



Plan nr. 996B-1

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR Nærbø Sentrum Øst, gnr 13 bnr 25

(Bjørhaugvegen 2)

Sist revidert 27.04.2017

Vedtatt av Kommunestyret i Hå kommune 21.11.2017 sak 080/17

§ 1.0 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende leke- og uteoppholdsarealer.

§ 2.0 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

- 2.1 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge dokumentasjon vedrørende støyforhold fra vei og bane og nødvendige avbøtende tiltak. Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå Lde under nedre grense for gul støysone.
- 2.2 Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for fellesgatetun, f_SGT og felles uteoppholdsareal med lekeareal, f_BUT. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, adkomst, sykkelparkering og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt mot andre tilstøtende arealer. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- 2.3 Overvann skal fordrøyes lokalt på tomten og valgt løsning skal være godkjent av VVA-ansvarlig i Hå kommune før igangsetting av tiltaket.

§ 3.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1 Renovasjon, f_BRE og felles uteoppholdsareal med lekeareal, f_BUT skal være ferdigstilt før boligene innenfor BKS1 kan tas i bruk.
- 3.2 Ny adkomst og gatetun, f_SGT, areal for sykkelparkering avsatt som annen veggrunn – tekniske anlegg, f_SVT og støyskjerming på felles uteoppholdsareal skal være opparbeidet før boligene innenfor BKS1 kan tas i bruk.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 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. De som utfører arbeid i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

1.2 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging av offentlig veg, og adkomst mellom områdene slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig.

1.3 Felles bestemmelser

- 1.3.1 Bebyggelse og uterom skal gis en utforming av god arkitektonisk og materialmessig kvalitet og tilpasses omkringliggende bebyggelse. Bygg innenfor planområdet skal ha trekledning og et enhetlig uttrykk. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
- 1.3.2 Det må etableres minimum 1,5 bilparkeringsplasser per boenhet. Opptil to parkeringsplasser for prosjektet kan frikjøpes i henhold til gjeldende frikjøpsreglement for Hå kommune.
- 1.3.3 Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minst 50% av sykkelparkeringen skal plasseres nær hovedinngangen og være overdekket.
- 1.3.4 Det skal etableres 5m² sportsboder pr. enhet i kjeller etasje.

2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (plbl §12-5, 1)

2.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS1.

BKS1 skal bebygges med 4 rekkehus.

Det tillates maksimalt bebygd 550 m²-BRA innenfor byggegrensen.

Rekkehusene kan bygges i tre etasjer i tillegg til kjeller. Tredje etasje inklusiv takoverbygg tillates med en maksimal BRA på 20m² foruten for enderekkehus i nord hvor det tillates en maksimal BRA på 15m².

Maks tillatt byggehøyde er K+ 41,5.

Boligene skal ha flatt tak foruten takoppbygg på enderekkehus i nord som tillates skrått.

Det tillates balkonger.

Det tillates takterrasser i tredje etasje.

2.2 Renovasjonsanlegg – f_BRE

Det skal anlegges felles renovasjon innenfor f_BRE. Utforming skal være i tråd med kommunalteknisk avfallsnorm og skjermes med spilekledning mot omgivelser.

2.3 Uteoppholdsareal – f_BUT

Uteoppholdsareal, f_BUT skal opparbeides med materialer av god kvalitet. F_BUT skal utformes som en samlingsplass for beboerne med grillområde og sittebenker under pergola. Dersom pergola dekkes med tett tak kan flaten utgjøre maksimalt 20m². Det skal etableres busker og/eller annen beplantning innenfor området. Allergifremkallende vegetasjon skal unngås.

2.3.1 Lekeområde, innenfor f_BUT skal opparbeides med sandkasse og minst fire lekeapparater.

3 – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plbl § 12-5, 2)

3.1 Veg – f_SGT

f_SGT er felles adkomst og gatetun for alle fire boliger.

3.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg – f_SVT

Det skal etableres sykkelparkering under tak på f_SVT.

4 – HENSYNSSONER (plbl § 12-6)

4.1 Frisikt – 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 og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.