

Kort fortalt

Saka sagt med en setning:

Kommunedirektøren foreslår å legge forslag til endring av reguleringsplan for Dalabekk 2 ut på høring.

Bakgrunn for saka:

Dette er førstegangsbehandling av forslag til endring av reguleringsplan for Dalabekk 2, etter full prosess. Stav Arkitekter har utarbeidet forslag til reguleringsplan for et mindre delområde innenfor Dalabekk 2 (planID 990). Planforslaget legger til rette for fortetting med fem nye eneboliger i kjede innenfor eksisterende boligområde.

Arealet som omfattes av planforslaget er regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan, men er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Kommunen arbeider parallelt med digitalisering av gjeldende reguleringsplan for Dalabekk 2. Ved fremtidig vedtak av digitaliseringen vil denne reguleringsendringen, bli innarbeidet og slått sammen med den øvrige planen.

Mer informasjon om planforslaget finnes i planbeskrivelse og øvrige plandokumenter.



Saksnummer	Utvalg	Møtedato
050/26	Utval for samfunn	18.06.2026

Saksbehandlar: Sunniva Baklid

Sak - journalpost: 26/905 - 9

Endring av reguleringsplan for Dalabekk 2, planID 990 - Førstegangsbehandling

Kommunedirektøren si innstilling

1. Hå kommune legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2, § 12-10 og § 12-11.

18.06.2026 Utval for samfunn

Kommunedirektøren si innstilling blei samrøystes vedteke.

USAM- 050/26 Vedtak:

1. Hå kommune legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2, § 12-10 og § 12-11.

Saksframlegg

Hensikten med planen:

Hensikten med planen er å:



- Legge til rette for etablering av boligbebyggelse på ubebygget tomt 26/1188 ved Roskdalen på Nærbø
- Bidra til naturlig fortetting innenfor eksisterende boligområde
- Sikre gode bokvaliteter, uteoppholdsarealer, parkering, trygge adkomstforhold og en utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området.

Planforslaget:

Hovedgrepene i planen er å:

- Etablere 5 familieboliger organisert som eneboliger i kjede.
- Tillate byggehøyde på 2 etasjer, tilpasset omkringliggende bebyggelse
- Legge privat uteoppholdsareal mot gang- og sykkelvei i nord-vest for å videreføre grøntdrag.
- Etablere 1 carport per bolig.
- Legge private avkjørsler til eksisterende veg Roskdalen.
- Regulere Roskdalen med bredde 5 m etter dagens standard.
- Etablere nærlekeplass på 150 m² på kommunal grunn 26/668 sør i planområdet.

Innkommne merknader til planoppstart:

Stav Arkitekter varslet oppstart av planarbeidet 13. april 2026. Det er mottatt 5 merknader som forslagsstiller har oppsummert og behandlet i merknadsheftet. Merknadene handler om:

- **Tap av friområde:** Flere innspill er knyttet til omdisponering av friområde til boligformål. Det ble vist til områdets funksjon som nærrekreasjonsområde for lek, opphold og uorganisert aktivitet, samt hensynet til barn og unge. Det ble også vist til rikspolitiske retningslinjer om erstatning av friareal ved nedbygging.
- **Areal til lek:** Flere innspill påpekte behovet for etablering av nærlekeplass som kompensasjon for tap av grøntareal. Det ble vist til regionalplanens krav om møteplass for alle ved etablering av fire eller flere boliger, samt behov for tilgjengelige og trafikksikre leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge.
- **Flom og overvann:** Det kom faglige innspill knyttet til flomfare og overvannshåndtering innenfor planområdet. Det ble anbefalt at overvann håndteres lokalt og at det dokumenteres tilfredsstillende løsninger for flom og overvann i tråd med gjeldende krav og klima tilpasning.
- **Trafikksikkerhet:** Det kom innspill om smal veg, siktforhold og økt trafikkbelastning som følge av nye boliger. Det ble særlig pekt på behov for trafikksikre løsninger for myke trafikanter, gode frisiktforhold og trygg adkomst til boligene.



Virkninger av planen:

ROS-analyse:

Det er identifisert 1 uønsket hendelse, som er følgende:

- Store nedbørsmengder/urban flom/overvann

Sannsynligheten for at hendelsen inntreffer er vurdert som middels og konsekvensene som lave. Samlet sett viser dermed analysen at området har lav risiko for hendelser knyttet til liv og helse, økonomi og miljø.

Planen inkluderer tiltak for å redusere risiko:

- Store nedbørsmengder/urban flom/overvann: Krav om utarbeidelse av tekniske planer for håndtering av overvann er lagt til i bestemmelsene.

Forholdet til overordnede føringer:

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

- Jordvern, da det planlegges fortetting innenfor eksisterende boligområde.
- Redusert transportbehov, da eiendommen ligger sentralt i Nærbø med gangavstand til barnehage, skole, togstasjon og andre hverdagsfunksjoner.

Planen er delvis i tråd med overordna føringer når det gjelder:

- Barn og unges interesser. Tomten er i dag friområde og planen legger opp til omdisponering til boligformål. Rikspolitiske retningslinjer krever fullverdig erstatning ved omdisponering. Nærlekeplassen som planlegges etablert er ikke en fullverdig erstatning arealmessig. Likevel tilfører denne nye kvaliteter og utvider dermed leke-tilbudet for barn og unge.

Forholdet til kommunale føringer:

Planen samsvarer godt med kommuneplanen «Hå mot 2036». Planen er i tråd med:

- Regulert formål, da friområdet allerede er endret til boligformål i kommuneplanen.
- Utnyttelsesgrad, da planområdet ligger over 500m fra togstasjonen og foreslått utnyttelsesgrad ligger innenfor kravet om 60-100 %-BRA.
- Kvalitetskrav for privat uteoppholdsareal, herunder solforhold og hagedybde.
- Krav til felles uteoppholdsareal og møte-/lekeplass.

Planen er delvis i tråd med kommuneplanens føringer når det gjelder:

- Faresone for flom. Boligene er ikke innenfor NVEs aktsomhetssoner for flom. Men de er delvis innenfor kommuneplanens faresone som er «grovt» basert på Dr. Øverland og Dr. Blasy sine flomberegninger. Utsnitt fra denne rapporten, som vist i VA-rammeplan, viser at boligtomtene er klarerte.



Forholdet til eksisterende reguleringsplan:

Planen samsvarer godt med den planlagte digitaliseringen av reguleringsplan for Dalabekk 2, og det er planlagt at denne planen skal innlemmes i plan for Dalabekk 2 når digitaliseringen blir vedtatt.

Planens forhold til andre lovverk og tema:

- **Naturmangfoldloven:** Planen er vurdert etter §§ 8–12, jf. § 7. Det er ikke registrert viktige naturtyper, prioriterte eller rødlistede arter innenfor planområdet. Hensynet anses ivaretatt, se planbeskrivelsen del 7.7.
- **Vannforskriften:** Planen er vurdert etter § 12. Overvann skal håndteres lokalt i tråd med VA-rammeplan. Planen vurderes å ikke ha vesentlig negativ påvirkning, se planbeskrivelsen.
- **Klima:** 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 og mer kompakte byer og tettsteder. Planen er vurdert å være i tråd med klima- og miljømål, samt [statlige planretningslinjer for klima og energi](#). Se planbeskrivelsen del 6.8.
- **Infrastruktur:** Planen legger opp til fortetting innenfor et etablert boligområde hvor behovet for sosial og teknisk infrastruktur anses som ivaretatt, se planbeskrivelsen del 6.7, 6.14 og 7.16.
- **Barn og unge:** Planforslaget medfører nedbygging av en del av eksisterende grøntstruktur som i dag benyttes til uorganisert lek og opphold. Det reguleres samtidig inn en nærlekeplass på minimum 150 m², som vil tilføre området et mer definert og opparbeidet tilbud for lek og opphold. Samlet sett vurderer kommunedirektøren at hensynet til barn og unge er tilstrekkelig ivaretatt. Planen er vurdert opp mot [rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#). Se planbeskrivelsen.

Samlet vurdering:

Planen er i hovedsak i tråd med overordnede planer og vil ha mange positive virkninger:

- Øker boligtilbudet i et område som er svært attraktivt for familier
- Verner om matjord, ved fortetting innenfor eksisterende boligområde
- Tilfører en større variasjon av friområder, ved etablering av nærlekeplass

Samtidig er en negativ side at det totale arealet med friområde reduseres, selv om grøntkorridorfunksjonen blir ivaretatt. Økt andel harde flater vil også påvirke infiltrering av overvann.

Samlet vurderes planforslaget å gi flere positive enn negative konsekvenser. Det totale arealet av friområder i nærområdet vil fortsatt være høyt, og planområdet grenser til resterende grøntarealer med tilsvarende kvaliteter som arealet som bygges ned. Etablering av en nærlekeplass vil dessuten bidra til å kompensere for



deler av arealtapet gjennom et mer variert tilbud for lek og rekreasjon. Når det gjelder økningen i harde flater og håndtering av overvann, er dette ivaretatt gjennom foreslåtte løsninger beskrevet i VA-rammeplanen kapittel 4.3.

Konklusjon:

På bakgrunn av redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunaldirektøren at forslaget til endring av reguleringsplan for Dalabekk 2 (planID 990) blir sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 01 - 990 Plankart
- 02 - 990 Planbestemmelser
- 03 - 990 Planbeskrivelse
- 04 - 990 ROS-analyse
- 05 - 990 Merknadshefte - varsel om oppstart
- 06 - 990 Merknader i fulltekst
- 07 - 990 VA Rammeplan
- 08 - 990 VA Rammeplan - Overvannsberegninger
- 09 - 990 Illustrasjonsplan
- 10 - 990 Snitt
- 11 - 990 Sol-skygge diagram