Hå kommune

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR NÆRBØ SENTRUM DELFELT 3C PLAN-ID 202510

Vedtatt i kommunestyret: 3. september 2026, sak 55/26.

Endret etter forenklet prosess: 16. november 2026, sak 26/6351 (FORSLAG)

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for aldersvennlige boliger i bofellesskap med tilhørende uteoppholdsareal og andre funksjoner.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 KRAV TIL BYGGESØKNAD

Ved byggesøknad skal følgende dokumentasjon foreligge:

a) Utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeiding for hele tomten, tilhørende uteoppholdsareal og andre tilhørende areal/anlegg, lek, brannoppstillingsplasser, andre søknadspliktige tiltak med mer i tråd med enhver tid gjeldende kommuneplan.
b) Renovasjonsteknisk plan som beskriver avfallshåndteringen og renovasjonsløsningen.
c) Redegjørelse for hvordan parkering for bil og sykkel er løst.
d) Teknisk plan for samferdselsanlegg, vann, avløp, og overvann og hensyn til grunnvannsbrønn, samt ev. behov for fjernvarme (jf. bestemmelse 2.6 bokstav d).
e) Beregning som dokumenterer tilfredsstillende blågrønnfaktor for planområdet eller arealet i utomhusplanen.
f) Brannkonsept som dokumenterer tilfredsstillende brannsikkerhet, inkludert adkomst for utrykningskjøretøy, oppstillingsplasser, slokkevannsforsyning og nødvendige branntekniske tiltak.
g) Støynotat/-beregninger som dokumenterer at støykravene i 2.13 Støy blir tilfredsstilt.

2.2 ESTETISK UTFORMING

a) Bygg skal ta hensyn til menneskelig skala og tilpasse urbaniteten til Nærbø sin identitet.
b) Svalganger er ikke tillatt.
c) Underordnede bygningsdeler som levegger, balkonginnglassing, skjermingstiltak og murer skal tilpasses bygningens arkitektur.

2.3 HØYDER OG TERRENGBEHANDLING

a) Maks byggehøyde (MB) framgår av plankartet og/eller i bestemmelsene.
b) Tekniske anlegg og rom som heisbygg, trappetårn og ventilasjonsanlegg o.l. kan overskride maks byggehøyde med inntil 1,5 meter.
c) Ved flere enn 4 etasjer, skal etasjene over være inntrukne fra minst en side med minst 5 meter. Kommunen kan tillate at femte etasje oppføres uten slikt inntrekk dersom tiltaket har svært gode kompenserende visuelle kvaliteter, dersom bebyggelsen samlet bidrar til god nedtrapping internt i prosjektet eller mot omkringliggende bebyggelse, eller dersom terrengmessige forhold tilsier det. Fravik fra inntrekkingskravet kan bare gis for bygg på inntil fem etasjer. Dersom maksimal tillatt byggehøyde åpner for mer enn fem etasjer, skal høyden reduseres tilsvarende minst én etasje, inkludert romhøyde og konstruksjonshøyde.
d) Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) og/eller topp gulv (TG) framgår av plankartet og/eller i bestemmelsene. Disse høydene (PH og TG) er retningsgivende og kan fravikes for å sikre trygg avledning av overvann og god terrengtilpasning.
e) Planert terreng skal ha god landskapstilpasning og ikke være dominerende i forhold til omgivelsene.

2.4 BYGGEGRENSER

a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist i plankartet, gjelder formålsgrense som byggegrense.
b) Utstikk, utkragede balkonger og mindre bygningsdeler kan tillates utenfor bygge- og formålsgrenser med inntil 3 meter. Ved utkraging over samferdselsanlegg skal fri høyde over terreng eller vegbane være minimum 3,6 meter.
c) Mellom felt BB1 og KBA1 skal bebyggelse fra og med nivået til fortau FO8 og oppover ligge minst 3 meter fra formålsgrensen. Utkraging etter bokstav b er ikke tillatt mellom feltene.

2.5 UTNYTTINGSGRAD

a) Arealer til parkering og bod delvis eller helt under bakkenivå skal medregnes i bruksareal (BRA).

2.6 TEKNISKE INSTALLASJONER

a) Tekniske installasjoner, infrastrukturanlegg og innhegning og forstøtningsmurer kan etableres innenfor alle byggeområder og vegarealer utenfor frisiktsoner.
b) Offentlige VA-anlegg skal i hovudsak legges i offentlig veg.

c) Støyskjermer skal i utgangspunktet ikke etableres. Dersom støyskjerming er nødvendig, skal den inngå som en del av bygninger eller andre anlegg med aktivitet, og gis en utforming med vegetasjon eller andre grønne elementer.
d) Byggeprosjekt med vannbåren varme skal klargjøres for fjernvarme og prosjekteres sammen med VAO-rammeplan.

2.7 TEKNISKE PLANER

a) Tekniske planer for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen.

2.8 PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL TIL BOLIG

a) Hver boenhet skal ha minst 6 m^2 privat uteplass i direkte tilknytning til boligen.
b) Minst 50 % av privat uteoppholdsareal skal ha sol 21. mars (vårjevndøgn) kl. 15:00 eller ved sommersolverv 21. juni kl. 18:00.

2.9 FELLES UTEOPPHOLDSAREAL TIL BOLIG

a) Minste krav til felles uteoppholdsareal (MFUA) er 30 m^2 per boenhet. Arealet skal i utgangspunktet dekkes innenfor eget byggeområde/tomt.
b) Det kan benyttes frikjøpsordning for inntil 14 m² per boenhet av kravet til felles uteoppholdsareal. Ved bruk av frikjøpsordning skal minst 16 m² per boenhet av felles uteoppholdsareal etableres innenfor eget byggeområde. Resterende areal kan dekkes gjennom frikjøp i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende ordning.
c) Krav til innhold og kvalitet på uteoppholdsareal skal være i tråd med enhver tid gjeldende kommuneplan med mindre det er gitt unntak eller beskrevet andre løsninger som gjelder i denne planen.
d) Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol 21. mars (vårjevndøgn) kl. 15:00. Kravet gjelder for samlet uteoppholdsareal. Følgende delfelt/områder kan ses i sammenheng:
    - felles uteoppholdsareal i UTE1, BB1 og KBA1.

2.10 SYKKELPARKERING

a) Minste tillatte sykkelparkering: 2,5 p-plasser per boenhet.
b) Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig.
c) Sykkelparkering for beboere skal etableres i overdekt og skjermet anlegg.
d) Minst 20% av sykkelparkeringen for gjester skal plasseres nær hovedinngangen og være overdekt.
e) Sykkelparkering for gjester tillates plassert i uteoppholdsarealer.

2.11 BILPARKERING

a) Maks tillatt bilparkering: 1,5 p-plasser per boenhet eller per 100 m^2 BRA for andre formål.

b) Minst 5% av bilparkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagte for personar med funksjonsnedsetting, eller i umiddelbar nærhet.
c) Minst 30 % av bilparkeringsplassene til boliger skal legges til rette med infrastruktur for ladepunkt for el-biler.
d) Bilparkering skal hovedsakelig løses som fellesanlegg.
e) Parkeringsetasjer for bil skal i størst mulig grad være terrengtilpasset, integrerte i bygningsmassen og ikke synlige ut mot gatenivå.
f) Kravene til parkering ovenfor gjelder, med unntak der annet er angitt i bestemmelsene nedenfor.

2.12 VARELEVERING, AVFALL OG RENOVASJON

a) Varelevering, avfall og renovasjon skal plasseres og utformes slik at løsningen er sentrumsvennlig.
b) Varelevering skal være arealeffektiv og hovedsakelig skje fra gater, fortau med vareleveringslomme, gatetun eller sambruksareal (shared space).
c) Følgende avfalls- og renovasjonsløsninger for husholdsningsavfall er tillatt:
    1. Nedgravde kontainere innenfor felt(-ene): FO7
       Heising foregår fra gate eller oppstillingslomme.

2.13 STØY

a) Minimum halvparten av rom for støyfølsom bruk, inkludert minimum ett soverom, skal kunne luftes mot stille side (fasade med støynivå fra vegtrafikk høyest Lden = 55 dB), jf. T-1442/2021 eller nyere utgave.
b) Dempet fasade kan erstatte stille side for 20 % av boenhetene.
c) Privat og felles uteoppholdsareal skal ha støynivå fra vegtrafikk høyest Lden = 55 dB, jf. T-1442/2021 eller nyere utgave.

2.14 GRUNNVANNSBRØNN OG HENSYN

For planområdet gjelder følgende som følge av grunnvannsbrønner på gnr./bnr. 21/99 og 21/318:

a) Det utarbeides en beredskapsplan i tilfelle akutte utslipp av kjemikalier til grunnen
b) Forbud mot etablering av infiltrasjonsanlegg for tak og gatevann
c) Forbud mot å lagre plantevernmidler, kjemikalier, olje og oljeprodukter i eller over bakken
d) Forbud mot lagring og deponering av forurenset avfall
e) Forbud mot graving av grøfter dypere enn til kote 25 moh. Dersom det er nødvendig med dypere graving må det være på plass beredskap for oppsamling av forurenset gatevann/spillvann/kjemikalier.
f) Forbud mot masseuttak
g) Forbud mot etablering av potensielt forurensende bebyggelse

h) Forbud mot etablering av parkeringsplasser uten oppsamling av vann til avløpsnett

2.15 OVERVANN

a) Blågrønn faktor skal være minst 0,7 for alle byggeområder. Kravet gjelder ikke samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt felt KBA1.
b) Overvann skal håndteres lokalt etter prinsippene i VAO-rammeplan datert 24. mars 2026.

2.16 UNIVERSELL UTFORMING

a) Planlegging og utbygging skal bruke prinsippet om universell utforming.
b) Alle uteområder, park/torg, offentlige veier og tilkomst mellom dem skal være tilgjengelige, oversiktlige, trafikksikre og enkle å navigere for alle.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 BOLIGBEBYGGELSE (B_EKS)

a) Arealene kan benyttes til bolig samt tilhørende funksjoner. Dette forutsetter at tomtene allerede er bebygde med bebyggelse i tråd med ovennevnte formål.

3.1.2 BLOKKBEBYGGELSE (BB1)

Følgende gjelder innenfor felt BB1:

a) Formål:
    - Bolig (leiligheter) med tilhørende parkering og uteoppholdsareal
b) Antall boenheter (BE):
    - Minst: 40 BE
    - Maks: 50 BE
c) Utnyttingsgrad:
    - Minst: 2500 m^2 BRA
    - Maks: 4000 m^2 BRA
d) Høyder:
    - Maks antall etasjer: 4-6 etasjer
    - Maks byggehøyde (MB): kote +46,0
    - Topp gulv 1. etasje (TG): kote +27,2
e) Boligtyper:

- Boligene skal hovedsakelig være tilrettelagt for eldre og ha gode fellesarealer.
- Boligene skal ha varierte størrelser. Minste tillatte størrelse på boenhet er 40 m^2 BRA.

f) Estetikk:
   1. Delfeltet skal bebygges med to punkthus og fellesareal-bygg i midten. Punkthusene (hovedfasade) skal stå minst 10 meter fra hverandre.
   2. Utformingen av ny bebyggelse skal ha fokus på miljø- og resursvennlig arkitektur med holdbare og bærekraftige materialvalg.
   3. Det er krav til aktve boligfasader i 1. etasje mot FO3 og FO8. Minst 50 % av fasadene må oppfylle kravet.
   4. Fasadenes hovedmateriale skal være tre. Fasader og dekkekanter i ubehandlet betong tillates ikke. Tekniske installasjoner i fasaden, herunder beslag, ventiler, nedløpsrør, kombibokser osv., skal ha farge tilpasset fasaden.
   5. Tak over hovedinngangsdører skal være balkonger eller utkragninger som er integrerte i fasadens helhetlige uttrykk.
   6. Hovedinngangspartier skal utformes med høy kvalitet og tydelig identitet. Farge og materialbruk skal skape variasjon og orienterbarhet.

g) Felles fasiliteter til bolig:
   - Det skal bygges et innvendig fellesrom for beboere på minimum 300 m^2 i første etasje.
   - Fellesarealet skal bidra til sosialt samvær, opphold og hobbyvirksomhet. Med fellesrom menes for eksempel: stue/oppholdsrom, gjesterom, mekanisk verksted, drivhus, gjestebolig/-hybel o.l. Med fellesrom i denne sammenheng teller ikke: ganger inn til og mellom private boenheter, parkering og bodareal.

h) Uteoppholdsareal:
   - Tilhørende minste felles uteoppholdsareal for boliger kan etableres innenfor UTE1, KBA1 og på egen tomt (BB1).
   - For felles uteoppholdsareal som opparbeides innenfor feltet, gjelder kravene i felt UTE1.

i) Parkering:
   - Tilhørende parkering for bil kan dekkes på egen tomt integrert i bebyggelsen, eller på felt KBA1. Gjesteparkering for bil kan tillates på P2. Avkjørselspile(-r) som viser på plankartet kan justeres, forutsatt at krav til frisikt er ivaretatt.

3.1.3 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG KBA1

Følgende gjelder innenfor felt KBA1:

a) I underetasje mot P1 er det tillatt med parkeringsanlegg for BB1.

b) På bakkeplan på nivå med Jadarvegen, er det tillatt med uteoppholdsareal, bod/parkeringsbygg eller lignende med maks høyde på 3,5 meter målt fra bakke/gateplan. Avkjørselspile(-r) som viser på plankartet kan justeres, forutsatt at krav til frisikt er ivaretatt. For felles uteoppholdsareal som opparbeides innenfor feltet, gjelder kravene i felt UTE1.
c) Kommunen kan vurdere ytterligere utbygging opptil 4 etasjer fra Jadarvegen og med andre formål som bolig og kontor/tjenesteyting. Feltet må planlegges sammen med ev. framtidig utbygging på P1.

3.1.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (KBA_EKS)

a) Arealene kan benyttes til bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og andre sentrumsfunksjoner, samt tilhørende funksjoner. Dette forutsetter at tomtene allerede er bebygde med bebyggelse i tråd med ovennevnte formål.

3.1.5 UTEOPPHOLDSAREAL (UTE)

a) UTE1 er felles uteoppholdsareal for BB1.
b) Arealene kan bebygges med drivhus, paviljong/overdekt areal, pergula og lignende mindre byggverk. Slike byggverk regnes ikke med i totalt bruksareal (BRA).
c) Arealene skal hovedsakelig være bilfrie, med unntak av nødvendig nyttekjøring, herunder varelevering, utrykningskjøretøy.
d) Utformingen av arealet skal legge vekt på god landskapstilpasning og terrengbehandling og bruk av bestandige og robuste materialer. Utearealer skal fremstå som varierte og frodige, med tydelig programmering med fellesskapsløsninger.
e) Grøntområder skal planlegges med årstidsvariert vegetasjon og bunndekke, og bygge opp om leveområder for insekter og fugler. Uteoppholdsområder skal inneholde større trær og stedegen vegetasjon.
f) Det skal være buffersoner mot privat uteoppholdsareal som er direkte tilknyttet boenhet.
g) Innhengning skal fortrinnsvis være beplantning, og innhegning og dekke på uteopphold direkte tilknyttet boenhet på terreng, skal planlegges felles for alle boenhetene.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 KJØREVEG (KV)

Arealene skal opparbeides som kjøreveg slik som vist på plankartet.

3.2.2 GATETUN (GT)

a) Arealet skal opparbeides som gatetun med prioritet for gående.

b) Utforming skal bidra til lav fart og god trafikksikkerhet.

3.2.3 FORTAU (FO)

For feltene FO gjelder følgende:

a) Fortauene skal ha gangsone på minst 2,5 meter bredde, med unntak for FO10.
b) FO1-5 kan også ha beplantnings-/møbleringssone.
c) Innenfor FO7 skal det etableres plass til renovasjonsanlegg i form av nedsenkede kontainere. Renovasjonsanlegget er hovedsakelig felles for boliger i BB1. Anlegget må sikre trygg avrenning og ikke komme i konflikt med grunnvannet.
d) Innenfor FO7 kan det etableres lomme for varelevering og korttidsstans som dekker henting/levering og taxi.
e) Resterende arealer i FO7 kan inngå som en del av f_UTE1 og regnes med i felles uteoppholdsareal.
f) Under FO8 er det tillatt at deler av parkeringskjeller fra BB1 og KBA1 kan etableres, forutsatt at overliggende areal opparbeides i henhold til formålet. Parkeringsanlegget kan ligge inntil 2 meter inn på fortau-sonen og må ikke komme i konflikt med tekniske installasjoner under bakken.

3.2.4 PARKERINGSANLEGG (P1)

a) Arealet kan brukes til kundeparkering på bakkeplan for kjøpesenter på gnr./bnr. 21/22.
b) Arealet skal sikre adkomst og gjennomkjøring til parkeringsanlegg i BB1 og/eller KBA1.
c) Arealet skal kunne brukes til oppstillingsplass for brannbil.
d) Varelevering er tillatt på området.

3.2.5 PARKERINGSANLEGG (P2)

a) Arealet skal hovedsakelig brukes til offentlig parkering for bil.
b) Inntil 10 p-plasser kan være faste gjesteparkeringsplasser for boligbygg i BB1. Plassene skal merkes/skiltes.

3.2.6 ANNEN VEGGRUNN, TEKNISK ANLEGG (AVT)

a) Arealene kan benyttes til tekniske anlegg og installasjoner knyttet til veg.
b) Arealene kan opparbeides som en del av gate- og byrom.

4 Bestemmelser til hensynssone

4.1 FRISIKTSONE (H140)

a) I arealet skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veg sitt plan.
b) Stolper, oppstammede trær, lysmaster og trafikkskilt er tillatt innenfor sikringssonen. Dette unntaket gjelder kun så lenge de ikke er til hinder for frisikt i sonen.
c) Eventuelle rekkverk innenfor sikringssonen skal være gjennomsiktig.

4.2 Brann/redning (H190)

a) Arealet skal sikre felles adkomst og oppstillingsplasser for brannbil til redning for bygg på BB1 (gnr./bnr. 21/231, 21/61), KBA1 (gnr./bnr. 21/56) og ev. framtidig bygg på P1 (gnr./bnr. 21/22, 21/297). Det er ikke tilltatt med tiltak som hindrer redning og oppstillingsplass ved en framtidig situasjon hvor P1 blir utbygd. Parkeringsplassene på P1 innenfor sonen kan fortsatt benyttes.

4.3 FLOM (H320_FV)

a) Faresonen skal benyttes som åpen flomveg.
b) Terrenginngrep eller tiltak som hindrer eller vesentlig endrer vannføring er ikke tillatt.

5 Rekkefølgebestemmesler

5.1 FØR BYGGE- OG RIVINGSTILLATELSE

a) Før rivingningstillatelse av eksisterende bygg, skal rammetillatelse for nybygg være godkjent.

5.2 FØR BRUKSTILLATELSE

a) Før bebyggelse tas i bruk skal:
   - tilhørende uteoppholdsareal være etablert. Ev. frikjøpt areal skal være sikret etablert.
   - renovasjonsløsning være etablert eller sikret.
   - parkering være etablert.
   - fortau FO6, FO7 og FO8 være etablerte.

6 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

a) VAO-rammeplan for Nærbø sentrum delfelt 3C datert 24. mars 2026 med tilhørende tegning datert 26. mars 2026.