

Planinitiativ med stedsanalyse

Detaljregulering Storægrå



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Asplan Viak AS
 Tittel på rapport: Planinitiativ med stedsanalyse
 Oppdragsnavn: Detaljregulering Storægrå
 Oppdragsnummer: 654011-01
 Utarbeidet av: Guro Tryggestad
 Oppdragsleder: Fredrik Jensen
 Tilgjengelighet: Åpen

Ver.	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	3. jun. 2026	Planinitiativ med stedsanalyse	GT	FJ

Nøkkelinformasjon

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1 vil planinitiativet og stedsanalysen redegjøre for overordnede premisser og omtale intensjoner for det videre planarbeidet.

Planinitiativ for	Detaljregulering Storægrå
Utarbeidet av	Asplan Viak
Datert	03.06.2026

Ansvarlig Plankonsulent:

Navn	Fredrik Jensen, Asplan Viak
Epost	fredrik.jensen@asplanviak.no
Telefon	45429832

Forslagsstiller

Navn	Roger Lillejord, Øster Hus Invest AS
Epost	roger@oster-hus.no
Telefon	91647749

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN	4
Formålet med planen	4
STEDSANALYSE AV PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE	5
Oversikt	6
Planstatus	9
Kulturmiljø og historisk utvikling	16
Landskap og miljø	20
Flom og overvann	24
Bebyggelse og byrom	27
Møteplasser og ferdselsårer	32
Trafikk og støy	33
Anbefaling	35
KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN	38
VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE	39
SAMFUNNSSIKKERHET - RISIKO OG SÅRBARHET	40
KONSEKVENsutredning	41
PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING	42

1. BAKGRUNN

Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Planens hensikt er å tilrettelegge for realisering av Storægrå i Nærbø, avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2024, i Hå kommune.

Planforslaget vil regulere området til boligformål med tilhørende uteoppholdsareal, parkeringsareal og teknisk infrastruktur.

STEDSANALYSE AV PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

(Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

Hensikten med stedsanalysen er å se sammenhengen mellom planområdet og områdene rundt, på en helhetlig og oversiktlig måte. Den skal bidra til å synliggjøre egenskaper og muligheter ved stedet, slik at man kan sikre best mulig stedstilpasning. Et viktig poeng er å synliggjøre og stille spørsmål til hva prosjektet kan gi tilbake til stedet. Samtidig kan stedsanalysen bidra til å adressere de tidvis motstridende hensynene i arealplanleggingen tidlig i prosessen.

Stedsanalysen tar for seg beskrivelsen av området, planstatus og føringer for planområdet.

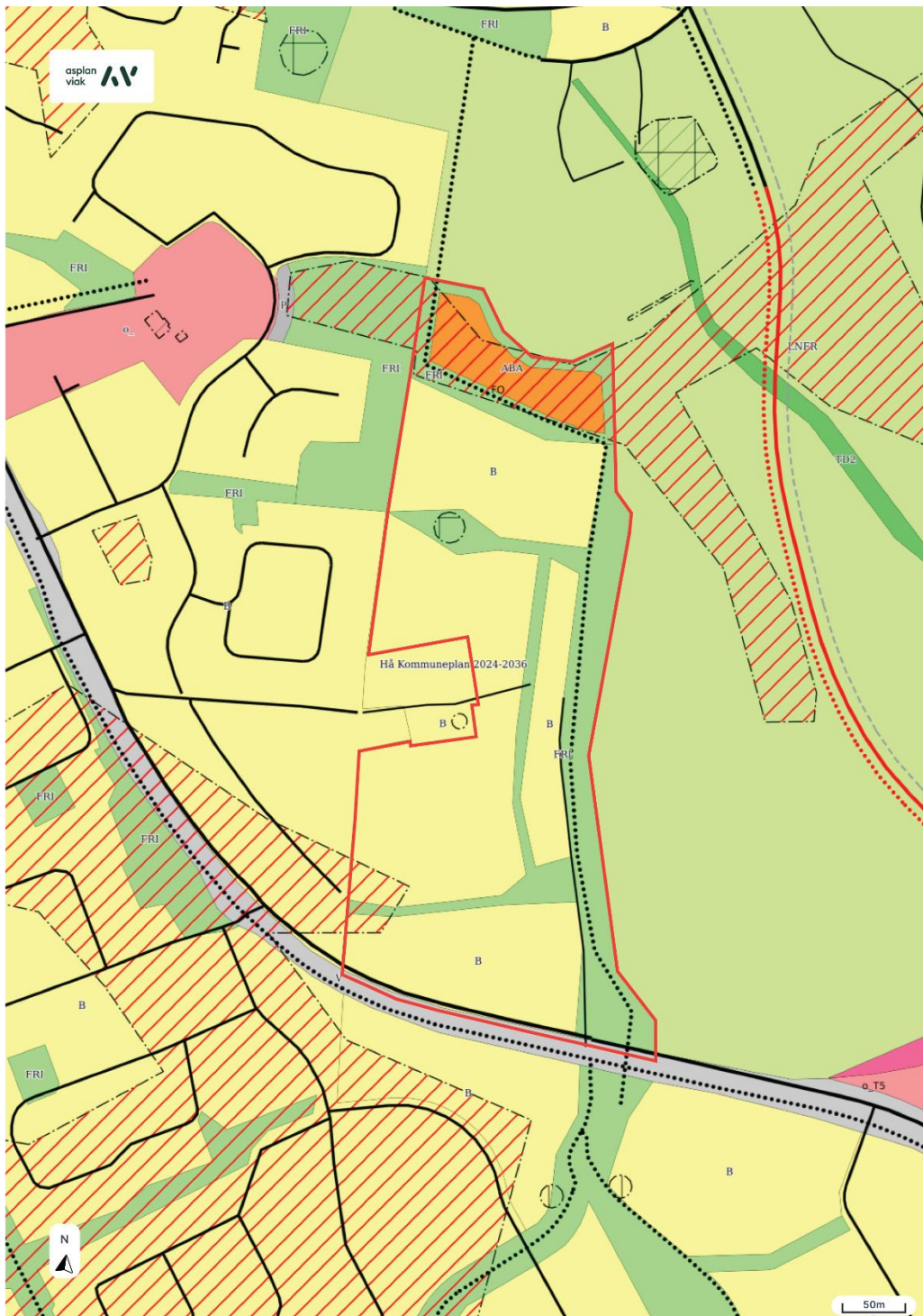
Oversikt

Planområdet ligger på Nærbø, i Hå kommune. Varslingsgrensen er vist med rødt.



Figur 1 Analyseområdet ligger øst på Nærbø, i Hå kommune

Området ligger ca. 1 km sørøst for Nærbø stasjon i Hå kommune. Arealet grenser til eksisterende boligområde i vest og sør, men ligger på landbruksareal. I kommuneplanens arealdel fra 2024 er området innenfor varslingsgrensen avsatt til boligformål, friområde, annen type bebyggelse og anlegg og veg.



Figur 2 Utklipp fra kommuneplanens arealdel i Hå kommune.



Figur 3 Planområdet vil bli en fortsettelse av tettstedsutbyggingen på Nærbø.

Området som skal detaljreguleres omfattes av eiendom gnr./bnr. 26/13. Arealet på varslingsområdet er ca. 65 daa, hvorav ca. 43 daa er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

I NIBIOs arealressurskart er varslingsområdet hovedsakelig klassifisert som fylldyrka jord. I tillegg er det noe innmarksbeite i nord, samt åpen fast mark og skog i sør.

Varslingsområdet grenser til tunet i midten, som inkluderer låve, driftsbygninger og boliger med uthus og garasjer/carport.

Eiendomsforhold



Figur 4 Kart over eiendommer Kilder: Statens kartverk, GEOVEKST og kommunene

Området omfattes av eiendom gnr./bnr. 26/13. Deler av eiendommen er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel (2024). LNFR-området vil ikke omfattes av reguleringsplanen.

Planstatus

Forholdet til statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer gir føringer og bestemmelser for blant annet samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, og barn og unges interesser i planleggingen.

Forholdet til regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020)

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt i oktober 2020. Den skal legges til grunn for planlegging på alle nivå.

Planen gir retning for videreutvikling av en bærekraftig og endringsdyktig region frem mot 2050. Den har klare strategier og føringer for arealutviklingen:

Innenfra og ut

Utbygging prioriteres i sentrum og sentrumsnære områder først, og potensialet for fortetting og transformasjon for øvrig utnyttes før det omdisponeres til nye arealer og utbyggingsformål. Blant annet bør fortetting i større tettsteder prioriteres.

Levende sentrumsområder og stedstilpasset by- og tettstedsutvikling

Videreutvikle attraktive sentrumsmiljø og tiltrekke aktivitet til sentrum. God stedstilpasning i en menneskelig skala tar hensyn til lokale forhold som byggeskikk, kulturminner, kulturmiljøer, historiske strukturer og landskap, og bidrar til stedstilhørighet.

Enklere hverdag

Utbyggingsstrategier som gir økt nærhet til sentre og kollektivknutepunkter.

Videre er det mer konkrete retningslinjer i kapittel 5 og 6. Under kapittel 5 om regional struktur og arealstrategi, er Nærbø definert som et lokalsenter i senterstrukturen langs jernbanen. Det vil si at publikumsrettede eller besøks-/ arbeidsintensive funksjoner for senterets nærmeste omland skal plasseres her.

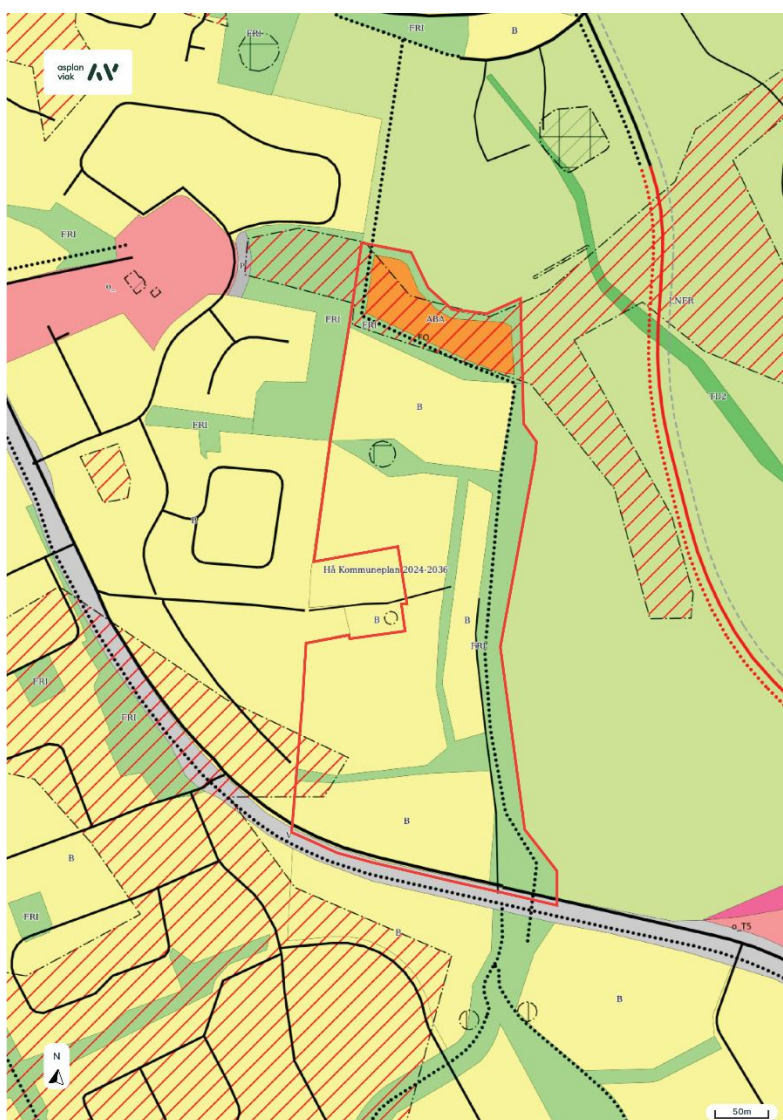
Kapittel 6 gir retningslinjer om stedsforming og vurdering av utnyttelsesgrad. Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal ifølge regionalplanen være minst 30 m² per boenhet. Ettersom Hå kommune ligger i parkeringssone 4, gir regionalplanen faglige råd om maks 1,2 parkeringsplasser ved blokkbebyggelse, og maks 1,8 per boenhet ved småhusbebyggelse. Det skal være minst 3 sykkelparkingsplasser per bolig inkludert gjesteparkering.

I retningslinjene for tetthet defineres Nærbø som tettsted, ettersom det er over 7 700 innbyggere (SSB, 2025). Regionalplanen gir kommunen mulighet til å differensiere utviklingsrammene for kommunens ulike sentra i kommuneplanens arealdel. I Hå kommunes arealdel fra 2024, er Nærbø sentrum definert som 500 meter i luftlinje fra jernbanestasjonen, mens området utenfor skal ha lavere utnyttelse. Ettersom

kommuneplanens arealdel er den nyeste planen for området, gjelder utnyttelsesgraden som er henvist til i neste delkapittel.

Forholdet til Kommuneplanens arealdel i Hå kommune 2024 (Hå mot 2036)

Hå sin arealdel til kommuneplanen ble vedtatt 20. juni 2024, og gjelder dermed foran regionalplanen for Jæren og Søre Ryfylke ved motstrid.



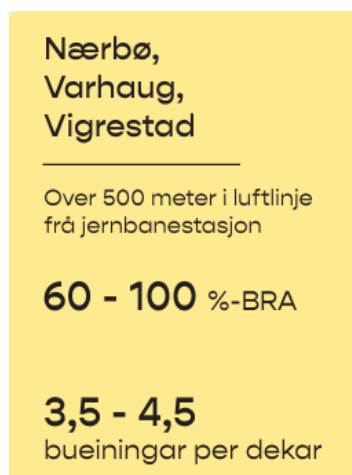
Figur 5 Utklipp fra kommuneplanens arealdel i Hå, vedtatt juni 2024., Rød linje viser planlagt varslingsområde.
Kilde: © 2025 Geovekst og Kommunene.

Området har hovedsakelig boligformål i kommuneplanens arealdel. I tillegg er det avsatt område til friområde og «andre typer bebyggelse og anlegg» i det oransje området i nord (Fordrøyningsbasseng overvann).

De skraverte områdene i nord og sør-vest i planområdet har hensynssone for flom, H320_flo2. Det er kun flomsonen i nord som har aktsomhetsområde for flom i NVEs kartdatabase.

De to sirklene er automatisk fredede kulturminner med hensynssone H730, båndlagt etter lov om kulturminner i området. Det ene ligger i området avsatt til friområde, mens det andre ligger under en eksisterende bygning i gårdstunet, utenfor varslingsområdet.

Planområdet ligger om lag 1 km fra stasjonen. Dermed gjelder følgende utnyttelse:



Figur 6 Utnyttelsesgrad for områder over 500 meter i luftlinje fra jernbanestasjonen på Nærbø. Kilde: Utklipp fra Hå kommunes arealdel (2024) s. 23.

Innenfor spennet på 60 - 100 % BRA, skal utnyttelsesgraden vurderes etter blant annet nærhet til sentrum og kollektivtrafikk, tilpasning til omgivelsene, uteoppholdsareal, solforhold, bygningsutforming og boligvariasjon, i tillegg til at utbygging skal verne jorda gjennom høy utnyttning.

Utnyttelsesgrad, krav til felles og privat uteoppholdsareal, samt parkeringsplasser for bil og sykkel, er oppsummert sammen med krav fra regionalplanen i tabellen lenger nede.

I tillegg til de konkrete/tallfestede bestemmelsene, har kommuneplanens §5 kvalitetskrav til uteoppholdsareal og boliger som handler om blant annet størrelse, variasjon i funksjoner og utforming og bruk av farger, form og materiale, og hensyn til lokalklima og støy.

Forholdet til reguleringsplaner og retningslinjer

Varslingsområdet er ikke omfattet av gjeldende reguleringsplaner. Det grenser heller ikke til andre planer.

Øst for planområdet er det planlagt fremtidig brannstasjon, (Detaljregulering for Halvmånen, Nærbø brannstasjon, PlanID 202102). Denne er under utbygging. På sørsiden av Opstadvegen er det eldre reguleringsplaner knyttet til detaljering av reguleringsplanen for Rosk med PlanID 1036C:

- Utbyggingsplan for delfelt A innenfor reguleringsplan Rosk, Nærbø, PlanID 1036-2A - gjeldende
- Detaljregulering for Rosk felt U og V, PlanID 1036-3



Figur 7 Gjeldende reguleringsplaner i området

Forholdet til pågående planarbeid

På Skjeraberget, vest for planområdet er det en eldre reguleringsplan (Reguleringsplan for Skjeraberget, Nærbø, PlanID 1119-988), vist med stiplet linje i Figur . Planen er under digitalisering og oppdatering av bestemmelser.

Detaljregulering for Rosk felt U og V, PlanID 1036-3 fikk vedtatt mindre planendring i 2025. Det er også varslet endring av Reguleringsplan for Skjeraberget, i det eksisterende boligområdet vest for varslingsgrensen.

Sammenstilling av krav fra overordnede planer

Ettersom kommuneplanen er vedtatt etter Regionalplanen, gjelder kommuneplanen ved motstrid.

Tabell 1 Sammenstilling av krav fra Regionalplanen og kommuneplanens arealdel.

Tema/Plan	Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (2020)	Kommuneplanens arealdel for Hå kommune (2024)
Utnyttelse + byggehøyder	Kommunesentra og større tettsteder: 70-200 % BRA. Nye bolig områder utenfor kollektivakser og større tettsteder: 60 - 100 % BRA.	60-100 % BRA 3,5 - 4,5 boliger/daa «Nye planer skal verna jorda gjennom høg utnytting». Utnyttelse skal vurderes etter nærhet til sentrum og kollektiv, tilpasning til omgivelser, uteoppholdsareal, solforhold og boligvariasjon.
Boligvariasjon	Variasjon i boligstørrelse som kompletterer eksisterende tilbud. Boliger bør være større enn 40 m ² BRA. Universell utforming av boliger og uteoppholdsareal legges som premiss i planleggingen og sikres i reguleringsbestemmelser. Ensidige leiligheter mot nord og nordøst bør ikke tillates.	Variasjon i typer og størrelser. Boligområder utenfor sentrum skal om mulig ha både leilighetsbygg, flermannsboliger og småhus. Minste tillatte størrelse: 45 m ² BRA. Maks 20 % mindre enn 60 m ² BRA Minst 15 % familievennlige med minst 3 soverom. Bakkeplan prioriteres. Leiligheter/prosjekt med mer enn 20 boliger skal ha andre fellesfunksjoner med god kontakt med uteoppholdsarealet.
Felles/offentlig Uteoppholdsareal	30 m ² per boenhet. Sol 50 % vårjevndøgn kl. 15. Dokumenteres med soldiagram.	30 m ² per boenhet. Sol 50 % vårjevndøgn kl. 15. Anbefalt forhold mellom byggehøyde og avstand mellom bygg: 1:1,5 - minsteavstand 17 meter. Minste blågrønn faktor: 0,7.

	<p>Sandlek utløses av 4 boliger og dekker inntil 25 boliger. Minstestørrelsen er 150 m². Dersom det er flere enn 25 boliger som skal bruke den, må størrelsen øke med 6 m² per bolig. Anbefalt maksimal avstand til bolig er 50-70 meter. Avstandskrav i øvre ende av skalaen aksepteres i trafiksikre uteområder med godt utsyn fra boliger.</p> <p>Kvartalslek utløses av 25 boliger og dekker inntil 200 boliger. Minstestørrelse er 1500 m². Anbefalt maksimal avstand til bolig er 150-200 meter, men større avstand aksepteres i trafiksikre uteområder og byrom med godt utsyn fra boliger.</p> <p>Aktivitets-flate/ballfelt utløses av 150 boliger og dekker inntil 600 boliger. Minstestørrelse er 2500 m². Anbefalt maksimal avstand til bolig er 400 meter.</p>	<p>Farger, former, materialer av høy kvalitet, natur, biologisk mangfold og åpen overvannshåndtering. Uteoppholdsareal på lokk skal kunne ha trær og større vegetasjon.</p> <p>Minstestørrelse på offentlig eller felles uteoppholdsareal er hovedsakelig 150 m².</p> <p>Nye boenheter skal ha tilgang til, og bidra til større uterom på 500 - 2000 m² innenfor kort og trygg gangavstand.</p> <p>Innenfor en avstand på 50 meter (eller 70 meter i trafiksikre områder) skal det være område for barnehagebarns behov for aktivitet. Det skal tas hensyn til at barn har mindre bevegelsesradius. Området må ikke oppleves for stort for små barn.</p> <p>Større uterom for opphold og lek på minimum 1500 m² skal etableres innenfor større områder, innenfor 200 meter gangavstand. Kommunen skal vurdere om eksisterende uteoppholdsareal og lekeplasser i nærmiljøet er tilstrekkelig, eller om det må opparbeides nye.</p>
<p>Privat uteoppholdsareal</p>	<p>Sikres i kommuneplanens arealdel og ved regulering.</p>	<p>Eneboliger og rekkehus skal ha minst 60 m² sammenhengende og direkte tilgjengelig uteoppholdsareal på bakkeplan, med minst 8 meter dybde. Solkrav til privat uteplass: 50 % kl. 15. vårjevndøgn.</p> <p>Flermannsboliger, leiligheter og sekundærleiligheter skal ha minst 8 m² privat uteoppholdsareal.</p>
<p>Sykkelparkerin g</p>	<p>Minst 3 per bolig, inkludert gjesteparkering.</p>	<p>Minst 2,4 plasser per boenhet. Lett tilgjengelig i overdekt og skjerma anlegg, minst 20 % for gjester plasseres nært hovedinngang, overdekket.</p>
<p>Bilparkering</p>	<p>Småhusbebyggelse: maks. 1,8 per bolig.</p> <p>Blokkbebyggelse: maks. 1,2 per bolig.</p> <p>Tallene inkluderer gjesteparkering. Antall parkeringsplasser samlet sett for beboer- og gjesteparkering skal alltid rundes oppover.</p>	<p>Maks 1,5 per boenhet i leilighetsbygg og 1,8 per boenhet i område for konsentrert småhusbebyggelse.</p> <p>Skal primært løses som fellesanlegg (hovedsakelig under bakken i sentrumsområder). Overflateparkering kan vurderes i mindre prosjekt. Skal i størst mulig grad være terrengtilpassning og integrering i boligkroppen, ikke synlig ut mot gatenivå.</p> <p>Minst 5 % tilrettelagt for personer med funksjonsnedsetting, og minst 30 % med elbillader.</p>

Kulturmiljø og historisk utvikling

Varslingsområdet grenser mot nord og mot øst til et kulturlandskap med dyrka marker, beitemark og steingjerder. På høydedraget nord for varslingsområdet ligger Bø kirkested fra middelalderen. Kirkestedet er automatisk fredet og har stor verdi. Spredt på høydedraget finnes flere gravhauger. Fra tunet på Bø, kan man følge geilen mot sør som strekker seg gjennom østlig del av varslingsområdet.

Det er registrert ett automatisk fredet kulturminne innenfor varslingsområdet. Dette er en gravhaug fra jernalderen, vist i Figur . Gravminnet ligger i friområdet og er markert med hensynssone for kulturminner i kommuneplanens arealdel. Gravminnet er beskrevet slik i Askeladden:

«Gravhaug. Rund. Tydelig i terrenget, men vanskelig å avgrense. Toppen av haugen er avkuttet slik at den er nesten flat oppå med forhøyning i Ø. Sidene er sterkt deformert. S-kant avskåret av steingjerde. Rundkamp synlig over hele haugen med samling i Ø og V. Gresskledd. Vannkum av mur oppå haugen.D. 15-20 m, muligens enda videre. Nåværende h. 2-3 m.»

Beskrivelsen av gravhaugen og LIDAR data fra området indikerer at kartfesting og utstrekning i kulturminnedatabasen «Askeladden» pr. i dag noe unøyaktig.



Figur 8 Gravhaugen nord i planområdet.

I tillegg er det ett kulturminne som befinner seg i gårdstunet utenfor varslingsområdet. Dette var en tidligere gravhaug, som er fjernet. I dag ligger det en garasje fra 1986 over gravhaugen.

Det er registrert to andre bygninger i SEFRAK-registeret innenfor influensområdet, et våningshus og en stolpebu fra siste del av 1800-tallet og første del av 1900-tallet.

Videre er det flere steingjerder og eldre trær innenfor varslingsområdet. I tillegg til geilen opp mot tunet på høydedraget mot nord, gir disse kulturlandskapselementene både opplevelseskvalitet og identitet til området.

Historisk utvikling



Figur 9 1953. På det første flybildet fra 1953 ser man en spredt eneboligbebyggelse nær jernbanen. Gårdstunet i midten eksisterte.



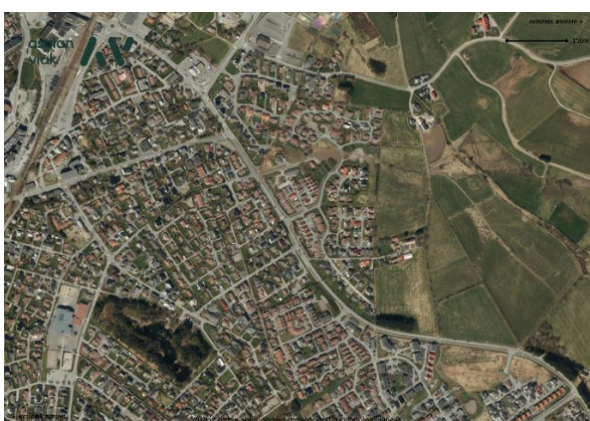
Figur 10 1966. Bebyggelsen spredte seg østover. Bølia, vest for søndre del av planområdet stod ferdig. Landbruket var fortsatt dominerende i området.



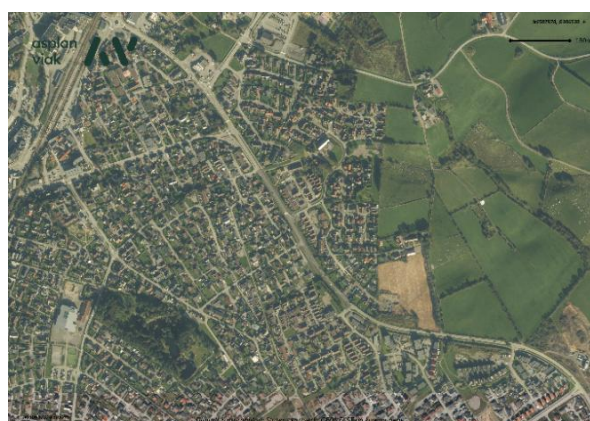
Figur 11 1985. Eneboligbyggingen fortsatte vestover fra jernbanen.



Figur 12 2003. Store deler av dagens utbygde område på Nærbø er bygget ut.



Figur 13 2018. Større deler av området sør for planområdet er bygget ut med flermannsboliger, blokker, rekkehus og eneboliger.



Figur 14 2025. Utbyggingen sør for Opstadvegen fortsetter. I 2026 har det kommet ny rundkjøring i Opstadvegen, øst for planområdet. Nord for denne bygges det ny brannstasjon.

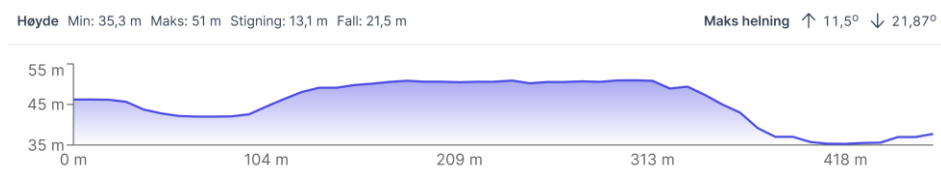
Anbefaling:

Gravhaugen er automatisk fredet etter kulturminneloven og skal sikres gjennom hensynssoner. Steingjerdet som strekker seg over gravhaugen, samt geilen øst i planområdet bør også hensyntas i det videre planarbeidet. Det anbefales videre at det siktlinjer og sammenheng mellom gravhaugen og Bø middelalderkirkested søkes bevart gjennom tilpasning av høyder, volum og plassering av bebyggelsen.

Landskap og miljø

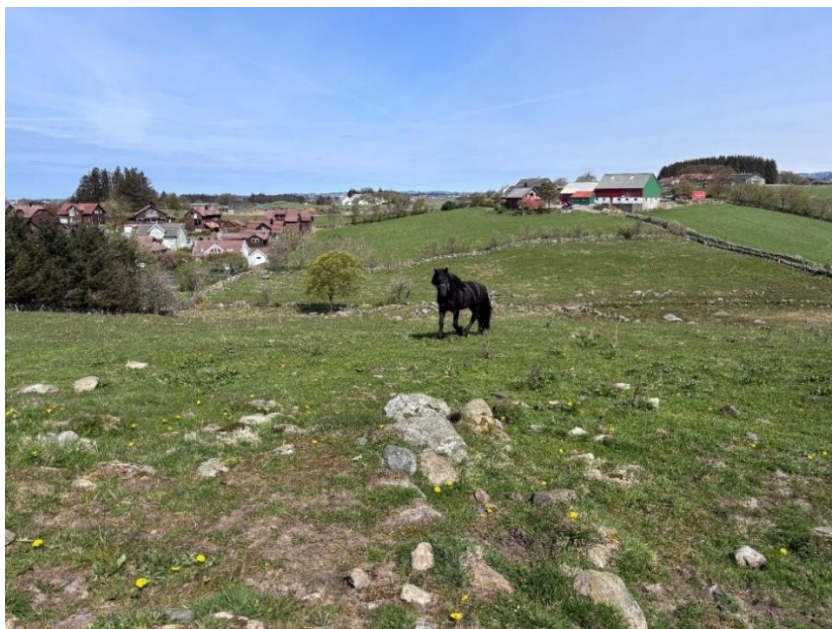
Topografi og landskap

Landskapet rundt varslingsområdet er typisk åpent Jærlandskap, med slakt terreng og jordbrukspreg. Varslingsområdet har likevel forholdsvis store terrengforskjeller. Det eksisterende gårdstunet sentralt i planområdet ligger på en høyde, med høyeste punkt 53 meter over havet. Nord og sør for høyden er det dalformasjoner.



Figur 15 Høydeprofilen følger linjen på kartet fra sør til nord. Kilde: Kartverket og Asplan Viak.

Dalformen nord for gårdstunet og gravhaugen er hovedsakelig beitemark. Det laveste punktet er ca. 35 meter over havet. Her renner det en bekk mot vest.



Figur 16 Beitemarken i nordre del av planområdet, mot nord.

Dalformen sør for gårdstunet har laveste punkt ca. 42 meter over havet.



Figur 17 Dalformasjonen på jordet, sør for gårdstunet. I bakgrunnen ser man trærne langs geilen.



Figur 18 Planområdet sett fra sør, geilen ligger på østsiden, til høyre i bildet.

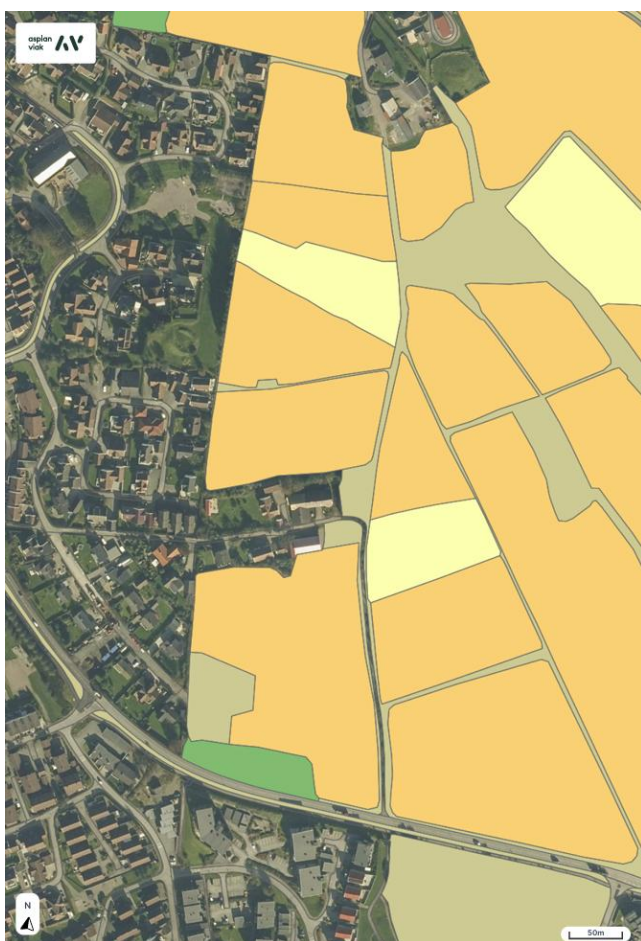
Øst i varslingsområdet går det en geil fra Opstadvegen og nordover, forbi gårdstunet. Denne fungerer som en naturlig grense mellom jordbrukslandskapet og ny bebyggelse. Geilen demper bebyggelsen på avstand, og fungerer samtidig som ferdselsåre.

Anbefaling:

Det anbefales at geilen øst i planområdet ivaretas, og at ny bebyggelse tilpasses formasjonene i landskapet.

Markslag

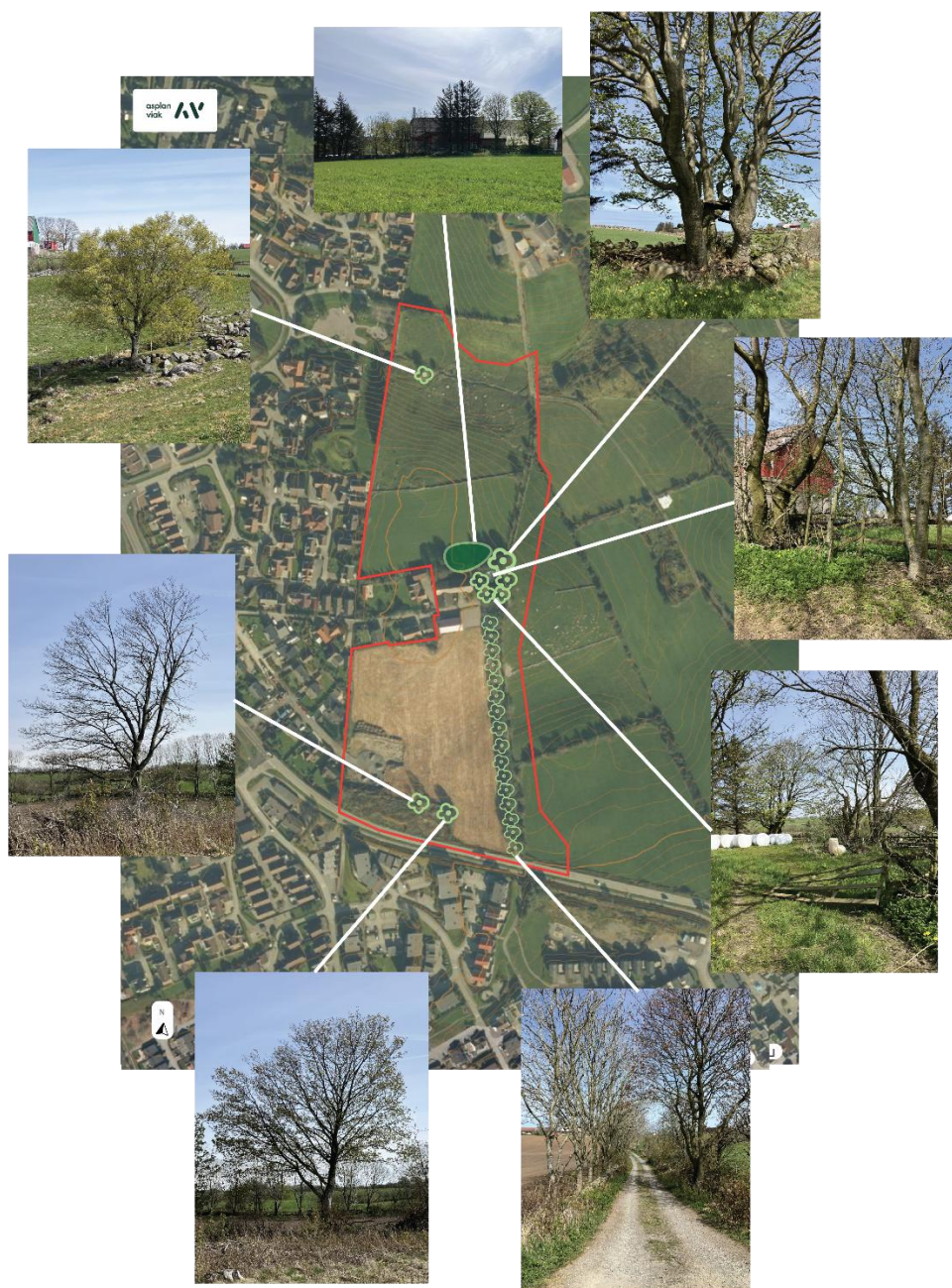
Som vist i figuren under, består planområdet i all hovedsak av fulldyrka jord. I nord rundt bekken er det innmarksbeite. Det grønneste området i sør er en skog som i stor grad er hugget ned.



Figur 19 AR5. Orange er fulldyrka jord, gul er innmarksbeite, grå/beige er åpen fastmark og grønn er registrert som skog. Den registrerte skogen er i stor grad nedhugget, men noen verdifulle trær står der fortsatt i 2026.

Vegetasjon og naturverdier

Som vist i figuren under, er det flere verdifulle trær i planområdet. Mange av dem er tilknyttet geilen, i tillegg til at det befinner seg to ved Opstadvegen i sør og ett ved bekken i nord. Det er også et stort tre på gårdstunet like utenfor planområdet.



Figur 20 Plassering av trær i planområdet. Asplan Viak 2026

Nord for gårdstunet er det klynger med sitkagran som med fordel kan tas bort. Den lange rekken med trær er geilen fra vegen og opp til gården.

Anbefaling:

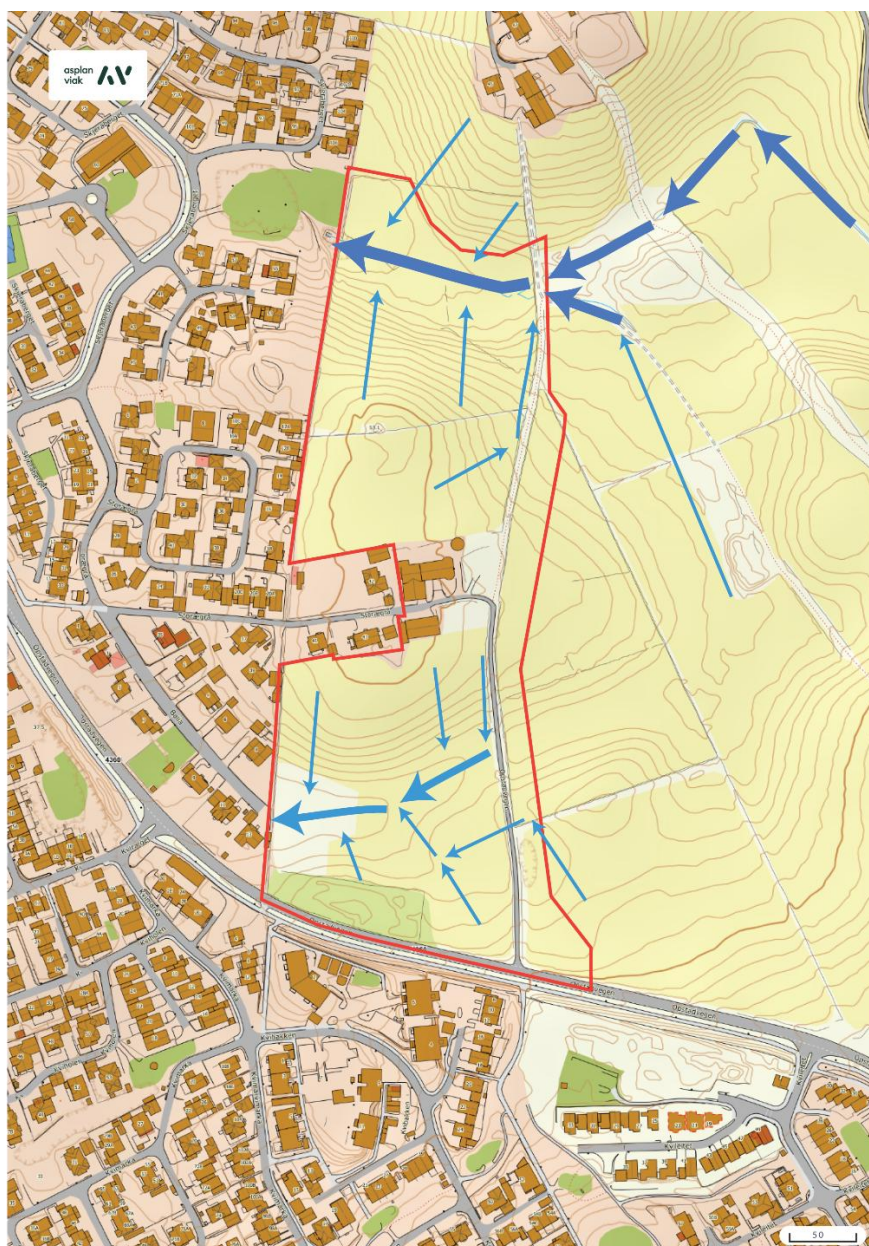
Det anbefales at hensynet til verdifulle trær avveies mot utviklingshensynet, og bevares der det er hensiktsmessig. Sitkagran kan med fordel fjernes.

Flom og overvann

Gårdstunet i midten av området ligger på en topp i terrenget, og deler planområdet naturlig inn i to nedbørsfelt. Området nord for gårdstunet har en dalformasjon, med en bekk sentrert på det laveste punktet. Bekken har avrenning fra øst, og innløp til kommunal overvannledning, under eksisterende boligfelt på Skjeraberget. Bekken har et nedbørsfelt på 95 ha (0,95 km²) og er formet som en steinsatt kanal gjennom planområdet.

Sør for gårdstunet er det et sentrert lavpunkt, med overordnet avrenningslinje til eksisterende boligfelt mot vest. Oppstrøms nedbørsfelt er 3,35 ha. Ny bebyggelse bør hensynta de naturlige avrenningslinjene.

Fra høyden, sentrert i planområdet, er det også avrenning mot vest. Avrenningen fra eksisterende jordbruksjord og gårdstun føres i dag inn mot eksisterende boligfelt. Ved utbygging bør det sikres at avrenningen til eksisterende bebyggelse ikke øker.

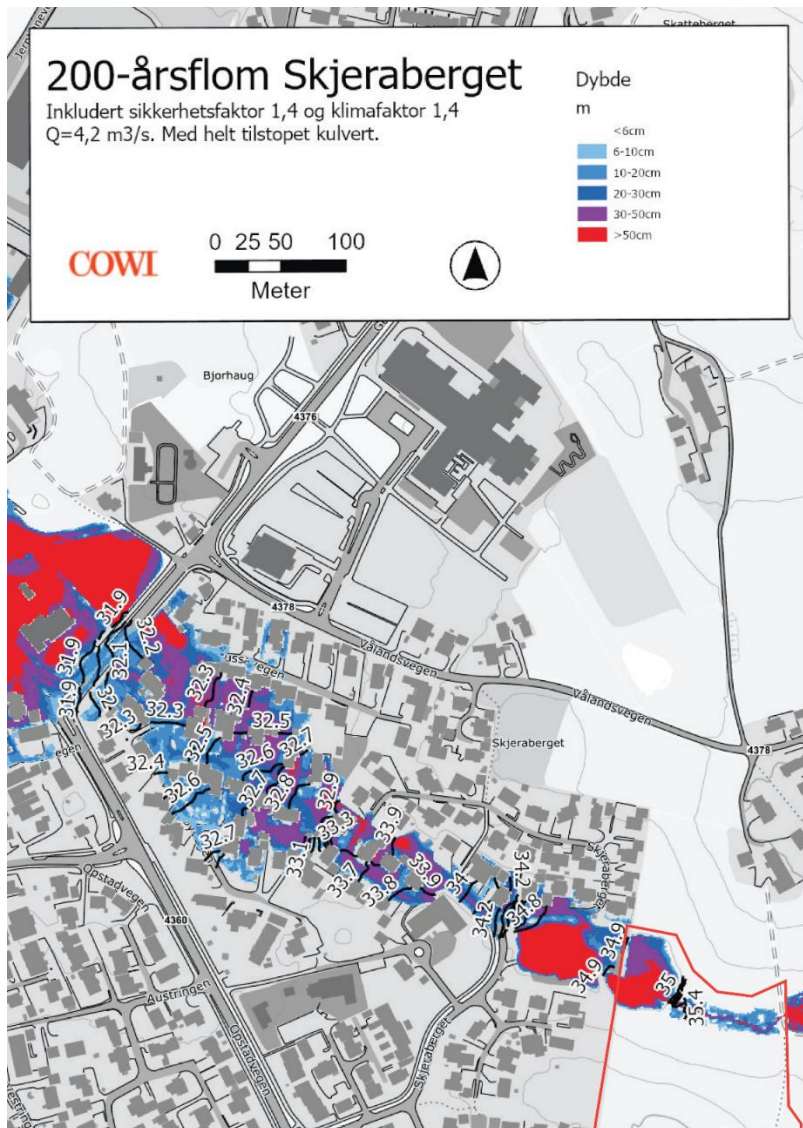


Figur 21 Overordnet illustrasjon viser hvordan vannet renner i planområdet. De mørkeblå pilene i nord viser den eksisterende bekken. De mindre pilene viser generell retning for avrenning.

Rundt bekken i nord, er det satt inn faresone for flom i kommuneplanens arealdel fra 2024. I mars 2026 er det gjennomført en flomvurdering av bekken og tilhørende innløpsrist (Cowi, 2026). Her er flomsonene til bekken vurdert i henhold til NVEs veileder «Sikkerhet mot flom» fra 2023.

Det er beregnet at kulverten har kapasitet til å ta en kulminerende flom med moderat oppstiving. Ved en ekstrem situasjon (200-årsflom) med helt tilstoppet kulvert, vil en oversvømmelse gi en situasjon som vist på kartet under. I rapporten presiseres det at dette

vrderes til å være nærmere en 1000-års hendelse. Etter Cowis skjønn, kan denne beregningen brukes som underlag for plassering av bygg i sikkerhetsklasse F3. Det er rådet at bebyggelsen plasseres ut fra sone for 200 års-flom.



Figur 22 Flomsone Skjeraberget med tilstøppet kulvert. Kilde: Cowi, 2026. Den nordligste delen av planområdet er markert med rød linje nede til høyre i kartet.

Anbefaling:

Aktsomhetssone for 200-årsflom skal hensyntas. Konstruksjoner som kan ta skade ved flomhendelser bør plasseres utenfor flomsone. Det anbefales at ny bebyggelse hensyntar de naturlige avrenningslinjene.

Bebyggelse og byrom

Gårdstunet som grenser til planområdet består av tre driftsbygninger, to eneboliger og tilhørende garasjer, carport og uthus.



Figur 23 Gårdstunet og eneboliger i midten av planområdet sett fra sør.



Figur 24 Gårdstunet, mellom låve, driftsbygning og bolig.

I området nærmest varslingsgrensen domineres bebyggelsen av eneboliger. Sør for Opstadvegen er bebyggelsen mer variert, med rekkehus og flermannsboliger i tillegg til eneboliger.



Figur 25 Boligtypologier i området

Vest for planområdet består bebyggelsen hovedsakelig av eneboliger bygget fra 1960-årene og utover på 90-tallet og tidlig 2000-tall. De senere årene er det bygget flere rekkehus og flermannsboliger. Den dominerende takformen er saltak, og bebyggelsen er i hovedsak på 2 til 3 etasjer.



Figur 26 Bølia, vest for planområdet. Sett mot sør-øst.



Figur 27 Bebyggelse vest for planområdet.

Sør for planområdet og Opstadvegen er boligtypologien mer variert. Flermannsboligene og blokkbebyggelsen nærmest vegen er fra tidlig 2010-tallet. Høyden varierer fra 3-5 etasjer, og takformen er hovedsakelig pulttak.



Figur 28 Fra planområdet mot flermannsboliger, rekkehus og kirken sør for Opstadvegen.

Nord for planområdet er det landbruksareal samt bebyggelse lenger borte.



Figur 29 Fra toppen av planområdet mot nord, ser man til neste gårdstun. I nord-vest ser man det eksisterende eneboligområdet.

I områdene sør og vest finnes også flere offentlige bygg og institusjoner, som barnehager, kirke og bedehus. Mot nordvest ligger Bø barneskole (bygget i 2016), og på den andre siden av jernbanen finnes ytterligere skoler og idrettsanlegg. Disse funksjonene bidrar til områdets offentlige og sosiale infrastruktur.

I Nærbø sentrum er det en blanding av nyere blokkbebyggelse og næringsbebyggelse med blant annet kjøpesenter og butikklokaler. Området er preget av mye overflateparkering.

Anbefaling:

Konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, flermannsboliger og enebolig i rekke) anbefales som hovedtypologi, da disse i større grad tilpasser seg eksisterende småskala bebyggelse og landskap, samtidig som de muliggjør tetthet i tråd med kommuneplanen. Blokkbebyggelse vurderes som mindre egnet, da den vil kunne bryte med områdets skala og karakter.

Møteplasser og ferdselsårer



Figur 30 Målpunkt og ferdselsårer i nærområdet

I sørvest langs Opstadvegen, er det etablert en ny lekeplass. På grensen til planområdet i nord-vest, er det en stor kvartalslekeplass og en populær akebakke. Herfra og mot øst er det registrert nærturterreng. Nærturterrenget er verdisatt som «viktig friluftsområde» i fylkeskommunens kartlegging og verdisetting av friluftslivsområder. Det blir brukt til

turgåing og løping, men har liten brukerfrekvens. Området er ikke tilrettelagt, og er vurdert som dårlig egnet i registreringen. Samtidig er tilgjengeligheten god, og potensiell bruk er vurdert til «ganske stor» (Miljødirektoratet).

Planområdet er en del av skolekretsen til Bø barneskole. Skolen åpnet i 2016, og ligger 400 - 900 meter unna, avhengig av hvor i planområdet man måler fra. Den nærmeste barnehagen ligger ca. 300 meter vest for planområdet. Det er også kirke, bedehus og speiderhus i området.

Nærbø sentrum ligger omlag en kilometer fra planområdet. Her finnes det blant annet kjøpesenter, dagligvarehandel og matservering. Fra Nærbø stasjon går det tog mot Stavanger i nord ca. hver halvtime, og mot sør hver time.

Opstadvegen, sør for planområdet, har årsdøgnstrafikk (ÅDT) på 6790. På strekningen sør for planområdet er det ensidig gang- og sykkelvei, mens det fra snarvegen inn til Storægra, lengre nordvest, er gang- og sykkelvei på begge sider. Nærmeste fortgjengerovergang over Opstadvegen er ca. 360 meter vest for planområdet, ved avkjørsel til Skjeraberget.

Gjennom planområdet går det en smal, privat adkomstveg (geil) fra Opstadvegen til gårdstunet. Veggen går videre over i en sti mellom jordene, som kobler seg til gårdsveg ved Vålandsvegen lengre nord. Hovedadkomsten til gårdstunet skjer via Skjeraberget og Storægra.

Anbefaling:

Det anbefales å etablere ferdselsårer for myke trafikanter innad i planområdet, for å koble sammen den nye og den eksisterende bebyggelsen i området. Farstgrensen i Opstadvegen sør for planområdet anbefales redusert, som følge av at tettstedsgrensen flyttes østover.

Trafikk og støy

Opstadvegen ligger sør for planområdet og har en fartsgrense på 60 km/t forbi planområdet. Trafikkmengden er 6790 ÅDT. Dermed genererer veggen støy mot planområdet. Veggen fungerer også som en barriere mot området i sør ettersom det er relativt langt til neste krysningspunkt. Utbygging av planområdet vil bidra til å flytte overgangen mellom landevei og tettstedet, noe som bør samsvare med fartsgrensen. Det

vurderes også fordelaktig å føre ny trafikk som planområdet generer, raskest mulig ut på overordnet vegnett fremfor å belaste eksisterende boligarter.

Anbefaling:

Det anbefales å legge ny adkomst direkte fra Opstadvegen til planområdet i sør, i kombinasjon med at skillet mellom 60 og 40 km/t flyttes øst for planområdet.

Anbefaling

Anbefalingskartet under viser prinsippene for anbefalt utvikling.



Figur 31 Anbefalingskartet viser prinsippene for anbefalt utvikling av planområdet.

Kulturmiljø og historisk utvikling

Det anbefales at gravhaugen innenfor varslingsområdet hensyntas i det videre arbeidet som en del av et større grøntområde/grøntdrag. Siktlinjer og sammenheng mellom gravhaugen og Bø middelalderkirkested på høydedraget i nord kan bevares gjennom tilpasning av høyder, volum og plassering av bebyggelsen.

Steingjerdet som strekker seg over gravhaugen og geilen øst i planområdet bør hensyntas i grøntdraget og kan være utgangspunkt for forbindelseslinjer. Samlet vil kulturlandskapselementene og det automatisk freda gravminnet inngå som identitetsskapende objekt og gi historisk forankring og identitet til det nye boligområdet.

Vurdering av utnyttelse, volum og bygningstyper

Det anbefales at utnyttelsen holdes til ca. 60 % BRA, som er i nedre del av utnyttelsesskalaen fra kommuneplanens arealdel.

For å tilpasse utbyggingen til eksisterende småskala bebyggelse og landskap, anbefales det at hovedtypologien blir konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, flermannsboliger og enebolig i rekke). Dette muliggjør samtidig tetthet i tråd med kommuneplanen.

Landskap og natur

For natur og landskap anbefales det at geilen ivaretas som snarvei med gangforbindelse og som et viktig landskapselement.

Overvann

Aktsomhetssonen for flom ligger i et område med flere eksisterende kvaliteter utenfor planområdet, som akebakke og kvartalslek. Det anbefales at dette bygges videre på ved å plassere lekeformål i aktsomhetssonen, med bekken som landskapselement. I den forbindelse bør skråningen mot bekken sees på.

Målpunkt ferdselsårer

Geilen i øst, samt gangveier på tvers av planområdet bør sikres for å ivareta forbindelser mellom eksisterende bebyggelse, grøntdrag og ny bebyggelse. For å ivareta universell utforming anbefales det fortau langs kjørevegen i planområdet.

Ettersom utbyggingen vil flytte tettstedsgrensen til Nærbø mot øst, anbefales det at fartsgrensen senkes tilsvarende.

Planens betydning for tettstedet

Det anbefales at utviklingen av området skjer på en måte som gir bedre og mer sammenhengende grønnstruktur med ferdselsårer som knytter de søndre og nordre områdene på den østre delen av Nærbø.

KORT PRESENTASJON AV PROSJEKTET/PLANIDÉEN

(Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Varslingsområdet omfatter arealer avsatt til friområde, annen bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse og veg. Av bebyggelse inngår de eksisterende driftsbygningene på gårdstunet i varslingsområdet. Mot sør følger varslingsgrensen senterlinjen i Opstadvegen, ettersom det planlegges adkomst fra veien.

Planidéen er å utvikle området med boligbebyggelse i tråd med kommuneplanen. Gitt trafikkmengden på veien og varierende tilrettelegging for gående i området, er trafiksikkerhet et relevant tema.

Boligbebyggelsen som planlegges består i hovedsak av småhusbebyggelse i form av rekkehusbebyggelse og flermannsboliger på 2 - 3 etasjer. Planlagt utnyttelse er rundt 60 % BRA. Det er i den nedre del av det angitte intervallet i kommuneplanens arealdel på 60 - 100 % BRA. Parkering planlegges hovedsakelig i felles anlegg.

Geilen til det eksisterende gårdstunet planlegges bevart som grønnstruktur som kobler eksisterende planområde med områdene nord og sør på Nærbø. Videre planlegges det et større uteoppholdsareal/kvartalslek ved bekken i nord. Gravhaugen vil også bevares. Dette gir en sammenhengende grønnstruktur gjennom planområdet. Eksisterende verdifulle trær, vist i stedsanalysen, søkes bevart der det er hensiktsmessig.

VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Planinitiativet er i tråd med rammene i kommuneplanens arealdel for Hå kommune. Forslaget innebærer en transformasjon fra jordbruksområde med innslag av spredt bebyggelse, til en utvidelse av tettstedet på Nærbø. Planen legger opp til innslag av grønstruktur som kobler sammen den nye og den eksisterende bebyggelsen på Nærbø.

Prosjektet vil føre til flere innbyggere på Nærbø, og dermed også økt bruk av sosial og teknisk infrastruktur i området.

Aktuelle tema for planarbeidet er:

- Landskap
- Friluftsliv
- Klimatilpasning
- Kulturminner
- Naturmangfold
- Trafikkfare og støy
- Grunnforhold
- Mobilitet og universell utforming
- Teknisk infrastruktur
- Jordressurser
- Arkitektonisk og estetisk utforming

SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

(Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det vil bli utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse i tråd med pbl §4-3 i forbindelse med videre planarbeid.

Området er sjekket ut i NVEs aktsomhetskart. Det er ikke registrert aktsomhetsområde for ras i området. Varslingsområdet ligger over marin grense og utenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

I kommuneplanens arealdel er det faresone for flom rundt bekken i nord og ved avrenningslinjen i sør. I NVEs aktsomhetskart for flom, har kun bekken i nordaktsomhetssone for flom. Bekken er utredet med flomsone for 200-årsflom med tilstoppet kulvert som vist i stedsanalysen kapittel 2.5. Flomsone og avrenningslinjer skal hensyntas i det videre arbeidet med planen.

Det er ikke kjente virksomheter med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp i nærheten av planområdet.

Ny adkomst fra Opstadvegen må ha tilfredsstillende trafiksikkerhet, og det bør vurderes om det er nødvendig med støyskjerming mot Opstadvegen.

KONSEKVENsutREDNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav I)

Det vurderes at planen ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Det er dermed ikke krav til konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) §§ 6 og 8. Reguleringsplanen kommer heller ikke inn under tiltak i vedlegg I eller II.

PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Hå kommune, Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland Fylkeskommune, Statens Vegvesen, andre fagmyndigheter, lag og organisasjoner i henhold til kommunens varslingslister samt naboer, er vesentlige interesser som berøres av planarbeidet.

Prosesser for samarbeid og medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i lokalavis, på kommunens hjemmeside og kunngjøres på hjemmesiden til plankonsulent. Det vil være mulighet til å uttale seg i forbindelse med oppstartsvarselet og når planforslaget sendes på høring og offentlig ettersyn.

Det søkes samarbeid med interesser, berørte grunneiere og naboer, fagmyndigheter samt andre fagkyndige ved behov.

Kilder

- Cowi (23.03.2026), Flomutredning; Vigrestrand og Skjeraberget, Hå kommune
- Hå kommune, (20.06.2024), *Hå mot 2036; Kommuneplan for Hå arealdel med føresegner - rev 2026*, [kommuneplanens arealdel], https://www.ha.no/~/_f/p1/i83ad5ba4-8a42-4095-a0cc-54fad86026fd/ha-kommuneplan-2024-2036-arealdel-med-foresegner-rev-2026.pdf
- Hå kommune, (20.06.2024), *Hå kommuneplan 2024 - 2036 [Plankart for tettstedene]*, [A0 Tettstader](#)
- Kulturminnesøk, (u.å.), Bø, Gravminne, [Kart - Kulturminnesøk](#)
- Miljødirektoratet, (2020), *Friluftsområder - kartlagte og verdsatte*, [Naturbase faktaark](#)
- NIBIO (u.å.), *Kilden*, [Kilden - arealinformasjon](#)
- NVE, (u.å.), *NVE Temakart*, [NVE Temakart](#)
- Rogaland fylkeskommune, (20.10.2020), *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke*. [Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke - Rogaland fylkeskommune](#)
- SSB, (27.10.2025), *Statistikk om Tettsteders befolkning og areal*, [Tettsteders befolkning og areal - SSB](#)
- Statens vegvesen, (2025), *VEGKART*, [Vegkart](#)



asplan viak