

HÅ KOMMUNE Bestemmelser til detaljregulering for felt BB4, Bjorhaug, Nærbø øst– plan 1119-1119-1.

27.08.2012 rev 08.06.2018 rev. 30.03.2023 rev. 24.04.2024

HØRINGSUTGAVE, SAK 25/6632 – 23. januar 2026 – 16. februar 2026

Bestemmelser for områdeplan 1119-1119 gjelder i tillegg. Dersom det er uoverensstemmelser, gjelder bestemmelsene for denne detaljreguleringen.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.1)

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Energianlegg/trafo
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.2)

- Kjørveg
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangareal
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser på grunnen

GRØNNSTRUKTUR (plan- og bygningsloven § 12-5 nr.3)

- Blå/grønnstruktur

HENSYNSSONE (plan- og bygningslovens § 11-8)

- Frisiktsone

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse av tiltak

- Ved byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som viser disponering av tomtene, avkjørsel, eksisterende og nytt terreng, plassering av bygninger, boder, tekniske rom, garasje/carport, biloppstillingsplass, sykkelparkering, uteplass, levegg, forstøtningsmurer, beplantning, gjerder med høyde over 1 meter og trafo/energisentral. Planen skal utarbeides av fagkyndige, og godkjennes av Hå kommune.
- Det skal utarbeides utomhusplan og tekniske planer for offentlig grøntområde, gatetun og offentlig gang- og sykkelveg. Planen skal utarbeides av fagkyndige, og godkjennes av Hå kommune.
- Ved søknad om tillatelse for oppføring av boligene, skal dette gjøres samtidig for alle boliger innenfor hvert byggeområde.
- Ved byggesøknad skal det redegjøres for energi- og ressursbruk, materialbruk, kledning, taktekking, fargebruk, rekkverk og terrasser. Fasadetegninger skal angi høyder på bygg.
- Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet må sendes Rogaland

fylkeskommune til gjennomsyn. Håndbok R700 etter enhver tid gjeldende tegningsgrunnlag må legges til grunn.

- Før innflytting i BK2 må støyskjerm mot Gudmestadvegen og skjermingstiltak være utført og ferdigstilt i henhold til støyrapport. Støyskjermen etableres innenfor ~~BK2 og o_BG1~~ **f_AVG6** som vist på plankartet.

§ 2.2 Parkering

For boliger i BK1 og BK2 skal minimum 6 boliger ha egen parkering, plassert innenfor bygningskroppen. Øvrige boliger skal ha fellesparkering med 1 fast parkeringsplass pr bolig, samt 0,3 gjesteparkering per bolig større enn 70m² og 0,2 gjesteparkering per bolig mindre enn 70m². For boliger i BK5, BK6, BK7, BK8 og BK9 skal hver bolig ha 1 fast parkeringsplass, samt 0,5 gjesteparkering per bolig i fellesanlegg. For eneboliger i rekkene felt BK3 og BK4 skal hver bolig ha 1 fast parkeringsplass samt 1 oppstillingsplass for gjesteparkering på egen grunn. Det skal avsettes plass til minimum 3 sykler per bolig. Sykkelparkering skal plasseres på egen grunn eller i fellesanlegg. Det tillates takoverbygg for sykkelparkering.

§ 2.3 Utforming og estetikk

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg.

§ 2.4 Universell utforming

Alle utendørsanlegg og lekearealer innenfor planen skal tilfredsstille prinsippene om universell utforming. Minimum fem prosent av felles parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Teknisk forskrift ligger til grunn for tilgjengelige boliger.

§ 2.5 Støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Alle boenheter skal ha hoveduteplass med støyinnivå $L_{den} \leq 55$ dB. Hoveduteplass kan ligge på bakken eller være terrasse/takterrasse.
- Lekeplasser på o_BG1 skal ha støyinnivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Alle boliger skal ha stille side som definert i T-1442/2021. Utarbeiding av planløsning skal følge følgende prinsipp:
 - For boliger med fasadenivå på rundt $L_{den} = 60$ dB og lavere skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
 - For boliger med fasadenivå på rundt $L_{den} = 60$ dB og opp mot rundt $L_{den} = 65$ dB skal alle boenheter skal ha stille side og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.
 - For boliger med fasadenivå på rundt $L_{den} = 65$ dB og høyere skal minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- For boenheter i BK2 kan det tillates at enkelte rom plasseres mot "dempet fasade" (som definert i T-1442/2021) i stedet for mot "stille side"

Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støyinnivå tilfredsstilles.

§ 2.6 Vann og avløp

Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet.

§ 2.7 Avrenning

I forbindelse med håndtering av overflatevann skal det vurderes løsninger med en kombinasjon av lokal infiltrasjon og fordrøyning.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bebyggelse

Bebyggelsen BK1 og BK2 skal oppføres innenfor vist byggelinje som er vist på plankartet. Bebyggelsen BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8 og BK9 skal oppføres innenfor vist linje for planlagt bebyggelse som er vist på plankartet. Plassering av bygg og eiendomsgrenser kan justeres med inntil 1 m i felt BK3-BK9.

Mønehøyde og gesimshøyde skal måles fra topp gulv i første etasje, slik det framgår av detaljreguleringen med kote c+. Høydeplasseringen kan justeres med inntil +/- 0,6 meter ved søknad om byggetillatelse. Justering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele husrekker. Eventuelle levegger, boder og innhegning skal ha lik utforming for boliger i samme delfelt.

Takutstikk på bolig og carport tillates inntil 0,5 meter over på naboeiendom. Hekker skal plasseres minst 0,75 meter fra vegkant.

Tillatt bebygd areal er oppgitt som m2 BYA på plankartet. Bygningsdeler som ligger under bakken skal ikke regnes med i BYA for bebyggelse og anlegg.

§3.2.1 Felt BK1 og BK2

Det tillates bygget flermansbolig og/eller rekkehus

BK1 skal inneholde mellom 16 og 17 boenheter. BRA fra 1900 til 2100m²

BK2 skal inneholde mellom 8 og 9 boenheter. BRA fra 1150 til 1350m²

Boligene kan bygges i 3 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 10,5 meter. Takflate over andre etasje tillates nyttet som takterrasse.

Sportsboder kan plasseres utenfor byggegrense på nordside. I tillegg tillates mindre hagebod på inntil 3 m² med maks høyde 2,4 meter over terreng, plassert på hageside mot sør.

Innhegning av eiendommene skal være enhetlig for hvert delfelt.

§ 3.2.2 Felt BK3

Det tillates 5 boliger i rekke.

Tak skal være saltak.

Boligene kan bygges i 2 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6,0 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 8,0 meter.

Boligene skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, den ene i carport merket med c på plankartet. Carport kan oppføres med inntil 4,0 meter gesimshøyde.

Tak skal være flatt eller pulttak.

Sportsbod skal integreres i carporten.

§ 3.2.3 Felt BK4

Det tillates 12 boliger i rekke.

Tak skal være saltak.

Boligene kan bygges i 3 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 8,5 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 10,5 meter.

Boligene skal ha to parkeringsplasser på egen grunn, den ene i carport merket med c på plankartet. Carport kan oppføres med inntil 4,0 meter gesimshøyde. Tak skal være flatt eller pulttak.

Sportsbod skal integreres i carporten.
Det tillates etablert takterrasse oppå carporten.

Innhegning mot Gudmestadvegen skal være ens for hele feltet.

§ 3.2.4 Felt BK5

Det tillates leilighetsbygg med 6 leiligheter.
Tak skal være saltak.

Bygget kan bygges i 2 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 5,5 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 7,0 meter.

Innglassing av balkonger og terrasser tillates, men skal ha en lik utforming for hele bygget. Det tillates oppført teknisk rom ved byggets gavlvegg innenfor byggeområdet.

Innhegning av eiendommen skal være enhetlig for hele feltet.

§ 3.2.5 Felt BK6-BK9

Det tillates inntil 27 boliger i rekke.
Tak skal være saltak.

Boligene kan bygges i 2 etasjer. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 5,5 meter og maksimalt tillatt mønehøyde er 8,0 meter.

Sportsboder og tekniske rom skal plasseres innenfor byggegrense og omriss av planlagt bebyggelse.

Innhegning av eiendommene skal være enhetlig for hvert delfelt.

§ 3.3 Felt ABA Andre type bebyggelse (boder)

Innenfor f_ABA 1, f_ABA2 og f_ABA 3 kan det oppføres boder og/eller sykkelparkering for eventuelle leiligheter i flermannsboliger på BK1 og BK2. Maks høyde 2,4 meter, målt fra tilstøtende parkering/gangareal.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg

Område f_RA1 skal være felles renovasjonsanlegg for alle boligene i felt BK1 og BK2. f_RA2 skal være felles renovasjonsanlegg for alle boligene i felt BK3-BK9. Systemet for renovasjonsanleggene f_RA1 og f_RA2 skal være nedgravde containere.
Vist plassering av renovasjonsanleggene kan justeres med inntil 2 meter.

§ 3.5 Lekeplass

f_LEK1 skal være felles for alle boligene i felt BK3-BK9 og skal opparbeides som sandlekeplasser.

§ 3.6 Energianlegg o_EA

Det skal stilles estetiske krav til utforming av trafo og evt annen energisentral. Disse skal gis en utforming som integrerer volumene på en parkmessig måte.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg

Kjørevegene innenfor planområdet skal opparbeides som regulert på plankartet og iht. kommunalteknisk norm. Vei f_KV1, f_KV2 og f_KV4 skal være private vegareal. o_KV3 skal være offentlig vegareal. Det skal ved teknisk planlegging av veganlegg vurderes behov for fartsdempende tiltak.

§ 4.2 Frisikt ved avkjørsler fra private eiendommer

Frisikt på 2x5m skal ivaretas ved avkjørsler fra private eiendommer. Det skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 4.3 Gatetun

Gatetun o_GT skal opparbeides med dekke i form av betongstein eller lignende og/eller annet fast dekke som skiller gaten visuelt fra annen veggrunn. Gatetun skal skiltes.

§ 4.4 Gangvei

Gangveiene f_GG 1 skal være felles for boligene BK1 og BK2.

Gangveiene f_GG skal være felles for boligene BK6-BK9.

§ 4.5 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei o_GS skal være offentlig. o_GS1 skal fysisk skilles fra gatetun o_GT.

§ 4.6 Parkeringsplasser på grunnen

Parkering f_PP2 er felles parkeringsplasser for boliger med fellesparkering samt gjesteparkering for alle boliger i felt BK1 og BK2. Det tillates tak over parkeringsplassene mot nord. Tak kan oppføres senere, men skal oppføres samtidig.

f_PP3 kan bebygges med 6 carporter samt gjesteparkering for BK5. Det kan oppføres 6 sportsboder i bakkant av carporter/parkeringsplasser.

f_PP4-f_PP7 er felles parkeringsplasser for felt BK6-BK9. f_PP4-f_PP7 skal opparbeides med fast dekke og skilles fra gaten. Ikke overbygget areal skal ha en absorberende flate. Det tillates oppført carporter i feltene f_PP4-f_PP7. f_PP8 skal være felles gjesteparkering for felt BK6-BK9 og BK5.

§ 4.7 Annen veigrunn - grøntareal

Arealene f_AVG1, f_AVG2, f_AVG3, f_AVG4, f og f_AVG5, er felles for boligene BK1 og BK2.

Arealene f_AVG1, f_AVG2, f_AVG3, f og f_AVG4 skal opparbeides som grøntarealer med trær og beplantning.

Annen veigrunn f_AVG5 skal opparbeides som snuplass for renovasjonsbil med betongarmert gras.

Annen veigrunn f_AVG6 er areal for plassering støyskjerm. Støyskjermen er felles for alle boliger BK1 til og med BK9 samt BB5 og vedlikehold av støyskjerm skal inngå i vedlikehold av feltes fellesarealer.

§ 5 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Blå/grønnstruktur

Område o_BG1 skal etableres som offentlig park med leke- og oppholdsarealer tilpasset ulike aldersgrupper, i henhold til Hå kommunes gjeldende normer. Herav skal minimum 200m² opparbeides som sandlekeplass, men arealet kan deles i to soner, ref illustrasjonsplan.

o_BG2 skal danne en grønn allé mot Symrevegen. Eksisterende bjørkeallé skal erstattes med ny allé senest første vekstsesong etter endt byggeperiode. Tresort skal være allergivennlig og avklares med kommunen. Det kan etableres kjøresterk adkomstvei til trafo.

Øvrige grøntområder vil være private, men skal fremstå parkmessig og inngå utomhusplan for hele eiendommen.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§7 KRAV OM REKKEFØLGE I UTBYGGINGEN

- Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.
- Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal nødvendige støytiltak være etablert.
- Før innflytting skal offentlig park, veier, grøntareal, gang/-sykkelveier, parkering være etablert i samsvar med reguleringsplan.
- Før brukstillatelse kan gis for BK1 og BK2 skal o_BG1 være opparbeidet.