

Plan nr. 202402

REGULERINGSFØRESEGNER

DETALJREGULERING FOR BRUSAND BARNEHAGE, BRUSAND

Vedtatt i kommunestyret: 16. oktober 2025, sak 058/25

FORMÅLET MED PLANEN

Er å leggje til rette for byggjing av ny barnehage på Brusand, med tilhøyrande parkering og uteareal. Planen skal også leggje til rette for oppgradering av gatenettet, med betre og tryggare framkomst for mjuke trafikantar. Planen legg og til rette for fortetting og fornying av bustadstrukturen i midtre del av Brusand.

§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 sikringssonar 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.

1.2. Universell utforming

- 1.2.1. Prinsippet om universell utforming skal leggst 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 leggst ved profilar som viser korleis bygg tilpassast veg, terreng på eigen tomt og tiliggande områder.

1.3. Rekkjefølgekrav

- 1.3.1. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt O_BBH skal det utarbeidast ein utomhusplan for tilhøyrande parkeringsplass o_SPA1 og o_GP1.



- 1.3.2. Før igangsetjingstillating for tiltak kan gjevast på felt O_BBH skal det foreligge prosjektering av VA-anlegg i området, der slukkevann/sprinkleranlegg inngår i dimensjonering av VA-anlegget.
- 1.3.3. Før brukstillating for tiltak kan gjevast på felt O_BBH skal tilgrensande gang- og sykkelveg o_GS1, parkeringsplass o_SPA1 og torg innanfor o_GP1 vere ferdig opparbeida i sin heilheit.
- 1.3.4. Gang- og sykkelveg o_GS2 skal vera opparbeida seinast når sammenhengande gang- og sykkelveg langs Fv. 44 er opparbeida.

§2. BYGG OG ANLEGG (plbl §12-5, 1)

2.1. Byggeområder

- 2.1.1. Maks tillate byggehøgder framgår av føresegner. 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 heilheita.
- 2.1.2. Innanfor areal mellom byggegrense og fylkesveg, tillatast ikkje arealbruk som er naudsynt for å ivareta verksamheita på eigendomane. F.eks. naudsynt parkering, faste installasjonar o.l. Unntak frå dette punktet gjeld for området o_BBH.
- 2.1.3. Minste høgde topp golv i nye bygg skal vere +2,75 i alle felt.
- 2.1.4. Kjellar er ikkje tillatt i nye bygg.
- 2.1.5. Enkeltgarasje/carport og -fellesanlegg, og andre småbygg som boder, drivhus ol. tillates plassert utanfor byggjegrensa, utanom fylkesvegar, men ikkje nærare enn 1m frå eigedomsgrense. Maks gesimshøgde 3m og mønehøgde 4m.
- 2.1.6. Det skal vera terrengfall (flaumveg) frå alle areal mot fordrøyningsfelt eller mot sentrumsvegar, grøntareal kan inngå i dette.
- 2.1.7. Støttemurar over 50 cm over ferdig planlagt nivå er ikkje tillate mot offentlege areal.
- 2.1.8. All overvannshåndtering skal i utgangspunktet vera naturbaserte løysningar.

2.2. Byggetillating

- 2.2.1. 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.
- 2.2.2. Det må i byggesøknaden dokumenterast at det oppnås tilfredsstillande støyforhold både innandørs og på utandørs opphaldsareal. (T-1442) og at det er sikker byggegrunn.
- 2.2.3. Ved byggesøknad må det føreliggja utomhusplan i målestokk min 1:500 som viser blant anna naudsynt areal til uteopphald og leik, av bygg med åtkomst, parkering og sykkelparkering, renovasjonsløysning og evt. støyskjerming.



2.3. Offentleg og privat tenesteyting – Barnehage:

- 2.3.1. Det kan byggjast barnehage med tilhøyrande anlegg, leikeapparat og uteopphaldsareal, i tråd med gjeldande Prosjekteringsanvisning for barnehagebygg i Hå kommune.
- 2.3.2. Samla BRA innanfor området skal ikkje overstiga 1000 m². Det er tillatt å byggja frittliggjande mindre bygningar utanfor byggegrensa, og inntil 0,5m frå eigedomsgrense, dog ikkje i strid med frisiktsonar. Maks høgde og storleik for slike småbygg skal ikkje overstiga 3,5 meter over ferdig planert terreng og 50 m² BYA per bygg.
- 2.3.3. Bygning, og takoppløft for lys og tekniske installasjonar kan ha ei makshøgde på kote +13, maks mønehøgde 10 og gesimshøgde 7 meter..
- 2.3.4. Det skal leggjast til rette for minimum 3 låsbare sykkelparkeringsplassar per avdeling, minimum 50% skal plasserast sentralt i forhold til inngangane, vere opplyst og liggja under tak.
- 2.3.5. Ved byggesøknad må det føreleggast 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.
- 2.3.6. 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. Blågrønn faktor skal dokumenterast som tilsvarande eller betre enn eksisterande bruk av eigedomen, seinast ved søknad om rammetillatelse.
- 2.3.7. Utforming av uteopphaldsareal skal ta utgangspunkt i «veileder for utforming av barnehagens utearealer», kunnskapsdepartementet 15.05.2007, eller tilsvarande oppdatert vegledar. 4 m² netto per barn over tre år, og om lag 1/3 mer (ca. 5,3 m²) per barn under tre år. Utearealet i barnehagen bør være om lag seks ganger så stort som leke- og oppholdsarealet inne. Til dette arealet regnes ikkje parkeringsplass, tilkjørselsveggar og lignande.
- 2.3.8. Det skal setjast opp støygjerde som vist i plankart og i tråd med støyrapport datert 20.12.2024. Det tillates etablert «Veksthus» med tak som del av støygjerdet, jf. Utomhusplan. Grenseverdien for L_d for skoler og barnehager er den samme som for L_{den}, dvs L_d ≤ 55 dB, på uteopphaldsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål. L_d er ekvivalent støynivå for dagperioden, definert som kl. 07–19 i T-1442.
- 2.3.9. Innanfor formålet tillates oppsatt flettverksgjerde/støygjerde/tett rekkverk i fortsetjinga av det som er vist i plankart, slik at heile utearealet blir skjerma.
- 2.3.10. Det skal i samband med utforming av bygg og uteareal vurderast behov for alternativ åtkomst for utrykningskjøretøy.



2.4. Frittliggende småhusbygg (BFS-områder)

- 2.4.1. Området skal nyttast til frittliggende småhusbygg. Det tillates å endre eit fradelt område, eller eit helt felt, til formål konsentrert småhusbygg gjennom en reguleringsendring etter forenklet prosess (PBL §12-14) forutsatt at §2.5 i desse føregner (neste punkt) legges til grunn.
- 2.4.2. Tillat bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 40%.
- 2.4.3. Bustader er tillatt oppført i ein eller to etasjar, utan kjellar.
- 2.4.4. Maks høgder for bustadbygg er
 - * Saltak: mønehøgde 7,5m og gesimshøgde 6m
 - * Flatt tak: gesimshøgde 6,5m
 - * Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m

2.5. Konsentrert småhusbygg (BKS-områder)

- 2.5.1. Området kan nyttast til rekkjehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- 2.5.2. Tillat bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 50%, totalt bruksareal skal vere innanfor 60-100%BRA.
- 2.5.3. Det skal settjast av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m²
- 2.5.4. Bustader er tillatt oppført i to etasjar, utan kjellar.
- 2.5.5. Maks høgde for bustadbygg er
 - * Saltak: mønehøgde 7,5m og gesimshøgde 6m
 - * Flatt tak: gesimshøgde 6,5m
 - * Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m

2.6. Blokkbygg (BBB-områder)

- 2.6.1. Området skal nyttast til bustadblokk i to etasjar.
- 2.6.2. Tillat bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 60%
- 2.6.3. Parkering skal skje i fellesanlegg.
- 2.6.4. Maks høgde for bygg er kote +11.
- 2.6.5. Det skal setjast av av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m²

2.7. Delfelt som er regulert i annan plan

- 2.7.1. Formåla BF og BK3 tilhøyrer naboplanar, og er kun med for å ivareta siktkrav, jf. §5.1.
- 2.7.2. Formåla «B/F – 1», «Felt A» er regulert i planID 1090, og all utbygging/detaljplanlegging i desse areala skal følgje av føresegner i planID 1090. Byggegrense for desse formåla er fastsett i plangrensa mellom planID 202402 og planID 1090. Alle søknadspliktige byggjetiltak utanfor byggegrensa, med andre ord areala som er vist i plankart 202402, skal sendast på høyring til Rogaland Fylkeskommune. Ved etablering nye boliger på de berørte eiendommer skal avkjørsler markert i plankart stenges. Ved stengning av avkjørsel bekostes opparbeidelse av ny avkjørsel mot sidegaten av tiltakshaver.



2.8. Nettstasjon (BE1)

Innanfor området tillates etablert nettstasjon. Topp golv skal etablerast på sikker høgde, minimum kote 2,75. *Det er i høyringsutgåve plankart vist omriss for alternativ plassering, dersom denne blir valgt skal O_SPA1 tilpassast*

2.9. Nærmiljøanlegg (o_KLEK2)

Området skal bevarast og utviklast som kvartalsleikeplass og møtestad. Det skal leggjast til rette for eit variert leiketilbod for alle aldersgrupper. Det tillates etablert ballbinge, skatepark, grillhytte, akebakke, leskur, sykkelparkering, leikeapparat, sandleikområde og andre tiltak som hører til formålet.

§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. Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, skal sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.
- 3.1.3. Det er vist fleire krysningsspunkt for mjuke trafikantar, desse skal opparbeidast i tråd med §1.2 og samstundes ivareta framkomst for flaumvegar med slisse eller V-tverrsnitt. Krysningsspunkt over fylkesveg krev godkjenning etter skiltforskrifta. Det skal etablerast god belysning ved krysningsspunkta. Krysning i o_SKV2 (vest) skal etablerast med trapeshump, dette er også tillatt men ikkje påkrevd for dei øvrige.

3.2. Parkering

- 3.2.1. Parkeringsbehovet for bil- og sykkelparkering skal reknast ut frå kommuneplanens gjeldande parkeringsnorm.
- 3.2.2. For barnehage skal det etableres minimum 16 parkeringsplasser, herav minst 1 med HC-utforming.
- 3.2.3. Innanfor området o_SPA 1 skal det opparbeidast parkeringsplass dimensjonert for barnehagen, ihht §3.2.2, , med åtkomst frå o_SKV3. Det kan skiljast mellom tilsett- og foreldreparkering.

§4. GRØNNSTRUKTUR (plbl § 12-5, 3)

4.1. Fellesføresegner for offentlege/felles uteopphaldsareal ink. nærmiljøanlegg

- 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 saman 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.

4.2. Park (o_GP)

- 4.2.1. Området o_GP1 kan nyttast til flaumveg/fordrøyning, torg, leikefunksjonar, leplanting og gangvegar
- 4.2.2. Området o_GP2 kan nyttast til flaumveg/fordrøyning, støyskjerming, leplanting og gangvegar
- 4.2.3. Innanfor området o_SPA1 skal det opparbeidast parkeringsplass, jf. §3.2.2. Innanfor o_GP1/2 skal det etablerast gangadkomst herfra til krysningpunkt over o_SKV2 til barnehagen med universell utforming. I tilknytning til kryssinspunkt skal det etablerast intensivbelysning av overgangen, og området mellom denne og o_SPA1.

§5. HENSYNSSONER (plbl § 12-6)

5.1. Frisiktssoner (H140)

I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det vere fri sikt langs veg/ kryss/ avkjørsel i ei høgde over 0,5 meter over tilstøytane vegbanenivå. Buskar, levegg/gjerde, tre, køyretøy, tekniske installasjonar og anna som kan hindra sikta er ikkje tillate.

5.2. Flaumsone (H320)

Innanfor markert område i plankartet skal det vurderast, og utførast særskilde tiltak for flaumsikring ved utbyggjing. Desse er beskrivne i plankart/føresegner, og ROS-analyse. Bygg i tryggleiksklasse F2 (bustader med meir) skal ha topp gulv minst kote 2,75.

§6. BESTEMMELSESSONER (plbl § 12-7)

6.1. Bestemmelsesområde (i Stokkalandsvegen) (#1)

Området kan nyttast til kantstopp for skulebuss, inntil eksisterande trase for Kvermefloen blir gjort om til gang/sykkelveg i tråd med formål (o_GS5 i planID 1169). Vidare bruk som busstopp kan vurderast dersom trafikktryggleiken er tilstrekkeleg ivareteke.

6.2. Anlegg- og riggområde (#3)

Areal innanfor området som er avsett til midlertidig bygge- og anleggsområde kan nyttast i perioden 19.09.2025 til 19.09.2035.

Innanfor perioden kan områda nyttast som anleggsområde for utbygging avplanlagde tiltak. Areala kan også nyttast til mellomlagring av masser, materiale, maskiner, utstyr og liknande, samt manøvrering av maskiner og mannskap som er nødvendig for å etablere tiltaka.

Areala skal tilbakeførast til planlagde arealformål etter tiltaka er ferdig opparbeidd.

Områda skal opparbeidast med minimum tilsvarende kvalitet som eksisterande situasjon, i samråd med grunneigarar.