

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERINGSPLAN FOR ROSK, FELT U og FELT V

Godkjent i kommunestyret 31.03.2016

rev. 23.08.2023 24.01.2025

§ 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 min 2 plasser på egen tomt.

For rekkehus og leiligheter med boligareal mindre en 70 m², minimum 1 plass pluss 0,25 plass i fellesanlegg (gjesteparkering).

For rekkehus og leiligheter med boligareal større en 70 m² 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 100m² 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 Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Dette inkluderer støyskjerm.

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

1.4.5 Før anleggsstart skal fremmede arter være kartlagt. I anleggsfasen skal ev. fremmede arter fjernes og leveres til mottak for destruering.

1.5 Plassering av bygg

Bebyggelsen skal plassere innenfor byggegrense angitt på plankart. Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv 1. etasje (hovedplan). Høydeplassering 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. Forstøtningsmur mot friareal 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 sammenhengende og ha en hagedybde på minimum 7 meter på 50 % av tomtebredden. **Minimum 30m² solbelyst uteoppholdsareal.**

1.7 Byggesøknad

Det skal lages en samlet byggemelding for hvert enkelt delfelt.

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. Overvannshåndtering

For å sikre lokal infiltrasjon på BK1 og BK2 skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte adkomst samt inngangsparti til hver enkelt bolig. Det skal nyttes semipermeable overflater hvor det er behov for «faste dekker».

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.

1.12 Vegetasjon/ny beplantning

Ved planting skal det ikke benyttes arter som kan medføre vesentlige uheldige følger for naturmangfoldet. Det skal fortrinnsvis benyttes stedegne arter.

§ 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §12-5, 1)

2.1 BK1 - BK6

Felt BK1 kan inneholde 10-11 boenheter i rekkehus.

Felt BK2 kan inneholde 16 -18 boenheter i rekkehus og/eller i flermannsbolig

Feltene BK4, BK5 og BK6 kan inneholde 14-18 eneboliger i kjede.

2.2 BK1 rekkehus

2.2.1 BK1: 10-11 boenheter i rekke

Min. BRA 1400 m² - Maks BRA 1600 m² for hele rekken.

2.2.3 Fasadebredden for hver bolig skal være minimum ~~6,0~~ 4,8 meter senter-senter vegg.

2.2.4 Maks tillatte gesimshøyde er 9,5 meter målt fra golv 1. etasje.

- 2.2.5 Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nord og øst. Taktekking skal være sort papp eller sort folietekking. Det tillates takterrasse på tak over 2 etasje.
- 2.2.6 Hver bolig skal ha 1,0 bilparkeringsplass innenfor fellesareal f_PP4, og sykkelparkering på egen tomt.
- 2.2.7 Sportsbod plasseres på inngangsside mot nord ~~skal plasseres innenfor bygningskroppen~~. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 3 m2 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.
- 2.2.8 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.
- 2.2.9 Det kan bygges utkraget balkong på inntil 1,8 meters dybde i 2 etasje i hele rekkehusenes bredde.

2.3 BK2 Rekkehus og/eller flermansboliger i inntil 3 etasjer.

- 2.3.1 BK2: 16-18 boenheter i rekkehus og/eller flermannsbolig
Min. BRA 1400 m2 - Maks BRA 1900 m2 for felt BK2.
- 2.3.2 Fasadebredden for hver bolig skal være minimum 4,0 meter senter-senter vegg.
- 2.3.3 Maks tillatte gesimshøyde er 9,5 meter målt fra golv 1. etasje.
- 2.3.4 Tak skal være flatt tak eller pulttak med fall mot nord. Taktekking skal være sort papp eller sort folietekking. Det tillates takterrasse på tak over 2 etasje.
- 2.3.5 Hver leilighet i flermannsbolig skal ha balkong/terrasse på minimum 7 m2. Balkong tillates utkraget inntil 2,9 meter og innglasset.
- 2.3.6 Hver bolig skal ha 1,0 bilparkeringsplass. Bilparkering til BK2 skal være på f_PP1 og f_PP4. Sykkelparkering løses på egen tomt.
- 2.3.7 For rekkehus skal sportsbod plasseres på inngangsside mot nord. Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 3 m2 i hagen på sørsiden av bolig. Bodene kan plasseres i eiendomsgrense 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.
- 2.3.8 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.
- 2.3.9 På rekkehusene kan det kan bygges utkraget balkong på inntil 1,8 meters dybde i 2 etasje i hele rekkehusenes bredde.

2.4 BK4, BK5 og BK6. Eneboliger i kjede

- 2.4.1 BK4: 7-9 boenheter (2 etasjer+ kjeller).
Maks BRA 210 m2 for hver bolig. Kjellerareal medregnes ikke i BRA
- 2.4.2 BK5: 4-5 boenheter (2 etasjer + sokkel).
Maks BRA 280 m2 for hver bolig.
- 2.4.3 BK6: 3-4 boenheter (2 etasjer+ kjeller/sokkel).
Maks BRA 280 m2 for hver bolig.
- 2.4.4 Fasadebredden på hovedbygg skal være ens for alle hus i hver rekke.
- 2.4.5 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.
- 2.4.6 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.
- 2.4.7 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.
- 2.4.8 Hver bolig skal ha min. 2 parkeringsplasser, der minimum en skal plasseres i mellombygg.
- 2.4.9 Sportsbod skal plasseres innenfor bygningskroppen. Det tillates i tillegg oppsatt bod for hageredskaper på maks 6 m2 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.
- 2.4.10 Bygg skal males i jordfarger eller hvite. Det kan nyttes kontrastfarger på mindre flater.

2.5 BK7, BK8, og BK9

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

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

- 2.6.1 BK7: 5 boenheter i rekke
Maks BRA 580 m2 for hele rekken.
- 2.6.2 BK8: 6 boenheter i rekke
Maks BRA 850 m2 for hele rekken.
- 2.6.3 BK9: 6-8 boenheter i rekke
Maks BRA 870 m2 for hele rekken.
- 2.6.4 Fasadebredden skal være minimum 4,0 meter senter-senter vegg.
- 2.6.5 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.
- 2.6.6 Tak skal være pulttak med fall mot nordøst. Taktekking skal være sort papp eller sort folietekking.
- 2.6.7 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.
- 2.6.8 Det tillates i tillegg til sportsbod oppsatt hagebod for hver boenhet på maks 4 m2 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.
- 2.6.9 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 BK1 til 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 o_V1 – V4 skal opparbeides som vist på plankartet.
- 3.1.2 Ved teknisk planlegging skal det vurderes fartsdempende tiltak. Trygge krysningspunkter for myke trafikanter skal sikres.

3.2 Fortau

- 3.2.1 Områdene regulert til o_FT4, o_FT5, o_FT6 skal være offentlige. Fortauene skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Jæren.
- 3.2.2 Områdene regulert til f_FT1, f_FT2 og f_FT3 skal være felles fortau, for alle boliger fra BK1 til og med BK6 og 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 kjøreareal som er nødvendig i forbindelse med innkjøring av utrykningskjøretøy eller ved varelevering og flytting.

3.4 Gangveg/gangareal

- 3.4.1 o_GG skal være offentlig.
- 3.4.2 f_GG2 og f_GG3 skal være felles for boligene i BK7 til og med BK9.

- 3.4.2 Hvor det er behov for adkomst for brann og utrykningskjøretøy kan radier og bredde på gangstier utvides med armert gras.

3.5 Gangveg/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_AVG4, f_AVG6, f_AVG7 og f_AVG8 skal være felles for områdene BK1 og BK2.
- 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_PP2 skal være felles gjesteparkering for områdene BK7 til og med BK9.
- 3.8.3 f_PP3 skal være felles parkering med boder for områdene BK7 til og med BK9. Det tillates tak over parkeringsplassene. Tak på carportdelen kan oppføres senere, men skal da oppføres samlet for hele bebyggelsen.
- 3.8.4 f_PP1 skal være felles parkering for felt BK2. f_PP4 skal brukes til felles parkering for BK1 og BK2. Parkeringsplassene skal tilrettelegges for fordrøyning av overvann og skal opparbeides med permeabelt dekke.
- 3.8.5 Innenfor f_PP4 skal det være felles gjesteparkering for området BK1 og BK2.
- 3.8.6 o_PP5 skal være oppstillingsplass til renovasjonsbil ved tømning av nedgravde beholdere. Området regulert til o_PP5 er offentlig.

3.10 Renovasjonsanlegg

- 3.10.1 Det skal nyttes nedgravde renovasjonsbeholdere.
- 3.10.2 o_RA1 er felles for boligene i BK1 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 frsikt mot gangstier og fortau. Støyskjermene skal være felles for alle boliger BK1 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.