

BGPLANBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FOR NÆRBØ NORDVEST PLAN-ID 202303

Vedtatt i kommunestyret: dag. måned år, sak XX/ÅÅ
Høringsutgave

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å løse mer eller mindre felles utfordringer som berører ulike aktører i området, og gi bedre verktøy for å realisere regulert rundkjøring, fortetting og langsiktig utvikling av området. Planen skal også tilrettelegge for en sikker og oversiktlig trafikkavvikling ved økt trafikk på grunn av utvikling i tilgrensende bolig- og næringsområder.

Følgende arealformål og hensynssoner er regulert i planen:

AREALFORMÅL, JF. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 12-5			
Hovedformål	Underformål	Felt navn i kartet	SOSI-kode
Bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven § 12-5, nr.1	Boligbebyggelse	B	1110
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF	1111
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK	1112
	Sentrumsformål	SF	1130
	Barnehage	BH	1161
	Undervisning	UN	1162
	Industri	IND	1340
	Idrettsanlegg	IDR	1400
	Uteoppholdsareal	UTE	1600
	Lekeplass	LEK	1610
	Bolig/tjenesteyting	B/T	1803
	Forretning/industri	F/I	1812
	Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T	1813
	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	BAA	1900
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg	V	2010
	Kjøreveg	KV	2011
	Fortau	FO	2012
	Gang-/sykkelveg	GS	2015
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	AVT	2018

	Annen veggrunn - grøntareal	AVG	2019
	Kollektivholdeplass	KH	2073
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Friområde	FRI	3040
	Park	PA	3050
	Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	GAA	3900
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Landbruksformål	L	5110
HENSYNSSSONE, JF. PLAN OG BYGGNINGSLOVEN §12-6			
Hovedformål	Underformål	Feltnavn i kartet	SOSI-kode
Grense for sikringssone	Frisikt	H140	140
Grense for sikringssone	Andre sikringssoner	H190	190
Grense for faresone	Flomfare	H320	320
Grense for angitt hensynssone	Hensyn grønnstruktur	H540	540
Grense for angitt hensynssone	Bevaring kulturmiljø	H570	570
Grense for angitt båndleggingssone	Båndlegging etter lov om kultuminner	H730	730

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8,2. ledd.

UNIVERSELL UTFORMING

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Dvs. at utearealer, offentlig veg, og adkomst mellom området blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig. Lekeplasser skal tilpasses prinsipper om universell utforming.

STØY

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, skal følges for behandling av støy i planområdet, jf. § 11-9, pkt. 6 i plan- og bygningsloven, eller til enhver tid gjeldende forskrift/retningslinje for støy som erstatter denne.

Støy fra bygge- og anleggsarbeid skal vurderes. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442, skal det gjennomføres støyberegninger. Dersom beregningene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

OVERVANN

Overvann skal i hovedsak håndteres og fordrøyes på egen eiendom. Gjeldende VA-norm for Hå kommune skal legges til grunn for vurdering i plan og byggesaker. Overvannshåndtering skal dokumenteres i VA-rammeplan. Eiendom 23/8 kan benyttes til fordøying og håndtering av flomvann og overvann.

KRAV OM DETALJREGULERING

- Før utbygging av formål B, IDR1, F/I, UN1-2, SF1 og SF2 skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Unntak gjeld der kommunen vurderer tiltaket som mindre endring.
- For de aktuelle områdene skal overvannshåndtering dokumenteres i VA-rammeplan. Overvannsrapport for Nærbø nordvest skal legges til grunn for utarbeidelse av rammeplanene.

ESTETISK UTFORMING

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.

HÅNTERING AV MATJORD

For arealer med dyrket mark som midlertidig eller permanent beslaglegges skal A-sjiktet (matjordlaget) og B-sjiktet (forvitret jord med strukturutvikling) tas vare på. Ressursen skal kun benyttes til å opparbeide annen dyrket mark innenfor planområdet. Om det ikke er behov innenfor planområdet skal det søkes kommunen om ressursen kan benyttes andre steder i kommunen for å etablere eller forbedre dyrket mark. Jordmassene (A-sjiktet og B-sjiktet) skal tas av og lagres hver for seg. Ved bruk til opparbeidelse av ny dyrket mark skal jordmassene brukes slik at jordsmonnet oppnår en tilfredsstillende kvalitet som matproduserende areal. For å unngå jordpakking skal jordmassene legges ut med gravemaskin. Det skal ikke brukes bulldoser.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fellesbestemmelse

- Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som illustrerer plassering av bygninger, atkomst, parkering, terreng, murer/ gjerder over 0,5m, levegger, leke og uteoppholdsareal, sol/skygge forhold og andre innretninger. Ved utomhusplan skal det vedlegges terrengsnitt som viser anleggene i forhold til nåværende og framtidig terreng. Fasadetegninger skal også vise tilstøtende bebyggelse og angi høyder på bebyggelsen. Fasadetegninger skal påføres terrenglinjer for nåværende og framtidig terreng.
- Nye bygg skal vurderes tilkoblet fjernvarme.

Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- a) Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- b) Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 45% av tomtens totale areal (BYA), inkl. garasjebygg/bod/frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
- c) En garasje/carport per bolig tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil 50 m². Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Sammenbygd garasje vil ha same høydebegrensninger som frittliggende garasje for den delen av garasjen som ligger utenfor byggegrensen. Garasje med utkjøring rettvinklet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil. Maksimal tillatt høyde på gesims er 3 m.
- d) Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes.
- e) Maks høgde for bebyggelse er
 - i. flatt tak: gesimshøgde 6,5 m.
 - ii. pulttak: høyeste gesims 7 m, laveste gesims 6 m.
 - iii. saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8 m og gesimshøgde 6 m
- f) Ved seksjonering/fradeling/etablering eller oppføring av ny boenhet kan søknadspliktig tiltak/seksjonering/fradeling tillates uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er oppfylte:
 - i. Samlet tomteareal utgjør mindre enn 1200 m².
 - ii. Samlet BRA utgjør mindre enn 600 m².
 - iii. Tiltaket åpner ikke for ei økning med mer enn 2 nye boenheter.
 - iv. Hver tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering.
 - v. Hver tomt får tilstrekkelig størrelse til å sikre god kvalitet på bolig- og uteareal. Dette innebære at krav til privat uteoppholdsareal og solforhold skal tilfredsstille gjeldende

bestemmelser i kommuneplanen, og ta samme omsyn til eksisterende tilgrensede eiendommer.

- vi. Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkelig for økt fortetting.

Konsentrert småhusbebyggelse (B, BK)

- a) Området skal nyttes til rekkehus, leilighetsbygg, eller firemannsbolig.
- b) Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
- c) En garasje/carport tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil 50 m². Garasje med utkjøring rettvisklet på kjøreveq skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- d) Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes.
- e) Utnyttingsgrad:
 - Delfelt inntil 500 meter i luftlinje fra jernbane skal være innenfor 70-200% BRA med 4,5 eller flere boenheter per dekar.
 - Delfelt over 500 meter i luftlinje fra jernbanestasjon skal være innenfor 60-100% BRA med 3,5 – 4,5 boenheter per dekar.
- f) Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m².
- g) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.
- h) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- i) Maks høyde for boligbygg er:
 - a. flatt tak: gesimshøyde 7,5 m.
 - b. Pulttak: høyeste gesims 8 m, laveste gesims 7m
 - c. Saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 9 m og gesimshøyde 7 m.

Boligbebyggelse (B)

- Området er avsatt til boliger, herunder konsentrert- og blokkbebyggelse.
- Det skal etableres minimum 4,5 boenheter per dekar. Bruksareal for den fremtidige bygningsmassen inkl. parkeringsareal skal være minimum 60%-BRA og inntil 100%-BRA. Areal innenfor H540_2 medregnes ikke i %BRA.
- Boliger skal plasseres innenfor regulert byggegrense. Mindre bygg og tiltak som frittliggende bod, støttemur, platting ol. kan plasseres utenfor byggegrenser så langt de ikke er til hinder for frisktlinjer. Overskridelse av byggegrense 15 m fra senterlinje KV3 (fv. 160) tillates imidlertid ikke. Eventuelle frittliggende boder skal inngå i boligfeltets totale bruksareal.
- Eventuell støyskjerming skal sikres på egen grunn.
- MFUA er 30m² per boenhet, min 20m² må ligge på bakken.

Industri/lager (IND)

- Formålet opparbeides i tråd med reguleringsbestemmelser i planID 1076.

Forretning og industri (F/I)

- Området tillater følgende formål: kontor, forretning og eventuelt verksted tilknyttet forretningsvirksomheten. Bilserviceanlegg (bensinstasjon) tillates bare i kvartal F/I. Kjøpesenter tillates ikke.
- Tomteutnytting skal være 60- 140% BRA og bebyggelsen skal oppføres med maksimalt 3 etasjer. Kommunen kan kreve opparbeidet det antall parkeringsplasser kommunen finner nødvendig.
- Det tillates ikke industriforetak som er til urimelig sjenanse for tilgrensende boligområder i form av lukt, støy og forurensing.
- Ved søknad om nye tiltak, endring av drift m.m. for virksomheter i F/I, må det gjøres en støyvurdering og dokumenteres at omsøkt virksomhet tilfredsstiller aktuelle krav i T-1442/2021.

Forretning, kontor og tjenesteyting (F/K/T)

- Tomteutnytting skal være 60- 140% BRA og bebyggelsen skal oppføres med maksimalt 3 etasjer. Kommunen kan kreve opparbeidet det antall parkeringsplasser kommunen finner nødvendig.

Bolig og tjenesteyting (B/T)

- Formålet omfatter boliger for brukere og ansatte tilknyttet offentlig eller privat tjenesteyting.
- Det skal redegjøres for parkeringsbehov og uteoppholdsareal ved søknad om tiltak.
- Boenheter skal ha universell atkomst fra gate og fra parkeringsplass.
- BYA 35-70%
- Maks høyde for bygg er:
 - I. flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
 - II. pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m
 - III. saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.

Område for undervisning (UN)

- Arealet skal nyttes til skole. Internatfunksjoner kan tillates lagt i området.
- Skolebygg kan ha inntil 5 etasjer. Maks høydekote er 47 moh.
- 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 skoleområde kan erstattes med forstøtningsmur og nyttes til skoleformål. Dersom støyutredning for tiliggende / ikke tiliggende industriområder ikke krever støygjerd på over 2m, kan volldel mot skoleområde oppfylles og inngå i skoleområdet.
- 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.
- Tillat bebygd areal skal ikke overstige 40 %.
- På område UN1 skal det etableres bom for å avgrense adkomst fra fremtidig vei fra eiendom gnr./bnr. 25/201. Veien skal kun benyttes som adkomst for Tryggheim skoler og skal ikke være åpen for allmenn ferdsel. Plassering av bom vises i kartet.

Barnehage (BH)

- Arealet skal nyttes til barnehage.
- Før arealet kan bebygges skal det ved søknad om tillatelse til tiltak legges fram utomhusplan i målestokk 1:200, som viser utnyttelse av arealet med de nødvendige funksjoner knyttet til barnehage.
- Bebyggelsen tillates oppført i 1 etasje. Maks mønehøyde er 40 moh.
- Maksimal mønehøyde er vist på plankartet.
- Det tillates oppført frittliggende uteboder. Plasseringen skal vises på utendørsplanen og medtas i byggesøknaden. Bod kan tillates oppført utenfor byggelinje.
- All parkering tilknyttet barnehagen skal dekkes på eget areal.
- Max BYA 40%.

Sentrumsformål (SF)

- Området kan benyttes til en kombinasjon av følgende formål: forretning, kontor, bevertning, hotell, bolig, garasjeanlegg, offentlig og privat tjenesteyting. Trafoer skal integreres i bygningsmassen.
- Det tillates virksomheter og funksjoner som bidrar til et aktivt og attraktivt sentrum, med særlig vekt på publikumsrettede funksjoner på gateplan.
- Parkering skal løses i samsvar med kommunens gjeldende parkeringsnorm. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering.
- Tillat bebygd areal (BYA) er inntil 75% og tillatt tomteutnyttelse er inntil 200% BRA. Parkeringsanlegg under terreng medregnes ikke i grad av utnytting. For de områder det blir utarbeidet bebyggelsesplan kan utnyttelsesgraden økes.
- Tillat byggehøyde for SF1 er 60 moh og 49,5 moh for SF2.

Uteoppholdsareal (UTE)

- Formålet opparbeides i tråd med reguleringsbestemmelser i planID 997-3.

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA)

- Innenfor BAA 1- 4 skal det opparbeides støyskjerm.
- På BAA5 kan det mellom skole- og industriområde 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 skoleområde kan erstattes med forstøtningsmur og nyttes til skoleformål. Dersom støyutredning for

tilliggende / ikke tilliggende industriområder ikke krever støygjerde på over 2m, kan volldel mot skoleområde oppfylles og inngå i skoleområdet.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Avkjørsel til offentlig vei skal være i tråd med N100, oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- Tekniske planer som omfatter tiltak langs fylkesvei, skal sendes til Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.

Veg (V)

- Vegene er privat og skal ha bredde og kurvatur som vist i plankartet.

Kjøreveg (KV)

- Kjørevegene skal være offentlige. Vegene skal ha bredde og kurvatur som vist i plankartet.

Fortau (FO)

- Fortau er offentlige og skal opparbeides i tråd med plankartet.
- Fortau skal være fysisk atskilt og opphøyd fra kjøreveger med kantstein.
- Det skal være senket kantstein ved inn- og utkjørsler og kryssingspunkter.
- FO1 kan nyttes av Tryggheim skoler til kjøreveg mellom skolen og idrettsområdet.

Gang- og sykkelveg (GS)

- Offentlig gang- og sykkelveger skal opparbeides med bredder og kurvatur som vist i plankartet.
- Det skal være senket kantstein ved inn- og utkjørsler og tilrettelagte kryssingspunkter.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

- Annen veggrunn – tekniske anlegg som vist i plankartet på deleøyer og overkjørbart areal, i tilknytning til kjøreveger, er offentlige og skal opparbeiddes med belegningsstein og kantstein.

Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- Innenfor annen veggrunn tillates det fyllinger/skjæringer, belysning, rekkverk, murer, grøfter og grøntområde. Terrenget/anlegg må ikke komme i konflikt med frisiktsoner.

- Sideareal skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsåes før ferdigstillelse av anlegget. Det tillates med beplanting som gatetrær, trerekker og alleer.

Kollektivholdeplass (KH)

- Kollektivholdeplassen er offentlig og opparbeides i tråd med plankartet.

Forstøtningsmur

- Etter søknad kan det oppføres forstøtningsmur mot offentlig veg på inntil 0,6m, mellom Tryggheim VGS (UN1) og offentlig vei (KV7), kan oppføres mur i høyde inntil 1m.

Bom

- Adkomstveien KV9 til området F/I skal være stengt med port eller bom slik at allmenn ferdsel til området hindres. Plassering av port/bom framgår av plankartet.

3.3 GRØNTSTRUKTUR

Friområde (FRI)

- I friområdene kan kommunen tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til området. Dessuten kan kommunen tillate mindre byggverk for kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk og pumpestasjon der forholdene ligger tilredte for det. I friområdet kan det være lekeplass.
- Ett grøntareal anlegges mellom boligrekke (BF6-7) og barnehagetomt (BH). Kan beplantes med lave busker.

Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)

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.

Park (PA)

Grøntstruktur skal opparbeides parkmessig med gress og med mindre innslag av annen vegetasjon tillates.

Anlegg for lek (LEK)

- LEK1 er felles lekeområde for omliggende boligbebyggelse. Utforming av arealet kan tilpasses aktivitetene på idrettsplassen. Lekeområde med nødvendig gangatkomst må opparbeides parallelt med utbyggingen.
- LEK2 skal opparbeides ved utbygging av område BK1.

4 Bestemmelser til hensynssoner

FRISIKTSONE (H140)

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs vei/ kryss/ avkjørsel i en høyde av 0,5 - 2,5 meter over planum på tilstøtende vegbane. Busker, trær, parkeringsplasser og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt. Enkelte trær med høy stamme og stolper kan aksepteres hvis de ikke fra noen av kjøreveiene får samvirkning som gir større, sammenhengende sikthinder.

HENSYN GRØNNSTRUKTUR (H540)

Innenfor området avsatt til grønnsstruktur finnes almetrær. Det skal utvises stor forsiktighet ved almens rotsone for å minimere skader på treets røtter. Det er ikke tillat å gjøre fysiske inngre som kan skade eller svekke trærnes tilstand.

HENSYN GRØNNSTRUKTUR (H540_2)

Innenfor hensynssone H540_2 skal det etableres et sammenhengende grøntdrag. Grøntdraget kan ha varierende utforming og bredde, men må minimum være 2,3 daa.

BEVARING AV KULTURMILJØ/-MINNE (H570)

- Alle tiltak innenfor områder avsatt som H570-soner må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3.
- Hensynssonen H570_1 skal ivareta omgivelsene til det automatisk freda kulturminnet id. 61045.

BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER (H730)

Innenfor området avsatt til hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner finnes det en automatisk freda hustuft, id 61045. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kulturminnelovens § 3 og 8.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1, sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljø

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID 161002 er allerede undersøkt, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

6 Rekkefølgebestemmelser

- Når ny vei til Tryggheim barnehage (BH) er opparbeidet skal eksisterende avkjørsel (fra V4) stenges. Plassering av bom fremgår av kart.
- Støyskjerming (BAA1-4) i henhold til plankart og tilhørende støyrapport skal opparbeides som en del av nyanlegg for rundkjøring med tilhørende kjørevei og gang- og sykkelvei, eller ved gjennomføring av tiltak for tilgrensede boligområder. Det skal dokumenteres at støyforholdene er tilfredsstillende jmf. T-1442-2021 tabell 3 før det kan gis brukstillatelse for tiltak.
- Busslomme KH2 skal ferdigstilles før eksisterende holdeplass/snuplass for buss tilknyttet Krossmyra kan stenges.
- Uteareal skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse til tilknyttede boliger BK3-4.
- Rundkjøring i krysset Bernervegen/Store Ring /Krossmyra skal være opparbeidet før område B og BK3 kan gis igangsettelsestillatelse. Kostnaden for opparbeidelse av rundkjøringen skal bekostet etter prinsippet i saksnr. 105/24 (journalpost 24/41440) vedtatt 12.12.2024.
- Før det kan gis rammetillatelse for tiltak innenfor feltene B og BK3, skal det dokumenteres at etablering av rundkjøring er sikret.