

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Dalabekk II, PlanID 990

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelse.
- b) Ved søknad om igangsetting for nye tiltak, skal det utarbeides teknisk plan for håndtering av overvann.

2 Bestemmelser til arealformål

2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) En garasje/carport per bolig tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil 50 m². Garasje eller carport kan plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen, så lenge Garasje/carport med utkjøring rettvinglet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres inntil nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maks høyde for garasje/carport er:
 - Mønt tak: Gesimshøyde inntil 3,2 meter og mønehøyde inntil 5,2 meter.
 - Flatt tak: Gesimshøyde inntil 3,5 meter.
 - Pulttak: Høyeste gesimshøyde inntil 5,2 meter med nederste gesimshøyde inntil 3,2 meter.
- b) Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes.
- c) Maks høyde for bebyggelse er
 - Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.



2.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

- a) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- b) Maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 65 %, inkl. garasjebygg, bod, frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
- c) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- d) Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m².
- e) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.
- f) Topp Gulv vist på plankart fra laveste hus og høyeste. Husene trappes mellom disse kotene. Høyden kan justeres med inntil 0,5m for bedre terrengtilpasning og overvannshåndtering.

2.1.2 Lekeplass (o_LEK)

- a) Det skal foreligge utomhusplan godkjent av teknisk drift i Hå kommune før det gis igangsettingstillatelse for lekeplassen.
- a) Lekeplassen skal utformes som en sosial møteplass for barn, unge og voksne, og inneholde soner for både aktiv lek og opphold.
- b) Området skal inneholde minimum tre ulike utstyr som stimulerer til varierte former for lek (f.eks. klatring, balanse, rollelek), tilpasset ulike aldersgrupper. I tillegg skal det etableres sandkasse.
- c) Det skal etableres oppholdsfunksjoner for eldre barn, ungdom og voksne, herunder sitteplasser med benk og bord. Det bør også vurderes fellesfunksjoner som for eksempel grillplass.
- d) Anlegget skal utformes etter prinsipper for universell utforming. Minst ett lekeelement skal være tilgjengelig for barn med nedsatt funksjonsevne, og det skal være fast dekke frem til sentrale funksjoner, samt sitteplasser med rygg og armlener.
- e) Møteplassen skal inneholde vegetasjon som bidrar til grønt preg, skjerming og soneinndeling.

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

2.2.1 Kjøreveg (o_KV)

- a) Kjørevegen innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm.

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

3.1 Sikringszone frisikt (§ 11-8 a) (sone H140)

- a) Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.



- b) Frisikt på 3x5m skal ivaretas ved avkjørsler fra private eiendommer. Det skal være frisikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers nivå.

4 Rekkfølgekrav

- 4.1** Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BK, skal lekeplass på minst 150m² på gnr. 26 bnr. 668 være ferdig opparbeidet i samsvar med kravene under bestemmelse 2.1.2.