

Planinitiativ

Forslag til detaljregulering for 1C og o_T1, del av Nærbø sentrum

1. Ansvarleg sakkunnig plankonsulent	
Firma	Arkitektkontoret Vest AS
Adresse	Storgata 48, Sandnes
Organisasjonsnummer	
Kontaktperson for prosjektet	Namn: Thorbjørn Fuglestad
	E-post: thorbjorn.fuglestad@arkvest.no
	Telefon: 91625815
Forslagsstillar	
Firma/privatperson	Hå kommune
Adresse	Rådhusgata 8, 4360 Varhaug

2. Egedomsopplysningar	
Matrikkeleining (gnr/bnr)	21/98, 25/5, 25/210, 21/98
Adresse og stadnamn	Nærbø sentrum, delområde 1C og o_T1
Heimelshavar	Hå kommune

3. Innhald i planen og verknadar
Forslagsstillar sitt føremål med planen/planendringa (bakgrunn og føremål § 1 bokstav a): Beskriving av framtidig arealføremål og hensikta med planen.
Området er del av kommunedelplan for Nærbø sentrum og markert som delområde 1C og o_T1, henholdsvis med sentrumsformål og kombinert formål for samferdsel- og teknisk infrastruktur. Hensikten med planen er å legge til rette for et sambrukshus der funksjoner som bibliotek, kulturskole, familiesenter, helsestasjon og legesenter inngår. Samtidig skal planen ta opp sammenhenger mellom offentlige tjenester og utvikling av nye boliger, torg og grønstruktur i tilstøtende araler. Hvordan de nye funksjonene forholder seg til park/grønndrag, jernbanestasjon og undergangen under denne blir et viktig tema i planen.
Forslagsstillar sitt forslag til planavgrensing, og beskriving av eventuelle verknadar planarbeidet vil få utanfor planområdet (§ 1 bokstav b): Beskriving av plassering av planområdet, avgrensing, storleik, dagens arealbruk, og eigedomstilhøve. Kva slags verknadar har prosjektet utanfor planområdet?
Områdene 1C og o_T1 er avgrenset i kommunedelplan for Nærbø sentrum. 1C omfatter ca 8800 m2 som inkluderer flere g/br nr, hvorav 21/98 utgjør mesteparten. I tillegg er litt av Jadarvegen og deler av 25/5 innenfor 1C. O_1C har en størrelse på rundt 8400 m2. Her er 25/210 helt omfattet av delområdet, tillegg til deler av 21/98.

Totalt areal i planområdet er 17.200 m².

Planforslaget kan medføre noe endring i trafikkflyten gjennom sentrum av Nærbø. Dette er forhold som vil kunne ha påvirkning utenfor planområdet.

Planlagt bygningsmasse/anlegg/andre tiltak (§ 1 bokstav c):

Det er planlagt bebyggelse i tråd med kommunedelplan for Nærbø sentrum. Til planinitiativet er det tatt utgangspunkt i analyse utarbeidet av MAD arkitekter i forbindelse med arbeidet med kommunedelplanen for Nærbø sentrum. Kvaliteter i arkitektur og byrom som er lagt til grunn i analysen vil bli søkt videreført i planarbeidet.

Foreslått utbygging omfatter lamellbebyggelse i 1-4 etasjer med aktive 1. etasjer og boliger i etasjene over. Bebyggelsen trapper ned mot undergangen til jernbanestasjonen hvor de offentlige funksjonene med fordel kan bli konsentrert. En blanding av næring og offentlige funksjoner kan også bli aktuelt. Området mellom Torgata og jernbanen, kan bli et urbant byrom med moderne boliger, sosiale møteplasser og offentlige funksjoner tett på kollektivakse. Nærheten til park/grønnstruktur gjennom sentrum vil være retningsgivende for endelig utforming av bygningsvolumene.

Illustrasjoner til sentrumsplanen viser at bebyggelsen i 1C strekker seg inn i delområde 1B på plankartet. Dette er kanskje ikke hensiktsmessig og i planinitiativet er det vist volum som forholder seg til formålsgrenser.

Utbyggingsvolum og byggehøgder (§ 1 bokstav d):

Byggehøyder og volum er i tråd med kommunedelplan for Nærbø sentrum. Det er aktuelt med bygg i 1-4 etasjer med størrelser og volum som er tilpasset omkringliggende bebyggelse og topografi. Samlet utgjør foreslått utbygging i C1 om lag 12.000 m² BRA/5.000 m² BYA

Innenfor 1C utgjør dette en utnyttelse på 136 prosent BRA og 57 prosent BYA. For o_T1 er det ikke aktuelt med større utbygging.

Funksjonell og miljømessig kvalitet (§ 1 bokstav e):

Det må beskrives tilkomst, endringer i trafikkbiletet, parkering, avstand til nærmaste busshaldeplass/togstasjon og blågrøn struktur.

Det er regulert parkering i o_T1. Her blir adkomst som i dag. Det er mulig å legge parkering til boliger og næring i 1C i nedgravd anlegg mot jernbanen, men dette må avklares. Det kan være et mål å ha minst mulig parkering på bakkeplan og den videre prosessen vil avklare eventuelt behov for frikjøp. Adkomst til boliger med bil blir trolig fra nord gjennom Jadarveien som blir avkortet som følge av planen. I arbeidet med sentrumsplanen er det foreslått såkalt *shared space* mellom fotgjengere, syklistene og biltrafikk i Torgata og i Jadarvegen.

Tiltaket sin verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnader (§ 1 bokstav f):

Planprosessen vil vurdere nærmere hva slags landskapsmessige tilpasninger som er nødvendige. Det er et viktig landskapsmessig forhold å ta hensyn til grunnvannstanden i området. Sikkerhetsgrense for ikke å påvirke grunnvannet ligger på kote +24.

Det er i dag ingen bebyggelse under kote +27 i planområdet. Foreslått bebyggelse ligger på ca kote +27- 27,5.

<p>Vesentlege interesser som blir påverka av planforslaget (§1 bokstav h): Hven skal varslast om planoppstart?</p>
<p>Varsling vil være i tråd med nabolister og oversikt over andre myndigheter for berørte parter utsendt fra kommunen i forbindelse med Startpakken.</p>
<p>Ivaretaking av samfunnssikkerhet, tiltak for å førebygge risiko og sårbarhet (§ 1 bokstav i):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Korleis skal planen syte for ivaretakinga? • Er det behov for sakkunnig utgreiing/kartlegging av naturfarar? • Er det spesielle utfordringar i høve til samfunnstrygleik, risiko og sårbarhet?
<p>Det vil bli utarbeidet en overordnet ROS-analyse for området i forbindelse med planarbeidet. På bakgrunnen av funnene i denne vil det bli avdekket situasjoner, risiko eller sårbarheter som bør vurderes mer inngående. Støy, trafikk, vind og forholdet til grunnvannstand kan være aktuelle tema.</p>
<p>Tilhøvet til andre planar (§1 bokstav g):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kva slags føringar gjev overordna planar for planforslaget, og i kva grad vil den nye planen følgje opp desse føringane. • Beskriving av planstatus i kommuneplanen sin arealdel og tilgrensande planar. Vil planen erstatte eksisterande reguleringsplan?
<p>Områdene 1C og o_T1 i kommunedelplan for Nærbø sentrum er begge omfattet av plan 1017, Nærbø sentrum nord, vedtatt 15.11 2001. Denne blir erstattet av nylig vedtatt kommunedelplan der det er konflikt mellom planene.</p> <p>Planen grenser til bebyggelsesplan for Nærbø sentrum, delfelt B1 i nord. Denne har ikke innvirkning på planen.</p> <p>Aktuelle føringar i sentrumsplanen som vil bli innarbeidet i planforslaget:</p> <p>1.2.1 Det er krav om detaljregulering av alle delområder i sentrumsplanen.</p> <p>1.3.1.Tiltakshavar skal utarbeide eit skriv om kva kvalitetar prosjektet skal tilføre av meirverdi til omgjevnadane av estetisk, arkitektonisk og bruksmessig kvalitet. Tiltakshavar skal vise intensjonane sine med illustrasjonar, modellar eller tilsvarande.</p> <p>1.3.2.Utkast med innleiande tankar skal takast med til oppstartsmøte for planforslag/førehandskonferanse for byggesøknadar, og ferdige skriv leverast som vedlegg til politisk behandling</p> <p>3.2.4 Det skal vurderast ei frikjøpsordning for uteopphaldsareal for bygg som ligg inntil offentlege møteplassar. Midlar frå ei slik frikjøpsordning skal nyttast til kjøp, utviding, eller oppgradering av nærliggande offentlege møteplassar.</p> <p>3.5.6 Følgjande krav gjeld i sone 1, 3, 4 + delsoner 2B og 2C:Alle typar bruk/bygg: Maks 1,5 parkeringsplassar per 100 m²BRA.</p> <p>3.6.1 Bygningar som avgrensar o_T1, o_T2, o_T3 og o_T4 skal ha publikumsretta funksjonar i første etasje mot desse områda. Dette kan vere funksjonar som servering og anna som bidreg til at folk besøker og oppheld seg på desse områda. Bygningane skal ha ei heilskapleg form-og volumoppbygging som bidreg til å understreke og forsterke gate-eller plassrommet. Alle fasadar skal utformast slik at dei vender seg mot gate-og plassrom.</p>

3.10 Ved graving under kote +24 må sikring mot grunnvassskjelde avklarast ved regulering og byggesaksbehandling.

Spesifikke krav til delsonene innenfor sone 1:

1C a. Det skal utarbeidast ein detaljreguleringsplan som rettar seg etter utomhusplan på området o_T1.

Rekkefølgekrav til de ulike delsonene:

9.2.3 Ved regulering eller utbygging av 1C skal det utarbeidast ein gatebruksplan/utomhusplan for o_T1. Tiltaka skal vere etablert eller sikra etablert før utbygging kan skje.

Avklaring av behov for planprogram og/eller konsekvensutgreiing (§1 bokstav l):

- Utløyser planen krav om planprogram, jf. pbl. § 4-1?
- Utløyser planen krav om konsekvensutgreiing, jf. pbl § 4-2 og KU-forskrifta § 2?

1. Fell inn under kriteria i Forskrift om konsekvensutgreiing § 6, fyrste ledd, bokstav a)?

Grunngjeving:

Nei, dette er en detaljregulering.

2. Fell inn under kriteria i Forskrift om konsekvensutgreiing § 6, fyrste ledd, bokstav b) ?

Grunngjeving:

Nei, tiltaket faller ikke inn under noen av punktene i vedlegg I i forskriften.

3. Planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn, jf. Forskrift om konsekvensutgreiing § 8 bokstav a med vidare tilvising til § 10 anna og tredje ledd. **Ikke krav om planprogram.**

Grunngjeving etter § 10 anna ledd:

- Bokstav a: Størrelsen på planen (ca 16.000 m2 areal) er ikke så stor at den i seg selv har konsekvenser for miljø eller samfunn.
- Bokstav b: Det er ikke natur- eller jordarealer
- Bokstav c: Det blir ikke generert mye avfall eller utslipp som følge av planen.
- Bokstav d: Planen utløser ikke større risiko for ulykker enn andre planer som inneholder bolig, næring og offentlige funksjoner.

Grunngjeving etter § 10 tredje ledd:

- Bokstav a: Det er ingen verneområder i planen.
- Bokstav b: Det er ingen truede dyrearter, landskap eller kulturmiljøer i planen.

- Bokstav c: Ikke i konflikt.
- Bokstav d: Ingen omdisponering av LNF.
- Bokstav e: Ikke økt miljøbelastning i utsatt område.
- Bokstav f: Ikke konsekvenser for befolkningens helse på negativ måte.
- Bokstav g: Ikke vesentlig forurensning eller klimagassutslipp.
- Bokstav h: Ikke økt risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer.

Kva instansar (offentlege, kommunal og lokale) og andre interessentar skal varslast om planoppstart (§ 1 bokstav j):

Planen blir varslet i tråd med liste som blir mottatt med startpakke.

Prosesen for samarbeid og medverknad frå fagmyndigheitar, grunneigarar, festarar, naboar og andre (§1 bokstav k):

Det vil bli lagt opp til medvirkning i henhold til lovverket.

Vedlegg (f.eks. teikningar, 3D-framstilling):

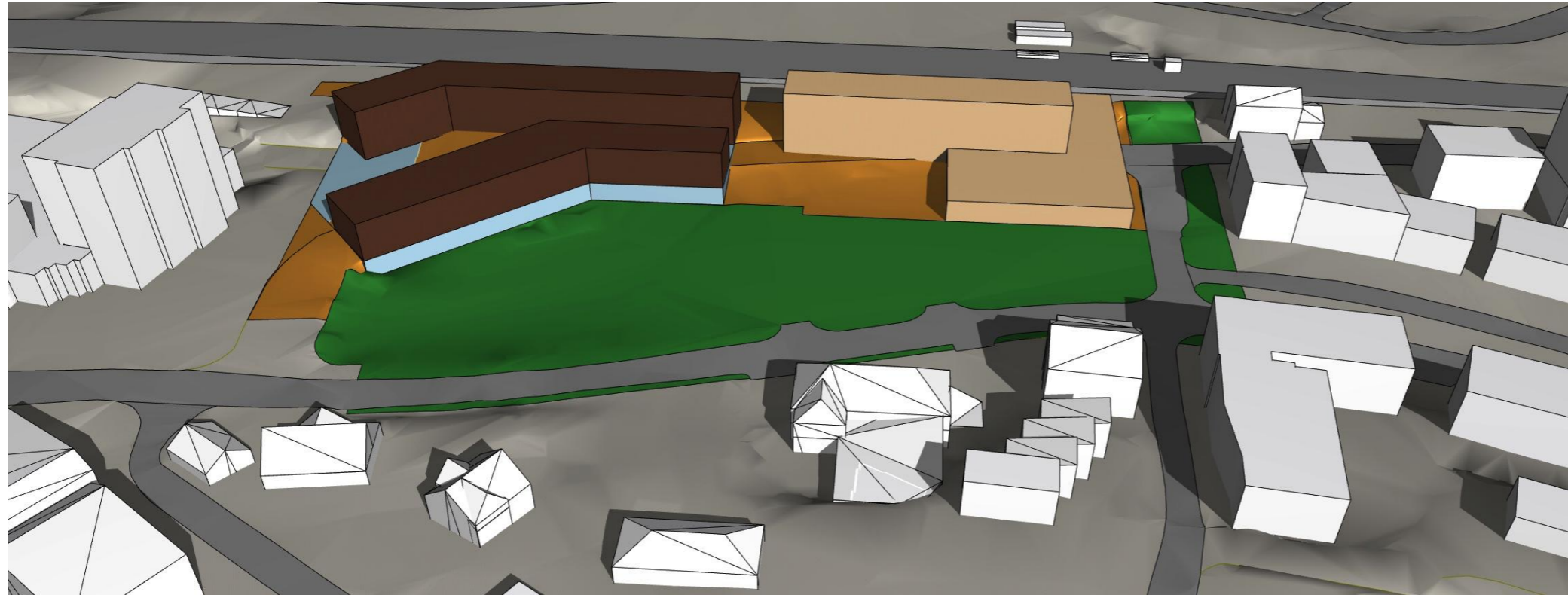
4. Viktige tema

	Kommentar:
Er området utsett for flaum, ras eller usikre grunnforhold? <input checked="" type="checkbox"/> X Ja <input type="checkbox"/> Nei	O_T1 omfatter noen av de lavereliggende områdene i Nærbø sentrum, ned til kote +27. Området kan være utsatt for flom.
Rører forslaget ved viktig natur? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> X Nei	
Er området utsett for støy eller anna forureining? <input checked="" type="checkbox"/> X Ja <input type="checkbox"/> Nei	Nye bygningsvolum er plassert inntil sikringsone mot jernbane. Dette er likevel nærmere enn 30 meter til jernbanelinje, som i utgangspunktet er avstandskravet. Det vil uansett være støy fra jernbanen som må tas hensyn til i den videre planleggingen. Støy må utredes

	nærmere i planprosessen.
Er det forureina grunn i området? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> X Nei	Vi kjenner ikke til at det har vært aktivitet i planområdet som kan ha ført til forurensning i grunnen.
Rører forslaget ved kjente kulturminne/kulturmiljø? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> X Nei	
Er det behov for rekkjefølgjeføresegner for å løyse utfordringar utanfor planområdet? <input checked="" type="checkbox"/> X Ja <input type="checkbox"/> Nei	Planen skal omfatte delområdene C1 og o_T1. o_T1 strekker seg inntil jernbanen ved undergangen. Det kan være aktuelt å løse utfordringer inni undergangen som ligger utenfor planområdet.
Har forslagsstillaren behov for å inngå utbyggingsavtale? <input checked="" type="checkbox"/> X Ja <input type="checkbox"/> Nei	Det kan være aktuelt med utbyggingsavtale for å avklare forhold internt i kommunen eller mot private utbyggere.
Er det behov for utarbeiding av VA-rammeplan for heile planområdet? <input checked="" type="checkbox"/> X Ja <input type="checkbox"/> Nei	

Planinitiativet og vedlegg skal sendast til teknisk@ha.kommune.no. Dokumentasjonen må merkast med: "Forslag til detaljregulering for «*plannamn*» - planinitiativ"

Foreslåtte volum sett vestfra



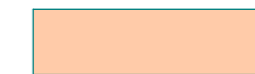
o_T1



1C



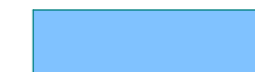
Offentlige tjenester



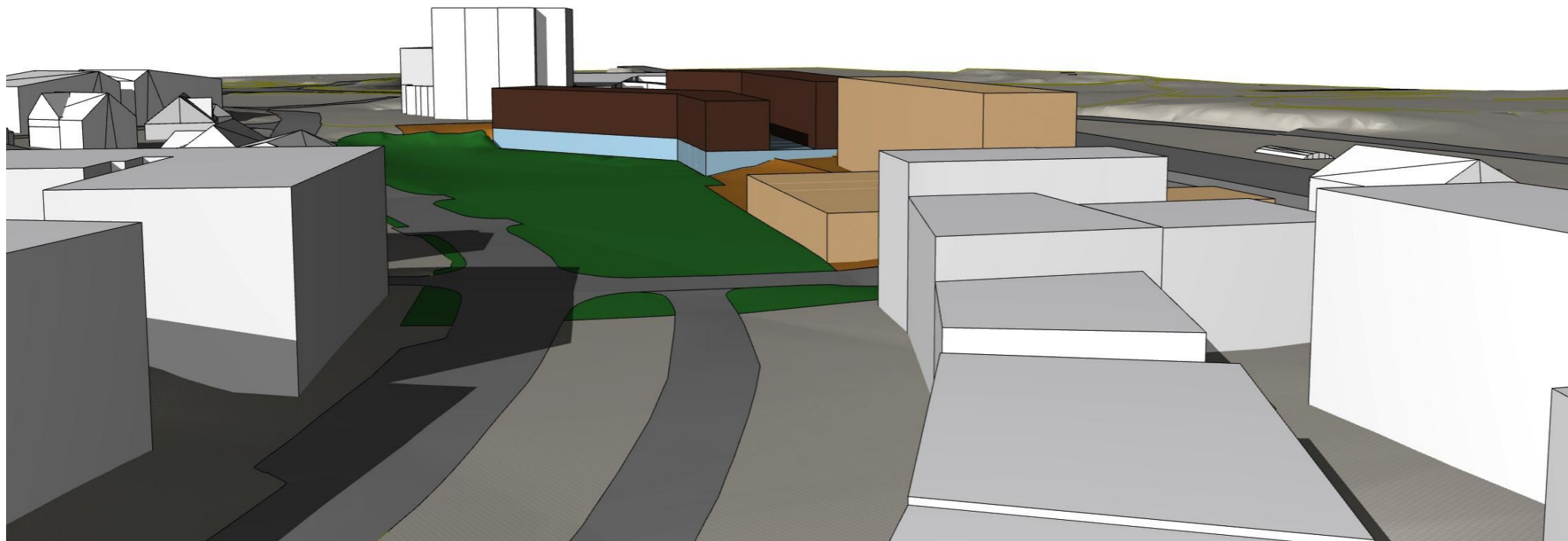
Bolig



Næring



Foreslåtte volum sett sørfra



Tiltakshaver:
Hå kommune

Detaljregulering delområde 1C og o_1T, Nærbø sentrum
STED / LOKASJON / BESKRIVELSE

Tittel:
Perspektiver

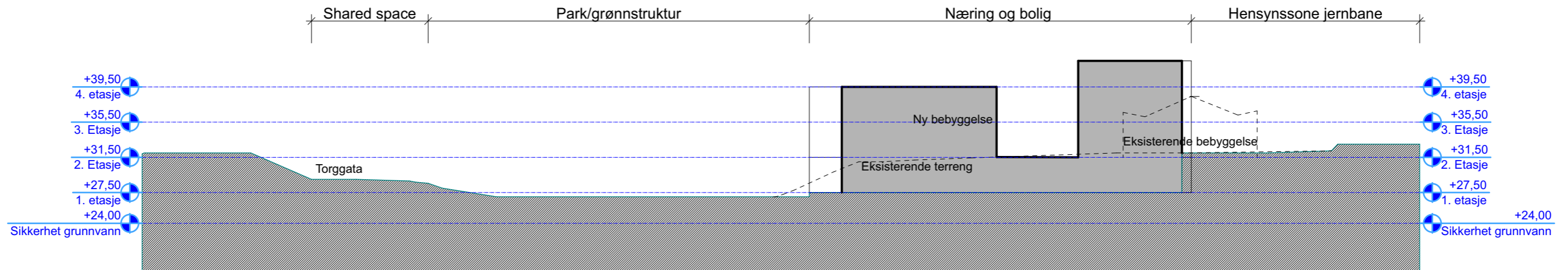
Gnr. / Bnr.:	Tegningsnr.:	Målestokk:	Dato:	Ark:	Rev:
00/00	A40-5	1:292,673	22.08.2019	2019	2019

Fase:
Skisse til planinitiativ

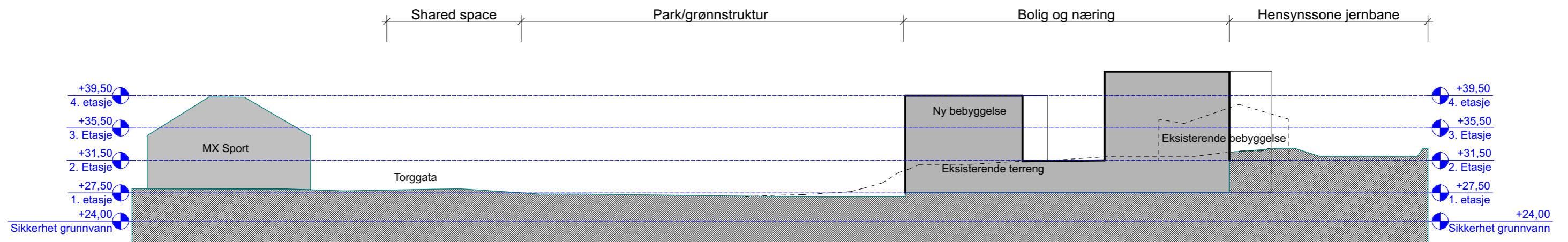
Saksnr.:	Arkitekt:
119-2772	Tegnet av:
	Kontroll:

ARKVEST

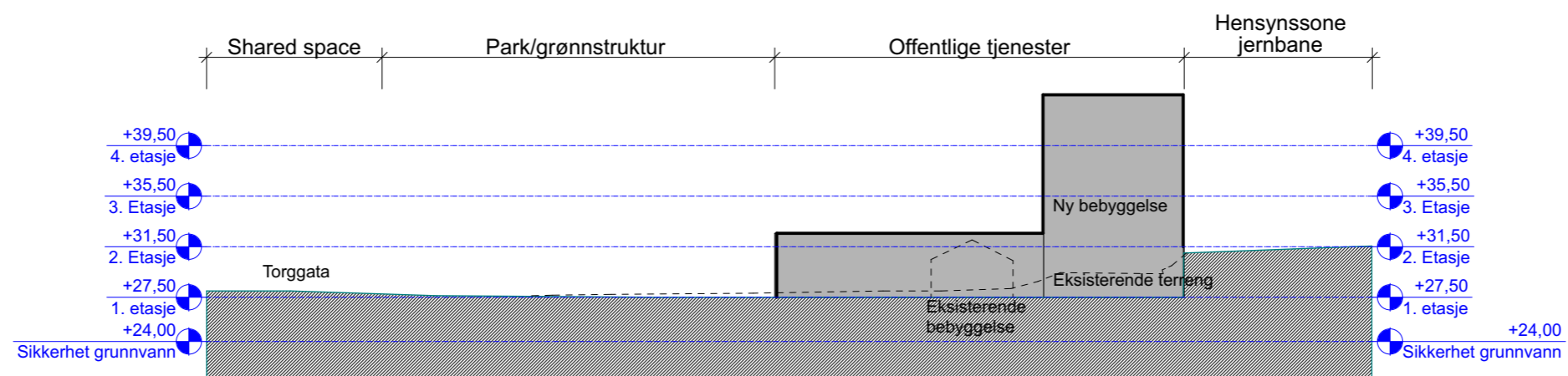
Storgata 48
4307 SANDNES
T: 51 66 12 40
E: post@arkvest.no
W: www.arkvest.no



Snitt A



Snitt B



Snitt C