

**REGULERINGSBESTEMMELSER****DETALJREGULERINGSPLAN FOR BUSTADOMRÅDE STOKKALANDSMARKA AUST**
Godkjent i kommunestyret 26.03.2015, saksnr: 023/15.**§ 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. Høyde fra inngangsparti skal ha trappefri og maksimalt stigning på 1: 20 til atkomst fra offentlig veg.

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: tilfredsstillende 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-1442/2012 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 11-8-d)-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.

§ 2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (plbl §12-5, 1)**2.1. Generelt**

- 2.1.1 Forstøtningsmur 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.
- 2.1.2 Minimum siktelinje i atkomst til enebolig/ boenhet settes til 2x5 m og 4x20 m for fleratomster. 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 Eneboliger kan ha 2 boenheter hvorav en leilighet med bruksareal inntil 70 m².
- 2.1.5 Bygg kan tilknyttes vannboren varme etter avtale med Hå kommune og Jæren Fjernvarme.



- 2.1.6 Innenfor infrastrukturene vist mellom BK-1 og BK-2 skal flomvei sikres, samt at det alltid skal være tilgang til ledningsnett for vedlikehold av kommunen.
- 2.1.7 Ved vannledning vist over felt BF-F3 skal det alltid være fri tilgang til for vedlikehold av kommunen. Vegetasjon og busker tillates ikke.
- 2.1.8 Nye bygg pålegges vannboren varme i samsvar med konsesjons-vilkår, § 27–5 (plbl 12-7, 8)
- 2.1.9 Felles uteareal skal dekke behovet for universelt utformet gangareal, inngangsparti, renovasjonsareal og gjesteparkering.

Grad av utnyttning/ daa	Frittliggende småhus		Konsentrert småhus		Boligblokker	
	uten og med leilighet 1 boenhet	2 boenh.	boenheter i garasjer	p- kjeller	boenheter i 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 garasjer	35	35	40	45	50	55
Boenheter - utforming						
Møne- og gesimshøyder	9	9	9	10	14	16
Gesimsh. mot boligtomt i nord og øst	7	7	7	7	7	7
Uteoppholdsareal på bakkeplan m2	100	80 + 20	30	50	20	30
over bakkeplan m2		20	15	15	12	12
Avfallshåndtering						
Egne dunker for hver boenhet	Ja	Nei	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 - 1,5	1 - 1,5	1	1
Gjesteparkeringspl./ boenhet	1	1	0,2 - 1	0,2 - 0,5	0,2 - 0,5	0,2 - 0,5
Inntil 50 m2 garasje/ boenhet	1	1	1	Nei	1	Nei
Universelt utformet p. plass	1	1	0,2	0,2	0,2	0,2
Min. - maks p- plasser	3 - 5	4 - 7	2,2 - 3,5	1,2 - 2,2	2,2 - 3	1,2 - 1,7
Sykkelparkering, 3 plasser/ boenhet				Ja	Ja	Ja

* Gjelder ved kjede- /rekkehus på egen eiendom ** For øvrig gjelder bestemmelsene i parkeringsnormen

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 dekket 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.

2.3 Område for næring/ tjenesteyting/ kommunaltekniske bygg og anlegg

- 2.3.1 Foruten detaljerte etasjeplaner, snitt og fasader skal søknad om tiltak inneholde:
- Byggets form, volum, høyde og materialbruk samt forhold til omgivelsene skal illustreres.
 - Situasjonsplan i 1:500 som viser avkjøring, parkering, losse- og lastingsareal, plass til søppelcontainere/ renovasjonsdunker, lager, støyvoller/ -skjermer, beplantning, terrengbehandling, belysning, eventuelle murer, trapper og gjerde skal vedlegges søknad om tiltak.
 - Personbil, vogntog og sykkelparkering tilknyttet virksomheten dekkes på eget areal.
 - Det skal foreligge VA-plan, inkludert håndtering av overvann i anleggs- og driftsfasen.
 - Av søknaden skal det fremgå om bygg og tomteområde er universelt utformet.
 - Redegjørelse for støyforhold og fysisk støyreduserende tiltak etter statlige krav. Det skal iverksettes rense- og skjermingstiltak slik at tilliggende områder ikke forstyrres unødig av støy, vibrasjoner i grunnen, støv, lukt eller lys.
- 2.1.2 Bygg over BRA 300 m² som krever oppvarming/ nedkjøling, skal tilrettelegges for alternative energikilder. Det skal det utarbeides et energi- og effektbudsjett.
- 2.1.3 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. Det kan også etableres brannstasjon med direkteadkomst til Hadelandsvegen.



2.1.4 Fordrøyning/reanseområde skal utformes og tilplantes som et positivt landskapselement.

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.

2.5 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 tillatt 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 (plbl § 12-5, 2)

3.0 Kjøreveg

- 3.1 Frisiktsoner i vegkryss er påført planen. Det skal være fri sikt i høyde 0,5 m over planum veg.
- 3.2 Plan for gatetun og kryssingsområder for gående i kjøreveg skal godkjennes av rådmannen.
- 3.3 Kryssing mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal utformes uten høydeforskjeller.
- 3.4 I delfeltene skal det være liggende kantstein innenfor regulert veiareal.
- 3.5 Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein. Mot offentlig kommunal vei skal muren ligge 0,5 m fra veikant. Ved søknad kan 2 m terrasserte forstøtningsmurer oppføres 0,5 m fra vei. Muren terrasseres etter maks 1 meters høyde. Inntrinn må minimum være ½ av murens totale høyde. Forstøtningsmurer må tas med i byggesøknaden. Ved ytterligere terrassering må forstøtningsmur trekkes minimum 5 m inn fra ytterkant mur mot veien.
- 3.6 Påførte høyder på vei i planen har en nøyaktighet på +/- 1m.
- 3.7 Alle tiltak på fylkesveinettet skal sendes Statens vegvesen til vurdering og godkjenning.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR (plbl § 12-5, 3)

4.0 Friområder

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

4.1 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

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

§ 5 HENSYNSSONER (plbl § 12-6)

5.0 Sikringssoner

- 5.1 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 H 730

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 H 570-1

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 jmf § 1.4.2. Planen skal utformes i samråd med kulturminnemyndighetene, og skal ses i sammenheng med skjøtselsplan for id 53868.

5.4 Hensynssone H 570-2

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 11- 8 d) – automatisk freda kulturminne på 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.

Vedlegg: Nyttig informasjon om tomtene i Stokkalandsbråtet

For boenheter med adresse Stokkalandsbråtet 81 og 83-93 er det ikke tillat med kjeller under bakkenivå jf. Reg. best. § 2.5.3

Generelt om sikring av eiendommer og bygninger mot oversvømmelse:

- Hovedetasjehøyde bør ligge minst 50cm høyere enn ferdig vei høyder. Se på vedlegg med prosjekterte data. Den inneholder anbefalt (veihøydebasert) og lavest (VA dybden basert) topp gulv byggehøyde.
- Eiendomsferdig bakkenivå bør ligge minst 20cm høyere enn veihøyder med fall mot vei ved innkjørsel
- Langs offentlig areal kan settes opp en tett forstøtningsmur i natur stein. Muren skal ligge med 0,5m fra ferdigveikant jf. Reg. best. § 3.5
- Videre bør eiendomsnivå for Stokkalandsbråtet partall 82-92 ligge minst 50 cm høyere enn «Flomvei» som ligger på østlig siden for tomter på friområde.
- Områder vist som flomvei kan ikke fylles opp, beplantes eller på andre måter sperres. Reg. best. § 4.3

