



PlanID 1119-988, revisjon C

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJERABERGET, NÆRBØ

Godkjent 15. desember 1994

Planendringer:

Revisjon A: Mindre vesentlig reguleringsendring godkjent av Bygningsrådet 16.12.1998, sak 171/98.

Detaljreguleringsplan 988-1: Mindre endring for eiendommen gnr. 26, bnr. 660 godkjent av Utvalg for tekniske saker og næring 28.02.2012, sak 028/12.

Revisjon B: Lagt til utnyttelsesgrad i område for offentlig bebyggelse (tilført bestemmelse § 9), delegert vedtak av 12.04.2021, saksnr. DTN 195/21.

Revisjon C: Lagt til utnyttelsesgrad i område for eneboligbebyggelse (tilført bestemmelse § 5) og område for konsentrert boligbebyggelse (tilført bestemmelse § 7), delegert vedtak av 18.09.2024, saksnr. DS 446/24.

§ 1

~~Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen og bygningsutformingen være som angitt på planen og i disse bestemmelsene.~~

~~OMRÅDE FOR ENEBOLIGBEBYGGELSE~~ Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 - BF21)

§ 2

~~Boligene tillates oppført i en etasje pluss loftetasje og skal i hovedtrekkene plasseres som vist på planen.~~

- Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- Maks høyde for bebyggelse er
 - Flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.

§ 3

~~Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak med takvinkel mellom 27 og 43 grader. Møneretningen skal være i husets lengderetning.~~

§ 4

~~På tomter som etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det oppføres en mindre tilleggsleilighet.~~

§ 5

~~For hver familieleilighet kreves det på egen tomt plass for dobbel garasje på max. 40 m² pluss 2 biloppstillingsplasser. Tilsvarende krav for småleilighet er plass for enkel garasje og en biloppstillingsplass. Plassering av garasjer og oppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset selv om garasje ikke skal~~



PlanID 1119-988, revisjon C

~~bygges samtidig.~~ Maksimalt 2,1 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering.
Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.

Maksimal % BYA = 40 %, inkl. garasjebygg, bod, frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.

- Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet kan søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling tillates uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er oppfylte:
 - Samlet tomteareal utgjør mindre enn 1200 m².
 - Samlet BRA utgjør mindre enn 600 m².
 - Tiltaket åpner ikke for ei økning med mer enn 2 nye boenheter.
 - Hver tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering.
 - Hver tomt får tilstrekkelig størrelse til å sikre god kvalitet på bolig- og uteareal. Dette innebære at krav til privat uteoppholdsareal og solforhold skal tilfredsstille gjeldende bestemmelser i kommuneplanen, og ta samme omsyn til eksisterende tilgrensende eiendommer.
 - Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkelig for økt fortetting.

OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGSMÅHUSBEBYGGELSE (BK1 - BK6)

§ 6

~~Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer med saltak eller pulttak.~~

- Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- Maks høyde for bebyggelse er
 - Flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.

§ 7

~~Søknad om byggetillatelse skal omfatte hele eller naturlige deler av hvert delfelt etter bygningrådets nærmere bestemmelser.~~

Maksimal % BYA = 50 %, inkl. garasjebygg, bod, frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.

§ 8

- Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.

Garasjer og parkeringsplasser kan oppføres som fellesanlegg. ~~For hver leilighet skal det vises plass for en garasje og en biloppstillingsplass.~~

- Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m².
- Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

§ 9



PlanID 1119-988, revisjon C

Det gamle gardstunet og vegen inn har historiske og miljømessige verdier. Bygningene i tunet skal bevares og en istandsetting skje etter prinsippene for istandsetting av verneverdige hus. Det er ikke tillatt å rive vernede bygg.

- Kommunens kulturminnefaglige vurdering skal innhentes til søknader om tiltak i hensynssonen. Større saker av prinsipiell betydning skal vurderes av regional kulturminnemyndighet.
- Vernede bygg skal opprettholde tradisjonell form, fasadeuttrykk, materialbruk, detaljer og farger, eller tilbakeføres til en tidligere dokumentert utførelse. Eventuelle tilbygg må tilpasses og underordnes vernet bebyggelse.
- Rettlederen for kulturminne i Hå "Å eiga eit kulturminne" eller tilsvarende utgaver skal være førende for saksbehandling og vedlikehold.

GENERELT

§ 10

~~Bygningsrådet kan innenfor rammene plan- og bygningsloven setter etter begrunnet søknad, gjøre unntak fra planen og disse bestemmelsene.~~

§ 11 Sikringsone friskt (§ 11-8 a) (sone H140)

Innenfor de viste frisktsoner skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

- Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelse.
- En garasje/carport per bolig tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil 50 m². Garasje eller carport kan plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen, så lenge byggegrensen overholdes. Den kan oppføres som et tilbygg til bolighuset. Garasje/carport med utkjøring rettvinglet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres inntil nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maks høyde for garasje/carport er:
 - Mønt tak: Gesimshøyde inntil 3,2 meter og mønehøyde inntil 5,2 meter.
 - Flatt tak: Gesimshøyde inntil 3,5 meter.
 - Pulttak: Høyeste gesimshøyde inntil 5,2 meter med nederste gesimshøyde inntil 3,2 meter.
- Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan

PlanID 1119-988, revisjon C

takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes

Båndlegging etter lov om kulturminner (sone H730)

Hensynssone H730 er båndlagt etter lov om kulturminner. Innenfor hensynssonen finnes en jernalderlokalitet, id 14837. Eventuelle tiltak i grunnen må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, og bør fortrinnsvis fremmes i form av en reguleringsendring.

Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

- a) Det er ikke tillatt å rive vernede bygg.
- b) Kommunens kulturminnefaglige vurdering skal innhentes til søknader om tiltak på eller nær bygg markert med hensynssone. Større saker av prinsipiell betydning skal vurderes av regional kulturmiljømyndighet.
- c) Vernede bygg skal opprettholde tradisjonell form, fasadeuttrykk, materialbruk, detaljer og farger, eller tilbakeføres til en tidligere dokumentert utførelse. Eventuelle tilbygg må tilpasses og underordnes vernet bebyggelse, og skal godkjennes av kommunens kulturvernavdeling eller regionale kulturmiljømyndighet.
- d) Rettlederen for kulturminne i Hå "Å eiga eit kulturminne" eller tilsvarende utgaver skal være førende for saksbehandling og vedlikehold.

Barnehage (BH)

- a) Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg, lekeapparater og uteoppholdsareal.
- b) Minsteareal for uteoppholdsareal skal være i samsvar med kravene i «veileder for utforming av barnehagens utearealer», kunnskapsdepartementet 15.05.2007, eller eventuell nyere oppdatert veileder.
- c) Utforming av uteoppholdsarealet skal ta utgangspunkt i «veileder for utforming av barnehagens utearealer», kunnskapsdepartementet 15.05.2007, eller eventuell nyere oppdatert veileder.
- d) Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % inkl. parkering.
- e) Maks høyde for bebyggelse er:
 - Flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.
- f) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Utenfor byggegrensene er det tillatt med mindre bygg og tiltak som frittliggende bod, støttemur, planering, gjerde, oppstillingsplass kjøretøy, ledninger i bakken o.l.så langt de ikke er til hinder for frisiktlinjer. Dette gjelder ikke byggegrensene mot fylkesvegen Opstadvegen (fv. 4360).
- g) Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) er vist i plankartet. Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) er retningsgivende og kan fravikes for å sikre trygg avledning av overvann og god terrengtilpasning.



PlanID 1119-988, revisjon C

- h) Parkeringsdekningen for barnehage skal ikke overstige 0,7 plasser per ansatt og 0,25 korttidsplasser per barn. Samlet parkeringsantall skal ikke overstige 43 plasser. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- i) Takoppløft for lysinnslipp og tekniske installasjoner tillates inntil 3,0 meter over maksimal tillatt gesims- eller mønehøyde for den aktuelle taktypen, slik denne er angitt i bestemmelsene.
- j) Nøddaggregat skal etableres og sikres slik at driftssikkerhet opprettholdes ved strømbrudd. Vann- og energinettet skal utformes og driftes i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og tekniske krav.
- k) Det skal etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser per avdeling.
- l) Minimum 5% av sykkelparkeringsplassene dimensjoneres for transportsykler og sykkelvogn.
- m) Minst 50% av sykkelparkeringen skal være lukket eller overdekket. Alternativt kan de være innebygget sammen med bygget. Sykkelparkeringen skal være plassert sentralt i forhold til hoved- og personalinngang og sykkelvegnettet.
- n) Ved nybygg og tilbygg i nærheten av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (sone H570) skal materialbruk, fasadeutforming og skala tilpasses de kulturhistoriske verdiene i området. Endringer eller tilbygg skal ikke finne sted uten dokumentasjon av nødvendige hensyn og godkjenning fra relevante lokale eller regionale kulturmyndigheter.
- o) Planlegging og utbygging skal baseres på prinsippet om universell utforming. Alle uteområder, tilkomster og leke- og uteoppholdsarealer skal være tilgjengelige, oversiktlige, trafikk sikre og enkle å navigere for alle, med trinnfri adkomst fra alle plan.
- p) Område for renovasjonsanlegg (RA) skal benyttes til renovasjonsløsning for barnehagen, herunder avfallsbeholdere og nødvendig overbygg.
- q) Avkjørsel til offentlig veg skal være i tråd med N100, oversiktlig og mest mulig trafikk sikker.
- r) Området o_P1 skal disponeres som parkeringsplass for offentlig bebyggelse på gnr. 26 bnr. 740.
- s) Planert terreng skal ha god landskapstilpasning og ikke være dominerende i forhold til omgivelsene.
- t) Krav til byggesøknad:
 - Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges situasjonsplan i målestokk minimum 1:500. Situasjonsplanen skal vise tiltakets plassering og utstrekning på tomten, herunder bygninger og anlegg, samt avstander til eiendomsgrenser og nærliggende bebyggelse. Planen skal også vise adkomst til eiendommen og overordnet terrengsituasjon.
 - Ved byggesøknad skal det foreligge utomhusplan i målestokk minimum 1:200. Utomhusplanen skal vise opparbeiding av hele tomten, herunder adkomst og interne veger, tilkomst for nødetater, parkeringsplasser og sykkelparkering, terrengbehandling og høyder, beplantning og grøntstruktur, samt utforming av utearealer inkludert eventuelle lekearealer og plassering av lekeutstyr. Planen skal videre vise renovasjonsløsninger, murer, gjerder over 0,7 m, forstøtningsmurer og andre søknadspliktige utendørs innretninger. Uteoppholdsarealene skal i størst mulig grad være skjermet for vind og ha gode solforhold, og minimum 50 % av utearealet skal ha sol kl. 15:00 ved vårjevndøgn.



PlanID 1119-988, revisjon C

- Det skal redegjøres for material- og fargebruk for bygninger og synlige konstruksjoner i søknadsgrunnlaget (beskrivelse eller følgebrev).
 - Ved innsending av byggesøknad skal det foreligge en VA-rammeplan som dokumenterer overvannshåndteringen for planområdet. Planen skal redegjøre for hvordan overvannet håndteres i tråd med prinsippene for lokal overvannsdistribusjon (LOD), og i samsvar med gjeldende kommunale retningslinjer og krav.
 - Prosjektering og utbygging skal følge gjeldende grenseverdier og krav som angitt i Miljødirektoratets retningslinje T-1442 om støy i arealplanlegging. Dokumentasjon i tråd med T-1442 skal vedlegges byggesøknad ved etablering av ny bebyggelse innenfor planområdet.
- u) Kulturminner
Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelse.
Plassering av offentlige- og felleslementer
- v) Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, energisentral, nettstasjoner, ledninger, anlegg for å kontrollere grunnvannstanden o.a. tekniske anlegg kan plasseres i alle byggeområdene og på annen veggrunn utenfor siktsoner. Offentlig VA-nett skal hovedsakelig plasseres i offentlig veg. Støyskjermer, andre fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Dette gjelder ikke på annen veggrunn – grøntareal langs fylkesvegen Opstadvegen (fv. 4360).



Hå
kommune

PlanID 1119-988, revisjon C