



Hå
kommune

HÅ MOT 2036

KOMMUNEPLAN FOR HÅ AREALDEL MED FØRESEGNER

Vedteken 20. juni 2024

Me løfter i lag



INNHALD

5	Hovudtrekk i arealdisponeringa
13	Føresegner
14	§ 1 Rettsverknad av kommuneplanens arealdel
15	§ 2 Plankrav og unntak
16	§ 3 Planleggingsprinsipp
19	§ 4 Samfunnstryggleik
22	§ 5 Stads- og bukvalitetar
32	§ 6 Parkering og samferdsel
36	§ 7 Kulturmiljø og kulturminne
37	§ 8 Skilt og reklame
38	§ 9 Energianlegg
40	§ 10 Infrastruktur
40	§ 11 Massehandtering
41	§ 12 Føresegner for område
44	§ 13 Råstoffutvinning
45	§ 14 Fritidsbusetnad, fritids- og turistføremål
49	§ 15 LNFR-område
51	§ 16 Grøntstrukturar
52	§ 17 Bruk og vern av sjø og vassdrag
53	§ 18 Omsynssoner
56	§ 19 Bandleggingssoner
56	§ 20 Rekkefølgekrav
57	§ 21 Utbyggingsavtalar



HOVUDTREKK I AREALDISPONERINGA

Hovudtrekka i arealbruken i kommunen kjem fram av kommuneplankartet der nye planendringar (framtidige) er viste med mørke fargar på arealflatene og raude samferdselslinjer. Tidlegare avklarte og vedtekne plansituasjonar er viste med lyse fargar på arealflatene og svarte samferdselslinjer.

Unntak er Stokkalandsmarka der tidlegare avklarte utvidingar er viste som framtidig arealstatus, då det er knytta store kostnadsinvesteringar til dette området.

OPPSUMMERING AV AREALENDRINGANE

Nærbø

- 12 dekar til utvida brannstasjonstomt
- 11 dekar andre helseinstitusjonar
- 7 dekar nytt næringsareal på Bjorland
- Oppretthalding og utviding av industriareal gnr./bnr. 25/106, 109 og 25/5/1 (Nærbø industripark)
- Utviding av næringsareal gnr. 21 bnr. 73, 261, 18 og 90 (Reime og Lode)
- Transformasjon av nedlagt Urhei barnehage (Urheitræet 2) til bustad og friområde
- Grøne akser mellom sentrum og viktige målpunkt – Omsynssone H540
- Turdrag Nærbø øst - Dalabekk utviding
- Ny trasè for omkøyringsvegen aust for Nærbø

Varhaug

- Vidareføring av næringsareal og transformasjon til bustad ved industriområde Varhaug øst
- Grøne akser mellom sentrum og viktige målpunkt – Omsynssone H540
- Nye flaumvegar ut frå sentrum og ned til Reiestadbekken
- Ny åtkomstveg på Revhaug
- Tilbakeføring av offentleg tenesteytingsareal til bustad i Skulegata

Vigrestad

- 28 dekar til ny skule (offentleg tenesteyting)

Stokkalandsmarka

- Tilpassing til sentrumsplanarbeid på reguleringsnivå

Brusand

- 2 dekar nytt område til barnehage (offentleg tenesteyting)
- 23 dekar bustadområde skal verta fortetta.
- Forskyvning av vassdraget
- 12 dekar vert tilbakeført til LNFR-føremål
- Tidlegare bensinstasjonstomt endra til offentlig eller privat tenesteyting

OPPSUMMERING AV AREALENDRINGANE

Ogna

- 16 dekar vert tilbakeført til LNFR-føremål
- Definerte sentrumsområde – 12 dekar vert endra til sentrumsføremål

Sirevåg

- 73 dekar nytt næringsareal på Skoga
- Tilbakeføring av 17,5 dekar næringsareal til LNFR
- Definerte sentrumsområde – 6 dekar vert endra til sentrumsføremål i indre vågen
- 11 dekar meir areal til småbåthamnanlegg (i tråd med vedteken reguleringsplan)
- 2 dekar nytt friområde, tidlegare næring og parkering sør for Svinholmen
- Nesten 1200 meter ny gang- og sykkelveg langs Stormolovegen og på Skoga

Utanfor tettstadane

(hovudkartet)

- Legevakt-området vert endra til offentleg tenesteyting
- 5 dekar nytt brannøvingsområde på Elgane (offentleg tenesteyting)
- Om lag 75 dekar nytt næringsareal på Grødaland
- Om lag 65 dekar nytt næringsareal i Kviamarka
- 47 dekar nytt næringsareal og råstoffutvinningsområde på Njølstad
- 45 dekar vert tilbakeført til LNFR-føremål på Njølstad
- Om lag 42 dekar nye råstoffutvinningsområde på Friestad og Kinnarvåg
- 1300 meter ny gang- og sykkelveg og turdrag ved Jærmuseet og Motland
- 1300 meter gang- og sykkelveg mellom Vigrestad og fylkesveg 44
- 700 meter ny gang- og sykkelveg mellom Sirevåg og Eigersund kommunegrense
- 65 dekar endring fra tjenesteyting til fritidsbebyggelse og fritids- og turistføremål

ALLE ENDRINGANE OG KOMMUNEPLANENS VERKNADER

Omtale av dei samla verknadane av kommuneplanen og verknadane av alle områda som vert endra, kan lesast i dokumentet *Planomtale med kunnskapsgrunnlag*.

KULTURMILJØ OG KULTURMINNE

Etter eit omfattande kartleggingsarbeid over fleire år, har Hå kommune vurdert eit utval på 297 bygningar og kulturobjekt som kulturminne med særskilte kvalitetar som må takast vare på. Desse kulturminna er listeførte og verna i kommuneplanen. Eit eige temakart syner kvar i kommunen kulturminna er lokaliserte.

Kulturmiljøa i Hå har god geografisk spreiding frå Moivika i sør til Refsnes i nord. Utvalet består av både private og offentlege objekt og miljø, og dei fleste blir godt vedlikehaldne av private og offentlege eigarar.

Føresegnene i kommuneplanen set krav om at kulturminne og -miljø som hovudregel skal bevarast. Dette inneber at anbefalingane i kulturminnerettleiaren bør følgast ved søknadspliktige tiltak.

Verna og freda

kulturminne i

Hå kommune

- 2 nasjonalt freda anlegg
 - Obrestad fyr og Obrestad hamn
- 16 omsynssoner for kulturmiljø
- 17 omsynssoner rundt krigsminne
- 6 omsynssoner rundt samferdsel

Kategori	Tal
Landbruk (inkl. 66 jærhus)	89
Kystkultur	55
Samferdsel/kommunikasjon	23
Tettstad	62
Off. institusjonar (inkl.religion)	63
Nyare byggeskikk	4
Totalt	297

Kommuneplanen inneheld føresegner som gjeld for desse kulturmiljøa og kulturminna.





AREALDEL

FØRESEGNER

§ 1 RETTSVERKNAD AV KOMMUNE- PLANENS AREALDEL

§ 1.1 Denne kommuneplanen gjeld føre tidlegare planar

Heimla i plan- og bygningslova § 1-5

1. Kommuneplanen gjeld føre tidlegare vedtekne kommunedelplanar og reguleringsplanar, der det er vedteke andre hovudføremål for området. Nokre krav i denne kommuneplanen fastset likevel at eldre arealplan skal gjelda føre kommuneplanen.
2. Kommuneplankartet viser hovudføremålet og trekka frå vedtekne reguleringsplanar. Det betyr at mindre føremål i reguleringsplanar framleis gjeld så lenge hovudføremålet i reguleringsplanen samsvarer med hovudtrekka i kommuneplanen.
3. På same måte er føresegnene i kommuneplanen meint å vera av generell art, medan kommunedelplanar og reguleringsplanar har stadstilpassa føresegner. Føresegnene i tidlegare planar gjeld framleis, så lenge dei ikkje strir mot føresegnene i kommuneplanen.

§ 1.2 Saksbehandling

1. Desse føresegnene skal leggst til grunn i plan- og byggesaker, og er heimla i plan- og bygningslova av 2008.
2. Føresegnene er ei konkretisering av arealbruksføremåla og omsynssonene som er viste på kommuneplankartet. I tilfelle der ulike tema i kommuneplanføresegnene kjem i konflikt med kvarandre må det gjerast ei særskild vurdering, kor dei ulike interessene vert vekta mot kvarandre.
3. Føresegnene frå § 2 til § 11 inneheld felleskrav.

§ 2 PLANKRAV OG UNNTAK

§ 2.1 Plankrav

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1

Arbeid, tiltak og frådeling etter plan- og bygningslova § 20-1 er ikkje tillate før arealet det vedkjem inngår i ein reguleringsplan.

§ 2.2 Unntak frå krav om reguleringsplan

Heimla i plan- og bygningslova § 11-10 nr. 1

Følgande tiltak er unntekne frå plankravet i § 2.1:

1. Mindre tiltak (jf. pbl. §§ 20-4 og 20-5) knytt til eksisterande bygningar.
Tiltak som er fritekne frå reglane for byggesaksbehandling etter forskrift.
Innvendige bygningsmessige tiltak og fasadeendringar.
2. Erstatning av lovleg oppførte bygg, der krav i § 4 Samfunnstryggleik er avklart.
3. Frådeling av næringstomter i regulert næringsområde større enn 10 daa.
4. Installering og oppføring av energianlegg som er i samsvar § 9 Energianlegg.
5. Frådeling til teknisk infrastruktur.
6. Tiltak i LNFR-føremål som er i samsvar med § 15 LNFR-område.
7. Enkle tiltak i grøntstrukturen i samsvar med § 16 Grøntstrukturar.

§ 3 PLANLEGGINGSPRINSIPP

Heimla i plan- og bygningslova § 1-1 og § 11-9 nr. 5, 6 og 8, og vassress.lova § 11

§ 3.1 Berekraftig planlegging

1. Planar og tiltak skal ta omsyn til omgivnadane. Natur og landskap, både innanfor og utanfor tettstadane, skal takast omsyn til. Naturressursar skal nyttast på ein god måte. Breidda på kantsoner langs vassdrag skal fastsettast i reguleringsplan.
2. Nye arealplanar i tettstadane skal tilføra kvalitetar som gjer tettstadane i heilskap meir attraktive og levande. Utforming, storleik og funksjon på uterom, avstand til plassar, saman med volum og plassering på bygg, skal ta omsyn til menneskeleg oppleving og sosiale behov. Varierte gate- og uterom, møteplassar og trygge gang- og sykkelveggar skal prioriterast føre plassering av bygg, bilveg og parkering.
3. Større offentlege bygg og anlegg skal kunna fungera som møteplassar eller ha andre funksjonar som tilfører nærmiljøet kvalitetar.
4. Prinsippa under punkt 1-3 skal ligga til grunn i nye plan- og byggesaker. Det skal dokumenterast korleis krava er følgde opp.

§ 3.2 Krav til stadsanalyse og moglegheitsstudie

For nye arealplanar i tettstadane skal det utarbeidast stadsanalyse og moglegheitsstudie. Ved regulering skal dokumentet vera utarbeidd til oppstartsmøtet, gjerne som del av planinitiativet. Analysen og studien må tilpassast storleiken på planen og tiltaket sin påverknad. Føremålet med analysen og studien er å få fram korleis planen stiller seg til omgivnadane, sikra god tilpassing og tilføra nærmiljøet kvalitetar.

Krav til innhald er:

1. Overordna analyse av natur- og blå-/grøntstruktur, møteplassar og ferdselsveggar, landskap, kulturmiljø og -minne, bygg og strukturar både innanfor planområdet og i omgivnadane.
2. For overordna planar (kommunedel- og områdeplanar) skal òg klima, mobilitet, byrom, bygningsstrukturar, utforming, fasadar, funksjonar og arealbruk omtalast.
3. Eventuelle utfordringar som er klarlagde.
4. Anbefalingskart som viser potensiale og eventuelle alternativ.
5. Føreslegne hovudgrep og vurderingar av utnytting, volum og bygningstypar.
6. Omtale av kva planen kan bety for tettstaden og kva for kvalitetar planen vil tilføra nærmiljøet.

§ 3.3 Universell utforming

1. Prinsippa for universell utforming (UU) skal leggest til grunn for all arealplanlegging og utbygging i Hå kommune, jf. pbl § 1-1.
2. Alle reguleringsplanar skal forklara om forholdet til universell utforming både internt i planområdet og i forhold til omkringliggende områder.
3. Reguleringsplanar skal ivareta universell utforming retta mot målpunkt innanfor grøntstruktur, kollektivtransport, veginfrastruktur og offentlege og felles leike- og uteopphaldsareal.

§ 3.4 Støy

Dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for støy (T-1442) er gjeldande for plan- og byggesaker.

§ 3.5 Vatn og avløp

1. Den til ei kvar tid gjeldande Vannstandard frå Norsk Vann skal leggjast til grunn ved prosjektering og utbygging av vass- og avløpsløyser så langt plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter tillèt dette. Gjeldande VA-norm for Hå kommune gjeld fram til Vannstandarden trer i kraft.
2. Kommunen krev rammeplan i plansaker. Kommunen kan òg krevja rammeplan i byggesaker.
3. Kommunen kan gjera unntak frå krava i plansaker og ved behandling av søknad om byggetillatelse.
4. Reguleringsplanar skal gjera greie for handtering av overvatn, vatn og avløp. Planen skal visa prinsipp-løyser for overvatn, vatn, avløp og flaumvegar i området, og samanhengen med eksisterande system.
5. Overvatn skal hovudsakleg handterast lokalt etter tre-trinns strategien: Primært skal nedbøren infiltrerast lokalt, sekundært skal vatnet forseinkast, tertiært skal det sikrast trygge flaumvegar. Dersom overvatn må førast til kommunalt leidningsnett må dette avklarast i teknisk plan og godkjennast av kommunen.
6. Vassbalansen og overvatnet sitt naturlege kretsløp skal hovudsakleg ikkje endrast.
7. Overvatn kan førast til vassdrag med tilstrekkeleg kapasitet. I slike tilfelle må krav til reinsing av overvatnet og vassdraget sin kapasitet og sårbarheit greiast ut i reguleringsplan.
8. Ved vurdering av nye utbyggingsprosjekt med lukka bekkeløp, skal kommunen vurdere om vassdraget kan gjenåpnast og restaurerast eller opnast som ledd i overvasshåndtering.

§ 4 SAMFUNNSTRYGGLIK

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3, 5 og 8 og § 28-1

§ 4.1 Fare for ras og skred

1. Det er krav til reguleringsplan i faresonene for ras, skred og kvikkleireskred (H310). Tiltak i faresonene H310 i tryggleiksklasse S1 som definert i TEK17 § 7-3 andre ledd og tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomførast utan plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.
2. Før godkjenning av nye tiltak innanfor sona H310 skal fagkunnig vurdering av fare for skred eller kvikkleireskred og skildring av eventuelle avbøtande tiltak dokumenterast. Utgreiinga skal gjerast ved regulering eller seinast ved byggesøknad dersom området allereie er innanfor godkjend reguleringsplan utan slik dokumentasjon.
3. Utgreiing av fare for skred og kvikkleireskred skal følgja NVE sine til ei kvar tid gjeldande rettleiarar: «Sikkerhet mot skred i bratt terreng» og «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
4. For allereie utførde utgreiingar må det vurderast om desse gir tilfredsstillande tryggleik mot skred, jf. ovannemnde rettleiarar og TEK17. Nyaste tilgjengelege kunnskaps- og kartgrunnlag skal leggjast til grunn.
5. Naudsynte sikringstiltak skal søkast om før eller som ein del av byggesaka for tiltaket, og vere utført seinast samtidig som utbygging finn stad.

§ 4.2 Fare for brann- og eksplosjon

1. Innanfor sone for brann- og eksplosjonsfare H350_1 og H350_2 er det ikkje tillate å etablera tiltak som skule, barnehage, sjukeheim, sjukehus og liknande institusjonar.
2. Innanfor indre sone for brann- og eksplosjonsfare H350_1 er det ikkje tillate å etablera nye bustadar, overnattingsstadar, butikkar, serveringsstadar, store publikumsarenaar eller andre nye tiltak for bruk av den allmenne befolkninga. Offentleg veg, turveg og kai er tillate.
3. Før godkjenning av nye tiltak innanfor faresone H350_1 og H350_2 skal fagkunnig vurdering av brann- og eksplosjonsfare og mogleg auka risiko knytt til kringliggande verksemder dokumenterast. Utgreiinga skal gjera greie for eventuelle avbøtande tiltak og gjerast ved regulering, eller seinast ved byggesøknad dersom området allereie er innanfor godkjend reguleringsplan utan slik dokumentasjon. Tiltak med liten konsekvens for persontryggleik og som ikkje omfattar etablering av ny brukseining er unnateke frå kravet om fagkunnig vurdering.

§ 4.3 Fare for flaum- og stormflo

1. Det er krav om reguleringsplan i faresonene for flaum (H320). Tiltak i faresonene H320 i tryggleiksklasse F1 som definert i TEK17 § 7-2 andre ledd og tredje ledd bokstav a) og b) kan gjennomførast utan plankrav. Det er søknadsplikt for tiltak.
2. Før godkjenning av nye tiltak innanfor sone H320 flaum og tiltak i tryggleiksklasse F2 og F3 innanfor sone H320 stormflo skal fagkunnig vurdering av fare for flaum/ stormflo og utgreiing av konsekvensar, òg nedstraums, dokumenterast med skildring av eventuelle avbøtande tiltak, jf. TEK17 §7-2. Ved utgreiing av stormflo må det takast omsyn til bølgehøgder. Utgreiinga skal gjerast ved regulering eller seinast ved byggesøknad dersom området allereie er innanfor godkjend reguleringsplan utan slik dokumentasjon.

3. Utreiing av fare for flaum og stormflo skal følgja NVE og DSB sine til ei kvar tid gjeldande rettleiarar: «Sikkerhet mot flom» og «Havnivåstigning og stormflo».
4. For allereie utførte utgreiingar må det vurderast om desse gir tilfredsstillande tryggleik mot flaum/stormflo, jf. ovannemnde rettleiarar og TEK17. Nyaste tilgjengelege kunnskaps- og kartgrunnlag skal leggjast til grunn.
5. Naudsynte sikringstiltak skal søkast om før eller som ein del av byggesaka for tiltaket, og vera utført seinast samtidig som utbygging finn stad.

§ 4.4 Tilrettelegging for redning og sløkking

1. For å sikra tilkome for brannverns- og andre utrykkingskøyretøy, er minste tillatne gate- og vegbreidde 5,0 meter med minst 4,1 meter fri køyrehøgde.
2. Ved planlegging og utbygging skal det dokumenterast tilstrekkeleg kapasitet for sløkkevatn og sikrast eigna oppstillingsplass for brannvernkøyretøy i tråd med Hå brannvesen sine krav.
3. Ved utbygging med meir enn 3 etasjar må tiltakshavar dokumentera brannsikring utover normale brannkrav.

§ 4.5 Anna

Tilfluktsrom skal vurderast i nye store offentlege bygg.

§ 5 STADS- OG BUKVALITETAR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3, 4, 5, 6 og 8 og § 11-10 nr. 1, 2 og 3

§ 5.1 Utnyttingsgrad

§ 5.1.1 Utnyttingsgrad i nye arealplanar

1. Nye arealplaner skal bidra til å verna jorda gjennom høg utnytting.
2. Ved utarbeiding av arealplanar skal bustadtettleik og utnyttingsgrad vurderast og setjast i tråd med tabell 1 Utnyttingsgrad i arealplanar, med mindre utnyttingsgraden allereie er vurdert i overordna plan som samsvarar med tabellen.
3. I kommunedelplanar og områdereguleringsplanar skal utnyttingsgraden gjelda for kvart delfelt i planen, eller for gjennomsnittet av alle delfelta.
4. I detaljreguleringsplanar er utrekningsarealet sjølv delfeltet/-området frå overordna plan, eller tomte som vert regulert inkludert tilhøyrande bustadgater og uteopphaldsareal som det er krav om. Overordna vegsystem og grøntstruktur skal ikkje medreknast.
5. Ved regulering av næringsområde kan kommunen vurdere om trinnvis utbygging skal tillatast.
6. Ved regulering av næringsområde kan kommunen vurdere om krav til tettleik for heile planområdet eller einskilte tomter skal vera oppfylgde før nye ubygde areal vert tekne i bruk.
7. Bruksareal under terreng skal ikkje reknast med ved utrekning av utnytting i samsvar med tabell 1 Utnyttingsgrad i arealplanar. Kommunen kan vurdere om bruksareal delvis under terreng skal kunna reknast med.

Tabell 1 Utnyttingsgrad i arealplanar

Nærbø sentrum

Kommunedelplan for Nærbø sentrum

I tråd med kommunedelplan for Nærbø sentrum

Varhaug sentrum

Kommunedelplan for Varhaug sentrum

Utnyttingsgrad i tråd med kommunedelplan for Varhaug sentrum

Vigrestad sentrum

Kommunedelplan for Vigrestad sentrum

Utnyttingsgrad blir fastsett i kommunedelplan for Vigrestad sentrum

Næringsområde kategori 2

60 - 140 %-BRA

Næringsområde kategori 3

40 - 100 %-BRA

Nærbø, Varhaug, Vigrestad

Inntil 500 meter i luftlinje frå jernbanestasjon

70 - 200 %-BRA

4,5 eller fleire
bueiningar per dekar

Nærbø, Varhaug, Vigrestad

Over 500 meter i luftlinje frå jernbanestasjon

60 - 100 %-BRA

3,5 - 4,5
bueiningar per dekar

Stokkalandsmarka

50 - 100 %-BRA

3,0 eller fleire
bueiningar per dekar

Andre bustadfelt

2,0 eller fleire
bueiningar per dekar

Tabell 2 Næringsområde og -kategori

Næringsområde	Tettstad	Næringskategori	Næringstype
Krusemarka	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Bjorlandsmarka	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Bjorhaug Nærbø øst	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Reime og Lode	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Nærbø industripark	Nærbø	2 - Allsidige verksemder	
Bekkeheien/Rimestad	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	
Søyland	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	
Njølstad/Gausland	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	Betongindustri
Kviamarka	Utanom tettstad	2 - Allsidige verksemder	Næringsmiddel
Grødaland	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	Avfallshandtering
Varhaug øst	Varhaug	2 - Allsidige verksemder	
Tjemslandsmarka	Varhaug	2 - Allsidige verksemder	
Fjordkjøkken	Varhaug	2 - Allsidige verksemder	Næringsmiddel
Småhaugane	Utanom tettstad	3 - Arealkrevjande verksemder	Avfallshandtering
Vigrestad øst	Vigrestad	2 - Allsidige verksemder	
Stokkalandsmarka	Stokkalandsmarka	3 - Arealkrevjande verksemder	
Nylund	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	
Skoga	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	
Nordre havn	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	Fiskeri
Søndre havn	Sirevåg	3 - Arealkrevjande verksemder	Sjøretta
Indre vågen	Sirevåg	2 - Allsidige verksemder	Fiskeri

§ 5.1.2 Kvalitetar som vurderast ved fastsetting av utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad i nye arealplanar og byggesaker skal vurderast etter desse kvalitetane:

- Nærleik til sentrum eller kollektivtrasé
- Tilpassing av volum og høgd til nabobygningar og landskap
- Uteoppfallsareal (offentleg, felles og privat)
- Soltilhøve
- Bygningsutforming
- Variasjon i bustadutvalet

§ 5.1.3 Fortetting

Fortetting med fleire bueiningar i eksisterande bustad- og utbyggingsområde skal avklarast i arealplan. Ved detaljregulering som inneber fortetting bør minst 3,0 dekar mogleg byggetomt vera med i planområdet med mindre moglegheita for fortetting er avklart i overordna plan (kommunedelplan eller områdereguleringsplan).

§ 5.2 Uterom - nettverk i tettstadane

Krava gjeld i nye arealplanar og i byggesaker i uregulerte område, eller der byggesaka ikkje er i tråd med gjeldande reguleringsplan vedteken før denne kommuneplanen.

§ 5.2.1 Kvalitetskrav til uteopphaldsareal

1. Prinsipp

Nye planar og uteopphaldsareal skal tilføra tettstaden og nærmiljøet nye kvalitetar og ha naturleg plassering. Uteopphaldsareal skal vera bilfrie. Kommunen kan stilla krav til form, storleik, rolle og variasjon på uteopphaldsareal, torg og møteplassar i reguleringsplan. I transformasjonsprosjekt skal det vurderast om mellombelse uterom og møteplassar skal etablerast.

2. Infrastruktur

Uteopphaldsareal skal planleggast slik at dei opplevast å vera del av eit nettverk som er knytt til eksisterande og planlagde uteopphaldsareal og grøntstrukturar med trygge og gode koplingar.

3. Folk

Uteopphaldsareal skal vera sosiale og trygge møteplassar tilpassa menneskeleg skala som gir fleire moglegheiter for opplevingar, aktivitetar, lek og rørsle for barn, unge og vaksne. Uteromma skal ha ulik storleik og program.

Bustadområde med høg utnytting skal ha fellesfunksjonar som grillplass, parsellhage, drivhus eller liknande som det ikkje er plass til ved den enkelte bustaden. Dette kravet kan sjåast saman med krav om fellesrom i bustadbygg, jf. § 5.6 Bumiljø.

Storleik på felles uteopphaldsareal skal vera minst 150 m². Nye bustadar skal ha tilgang til, og bidra til, større uterom på 500-2000 m² innanfor kort og trygg gangavstand. For større og samanhengande uterom kan avstand til bustad over 200 meter vurderast. Det skal takast omsyn til at yngre barn har mindre rørsleradius og at området ikkje må opplevast for stort.

4. Fargar og natur

Det skal leggjast vekt på kreativ bruk av fargar og former, og nyttast materiale av høg kvalitet. Uteromma skal tilretteleggast for natur og biologisk mangfald med stort innslag av grønne element. I uteopphaldsareal på lokk skal det kunna plantast tre og større vegetasjon med plass til naudsynt jord og tilfredsstillande vekstforhold. Overvatn og planter skal inngå som positive element i uteopphaldsareala og tettstadmiljøet. Overvatn skal i hovudsak handterast i opne løysingar og bidra til å skapa aktivitet. Hovudsakleg skal minste blågrøn faktor (BGF) på 0,7 nyttast for planområdet eller arealet i utomhusplanen, jf. NS 3845:2020.

5. Klima

Uteopphaldsareal skal i størst mogleg grad vera skjerma for vêr og vind. Uteopphaldsareal skal ha sol på minimum 50 % sol kl. 15:00 ved vårjamdøgn. Solkrava skal omfatta areal for leik. Anbefalt forhold mellom gjennomsnittleg høgde og avstand mellom bygningar er 1:1,5 og minst 17 meter. Uteopphaldsareala skal i størst mogleg grad leggja til rette for aktivitet og leik ved ulike årstider.

6. Støy

Støynivået på felles uteopphaldsareal skal i hovudsak ikkje overskrida 55 dB Lden, målt i brukshøgde på 2 meter, jf. T-1442.

§ 5.2.2 Kvalitetskrav til andre uterom

Krava i 5.2.1 gjeld i størst mogleg grad òg for uterom i tilknytning til offentlege tenester (til dømes skular og barnehagar), gater og torg.

§ 5.2.3 Kvalitetskrav til privat uteopphaldsareal

Einebustadar og rekkehus skal ha samanhengande areal på bakkeplan som er direkte tilgjengeleg frå bueininga. Minste dybde på hagearealet til einebustad og rekkehus er hovudsakeleg 8,0 meter.

Minste solkrav på privat uteplass er 50 % kl. 15:00 ved vårjamdøgn.

§ 5.2.4 Krav til storleik på uteopphaldsareal

Krav til uteopphaldsareal per bustad er minst 30 m². 16 m² uteareal kan tillatast i større tettstader med sentrumsplan ved dokumentasjon på at sambruk med byrom og offentlig grøntareal dekkjer krava til uteopphaldsareal. Privat uteopphaldsareal kjem i tillegg.

Minste storleik på eitt enkelt område for offentlig eller felles uteopphaldsareal skal hovudsakleg vera 150 m². Innanfor eit større område skal det etablerast eller vera etablert større uterom for opphald og leik (jf. kvalitetar i § 5.2.1 pkt. 3) på minimum 1500 m² innanfor 200 meters gåavstand. Arealet kan vera avsett i uteopphaldsareal, grøntstruktur, torg eller uteområde tilknytta offentlig skule eller barnehage. Kommunen skal vurdere om eksisterande uteopphaldsareal og leikeplassar er tilstrekkelege eller om nærmiljøet må suplerast med nye område. Innanfor ein avstand på 50 meter, eller opptil 70 meter i trafikksikre område, skal det vera område som tek i vare barnehagebarn sine behov for aktivitet og rørsle.

§ 5.2.5 Krav til storleik på privat uteopphaldsareal

Einebustad og rekkehus

Minst 60 m² privat uteopphaldsareal per bustad

Fleirmannsbustad, leilegheit og sekundærleilegheit

Minst 8 m² privat uteopphaldsareal per bustad

§ 5.2.6 Utomhusplan

Utomhusplan skal mellom anna innehalda plan for lyssetting, møblering, vegetasjon, overvasshandtering, skiltplan, funksjonar for lek og uteopphald, og tiltak som skjermar for vær og vind, ferdselsareal og eventuelt brannoppstillingsplass.

§ 5.2.7 Frikjøp

I større tettstader med sentrumsplan kan kommunen utarbeida frikjøpsordningar for uteopphaldsareal for bygg som ikkje ligg inntil offentlege møteplassar. Midla frå ei slik frikjøpsordning skal nyttast til kjøp, utviding, eller oppgradering av nærliggande felles uteopphaldsareal og/eller offentlege møteplassar.

§ 5.3 Utforming, høgder og byggeskikk

I plan- og byggesaker skal tiltaket sine estetiske sider, volum og høgd gjerast greie for og vurderast, både i høve seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknadar.

For plan- og byggesaker gjeld følgende:

- a. Nye bygg og anlegg skal tilpassast landskaps- og områdekarakteren; høgd, fjern- og nærverknad, silhuett, landskapsform, hellingsgrad og -retning. Dessutan skal faktorar som soltilhøve, mikroklimatiske tilhøve, utsikt og sjenanse for eige og kringliggande område og bygg takast omsyn til i vurdering av byggehøgd.
- b. Det skal arbeidast for å bevara særpreg og/eller tilføra nye visuelle kvalitetar til området. I plan- og byggesaker skal dei estetiske sidene ved tiltaket gjerast greie for og vurderast, både i høve seg sjølv, omgjevnadane og fjernverknadar.
- c. I sentrums- og bustadområde skal bygg tilpassast den menneskelege skalaen sett frå gateplan og ta omsyn til skala, volum, høgder, i tillegg til at fasadar på tiltaket skal brytast opp.
- d. I sentrums- og bustadområde skal bygg ha opne og aktive fasadar mot gater og uterom. Funksjonsorienterte fasadar som i hovudsak består av trappetårn og svalgangar skal ikkje stikka ut frå fasaden, og er ikkje tillatne mot byrom med aktive og opne fasadar.
- e. I sentrums- og bustadområde er parkeringsanlegg ikkje tillate eksponert i fasaden mot gater, uteopphaldsareal eller møteplassar.

§ 5.4 Detaljhandel

Detaljhandel skal plasserast innanfor sentrumsområda som er avsette i kommuneplanen. Handelstilbodet skal dimensjonierast for å dekkja det aktuelle sentrumet med omland. For etablering av kjøpesenter med bruksareal (BRA) over 3 000 m² skal behovet dokumenterast. Nærbutikk inntil 1 250 m² bruksareal med daglegvareprofil kan etablerast i tilknytning til bustadområde òg utanfor senterområde. Verksemdsetableringar med areal over 1250 m² BRA utløyser krav om handelsanalyse.

§ 5.5 Bumiljø

1. Bustadområde skal ha varierte bustadtypar og -storleikar, både for ulike familiestrukturar, einslege, par, menneske med nedsett funksjonsevne og andre.
2. Bustadområde utanfor sentrum skal i den grad det er mogleg innehalda både bustadar i leileghetsbygg eller fleirmannsbustadar og bustadar i småhus.
3. For bustadar i leileghetsbygg eller fleirmannsbustadar er det ikkje tillate med einseitig orientering mot nord og nordaust.
4. Minste tillatne storleik på bustad er 45 m² BRA.
5. Maksimalt 20 % av alle nye bueiningar kan vera mindre enn 60 m² BRA.
6. Minimum 15 % av blokkleilegheiter skal vera familieevenlege og ha minst 3 soverom. Bakkeplanet bør prioriterast for familieevenlege bustadar.
7. Leileghetsbygg/-prosjekt med meir enn 20 bueiningar skal innehalda andre funksjonar tilgjengelege for alle bebuarane. Til dømes fellesrom med god kontakt med uteopphaldsarealet, gjestebustad eller andre fasilitetar.

§ 5.6 Mindre tiltak

I bustadområde er det tillate med mindre tiltak som garasje, carport og uthus med maksimal utnytting inntil 70 m² samla bygd areal (BYA) per eigedom, så lenge tiltaket ikkje strir med tillaten utnyttingsgrad i reguleringsplan eller § 5.1.2 Utnyttingsgrad i byggeområde utan utnyttingsgrad. Slike enkeltbygg er tillatne oppførte med maksimalt 50 m² BYA med følgande tillatne byggehøgder målt frå ferdig gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen:

- Mønt tak: Gesimshøgd inntil 3,2 meter og mønehøgd inntil 5,2 meter
- flatt tak: Gesimshøgd inntil 3,5 meter
- Pulttak: Høgste gesimshøgd inntil 5,2 meter med nedste gesimshøgd inntil 3,2 meter.

§ 6 PARKERING OG SAMFERDSEL

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5, 6 og 8

§ 6.1 Parkering

§ 6.1.1 Sykkelparkering

1. Sykkelparkering skal vera lett tilgjengeleg.
2. Sykkelparkering for bebuarar og tilsette skal etablerast i overdekt og skjerma anlegg.
3. Minst 20% av sykkelparkeringa for gjester og kundar skal plasserast nær hovudinngangen og vera overdekt.

§ 6.1.2 Bilparkering

1. Parkering skal primært løysast som fellesanlegg. Sambruk mellom funksjonar er tillate. I sentrumsområde og i tilknytning til offentlege funksjonar skal parkeringsanlegg hovudsakleg vera under bakken. Der terrengmessige tilhøve tilseier det kan andre løysingar som er i tråd med punkt 2 og 3 vurderast. I bustadprosjekt med færre enn 10 bueiningar kan overflateparkering vurderast.
2. Bilparkering skal ikkje vera til hinder for høg utnytting og god kvalitet på uteopphaldsareal, og eventuell overflateparkering skal i minst mogleg grad opplevast som eit trafikkområde.
3. Parkeringsetasjar skal i størst mogleg grad vera terrengtilpassa, integrerte i bygningsmassen og ikkje synlege ut mot gatenivå.
4. Minst 5% av bilparkeringsplassane i felles parkeringsanlegg skal vera tilrettelagde for personar med funksjonsnedsetting.
5. Minst 30% av bilparkeringsplassane til bustad skal leggjast til rette med infrastruktur for ladepunkt for el-bilar.
6. Frikjøpsordning skal nyttast som løysing der parkeringsetasje under bakken ikkje kan gjennomførast. Det kan vurderast frikjøp for gjesteparkering der det er parkeringsplassar for næring og handel på dagtid.

§ 6.1.3 Krav til parkeringsdekning

Føremål	Sykkelparkering (minst)	Bilparkering (maksimalt)
Sentrum, tenesteyting, forretning, kjøpesenter, nærservice og komb. funksj., næring (Høg arbeidsplass- og besøksintensitet)	5,0	0,9
Bustad i leilegheitsbygg og bygningar med kombinerte funksjonar	2,5	1,5
Bustad i område for konsentrert småhus	2,5	1,8
Bustad i område for frittliggande småhus	3,0	2,1
Næringsområde med allsidige verksemder (Middels arbeidsplass- og besøksintensitet og arealutnytting)	5,0	0,9
Næringsområde for arealkrevjande verksemder (Låg arbeidsplass- og besøksintensitet og låg arealutnytting)	0,5	0,5
Fritidsbustadar	-	1,0
Andre bygg	For andre bygg (publikumsretta funksjonar, skular, barnehagar, kyrkjer, idrettsanlegg m.m.) skal krav til parkering vurderast og fastsettast av kommunen i kvart enkelt tilfelle.	

Rettleiing:

For sykkelparkering viser kravet i tabellen minste tal på parkeringsplassar per bustad, eller 100 m² bruksareal for andre føremål i tabellen. Inkluderer gjesteparkering.

For bilparkering viser kravet i tabellen største tal på parkeringsplassar per bustad, eller 100 m² bruksareal for andre føremål i tabellen. Inkluderer gjesteparkering.

Talet på parkeringsplassar for det samla tiltaket skal alltid rundast opp.

§ 6.3.1 Dimensjonering av parkeringsplassar

Parkeringsplassar og manøvreringsplass for personbil, andre køyretøy og sykkel skal vera i tråd med anbefalingar og krav i Statens vegvesen si vegnormal N100 eller nyare utgåve. For individuell bilparkering skal det avsettast 3,0 x 6,0 meter per plass.

§ 6.2 Gate- og vegutforming

1. I bustadområde skal det i hovudsak ikkje planleggast felles private tilkomstvegar.
2. Støttemurar skal ha ein minimumsavstand på 0,5 meter frå køyrebane.
3. Minste tillatne gate- og vegbreidde er 5,0 meter, jf. § 4.4.
4. Område for henting og levering av personar skal planleggast slik at det er arealeffektivt og lite dominerande for omgivnadane. Areal skal vera tilstrekkeleg opplyste.

§ 6.3 Avkøyrslar

1. Frå kommunal veg er det i utgangspunktet berre tillate med ein avkøyrslar til kvar eigedom/utbyggingsfelt. Fleire avkøyrslar kan vurderast der særskilte behov tilseier det.
2. Breidda på avkøyrslar i bustadområde skal vera maksimalt 5,0 meter. Breidda kan utvidast ved tekniske behov.
3. Frisikt skal følgja Statens vegvesen si vegnormal N100 eller nyare utgåve. Denne skal òg leggjast til grunn for eldre planar.
4. Garasje eller carport med utkøyring rett vinkel på køyreveg skal vera minst 5,5 meter frå kant køyrebane.
5. Der det vert tilrettelagt for parkering, skal det vera snuplass for bil på eigen grunn mot samle- og tilkomstvegar som har meir enn 200 ÅDT.

§ 6.4 Varelevering og næringsavfall

1. Kommunen kan krevja felles løysing for varelevering og avfallshandtering.
2. Varelevering og avfallshandtering skal kunna utførast på ein effektiv og smidig måte, spesielt i sentrumsområde. Til dette føremålet kan kommunen tillata køyring på torg og i gågater.
3. Handtering av næringsavfall skal i hovudsak løysast innomhus eller som nedgraven løysing på eigen grunn. Anna løysing kan vurderast.

§ 6.5 Bustadavfall

1. Alle reguleringssaker og søknadar om fortetting skal ha tilfredstillande renovasjonsløysing i samsvar med kommunalteknisk avfallsnorm.
2. Universelt nedgravne avfallsløysingar for hushald skal vurderast i alle reguleringssaker. Ved 20 eller fleire bueiningar er det krav om nedgraven avfallsløysing. Plasseringa skal i utgangspunktet vera på eigen grunn, men anna plassering kan vurderast dersom anlegget skal dekkja fleire bustadar enn planområdet. Avfallsanlegg skal vera etablert før mellombels bruksløyve kan bli gitt.

§ 7 KULTURMILJØ OG KULTURMINNE

Heimla i plan- og bygningslova § 11-8 punkt c og § 11-9 nr. 7

1. Alle plan- og byggesaker, òg i sjø, vatn og vassdrag, skal vurderast opp mot kulturminne. I plan- og byggesaker skal konsekvensar av tiltaket og moglege avbøtande tiltak for eventuelle kulturminneverdiar beskrivast.
 - a. Der automatisk freda kulturminneverdiar kan bli råka, skal saka leggest fram for regional kulturminnemyndigheit, jamfør kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.
 - b. Der nyare tids kulturminne vert råka skal kommunen si kulturminnefaglege vurdering innhentast. Saker av prinsipiell betydning skal vidaresendast regional kulturminnemyndigheit til uttale før behandling.
 - c. Nye tiltak i listeførte kyrkjer sine nærområde skal behandlast av fylkeskommunen.
 - d. Tiltak utan plankrav, i høve § 2.2, skal leggest fram for regional kulturminnemyndigheit for vurdering, jamfør kulturminnelova §§ 3, 8, 9 og 14.
2. Bygningar, anlegg, strukturar, miljø og landskap som har særleg kulturhistorisk verdi skal som hovudregel bevarast.
3. I samanhengande kulturmiljø skal både bygningar og miljøet sin samla verneverdi og særpreg takast i vare.
4. Ved brann eller annan uoppretteleg skade i bevaringsverdige, heilskaplege miljø skal nye bygningar ikkje føra til svekking av verdien og eigenarten til kulturmiljøet.
5. Rettleiaren for kulturminne i Hå "Å eiga eit kulturminne" skal vera førande for saksbehandling og vedlikehald.

Temakart Kulturmiljøsoner er juridisk bindande. Område og enkeltelement avsett i dette og område innanfor omsynssone H570 i arealplankartet er verna, og skal følgja krava ovanfor.

§ 8 SKILT OG REKLAME

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5

Følgande gjeld for permanent skilting og reklame når skiltplan ikkje føreligg:

1. Skilt og reklameinnretningar skal tilpassast omgivnader og skala, slik at reklamen ikkje vert eit dominerande element i landskap, byrom eller på bygg.
2. Skilt og reklameinnretningar må ikkje koma i konflikt med § 7 Kulturmiljø og kulturminne.
3. Det er tillate med eitt skilt med verksemda sitt namn/logo per verksemd per fasade.
4. Skilt og reklameinnretningar skal plasserast mellom 1. og 2. etasje eller på 1. etasje. I tillegg kan det tillatast eitt uthengskilt per verksemd per fasade som kan stikka maks 1 meter ut frå fasaden. Avstand frå skiltet sin underkant til bakken/fortau må vera minimum 2,40 meter.
5. For offentlege og samfunnsnyttige funksjonar er det tillate å setta opp informasjons- og orienteringsskilt. Dei skal vera godt tilpassa til landskapet, byrommet og bygg.
6. Det er ikkje tillate med skilt montert høgare enn bygget si gesimshøgd.
7. Det er ikkje tillate med skilt som reduserer trafikktryggleiken.
8. Det er ikkje tillate med skilt i bustadområde, med mindre dei er knytt til godkjend verksemd, forretningar, kioskar og liknande.
9. Lyssette skilt skal ikkje blenda eller vera sjenerande for trafikantar, bebuarar eller naboar.
10. I grøntstruktur, natur- og friluftslivområde er det tillate med skilt som støttar opp om desse føremåla og informasjonsskilt.
11. På idrettsanlegg er utandørs arenaskilt berre synleg for publikum og spelarar tillate.
12. Kommunen kan pålegga fjerning av skilt og reklame ved sjenanse.

Ved utarbeiding av skiltplan kan det gjerast særskilde vurderingar utover punkta som er nemnde over.

§ 9 ENERGIANLEGG

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 3, 5, 6 og 8

§ 9.1 Generelle krav

1. Alle energianlegg under den til ei kvar tid gjeldande konsesjonsgrensa er søknadspliktige etter plan- og bygningslova § 20-1.
2. Energianlegg skal hovudsakleg vera dimensjonerte for produksjon av kraft til eige forbruk.
3. Energianlegg som fører til stor negativ verknad på naturmangfald, eller verkar dominerande i bustadmiljø og tettstadar er ikkje tillatne. Sumverknad på aktuelle miljø- og samfunnsverdiar skal takast omsyn til.
4. Energianlegg er ikkje tillatne innanfor eller tett opp til omsynssoner, bandleggingssoner, verneområde eller andre viktige soner for natur, landskap, friluftsliv eller kulturminne og -miljø. Etter særskild vurdering kan energianlegg likevel tillatast dersom dei ikkje er i strid med verdiane som skal takast i vare. Slike saker skal leggjast fram for handhevande regional myndigheit.

§ 9.2 Solcellepanel og solfangarar

1. Solcellepanel og solfangarar er berre tillatne på takflater og bygningskroppar, og er ikkje tillatne som frittståande konstruksjonar.
2. Ved nybygging eller renovering av tak skal eventuelle solcellepanel og solfangarar i hovudsak integrerast i takflata, med mindre anna løysing ikkje er i strid med § 9.1 punkt 3 og 4.
3. I område der blanke, glaserte eller liknande takflater ikkje er tillate i reguleringsplan, kan solcellepanel eller -fangar med låg refleksjonsverdi (antirefleksbelegg) tillatast.

§ 9.3 Vindturbinar under gjeldande konsesjonsgrense

1. Alle saker som gjeld etablering av vindturbinar skal leggjast fram for regional kulturminnemyndigheit.

2. Minsteavstandar for plassering av vindturbinar:
 - Verneområde 1000 m
 - Kystlinje 500 m
 - Ferskvatn i IBA-område 1000 m
 - Ferskvatn elles 500 m
 - Større elver 500 m
 - Større myrer og drenerte ferskvatn 250 m
3. Støynivået frå vindturbinar skal ikkje overskrida anbefalt støynivå i tabell 2 i T1442-2021 eller nyare utgåve mot støyfølsame bygg og stille del av uteopp-haldsareal. Dette skal dokumenterast med støyfagleg vurdering.
4. Tryggleiken i samband med drift og vedlikehald av vindturbinar må gjerast greie for i byggesak. Tema det må gjerast greie for inkluderer mellom anna farar som følge av iskast, brann- og støytfare med meir.

§ 9.3.1 Frittstående vindturbinar:

- i. Maksimal tillaten høgd på frittstående vindturbin er 30 meter toppunkt rotorblad, målt frå planert terrengnivå.
- ii. Det er berre tillate med ein frittstående vindturbin per eigedom/gardsbruk.
- iii. Frittstående vindturbin skal plasserast i tilknytting til eksisterande bygg på eigedomen og i minst mogleg grad på dyrka mark.

§ 9.3.2 Vindturbinar på tak/bygning:

- i. Små vindturbinar er tillatne på drifts-, nærings- og industribygningar dersom totalhøgda på bygg og turbin ikkje overstig 25 meter over planert terrengnivå.
- ii. Små vindturbinar er tillatne på forretnings-, kontor-, leilegheitsbygningar og offentlege bygg høgare enn 10 meter, dersom totalhøgda på bygg og turbin ikkje overstig 25 meter over planert terrengnivå.
- iii. Vindturbinar er ikkje tillatne på småhus. Små vindturbinar (maksimal storleik tilsvarande ei skorsteinspipe) med skjulte rotorblad kan vurderast på småhus.

§ 9.4 Små energianlegg

Små energianlegg, til dømes på lyktestolpar, kan etter særskild vurdering tillatast.

Rettleiing:

Avstandskrava er sette i område der tiltaka har eit særleg potensiale til å hamne i konflikt med naturverdiar. Etter konkrete vurderingar av kvar einskild sak kan det likevel opnast for dispensasjon innanfor desse grensene.

Med tilknytting meinast det her inntil om lag 30 meter frå eksisterande bygg og anlegg. Det er ikkje berre avstanden som avgjer om det er tilknytting til eksisterande bygg og anlegg. Det må gjerast ei samla vurdering av anleggsutforminga, landskapet og terrenget om turbinen saman med bygga på eigedomen vil oppfattast som ei eining i landskapet.

Med små vindturbinar meinast det turbinar med maksimalhøgde 9 meter, eller vindmøller med rotorareal opp til 5 m².

§ 10 INFRASTRUKTUR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1 og 3

Overordna infrastruktur knytt til vatn og avløp (leidningar frå 500 mm og oppover) skal detaljregulerast med omsynsone i samsvar til leidningseigar (IVAR) sine retningslinjer.

§ 11 MASSEHANDTERING

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 8

1. Bygge- og anleggstiltak skal planleggast med sikte på intern massebalanse.
2. For alle tiltak som genererer over 1 000 m³ masse skal massane i planområdet og disponering av desse beskrivast i planbeskrivinga. Matjordsjikota skal definerast og beskrivast separat, og dei ulike sjikta i jorda må handterast kvar for seg.
3. For prosjekt som genererer over 10 000 m³ skal det som del av reguleringsplanen føreligga ein massedisponeringsplan. Denne skal utformast i tråd med prinsippa i «Regionalplan for massehandtering på Jæren 2018 – 2040». Massedisponeringsplanen skal dokumentera:
 - Omfanget og kvaliteten på massane.
 - Kartlagd kunnskap om forureina masser i området.
 - Massebalanse og mengde masser som må tilførast og/eller fraktast bort frå planområdet.
 - Gjennomførte tiltak for å redusera behov for å tilføra og/eller frakta bort massar frå planområdet.
 - Moglegheit for sortering og mellomlagring innanfor planområdet.
 - Behandling av massar som må fraktast ut av planområdet.
 - Matjord skal definerast og beskrivast separat, og dei ulike sjikta i jorda må handterast kvar for seg.
 - Kartlegging og handtering av framande artar.
4. Før igongsettingsløyve kan verta gitt, skal det føreligga dokumentasjon på at overflødig matjord er sikra forsvarleg gjenbruk.

§ 12 FØRESEGNER FOR OMRÅDE

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1-8 og § 11-10 nr. 5

§ 12.1 Bustad

B4 – Nærbø sentrum

Tilkome må sikrast frå Jernbanevegen eller på annan trafikkssikker måte.

B10 og B11 – Brusand

Ved regulering må det sikrast at Fuglestadvegen vert oppgradert med fortau og at krysset Auren x Fuglestadvegen vert utbetra.

§ 12.2 Offentleg og privat tenesteyting

T12 – Øvingsområde for brann

Området skal vera til brannøving. Kapasitet på sløkkevatn må avklarast i regulering eller seinast før området kan takast i bruk. Tilkomstveg som er eigna til utrykkingskøyretøy må sikrast ved regulering. Tiltaket må avklarast i høve forureiningslova.

§ 12.3 Næringsbygningar

NÆ1 – Bjorland på Nærbø

Ved regulering av NÆ1 må trygg tilkomst etablerast mot Bjorlandsvegen som internveg via eksisterande næringsområde.

NÆ10 – Grødaland næringsområde

Ved flytting av Grødalandsbekken må det sikrast avbøtande tiltak som støttar opp om biologisk mangfald. Området må regulerast saman med BG2 og -3.

NÆ9 - Njølstad

Området kan nyttast til arealkrevjande verksemd. Det er krav om reguleringsplan for NÆ9, LNF6 og LNF7, før nye tiltak er tilletne. Miljøverdiar som naturmangfald, vassmiljø, landskap, friluftsliv, kulturmiljø og landbruk må kartleggast og påverknad med eventuelle avbøtande tiltak må gjerast greie for. Dette må inkludera sikring mot potensiell avrenning til lakseførande vassdrag. Areal/område skal ikkje tillatast omdisponert i tilfelle kor det får vesentleg verknad på miljø og tilstrekkeleg avbøtande tiltak ikkje kan sikrast. LNF6 og LNF7 skal vera tilbakeførte til produktivt LNFR-føremål før igangsettingstillatelse for opparbeiding av NÆ9 kan gjevast tillate.

NÆ14 og NÆ15 – Kviamarka næringsområde

Innanfor felt NÆ14 og NÆ15 er det berre tillate med veksthus. Dersom anlegget og drifta vert lagt ned, skal området tilbakeførast til LNFR-føremål innan 5 år. Dette skal òg sikrast i reguleringsplan. Vidare utviding av anlegget er ikkje tillate utan regulering.

§ 12.4 Idrettsanlegg

IDR1 og IDR2

Ved Nye Loen på Nærbø kan delar av anlegget innanfor IDR1 og IDR2 i tillegg til idrettsanlegg nyttast til skule. Det er tillate med samfunnshus med bevertning.

§ 12.5 Samferdsel – Omkøyringsveg aust for Nærbø

Byggehøgda på veganlegg må ta omsyn til framtidig planlagd tilbakehalde vatn opptil kote +41 i vassmagasin.

Ved regulering av vegtrasé nær Bø middelalderkyrkjegard (innanfor 200 meter) må planen sikra tilstrekkeleg avbøtande tiltak slik at utilbørleg skjemming i størst mogleg grad vert begrensa.

§ 12.6 Turdrag

TD2, TD3 og TD4 - Nærbø aust

Ved opparbeiding av turdraget skal det takast særkilt omsyn til kultur- og naturverdiane i området inkludert geilen og Bø middelalderkyrkjestad. Tiltak må leggjast fram for regional kulturminnemyndigheit, jamfør kulturminnelova §§ 3, 8 og 9.

§ 12.7 LNFR-føremål

LNFR6 og LNFR7

Områda skal tilbakeførast til produktiv LNFR-føremål.

§ 12.8 Føresegnområde Reiestadmarka

Innanfor føresegnområdet er det krav om felles moglegheitsstudie for både allereie avsette utbyggingsareal og landbruksareal som i framtida kan verta omdisponerte til utbyggingsføremål. Føremålet er å sikra samanhengande hovudgrep og kunna vurdere endra feltinndeling. Moglegheitsstudien skal gjerast i tråd med føresegn § 3.2, og danna grunnlag for framtidige reguleringsplanar for området, sjølv om reguleringsplanane berre gjeld delar av Reiestadmarka.

Moglegheitsstudien skal utarbeidast av Hå kommune i samarbeid med grunneigar og utbyggjar, seinast til planinitiativ eller planprogram til reguleringsplan.

Moglegheitsstudien skal godkjennast av Hå kommune før reguleringsplan for området kan verta vedteken.

§ 12.9 Føresegnområde Grønefet

Føremålet med føresegnområdet er å visa kor eit avgrensa areal til kolonihage kan vurderast. Innanfor føresegnområdet stillast det krav om reguleringsplan for å avklara moglegheiter og omfang av areal avsett til føremålet fritidsbusetnad for etablering av kolonihagar.

§ 13 RÅSTOFFUTVINNING

Heimla i plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 3, 6 og 8

1. Kommunen kan tillata råstoffutvinningsområde som:
 - ikkje fører til stor negativ verknad på miljøverdiar som naturmangfald, vassmiljø, landskap, friluftsliv, kulturmiljø og landbruk.
 - ikkje fører til stor negativ verknad på samfunnsverdiar inkludert omkringliggende bustadar og eigedommar.
 - har trygge anleggs- og tilkomstvegar.
2. Utviding av eksisterande masseuttak skal prioriterast framfor opning av nye.
3. Område som kan gi auka landbrukspotensiale skal prioriterast.
4. Råstoffutvinning kan vurderast i område avsett til utbyggingsføremål inkludert samferdsel. Dette må vurderast og avklarast i reguleringsplan.
5. For å sikra tidleg avklaring bør planinitiativ sannsynleggjera at dei nemde miljø- og samfunnsverdiane i punkt 1. ikkje får stor negativ verknad som følgje av tiltaka.
6. Råstoffutvinningsområde skal tilbakeførast til LNFR-føremål ved avslutning av drift av anlegget, med mindre området skal nyttast til utbyggings- eller samferdselsføremål etterpå.
7. I reguleringsplan kan kommunen stilla konkrete krav til opparbeiding for å sikra god landskapstilpassing og mogleighetene for etterbruk ved avslutning.
8. Plandokumentasjonen må gjera greie for:
 - storleik, omfang, utføring og tidsavgrensing på anlegget, og inkludera uttaksnivå, skjerming og sikring.
 - visualisering som viser landskapet før og etter masseuttak.
 - dokumentasjon på masseberekning
 - geoteknisk vurdering
 - biologisk mangfald (naturkvalitetar)
 - kulturminne
 - trafikk
 - forureining (støy, støv mm.)
 - drifts- og tilbakeføringsplan

§ 14 FRITIDSBUSETNAD, FRITIDS- OG TURISTFØREMÅL

Heimla i plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 3, 5, 6 og 8

§ 14.1 Fritidseigedommar

Følgande krav gjeld for fritidseigedommar, med mindre anna er bestemt i regulering:

1. Byggehøgde skal tilpassast terreng slik at silhuettverknad vert unngått.
2. Bygg som er eksponerte mot sjøen og verneområde skal ha dempa og harmonisk material- og fargebruk.
3. Innanfor areal med regulert utbyggingsføremål er terrasse, platting eller hellelegging og liknande i tilknytning til fritidsbustad, og som ikkje er overbygd, tillate med samla areal opptil 30 m².
Ved regulering kan overbygd areal ut frå første etasje vurderast.
4. Tillate bruksareal skal vera i tråd med krava i tabell 3 på neste side.
5. Maksimal og/eller total byggehøgde skal målast frå ferdig planert terreng.
I regulering kan annan høgdemåling vurderast.
6. I eksponert sone mot sjø, natur- og landskapsvernområde er maksimalt tillaten byggehøgde opptil 5,5 meter på fritidsbustad.
7. I område som ikkje er eksponerte mot sjø, natur- og landskapsvernområde kan høgare byggehøgder vurderast i reguleringsplan. Utan regulering gjeld same byggehøgde som for eksponert sone.
8. For bod, uthus og liknande er maksimalt tillaten byggehøgde 3,0 meter.
9. Ved regulering skal det utarbeidast formingsrettleiar.
10. Fritidsbustadar skal knytast til offentleg vatn- og avløpsnett.

Rettleiing:

Ved regulering av areal til fritidsbustad bør relevante prinsipp frå [Rettleiar om planlegging av fritidsbustader](#) leggjast til grunn.

Tabell 3 Utnyttingsgrad på fritidseigedommar

Fritidsbusetnads- område	Maksimalt samla bruksareal (BRA) for bygg	Bod, uthus eller andre frittliggande bygningar
Nærare enn 50 meter frå landskapsvernområde	60 m ²	Ikkje tillate
Innanfor 100 meters- sona mot sjø	80 m ²	Ikkje tillate
Andre område for fritidsbustadar	120 m ²	Inntil 20 m ² BRA av samla BRA

§ 14.2 Fortetting i område for fritidsbustadar

Innanfor område for fritidsbustadar kan fortetting vurderast i reguleringsplan ut frå følgande krav:

1. Bidra til nye eller vesentlege oppgraderingar av eksisterande fellesområde som alle kan nyta godt av. Fellesområde kan vera gode felles opphalds- og rekreasjonssoner, strand eller liknande. Desse skal hovudsakleg vera naturbaserte.
2. Ta særlege omsyn til råka partar i umiddelbar nærleik til fortettings- eller fellesområdet.
3. Det skal takast omsyn til omkringliggende landskap. Det er forbod mot større terrenginngrep i form av skjeringar eller fyllingar. Silhuettverknad skal unngåast.
4. Natur-, landskap-, friluftsliv- og kulturverdiar skal ikkje verta vesentleg negativt påverka.

§ 14.3 Kolonihage

I område avsett til fritidsbusetnad kan kolonihagar vurderast i reguleringsplanprosess ut frå følgande krav:

1. Føremålet med kolonihagen skal vera å kunna anlegga parsellhagar for utleie med eventuelle hytter. Parsellane er meint for rekreasjon og fritid med moglegheit for å driva med planter og dyrking av mat.
2. Område avsette til kolonihage skal begrensa i storleik. Kolonihage-anlegget må ikkje skapa vesentleg sjenanse mot eksisterande fritidsbustadar eller viktige miljøverdiar som natur, landskap, friluftsliv og kulturminne.
3. Maksimal samla storleik på bygg og terrasse på kvar enkelt parsell er på 15 m² grunnflate. Maksimal tillaten byggehøgde er 4,5 meter. Bygget er meint til redskapsbod og dagsopphald, men skal ikkje vera til overnatting.
4. Felles tappekran for vatning er tillate.

§ 14.4 Campingplass

For campingplassar gjeld følgande:

1. Område for camping skal ha dempa landskapsverknad og vera terrengtilpassa.
2. Fortelt eller liknande innretning er tillaten med bruksareal på inntil 20 m².
3. Fortelt og liknande innretning skal ha estetisk god utforming, og kan ikkje oppførast høgare eller breiare enn karosseriet på vogna.
4. Forteltet må kunna demonterast/flyttast på ein enkel måte.
5. Forteltet skal vera bygd i eit brannhemmande materiale.
6. Forteltet må ikkje vera til ulempe for branntryggleiken.
7. Takoverbygg over vogna er ikkje tillate.

§ 14.5 Tilbod og andre tenester

Innanfor område avsett til fritidsbustad og fritids- og turistføremål kan det i reguleringsplanprosess vurderast areal til:

- Felles dusj- og sanitæranlegg
- Kafé
- Aktivitetssenter
- Utandørs badeanlegg

Slike anlegg må ta omsyn til miljøverdiar som natur, landskap, friluftsliv og kulturminne.

§ 15 LNFR-OMRÅDE

Heimla i plan- og bygningslova § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 1

§ 15.1 Vern av matjord

Ved utbygging i og gjennomføring av tiltak i LNFR-områda skal det leggest vekt på ein rasjonell arealbruk og å redusere nedbygging og forbruk av jordbruksjord.

§ 15.2 Tiltak på landbrukseigedom

1. Nye landbruksbygg bør, så langt det er driftsmessig forsvarleg, plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun og primært ikkje plasserast på jord av god kvalitet. Ved søknad om nye driftsbygningar bør det vurderast om eksisterande driftsbygningar er naudsynte for landbruksverksemda og om dei må rivast.
2. Driftsbygningar kan tillatast oppført med bygningshøgde på inntil 18 meter, målt frå gjennomsnittleg terrengnivå, dersom det kan dokumenterast at auka høgde vil spare matjord, og at høgda vert vurdert å ikkje gi uakseptabelt negative effektar på kringliggande landskaps-, miljø- og naturverdiar.
3. Innanfor LNFR-område er det ikkje tillate å gjennomføra tiltak som ikkje er knytt til stadbunden næring eller dela frå til slike føremål. Spreidd utbygging av nærings-, bustad- og fritidshus og frådeling til slike føremål er ikkje tillate.
4. Våningshus og kårbustad er tillate viss bygningane er naudsynte av omsyn til gardsdrifta.
5. Andre tiltak enn bustad som ikkje er knytt til landbruksdrift skal i hovudsak vera mindre i volum og uttrykk enn bustaden.
6. Mindre tiltak som garasje, carport, uthus og liknande kan til saman utgjera maksimalt 90 m² bygd areal (BYA) per eigedom.

FØRESEGNER

7. Mindre tiltak som garasje, carport, uthus og liknande er tillate oppført med maksimalt 50 m² BYA per einskild tiltak med følgende tillatne byggehøgder målt frå ferdig gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen:
 - a. Mønt tak: Gesimshøgd inntil 3,2 meter og mønehøgd inntil 5,2 meter
 - b. Flatt tak: Gesimshøgd inntil 3,5 meter
 - c. Pulttak: Største gesimshøgd inntil 5,2 meter og minste gesimshøgd på inntil 3,2 meter.
8. Ved frådelling av våningshus eller kårustad bør den utskilde tomta ikkje overstiga 1,0 dekar.
9. Kantvegetasjon ved vassdrag og i randsoner mot jordbruksområde skal takast vare på.
10. Matjord frå eventuell omdisponering av dyrka jord til anna føremål enn landbruk skal nyttast til å dyrka mindre produktive eller uproduktive areal i kommunen.
11. Steingardar skal i størst mogleg grad bevarast som historieforteljande element for ettertida. Steingardar i eigedomsgrenser bør ikkje fjernast. Kommunen kan vurdera om steingardar i dårleg forfatning eller med stor ulempe for drifta skal tillatast fjerna.

§ 15.3 Fritidsbustad i LNFR-område

Denne føreseigna gjeld for lovleg oppførte eksisterande fritidsbustadar som er listeførte i dokumentet "202000 Listeførte fritidsbustadar i LNFR-område". For til-/påbygg og ombygging av eksisterande fritidsbustadar i LNFR-område skal krava som gjeld i § 14.1 følgjast.

§ 16 GRØNTSTRUKTURAR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10

For grøntstrukturar gjeld følgande:

1. I grøntstrukturar er berre bygge- og anleggstiltak som støttar opp under føremålet og friluftsliv tillatne.
2. Grøntstruktur i byggesona skal leggja til rette for bruk- og rekreasjonsområde for menneske, økosystem for naturmangfald og bidra til klimatilpassing og overvasshandtering. Områda skal vera allment tilgjengelege.
3. Grøntstruktur skal hovudsakleg planleggast som store samanhengande område som bind saman område, nabolag og målpunkt i tettstadane. Den skal òg sikra passasje gjennom tettstaden til og frå tur- og friområde utanfor tettstadane. Anbefalt breidd er minst 20-40 meter. Reguleringsplanar må henga saman for å sikra dette. Grøntstruktur innanfor tettstadar kan ha eit meir urbant preg. Innanfor områda kan møteplassar, leike- og uteopphaldsareal plasserast og vera med å dekkja krav i § 5.2 Uterom.
4. Grøntstrukturar kan nyttast som uteområde for skular, barnehagar og liknande.
5. Trygge gong- og sykkelveggar frå bustadar til skular eller uterom (jf. pkt 3) er tillatne i grøntstrukturar.
6. Areala innanfor sentrumsområda skal opparbeidast med eit grønt preg med bruk av naturleg vegetasjon.

§ 17 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9

1. Det er ikkje tillate med tiltak og bruk som er til hinder for næringsaktiviteten i fiskerihamnene ut over det eventuelle gjeldande reguleringsplanar legg til rette for. Nye arealplanar som råkar fiskerihamnene må avklara tilhøve som påverkar fiskeri og sjøretta næring.
2. Vedlikehald og nyetablering av anlegg til navigasjonsmessig bruk, og fjerning av slike anlegg, jf. plan- og bygningslova § 1-8, 4. ledd og § 11-11 nr. 4 er tillate.
3. Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for nye småbåtanlegg og småbåthamner og utvidingar som ikkje er avklarte i reguleringsplan. Reguleringsplanen må omfatta både land- og sjøareal. Areal avsett til småbåthamn skal inkludera naudsynt manøvreringsareal.

§ 18 OMSYNSSONER

Heimla i plan- og bygningslova § 11-8 bokstav a til c

§ 18.1 Byggeforbod (H130)

Omsynssona skal sikra at det ikkje vert gjort tiltak som vanskeleggjer, eller unødig fordyrer framtidig dobbeltspor og kurveutretting av jernbanen. For sikringssona gjeld Jernbanelova § 10 om byggegrense frå næraste spormidt. Der sona er breiare enn denne er det tillate med mindre tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-4 bokstav a, c og e, og § 20-5 første ledd.

§ 18.2 Radiofyrårn (H190_BRA)

Alle nye tiltak innanfor restriksjonsområdet skal leggest fram for Avinor for vurdering og godkjenning.

§ 18.3 Trasé for bortleiing av overvatn (H190_OV)

Sonene er basert på vurderingar av sikker overvasshandtering i vedtekne arealplanar. Hensikten med sona er trygg bortleiing av overvatn til resipient ved nedbørsmengder som overstig dimensjonert mengd i overvassnett. Tiltak innanfor sona skal ikkje vera til hinder for flaumveg eller naudsynte tiltak for å sikra flaumveg.

§ 18.4 Ras- og skredfare (H310)

Sone H310_ras1 er basert på NVE sine aktsemdsoner for kvikkleireskred og marin leire. Sone H310_ras2 er basert på NVE sine aktsemdsoner for skred i bratt terreng (jord, stein og snø m.m.) For faresona gjeld krava i § 4.1.

§ 18.5 Fare for flaum og stormflo (H320)

Sone H320_flom1 er basert på NVE sine aktsemdssoner. Sone H320_flom2 er basert på utgreeingar utført på bestilling av Hå kommune.

Sone H320_stormflo ligg under kote 3,0 kan vera utsett for stormflo.

For desse faresonene gjeld krava i § 4.3.

§ 18.6 Fare for brann- og eksplosjon (H350_1 og H350_2)

For desse faresonene gjeld krava i § 4.3.

§ 18.7 Omsyn friluftsliv (H530)

Innanfor område vist som omsynssone friluftsliv skal det ikkje settast i gong tiltak som kan svekka eksisterande og framtidig tilrettelegging og bruk av områda til friluftsliv og rekreasjon.

§ 18.8 Omsyn grøntstruktur (H540)

Omsynssone H540 skal integrerast som ålment tilgjengeleg område for å sikra ein passasje gjennom dei ulike område, og til og frå tur- og friområde. Det skal arbeidast for å etablera grøne gangsamband mellom eksisterande og nye uteopphaldsareal og møteplassar innanfor omsynssonene. Krava i § 16 Grøntstruktur gjeld for omsynssona. Ved tiltak innanfor omsynssona grøntstruktur må forholdet til automatisk freda kulturminne avklarast med regional kulturminnemyndigheit.

§ 18.9 Omsyn landskap (H550)

I omsynssona skal det takast omsyn til kulturlandskapet. Dette inkluderer kulturminne og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og at den visuelle opplevinga av landskapet blir oppretthalde som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

§ 18.10 Bevaring naturmiljø (H560)

Områda er viktige for det biologiske mangfaldet. All forvaltning og verksemd både etter plan- og bygningslova og særlovar, skal utøvast med omsyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfaldet i områda. Områda langs vassdrag (H560_VD) skal følgja krava i § 4.3 fare for flaum og stormflo tilsvarande H320-sonene.

§ 18.11 Bevaring kulturmiljø (H570)

Både bygningar og miljøet sin samla verneverdi og særpreg skal takast vare på. For omsynssona gjeld krava i § 7 Kulturmiljø og kulturminne.

Planar- og byggesaker med tiltak innanfor sona skal vurderast etter, og vera i tråd med, krava i § 7 Kulturmiljø og kulturminne.

§ 19 BANDLEGGINGSSONER

Heimla i plan- og bygningslova § 11-8 bokstav d

§ 19.1 Bandlegging etter andre lovar (H720, H730, H740)

Innanfor avsette bandleggingssoner etter lov om naturvern (H720), lov om kulturminne (H730) og andre lover (H740) er det ikkje tillate med tiltak som kjem i strid med lovar, forskrifter, vedtak eller anna regelverk som gjeld for områda. Eventuelle tiltak skal vera avklarte med relevante myndigheiter.

§ 20 REKKEFØLGEEKRAV

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 4

1. Område for bygg og anlegg kan ikkje byggast ut før tekniske anlegg og samfunnstenester som t.d. veg, trafikksikker skuleveg, kommunaltekniske anlegg, leike- og opphaldsareal, skulekapasitet og forsvarleg handtering av overvatn med nødvendig utjamning, er etablert.
2. Det kan ikkje etablerast nye bedrifter i industriområdet Stokkalandsmarka sør (plan 1091) før ny veg nord for Brusand mellom fv. 44 og Stokkalandsvegen er opna.
3. Det kan ikkje byggast fleire enn 330 nye bustadar innanfor områda vist for ny bustadbygging i Stokkalandsmarka før ny vegtilknytning ned til fv. 44 nord for Brusand er opna.
4. Utbygging av areal med påkopling av avlaup til Nærbø reinseanlegg er ikkje tillate før det kan dokumenterast at reinseanlegget overheld reinsekrava. Tiltak som skal ta i vare samfunnstryggleiken, som til dømes brannstasjon, er unnatekne.

§ 21 UTBYGGINGSAVTALAR

Heimla i plan- og bygningslova § 11-9 nr. 2

§ 21.1 Vilkår for utbyggingsavtale

Hå kommune vil legge til grunn at utbyggingsavtalar i medhald av kap. 17 i plan- og bygningslova (pbl) skal nyttast til gjennomføringa av utbyggingstiltak der eitt eller fleire av følgande tre vilkår føreligg:

1. Utbygginga medfører at utbyggar skal oppgradera eller opparbeide teknisk- og/eller grøn infrastruktur som kommunen eller andre offentlege instansar eig eller skal overta, jf m.a. plan- og bygningslova § 18-1.
2. Utbyggingsprosjekt som omfattar meir enn 10 bueiningar, meir enn 5 000 m² næringsareal og/eller har ei samla investeringsramme over 25 mill. kroner.
3. I dei tilfelle der arealplan for området stiller rekkefølgekrav, krav til bustad- eller næringspolitiske tiltak, eller krav til andre tiltak som er naudsynte for gjennomføringa av arealplanen.

§ 21.2 Kostnadsfordeling

Hovudprinsipp for kostnadsfordeling ved intern og ekstern infrastruktur:

1. Utbyggar skal stå for og kosta all opparbeiding av veg, vatn, avløp, grønstruktur, leike- og friareal o.l. innanfor planområdet etter gjeldande normer for slike anlegg i Hå kommune. Kommunale område eller anlegg skal, når dei er ferdige, overførast vederlagsfritt til kommunen.
2. Der utbygginga er avhengig av gjennomføring av eksterne kommunaltekniske anlegg o.l., t.d. fastlagt i rekkefølgereglar, kan utbyggar påleggjast å bidra til å finansiere desse, avhengig av i kor stor grad tiltaket også kjem til nytte for andre framtidige utbyggingar og eksisterande verksemdar.

