

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### DETALJREGULERINGSPLAN FOR ROSK, FELT U og FELT V Godkjent i kommunestyret 31.03.2016

---

#### § 1 – GENERELT

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

##### 1.2. Universell utforming

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.

##### 1.3. Parkering

Det skal etableres parkeringsplasser i henhold følgende:

For enebolig i kjede minimum 2 plasser på egen tomt.

For rekkehus og boligblokker med boligareal mindre en 70 m<sup>2</sup>, minimum 1 plass pluss 0,25 plass i fellesanlegg (gjesteparkering)

For rekkehus og boligblokker med boligareal større en 70 m<sup>2</sup> minimum 1 plass pluss 0,5 plass i fellesanlegg (gjesteparkering)

Minst 5 % av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det skal etableres minst 2 sykkelparkeringsplasser for hver 100m<sup>2</sup> BRA.

Garasjer, carporter og parkeringsareal inngår ikke i beregningsgrunnlag for BRA som grunnlag for sykkelparkering.

##### 1.4. Rekkefølgekrav

1.4.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer for området. Det skal foreligge løsninger for vann, avløp og fordrøyning av overvann. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Hå kommune.

1.4.2 Tekniske planer for tiltak på og langs fylkesvegnettet skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn. Dette inkluderer støyskjerm.

1.4.3 Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal nødvendige støytiltak skal være etablert.

1.4.4 Før innflytting skal felles lekeplasser for barn, veier, gang/-sykkelveier og parkering være etablert innenfor det aktuelle delfelt i samsvar med utbyggingstakt.

##### 1.5. Plassering av bygg

Bebyggelsen skal plassere innenfor byggegrense angitt på plankart. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv 1. etasje (hovedplan). Høydeplassing av bygg tillates justert med inntil 0,5 meter i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Hvor ikke annet er oppgitt skal gulv i hovedplan fastsettes ut fra ferdig opparbeidet terreng etter en samlet vurdering for hele delfeltet, med spesiell vurdering i forhold til nabobygg.

##### 1.6. Utearealer

Arealer mellom og omkring boligene i hvert enkelt byggeområde/felt skal opparbeides etter en felles utomhusplan for feltet. Forstøtningsmurer skal bygges i naturstein. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller i betong. Hver bolig i kjede og rekkehus skal sikres skjermet privat uteoppholdsareal med gode solforhold orientert mot sør eller sørvest. Arealet skal være sammenhengene og ha en hagedybde på minimum 7 meter på 50 % av tomtebredden.

**1.7. Byggesøknad**

Det skal lages en samlet byggemelding for hvert enkelt delfet.

Boder, garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligbebyggelsen, men tillates oppført senere etter tegninger godkjent i byggemelding. Boder, garasjer og carporter skal utformes likt for eneboliger i kjede og rekkehus i samme rekke.

**1.8. Vann og avløp**

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av Hå kommune.

**1.9. Avrenning og forurensningstilførsler**

Overflatevann skal håndteres i henhold til godkjent kommunalteknisk plan.

**1.10. Planer for massehåndtering, håndtering av matjord.**

I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veianlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av tomter innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av dumpemasser og matjordressurser. Dumpemasser skal sikres forsvarlig håndtering og deponering. Matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål.

**1.11. Støy**

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T-1442/2012, samt kommunale retningslinjer skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen. Ved boliger og annen støyømfintlig bebyggelse skal samlet støybidrag fra planområde ikke overskride grenseverdiene i disse retningslinjene. Støyskjerming av området i tråd med T-1442/2012 og støyrapport for delfeltet skal være gjennomført før innflytting i boligene.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for evt. fasadetiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støyforskriftenes krav.

**§ 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12-5, 1)****2.1 BB1, BB2, BB3, BK4, BK5 og BK6**

Feltene BB1, BB2 og BB3 kan inneholde mellom 44 og 52 leiligheter fordelt på 3 boligblokker. Feltene BK4, BK5 og BK6 kan inneholde 14-18 eneboliger i kjede.

**2.2 BB1, BB2 og BB3. Boligblokker.**

2.2.1 BB1: Lavblokk 3, etasjer med en inntrukket 4 etasje.

16-18 leiligheter. Maks BRA 2000 m<sup>2</sup>.

2.2.2 BB2: Lavblokk 3, etasjer med en inntrukket 4 etasje.

12-16 leiligheter. Maks BRA 1600 m<sup>2</sup>.

2.2.3 BB3: Lavblokk, 3, etasjer med en inntrukket 4 etasje.

16-18 leiligheter. Maks BRA 2000 m<sup>2</sup>.

2.2.4 Minimumsstørrelse på leiligheter er 45 m<sup>2</sup>. Minimum 30% av leilighetene i hver blokk skal være større end 70 m<sup>2</sup> BRA

2.2.5 Parkering og boder under bygg kan overskride viste byggegrense, som vist på plankart underetasje. Utvidelsen opparbeides som en del av terreng. Nødvendige forstøtningsmurer skal bygges av naturstein.

2.2.6 Maks gesimshøyde 13,3 meter, målt fra gulv 1. etasje.

2.2.7 4. etasje må ha minimum 2 meter tilbaketreking fra fasadeliv mot sør, øst og vest.

Heis/ trappetårn tillates å bryte bygningshøyden med maksimum 2 meter.

2.2.8 Tak flatt eller pulttak.

2.2.9 Hver bolig skal ha balkong/terrasse på minimum 7 m<sup>2</sup>. Balkong tillates utkraget inntil 2,9 meter og innglasset

2.2.10 Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass pr bolig i sokkel /under terreng. Gjesteparkering for BB1, BB2 og BB3 skal opparbeides på parkering f\_PP1.

Bod plasseres sammen med parkering under bygg/terreng. Parkering og boder under bygg og terreng medregnes ikke i BRA.

2.2.11 Blokkene skal males i jordfarger eller hvit. Det kan nyttes kontrastfarger på mindre flater.

### **2.3 BK4, BK5 og BK6. Eneboliger i kjede**

2.3.1 BK4: 7-9 boenheter (2 etasjer+ kjeller).

Maks BRA 210 m<sup>2</sup> for hver bolig. Kjellerareal medregnes ikke i BRA

2.3.2 BK5: 4-5 boenheter (2 etasjer + sokkel).

Maks BRA 280 m<sup>2</sup> for hver bolig.

2.3.3 BK6: 3-4 boenheter (2 etasjer+ kjeller/sokkel).

Maks BRA 280 m<sup>2</sup> for hver bolig.

2.3.4 Fasadebredden på hovedbygg skal være ens for alle hus i hver rekke.

2.3.5 Tak skal være saltak med møne i lengderetningen. Takvinkel maks 30 grader. ~~Taktekking skal være rød tegl eller glatte teglfargete betongtakstein.~~ Taket på mellombygg skal være flatt eller pulttak tekket med sort papp, eller taket kan nyttes som takterrasse med flatt tak og rekkverk utformet som en del av bygningskroppen.

2.3.6 For BK 4 og BK6 er maks gesimshøyde/på hovedbygg er 5,6 meter målt fra gulv 1. etasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv 1. etasje.

2.3.7 For BK 5 er maks tillatte gesimshøyde på hovedbygg er 8,5 meter målt fra gulv sokkeletasje, på mellombygg er maks gesimshøyde/rekkverkshøyde 3,9 meter, målt fra gulv sokkeletasje.

2.3.8 Hver bolig skal ha minimum 2 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i mellombygg.

2.3.9 Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 6 m<sup>2</sup> i hagen. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense, men minimum 1 meter fra vei. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus i hver rekke, maks høyde på hagebod er 2,4 meter.

2.3.10 Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på mindre flater.

### **2.4 BK7, BK8, og BK9 U**

BK7, BK8, og BK9 kan inneholde 17-19 rekkehus.

### **2.5 BK7, BK8, og BK9 Rekkehus i to etasjer.**

2.5.1 BK7: 5 boenheter i rekke

Maks BRA 580 m<sup>2</sup> for hele rekken.

2.5.2 BK8: 6 boenheter i rekke

Maks BRA 850 m<sup>2</sup> for hele rekken.

2.5.3 BK9: 6-8 boenheter i rekke

Maks BRA 870 m<sup>2</sup> for hele rekken.

2.5.4 Fasadebredden skal være minimum 4,0 meter senter-senter vegg.

2.5.5 Maks tillatte gesimshøyde mot nordøst er 6,0 meter og maks tillatte høyde på høyeste gesims (mot sørvest) er 7,2 meter målt fra golv 1. etasje.

2.5.6 Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være sort papp eller sort folietekking.

2.5.7 Hver bolig skal ha en parkeringsplass på f\_PP4. Sportsbod skal plasseres i forbindelse med carport etablert i felles anlegg f\_PP4, som vist på plankart.

2.5.8 Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 4 m<sup>2</sup> i hagen på sørvestsiden av huset. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense. Bodene skal tilpasses bebyggelsen og ha samme plassering og utseende for alle hus i hver rekke, maks høyde på hagebod er 2,4 meter.

2.5.9 Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på mindre flater. Hus i samme rekke skal ha samme farge eller en kombinasjon av to samstemte farger.

### **2.7 Lekeplass**

2.7.1 f\_LEK1 skal være felles lekeplass for alle boliger fra BB1til og med BK6.

2.7.2 f\_LEK2 skal være felles lekeplass for alle boliger fra BK7 til og med BK9.

2.7.3 Lekeplassene skal opparbeides etter Hå kommune sine normer.

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

**3.1 Kjøreveg**

- 3.1.1 Veger skal opparbeides som vist på plankartet.
- 3.1.2 Ved teknisk planlegging skal det vurderes fartsdempende tiltak. Trygge kryssningspunkter for myke trafikanter skal sikres.

**3.2 Fortau**

- 3.2.1 Områdene regulert til o\_FT skal være offentlige fortau. Fortauene skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren.
- 3.2.2 Område regulert til f\_FT skal være felles fortau langs parkering, for alle boliger fra BB1 til og med BK6 opparbeides med bredde 2 meter.

**3.3 Gatetun**

- 3.3.1 Arealene merket f\_GT1 er regulert til gatetun. Arealet skal opparbeides etter egen grøntplan med variert dekke i form av plen, betongstein eller lignende, og armert gress. Det skal foreligge opparbeidelsesplan for tun sammen med søknad om byggetillatelse.
- 3.3.2 f\_GT1 skal være felles gatetun for boligene BK7 til og med BK9.
- 3.3.3 f\_GT1 skal være gatetun stengt for biltrafikk, men tillat å kjøre for utrykningskjøretøy og personbiler ved tung varelevering eller flytting.
- 3.3.4 I gatetun tillates det benker og lekeapparater. Møblering må ikke være til hinder for kjøreeareal som er nødvendig i forbindelse med innkjøring av utrykningskjøretøy eller ved varelevering og flytting.

**3.4 Gangvegg/gangareal**

- 3.4.1 o\_GG skal være offentlig.
- 3.4.2 f\_GG1 skal være felles for områdene BB1 til og med BB3. f\_GG1 kan opparbeides med bredde på 2 meter
- 3.4.3 f\_GG2 og f\_GG3 skal være felles for boligene i BK 7 til og med BK9.
- 3.4.4 Hvor det er behov for adkomst for brann og utrykningskjøretøy kan radier og bredde på gangstier utvides med armert gras.

**3.5 Gangvegg/sykkelveg**

- 3.5.1 o\_GS skal være offentlig gang/sykkelveg.

**3.6 Annen veggrunn - grøntareal**

- 3.6.1 Områdene regulert til AVG skal opparbeides som grønt rabatter og beplantes.
- 3.6.2 Område regulert f\_AVG4 og f\_AVG5 skal opparbeides med støyskjerm mot Opstavegen. Skjermen skal ha et variert uttrykk. Minst 1/3 av strekningen av støyskjermen skal løses i en kombinasjon med voll og/eller mur. f\_AVG3 skal opparbeides som kjørbart areal med liggende kantstein inn mot kjørebane.
- 3.6.3 Område regulert f\_AVG1, f\_AVG2 samt f\_AVG4 skal være felles for områdene BB1 til og med BB3.
- 3.6.4 Område regulert f\_AVG3 og f\_AVG5 skal være felles for områdene BK7 til og med BK9.
- 3.6.5 Områdene regulert o\_AVG1 og o\_AVG2 er offentlig.

**3.7 Annen veggrunn - teknisk**

- 3.7.1 Området regulert til o\_AVT skal opparbeides som trafikkøy.

**3.8 Parkeringsplass (på grunnen)**

- 3.8.1 Områdene regulert til f\_PP skal opparbeides til felles parkeringsplasser med det antall plasser som er vist på plankartet. Parkeringsplasser merket HC skal opparbeides som parkering tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- 3.8.2 f\_PP1 skal være felles gjesteparkering for områdene BB1 til og med BB3.
- 3.8.3 f\_PP2 skal være felles gjesteparkering for områdene BK7 til og med BK9.
- 3.8.4 f\_PP3 skal være felles parkering med boder for boligene i delfelt BK7 til BK9. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak på carportdelen kan oppføres senere, men skal da oppføres samlet for hele bebyggelsen.

### **3.9 Parkeringshus-/anlegg**

- 3.9.1 Parkeringsanlegg f\_PHU1 skal opparbeides under bebyggelsen BB1, med adkomst fra f\_PP1 f\_PHU1 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i feltene BB1. Det tillates opparbeidet sykkelparkering og boder for boligene i BB1 innenfor anlegget.
- 3.9.2 Parkeringsanlegg f\_PHU2 skal opparbeides under bebyggelsen BB2 og BB3, med adkomst fra f\_PP1. f\_PHU2 skal være felles parkeringsplass for alle boligene i feltene BB2 og BB3. Det tillates opparbeidet sykkelparkering og boder for boligene i BB2 og BB3 innenfor anlegget.
- 3.9.3 Parkering under bygg kan overskride viste byggegrense, som vist på plankart, forutsatt at utvidelsen opparbeides som en del av terreng eller forblendes av murer i naturstein.

### **3.10 Renovasjonsanlegg**

- 3.10.1 Det skal nyttes nedgravede renovasjonsbeholdere.
- 3.10.2 o\_RA1 er felles for boligene i BB1 til og med BK6.
- 3.10.3 o\_RA2 er felles for boligene i BK7 til og med BK9.
- 3.10.4 Utforming og antall skal dimensjoneres etter Hå kommune sine krav.

### **3.11 Energinett**

- 3.11.1 o\_EN1 inneholder plass til ny trafo/nettstasjon.

### **3.12 Støyskjerm**

- 3.12.1 Det skal oppføres støyskjerm på som vist på plankartet, tilpasser frisikt mot gangstier og fortau. Støyskjermene skal være felles for alle boliger BB1 til og med BK9. Støyskjerm kan bygges som en kombinasjon av voll og skjerm.

## **§ 4 – GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 3)**

### **4.1 Friområder**

- 4.1.1 Områdene regulert til o\_F1, o\_F2, o\_F3 og o\_F4, er offentlige friområder.

## **§ 5 – HENSYNSSONER (pbl § 12-6)**

### **5.1 Frisiktsoner**

- 5.1.1 I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs vei/ kryss/ avkjørsel i en høyde av 0,5 - 2,5 meter over planum på tilstøtende vegbane. Busker trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt

## **§ 6 – Bestemmelsesområde (pbl § 12-7)**

### **6.1 Bestemmelsesområde: Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg**

- 6.1.1 I område som er markert som bestemmelsesområde #1 skal det forberedes for framtidig undergang og skråningsutslag til denne.