kartutsnitt fra plankartet til gjeldene REGULERINGSPLAN (Plan 990).

Gjeldende reguleringsplan regulerer selve eiendommen til friområde, men ellers er har planen lagt opp til boligbebyggelse i hele området. Det er regulert frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. All bebyggelse er regulert i 2 etasjer (benevnelse 1,5 etasjer og innredet loft vil i dag tilsvare 2 etasjer). Husene skal oppføres med saltak eller valmet tak. BYA for frittliggende boliger kan ikke overstige 40%, og BYA for konsentrert bebyggelse skal ikke overstige 65%.

2 PRESENTASJON AV PROSJEKTET / PLANIDÉEN

2.1 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Eiendommen er i et etablert boligområde, tomten står ubebygget og området rundt består av boliger med lav bebyggelse, hovedsakelig eneboliger og rekkehus. Tomten er i dag privat og eies av tiltakshaver.

Boligene tilpasses området og tomten slik at den bygges i volm og karakter som harmonerer med omgivelsene og ikke stikker seg ut. Området er godt etablert familieområder med lav bebyggelse i form av eneboliger og rekkehus.

Nærhet til skole, barnehage og lokale funksjoner legger til rette for hverdagsreiser til fots eller med sykkel.

Prosjektet vurderes å gi positiv miljøeffekt ved å utnytte eksisterende infrastruktur fremfor å ta i bruk nye arealer.

2.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges etablert fem familieboliger organisert som eneboliger i rekke.

Boligene foreslås oppført i to etasjer med kompakt fotavtrykk for å sikre gode utearealer på bakkeplan. Boligene orienteres slik at oppholdsrom og hager får gode lys- og solforhold. Vestvendte utearealer gir brukbare oppholdsarealer på ettermiddag og kveld. Prosjektet legger vekt på gode bokvaliteter gjennom funksjonelle planløsninger, gode solforhold og tydelige private utearealer.

Parkering etableres som carport eller garasje mellom boligene med direkte adkomst fra Roskdalen. Løsningen gir oversiktlig trafikkavvikling og tydelig separasjon mellom kjøreareal og uteoppholdsareal.

Tiltaket inkluderer:

- boligbebyggelse
- private uteoppholdsarealer
- parkering og adkomst
- nødvendige tekniske anlegg

Bebyggelsen planlegges tilpasset eksisterende skala og boligstruktur i området.

Området foreslås utbygd med 5 boenheter med ca. 75 m² BYA for hver av boligene. Skisseforslaget viser 5 boenheter med 2 ulike typer/størrelser rekkehus da den som havner på hjørnet av Roskdalen og Roskhadle må tilpasses en litt annen form. Vi ser for oss boliger mellom 140-180 m² BRA. Foreløpige skisser tilsier omtrent 700-900 m² BRA bolig totalt, noe som gir 58-75 %BRA hvilket er i tråd med overordnede føringer.

Skissene viser ca. 60 m² privat uteoppholdsareal for hver bolig.



2.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Boligene planlegges oppført i to etasjer.

Maksimal mønehøyde vil være ca. 8 meter, og gesimshøyde ca. 6 meter. Høyden er tilpasset omkringliggende bebyggelse og vurderes å være innenfor områdets etablerte skala. Det planlegges å legge opp til 5m byggegrense fra veg i nord (Roskhadle), 4m byggegrense fra adkomstvegen Roskdalen.

Mot gang og sykkelsti i vest legges det opp til 2m byggegrense og mot friområde i sør tenker vi å åpne for en byggegrense på 1m.

Sol og skygge:



Sol 21.03.klokken 15:00.

I mars klokken 15 er solen akkurat på grensen til 50%. Vi ser allikevel at klokken 16:00 vil det være over 50% sol i mars på private hager og dette indikerer gode solforhold hele året på private hager.



21 juni klokken 18:00 vil det være gode solforhold i de private hagene.

3 VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE

3.1 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket viderefører området boligkarakter gjennom lav bebyggelse og småskalapreg. Boligene bygges i volum og høyder som passer inn i omgivelsene. Sol og skygge diagram viser at det ikke vil gi noen negativ innvirkning på naboer. Terrenget er relativt flatt, og prosjektet krever begrensede terrenginngrep.

Tiltaket vurderes å ha liten fjernvirkning og vil fremstå som en naturlig del av eksisterende boligområde.

Eiendommen er godt egnet for familieboliger i allerede etablert nabolag. Det er korte avstander til barnehage, skole, kirke og matbutikk i Nærbø sentrum og det er flere etablerte lekeplasser i området.

Det er et attraktivt nabolag med mye barnefamilier og et godt sted for barn å vokse opp. Små boliggater med kort veg til grøntdrag og lekeplasser ivaretar barn og unges interesser.

Naturmangfold

Selv om eiendommen i dag er regulert til friområde, har det aldri vært noen form for beplantning, trær, viktige naturtyper eller rødlistede arter observert her. Vi ser derfor ikke at det er en utfordring for naturmangfold å utvikle denne tomta.

3.2 Aktuelle utredningstema

Aktuelle utredningstema selv om planen ikke utløser kravet til konsekvensutredning (KU).

- flomsone

4 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3.

Foreløpig vurdering viser ingen kjente risikoforhold som hindrer utbygging. Følgende tema vil vurderes videre:

- overvannshåndtering
- flomfare
- grunnforhold og geoteknikk
- trafiksikkerhet
- teknisk infrastruktur

Nødvendige avbøtende tiltak vil innarbeides i reguleringsplanen.

Flom

Planområdet ligger innenfor flomsone, slik kommuneplankartet foreligger tilgjengelig i dag. Dette må vurderes i planprosessen med eventuelle tiltak. Det kan oppstå urban flom pga. ekstrem nedbør og overvann og tette flater. Kommuneplanen har krav om at overvannshåndtering og alternative flomveier skal vises i VA-rammeplan som inngår i plandokumentasjonen. Temaet blir derfor vurdert nærmere i planprosessen.

Trafiksikkerhet

Tomt på enden i kryss Roskdalen og Roskhadle må ivareta friskt. Trafiksikkerhet vil bli vurdert i planarbeidet med adkomstløsning.

5 KONSEKVENsutREDNING

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8 skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

Det vurderes at det ikke er krav til konsekvensutredning for denne planen.

6 PLANPROSESS OG SAMARBEID

6.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget berører i hovedsak private interesser knyttet til nærliggende boligeiendommer.

Mulige tema som vurderes videre:

- sol- og skyggeforhold for naboer
- innsyn og privatliv
- lokal trafikkøkning

Foreløpige vurderinger viser at tiltaket ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for omkringliggende eiendommer.

Naboeiendommer-/bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av privatboliger. Det er veg eller gangsti rundt hele eiendommen som reguleres, så ny bebyggelse vil ikke gripe inn i naboeiendommer.

6.2 Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

Følgende offentlige organer og andre interessenter anses som særlig relevante:

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune

6.3 Medvirkningsprosess

6.3.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Det varsles i en lokalavis. Varselet kunngjøres også på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig.

6.3.2 Samarbeid

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter, samt andre fagkyndige ved behov.

7 TEMA SOM ØNSKES AVKLART I OPPSTARTSMØTET

På oppstartsmøtet ønskes følgende avklart:

- Tilbakemelding på foreslåtte grep og tiltak i planinitiativet
- Utnyttelsesgrad
- Renovasjonsløsning (kapasitet / antall fraksjoner, plassering)
- Areal til postkassestativ
- Overvannshåndtering og mulig flomvei
- Eventuelle rekkefølgekrav
- Utbyggingsavtale
- Frisikt i kryss

8 VEDLEGG
