



## Plan nr. 1185

### REGULERINGSBESTEMMELSER

# DETALJREGULERING FOR NYE LOEN

Godkjent 13.12.2018 KS-088/18

---

## § 1 – GENERELT

### 1.0. Formål

Bedre tilgjengeligheten og trafiksikkerheten, særlig for myke trafikanter. Samt legge til rette for langsiktig utvikling av området Loen, som en viktig del av lokalsamfunnet i Nærbø primært som skole- og idrettsområde, samt samfunnshus.

### 1.1. Kulturminner

Tiltakshaver skal gjøre følgende bestemmelser kjent for de som utfører arbeid i marka: 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.

### 1.2. Universell utforming

- 1.2.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at utearealer, offentlig veg, og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker.
- 1.2.2 Inngangsparti skal ha trappefri og maksimalt stigning på 1: 20 til gangatkomst fra offentlig veg.

### 1.3. Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges utomhusplan som viser disponering av det aktuelle utbyggingsområdet. Planen skal vise adkomst, byggegrenser, bebyggelsens høyde, interne veier, parkeringsplasser, sykkelparkering, terrengendringer, beplantning, overvannshåndtering, forstøtningsmurer, gjerder, utforming av uteareal med plassering av lekeutstyr og renovasjonsanlegg.

### 1.4. Felles bestemmelser

- Nye uteoppholdsareal skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.
- Byggtekniske rom og overlys kan overstige gitte høydegrenser med 3 meter, forutsatt at disse rommene er mindre enn 20% av den totale takflaten.

- Ved all utbygging må konsekvenser for framtidige utbyggingsmuligheter for større tiltak vurderes av kommunen.
- Grense mellom formål BU og BIA tilpasses og redegjøres for i konkrete byggetiltak der disse berører begge områder. Det tillates oppsatt gjerde i formåls grensen.

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

### **2.1. Undervisning (BU)**

- Maksimal BYA = 35%
- Minste uteoppholdsareal (MUA) = 7500m<sup>2</sup>. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sollys kl. 11.00 ved jevndøgnene.
- Det tillates å bygge letak, redskapsboder, lavvo og annet forbundet med hovedformålet utenfor byggegrense i nordvest, men ikke i sørvest mot fv 160. Maksimal byggehøyde 3,0m og maksimalt BYA 50m<sup>2</sup> pr. bygg.
- Det skal etableres en minimum 1,8m høy støyskjerm mot Bernervegen. Skjermen skal tilfredsstillende gjeldende retningslinjer T-1442, og gjeldende nasjonale retningslinjer for støy. Skjermen skal en utforming som ikke klatrebar

### **2.2. Idrettsanlegg (BIA) og Samfunnshus (BFL)**

- Maksimal BYA = 35%
- Minste uteoppholdsareal tilknyttet samfunnshus (MUA) = 500m<sup>2</sup>. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sollys kl. 15.00 ved jevndøgnene.
- Takoppløft for lys og tekniske installasjoner tillates 3,0m over kote angitt i plankart.
- Det tillates å bygge letak, redskapsboder, trafo, tribune og annet forbundet med hovedformålet utenfor byggegrense. Maksimal byggehøyde 3,0m og maksimalt BYA 100m<sup>2</sup> pr. bygg.
- Det tillates oppført lysmaster med maksimal høyde 30 meter.
- Sykkelparkering skal plasseres sentralt i forhold til inngangene.  
Min. antall låsbare plasser = 150.

### **2.3. Skole- og idrettsområde (BAA)**

- Maksimal BYA = 50%
- Minste uteoppholdsareal (MUA) = 250m<sup>2</sup>. Minimum 50% av uteoppholdsarealet skal ha sollys kl. 11.00 ved jevndøgnene.
- Takoppløft for lys og tekniske installasjoner tillates 3,0m over kote angitt i plankart.
- Sykkelparkering skal plasseres sentralt i forhold til inngangene.  
Min. antall låsbare plasser = 30.

### **2.4. Renovasjonsanlegg (BRE)**

Det skal redegjøres for behov for nedgravde avfallsbeholdere ved søknad om tiltak.

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

### **3.1. Kjøreveg**

KV2 og KV3 - Tekniske planer for tiltak på og langs fylkesveger skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn før igangsettingstillatelse gis. Det skal også redegjøres for midlertidige trafikkreguleringer i anleggsperioder og ved større arrangementer.

### **3.2. Fortau og Gang/sykkelveg**

I område benevnt «Varelevering» (foran samfunnshuset) tillates innkjøring etter nærmere avtale, for utrykningskjøretøy, varelevering og forflytningshemmede. Området sikres ellers med sperring.

Der det er anført «Port» på plankart under disse formålene., skal det settes opp port- eller pullertløsning som skal kunne åpnes for utrykningskjøretøy.

### **3.3. Parkeringsplasser (SPP)**

Antall og utforming er vist i plankart. Totalt 420 parkeringsplasser, inkludert eks. parkeringskjeller, herav minimum 24 HC-plasser.

SPP1 - skal kun betjene skoleområdet BU1.

SPP2 - skal betjene skoleområdet BU1.

SPP3 - skal betjene samfunnshus BFL1.

SPP4 - skal betjene idrettsområdet BIA1.

SPP5 - skal betjene skole- og idrettsområde BAA1.

SPP6 - skal betjene idrettsområdet BIA1.

SPP7 – bussparkering, felles for området.

Parkeringskrav til hvert enkelt utbyggingsområde skal kunne oppfylles ved inntil 80% av totalt antall parkeringsplasser gjennom sambruk av parkeringsplasser, for SPP2 - til og med SPP6.

### **3.4. Annen veggrunn - grøntareal**

Skal beplantes med tett hekk med maksimal høyde 50cm. Det tillates etablert flettverksgjerde for å sikre hekk.

### **3.5. Annen veggrunn – teknisk anlegg (støyskjerming)**

Det tillates etablert støyvoll, evt. lav støyvoll med støygjerde over. Vollen kan beplantes med busker.

### **3.6. Annen veggrunn – o\_svt1 areal mellom SPP3 og FV215**

For å hindre et utflytende g/s-veg areal mellom g/s-veg og langsgående parkering skal arealet markeres med betong- heller eller tilsvarende.

## **§ 4 – HENSYNSSONER (plbl § 12-6)**

### **4.1. Frisikt**

H140\_

Det skal 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.

## **§ 5 – GRØNTSTRUKTUR (plbl § 12-5, 2)**

### **5.1. Parkområder**

Eksisterende vegetasjon skal bevares i parkområder. Det tillates ikke etablert trafoer i parkområder.

Park 2 kan opparbeides som lekeplass ved framtidig behov i nærområdet. Opparbeiding skal skje etter gjeldende kommunal norm, og skal sikres med gjerde mot o\_KV1.

### **5.2. Lekeplasser**

LEK1 skal opparbeides etter gjeldende kommunal norm.

LEK2 utformes i sammenheng med idrettslaget, og skal sikres med gjerde mot SPP5. (krav om benk/apparat/møteplass)

## **§ 6 – BESTEMMELSESONMRÅDER**

### **6.1. Del av Undervisning (BU) ved Park 2**

Området tillates benyttet som adkomstveg for drift og vedlikehold, og utrykningskjøretøy, til idrettsanlegget. Det skal settes opp port eller annen sperring for å hindre uønsket trafikk.

## **§ 7 KRAV OM SÆRSKILT REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK (pbl 12-7, 10)**

### **7.1. Rekkefølgekrav**

- Ved etappevis utbygging av skolebygg eller bruk av midlertidige skolelokaler skal alt anleggsarbeid og anleggstrafikk være fysisk atskilt fra skolens uteoppholdsarealer før det gis brukstillatelse.
- Før det gis brukstillatelse for nybygg innenfor BU1, skal KV1 og KV2 (inkludert tilliggende gang/sykkelveg samt Park 3 og Park 4) være ferdig opparbeidet, og skolens uteoppholdsareal inkludert støygjerde mot Bernervegen være ferdigstilt.
- Før det gis brukstillatelse for nybygg innenfor BIA1, skal SPP6, SPP7 og KV3 med regulert friskt være ferdig opparbeidet. Kryss mellom KV4 og fv 215 skal også være ferdig opparbeidet i henhold til plankart.
- Før det gis brukstillatelse for nybygg innenfor BAA1, skal SPP5 og KV3 være ferdig opparbeidet.