



Plan 997 A

Rev.	Dato	Sak	Beskrivelse
A	22.01.2008	UTN-17/08	Ny §10c for gnr/bnr 21/16
B	18.08.2011	UTN-124/11	Ny §10d for gnr 21 bnr 43/44 (omtalt som 10c i enkelte sammenhenger pga. ovennevnte endring ikkje var registrert)
C	nov-des 2024		Høringsversjon ny § 10 e
D			

Mindre endring UTN- 124/11 18.08.2011

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NÆRBØ SENTRUM.

Godkjent 7. september 1989

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen og bygningsutformingen være som angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelsene.

§ 2. INNDELING

Planområdet er inndelt i:

a. Byggeområder

- sentrumsbebyggelse
- offentlige bygg
- boliger
- forretninger og kontor

b. Trafikkområder

- kjøreveger og parkeringsplasser
- jernbane
- gang- og sykkelveger og fortau

c. Friområder

- park og lekeplass
- vegrabatter

d. Spesialområder

- område av historisk og kulturell verdi



HÅ KOMMUNE

Plan 997 A

e. Landbruksområde

§ 3. VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.



§ 4. KVARTALSPLAN

Hvis en byggesøknad anses å ville binde eller vanskeliggjøre arealdisponeringen av naboeiendom, kvartal eller del av dette, skal det, før byggetillatelse kan gis, utarbeides en detaljert plan av kvartalet eller en naturlig avgrenset del av dette, som viser bebyggelse, adkomst, parkering og beplantninger.

§ 5. AVKJØRSLER

Bygningsrådet skal godkjenne alle avkjørsler.

§ 6. DISPENSASJON

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan og bygningsloven.

§ 7. PRIVATE SERVITUTTER

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.

§ 8. SENTRUMSBEBYGGELSE

- a. Kvartalene S 1 - S 9 skal nyttes til bebyggelse for forretninger, kontorer, allmenntilleggsformål, hotell, kafé, restaurant, institusjoner, bolig, bank og post med tilhørende åpne arealer og parkering.

Disse formål kan anvendes enkeltvis eller i blanding innenfor den enkelte eiendom eller kvartal.

Bilserviceanlegg (bensinstasjon) tillates ikke i området for sentrumsbebyggelse.

- b. Bygningsrådet kan nekte byggetillatelse eller bruksendring når dette etter rådets skjønn vil medføre vesentlige ulemper for omgivelsene og miljøet eller vil gjøre de trafikkmessige forhold i strøket vanskeligere.

Bygningsrådet kan også motsette seg bruksendring når dette etter rådets skjønn vil medføre at den varierte bruk som kvartalet eller området har idag, vil vesentlig endres.



- c. Høyden fra ferdig terrengnivå til hovedgesims skal være maksimalt 3 etasjer.

Bygningsrådet kan tillate at denne høyden overskrides med inntil 1,5 m på enkelte partier innen en eiendom, dersom gjennomsnittshøyden for bebyggelsen på eiendommen ikke overskrider 3 etasjer.

Der eksisterende bebyggelse har en større høyde enn beskrevet ovenfor, vil denne høyde kunne brukes ved gjenoppføring.

- d. Bygningene skal avsluttes med skrå takflate som saltak eller valmtak, med takvinkel 25 - 40 grader.

Oppbygg eller nedskjæringer i takflaten kan bare tillates av bygningsrådet, når dette etter rådets skjønn ikke gir en utilfredsstillende estetisk løsning, eller strider mot branntekniske krav.

I kvartal der eksisterende bebyggelse har flatt tak, kan bygningsrådet ved gjenoppbygging eller utvidelse i særlige tilfeller, tillate at denne takformen legges til grunn, hvis dette etter bygningsrådets skjønn kan harmonere med omgivelsene.

- e. Før endelig byggemelding, skal det sendes inn til teknisk etat et forprosjekt til foreløpig behandling.

Det omsøkte prosjekt skal vises i gateopprikk som omfatter bebyggelsen på naboeiendommene på begge sider.

- f. Hver tomt skal ved nyetablering, tilbygging eller ombygging, ha et tilstrekkelig areal til av- og pålessing. Av- og pålessingsarealet kan eventuelt gjøres felles for flere eiendommer.

Såfremt av- og pålessing til en virksomhet med rimelighet kan anordnes direkte fra gate, fordi vedkommende vareslag er beskjedent i omfang og mengde, kan bygningsrådet frafalle kravet om areal til av- og pålessing.

- g. Ved byggemelding skal det innenfor tomtegrensen vises tilstrekkelig antall parkeringsplasser til dekning av beregnet behov. Dersom parkeringsbehov ikke kan dekkes innenfor egen tomt, kan bygningsrådet tillate at behovet dekkes gjennom et samarbeid med en eller flere naboer.



§ 9. OFFENTLIGE FORMÅL

De enkelte kvartaler regulert til offentlige formål skal inneholde:

Kvartal 0 1: Offentlig bibliotek

Kvartal 0 2: Kino

Kvartal 0 3: Sykehjem

Helsesenter

Offentlig daghjem

Kvartal 0 4: Bebyggelse for E-verket

§ 10. BOLIGER

- a. Kvartalet B1 skal bebygges med konsentrert boligbebyggelse.

Maks. tomteutnyttelse skal være 75 % og maks. høyde 3 etasjer. Bygningene skal ha skrå takflate med takvinkel 25-40 grader.

Ved felles garasjeanlegg skal det være minst 1,5 parkeringsplasser for hver leilighet over 80 m² og 1 parkeringsplass for hver leilighet på 80 m² eller mindre.

- b. Kvartalene B2 -B21 skal inneholde frittliggende boliger, med unntak av kvartal B14 som inneholder rekkehus.

Eksisterende bygninger skal i størrelse, form og materialvalg, danne mønster for eventuelle nybygg og ombygninger.

Bebyggelsen skal være frittliggende i maks. 2 etasjer. Hvor terrengforholdene gjør det nødvendig, kan bygningsrådet kreve at det bygges kun i 1 etasje med underetasje. Nybygg utformes med saltak eller valmtak med takvinkel 25 - 40 grader.

Mindre bygninger som garasjer og boder kan, når hensyn til utsikt og lignende forhold tilsier det, utformes med flatt tak, pulttak eller med takvinkel mindre enn 25 grader.

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 35 % at tomtens nettoareal. Garasje kommer i tillegg.

Garasje kan, når den ligger parallelt med vegen, plasseres i en avstand av 1 m fra vegkanten. Når garasjen ligger normalt med vegen, skal avstanden være min. 5 m.

Ved nyetablering skal det på egen tomt være vist plass til garasje pluss oppstillingsplass for en bil.



- c. Eiendommen gnr. 21, bnr. 16 kan bebygges med inntil 8 boliger.
Bebyggelsen skal bestå av to boligbygg.
Bygg mot nordøst kan bebygges med inntil 3 etasjer.

Max høyde på dette bygg kan være inntil kote:43.50
Bygg mot sørvest kan bebygges med inntil 2 etasjer.
Max høyde på dette bygg kan være inntil kote: 40,90
All bebyggelse skal utføres med flate tak.

Garasjer/carporter kan ha en max høyde over ferdig golv på 3,0 m.
Det skal være minimum 1,5 parkeringsplasser pr. leileghet.

d.

1. På gnr 21 nr 43/44 kan det oppførast 5 boliger i rekke, herav 2 med tilgjengeleg boenhet.
2. Boligane kan ha pulttak med 10 gr fall.
3. Bya for boligane kan overstikga 40% av tomtens nettoareal, garasje kjem i tillegg. Søppel-dunkar skal vera felles for alle boligane og stå samla ved hentepunkt med vegg på alle sider og pulttak.
4. Er det mindre enn 5 m mellom vei og kjøreopning i garasje kan det vera garasjeport.
5. Det kan være mindre enn 4m til nabogrense dersom estetiske og brannkrav er ivaretatt, og at nabo på andre siden av grensa aktivt samtykker i tiltaket.

e.

Eiendommen gnr. 21, bnr. 357 kan bebygges med inntil en tomannsbolig.
Bebyggelsen skal bestå av et bygg, i tillegg til garasje.
Bebyggelse kan utføres med flate tak.
Maks. gesimshøyde kan være inntil 6,6m målt fra gjennomsnittlig terreng, og ikke overstige kote: 40,80.
Garasjer/carporter kan ha en maks. gesimshøyde 3,3m over ferdig golv.
Garasje/carport kan plasseres inntil 1,0m parallelt med vei eller eiendomsgrense, også når den henger sammen med bolig, så fremt brannkrav, vedlikehold av egen vegg, og frisikt er oppfylt.
Det skal være minimum 1,5 og maks 2,0 parkeringsplasser pr. enhet.

§ 11. FORRETNING OG KONTOR

- a. Kvartalene E1 - E4 skal inneholde kontor, forretning og eventuelt verksted tilknyttet forretningsvirksomheten.

Bilserviceanlegg (bensinstasjon) tillates bare i kvartal E4.

- b. Maks. tomteutnytting skal være 75 %, og bebyggelsen skal oppføres med maksimalt 3 etasjer.

Bygningsrådet kan kreve opparbeidet det antall parkeringsplasser rådet finner nødvendig.



HÅ KOMMUNE

Plan 997 A

Ved søknad om nybygg eller større ombygging kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele kvartalet der bebyggelse, adkomst, parkering og beplantning er vist.

§ 12. FRIOMRÅDER

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppføring av mindre kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk, kloakkpumpestasjon etc. og mindre bygninger for områdenes bruk som friområde.

§ 13. TRAFIKKOMRÅDER

Kvartal T skal nyttes til torghandel kombinert med parkering.