

Merknadshefte

Detaljregulering for Nærbø sentrum delfelt 3C
PLANID 202510

Oppsummering og kommentarer til innkomne merknader.

Utgave: Forslag til høringsutgave
Dato: April 2026

PlanID 1119-202510

Innhold

| | |
|--|----|
| Merknader til varsel om oppstart | 3 |
| Vedlegg | 11 |

Merknader til varsel om oppstart

Varslingsrunde 1 (innspill 1-8):

Varslingsdato: 13. september 2025

Frist: 14. oktober 2025

Varslingsrunde 2 (innspill 9-13):

Varslingsdato: 16. desember 2025

Frist: 18. januar 2026

Merknadene er oppsummerte med hjelp av Hå kommunes automatiseringsverktøy som bruker kunstig intelligens fra OpenAI. Innholdet er kontrollert og justert av saksbehandler.

1. John Berge Reime

Dato: 15. september 2025

Journalnr.: 25/32546

Oppsummering av merknad:

Opplyser kun at han ikke har kommentarer til planarbeidet.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas til orientering.

2. Venke Braut

Dato: 16. september 2025

Journalnr.: 25/32927

Oppsummering av merknad:

- **Støy og anleggsbelastning:** Sterk motstand mot byggearbeider i nærområdet grunnet forventet bråk og uro.
- **Bevaring av bygg i Jadarvegen 25–27:** Mener bygget er vakkert og bør vernes/istandssettes fremfor å rives.
- **Grøntområder:** Ønsker at grøntområdet ved biblioteket og Extra/Europris bevares og utvikles som park, med benker og bedre tilrettelegging for ferdsel.
- **Visuell ro og stedsidentitet:** Mener nytt byggeprosjekt vil forringe områdets idyll og visuelle kvalitet. Protesterer mot fortetting og ytterligere bebyggelse.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas ikke til følge. Arealet har blitt avklart som byggeområde i kommunedelplan for Nærbø sentrum (sentrumsplanen). Den legger opp til fortetting.

3. Lnett AS på vegne av Lyse Tele AS

Dato: 30. september 2025

Journalnr.: 25/34028

Oppsummering av merknad:

Påpeker at eksisterende infrastruktur til Lyse Tele må ivaretas i videre planlegging.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas til orientering.

4. Statens vegvesen

Dato: 7. oktober 2025

Journalnr.: 25/34816

Oppsummering av merknad:

Faglige råd:

- 1. Vurdere støtte til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet:**
Anbefaler vurdering av hvordan planen følger retningslinjene (kapittelhenvisning).
- 2. Krav om innendørs sykkelparkering (%-krav):** Tilrettelegging bør inkludere lastesykler og sykkelvogner.
- 3. Garderobe- og dusjfasiliteter ved arbeidsplasser:** Bør vurderes for å styrke grønn mobilitet.
- 4. Utarbeidelse av mobilitetsplan:** Skal vise løsninger for gange, sykkel, kollektivtransport og bil, inkludert parkering.
- 5. Renovasjon og varelevering:** Bør planlegges uten behov for rygging med kjøretøy og sees i sammenheng med arealer for biltrafikk.
- 6. Vurdere behov for kryssingssteder etter V127:** Ber om at det lages en behovsvurdering ved kryssing.

Andre merknader:

- Støykrav i T-1442 og vegnormaler må ivaretas.
- Ingen ytterligere merknader på dette stadiet, men varsler at flere kan komme ved offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas delvis til følge.

1. Se planbeskrivelsen for hvordan planen er vurdert mot statlige planretningslinjer. Å vurdere alle detaljer i retningslinjene vil bli for detaljert.
2. Planen følger kommuneplanens føringer.
3. Antar at andre regelverk ivaretar slike funksjoner. Det blir for detaljert på reguleringplannivå.
4. Planen legger opp til varelevering og renovasjon og behov for å rygge.
5. Trafikksikkerhet er basert på sentrumsplanen – kommunedelplan for Varhaug sentrum.

5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Dato: 13. oktober 2025

Journalnr.: 25/35502

Oppsummering av merknad:

Faglige råd (flere råd innen naturfare)

1. **Flomfare:** Deler av området ligger i aktsomhetszone; flomfare fra lukket bekk må utredes og sikkerhet dokumenteres i tråd med pbl § 28-1 og TEK17 § 7-2.
2. **Overvann:** Planen må sikre helhetlig overvannshåndtering, inkludert kartlegging av naturlige flomveier, avsetting av arealer og vurdering av nedbørfeltets kapasitet.
3. **Naturbaserte løsninger:** Slike løsninger bør vurderes og evt. fravik begrunnes i tråd med SPR klima og energi.
4. **Verna vassdrag:** Planområdet berører Håelva; verneverdier og behov for avbøtende tiltak må vurderes.
5. **Innmelding av naturfareutredninger:** Nye utredninger skal meldes inn til NVE etter pbl. § 2-4.

Andre merknader

- Anbefaler bruk av NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan.
- Etterspør at alle relevante fagutredninger følger planforslaget ved offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas delvis til følge. Flomfare er avklart, jf. egen utredning. Dessuten er Torggata avsatt som flomvei i plankartet. Overvann er utredet. Planen stiller krav til naturbaserte løsninger.

6. Statsforvalteren i Rogaland

Dato: 13. oktober 2025

Journalnr.: 25/35503

Oppsummering av merknad:

1. **Boliger tilpasset eldre:** Støtter planformålet og viser til statlige føringer om økt boligbygging. Forutsetter at videre planlegging blir gjort i tråd med kommunedelplan, kommuneplan og overordnede føringer.
2. **ROS-analyse:** Må utrede flomfare og andre risikofaktorer, inkludert klimaendringer, brann og beredskap.
3. **Støy:** Minner om at planområdet ikke er langt fra jernbanens støyssone. Dersom støy kan overstige grenseverdier, må det gjøres detaljert utredning og stille side ivaretas.
4. **Arealbruk og mobilitet:** Boliglokalisering i sentrum er positiv; parkeringsdekning må følge regionale retningslinjer.
5. **Klima:** Bør bruke naturbaserte løsninger; fravik må begrunnes.
6. **Barn og unge:** Dersom planarbeidet senere berører barn/unge, må medvirkning sikres.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas hovedsakelig til følge:

1. Tas til orientering. For mer informasjon om hvordan planforslaget forholder seg til overordna planer og målsetninger, henviser vi til planbeskrivelsen.
2. ROS-analyse er gjennomført.
3. Støyutredning er gjennomført og planen har støykrav. Noen boliger vil derimot måtte akseptere noe avvik. For mer informasjon henviser vi til planbeskrivelsen og støyutredningen.
4. Planen er i tråd med SPR for arealbruk og mobilitet, slik vi tolker retningslinjene i den.
5. Planen bruker naturbaserte løsninger gjennom blågrønnfaktor, overvann skal håndteres lokalt, og åpen flomveg.
6. Krav til uteoppholdsarealer inkluderer lek. Barn/unge anses som ivaretatt.

7. Rogaland fylkeskommune

Dato: 14. oktober 2025

Journalnr.: 25/35674

Oppsummering av merknad:

1. **Utnyttelsesgrad og uteområder:** Sentralt område tilsier høy utnyttelse, men gode uteoppholdsarealer må sikres.

2. **Trafikk og parkering:** Gjesteparkering og kjøremønster for tjenesteyting må vurderes.
3. **Myke trafikanter:** Det bør etableres gode forbindelser gjennom området og til viktige målpunkt.
4. **Medvirkning:** Både naboer, grunneiere, potensielle beboere og kommunens omsorgstjenester bør involveres.
5. **Kommunale boliger med assistansebehov:** Det kan være nyttig å involvere relevante personer i kommunens omsorgssektor, dersom det er tenkt å beholde en andel av boligene for innbyggere med assistansebehov.
6. **Kulturmiljø:** Ny bebyggelse må tilpasses kulturminnet Jadarheim (hensynssone i KPA).

Andre merknader

- Positiv til kommunens arbeid for alternative boformer tilpasset eldre.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas til følge og til orientering:

1. Planen balanserer høy utnyttelse med uteoppholdsareal og fellesarealer.
2. Krav til parkering er satt i tråd med kommuneplanen. Planen endrer ikke kjøremønster i Nærbø sentrum og forholder seg til føringer i overordnet sentrumsplan.
3. Torgagata ble oppgradert i 2021 og planen er regulert i tråd med denne. Jadarvegen er foreslått innstrammet. Det er fortau langs Dalvegen. Myke trafikanter anses som ivaretatt.
4. Det ble gjennomført medvirkning i kommunedelplan for Nærbø sentrum. I dette planarbeidet har utbygger hatt dialog med naboer. Kommunen har også vært i dialog med eier av Torgsenteret.
5. Bofellesskapet for eldre skal ikke være kommunale med assistansebehov.
6. Planen har estetiske krav til utforming for å blant annet ta hensyn til dette kulturminnet.

8. Aiti Forvaltning AS

Dato: 7. oktober 2025

Journalnr.: 25/37146

Oppsummering av merknad:

- **Parkeringskapasitet for Coop Extra og Europris:** Mener dagens parkeringsplasser innenfor planområdet er kritiske for butikkdrift, kundetilgang og lokal handel; ber om at disse sikres i reguleringsplanen gjennom formålsavgrensning, bestemmelser eller rekkefølgekrav.

- **Reguleringsavgrensning:** Ber om bred planavgrensning for å sikre fleksibilitet og helhetlig utvikling av sentrum.
- **Kombinerte formål:** Ønsker at planen åpner for sentrumsformål som næring, kontor og tjenesteyting i tillegg til bolig.
- **Adkomst og trafikkstruktur:** Støtter felles adkomst mellom berørte eiendommer (gnr/bnr 21/22 og 21/297).
- **Utnyttelse og byggehøyde:** Ber om fleksibel utnyttelsesgrad og variert byggehøyde for å kunne tilpasses marked og teknologi.
- **Oppsummering:** Støtter planens intensjon, men understreker at eksisterende parkeringskapasitet må opprettholdes.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas delvis til følge. Planen viderefører parkeringsplassen. Dersom det er ønskelig å bygge ut eiendommene innspillet viser til, må dette fremmes som privat planinitiativ i egen plansak. I denne planen er det kun lagt inn hensynssone for brannbil for å ivareta ev. framtidig utbygging.

9. Statens vegvesen

Dato: 13. januar 2026

Journalnr.: 26/1304

Oppsummering av merknad:

Statens vegvesen viser til tidligere innspill gitt i brev datert 7. oktober 2025, og forutsetter at disse fortsatt legges til grunn for planarbeidet.

Kommunedirektørens kommentar:

Se svar på deres første innspill.

10. Rogaland fylkeskommune

Dato: 8. januar 2026

Journalnr.: 26/1329

Oppsummering av merknad:

Faglige råd (samferdsel – 8 stk.):

1. **Atkomstløsning** – Planområdet må ha atkomst fra bakenforliggende kommunalt vegnett, ikke direkte fra fylkesveg.
2. **Byggegrense mot fv. 4374 Store Ring** – Byggegrense må settes til 15 m fra vegmidte.
3. **Inntrukket byggegrense i kryss** – Det må reguleres inntrukket byggegrense på 40 x 40 m i krysset Store Ring x Torggata.

4. **Tiltak innenfor byggegrense** – Innenfor byggegrense kan det ikke etableres parkering, boder, tekniske installasjoner eller lignende.
5. **Areal eid av fylkeskommunen** – Areal langs gang- og sykkelveg langs Store Ring som er i fylkeskommunens eie, må reguleres til annen veggrunn.
6. **Utforming av fylkesvegnett** – Kryss og gang- og sykkelveg innenfor planområdet må reguleres i tråd med Statens vegvesens håndbok N100.
7. **Frisikt** – Krav til frisikt i henhold til N100 må ivaretas og sikres i reguleringsbestemmelsene, med fri sikt i 0,5 m høyde over vegbanen.
8. **Støy** – Retningslinje T-1442 må legges til grunn, og eventuell støyskjerm kan ikke plasseres på fylkeskommunens grunn eller i strid med frisikt.

Andre merknader:

- Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet må sendes fylkeskommunen til gjennomsyn.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas til orientering, da planområdet er trukket inn og er vurdert å ikke påvirke fylkesvegen. N100 er lagt til grunn i planleggingen av de kommunale vegene.

11. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Dato: 16. januar 2026

Journalnr.: 26/2656

Oppsummering av merknad:

NVE forutsetter at tidligere uttalelse datert 13. oktober 2025, med tilhørende konkrete innspill, også legges til grunn for det utvidede planområdet.

Kommunedirektørens kommentar:

Se svar på deres første innspill.

12. Aiti Forvaltning AS

Dato: 9. januar 2026

Journalnr.: 26/2817

Oppsummering av merknad:

Har lagt ved samme brev som fra 7. oktober 2025.

Kommunedirektørens kommentar:

Se svar på deres første innspill.

13. Statsforvalteren i Rogaland

Dato: 19. januar 2026

Journalnr.: 26/2933

Oppsummering av merknad:

Statsforvalteren vurderer utvidelsen av planområdet som positiv, da dette gir grunnlag for en mer helhetlig vurdering av parkeringsløsning til bofellesskapet ved Hå bibliotek.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas til orientering. Planområdet er trukket inn basert på behovet til planen.

Vedlegg

Innkome innspill til planprosessen er vedlagt.