

Forespørsel om reguleringsendring etter pbl. § 12-14 andre ledd

Reguleringsendring for gnr./bnr. 26/1242

Planens navn: Nærbø sentrum øst

PlanID: 996

Gjeldende plan vedtatt: 08.10.1980, sist endret 23.09.2022

Forslagsstiller: Team Jæren AS

Plankonsulent: Mestergruppen Arkitekter AS v/Silje Berge

Dato: 03.08.2026



Oversiktskart som viser eiendom som omfattes av endringene

1. Bakgrunn for planendringen

Mestergruppen Arkitekter AS er engasjert av Team Jæren AS i forbindelse med ønske om fortetting av den ubebygde eiendommen 26/1242 med to nye eneboliger i kjede.

Mestergruppen Arkitekter AS er engasjert av Team Jæren AS for å utarbeide reguleringsendring av detaljreguleringsplan Nærbø sentrum nedre, planID 996, for eiendom med gnr./bnr. 26/1242. Formålet med reguleringsendring er å legge til rette for fortetting med en enebolig med mulighet for hybel på eiendommen. Gjeldende plan for eiendommen er detaljreguleringsplanen for Nærbø sentrum øst planID 996 som ble vedtatt 08.10.1980.

Den aktuelle eiendommen ble kjøpt av Haider eiendom AS med den hensikt å utvikle tomten som i dag er ubebygget. I forbindelse med dette har det vært dialog med planavdelingen i Hå kommune angående plansituasjonen for den aktuelle tomten, ettersom det i gjeldende plankart ikke er inntegnet bebyggelse på dette området. Fra denne dialogen er det konkludert at det er nødvendig med en planendring av gjeldende plan for å kunne utbygge tomten som ønsket, og at kommunen kan behandle endringen etter en forenklet prosess etter pbl. § 12-14 andre ledd.

Hå kommune er i gang med ny detaljreguleringsplan for Opstadvegen. Det ble varslet oppstart av planarbeid for denne 28.01.2026. Etter at det ble kjent at eiendom 26/1242 lå innenfor planområdet til ny plan, har det vært dialog med planavdelingen i kommunen angående hvordan dette vil påvirke utvikling av eiendommen. I e-postkorrespondanse med planavdeling i kommunen er det fra kommunens side sagt at, etter som det vil ta noe tid før deres nye detaljreguleringsplan for Opstadvegen er ferdig vedtatt, kan det gjennomføres en mindre reguleringsendring for aktuell tomt parallelt med deres planarbeid. Med bakgrunn i dette er det derfor utarbeidet forslag til reguleringsendring etter pbl. § 12-14 andre ledd.

2. Eksisterende situasjon

Planområdet ligger innenfor den eldre reguleringsplanen Nærbø sentrum øst, planID 996, vedtatt 08.10.1980. Gjeldende plan er også tidligere endret gjennom en forenklet prosess i 2005, 2006 og siste endring ble vedtatt 23.09.2022. Plankart er ikke digitalisert.

Eiendom 26/1242 er utskilt fra Sollivegen 4, 26/179, og er på totalt 538,7 m². Tomten er ubebygget og var tidligere hage til enebolig på Sollivegen 4. Over den nordre delen av tomten er det tinglyst adkomst inn til Sollivegen 4 fra Sollivegen. Tomten er flat, med vegetasjon, trær og hekk etablert som hage. Langs grense mot Sollivegen 6 A i sør er det en rekke med høyere grantrær.

Eiendommen ligger inne i et etablert boligområde med bebyggelse bestående av en variasjon av eneboligbebyggelse, og mer konsentrert bebyggelse med rekkehus og flermannsboliger. Boligbebyggelsen i området har varierende stiluttrykk med både eldre boliger med saltak og valmtak, og nyere bebyggelse med moderne uttrykk med pulttak og flate tak. På de tilgrensende eiendommene er det eneboligbebyggelse. Strukturen på boligtomtene i nabolaget er at boligene hovedsakelig ligger på den østlige delen av tomten med hage mot vest.

Eiendommen ligger sentralt til på Nærbø med kort avstand til togstasjon, skoler, barnehager og sentrum med butikker.

3. Beskrivelse av planendringen



Figur 1: Situasjonsplan som viser foreslått bebyggelse

Det foreslås en enebolig med carport på tomten, med mulighet for å etablere utleiedel av egen bolig /hybel i boligen. Det er også vist mulighet for to frittliggende parkeringsplasser. Boligen foreslås i to etasjer med saltak. Det vil bli hage på terreng mot vest og sør. Foreslått bebyggelse gir en utnyttelse på 32,3 %-BYA som er innenfor grensen på 40 % i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Eneboligen er plassert slik at den ikke kommer nærmere enn 4 m fra eiendomsgrensene. Sørvest på tomten er det vist et område på 66 m² med 8 m hagedybde som dermed oppfyller krav til MUA i gjeldende kommuneplan. Sammen med resterende areal som ikke har 8 m hagedybde er det illustrert rundt 175 m hageareal.

Planen er å beholde eksisterende adkomst slik den er i dag, og ny bebyggelse er derfor plassert slik at den ikke hindrer fremkommelighet inn til Sollivegen 4. Ny bebyggelse hindrer heller ikke friskt ut i Sollivegen.

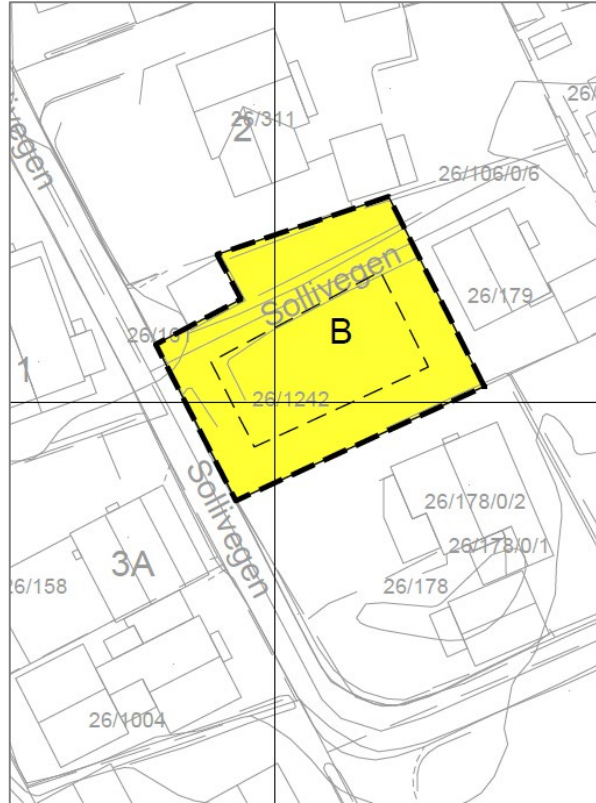
For å tilrettelegge for ønskede tiltak er det foreslått å regulere inn en byggegrense for tomten i plankartet, samt å legge til en ny bestemmelse for tomten som tillater foreslått utbygging som vist i vedlagt situasjonsplan.

Forslag til endringer i plankartet:

- Regulere inn byggegrense på 4 m fra eiendomsgrenser i vest, sør og øst. I nord legges byggegrensen 4 m fra eiendomsgrense mot tomt 26/161 og videreføres i rett linje mot øst.



Figur 2: Utsnitt fra gjeldende plan



Figur 3: Forslag til planendring

Forslag til endringer i bestemmelsene:

Det legges inn ny bestemmelse §2 k. med følgende tekst:

«k. På gnr. 26, bnr. 1242 kan det bygges en enebolig med utleiedel av egen bolig /hybel i inntil to etasjer innenfor byggegrense vist i plankart.»

Bestemmelsene er også oppdatert med ny revisjonsdato:

«Reguleringsendring etter forenklet prosess, revisjon D, 03.08.2026»

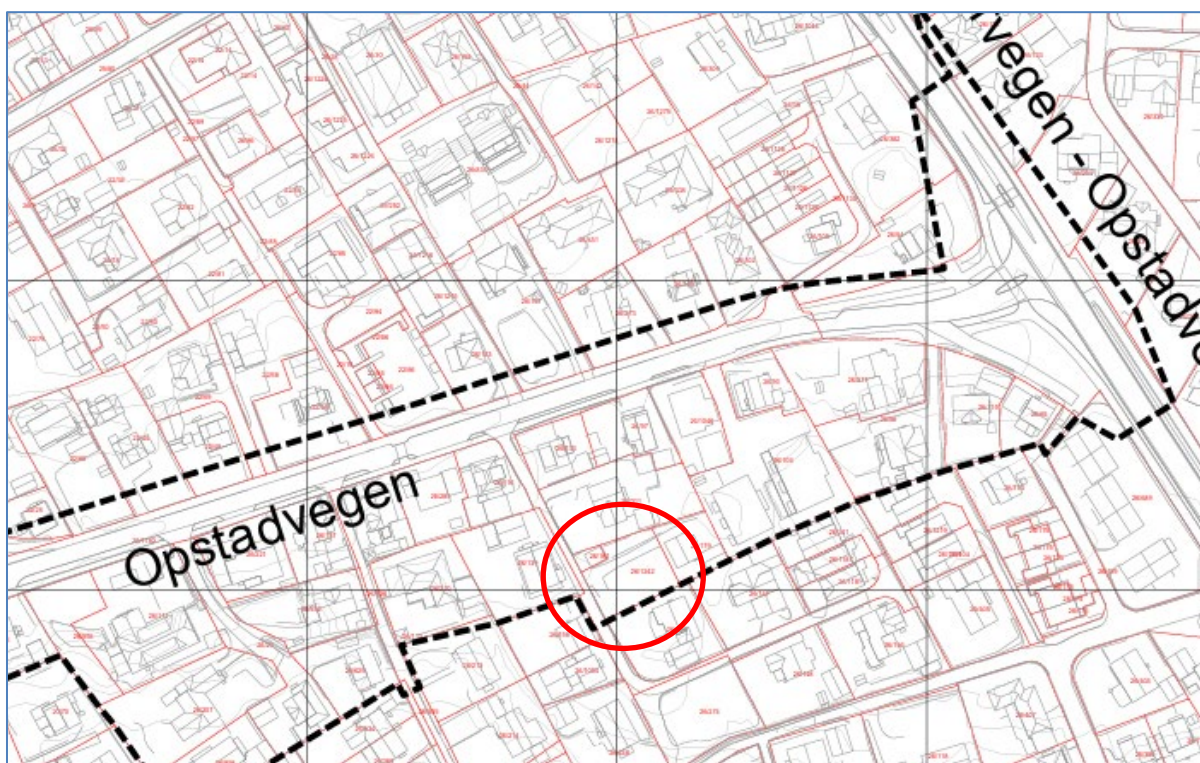
Det er også gjort noen mindre rettelser i øvrige bestemmelser:

- Tatt bort feilplasserte mellomrom i §2 c. og §3 a. og d.
- Rettet skrivefeil i §2 j. «overtige» til «oversige» og i §8 b. «bolibebyggelse» til «boligbebyggelse»

4. Pågående planarbeid

Som nevnt har Hå kommune hatt planoppstart av ny reguleringsplan for Opstadvegen i januar 2026, med frist for å komme med merknader 27.02.2026. Fra varslingsbrev utsendt ved oppstartsvarsel kommer det fram at planarbeidet i hovedsak skal dreie seg om følgende punkter:

- Ny og helhetlig regulering av hele Opstadvegen.
- Digitalisering
- Fartsreducerende tiltak og utforming.
- Etablere trygge krysningspunkter.
- Vurdering av avkjørsler og kryss.
- Vurdere bruk av grøntområder og materialbruk.
- Gjennomgang av avgrensing av fortau og parkering.
- Flomveg



Figur 4: Utsnitt av plangrense for ny reguleringsplan for Opstadvegen med eiendom 26/1242 markert med rød ring.

5. Vurdering av virkninger av planendringen

Foreslått utvikling av tomten vil ikke berøre viktige natur- og friluftsområder. Tomten er hage utskilt fra eiendommen til Sollivegen 4. Dette er fortetting i et etablert boligområde. Fortetting av allerede utbygde områder er en overordnet strategi, både kommunalt og nasjonalt, bl.a. for å spare matjord og naturområder.

Foreslått utbygging med boliger på denne tomten er i tråd med gjeldende formål i planen, boligbebyggelse, og går dermed ikke utover hoveddrammene i planen. Ifølge bestemmelse § 1 i gjeldende plan skal bebyggelse i hovedtrekk bygges der de er inntegnet i plankartet. Det er ikke inntegnet bebyggelse i plankartet der det nå ønskes utbygd, i og med at denne tomten først er utskilt i nyere tid. Dette er bakgrunnen for reguleringsendringen. Heller enn å regulere inn akkurat fotavtrykk av byggene i situasjonsplanen, foreslås det å regulere inn byggegrense på tomten som er litt mer fleksibel, men som allikevel sette begrensinger på hvor boligene kan plasseres. Det foreslås også en egen bestemmelse med føringer for utbygging på tomten. Den nye bestemmelsen sørger for at det er lov å bygge en enebolig med hybel innenfor tomten, og at eneboligen kan bygges i to etasjer. Foreslåtte tiltak er også i tråd med lignende fortettinger som er gjort i nabolaget bl.a. gjennom dispensasjoner. Det vurderes derfor at de ikke bryter med omkringliggende bebyggelse.



Vedlagt sol-skyggediagram viser at ny enebolig vil ha mer enn 50 % sol på uteoppholdsarealet ved vårjevndøgn kl. 15.00 i henhold til krav i overordnet kommuneplan. Diagrammet viser også at solforholdene på uteoppholdsarealet til nabo i øst, Sollivegen 14, ikke vil bli påvirket i nevneverdig grad av ny bebyggelse ved dette tidspunktet. Planendringen følger ellers også krav til uteoppholdsareal med størrelse og hagedybde som er satt i overordnet kommuneplan.

Gjeldende plan er fra 1980 og er allerede utbygd slik den er regulert, det legges derfor til grunn at planendringen ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Det vurderes også at foreslåtte endringer ikke vil påvirke arbeidet med ny reguleringsplan for Opstadvegen, da den i hovedsak omhandler selve Opstadvegen. Som det står i varslingsbrev til oppstart er nærliggende boligfelt inkludert for å digitalisere plankartet for disse områdene, samt at det åpnes for mindre reguleringsendringer for disse boligområdene som en del av planprosessen. Som nevnt har det vært dialog med planavdelingen i kommunen om denne aktuelle tomten planendringen, og de har opplyst at det er mulig å gjøre foreslått planendring parallelt med utarbeidelsen av ny reguleringsplan for Opstadvegen. I og med at planavdelingen i kommunen selv utarbeider planen for Opstadvegen legges det til grunn at de vil være kjent med planendringen som foreslås her, og vil kunne innlemme den i sine plandokumenter dersom planendringen vedtas.

Med bakgrunn i det overnevnte vurderes det at foreslått planendring oppfyller kravene til å bli behandlet etter en forenklet prosess gjennom pbl. § 12-14, så fremt det ikke kommer inn vesentlige merknader ved begrenset høring av planendringen.

6. Vedlegg

- 996C Bestemmelser 2026-08-03
- 996 - Nærbø sentrum øst - Planendring for 26_1242 - A3-L (Plankart)
- 20250681-M3-MGA-ZZ-ARK-15-SS-01 - Sol_Skygge