

STAV ARKITEKTER AS

Øvre Banegate 28

4014 STAVANGER

Deres referanse:

2a854dbe-c2ab-**4329-a233-****83c939ff3464**Dato: **22.04.2026**Saksnr.: **2026/30991**Dok.nr.: **2**

Saksbehandler:

Kristina Habbestad

Hå kommune - detaljregulering - plan 990 - Dalabekk 2 - Varsel om planoppstart - Uttalelse

Viser til brev mottatt hos oss 13.04.2026, vedrørende varsel om oppstart for detaljregulering – Plan 990 _ Dalabekk 2 i Roskdalen på Nærbø i Hå kommune. Planområdet omfatter hovedsakelig eiendom gnr./bnr. 26/1188 samt nødvendige arealer for adkomst fra eksisterende boligvei. Tomten er ca. 1 200 m².

Bakgrunn for saken

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.

Planområdet er i dag ubebygget og består av gressdekket mark. Tomten er i dag regulert til friområde. Tomten er privat eid og ligger i rolig, etablert boligstrøk. Planen utnytter en ubebygget tomt innenfor eksisterende boligområde og bidra til en naturlig fortetting i tråd med overordnede arealstrategier. Tomten anses som godt egnet for familieboliger.

Vår vurdering

Fylkesdirektøren viser til referat fra oppstartsmøtet som tar for seg mange av problemstillingene i planen og legger føringer for videre arbeid.

Fortetting i etablert boligområde

Planarbeidet legger opp til fortetting innenfor et eksisterende boligområde. Dette er i utgangspunktet positivt og i tråd med overordnede mål om arealeffektiv utvikling og bedre utnyttelse av allerede utbygde områder. Planområdet ligger med nærhet til barnehage og skole, og har gode gang- og sykkelforbindelser til nærområdet.

Lokaliseringen gir gode forutsetninger for boligfortetting. Fylkesdirektøren legger til grunn at regionalplanens krav til tetthet følges opp.

Utbygging vil medføre nedbygging av det som i dag er en del av grøntstrukturen. Fylkesdirektøren vil derfor fremheve viktigheten av at ny bebyggelse bidrar til å styrke stedets kvaliteter og tilføre området gode ute- og møteplasser for beboerne. Planforslaget bør legge vekt på helhetlig utforming av bebyggelse og uterom, slik at prosjektet fremstår som en naturlig del av den eksisterende bebyggelsesstrukturen.

Lekeplass

En plan med fire eller flere boliger utløser iht. regionalplanen krav om etablering av møteplass for alle. Jf. Retningslinjer i 6.3.4. skal den være min. 150m² og ha en avstand innenfor 50-70m.

Eiendommen grenser i sør til en større grønnstruktur, og det finnes fire eksisterende lekeplasser innenfor 200m avstand. Fylkesdirektøren legger til grunn av barn- og unges interesser ivaretas og fremmer **faglig råd** om at etablering av områdelekeplass er i tråd med regionale føringer. Vi minner om kommuneplanens bestemmelse: *«Kommunen skal vurdere om eksisterende uteoppholdsareal og leikeplasser er tilstrekkelege eller om nærmiljøet må supplerast med nye område. Innanfor ein avstand på 50 meter, eller opptil 70 meter i trafikk sikre område, skal det vera område som tek i vare barnehagebarn sine behov for aktivitet og rørsle.»*

Fylkesdirektøren merker seg at den nærmeste eksisterende lekeplassen ligger i ytterkant av anbefalt avstand, og at kryssing av trafikkerte veger kan påvirke tilgjengeligheten for barn. Grønnstrukturen ved Dalabekken vurderes å ha viktige kvaliteter, men kan ha begrenset funksjon som nærlekeplass. Det anbefales derfor at kommunen i det videre arbeidet vurderer både dekning, tilgjengelighet og kapasitet i området, og hvordan dette samlet sett ivaretar behovet for møteplass for barn og unge.

Vi tar forbehold om flere merknader når det foreligger komplett forslag til reguleringsplan.

Hilsen
Gareth Doolan
seksjonssjef

Kristina Habbestad
rådgiver

Kopi til:
Statsforvalteren i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.

Uttalelser etter varsel oppstart av reguleringsplanarbeid



Plannavn: Dalabekk 2

Arealplan-ID: 990

Frist for innspill: 15.05.2026

Altinnreferanse: 2A854DBE-C2AB-4329-A233-83C939FF3464

Svar fra berørte parter:

Navn:

Mattias Engen Wiig

Telefon:

E-post:

Uttalelse

Dette er ein plass som blir brukt av barna mine til å leke. Vi spiller fotball, klatrer på steinen og telter. Viss dette skal gå igjennom og bli bygga, må det komme noko som kompenserer for gresset vi mister. Ein stor lekeplass, eller så kan kommunen gjer ein innsats for å fikse opp eksisterande lekeplasser.

Vedlegg til uttalelsen

Uttalelse_Mattias Engen Wiig_20260413_214805.pdf

STAV ARKITEKTER AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Vår dato: 04.05.2026

Vår ref.: 202609552-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

NVEs innspill til varsel om oppstart - Detaljregulering - Dalabekk 2 - PlanID 990 - Hå kommune

Vi viser til brev datert 13.04.2026.

Formålet med planarbeidet er ifølge det tilsendte planmaterialet å legge til rette for etablering av et mindre boligprosjekt bestående av eneboliger i kjede med tilhørende uteoppholdsarealer, parkering og nødvendig infrastruktur.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Planområdet kommer etter det vi kan se ikke i berøring med våre fare- eller aktsomhetskart.

Vi har gjennomgått møtereferatet fra oppstartsmøtet av 09.04.2026. Dette framstår som grundig og godt. I referatet vises det til en flomutredning fra firmaet Dr. Øverland og Dr. Blasy fra 2016 (ikke vedlagt), hvor det ikke er registret vanndybde fra overvann innenfor boligformål i planområdet. Vi er kjent med at det etter nedbørshendelsen i 2014 er gjort mye godt arbeid med å avklare fare for flom og overvann i dette området. Ved endringer i planområdet må det vurderes om endringene kan øke fare for skade fra overvann i omkringliggende områder.



Vi minner om at det i 2016 var vanlig å legge 10 eller 20-års nedbørsintervall til grunn mens fra 01.01.2025 ble tatt inn følgende bestemmelse i TEK17: «Løsninger for infiltrasjon, fordrøyning og avledning av overvann skal til sammen dimensjoneres for nedbør med klimajustert 100-års gjentaksintervall, så langt ikke annet er bestemt i arealplan». <https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/15/iii/15-8>. Tiltakshaver bør derfor vurdere hvorvidt tidligere vurderinger tilfredsstillende ny bestemmelse. En bør i tillegg vurdere hvorvidt det i det tiåret som er gått siden vurderingen fra Øverland og Blasy ble utarbeidet, er gjennomført byggeprosjekter og tiltak (bolig, veg, infrastruktur o.l.) som har medført endrede avrenningsforhold som har bidratt til å påvirke overvannsforholdene innenfor planområdet.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internetsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Meld inn fareutredninger

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger](#). Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Peer Sommer-Erichson
Fung. seksjonssjef

Finn Herje
Senioringeniør



Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner

Mottakerliste:

STAV ARKITEKTER AS

Kopimottakerliste:

Hå kommune



Hå kommune
Rådhusgata 8
4360 VARHAUG

Kontakt saksbehandler

Øyvind Myhren Tjøstheim, 51568760

Uttalelse - oppstart - reguleringsplan - Hå 26/1188 - detaljregulering planendring Dalabekk 2 Nærbø - planID 990

Vi viser til oversending datert 13.04.2026.

Bakgrunn for saken

Det er sendt oppstartsvarsel om endring av detaljregulering for Dalabekk 2 på Nærbø, gnr./bnr. 26/1188 i Hå kommune. Planen ble vedtatt i 1989. Det er ønsket å endre gjeldende reguleringsplan, der arealet i dag er regulert fra friområde til boligformål. Området ligger innenfor et etablert boligfelt.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for utbygging av et mindre boligprosjekt med flere familieboliger, som del av fortetting i eksisterende tettstedsstruktur. Bakgrunnen for planinitiativet er blant annet at kommuneplanens arealdel for perioden 2024–2036 avsetter området til boligformål, noe som ikke samsvarer med gjeldende reguleringsplan. Planendringen har derfor som formål å bringe reguleringen i samsvar med overordnet plan.

Vår uttalelse

Av hensyn til de nasjonale og vesentlig regionale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader:

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og planendringen er begrunnet med ønsket om fortetting innenfor et eksisterende boligområde. Samtidig vil en omregulering fra friområde til bolig innebære tap av areal regulert til grønnstruktur etter gjeldende reguleringsplan. I tråd med hensynet til barn og unges interesser og føringer i rikspolitiske retningslinjer er det viktig at konsekvensene av dette belyses grundig i det videre planarbeidet. Vi viser til punkt 5d. i retningslinjene som sier at det skal skaffes fullverdig erstatning dersom areal som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek omdisponeres. Det bør redegjøres for områdets funksjon i dag, herunder betydningen for nærmiljøet og tilgjengelig grønnstruktur, samt hvordan behovet for uteoppholds- og lekeareal for barn og unge ivaretas innenfor eller i tilknytning til planområdet. Det bør også vurderes hvilken samlet effekt planendringen vil ha for boligområdet som helhet.



Forslagsstiller legger opp til løsninger uten felles uteoppholds- eller lekeareal, og viser til unntak i regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Statsforvalteren kan ikke se at regionalplanen inneholder et eksplisitt unntak fra krav om uteoppholds- og lekeareal som gjør seg gjeldende i denne saken.

Vi forutsetter at planforslaget utarbeides i tråd med regionalplanen. Vi anbefaler utover det at det gjøres en vurdering av om private uteoppholdsarealer og tilgjengelige leke- og utearealer i nærområdet samlet sett gir et tilfredsstillende tilbud.

Vi viser videre til at deler av området berører aktsomhetsområde for flom og overvann. Hensynet til sikker byggegrunn skal ivaretas i samsvar med plan- og bygningsloven § 28-1 og krav i TEK17. Det forutsettes at forhold knyttet til overvannshåndtering og flomfare utredes og sikres gjennom hensiktsmessige løsninger og bestemmelser i reguleringsplanen, basert på en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse.

I det videre planarbeidet er det også viktig å sikre god kvalitet på uteoppholdsarealer, tilfredsstillende solforhold og gode trafikk løsninger, særlig knyttet til adkomst, trafiksikkerhet og forholdet til omkringliggende boligbebyggelse. Planforslaget må utarbeides i samsvar med føringer i kommuneplanen og nasjonale og regionale mål om bærekraftig arealbruk og gode bomiljø.

Vi gjør oppmerksom på at vi som uttaleinstans skal ha kommunen sitt vedtak om planendring når det er gjort. Vi ber om at videre korrespondanse i saken merkes med vår referanse.

Med hilsen

Tina Eltervåg (e.f.)
seniorrådgiver

Øyvind Myhren Tjøstheim
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune

Postboks 130

4001

Stavanger

Adresseliste:

STAV ARKITEKTER AS

Hå kommune

Rådhusgata 8

4360

VARHAUG

«Innspill til Dalabekk 2 – planID 990»

Vi er noen naboer som har innvendinger mot planarbeid for bygging på gnr./bnr.

26/1188 ved Roskdalen på Nærbø.

1. Dette området er regulert som friområde, og vi har ikke mange av dem inne i byggefeltet. Dette blir brukt av barn og familier til piknik, lek med ball, lek med hund og andre aktiviteter. Vi mener det er bruk for friområdet.
2. Veien Roskdalen er ikke brei, den er uten fortau, og kommer du nedenfra, har den en sving. Det gjør det utfordrende for oss som bor øverst å komme ut på en trygg måte. Ved bygging av 5 boliger til med adkomst i den samme veien, vil det føre til mange trafikkfarlige situasjoner.
3. Veien Roskhadle har mye trafikk, og bygging på tomt gnr/bnr. 26/1188, vil gjøre sikten dårligere. Siden Roskdalen ikke har fortau, vil det være potensiale for farlige situasjoner for myke trafikanter, når biler svinger fra Roskhadle ned i Roskdalen.
4. Det var noen vi snakket med, som mente at prisen for dette friarealet var en del av tomteprisen for våre tomter, da bør vi ha rett til å bestemme over disponeringen av dette arealet.
5. I «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» står det slik i punkt 5d:
Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.
Punkt 5d om erstatningsarealer har til hensikt å forhindre at lekearealer betraktes som reservearealer for utbyggingsformål.

Vi forventer at disse retningslinjene blir fulgt i Hå kommune.

Sivene Flovda, Roskdalen 2

Geirmond Rodal, Roskhadle 26

Jørn - Armermyggård, Roskhadle 25

Adrian T. Haugland, Roskdalen 5

Sonia Barrio de Mendoza Vera, Rosk

Bullebuena Horda, Roskdalen 2.

Sletta 6.