



Plan nr. 1076E

REGULERINGSBESTEMMELSER

Høring mai – juni 2025

DETALJREGULERING FOR BJORLANDSMARKA, NÆRBØ

15.10.2014

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist innenfor plangrensen på kart, M=1:1000. Arealene skal nyttes til byggeområder for enebolig- og konsentrert bebyggelse, industri/lager og allmenntilrettelagt undervisning med tilhørende idrettsanlegg.
- 1.2 Veilederen T1490, feb.2011 fra Miljøverndepartementet, er grunnlag for beskrivelse av planinnholdet.
- 1.3 Prinsipp for universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, i samsvar med krav i TEK 10.
Dvs. utforming av uteareal, offentlig veg, bygg og atkomst mellom områdene.

§2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Generelt

- 2.1.1 Bebyggelse og utearealer skal ha en terrengtilpassing og en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas både i forhold til seg selv og de omliggende arealene.
- 2.1.2 Biltrafikk til de aktuelle byggeområdene skal være adskilt ved at:
 - Industriområdene tilknyttes Bjorhaug Vest og ny veg nord for industriområdene.
 - Skoleområde tilknyttes internt vegnett ved Tryggheim videregående skole.
 - Boligområder tilknyttes fv.161 (kommunal gate).
- 2.1.3 Minimum siktlinje i atkomst for boligtomt settes til 2 x 10 m og for industritomt til 5x20 m målt fra vegkant. Atkomst til Risa AS er vegkryss med siktlinje 10 x 102 m.
- 2.1.4 I industritomter og på skoleområdet kan det avsettes areal til trafo og føres fram offentlige ledningsanlegg samt private fjernvarme- og kabelanlegg.

Et tiltak, som i sin helhet krever egen trafo, skal holde grunn til trafo og atkomst til denne.

2.1.5 Rekkefølgekrav:

1. Krysset fv.160 – fv.161 skal opparbeides før:
 - utbygging av område 3
 - utbygging av uregulert området øst for krysset
 - trafikk fra ny veg nord for Nærbø ledes midlertidig (inntil 2 år) inn på fv. 161.
2. Ny veg fra vest mellom fv.160 og avkjørsel til industriområde skal bygges dersom virksomhet med stort behov for tungtransport etableres i industriområdet. Fv.161 stenges mot sør ved etablering av ny veg nord for industriområdet, søre del av fv.161 omgjøres til kommunal veg og det etableres undergang i nytt kryss fv.161 – ny veg.
3. Dimensjoneringsberegning for Bøbekken (kanal) må utføres før tillatelse til tiltak kan gis. Byggearbeider kan påbegynnes før opparbeidelse av fordrøyningsbasseng er vedtatt.
4. Det må søkes dispensasjon fra «Lov om kulturminner» fra Riksantikvaren før tillatelse kan gis på aktuell del av Ind.5.
5. I området mellom industri- og skoleområde skal det anlegges støy og sikthindrende tiltak før tillatelse kan gis etter p.b.l. i ind. 3 og 4.
6. Før det gis brukstillatelse til nye utbygginger på felt BU1, må intern bom på Tryggheim VGS være etablert, ny adkomst, og tilgrensende gs- veg være opparbeidet.

2.2 Frittliggende småhusbebyggelse

- 2.2.1 Boligområder kan bebygges med inntil 35% av tomtearealet. Garasjer kan komme i tillegg.
- 2.2.2 Ved utskilling av boligtomt fra bebygd tomt settes maks areal til 400m² med mindre særlige forhold tilsier større eller mindre tomt.
- 2.2.3 På tomt, der eksisterende bolig rives, kan det fortettes med konsentrert bebyggelse med 3,5 boenh. /da. bruttoareal, med mindre særlige forhold tilsier en lavere utnyttelse.
Tomt kan bebygges med inntil 40% BYA (bebygd areal inkl. garasje).
Det skal være min. 25 m² uteareal pr. boenhet hvorav 10 m² kan være på bygg.
- 2.2.4 For boligområdene 1, 2 og 3 må det legges fram plan som viser tomtedeling og atkomst mellom den enkelte bolig og offentlig veg. Veger innen område blir private. I område 3 skal det avsettes areal til lekeplass. Tomtedelingsplaner skal godkjennes av Hå kommune.
- 2.2.5 Maksimal møte- og gesimshøyde er angitt på planen for områdene 1, 2 og 3, og settes til 9m for den øvrige eneboligbebyggelsen.
- 2.2.6 Det skal være avsatt areal til en garasjeplass og en oppstillingsplass for personbil pr. bolig. Garasje kan oppføres med grunnflate inntil 50 m².
- 2.2.7 For garasjer er maks. gesimshøyde 3m og maks. møtenøyde er 5m.
Maks mønehøyde i nabogrense er 3m. Høyden kan økes med 1meter for hver meter

garasjen trekkes ut fra nabogrense. Garasje kan plasseres med side eller bakkant inntil 2m fra fortau / kjøreveg. Det skal være min. 5m oppstillingsplass for bil foran garasjens innkjøringsside.

2.2.8 Etter avtale med tilliggende industrivirksomhet, kan støyvoll erstattes med støygjerde.

2.3 Konsentrert boligbebyggelse

2.3.1 For boligområdene A og B skal det legges fram plan som viser tomtedeling / seksjonering og atkomstforhold mellom den enkelte boenhet og offentlig veg. Planen skal godkjennes av Hå kommune.

2.3.2 Maksimal møne- og gesimshøyde er angitt på planen.

2.3.3 Det må være 1,3 biloppstillingsplass pr. boenhet. Felles parkeringsplass kan tillates.

2.3.4 Uteoppholdsareal skal være min. 25 m² pr. boenhet hvorav 10 m² kan være privat areal knyttet til den enkelte enhet.

2.3.5 Etter avtale med tilliggende industrivirksomhet, kan støyvoll erstattes med støygjerde.

2.4 Industri/lager

2.4.1 Rådmannen kan tilpasse interne veger og inndeling av tomter etter aktuelt behov.

2.4.2 Det kan tillates kontor og forretningsvirksomhet for bedrifter med stort lagerbehov.

2.4.3 Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for støyforhold og fysiske støyreducerende tiltak, jf. T1442 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen». Det skal iverksettes rense- og skjermingstiltak slik at tilliggende områder ikke unødig forstyrres av støy, rystelser, støv, lukt, lys etc.

Maksimal støynivåer: Dag kl. 6-18: 50 dBA. Natt kl. 22 – 06: 40 dBA
Kveld kl. 18 – 22 samt søn- og helligdager: 45 dBA

Selv om støyforhold ikke krever slikt tiltak, skal tilliggende virksomhet etablere min:

- 4m høy voll / skjerm fra terreng ved steingard mellom industri- og skuleområdet.
- 2m høy voll/ skjerm fra terreng ved steingard mellom industri- og søre boligområde.

2.4.4 Ved søknad om tiltak fra virksomheter på ikke tilliggende områder skal det redegjøres for hvordan skule- og det enkelte boligområde blir utsatt for støy, lys, støv og lukt og hvilke tiltak som gjøres for å redusere ulempene til et akseptabelt nivå, jf. aktuelle forskrifter.

2.4.5. Maksimal møte- og gesimshøyde er angitt på planen til kote ~~+kote40.~~+kote46.
Kraner, piper, tårn og mindre deler av bygningen kan tillates ut over denne høyden.

- 2.4.6 Det skal redegjøres for parkeringsbehov ved søknad om tillatelse etter Pbl.
All parkering tilknyttet virksomheten skal dekkes på eget areal.
- 2.4.7 Forstøtningsmur på over 1m langs parkbeltet ved Bøbekken tillates ikke.
Eventuell heving av terreng fra parkbeltet inn i industriområde skal skje med jordskråning med maksimal helning på 1:1,5. Skråningsareal skal plantes til med busker.
Overvann fra utelager og trafikkarealer i industriområdet skal ikke ledes til parkbeltet.
- 2.4.8 Skråningsutslag fra kjøre- og gangveger skal legges inn på tilliggende industriareal.
Fyllinger og skjæringer i industriareal skal ikke fjernes uten tillatelse fra vegeier.
- 2.4.9 Industribebyggelse skal, i den grad det kan tilpasses virksomheten, plasseres i byggegrense mot boligområdene slik at bygg skjermer for de øvrige aktiviteter i industriområdene.

2.5 Område for Undervisning

- 2.5.1 Arealet skal nyttes til skole. Internatfunksjoner kan tillates lagt i området.
- 2.5.2 Skolebygg kan ha inntil 5 etasjer. Maksimal byggehøyde og utnyttingsgrad er vist på planen.

2.6 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.

- 2.6.1 Mellom skole- og industriområde skal det anlegges voll som støy- og sikthindrende tiltak, dersom det ved framtidig utbygging framkommer behov for dette. Jf. krav i § 2.1.5, pkt.5.

Volldelen mot skuleområde kan erstattes med forstøtningsmur og nyttes til skuleformål. Dersom støyutredning for tilliggende / ikke tilliggende industriområder ikke krever støygjerde på over 2m, kan volldel mot skuleområde oppfylles og inngå i skuleområdet.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER- / SAMFERDSELSANLEGG OG OFF. INFRASTRUKTUR

3.1 Kommunal kjøreveg

- 3.1.1 Utforming og plassering av kjøreveg med vendehammer godkjennes av rådmannen før utparsellering av industritomter. Før tillatelse til tiltak gis, skal nødvendig veg med vendehammer etableres.
- 3.1.2 Det skal være frisisiktsoner som vist på planen med fri sikt i høyde 0,5m over planum veg.

- 3.1.3 Kryssing mellom kjøreveg og fortau/gangveg skal utformes uten høydeforskjeller.
- 3.1.4 Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmur mot offentlig veg på inntil 0,6m, mellom Tryggheim VGS, BU2, og offentlig vei, o_SV_1, kan oppføres mur i høyde inntil 1m.
- 3.1.5 Det kan inngås avtale om utleie av parkeringsareal til trailere og større kjøretøy.

3.2 Ny veg nord for industriområdet.

- 3.2.1 Det skal utarbeides teknisk plan for kjørevegen, avkjørsler, tiliggende gang- og sykkelveger og skråningsutslag. Vegen skal ha standard for fylkesveg og skal godkjennes av vegsjefen.
- 3.2.2 Voll (2+2m) langs gang- og sykkelvegen kan i sin helhet inngå i skråningsutslaget. I grensen mellom ind. – og friområde (topp voll) kan det settes opp – en maks. 1,5 høy forstøtningsmur og et 2m høyt gjerde. Konstruksjonen skal godkjennes av vegsjefen.

§4 FRIOMRÅDER

4.1 Parkbelte

- 4.1.1 Område o_Lek skal opparbeides ved utbygging av område A.
- 4.1.2 Innenfor friområde kan det plasseres trafo og opparbeides stier. Det kan legges tekniske anlegg for vann-, avløps-, fjernvarme- og gassledninger, samt kabler.
- 4.1.3 Retningslinjer i kommunedelplan for «leike- og grøntområder» skal nyttes til vurdering av behov for – og plassering av lekeplass / småbarnslekeplasser samt utforming og møblering.

4.2 Anlegg for lek

- 4.2.1 Lekeområde øst for fotballbane er felles lekeområde for omliggende boligbebyggelse. Utforming av arealet kan tilpasses aktivitetene på idrettsplassen.
- 4.2.2 Lekeområde med nødvendig gangatkomst må opparbeides parallelt med utbyggingen.

§5 SPESIALOMRÅDE

5.1 Privat veg

- 5.1.1 Område avsatt til privat veg skal være gangforbindelse mellom Tryggheim videregående skule og idrettsanlegg, skuleveg og sone mellom skuletomt og boligområde.
- 5.1.2 Vegen kan nyttas av skolen til kjøreveg mellom skolen og idrettsområdet.

5.2 Parkbelte i industristrøk

- 5.2.1 Det kan utføres vedlikehold av kanalens bekke- / sideareal samt kommunalt ledningsanlegg.
- 5.2.2 Sentralt parkbelte i industriområde skal beplantes med høye trær.

5.3 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

- 5.3.1 Parkering tilknyttet idrettsanlegget skal skje på skuleområdet.
- 5.3.2 Støyende aktivitet og belysning skal ikke finne sted mellom kl. 22.00 – 07.00.

5.4 Frisiktsone ved veg

- 5.4.1 Frisiktsoner utenfor offentlig trafikkareal er vist som spesialområde. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5m over planum på tilgrensende veger. Se også § 6.1

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde o_F

- 6.1.2 Innenfor friområdet kan det plasseres trafo og opparbeides stier og gangveger. Det kan legges tekniske anlegg for vann-, avløps-, fjernvarme- og gassledninger, samt kabler.

6.2 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

- 6.2.1 Innenfor området skal det anlegges støy- og sikthindrende tiltak, dersom det ved framtidig utbygging framkommer behov for dette. Jf. krav i § 2.1.5., pkt.5.

§7 HENSYNSSONER

- 7.1. Der frisiktsoner utenfor offentlig trafikkareal er vist som hensynssone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5m over planum på tilgrensende veger.

- 7.2 Hensynssone H 320_01 skal brukes som fordrøyningsbasseng. Fordrøyningsbasseng skal ha lavpunkt mot nord-øst. Dette punktet kotesettes til ca. kote 25,25.