Hå kommune Vedtatt dato: 26.03.2015
Dato for siste mindre endring: 25. august 2026 (sak 26-4107)
Høring november-desember 2026

Reguleringsplan for bustadområdet Stokkalandsmarka aust

Detaljregulering
PlanID: 1119-1133

Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge boområder for den voksende befolkning.

Avsatt areal i gjeldene kommuneplan 2014 - 2028 ønskes regulert til:

- Boligområde med 2 boliger/daa bruttoareal.
- 1. etappe av ny hovedveg fra Stokkelandsmarka mot Brusand og ny hovedveg mot Hadland.
- Tilrettelegge grøntstrukturer med universelt utformede lekeområder og gang- og sykkelveger.

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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 Utforming og estetiske krav i planområdet (plbl 12-7, 1)

Bebyggelse og uteområder skal tilpasses terreng og gis en god arkitektonisk utforming med vekt på:
a) Estetikk: visuelle kvaliteter i byggverk og omgivelser'
b) Arkitektur: tilfredsstille både praktiske og følelsesmessige behov
c) Byggeskikk: både beskrivende - «hva som faktisk bygges»
og normgivende - «kvalitet i gode byggverk»
Det skal utarbeides en egen plan for områder vist som nærmiljøanlegg i plankart.

1.4 Støy

1.4.1 Områdene og virksomhet i alle områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav. Grenseverdier for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Det skal redegjøres for støyforhold ved søknad om tillatelse. Spesielt skal det redegjøres for innendørs støyforhold. Fysiske støytiltak for innestøy skal i hovedsak være fasadetiltak og beskrives i søknad om tillatelse. Det skal anlegges støyskjerm som vist på plankartet.
1.4.2 Utforming av støygjerde som grenser til hensynssone H570-1 automatisk freda kulturminne, id 53868, må utformes i samråd med kulturminnemyndighetene for å hindre unødig skjemming av kulturminnet id 53868. Det kan fortrinnsvis etableres vegetasjon i tilknytning til støygjerde, for å dempe den visuelle effekten.

1.5 Massehåndtering

Det skal i byggeplanfasen utarbeides en plan for massedisponering, som følger prinsippene i «Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040».

2. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

2.1 Generelt

2.1.1 Forstøtningsmurer mot offentlige areal skal oppføres i naturstein. Den som endrer terrenget skal sette muren i eiendomsgrensen inn på sin tomt. Pkt.3.5 gjelder vedrørende høydeforhold for alle forstøtningsmurer i planområdet.
2.1.2 Minimum siktlinje i atkomst til enebolig/ boenhet settes til 2x5 m og 4x20 m for fleratkomster. Innenfor arealet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.
2.1.3 Formannskapet tar stilling til byggetetthet for enkeltområder i samsvar med grenser i tabell.
2.1.4 Område for frittliggende småhusbebyggelse skal bebygges med eneboliger med unntak av feltene som er nevnt i punkt 2.1.5. Eneboliger kan ha 2 boenheter hvorav en leilighet med bruksareal inntil 70 m².
2.1.5 For delfelt BFS-C1, BFS-B1, BFS-B2, BFS-B4, BFS-B6, BFS-D2, BFS-D3, BFS-D7 og BFS-B7 tillates tomannsboliger.
2.1.6 Det tillates garasje/carport på inntil 50m2 pr tomt for område for frittliggende småhusbebyggelse. I område BFS-C1, BFS-B1, BFS-B2, BFS -B4, BFS-B6, BFS-D2, BFS-D3, BFS-D7 og BFS-B7 samt for områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse tillates inntil 35m2 garasje/carport pr boenhet ved oppføring av tomannsboliger. I område avsatt til blokkbebyggelse tillates inntil 20m2 garasje/carport per boenhet.
2.1.7 Bygg kan tilknyttes vannboren varme etter avtale med Hå kommune og Jæren Fjernvarme.
2.1.8 Innenfor infrastruktursone vist mellom BKS-1 og BKS-2 skal flomvei sikres, samt at det alltid skal være tilgang til ledningsnett for vedlikehold av kommunen.
2.1.9 Ved vannledning vist over felt BFS skal det alltid være fri tilgang til for vedlikehold av kommunen. Vegetasjon og busker tillates ikke.
2.1.11 Felles uteareal skal dekke behovet for universelt utformet gangareal, inngangsparti, renovasjonsareal og gjesteparkering.
2.1.12 I felt BFS-B2 kan carport/garasje plasseres utenfor byggegrensen. Tiltak kan ikke være nærmere veg enn 1 meter. Plasseringen i forhold til veg og byggehøyde må ikke være i strid med gjeldende kommuneplan. Tiltak tillates i H 570_2 hvis det har en enkel konstruksjon med flatt tak og en landskapstilpasning og et material- og fargevalg som gjenspeiler dette.
2.1.13 I annet uteoppholdsareal (o_AUT1) tillates venteskur, sykkelparkering og overbygget sykkelparkering. Området kan opparbeides med grus, asfalt eller gummidekke.

	Frittliggende småhus		**Konsentrert småhus**		**Boligblokker**	
			boenheter med		boenheter med	
Grad av utnytting/ daa	1 boenhet	2 boenh.	garasjer	p- kjeller	garasjer	p- kjeller
Min. og maks. antall boenheter/ daa	1,7 - 2,5	3 - 5	2,5 - 4	2,5 - 5	4 - 6	4 - 8
BYA i % eksklusive garasje/carport	35	40	40	45	50	55
Boenheter - utforming						

Møne- og gesimshøyder (målt fra gjennomsnittlig planert terreng)	9	9	9	10	14	16
Gesimsh. mot boligtomt i nord og øst (målt fra gjennomsnittlig planert terreng)	7	7	7	7	7	7
Minimum sammenhengende privat uteoppholdsareal på bakkeplan m2 pr boenhet	100	80 + 20 for tilleggsleilighet***	30	50	20	30
Minimum sammenhengende privat uteoppholdsareal over bakkeplan m2 pr boenhet		20 for tilleggsleilighet***	15	15	12	12
Avfallshåndtering						
Egne dunker for hver boenhet	Ja	Ja	Ja*	Nei	Nei	Nei
Felles dunker	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Nedgravd eller skjult anlegg	Nei	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja
Parkeringsplasser**						
2,5x5m oppstillingspl./boenhet	1 - 3	2 - 5	1 - 2	1 - 1,5	1-1,5	1-1,5
Hvorav gjesteparkeringspl./ boenhet	1	1	0,2 - 1	0,2 - 0,5	0,2 - 0,5	0,2 - 0,5
Hvorav universelt utformet p. plass	1	1	0,2	0,2	0,2	0,2
Sykkelparkering, 3 plasser/ boenhet				Ja	Ja	Ja

Tabell 1
** Gjelder ved kjede- /rekkehus på egen eigedom.*
*** For øvrig gjelder bestemmelsene i parkeringsnormen i kommuneplanen*
**** For BFS-C1, BFS-B1, BFS-B2, BFS-B4, BFS-B6, BFS-D2, BFS-D3, BFS-D7 og BFS-B7 er minimum uteoppholdsareal 50 pr boenhet ved oppføring av tomannsbolig.*

	Delfelt B		Delfelt C		Delfelt D		Delfelt E		Delfelt F		Sum	
Boligtype	Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.
Frittliggende småhus	28	47	18	20	31	44	32	32	24	24	133	167
Konsentrert småhus	15	36	0	0	0	0	29	47	0	0	44	83
Boligblokker	18	36	34	72	0	0	0	0	28	54	80	162
Sum	61	119	52	91	31	44	61	79	52	78	257	412
Gjennomsnitt	90		72		37,5		70		65		334,5	

Tabell 2 *Matrisen over illustrerer hvor mange av de ulike boligtypene (enebolig, konsentrert småhus og boligblokker) som kan bygges innenfor de ulike delfeltene, delfelt B – delfelt F.*

2.2 Barnehage og undervisning

2.2.1 Bygning kan ha inntil 3 etasjer og maksimal høyde på 9 m.

2.2.2 Parkering tilknyttet barnehagen skal dekkes på eget areal. Adkomst for bilister og myke trafikanter skal være skilt.

2.2.3 Det skal etableres tilkomst til barnehagen fra gang- og sykkelveg mot vest. Plasseringen kan endres med 3 meter nord og sør.

2.2.4 I arealet mot hovedveger skal det anlegges sikt - og støyhindrende tiltak.

2.2.5 Støynivå til uteoppholdsarealet til barnehagen skal ikke overstige 55db Lden.

2.2.6 BYA i % = 40%

2.3 Område for næring/ tjenesteyting/ kommunaltekniske bygg og anlegg

2.3.1 Foruten detaljerte etasjeplaner, snitt og fasader skal søknad om tiltak inneholde:

A. Byggets form, volum, høyde og materialbruk samt forhold til omgivelsene skal illustreres.
B. Situasjonsplan i 1:500 som viser avkjøring, parkering, losse- og lastingsareal, plass til søppelcontainere/ renovasjonsdunker, lager, støyvoller/ -skjermer, beplanting, terreng-behandling, belysning, eventuelle murer, trapper og gjerde skal vedlegges søknad om tiltak.
C. Personbil, vogntog og sykkelparkering tilknyttet virksomheten dekkes på eget areal.
D. Det skal foreligge VA-plan, inkludert håndtering av overvann i anleggs- og driftsfasen.
E. Av søknaden skal det fremgå om bygg og tomteområde er universelt utformet.
F. Redegjørelse for støyforhold og fysisk støyreduserende tiltak etter statlige krav. Det
G. skal iverksettes rense- og skjermingstiltak slik at tilliggende områder ikke forstyrres unødig av støy, vibrasjoner i grunnen, støv, lukt eller lys.

2.3.2 Bygg over BRA 300 m² som krever oppvarming/ nedkjøling, skal tilrettelegges for alternative energikilder. Det skal det utarbeides et energi- og effektbudsjett.

2.3.3 På område vist som kombinert formål næring/tjenesteyting kan det etableres næring og forretningsforetak i tråd med regionalplan for Jæren 2013-2040 sine bestemmelser for senterstruktur og handel punkt 4.2 og 4.7.

2.3.4 Fordrøyning/renseområde skal utformes og tilplantes som et positivt landskapselement.

2.3.5 På området vist som Øvrige kommunaltekniske anlegg kan det etableres lager, anlegg og bygninger tilknyttet kommunal drift.

2.3.6 BYA i % = 70%

2.4 Anlegg for lek

2.4.1 Leke- og parkområde med atkomst må opparbeides og utstyres parallelt med utbyggingen.

2.4.2 I leke- og parkområdene kan det anlegges tekniske anlegg og utformes flomveg.

2.4.3 BLK7 og BLK8 skal plasseres innenfor nærmiljøanlegget. Må ses i sammenheng med plan for området. Ref § 1-3.

2.5 Områder underlagt bestemmelsessoner

2.5.1 Innenfor bestemmelsessonen skal det tas spesielle hensyn i forhold til terrengtilpasning.

2.5.2 Innenfor bestemmelsessonene skal alle bygg ha en underetasje i sokkel.

2.5.3 Innenfor bestemmelsessonene er det ikke tillat med kjeller under bakkenivå.

2.5.4 Innenfor bestemmelsessonen skal det tas spesielle hensyn for å unngå flomvann fra tilgrensende flomvei langsgående Hadlandsbakken.

3. Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

3.1 Kjøreveg

3.1.1 Frisiktsoner i vegkryss er påført planen. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over planum veg.
3.1.2 Plan for gatetun og kryssingsområder for gående i kjøreveg skal godkjennes av rådmannen.
3.1.3 Kryssing mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.
3.1.4 I delfeltene skal det være liggende kantstein innenfor regulert veiareal.
3.1.5 Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein. Mot offentlig kommunal vei/gangvei skal muren ligge 0,25m fra veikant. Ved søknad kan 2 m terrasserte forstøtningsmurer oppføres 0,25m fra vei. Muren terrasseres etter maks 1 meters høyde. Dersom muren ikke grenser mot vei kan den ha inntil 1,5 meters høyde før den terrasseres. Inntrinn må minimum være 0,5m. Forstøtningsmurer må tas med i byggesøknaden. Ved ytterligere terrassering må forstøtningsmur trekkes minimum 5 m inn fra ytterkant mur mot veien.
3.1.6 Påførte høyder på vei i planen har en nøyaktighet på +/- 1m.
3.1.7 Alle tiltak på fylkesveinettet skal sendes Statens vegvesen til vurdering og godkjenning.

4. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.1 Friområder

4.1.1 Innenfor friområder kan det plasseres trafo og det kan legges tekniske anlegg for vann-, avløps-, fjernvarme og gassledninger samt kabler og opparbeides stier.
4.1.2 Fyllings- og skjæringsskråninger fra tomter tillates ikke lagt inn i friområdene.
4.1.3 Områder vist som flomvei kan ikke fylles opp, beplantes eller på andre måter sperres.

4.2 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

Skal opparbeides som park, områdene skal eies, opparbeides og vedlikeholdes av tilgrensende foretak.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssoner frisikt H140

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

5.2 Hensynssone H730

Innenfor området avsatt til «Hensynssone 11-8 d)-automatisk freda kulturminne» finnes en automatisk freda hustuft og en rydningsrøys (id 53868). Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor hensynssonen. Eventuelle tiltak må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av en reguleringsendring.
Det skal utarbeides en skjøtselsplan for området. Denne skal godkjennes av kulturminnemyndighetene.

5.3 Hensynssone H570-1
Alle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3. Det forutsettes at alle tiltak, og eventuelle installasjoner i området, skal ha god landskapstilpasning og at materialvalg og farger skal gjenspeile dette. Eventuelle installasjoner skal være av moderate dimensjoner av hensyn til nærliggende automatisk freda kulturminner.
Det skal utarbeides en disposisjonsplan for området, denne skal og inkludere tilgrenset støygjerde jf. § 1.4.2. Planen skal utformes i samråd med kulturminnemyndighetene, og skal ses i sammenheng med skjøtselsplan for id 53868.

5.4 Hensynssone H570-2
Tiltak som kan virke utilbørlig skjemmende på id 53868 er ikke tillatt. Slike tiltak, f.eks. bygg, installasjoner, murer og gjerde må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner § 3. Det forutsettes at eventuelle installasjoner i området skal ha god landskapstilpasning og at materialvalg og farger skal gjenspeile dette.

6. Rekkefølgekrav
Før det gis brukstillatelse til mer enn 150 boliger i planområdet, skal følgende tiltak være gjennomført:

6.1 Utbedring av sikt og etablering av venstresvingfelt i krysset fv. 44 x fv. 141.

6.2 Endring av geometri i kryss fv. 141 x Rundvegen slik at retning fv. 141 – Rundvegen mot Stokkalandsmarka blir gjennomgående.

6.3 Før oppstart av anleggsarbeidet skal kulturminnet id 53868, markert med hensynssone H730 i plankartet, fysisk avgrenses fra anleggsområdet med anleggsgjerder el.lign. for å hindre utilsiktet skade på det automatisk freda kulturminnefeltet.

6.4 Det kan etableres maks 330 boenheter før ny vegforbindelse med tilhørende gang- og sykkelveg fra Stokkalandsmarka ned til fv. 44 nord for Brusand er etablert.