

# Reguleringsplan Nærbø sentrum, 1c og o\_T1

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

sist rev 03.08.22



PlanID 1190

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for et sambrukshus der funksjoner som helsefunksjoner, bibliotek og kultur er plassert sør i planområdet. Det skal legges til rette for utbygging av boliger, forretning og kontor i nordre del av planområdet. Samtidig skal planen ta opp sammenhenger mellom offentlige tjenester, næring, nye boliger, torg og grønnstruktur i tilstøtende arealer.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Arkitektur

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, materialbruk og detaljering. Retningslinjer i *Estetisk rettleiar*, vedlegg til kommunedelplan Nærbø sentrum, skal legges til grunn.

### 2.2 Universell utforming

Utearealer, bygninger, lek, offentlig vei og adkomst skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig.

### 2.3 Massehåndtering

Det skal lages en massehåndteringsplan for hvert av byggetrinnene som er planlagt med bebyggelse.

### 2.4 Støy

- 2.4.1 Det skal foretas støyanalyse ved detaljprosjektering av nye tiltak.
- 2.4.2 Foreslåtte tiltak skal legges til grunn ved detaljprosjektering av prosjektet.
- 2.4.3 Paragrafer angående støy gjelder også vibrasjoner.
- 2.4.4 Gjeldende forskrifter når det gjelder støy skal opprettholdes i bygge- og anleggsperioder.

### 2.5 Overvann

- 2.5.1 Håndtering av overvann skal skje i samsvar med VA-rammeplan datert 24.02 2020.

### 2.6 Forurensning

- 2.6.1 Det må foretas undersøkelse for hele planområdet ifølge reglene i Forurensningsforskriften kap 2 "Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider".
- 2.6.2 Ved påvist forurensning over forskriftens normverdier skal det utarbeides en Tiltaksplan for håndtering av forurenset masse og håndtering av forurenset byggegrosvann.

## **2.7 Geotekniske forhold**

- 2.7.1 Det skal foretas geoteknisk undersøkelse av hele planområdet.
- 2.7.2 Eventuell risiko for naboeiendommer under anleggsfase må vurderes.
- 2.7.3 Rapport fra ansvarlig foretak skal legges til grunn for videre prosjektering.
- 2.7.4 Bane Nor skal varsles om valg av fundamentering.
- 2.7.5 Ved inngrep i grunnen under kote +24 skal det dokumenteres at tiltaket ikke medfører fare for forurensning av grunnvannskilde.

## **2.8 Drift og vedlikehold langs jernbanen**

BaneNor skal bli kontaktet ved bruk av kran eller annet arbeid i høyden nærmere enn 30 meter fra strømførende kontaktledning.

## **2.9 Fjernvarme**

Nye bygg skal vurderes tilkobles fjernvarme.

## **2.10 Tekniske anlegg**

- 2.10.1 Tekniske anlegg skal plasseres og sikres på en slik måte at det ikke skaper sjenanse for beboere eller naboer.
- 2.10.2 Disse skal integreres i bygg eller sikres en arkitektonisk utforming som samsvarer med øvrig bygningsmasse.
- 2.10.3 Støy fra tekniske anlegg skal ikke overstige verdier angitt i T-1442.

## **2.11 Byggetrinn**

- 2.11.1 Prosjektet tillates oppdelt i byggetrinn.
- 2.11.2 Krav til parkering, uteoppholdsareal og lek skal være tilfredsstillt i takt med utbyggingen.
- 2.11.3 Ved igangsetting av hvert byggetrinn skal løsningene for parkering, uteoppholdsareal og lek dokumenteres.

## **2.12 Kotehøyder**

Kotehøyder oppgitt på plankart kan avvikes med inntil +/- 0,5 meter.

## **2.13 Byggegrense**

Formålsgrenser er byggegrenser.

## **2.14 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 jr. lov om kulturminner §8, 2. ledd. De som utfører arbeid i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

## **2.15 Midlertidige bygge- og anleggsområder**

Det tillates avsatt arealer til midlertidig bygge- og anleggsområder innenfor planområdet. Dette forutsetter samtykke fra grunneier og bygningsmyndigheter, og skal avklares før igangsetting av tiltak.

### 3. Bestemmelser til arealformål

---

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

##### 3.1.1 Fasader

- 3.1.3.1 En farge- og materialpalett for hvert bygg skal leveres ved rammesøknad.
- 3.1.3.2 Areal som er regulert til forretning eller offentlig tjenesteyting og som har fasade mot gate på bakkeplan, skal ha aktive fasader med høy andel gjennomsliktige vindusflater.

##### 3.1.2 Byggehøyder

- 3.1.2.1 Maks kotehøyde for bygg er oppgitt på plankart. Det tillates inntil 0,5 meter avvik fra oppgitt høyde.
- 3.1.2.2 Det tillates tak med takvinkler i flere retninger.
- 3.1.2.3 Det tillates at heis- og trappehus overstiger oppgitt kotehøyde med inntil 2 meter, for opptil 10% av total takoverflate.

##### 3.1.3 Utnyttelse

- 3.1.3.1 Området skal minimalt ha 24 boenheter, maksimalt 40 boenheter.
- 3.1.3.2 Minimum 80 prosent av boligene skal være større eller lik 55 m<sup>2</sup> og ha minst 2 rom.
- 3.1.3.3 Maks utnyttning av hele delområde 1C i kommunedelplan for Nærbø sentrum er 200 % BRA, minimum 70% BRA
- 3.1.3.4 Det tillates ikke boenheter som er mindre enn 40 m<sup>2</sup>.
- 3.1.3.5 Areal på plankart *VN1 Under bakken* regnes ikke med i beregning av grad av utnyttning.

##### 3.1.4 Støy

- 3.1.4.1 Det må dokumenteres tiltak som sikrer oppholdsrom mot støy fra jernbanen.
- 3.1.4.2 Ved rammesøknad skal det dokumenteres at alle private balkonger oppnår tilfredsstillende lydforhold i tråd med til enhver tid gjeldende forskrift (T-1442).
- 3.1.4.3 Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442 og NS 8175, skal legges til grunn for fastsettelse av støykrav og tiltak i reguleringsområdet. Det skal dokumenteres i byggesøknaden at de til enhver tid gjeldende retningslinjer er oppfylt.
- 3.1.4.4 Ved søknad om tiltak innenfor feltene skal det framlegges dokumentasjon på nødvendig fasadetiltak for å oppnå innvendig ekvivalent støynivå som ikke overstiger forskriftsmessige støykrav fra jernbane.

##### 3.1.5 Uteoppholdsareal

- 3.1.5.1 Alle boenheter skal ha egnet, privat uteoppholdsplass på minimum 6 m<sup>2</sup> med tilgang på sol.
- 3.1.5.2 For BKB skal det opparbeides felles uteoppholdsareal tilpasset boligutbyggingen, 30m<sup>2</sup>/boenhet,, ihht. retningslinjer i gjeldende Regional/-kommuneplan. Dersom krav til MFUA ikke kan oppfylles innenfor eget areal, tillates frikjøp av uteoppholdsareal innenfor planområdet. Samlet skal uteoppholdsareal innenfor f\_BUT1, o\_BUT2, o\_GKG1 og o\_ST1 oppfylle funksjonskrav til Kvartalslekeplass, inkludert minst ett område for sandlekeplass.
- 3.1.5.3 Utbygger skal dokumentere hvordan kvaliteten i uteoppholdsarealene er ivaretatt og hvilke kompensierende tiltak som eventuelt blir tilført som følge av prosjektet.

- 3.1.5.4 f\_BUT1 er felles uteoppholdareal for BKB. Innhold og utforming skal tilpasses antall boliger, og fordelingen mellom nærings- og boligareal.
- 3.1.5.5 o\_BUT2 er uteoppholdsareal for o\_BOP. Innhold og utforming skal utgjøre et supplement til øvrige offentlige arealer, og skal tilpasses arealbruken i o\_BOP.

### **3.1.6 Krav til søknad om tillatelse til tiltak**

- 3.1.6.1 Til rammesøknad skal prosjektet vises i plan, snitt og fasader i 1:200. Tegningene skal vise plassering i terreng, forhold til vei og nabobebyggelse med høydeangivelser for eksisterende og planlagt terreng.

### **3.1.7 Utomhusplan**

- 3.1.7.1 Det skal utarbeides en utomhusplan i 1:200 for samferdselsarealer og grønnstruktur.
- 3.1.7.2 Planen skal fastsette hovedgrep og hovedbruk av arealene (lek, opphold, beplantete arealer, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser), høyder på terreng, bebyggelse og trafikkarealer, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier.
- 3.1.7.3 Utomhusplan skal oppdateres for hvert byggetrinn. Barn og unge (v/Ungdomsrådet) skal involveres i endelig utforming av o\_ST1 og o\_GKG1.
- 3.1.7.4 Blågrønn faktor skal være minst 0,5 for alle arealer unntatt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

### **3.1.8 O\_BOP**

Takflater på alle tak skal være grønne så langt det er hensiktsmessig sammen med annen bruk.

### **3.1.9 BKB**

Takflate tillates å være sedum eller lignende produkt som fordrøyer overvann og øker fordampingen og inngår i beregning av blågrønn faktor.

### **3.1.11 BS1-3**

Områdene tillates utnyttet i henhold til reguleringsplaner for de aktuelle delfelt i kommunedelplan for Nærbø sentrum.

## **3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)**

### **3.2.1 Vei**

- a) Alle veier, avkjørsler og arealer hvor det skal kjøre biler eller tyngre kjøretøy skal utformes i tråd med vegnormen.
- b) Varemottak skal ha tilstrekkelig sikringstiltak.
- c) Overkjørbart område langs tilkomstvei må være dimensjonert for større kjøretøy. Det tillates her ikke kantstein over 20 mm.
- d) Oppstillingsområde for utrykningskjøretøy skal være merket på situasjonskart som følger planen.
- e) Oppstillingsområde for brannbil må være dimensjonert for å tåle utrykningskjøretøy. Det tillates her ikke kantstein over 20 mm.

- f) **Der det er vist avkjørselspiler på omkringliggende eiendommer, skal det i reguleringsplan for utbygging av disse tas stilling til frisikt ihht. gjeldende normer.**

### 3.2.2 Parkering

- a) Antall parkeringsplasser skal være mellom 1 og 0,8 per 100 m<sup>2</sup> bygg med publikumsrettet aktivitet/næring (med unntak av areal til parkering). For bolig, skal det avsettes 1 parkeringsplass per boenhet.
- b) Det skal avsettes totalt minst 90 parkeringsplasser i prosjektet. Av disse skal 20 prosent være gjesteparkering. 5 prosent skal være forbeholdt funksjonshemmede.
- c) Alle p-plasser skal forberedes med mulighet for lading av el-bil.
- d) Det skal være etablert sykkelparkering i tråd med kommunedelplan for Nærbø sentrum. Plassene skal være lett tilgjengelige, plassert integrert i bygget eller i kort avstand fra innganger utenfor.
- e) Minimum 40 sykkelparkeringsplasser skal være plassert på bakkeplan i nærheten av innganger til forretning og kontorer. Minimum 5 prosent av disse skal være dimensjonert for lastesykkel.
- f) Det skal være minst 100 sykkelparkeringsplasser på bakken utvendig i forbindelse med Sambrukshuset.
- g) Krav til parkering skal være løst i takt med utbyggingen.
- h) Det skal sikres 1 parkeringsplass for legevakt samt snu/lasteplass for ambulanse innenfor o\_SKV2, i tilknytning til o\_BOP1.

### 3.2.3 o\_SKF

Området skal være tydelig markert i forhold til omkringliggende overflater og ha nedsenket kantstein med mindre kant enn 20 mm. Kjøretøy som skal levere varer til Coop skal kunne bruke området til manøvrering.

### 3.2.4 o\_ST1 Torg:

- a) Området skal opparbeides og beplantes i tråd med utomhusplan. Torg skal være beplantet og møblert.
- b) Det tillates sykkelparkering.
- c) Det skal etableres minst 3 parkeringsplasser for funksjonshemmede. Endelig plassering avklares i utomhusplan.

3.2.5 **o\_SGG1:** Det tillates møblering og beplantning. Området skal opparbeides i tråd med utomhusplan og skal dimensjoneres for brannbil.

3.2.6 **o\_SGG4:** Det skal sikres universell tilgjengelighet med ramper i tillegg til trapp.

3.2.7 **o\_SGG3:** Det skal sikres universell tilgjengelighet med ramper i tillegg til trapp.

3.2.8 **o\_ST2:** Området skal være overkjørbart for brannbil fra o\_SKV2 og fram til trapper. Torg skal være og møblert. Det tillates sykkelparkering.

3.2.9 **o\_SGT2:** Området skal opparbeides og beplantes i tråd med utomhusplan.

3.2.10 **o\_SPA4:** Kotehøyde på plankart kan avvikes med inntil 0,5 meter.

3.2.11 **o\_SPAS:** Kotehøyde på plankart kan avvikes med inntil 0,5 meter.

3.2.12 **o\_SB** Området skal nyttes til jernbanerelaterte formål.

3.2.13 **o\_SGT1 skal opparbeides og skiltes ihht. gjeldende krav til Gatetun (N300)**

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 o\_GKG1

- a) Området skal opparbeides og beplantes i tråd med utomhusplan.
- b) En sone med bredde fem meter mot nærmeste formål i øst skal ha dekke som er dimensjonert for brannbil og til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

### 3.3.2 o\_GKG2

Skråning skal beplantes og tilrettelegges med trapper, universelt utformede ramper fra kote +27,5 til kote +32. Trapper skal lede til inngang av Sambrukshuset på 2. etasje.

### 3.3.3 o\_GP1

Det tillates uteservering innenfor området.

### 3.3.4 o\_GAA1:

Det tillates amfi innenfor området.

### 3.3.5 o\_GAA2:

Det tillates amfi innenfor området.

### 3.3.6 o\_GAA3:

Det tillates amfi innenfor området.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1

#### Sikringszone frisikt H140

Frisiktsoner tegnet inn i plankartet skal overholdes.

Innenfor viste frisiktsoner tillates det ikke elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 meter over gateplan.

### 4.2

#### Sikringszone krav vedrørende infrastruktur H410

Planlegging og etablering av bygg, infrastruktur mv. kan kun skje etter nærmere avtale med VA-ansvarlig i Hå kommune

#### 4.4 Hensynszone grøntstruktur, h540

Det skal opprettholdes universelt utformet gang- og sykkelforbindelse under jernbanetrase.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før rammetillatelse

5.1.1 Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan for hele planområdet.

### 5.2 Før igangsettingstillatelse

5.2.1 Det skal gjennomføres undersøkelse av de berørte deler av planområdet med tanke på forurensete masser.

- 5.2.2 Det skal gjennomføres geoteknisk undersøkelse for de berørte deler av planområdet.
- 5.2.3 Det skal dokumenteres at eventuelle tiltak under kote +24 ikke medfører fare for forurensning i grunnvannskilde.
- 5.2.4 Det legges fram dokumentasjon med hensyn til setningsfare og grunnvannsnivå som oversendes Bane NOR for gjennomsyn før det velges løsning for fundamentering.
- 5.2.5 Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for tiltaket.
- 5.2.6 Tekniske planer skal være godkjent før igangsettingstillatelse for boliger og tekniske anlegg kan gis.

### **5.3 Før bebyggelse tas i bruk**

- 5.3.1 Før ny bygning innenfor planområdet tas i bruk, skal o\_GKG1 og o\_ST1 være sikret opparbeidet, ved frikjøpsordning, fond eller annen avtale.
- 5.3.2 Før o\_BOP1 tas i bruk, skal o\_ST1, o\_SGG1, o\_SGG3, o\_GKG2, o\_SGT2, o\_GAA2, og\_GAA3, og o\_SGG3 være ferdig opparbeidet.
- 5.3.3 Før BKB tas i bruk, skal ST2, o\_SF4, o\_SGG1, o\_SGG5, o\_BRE, o\_SKF, o\_GAA1, og o\_SKV2 være ferdig opparbeidet.
- 5.3.5 Før nye brukstillatelser for BS3 gis, skal o\_GAA2, o\_GAA3, o\_SGG3 og o\_ST3 sikres opparbeidet.
- 5.3.6 «Ferdig opparbeidet» menes etter utomhusplan datert 02.09.2020 eller nærmere bestemt prosjektering.

### **5.4 Rekkefølge i tid**

- 5.4.1 Det tillates etablert midlertidig adkomst for ambulanse innenfor planområdet inntil permanent løsning er etablert.
- 5.4.2 Det tillates sykkelparkering i nordre ende av første byggetrinn (o\_BOP1) inntil evt. permanent sykkelparkering i undergang blir realisert.
- 5.4.3 Det tillates opparbeidet og benyttet midlertidig vegadkomst til o\_BOP1, inntil o\_SKV2 er ferdig opparbeidet. Dette gjelder på områdene med angitt formål o\_ST2, BKB, o\_SF4, o\_SGG5, o\_BRE, o\_SKF, o\_SKV2 og o\_SV3.

## **6. Bestemmelser til bestemmelsesområder**

---

### **6.1 Bestemmelsesområde #1**

Det skal etableres snuplass for ambulanse innenfor området, i tilknytning til trinnfritt inngangsparti. Snuplass etableres som del av bygget, eller som innhuk med eget tak over. Ambulanse dimensjonerende kjøretøy.

### **6.2 Bestemmelsesområde #2**

Før opparbeiding skal utforming, og tilpasning mot bygg på eiendom 21/91, Jadarvegen og stasjonsområde vurderes og detaljeres.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

Landskapsplan O01 datert 08.04.2022