

HÅ KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV REIESTADMARKA, PLAN 1038-1

Skal ikke brukes Bestemmelser ved 1.gangs behandling/høring

Asplan Viak, dato: 21.11.2017

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formål med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, grønnstruktur og infrastruktur.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7)

1. I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veganlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelt innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Massene vurderes av kommunalteknikk i forbindelse med tekniske planer. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres et forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål.
2. Ved en trinnvis utbygging av felt skal boligens felles uteoppholdsarealer og lekeplasser, iht. tabell i §4.1, samt gjesteparkering være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk.
3. Rundkjøring/ kryss ved fv. 504 Varhaugvegen skal være ferdig opparbeidet innen boligene på BBB1-6 og BKS1-9 kan gis brukstillatelse.
4. Undergang under fv. 504 Varhaugvegen skal være ferdig etablert innen 50 boenheter er gitt brukstillatelse. Fram til undergangen er etablert skal det anlegges et midlertidig gangfelt for kryssing over vegen ved rundkjøringen. Gangfeltet skal være ferdig innen første bolig tas i bruk. Midlertidig gangfelt skal fjernes når undergangen tas i bruk.
5. Før brukstillatelse gis skal planområdet sikres mot jernbanelområdet med et flettverksgjerde på minst 1,8 m.
6. Ved søknad om tiltak innenfor feltene BBB2, BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6 skal det fremlegges dokumentasjon på nødvendig fasadetiltak for å oppnå innvendig ekvivalent støynivå som ikke overstiger forskriftsmessige støykrav av jernbanestøy. **Strukturlyd**
7. **SKV1 kan ikke bygges før tekniske planer for vei, inkl. grøfting/skråningsutslag, er forelagt kulturmyndigheten til gjennomsyn.**

§ 3 GENERELLE KRAV

3.1 Krav til søknad om tillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200, utarbeidet av fagkyndige. Planen skal vise avkjørsler, parkeringsplasser for bil og sykkel, terrengbehandling og murer, beplantning, materialer, permanent eller midlertid støyskjerming, gangforbindelser,

tomtegrenser, trapper, areal for opphold og lek, belysning, evt. leegger og områder regulert til annen veggrunn.

Overganger mellom tiltaket og eksisterende terreng skal skje mest mulig naturlig og skånsomt. Snitt som viser eksisterende og planlagt terreng skal legges ved byggesøknad. Utomhusplaner skal godkjennes av Hå kommune.

Høyder angitt i plankart kan justeres med +/- 0,5 m ved teknisk planlegging. Høydejustering kan kun skje etter samlet vurdering mot tilliggende delfelt.

Kapasiteten for spillvann, behovet for fordrøyning, infiltrasjon og kapasiteten for drikke- og brannvann, skal undersøkes nærmere ved utarbeidelse av teknisk plan. Ledningsnett skal være satt i drift før nye bygg kan tas i bruk.

Alle tekniske planer skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Hå kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Tekniske planer som berører fylkesvegnettet skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.

3.2 Universell utforming (pbl § 12-7)

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, i så stor utstrekning som mulig. Fargebruk, materialer og oversiktighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede. Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold eller funksjon ikke er mulig å innfri. Bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner skal unngås.

3.3 Støy (pbl § 12-7)

Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442 og NS 8175, skal legges til grunn for fastsettelse av støykrav og tiltak i reguleringsområdet. Det skal dokumenteres i byggesøknaden at de til enhver tid gjeldende retningslinjer er oppfylt.

Baren NOR sine framskrivninger må ligge til grunn for beregninger av innvendige ekvivalent støynivå.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr.1)

4.1 Fellesbestemmelser

Ved bruk av kran eller andre høye gjenstander nærmere enn 25 m fra spenningsførende del i kontaktledningsanlegg skal Bane NOR kontaktes på forhånd.

Registrerte kulturminnefelt (id 64736 og 34529) skal gjerdes inn for fysisk adskillelse ved anleggsarbeid.

Plankart viser maksimal antall boenheter og topp gulv (TG) på inngangsnivå fra vei. Endelig parsellhøyde for boliger i BKS1-BKS9 avklares i byggesaken. Hver parsell tilpasses vei.

Garasjer og carporter på bakkenivå regnes med i BRA. Parkeringsanlegg, m/boder og sykkelparkering, under bygninger skal ikke medtas i beregning av BRA.

Følgende innretninger kan plasseres utenfor byggegrenser, unntatt mot fv 504 og jernbaneområdet:

- Garasje og carport: maksimalt 1 m fra vegkant når parallell med veg.
- Boder: kan plasseres i eiendomsgrense, men minst 2 m fra vei og minst 1 m fra friområder og gangveier. Krav til frisikt skal ivaretas.
- Kjellertrapper: maksimalt 1 m utenfor byggegrense.

- Balkonger: Maksimalt 2 m utenfor byggegrense.
- Utvendige trapper: maksimalt 2 m utenfor byggegrense.

Biloppstillingsplass foran garasje/ carport skal være minimum 5,5 m lang. Garasje/ carport tillates opparbeidet som takterrasser.

Innen brukstillatelse gis skal fellesarealer, int. tabell under, være opparbeidet. Det skal være minimum 50 % solbelysning på felles og private uteoppholdsarealer ved jevndøgn kl 15.

Trapp-/ heistårn og andre tekniske installasjoner på tak kan overstige inntil 1 m. utover maks. høyde.

Følgende tabell angir maksimalt [tillatt BRA og knytter opparbeidelse av fellesområder til felt](#):

| | Type bolig | Antall enheter (min-maks) | Maks BRA m2 | Skal ha sokkel | Maks. høyde over TG | Felles uteopph. |
|-------|-----------------|---------------------------|-------------|----------------|-----------------------|--------------------------------|
| BKS1 | Kjedet enebolig | 3 | 900 | | 8 m | f_BUT2, f_BLK2 |
| BKS2 | Rekkehus | 4-5 | 900 | X | 7 m | f_BUT3, f_BLK2 |
| BKS3 | Rekkehus | 4 | 1 000 | | 8 m | f_BLK4 |
| BKS4 | Kjedet enebolig | 6-7 | 2 000 | | 8 m | f_BLK5 |
| BKS5 | Rekkehus | 5-6 | 1 100 | X | 7 m | f_BLK4 |
| BKS6 | Rekkehus | 4 | 800 | | 7 m | f_BLK5 |
| BKS7 | Kjedet enebolig | 4 | 1 200 | X | 8 m | f_BLK5 |
| BKS8 | Kjedet enebolig | 4 | 1 200 | X | 8 m | f_BLK6 |
| BKS9 | Kjedet enebolig | 7 | 1 400 | | 7 m | f_BLK7 |
| <hr/> | | | | | | |
| BBB1 | Blokk | 28-35 | 3 300 | X (i vest) | 7 m (10 m fra sokkel) | f_BLK2, f_BUT1 f_BUT4 |
| BBB2 | Blokk | 22-35 | 3 600 | | 22,5 m | f_BLK5, f_BLK3 |
| BBB3 | Blokk | 28-40 | 4 000 | | 22,5 m | f_BLK4 |
| BBB4 | Blokk | 16-25 | 3 000 | | 22,5 m | f_BLK5 |
| BBB5 | Blokk | 18-26 | 3 600 | | 22,5 m | f_BLK6 |
| BBB6 | Blokk | 14-18 | 2 000 | | 9,5 m | f_BLK7 |
| SUM | | 167-223 | 30 000 | | | |

4.2 Frittliggende boligbebyggelse, BFS1-BFS3

Tomtedelingsplan skal være godkjent av kommunen for det enkelte delfelt før fradeling av tomter kan finne sted.

Tillatt bebygd areal for boliger skal ikke overstige 30 % BYA, inkludert garasje. Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. bruksenhet.

Mønehøyden skal ikke overstige 8 m over nivået for topp grunnmur. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader. Garasje inkludert uthus, boder mm kan oppføres med totalt inntil 50 kvm bebygd areal. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 5 m og gesimshøyde inntil 3 m.

BFS1 skal ha adkomst fra SKV7.

4.3 Blokkbebyggelse BBB1

Bebyggelsen kan oppføres i opptil 2 boligetasjer pluss parkeringskjeller/sokkel. Høyde TG regnes fra første boligetasje. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Alle leiligheter med tre eller flere soverom skal være

gjennomgående. Det skal sikres varierte størrelser på leiligheter. Ingen boenheter skal være under 40 m² BRA. Minimum 20 % av boenhetene skal være over 70 m² BRA innenfor hvert delfelt.

4.4 Blokkbebyggelse BBB2-BBB6

Alle leiligheter med tre eller flere soverom skal være gjennomgående. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Det skal sikres varierte størrelser på leiligheter innenfor hver blokk. Ingen boenheter skal være under 40 m² BRA. Minimum 20 % av boenhetene skal være over 70 m² BRA innenfor hvert delfelt.

Mellom BBB2-BBB3 og BBB4-BBB5 skal det være en byggeavstand på minst 8 m.

Det skal settes av bod til sameiet i parkeringsanlegget.

Bebyggelsen kan oppføres i opptil 7 etasjer. Hver blokk skal ha et sprang på minst to etasjer, der laveste nedtrappede del utgjør minst 1/3 av blokkens lengde. Det tillates +/- 1 m sideforskyvning av spranget. Ved plassering av sprang skal det tas hensyn til overgang mot eksisterende bebyggelse og naboers solforhold.

Det skal sikres variasjon i utforming av fasadene mot vest.

BBB3 skal i den sørlige delen bygges som sokkel med inntil 3 leiligheter på samme nivå som øverste plan av parkeringskjeller, og med adkomst fra heis/trapperom.

4.5 Boligbebyggelse, konsentrert BKS1-BKS9

BKS3, BKS7 og BKS8 kan utføres med flatt tak, saltak eller pulttak.

BKS1 og BKS4 skal ha saltak med takvinkel på minimum 25 grader.

BKS2, BKS5 og BKS6 skal ha pulttak eller flatt tak.

Boligene BKS2, BKS5, BKS7 og BKS8 skal ha sokkeletasje for å ta opp høydeforskjeller. BKS1, BKS3, BKS4, BKS6 og BKS9 kan etableres med sokkeletasje eller kjeller.

Innenfor BKS1-BKS9 kan det oppføres hagebod med BRA på maks 6 m² og maks høyde på 2,6 m.

4.6 Energiforsyning

Innenfor avmerkede områder skal det etableres nettstasjon. Nettstasjon med tilhørende ledningsnett skal være satt i drift før nye bygg kan tas i bruk.

Det skal gis høy prioritet til energiøkonomisering og at oppvarming av framtidig bygningsmasse i områdene baseres mest mulig på fornybar energi.

4.7 Renovasjon

Innenfor avmerkede områder BRE1-BRE3 skal det etableres nedgravde avfallscontainere. Renovasjonsstasjonene skal være felles for alle boliger innenfor planen.

4.8 Uteoppholdsareal

I felles utearealer kan det etableres gangstier, oppholdssoner, belysning, trapper, beplantning samt mindre tekniske installasjoner.

4.9 Lekeplass

Utforming av lekeplasser skal utformes og opparbeides iht. enhver tid gjeldende lekeplassnorm.

Innenfor BLK1 skal opparbeides kvartalslekeplass, det skal også etableres gjennomgående sti, sittegrupper og andre elementer som supplerer nevnte funksjoner.

Sandlekeplasser skal opparbeides med tanke på de minste barna. BLK3-6 skal opparbeides med tanke på god kontakt mellom små og store barn.

Lekeplasser og uteareal skal utformes med mest mulig grønne arealer og med varierte tema og utfordringer til barn i alle aldre. Uteoppholdsarealer skal være minst 50 % solbelyst kl. 15 ved jevndøgn. Endelig plassering og utforming av lekearealer fastsettes i utomhusplanen.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

5.1 Kjørevei

SKV1-10 skal opparbeidet etter kommunaltekniske normer. Trafikksikkerhetstiltak skal vurderes, for eksempel fartshumper, og fremkomme av tekniske planer.

SKV12 og SKV13 skal være opphøyet trafikkareal med fotgjengerprioritet.

5.2 Gatetun

SGT1 og SGT2 skal fungere som gatetun og opparbeides med annet gatebelegg enn asfalt (belegningsstein, brostein, armert gress).

5.3 Gang- og sykkelveg/ fortau/ Gangveg

Regulerte gang-/sykkelveier og fortau skal ha fast dekke. SGG1 kan etableres med trapper.

5.4 Parkering

5.4.1 Normkrav – bil

Planområdet skal tilrettelegges med en kombinasjon av felles og privat parkering etter følgende norm;

| | P-krav (Min) | P-krav felles anlegg |
|--|--------------|----------------------|
| Enebolig med utleiedel < 70 m ² | 1 | - |
| Enebolig med utleiedel =>70 m ² | 2 | - |
| Konsentrert bolig > 10 boenheter | | |
| < 70 m ² | 1,25 | 0,25 |
| => 70 m ² | 1,5 | 0,5 |
| Konsentrert bolig < 10 boenheter | | |
| < 70 m ² | 1 | 0,25 |
| => 70 m ² | 1 | 0,5 |

Gjesteparkering kan etableres på bakkenivå eller i parkeringsanlegg. Minst 5 % av felles parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede og plasseres nært hovedinnganger. Det skal anlegges sykkelfelt på minst 1,2 m parallelt med adkomst til parkeringsanlegg.

Ved individuell parkering på egen tomt skal maks 1 parkeringsplass tilrettelegges integrert i bolig eller i garasje/carport.

5.4.2 Normkrav – sykkelparkering

Det skal legges til rette for minst 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA boligareal. Minst 50 % av all sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger og være overbygget.

5.4.3 Parkeringsanlegg

Alle parkeringsanlegg skal utformes med vekt på trafikksikkerhet og klare gangforbindelser til målpunkt som heis, inngangspartier, boder og sykkelparkering. Innenfor SPA8 skal det bygges parkeringsanlegg i 2 etasjer. Parkeringsanleggene skal dimensjoneres til å tåle vekstlag.

5.5 Arealer for annen veigrunn – grøntanlegg

Arealene skal gis hensiktsmessig utforming og opparbeides med beplantning, gangfelt og sykkelparkering. Arealene skal inngå i utomhusplaner.

5.6 Støyskjermer

Arealene skal inngå i tekniske planer og gir en hensiktsmessig og variert beplantning.

Støyskjerm ved SVG6 og SVG7 skal etableres med sluser for gjennomgang. Støyskjermer over 2 meters høyde skal ha variasjon i materialbruk med innslag av glassfelt.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Friområder

Eksisterende trær og skogholt i GF skal bevares i størst mulig grad. Nødvendige anlegg for sport og lek, og som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan tillates av kommunen. Dette gjelder også mindre tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner.

Gjennomgående tursti skal opparbeides. Tursti skal tilpasses den eksisterende sti og løses i tekniske planer.

§ 7 HENSYNSSONER (PBL 12-6)

7.1 Frisiktsoner ved veg

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående stolper og høystammede trær tillates.

7.2 Bevaring av kulturmiljø

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor dette området uten tillatelse fra Hå kommune. Innenfor bevaringsområdet skal om- og påbygginger, arbeid som fører med seg fasadeendring eller større reparasjoner meldes til bygningsstyremaktene. Ved mindre reparasjoner som innebærer utskifting av materialer skal en rådføre seg med Hå kommune.