Hå kommune

Vedtatt dato: 15.10.20202 sak 093/20
Sist rev.: 27.08.20

Reguleringsplan for gnr. 21 bnr. 122 – Dalvegen 1

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 997-4

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Parkering

Det skal etableres følgende bilparkeringsdekning:

Boenheter < 70 m^2:	1,25 p-plasser inkl. gjesteparkering
Boenheter => 70 m^2:	1,5 p-plasser inkl. gjesteparkering

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for bevegelseshemmede og minimum 10% skal tilrettelegges for ladepunkt for elbil.

Det skal legges til rette for minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA boligareal i regulert parkeringsanlegg under bakken eller i sykkelstativ på bakkenivå.

2.2 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Utearealer, og adkomst skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig.

Alle boliger skal utformes som tilgjengelig boenhet

2.3 Teknisk plan

Teknisk plan for VA og overvannshåndtering skal inkludere tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Planen skal godkjennes før IG. Planen skal legge til rette for fordrøyning av overflatevann innen planområdet. Det skal tilrettelegges for sikker flomvei.

2.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon for støyforhold på uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442. Innendørs støynivå i boliger skal ikke være høyere enn 30 dBA.

2.5 Overvann

Overvann må fordrøyes innenfor planområdet for å ikke belaste nedenforliggende infrastruktur med større mengder enn det som er situasjonen i dag. Fordrøyning tillates innenfor areal regulert til bolig, uteopphold og kjørevei.

2.6 Murer

Det tillates murer mot Dalvegen og Bragevegen for å ta opp høydeforskjell. Murens høyde skal ikke overstige kravene til frisikt jf. § 4.1 innenfor regulerte frisiktsoner.

2.7 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.

2.8 Utforming og estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BB1)

Innenfor felt BB1 tillates det oppført en leilighetsblokk med minimum 6 – maks 10 boenheter.

Det tillates maks 2 150 m^2 BRA inkl. parkeringskjeller.

Det tillates at balkonger kan stikke 5 meter utenfor byggegrensen, men innenfor formålet. Det tillates maks BYA på 40 m^2 på balkong/terrasse, med unntak av for boenhet i 4. etasje. Boenhet i 4. etasje tillates med inntil 3 balkonger med et samlet BYA på inntil 220 m^2.

Terrasser på bakkeplan skal avgrenses med beplantning innenfor areal regulert til bolig.

Det tillates bod på terrasse/balkong på inntil 6 m^2.

Alle boenhetene skal ha privat uteplass på minimum 15 m^2 mot vest.

Maksimal tillatt byggehøyde er 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Byggehøyden for ny bebyggelse kan ikke overstige maksimal kotehøyde angitt i plankartet.

Bygget skal ha flatt tak. Det tillates installasjoner/heissjakt på tak på inntil 1 m over maks gesims.

Det skal etableres minimum 4 sykkelparkeringsplasser på bakkeplan nær innganger.

3.1.2 Renovasjonsanlegg (f_RE1)

f_R1E er felles for BB1.

Innenfor felt f_RE1 skal det etableres plass til avfallsdunker i avfallsbod/innhengning. Det tillates maks BYA på 18 m^2 og maks byggehøyde 3 meter ift. gjennomsnittlig planert terreng. Avfallsbod/innhengning skal samsvare med boligens utforming.

3.1.3 Uteoppholdsareal (f_UT1)

f_UT1 er felles for BB1.

Innenfor f_UT1 skal det etableres sandlekeplass på minimum 150 m^2. Lekeplassen skal opparbeides som et attraktivt uteområde, også for voksne og eldre. Lekeplassen tillates etablert med alternative og flerfunksjonelle lekeapparat.

Deler av feltet skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for å plante busker og små trær.

Det skal etableres gangadkomst fra Dalvegen til f_UT1 på byggets sørside og vestside.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (felt f_KV1)

f_KV1 er felles for BB1.

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt f_VT1)

Innenfor f_VT1 tillates det etablert støttemur til nedkjøringsrampen.

3.2.3 Parkering (f_PA1)

Parkering vist på vertikalnivå 1 er felles for BB1.

Parkeringsanlegget kan etableres i ett nivå under bakken. Det tillates sykkelparkering, boder og tekniske rom innenfor arealet.

Dekket under uteoppholdsareal og lek skal dimensjoneres slik at det legges til rette for variert beplantning som består av gress, busker og trær innenfor felt f_UT1.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1 Frisikt

I områder regulert til frisiktsoner skal det være frisikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Det tillates enkeltstående trær.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse (felt BB1)

5.1.1 Før igangsettingstillatelse kan gis for nye bygg innenfor planområdet skal brannkonsept være utarbeidet.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1)

5.2.1 Krav til parkering § 2.1 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tilhørende boliger.

5.2.2 Før brukstillatelse kan gis skal sykkelparkering på bakkeplan nær innganger være ferdig opparbeidet.

5.2.3 Før brukstillatelse kan gis skal f_RE1, f_UT1, f_KV1 og f_VT1 være opparbeidet.

5.2.4 Før brukstillatelse kan gis skal det være etablert kantstein eller lav mur langs nordsiden av planområdet som hindrer at flomvann ledes til planområdet jf. VA-rammeplan.