



**Plan nr. 1169**

**REGULERINGSFØRESEGNER**

**OMRÅDEREGULERING FOR KVERMEFLOEN,  
BRUSAND  
Vedtak KST-079/22 20.10.2022**

---

**§1. GENERELT**

**1.1. Kulturminner**

Dersom det i samband med utbygging/gravearbeid blir oppdaga automatisk freda kulturminne som tidlegare ikkje er kjent, skal arbeidet stansast i den utstrekning det kjem innpå kulturminna eller deira sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendast fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8,2. Dei som utførar arbeid i marka skal gjerast kjende med denne føresegna. Sjå særskild § 6.2 om id 221428 nordvest i planområdet.

**1.2. Universell utforming**

- 1.2.1. Prinsippet om universell utforming skal leggest til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at kommunale funksjonar, uteareal, offentlig veg, og åtkomst mellom områda blir utforma slik at dei kan nyttast av alle menneske, i så stor utstrekning som mogleg.
- 1.2.2. I byggesøknad skal det framgå om bygg og tomteområde er universelt utforma og det skal leggest ved profilar som viser korleis bygg tilpassast veg, terreng på eigen tomt og tilliggande områder.

**1.3. Rekkjefølgekrav**

- 1.3.1. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt BB1 skal det utarbeidast ein utomhusplan for LEK2
- 1.3.2. Før brukstillating for tiltak kan gjevast på felt BB1 skal LEK2 med tilgrensande gang- og sykkelveg vere ferdig opparbeida i sin heilheit
- 1.3.3. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt BB2 skal det utarbeidast ein utomhusplan for LEK1
- 1.3.4. Før brukstillating for tiltak kan gjevast på felt BB2 skal LEK1 vere ferdig opparbeida i sin heilheit
- 1.3.5. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt BK2 skal det utarbeidast ein utomhusplan for LEK3 og O\_GT1
- 1.3.6. Før brukstillating for tiltak kan gjevast på felt BK2 skal LEK3 og O\_GT1 vere ferdig opparbeida i sin heilheit
- 1.3.7. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt BK3 skal det utarbeidast ein utomhusplan for LEK4
- 1.3.8. Før brukstillating for tiltak kan gjevast på felt BK3 skal LEK4 med tilgrensande gang- og sykkelveg vere ferdig opparbeida i sin heilheit

- 1.3.9. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt O\_BBH skal det utarbeidast ein utomhusplan for tilhøyrande parkeringsplass
- 1.3.10. Før brukstillating for tiltak kan gjevast på felt O\_BBH skal tilgrensande gang- og sykkelveg og parkeringsplass vere ferdig opparbeida i sin heilheit. Kanal skal leggjast om/opparbeidast.
- 1.3.11. Tilhøyrande areal til bustadar for uteopphald og leik skal vere ferdig opparbeida, og felles grøntområde skal vere tilrettelagd og planta før det kan verte gjeve brukstillating for tiltak.
- 1.3.12. Før o\_V6 og o\_GS9 kan etablerast, krevst samtykke frå BaneNor, og kryss med o\_V1 skal vurderast omlagt til gjennomgåande. Når o\_V6 tas i bruk, skal o\_V3 og o\_GT2 opparbeidast som del av Kvartalsleikeplass.
- 1.3.13. Før brukstillating for tiltak kan gjevast innanfor o\_BBH, BB1, BB2, BK1, BK2 og BF1 innanfor Faresone h320 Flaumfare, skal tiltak omtalt i kap. 2.5 i Notat Hydraulikk Brusand, dr. Blasy/dr. Øverland, 09.03.2022 vere gjennomført. Desse inkluderer damfylling ved den planlagte vegen (til Stokkalandsmarka), dreneringsgrøft langs jernbanen (austsida) og at tilbakeslagsventil setjast i drift i kanalen under jernbanen. Tiltak i kanal vil kreve tillatelse etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, der det kan bli stilt særskilte krav til fysisk utforming og gjennomføring. Det tillates lokale tilpasningar i samband med dette, forutsatt at flaumsikringseffekt kan dokumenteres opprettholdt.

#### **1.4 Matjord**

All matjord innenfor planområdet som må fjernes, skal nyttas til jordbruksformål innan planområdet eller andre stader. Gjenbruk av matjord skal redegjøres for før oppstart anlegg. På område avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde, der reguleringsformålet er landbruk, skal all matjord på eksisterende landbruksareal tas av og lagres i egne ranker. Rankene skal være slik at jordkvaliteten ikke forringes. Matjorda skal legges tilbake snarest og senest innen ett år etter at bruken av rigg- og anleggsområdet er avsluttet. Tilbakelegging skal gjøres i samråd med personer med landbruksfaglig kompetanse. Dybden på matjordlaget skal minst være slik det var opprinnelig. Landbruksjord innenfor midlertidig bygge- og anleggsområde skal ved tilbakeføring av areal ha drenering av samme kvalitet som før tiltaket ble igangsatt.

## **§2. BYGG OG ANLEGG (plbl §12-5, 1)**

### **2.1. Byggeområder**

- 2.1.1. Maks tillate byggehøgder framkjem av planen. Mindre delar av bygget, så som ventilasjonsrom, heis, maskinrom etc. kan overstiga gitte grenser om desse romma er mindre enn 15 % av den totale takflata. Desse må då utgjere ein naturleg del av den arkitektoniske heilheit.
- 2.1.2. Innanfor areal mellom byggegrense og veg, tillatast ikkje arealbruk som er naudsynt for å ivareta verksamheita på eigendomane. F.eks. naudsynt parkering, faste installasjonar o.l.
- 2.1.3. Minste høgde topp golv i nye bygg skal vere +3,3 i alle felt utanom BK1.
- 2.1.4. Innanfor felt BK1 skal minste høgde topp golv vere +4,0.
- 2.1.5. Kjellar er ikkje tillat utanom parkeringskjellar i BB-felt.
- 2.1.6. Minste høgde topp golv i parkeringskjellar skal vere +2,5
- 2.1.7. Ved ekstreme nedbørmengder kan kanalen oversvømmas slik at det vert ståande maks 15 cm (til kote +2,65) vatn i parkeringsanlegg.
- 2.1.8. Det skal vera terrengfall (flaumveg) frå alle areal mot kanal eller mot sentrumsvegar, grøntareal kan inngå i dette.
- 2.1.9. Støttemurar over 50 cm over ferdig planlagt nivå er ikkje tillate mot offentlege areal.
- 2.1.10. Minimum 50% av bueingane innanfor kvart område skal ha ein storleik over 70kvm BRA. Det tillatast ikkje bueingar under 45 m<sup>2</sup> BRA.

## **2.2. Krav til detaljplan**

- 2.2.1. Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for områda merka med BK og BB. Detaljreguleringsplanen skal utarbeidast i målestokk min. 1:500 og visa hovudåtkomst til området, plassering av bygg med åtkomst, utnyttingsgrad, høgde på bygg, parkering for fastbuande/ gjester/ kundar og sykkelparkering, areal for av-/ og pålessing, plassering av søppelcontainerar/ renovasjonsdunkar og støyskjerming i samsvar med T-1442.
- 2.2.2. Det skal i samband med utbygging av området utarbeidast utomhusplanar for uteopphaldsareal i samsvar med punkt 1.3.
- 2.2.3. Det skal visast arealrekneskap med planlagd utnyttingsgrad angjeven i BRA opptil per heile 100m<sup>2</sup>.
- 2.2.4. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplanar skal det greiast ut for handtering av overvatn og flomvegar. Overvatn skal primært handterast med tiltak på eigen tomt, men det skal vurderast om det er naudsynt med ytterlegare kompensierende tiltak utanfor eigendomen.
- 2.2.5. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal plassering av nettstasjon vurderast.

## **2.3. Byggetillating**

- 2.3.1. Søknad om tillating skal skje på kart i målestokk min 1:500. Det skal greiast ut for material- og fargebruk og visa opparbeiding av heile tomte med åtkomst, parkering, terrengbehandling, murer og gjerder over 0,7 m, forstøttingsmurar o.a.. Søknad skal i plan og fasadeoppriss visa bygg som ligger nærmare enn 8 meter.
- 2.3.2. Det må i byggesøknaden dokumenterast at det oppnåas tilfredsstillande støyforhold både innandørs og på utandørs opphaldsareal.
- 2.3.3. Det må i søknad om tiltak av felt BB1, BK2, o\_GS9, o\_V6 og O\_BBH greiast ut for tekniske forhold med hensyn til byggeavstand og grunnforhold mot jernbanen.
- 2.3.4. Ved byggesøknad må det føreligga utomhusplan i målestokk min 1:500 som viser blant anna naudsynt areal til uteopphald og leik.
- 2.3.5. Før arbeid nærare enn 30 meter frå jernbanelinje vert starta, skal BaneNor kontaktast og sikring avklarast.

## **2.4. Offentleg og privat tenesteyting – Barnehage:**

- 2.4.1. Det kan byggjast barnehage med tilhøyrande anlegg, leikeapparat og uteopphaldsareal på minimum 3,0 da, i tråd med gjeldande Prosjekteringsanvisning for barnehagebygg i Hå kommune.
- 2.4.2. Ved etappevis utbygging må dette gjerast slik at barnehagen seinare kan utvidast til maksimal storleik.
- 2.4.3. Samla BRA innanfor området skal ikkje overstiga 2000m<sup>2</sup>. Det er tillat å byggja letak, redskapsboder, lavvo og anna forbunde med hovudformålet utanfor byggegrensa, men ikkje nærare enn 4 meter frå formålsgrænse, og maks høgde og storleik skal ikkje overstiga 3,5 meter og 50 m<sup>2</sup> per bygg.
- 2.4.4. Bygning, og takoppløft for lys og tekniske installasjonar kan ha ei makshøgde på kote +14.
- 2.4.5. Det skal leggjast til rette for minimum 5 låsbare sykkelparkeringsplassar per avdeling, minimum 50% skal plasserast sentralt i forhold til inngangane, vere opplyst og liggja under tak.
- 2.4.6. Ved byggesøknad må det førelegga utomhusplan i målestokk min. 1:200, som viser areal til uteopphald og leik. Uteopphaldsareala skal ha tilfredsstillande avskjerming for vind og gode solforhold. Uteareala skal ha sol på minimum 70% kl:12:00 og 50% av areala kl.15.00 ved vår- og haustjamdøgn.
- 2.4.7. Barnehagen skal i sin heilheit vere universelt utforma.

- 2.4.8. Leike- og uteopphaldsareal skal fylla krav til universell utforming og ha trinnfri åtkomst frå alle plan.
- 2.4.9. Det er ikkje tillat bruk av asfalt over heile arealet. Om det skal nyttast asfalt skal det vere planlagt i mindre felt, inndelt i felt med ulike typar tilslag eller det kan brukast gummi-asfalt.
- 2.4.10. Utforming av uteopphaldsareal skal ta utgangspunkt i «veileder for utforming av barnehagens utearealer», kunnskapsdepartementet 15.05.2007, eller tilsvarende oppdatert vegledar.
- 2.4.11. Det skal setjast opp flettverksgjerde med høgde 1,8 meter mot kanal og jernbaneområde før barnehagen gjevast brukstillating. Alternativt støygjerde på strekning der dette er naudsynt for å skjerme utearealet.
- 2.4.12. Innanfor området skal det opparbeidast parkeringsplass dimensjonert for barnehagen, ihht §3.3. Det kan skiljast mellom tilsett- og foreldreparkeering, med åtkomst frå o\_V4. Foreldreparkeering skal ha ein trygg utforming, der rygging unngås.
- 2.4.13. Innanfor formålet tillates oppsatt støygjerde i fortsetjinga av det som er vist i plankart, slik at heile utearealet blir skjerma, tilpassa endeleg utforming av bygg og parkeringsområde.
- 2.4.14. Det skal i samband med utforming av bygg og uteareal vurderast behov for alternativ åtkomst for utrykningskjøretøy.

## **2.5. Frittliggande småhusbygg (BF-områder)**

- 2.5.1. Området skal nyttast til frittliggande småhusbygg.
- 2.5.2. Tillat bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 40%.
- 2.5.3. Bygg er tillatt oppført i to etasjar.

## **2.6. Konsentrert småhusbygg (BK-områder)**

- 2.6.1. Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for delfelt merka BK
- 2.6.2. Område kan nyttast til ein kombinasjon av kjedehus eller rekkehus.
- 2.6.3. Tillat bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 50%.
- 2.6.4. Bygg er tillat oppført i to etasjar. Maks høgde for bygg er kote +12.
- 2.6.5. Ved utbygging av felt BK2 mot skråningsfelt til bru, må utføring og beskriving av sikringstiltak sendast Rogaland Fylkeskommune for utsegn.

## **2.7. Blokkbygg (BB-områder)**

- 2.7.1. Det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for delfelt merka BB
- 2.7.2. Området skal nyttast til blokkbygg.
- 2.7.3. Tillat bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 60% på BB1
- 2.7.4. Tillat bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 70% på BB2
- 2.7.5. Parkering skal skje i tilhøyrande parkeringskjellarar.
- 2.7.6. Maks høgde for bygg er kote +17.

## **2.8. LNF1**

- 2.8.1. Område kan nyttast som anleggsområde for midlertidig lagring, og tilbakeførast til LNF etter byggeperiode, regulert gjennom bestemmelse 6.1.1.

## **2.9. Felles miljøstasjon (områder for detaljplaner)**

- 2.9.1. Det skal i detaljreguleringsplanar setjast av plass til felles miljøstasjonar. Området skal nyttast til kildesortering og samlingsplass for søppelcontainerar/renovasjonsdunkar, eller andre former for renovasjonsløyvingar (innbygging, nedgravne containerar eller liknande). Desse skal verte gjevne ei god utforming og ikkje bryta med heilheita i anlegget
- 2.9.2. Det skal nyttast eigne nedgravne søppelcontainere i område for barnehage.
- 2.9.3. Miljøstasjonar skal ikkje vere til sjenanse med omsyn til forureining/ lukt.

- 2.9.4. Miljøstasjonane plasserast slik at dei ikkje kjem i konflikt med trafikkareal eller gangsoner.
- 2.9.5. Kommunens avfallsnorm skal fyljast

### **2.10. Støy**

- 2.10.1. Verksamheit i alle områda skal skjermast mot støy og rystelsar i samsvar med T- 1442.
- 2.10.2. Før igangsetting ved BB1 skal det utføres målinger av vibrasjonar og strukturlyd etter NS8176.

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

### **3.1. Veganlegg**

- 3.1.1. Veghøgder skal fylgje høgder markert i plankart. Det tillates avvik inntil 0,5 dersom det dokumenteres at berørte flaumvegar ivaretas i teknisk plan.
- 3.1.2. Det skal til ei kvar tid vere eit samanhengande gjerde på 1,8 meter langs jernbanen, av typen flettverksgjerde, sauægjerde eller støygjerde
- 3.1.3. Gjerdet skal godkjennast av BaneNor
- 3.1.4. Det skal setjast opp sikring mellom veg og jernbane i tråd med BaneNor tekniske regelverk ved gjennomføring av utbyggingstiltak.
- 3.1.5. Tekniske teiningar for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, skal sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.
- 3.1.6.

### **3.2. Gatetun**

- 3.2.1. Det skal leggjast til rette for at utrykkingskøyrerøy, varelevering og liknande skal kunne nytta gatetunet. Det tillatast planting og benkar på området. Det skal vere trafikkikkert for mjuke trafikantar.
- 3.2.2. Det skal vere skilta gatetun ved innkjørsel. Tunet skal opparbeidas etter eigen grøntplan med variert dekke i form, betongstein og / eller armert gras. Det skal føreliggja opparbeidingsplan for tunet saman med søknad om byggetillating.

### **3.3. Parkering**

- 3.3.1. Parkeringsbehovet for bil- og sykkelparkering skal reknast ut frå kommuneplanens gjeldande parkeringsnorm.

### **3.4. Grunnforhold og terreng**

- 3.4.1. Bygg innanfor 45 meter frå spor midt skal fundamenterast på pelar. BaneNor skal varslast og føresetnad for opparbeidingstidspunkt og tekniske forhold skal avklarast.
- 3.4.2. Terreng kan generelt fyllast opp til inntil kote +4,5. Fyllingar/prebelastning over dette vil utløse krav fagkyndig geoteknisk vurdering.
- 3.4.3. Før planområdet kan tas i bruk skal det innhentes fagkyndig geoteknisk vurdering av om området er tilstrekkelig sikret, både med hensyn til kvalitet på fyllingsmasser, lengde på prebelastningsperiode og eventuell maskinell massekomprimering
- 3.4.4. Området frå oppfyllingslinje i plankart til jernbane skal opparbeidast i samsvar med påsette høgdar i plankartet. Det skal ikkje mellomlagrast masser her.
- 3.4.5. Geoteknisk rapport utarbeidet av Multiconsult AS, datert 07.04.2017, (Dokumentkode 218377-RIG-RAP-001) skal legges til grunn for detaljprosjektering og bearbeiding av terreng innanfor planområdet.
- 3.4.6. Sikkerheit mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjektering (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

### **3.5. Tekniske anlegg**

- 3.5.1. Infrastrukturelle anlegg som trafo og liknande, skal integrerast i bygningskroppen, og ikkje plasserast i grøntområde eller andre områder som kan nyttast av gåande og syklende. Dei skal også utformast på ein slik måte at dei ikkje skjemma tilliggande areal.

## **§4. GRØNNSTRUKTUR (plbl § 12-5, 3)**

### **4.1. Felles uteopphaldsareal (LEK)**

- 4.1.1. Felles uteopphaldsareal skal opparbeidast i samsvar med kommuneplanens norm for leike- og uteopphaldsareal
- 4.1.2. Felles uteopphaldsareal skal vere offentlig tilgjengeleg, og skal samen med gangstiar sikra gjennomgangsruter gjennom området.
- 4.1.3. Felles uteopphaldsareal skal ha varierte bruksmoglegheiter for alle aldersgrupper. Areal skal ha minimum 50% sol kl. 15 ved vårjamdøgn og kl. 18 midtsommar.
- 4.1.4. Giftige planter, svartelista arter og planter som er kjent for å utløysa allergiske reaksjonar skal ikkje nyttast.
- 4.1.5. Felles uteopphaldsareal på oppbygd plan skal visast i eigen utomhusplan og utformast som grøntak. På uteopphaldsareal skal det kunne plantast tre og større vegetasjon med plass til naudsynt jord og tilfredstillande vekstforhold.
- 4.1.6. Fasade til parkeringsetasje på BB1 og BB2 mot LEK1, LEK2 og LEK3 skal skjulast med fasademateriale, vegetasjon, mur av naturstein eller terreng.

### **4.2. Angjeven grøntstruktur kombinert med andre angjevne hovudformål / Kanal**

- 4.2.1. Det må dokumenterast tilfredsstillande sikring mot kanalen
- 4.2.2. Området skal plantast med vegetasjon og eventuelt andre estetiske element
- 4.2.3. Kanalen kan utvidast inn i tilliggande LNF-område for å leggja til rette for gyteområde
- 4.2.4. Kanalen skal leggjast open
- 4.2.5. Areal langs o\_GS5 skal vere køyrbart.

### **4.3. Blå/grønnstruktur**

- 4.3.1. Området kan nyttast til flaumveg, leplanting og sti. Det tillates etablert parkeringsplassar på inntil 50% av arealet.

## **§5. HENSYNSSONER (plbl § 12-6)**

### **5.1. Frisiktssoner**

- 5.1.1. I frisiktssoner som er vist på plankartet skal det vere fri sikt langs veg/ kryss/ avkjørsel i ei høgde mellom 0,5 - 2,5 meter over tilstøytane vegbanenivå. Buskar, tre og anna som kan hindra sikta er ikkje tillate.

### **5.2. Faresone flaum**

Innanfor markert område skal det vurderast, og utførast særskilde tiltak for flaumsikring ved utbyggjing. Desse er beskrivne i plankart/føresegner, og ROS-analyse.

## **§6. BESTEMMELSESSONER (plbl § 12-7)**

### **6.1. Anlegg- og riggområde (#1)**

- 6.1.1 Området kan nyttast som rigg- og anleggsområde for midlertidig lagring i samband med opparbeiding av kanal, barnehage og kommunal infrastruktur innanfor planområdet. Slik bruk skal tilpassast landbruksdrifta innanfor bestemmelsesområdet, i høve til vekstsesong, varsling og tilbakeføring. Det midlertidige

anleggsområdet opphører når barnehagen O\_BBH tas i bruk og skal da tilbakeføres til landbruksformål.

#### **6.2. Kulturminneområde (#2)**

Den berørte delen av sikringssonen til kulturminnet, id. 221428, som er markert som Bestemmelsesområde #2 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Det skal settes opp løse anleggsgjerder i plangrensen mot kulturminnet id. 221428 i anleggsperioden slik det er vist på plankartet.