

# PLANBESKRIVELSE

FOR PLANID: 990

DETALJREGULERING FOR DALABEKK 2



STAV ARKITEKTER

## Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag.....	5
2	BAKGRUNN.....	5
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold.....	5
2.3	Utbyggingsavtaler.....	5
2.4	Krav om konsekvensutredning.....	5
3	PLANPROSESSEN.....	6
3.1	Planinitiativ og oppstartsmøte.....	6
3.2	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	6
4.1	Overordnede planer.....	6
4.2	Gjeldende reguleringsplan(er).....	9
4.3	Tilgrensende planer.....	9
4.4	Statlige føringer og nasjonale mål.....	9
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	11
5.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse.....	11
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	12
5.3	Stedets karakter.....	12
5.4	Landskap.....	12
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	14
5.6	Naturverdier.....	14
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	15
5.8	Landbruk.....	16
5.9	Trafikkforhold.....	16
5.10	Barns interesser.....	16
5.11	Teknisk infrastruktur.....	16
5.12	Grunnforhold.....	16
5.13	Støyforhold.....	17
5.14	Luftforurensing.....	17
5.15	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	17
5.16	Næring.....	18
5.17	Analysen/utredninger.....	18
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	19
6.1	Plangrep.....	19

6.2	Planlagt arealbruk.....	20
6.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....	20
6.4	Bebyggelsens plassering og utforming.....	20
6.5	Boligmiljø/ bokvalitet .....	21
6.6	Parkering.....	23
6.7	Tilknytting til infrastruktur .....	24
6.8	Miljøoppfølging .....	24
6.9	Universell utforming .....	24
6.10	Uteoppholdsareal.....	24
6.11	Landbruksfaglige vurderinger.....	24
6.12	Kollektivtilbud .....	24
6.13	Kulturminner .....	24
6.14	Sosial infrastruktur .....	24
6.15	Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett.....	24
6.16	Plan for avfallshenting .....	25
6.17	Avbøtende tiltak/løsninger ROS.....	25
6.18	Rekkefølgebestemmelser.....	25
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....	27
7.1	Sammendrag .....	27
7.2	Overordnede planer.....	27
7.3	Landskap.....	27
7.4	Stedets karakter .....	27
7.5	Byform og estetikk.....	27
7.6	Kulturminner og kulturmiljø .....	27
7.7	Forholdet til naturmangfold .....	27
7.8	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk .....	28
7.9	Uteområder .....	28
7.10	Trafikkforhold.....	28
7.11	Barns interesser.....	28
7.12	Sosial infrastruktur .....	28
7.13	Universell tilgjengelighet.....	28
7.14	ROS.....	28
7.15	Jordressurser/landbruk.....	30
7.16	Teknisk infrastruktur .....	30
7.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen .....	30



7.18	Avveining av virkninger .....	30
8	VEDLEGG .....	32

## 1 Sammendrag

På vegne av Grude Utbygging AS har Stav Arkitekter AS utarbeidet forslag til detaljregulering for eiendom gnr./bnr. 26/1188 ved Roskdalen på Nærbø i Hå kommune.

Planforslaget legger til rette for etablering av et mindre boligprosjekt bestående av fem familieboliger organisert som eneboliger i kjede. Planområdet er i dag ubebygget og regulert til friområde, men ligger innenfor et etablert boligområde med god tilgang til eksisterende infrastruktur, skole, barnehage og rekreasjonsområder.

Tiltaket innebærer en hensiktsmessig fortetting i tråd med overordnede planer og føringer. Planforslaget vektlegger gode bokvaliteter gjennom funksjonelle boliger, tilfredsstillende uteoppholdsarealer, gode solforhold og trafikksikre løsninger.

Bebyggelsen er tilpasset eksisterende skala i området med to etasjer og moderate byggehøyder. Planen legger til rette for effektiv arealutnyttelse samtidig som hensyn til naboer, landskap og eksisterende bomiljø ivaretas.

## 2 BAKGRUNN

### 2.1 Hensikten 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.

### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Stav Arkitekter AS er engasjert på vegne av Grude Utbygging AS. Eiendommen gnr/bnr 26/1188 er privat eid av forslagstiller.

### 2.3 Utbyggingsavtaler

Det er ikke varslet oppstart for forhandlinger om utbyggingsavtaler.

### 2.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger og anses ikke å utløse krav om konsekvensutredning. I kommuneplan «Hå mot 2036» viser kart at nedre del av planområdet ligger under en flomsone. Flomutredning foretatt av Dr. Øverland og Dr. Blasy (2016), viser at det ikke er registrert vanddybde fra overvann innenfor boligformål i planområdet. Videre utredning av flom anses da som overflødig.

## 3 PLANPROSESSEN

### 3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Planinitiativet ble sendt inn i Mars 2026. Oppstartsmøte med Hå kommune er gjennomført 09. April 2026  
Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet ligger som vedlegg.

### 3.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planoppstart ble varslet i Jærbladet den 17.04.26. Brev til berørte grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter/instanser ble sendt ut 13.04.26. Frist for innspill var 15.05.26.

Det kom totalt 5 merknader til planvarselet. Merknadene er oppsummert i eget dokument – Merknadsdokument. Merknadene omhandler i hovedsak areal til lek.

## 4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 4.1 Overordnede planer

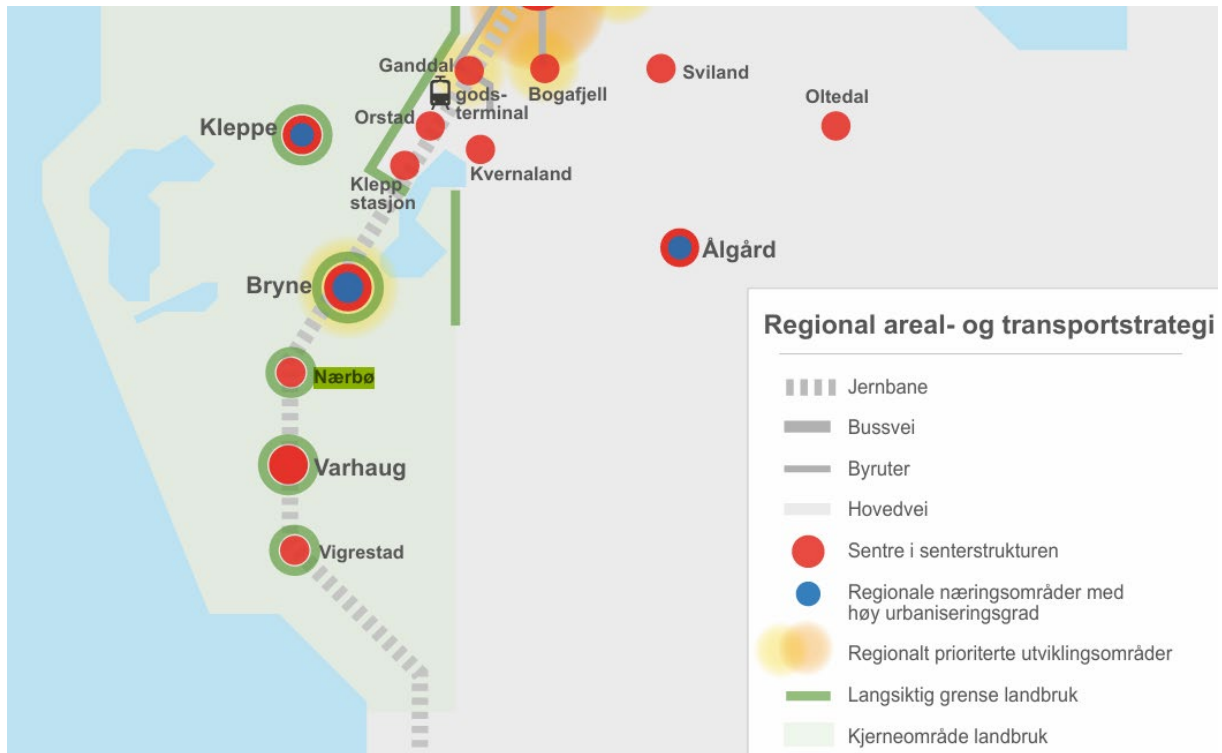
Tiltaket skal følge overordnede føringer om utvikling av familievennlige boligområder med gode utearealer og trafikksikre løsninger.

Gjeldende planer og føringer som ligger til grunn:

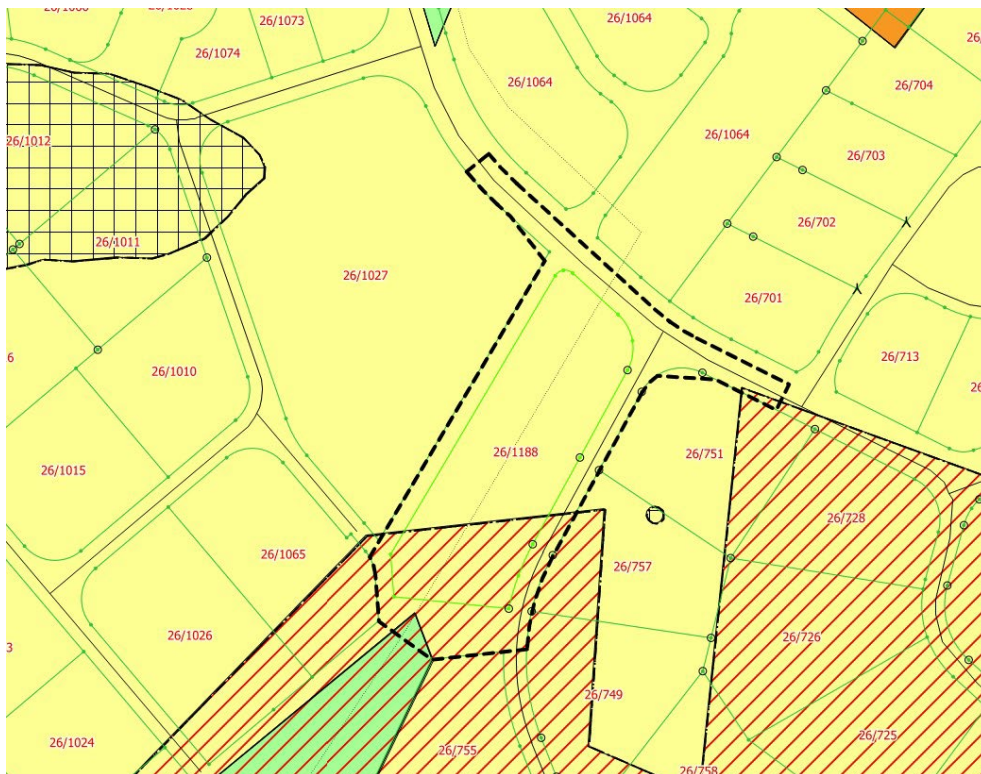
- **Regionalplan for Jæren 2013-2040 (RPJ)**
- **HÅ MOT 2036 KOMMUNEPLAN FOR HÅ AREALDEL MED FØRESEGNER**
- **Plan 990 REGULERINGSPLAN FOR DALABEKK II, NÆRBØ**

#### 4.1.1 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.



#### 4.1.2 KOMMUNEPLAN FOR HÅ HÅ MOT 2036 - AREALDEL MED FØRESEGNER



Figur: 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 boliger pr. dekar. 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 m<sup>2</sup> stor og ha minst 50 % sol ved vårjevndøgn.

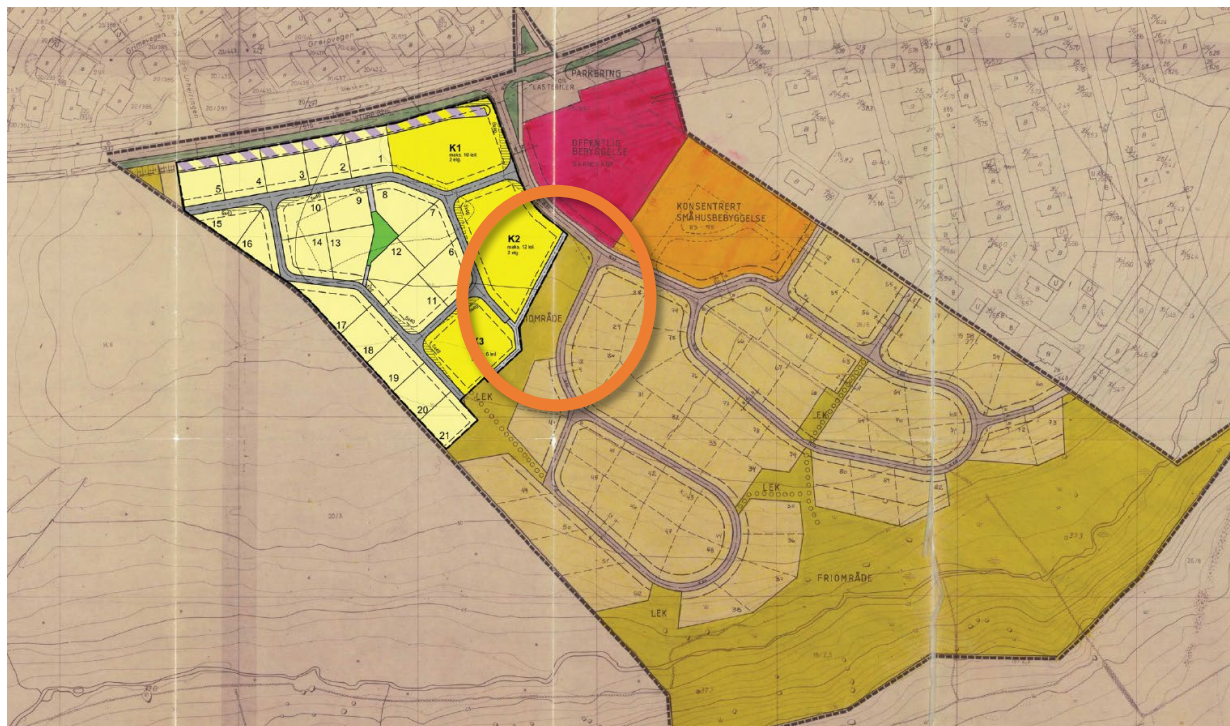
Denne eiendommen er en del av et større grøntdrag, som strekker seg ned til et større friområde ved Rosksletta. For å kompensere for nedbyggingen av friområdet foreslås det å kompensere med å anlegg en sandlek/nærlek.

Garasje eller carport med utkjøring rettvinklet på kjøreveg skal være 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.

### 4.1.3 Gjeldende reguleringsplan

#### Plan 990 REGULERINGSPLAN FOR DALABEKK II, NÆRBØ



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

Gjeldende reguleringsplan regulerer selve eiendommen til friområde, men ellers er 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%.

## 4.2 Gjeldende reguleringsplan(er)

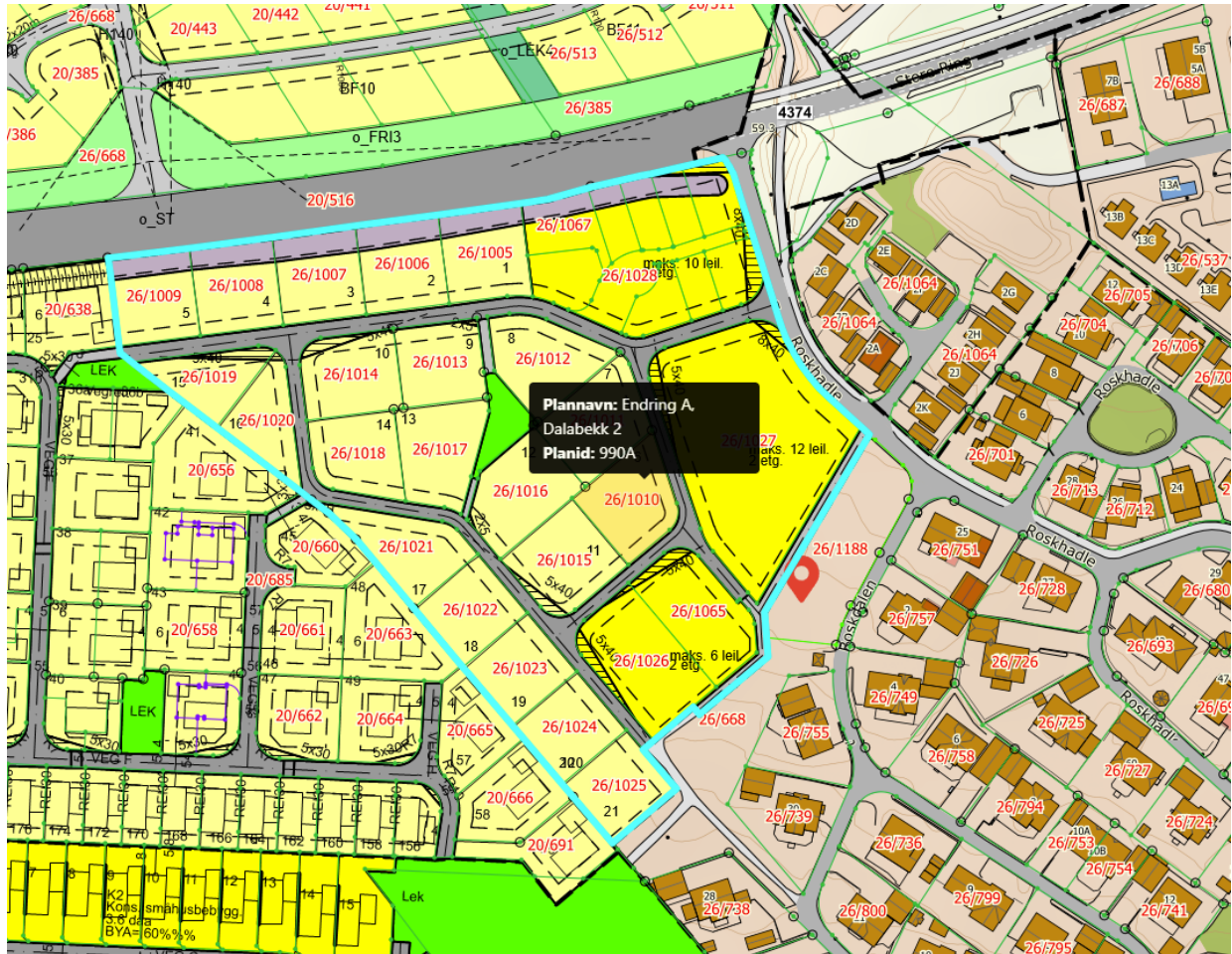
Området er regulert til friområde i reguleringsplan for Dalabekk II. Planforslaget innebærer omregulering til boligformål.

## 4.3 Tilgrensende planer

Omkringliggende områder er regulert til boligformål med lav bebyggelse.

Endring A, Dalabekk 2 plan-ID 990A

Endring B, Dalabekk 2 plan-ID 990B



Figur: Kartutsnitt viser tilgrenset reguleringsplan til den aktuelle tomten 26/1188.

## 4.4 Statlige føringer og nasjonale mål

Planforslaget legger til rette for bærekraftig arealbruk gjennom foretting i etablert boligområde, i tråd med nasjonale mål for areal- og transportplanlegging.

### 4.4.1 Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen.

Planleggingen skal fremme bærekraftig utvikling, hvor Norge har sluttet seg til 2030- agendaen med 17 mål for å fremme sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Forventningene i dokumentet gir retning for hvordan bærekraftsmåla kan følges opp. Dokumentet er delt inn i fem kapitler som fremhever regjeringen

sine prioriteringer for hvordan aktuelle utfordringer på området kan møtes gjennom den regionale og kommunale samfunns- og arealplanleggingen.

1. Samordning og samarbeid i planleggingen
2. Trygg og inkluderende lokalsamfunn
3. Velferd og bærekraftig verdiskaping
4. Klima, natur og miljø for fremtiden
5. Samfunnstrygghet og beredskap

#### **4.4.2 Statlige planbestemmelser (SPB)**

Per dags dato er det ingen gjeldende SPB'er.

#### **4.4.3 Statlige planretningslinjer (SPR)**

Nedenfor gjennomgås de statlige planretningslinjene (SPR'ene) som har relevans for planen:

##### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

##### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.

Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

#### **4.4.4 Veiledere**

Nedenfor gjennomgås ev. veiledere som har relevans for planen:

##### Veileder – Barn og unge i plan og byggesak (2020)

I veilederen påpekes det at planlegging for barn og unge «innebærer blant annet å legge til rette for gode og trygge møteplasser og aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse. Det må finnes arealer og steder der ulike aldersgrupper kan oppholde seg og utfolde seg. Barn er ulike. Eldre barn og ungdommer beveger seg i en større radius enn mindre barn. Noen trenger større områder der de kan sykle, skate, drive med ulike typer ballspill eller andre aktiviteter. Andre vil ha rolige og litt beskyttede møteplasser der de kan snakke eller leke sammen.»

I veilederen henvises det til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, der det påpekes at lovhenvvisninger er fra gammel plan- og bygningslov og at «Anbefalinger vedrørende lekeplassnormer kan også være utdatert.»

## 5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

### 5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

#### 5.1.1 Beliggenhet

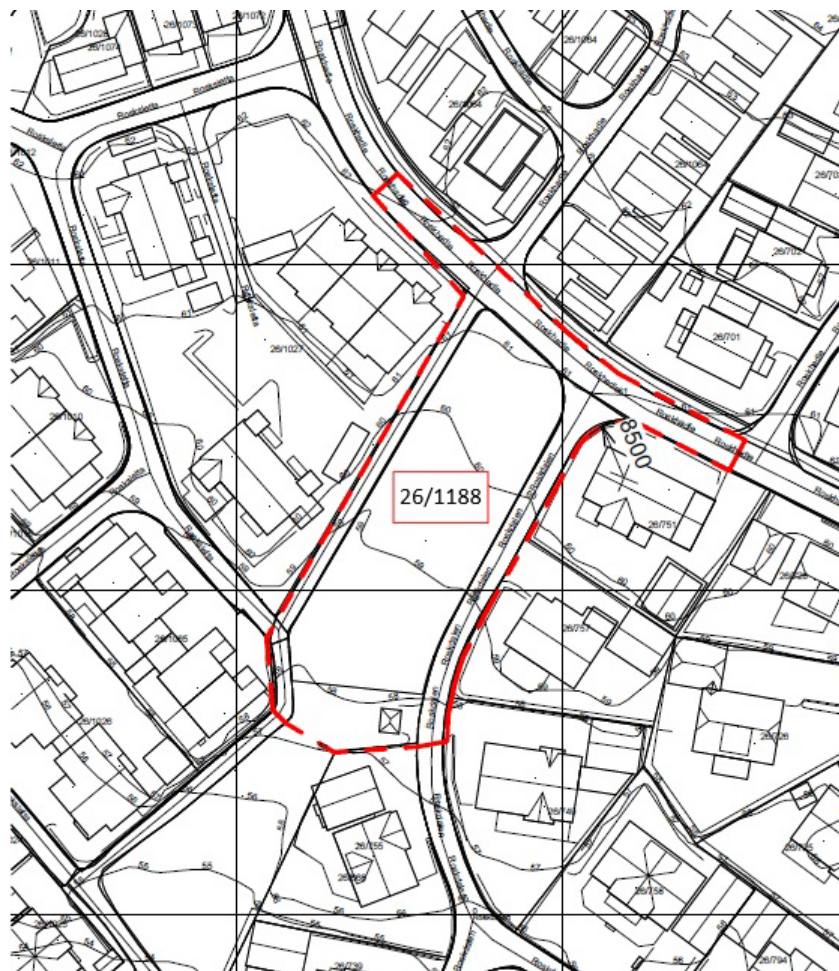
Planområdet ligger i et etablert boligområde ved Roskdalen på Nærbø i Hå kommune. Området er i dag ubebygget og består av gressdekket mark.



Figur: Oversiktskart

#### 5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planavgrensning fremgår av bildet under. Planområdet består av tomt 26/1188, på hjørnet av Roskdalen og Roskhadle. Planområdets størrelse er på ca. 2 250 m<sup>2</sup> og omfatter ovennevnte eiendom, en gang og sykkelsti, del av friområde samt deler av vegen. Tomtens størrelse er på ca. 1 200 m<sup>2</sup>.



Figur 1: Situasjonskartet viser planområdet (stipla linje) og tilgrensende eiendommer. Tilgrensende veier er Roskhadle i sør og Roskdalen til øst.

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er ubebygget og består av gressdekket mark. Omgivelsene er etablert boligområde med eneboliger og rekkehus.

## 5.3 Stedets karakter

### 5.3.1 Struktur, estetikk/byform, og eksisterende bebyggelse

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

## 5.4 Landskap

### 5.4.1 Topografi og landskap

Terrenget har en helning mot sør og krever begrensede terrenginngrep. Området ligger i etablert boligstrøk.

Det er ikke registrert verdifulle naturarter på eiendommen.



Figur: Google streetview fra planområdet

#### 5.4.2 Solforhold

Sol og skygge:



Sol 21.03.klokken 15:00.

Eiendommen ligger som en helning mot sør og har gode solforhold



21 juni klokken 18:00 er det også veldig gode solforhold på eiendommen.

#### **5.4.3 Lokalklima**

Normal årstemperatur ligger i intervallet 5-10 °C og varierer fra -11 til +24 gjennom året.

Nærmeste målestasjon ligger ved Obrestad fyr, Roskdalen er på Nærbø som ligger lenger inne i landet.

Målestasjon ligger også på Klepp, Særheim. Denne gir muligens mer riktig bilde av været på Nærbø da den er mer lik i plassering i forhold til avstand fra kystlinje, men variasjonene mellom de to stasjonene er små.

#### **5.4.4 Estetikk og kulturell verdi**

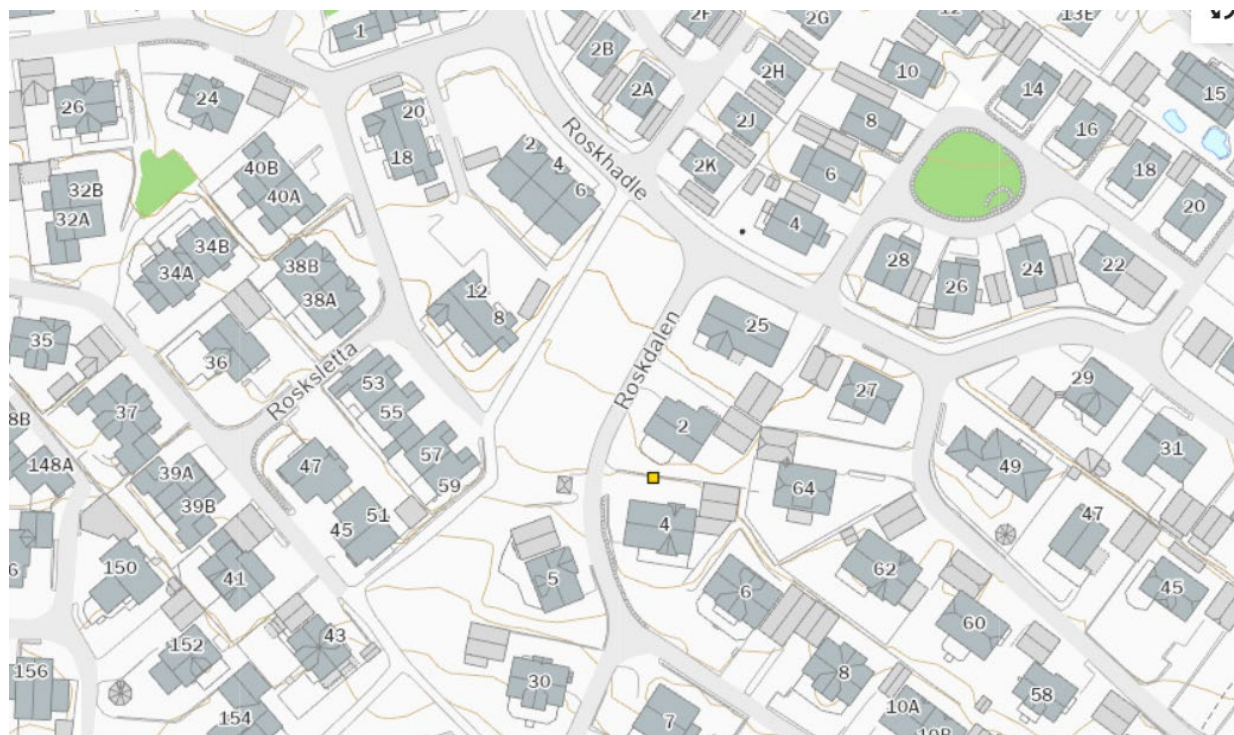
Det er ingen bygninger i planområdet og bebyggelsen rundt har ingen spesielle estetiske eller kulturelle verdier.

### **5.5 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet.

### **5.6 Naturverdier**

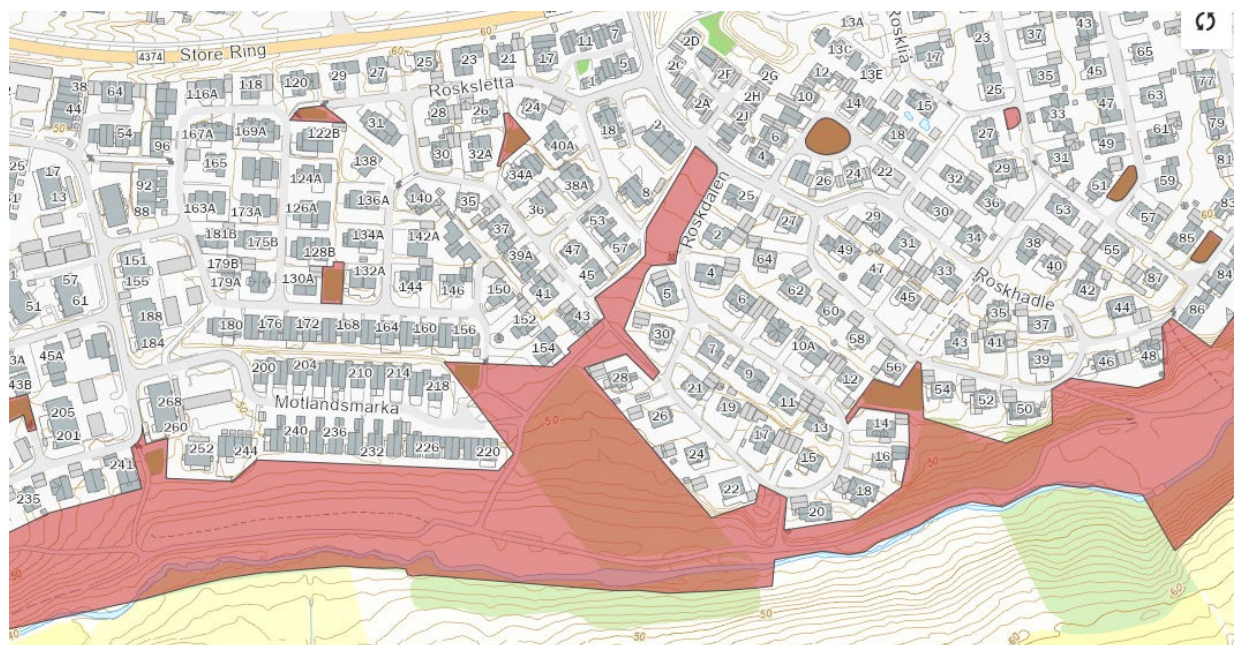
Naturverdier er vurdert og kartlagt gjennom Temakart Rogaland, Miljødirektoratets naturdatabase og NVEs kartgrunnlag. Det er ikke registrert noen spesielle naturverdier innenfor planområdet. Vi vurderer at planen er vurdert ihht. Naturmangfoldsloven §8.



Utklipp fra Temakart Rogaland, kartlag «natur».

## 5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Området har god tilgang til eksisterende grøntområder og lekeplasser i nærområdet. Denne eiendommen har blitt brukt til ballspill, pikniker og hundelufting. Det er god tilgang til denne type aktivitet i friområdet som grenser mot denne eiendommen, men det bør ses på muligheter for å erstatte noen av lekemulighetene når man bygger ned dette arealet.



Utsnitt som viser det store sammenhengende friområdet som eiendommen er en del av. Resten av friområdet er sikret i overordnet planlegging at forblir grønt. Kilde: Temakart Rogaland.

## 5.8 Landbruk

Det er ingen landbruksområder i planområdet.

## 5.9 Trafikkforhold

Adkomst skjer fra Roskdalen. Trafikkmengden er lav. Tiltaket vil gi begrenset økning i trafikk.

### 5.9.1 Kjøreatkomst

Boligene har egen adkomst til tomt fra Roskdalen.

## 5.10 Barns interesser

Området har flere lekeplasser i nærheten. Nordvestlige del av planområde er en gang og sykkelsti som gir trafikksikker adkomst til eksisterende grøntdrag. Grøntdraget grenser i sør opp mot eiendommen. Det finnes både skole, barnehage og kirke i nærområdet. Det bør vurderes om barns interesser skal bedre ivaretas ved etablering av en nærlekeplass.

### 5.10.1 Skolekapasitet

Motland skule er mindre enn 1 km fra eiendommen. Vi antar at denne har kapasitet.

### 5.10.2 Barnehagedekning

Barnehage 300 meter unna planområdet.

### 5.10.3 Annet

Togstasjon på Nærbø er 1,8 km unna. Kirke 250 meter unna planområdet.

## 5.11 Teknisk infrastruktur

### 5.11.1 Vann og avløp

Området er tilknyttet eksisterende teknisk infrastruktur for vann, avløp og veg.

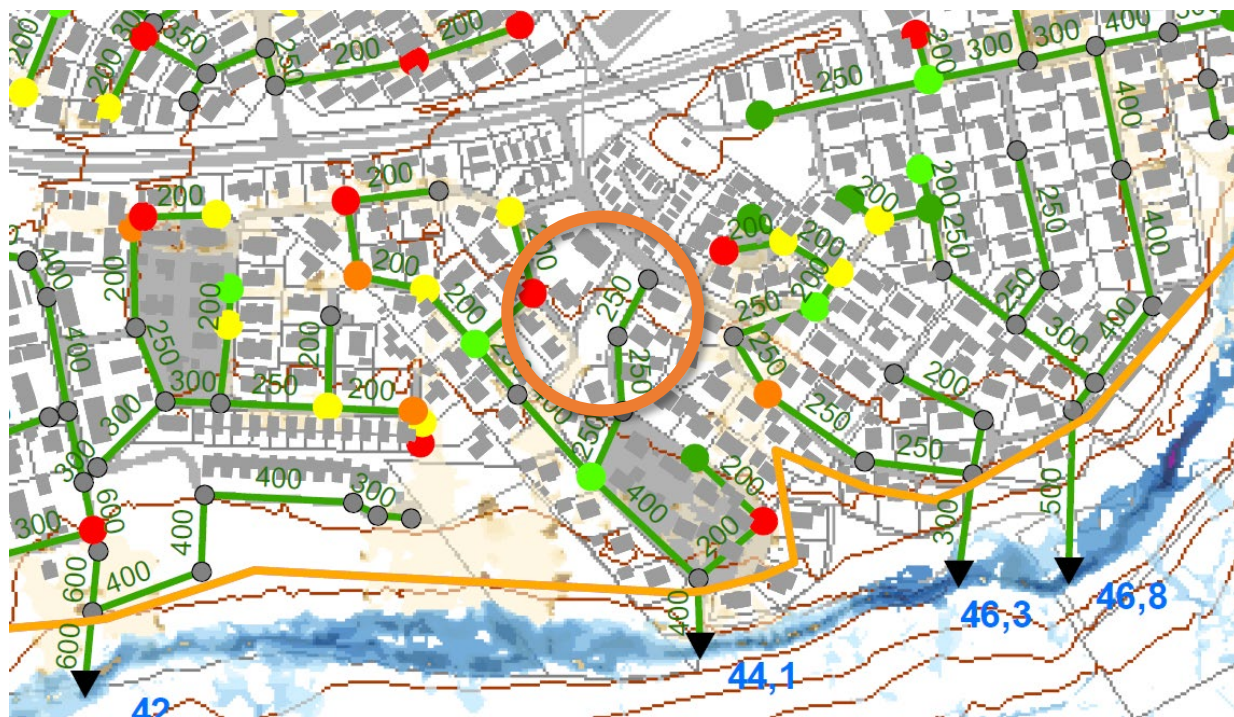
### 5.11.2 Trafo

Det er en eksisterende trafostasjon rett sør for området. Boliger bygges minst 4 meter i fra.

## 5.12 Grunnforhold

### 5.12.1 Stabilitetsforhold og Flom

Planområdet er ikke registrert som et aktsomhetsområde for skred. Deler av området ligger innenfor flomsone på kommune kart. Men vurdering fra 22.12.-2015 viser at området er utenfor flomsone.



Utsnitt kart «Vanndybde nåtilstand - Dr. Blasy og Dr. Øverland - 22.12.2015»

### 5.12.2 Ledninger

VA-ledninger ligger i tilgrensende veier inntil planområdet. Det er ikke planlagt bebyggelse i konflikt med registrerte ledninger, men kreves hensyn i byggeperioden.

### 5.12.3 Ev. rasfare

Helning og kartlagte grunnforhold tilsier ikke at området er utsatt for rasfare.

## 5.13 Støyforhold

Planområdet ligger ikke innenfor støysone. I følge temakart Rogaland er det kun registrert støysoner i nærheten av RV44. Eiendommen ligger i et rolig boligfelt, så støy anses ikke som et problem her.

## 5.14 Luftforurensing

Området er ikke mer utsatt for luftforurensning enn andre tettsteder/byer. Det er ikke registrert luftforurensning som utløser spesielle tiltak.

## 5.15 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse for planforslaget. Identifisering av uønskede hendelser vurderes som grunnlag til planarbeidet og underveis i planarbeidet. Følgende tema er identifiserte:

Flomfare

Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt planen.

## **5.16 Næring**

Det er ingen næring innenfor planområdet.

## **5.17 Analyser/utredninger**

Det er kjennes ikke til andre analyser/utredninger som kan være relevante for planen.

## 6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Plangrep

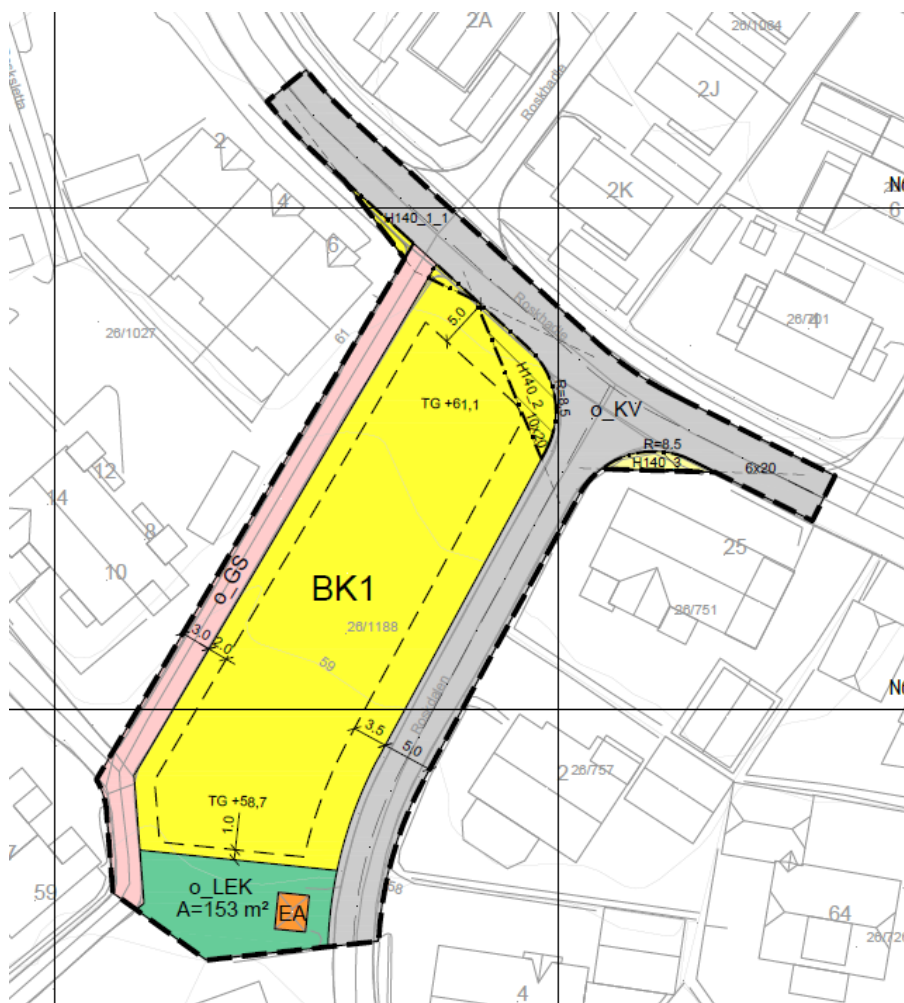
Planforslaget legger til rette for fem boliger organisert som eneboliger i kjede. Bebyggelsen tilpasses eksisterende struktur og skala i området.

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.

Området foreslås utbygd med 5 boenheter med ca. 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA. Foreløpige skisser tilsier omtrent 700-900 m<sup>2</sup> BRA bolig totalt, noe som gir 58-75 %BRA hvilket er i tråd med overordnede føringer.

Skissene viser ca. 60 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal for hver bolig.



## 6.2 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er følgende:

AREALOVERSIKT - FORMÅL	
Boligbebyggelse (tomt)	1175 m <sup>2</sup>
Uteoppholdsareal	153 m <sup>2</sup>
Gang og sykkelveg	225 m <sup>2</sup>
Teknisk infrastruktur (eksisterende vei)	660 m <sup>2</sup>
TOTALT PLANOMRÅDE	2213 m <sup>2</sup>

## 6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

### 6.3.1 Boligbebyggelse

Det tillates oppført inntil 5 boliger. Maks BRA per bolig er ca. 140–180 m<sup>2</sup>. BYA for hver av boligene er ca. 110 m<sup>2</sup> ink. Carport og oppføres i 2 etasjer.

### 6.3.2 Uteoppholdsareal:

Offentlig lekeplass/nærlekeplass på 150m<sup>2</sup>

### 6.3.3 Kjøreveg og adkomst:

Adkomst skjer via eksisterende vegnett fra Roskdalen på østsiden av tomten.

### 6.3.4 Hensynssone:

Frisikt: I regulert frisiktsone skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### 6.3.5 Parkering:

Parkering etableres som carport eller garasje til hver bolig. Dette vil ikke være regulert som eget formål.

## 6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

### 6.4.1 Bebyggelsens høyde

Maks mønehøyde: 8 m

Maks gesimshøyde: 6 m



#### 6.4.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift

Maks BRA per bolig er ca. 140–180 m<sup>2</sup> Antall boliger, leilighetsfordeling.

Maks BYA for rekkehus: 65%

#### 6.4.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

De fem boligene skal tilpasses eksisterende bebyggelse i volum, materialbruk og takform.



Skisse av foreslått bebyggelse.

### 6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligene får gode solforhold, private utearealer og funksjonelle planløsninger. Tomten er godt egnet til familieboliger. Ved etablering av lekeplass vil bokvaliteten for barnefamilier økes.



Solforhold 21 mars klokken 15. Alle boligene får minst 50% sol på privat uteareal. Lekeplass har gode solforhold.



Solforhold 21 juni klokken 18 viser at alle har gode solforhold i egen hage, og skygger fra ny bebyggelse havner på veiareal og ikke i private hager. Lekeplass har gode solforhold.

## **6.6 Parkering**

Det etableres parkering per boenhet i tråd med kommunale krav.

## 6.7 Tilknytting til infrastruktur

Boligene knytter seg til eksisterende infrastruktur.

### 6.7.1 Kjøreadkomst

Adkomst fra Roskdalen. Løsningen er oversiktlig og trafiksikker.

## 6.8 Miljøoppfølging

Planforslaget vurderes til å ikke ha negative virkninger for natur- og kulturmiljø. Boligene vil følge teknisk forskrift som har strenge krav for energieffektivitet (u-verdi) og energibehov. Ved å fortette eksisterende plan med flere boliger vil denne planen imøtekomme overordnede planretningslinjer om å bygge tettere om\g mer kompakte byer og tettsteder. Vi vurderer denne planen til å være i tråd med klima og miljømål.

## 6.9 Universell utforming

Det skal legges til rette for universell utforming der terreng og løsning tilsier det innenfor offentlige arealer.

## 6.10 Uteoppholdsareal

Hver bolig får minimum 60 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal med gode solforhold, og mulighet for opphold i god krok i le for vind.

Det blir etablert en nærlekeplass i direkte tilknytning til de nye boligene. Disse beriker nærområdet og tilfører en ekstra kvalitet til det resterende friområdet.

## 6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Utbyggingsområdet er ikke registrert som landbruk eller dyrka jord. Arealtypen er av åpen fastmark.

## 6.12 Kollektivtilbud

Det finnes ikke kollektivtilbud i området i form av buss, men togstasjon 1,8 km unna. Tomtene får parkeringsplass til bil og sykkel.

## 6.13 Kulturminner

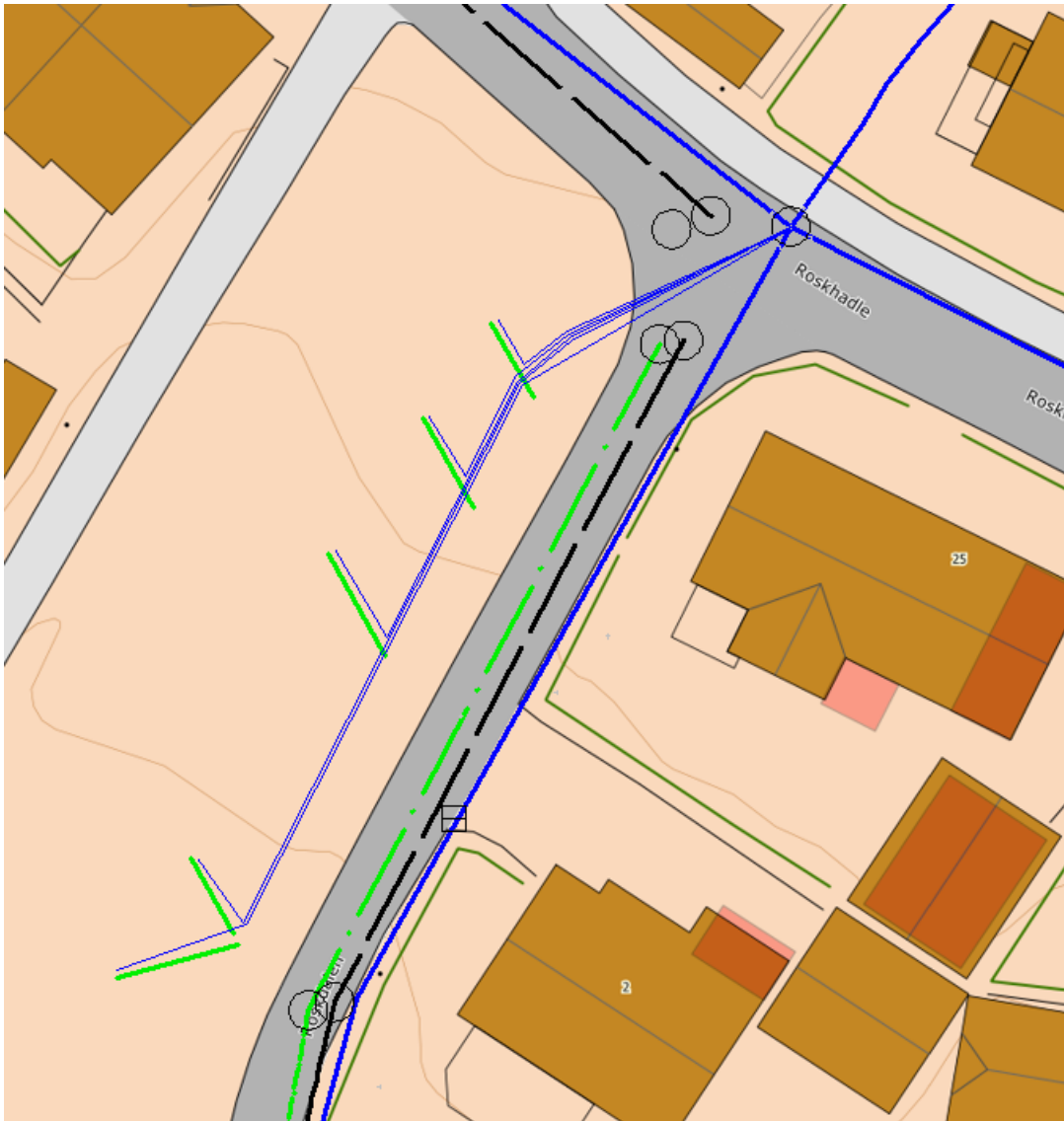
Ikke funn av kulturminner

## 6.14 Sosial infrastruktur

Eiendommen ligger litt i utkanten av Nærbø sentrum, men med relativt kort gange til butikker, kafeer, skole, barnehage og kirke. Ny utbygging vil ikke påvirke dette. Det er positivt å legge til rette for ny bebyggelse på steder der sosial og teknisk infrastruktur allerede er ivaretatt.

## 6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytting til offentlig nett

De nye boligene vil tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg:



Utklipp fra VA-rammeplan.

## 6.16 Plan for avfallshenting

Det etableres løsning for renovasjon i henhold til kommunale krav. Hver bolig har avfallsdunker på egen tomt.

## 6.17 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse som et eget vedlegg.

## 6.18 Rekkefølgebestemmelser

Infrastruktur skal være etablert før boligene tas i bruk

Overvannsløsning skal være dokumentert før igangsetting

UTKAST

## 7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 7.1 Sammendrag

Planforslaget omfatter et mindre fortettingsprosjekt innenfor et etablert boligområde på Nærbø. De temaene som er vurdert som mest relevante i konsekvensvurderingen er bokkvalitet, forholdet til eksisterende bebyggelse, trafiksikkerhet, overvann/flom samt hensyn til naboer (sol, innsyn og privatliv).

Planforslaget legger opp til etablering av fem familieboliger i tråd med kommuneplanens mål om fortetting i etablerte boligområder. Tiltaket innebærer en transformasjon av et lite brukt areal til boligformål, og vurderes å gi en mer effektiv arealutnyttelse innenfor eksisterende infrastruktur.

Samlet vurderes planforslaget å gi **begrensede negative konsekvenser og flere lokale positive virkninger**, særlig knyttet til arealeffektivitet, bokkvalitet og styrking av boligtilbudet i området.

#### Landskap og stedets karakter

Planområdet ligger i et etablert boligområde preget av småskala bebyggelse med eneboliger og rekkehus. Landskapet er flatt og uten markerte terrengformasjoner.

Tiltaket viderefører området karakter gjennom tilsvarende bygningstype, høyder og struktur. Det legges opp til bebyggelse i to etasjer med volum og proporsjoner som er tilpasset eksisterende bebyggelse.

Utbyggingen vil endre området fra ubebygd gressareal til boligbebyggelse, men endringen vurderes som en naturlig videreføring av eksisterende struktur. Tiltaket vil ha liten fjernvirkning og vil i hovedsak oppleves som en integrert del av boligområdet.

### 7.2 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens mål om fortetting i etablerte boligområder.

### 7.3 Landskap

Tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse og har liten visuell påvirkning. Planområdet ligger i et etablert boligområde preget av småskala bebyggelse med eneboliger og rekkehus. Landskapet er jevnt hellende og uten markerte terrengformasjoner.

### 7.4 Stedets karakter

Tiltaket viderefører området karakter gjennom tilsvarende bygningstype, høyder og struktur. Det legges opp til bebyggelse i to etasjer med volum og proporsjoner som er tilpasset eksisterende bebyggelse.

### 7.5 Byform og estetikk

Utbyggingen vil endre området fra ubebygd gressareal til boligbebyggelse, men endringen vurderes som en naturlig videreføring av eksisterende struktur. Tiltaket vil ha liten fjernvirkning og vil i hovedsak oppleves som en integrert del av boligområdet.

### 7.6 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kulturminner

### 7.7 Forholdet til naturmangfold

Naturverdier

Tiltaket vurderes å ha ubetydelig konsekvens for naturmangfold. Det er ikke registrert viktige naturtyper, prioriterte arter eller rødlistede arter innenfor planområdet. Arealet fremstår som opparbeidet gressmark uten særskilte økologiske kvaliteter.

Planområdet er tidligere regulert til friområde, men har ikke vært opparbeidet eller hatt funksjon som biologisk viktig område. Det vurderes derfor at området har lav verdi for naturmangfold.

## 7.8 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planområdet inngår i et registrert viktig friluftsområde og brukes av naboer i dagens situasjon.

Det er allikevel kort avstand til etablerte grøntområder, lekeplasser og større sammenhengende grøntdrag i nærområdet. Planforslaget reduserer derfor ikke tilgjengeligheten til rekreasjonsområder av betydning.

Det vil bli opparbeidet en ny nærlekeplass i forbindelse med prosjektet som en kompensasjon for den marka som blir nedbygget.

Tiltaket vurderes samlet å ha **liten konsekvens for friluftsliv**, da eksisterende tilbud i området opprettholdes samtidig som det kompenseres med et nytt opparbeidet lekeareal.

## 7.9 Uteområder

Boligene får private uteområder i form av hage med gode solforhold.

## 7.10 Trafikkforhold

Tiltaket gir en mindre økning i trafikk som vurderes å være innenfor kapasitet. Veien Roskdalen vil også utvides i planforslaget for å gjøre veien mer oversiktlig og trafiksikker.

Adkomst fra Roskdalen vurderes som oversiktlig. Kryssituasjon mot Roskhadle må ivareta frisikt, og dette sikres i planarbeidet.

Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for trafiksikkerhet.

## 7.11 Barns interesser

Nærhet til lekeplasser og grøntområder gir gode oppvekstforhold. Ved etablering av ny lekeplass vil barns interesser være godt ivaretatt.

## 7.12 Sosial infrastruktur

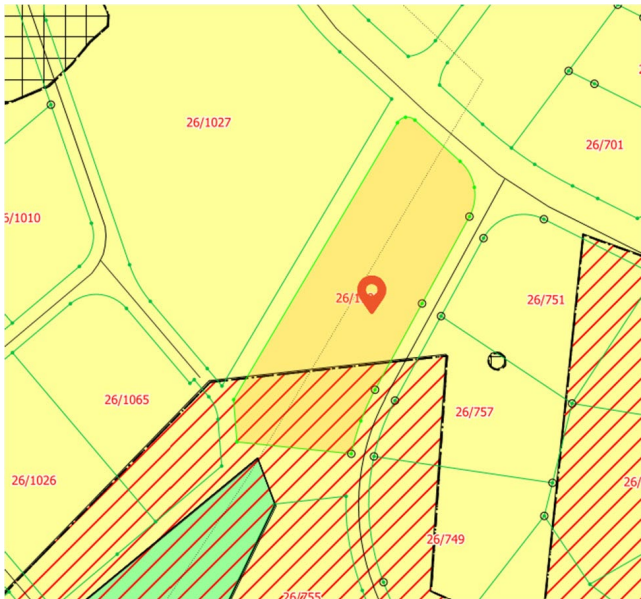
Tomten er i etablert boligområde på Nærbø med nær tilgang til barnehage, skole, kirke, grønt områder og togstasjon.

## 7.13 Universell tilgjengelighet

De nye boligene vil følge krav som er relevant for eneboliger, offentlige arealer som lekeplass vil oppføres i tråd med prinsippene for universell tilgjengelighet.

## 7.14 ROS

Flomfare



*Fig. 8 i VA rammeplan.: Som det fremkommer av gjeldende kommuneplan for Hå. Ligger søndre del av planområdet innenfor faresone H320 flomfare.*

Fig 8. viser at området ligger innenfor faresone H320 flomfare i kommuneplanen. Flomfaresonen i dette området er ikke knyttet til flomvannføring og tilhørende heving av vannivå i Dalabekken, men til kartlag som ble produsert som en del av arbeidet til Øverland & Blazy i forbindelse med flomsikringskonsept for Nærbø sentrum. Nærmere bestemt fra overvann som samler seg på overfalten fra nærliggende kummer som når sin kapasitetsgrense ved dimensjonerende nedbør pluss klimapåslag.

Som det fremkommer av vedlagt utsnitt fra kart etter utførte flomsikringstiltak, som Hå kommune delvis har, og er i gang med å utføre, vil området etter utførte tiltak være utenfor flomfare.

Gulvhøyder og gårdsrom må planlegges med fall vekk fra bygning og ut til gate for å sikre effektiv avrenning av nedbør på overflaten og flomveg fra dimensjonert fordrøyningsløsning slik det fremkommer i fig. 10.



Figur 10 i VA rammeplan: flomveg fra området.

Det er ikke avdekket andre forhold i ROS analysen.

## 7.15 Jordressurser/landbruk

Ikke relevant.

## 7.16 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Vannforsyning sikres ved at det legges ut 5 Ø32mm PE vannledninger fra eksisterende kum i Roskhadle.

Det legges ut en Ø160mm PVC spillvannsledning fra kommunal kum. Denne videreføres som felles spillvannsledning for de 5 boligene. Ytterligere detaljer er beskrevet i VA Rammeplan.

Trafo

Eksisterende trafo sør rett sør for eiendommen antas å ha kapasitet til de 5 nye boligene.

## 7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket gir begrensede økonomiske konsekvenser for kommunen.

## 7.18 Avveining av virkninger

### Forhold til eksisterende boligområde

Planforslaget innebærer en fortetting innenfor et etablert boligområde. Dette medfører enkelte lokale virkninger knyttet til naboer.

### Sol og skygge:

Sol- og skyggestudier viser at tiltaket i begrenset grad påvirker omkringliggende eiendommer. Krav til solforhold på egne utearealer er oppfylt, og påvirkning på naboer vurderes som akseptabel.

### Innsyn og privatliv:

Ny bebyggelse vil kunne gi noe økt innsyn mellom eiendommer. Dette er en naturlig konsekvens av fortetting, men vurderes å være innenfor det som er vanlig i tilsvarende boligområder.

**Stedstilpasning:**

Bebyggelsen er tilpasset eksisterende struktur i volum, høyde og orientering, noe som reduserer visuelle og funksjonelle konflikter.

**Tap av friområde:**

En mindre del av et stort friområde blir nedbygget, men da det kompenseres med et nytt opparbeidet lekeareal samtidig som størrelsen på resterende friområde tillater at man fortsatt kan drive med all aktivitet som denne eiendommen har blitt brukt til, anses de negative konsekvensene som begrenset.

Samlet vurderes tiltaket å ha **begrensede negative konsekvenser for nærmiljøet.**

UTKAST

## 8 VEDLEGG

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse
- VA-rammeplan(?)
- Illustrasjonsplan(?)
- Illustrasjonshefte(?)
- Merknadsdokument
- Planinitiativ
- Oppstartsmøtereferat

UTKAST