

Kort fortalt

Saka sagt med éi setning:

Kommunedirektøren foreslår å legge forslag til mindre endring av detaljregulering for Trelastvegen 1 ut på høring.

Bakgrunn for saka:

Det er fremmet forslag om mindre endring av detaljregulering for Trelastvegen 1. Nærmere redegjørelse for forslaget fremgår av vedlagte plandokumenter.

Gjeldende reguleringsplan for Trelastvegen 1 fastsetter bolig/forretning som formål for feltene BKB1 og BKB2. I «Kommunedelplan for Nærbø sentrum» (2018) er formålet angitt som bolig/kontor. Kommunedelplanen er nyere og gjelder ved motstrid. For å opne for forretning på bakkeplan må reguleringsplanen få et nyere vedtak. Den omsøkte endringen avviker fra gjeldende kommunedelplan, derfor vurderer kommunedirektøren at saken bør legges frem for politisk behandling.

Merethe Elin Kvia har søkt på vegne av Thailand By Nichcha om å endre gjeldende reguleringsplan som gjelder for gnr. 21 bnr. 311, Jadarvegen 16 på Nærbø. Det søkes om å endre formålet for BKB1 og BKB2 fra bolig/forretning til bolig/forretning/kontor. Intensjonen er å legge til rette for kombinert kontor- og butikkdrift i første etasje. Virksomheten er i vekst og har behov for lokaler som muliggjør både administrativ drift og utadrettet salgsvirksomhet.

Videre vil tilrettelegging for bruk av eksisterende, tomme næringslokaler bidra til økt aktivitet i gatebildet og understøtte krav om aktive fasader i «Kommunedelplan for Nærbø sentrum» (2018).

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
017/26	Utval for samfunn	12.03.2026

Saksbehandlar: Sunniva Baklid

Sak - journalpost: 26/539 - 3

Detaljregulering for Trelastvegen 1, planID 1160 - Endring av plan

Kommunedirektøren si innstilling

Hå kommune sender forslaget til planendring ut til berørte parter til uttalelse i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

12.03.2026 Utval for samfunn

Merethe Elin Kvia (Hå-lista) stilte spørsmål om si habilitet i saka, og trådde frå utvalet.

Vara Paul Skretting (Hå-lista) tok plass i utvalet.

Eit samla utval fann Merethe Elin Kvia automatisk inhabil etter forvaltningsloven § 6 b.

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

Merethe Elin Kvia tok plass att i utvalet

USAM- 017/26 Vedtak:

Kommunedirektøren si innstilling

Hå kommune sender forslaget til planendring ut til berørte parter til uttalelse i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksframlegg

Hensikten med endringen:

Hensikten med endringen er å:

- legge til rette for bruk av nyetablerte næringslokaler i tilknytning til sentrumskjernen på Nærbø
- aktivere fasaden mot Jadarvegen, ettersom dagens situasjon med tomme lokaler i et nytt bygg virker negativt inn på gatebildet
- å kunne innrede lokalene i tråd med faktiske behov, fremfor å gjennomføre en løsning kun med sikte på å avslutte byggesaken. Innredning av lokalene i første etasje er siste gjenstående tiltak før ferdigattest kan gis.

Forslag til endring:

Planendringen innebærer i hovedsak:

- Endring av arealformålet fra Bolig/Forretning (BKB) til Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K) i plankart og bestemmelser for feltene BKB1 og BKB2. Endringen vil innebære at reguleringsplanen får et nyere vedtak enn kommunedelplanen for Nærbø sentrum og dermed gis forrang ved eventuell motstrid.
- Ny presiserende setning under punkt 2.8 og 2.9 i bestemmelsene:

«Fasaden skal være aktiv i første etasje som vender ut mot gata. Tette vegger i hele fasaden eller tildekning av mer enn 50% av den totale vindusflaten er ikke tillatt.»

Vurdering:

Kommunedirektøren vurderer det som viktig å bidra til økt aktivitet i de i dag tomme næringslokalene i Jadarvegen. Bygget ble oppført i 2021, og det framstår som uheldig for gatebildet at lokalene fortsatt står uten virksomhet. I «Temakart 5 – Aktive fasader» i «Kommunedelplan for Nærbø sentrum» (2018) er Jadarvegen markert med krav om aktive fasader i første etasje mot gaten. Den foreslåtte planendringen, som muliggjør bruk av eksisterende næringslokaler, vurderes å være i tråd med kommunedelplanens visjon om et trygt, trivelig og tilgjengelig sentrum.

Ett av hovedgrepene i kommunedelplanen er å sikre en kompakt og tydelig avgrenset sentrumskerne, hvor handels- og publikumsrettede funksjoner konsentreres. Eiendommen ligger rett på utsiden av kommunedelplanens sentrumsavgrensing, i sone 3, som primært skal romme boliger og kontor med mindre innslag av publikumsrettet virksomhet. Endringen innebærer derfor et visst avvik fra strategien.

Kommunedirektøren vurderer likevel at dette konkrete tilfellet ikke vil undergrave sentrumsstrukturen. Eiendommen ligger grenser mot sentrumssonen. Amfi Torgsenteret i Jadarvegen 17 og 19 ligger ovenfor bygget. Forretningsvirksomhet på eiendommen vil dermed ikke fremstå som et fremmedelement, men som en naturlig del av et allerede etablert handels- og aktivitetsområde. Endringen innebærer heller ikke etablering av nye handelsarealer i randsonen, men bruk av eksisterende lokaler i et nytt bygg. Omfanget og presedensen av endringen er dermed begrenset.

Det legges også vekt på at forretningsformål var tillatt etter gjeldende reguleringsplan både da eiendommen ble utviklet og da nåværende eiere, Thailand By Nichcha, overtok lokalet. Eierne har dermed hatt en berettiget forventning om å kunne benytte lokalet til forretningsvirksomhet.

Etter en samlet vurdering mener kommunedirektøren at endringen ikke vil ha negative konsekvenser for sentrumsstrukturen. Tvert imot kan tiltaket på kort sikt bidra til økt aktivitet, bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse og et mer attraktivt og trivelig sentrumsmiljø.

På bakgrunn av redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at forslag til endring av detaljregulering for Trelastvegen 1 (planID 1160) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1160 Plankart - Gjeldende
1160 Plankart - Høringsforslag sak 26-539
1160 Bestemmelser - Gjeldende
1160 Bestemmelser - Høringsforslag sak 26-539
Søknad om reguleringsendring i Trelastvegen 1
Foto av gateløpet_google maps