

PlanID 1119-988

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKJERABERGET, NÆRBØ

Vedtatt i kommunestyret: dag. måned år, sak XX/ÅÅ

Høringsutgave – versjon 1

### 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.

Planendring (forenklet prosess) – delegert vedtak: dag.måned.år, sak XX/ÅÅ

### § 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

### § 2

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

### § 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 m<sup>2</sup> 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 bygges samtidig.

Maksimal % BYA = 40 %, inkl. garasjebygg.

**OMRÅDE FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE****§ 6**

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

**§ 7**

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

Maksimal % BYA = 50 %, inkl. garasjebygg.

**§ 8**

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

**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 høgde for bebyggelse er:
  - flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
  - pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
  - saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 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.
- 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) Nødaggregat skal etableres og sikres slik at driftssikkerhet opprettholdes ved

**PlanID 1119-988**

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, trafiksikre 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 trafiksikker.
- r) Området o\_P 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.
  - 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

**PlanID 1119-988**

overvannsdisponering (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.
- v) Plassering av offentlige- og felleslementer  
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).

**~~OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE~~ Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)**  
**§ 9**

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.

- a) Det er ikke tillatt å rive vernede bygg.
- b) Kommunens kulturminnefaglige vurdering skal innhentes til søknader om tiltak i hensynssonen. Større saker av prinsipiell betydning skal vurderes av regional kulturminnemyndighet.
- 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 relevante lokale eller regionale kulturmyndigheter.
- d) 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**

Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over tilstøtende

**PlanID 1119-988**

vegers planum.