



Plan nr. 202116

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING 1107-2
FORTETTING ÅNESTADVEIEN FELT BBB1

07.05.2024 – rev. 17.12.2025

§ 1 – GENERELT

1.1 Formål

1.1.1 Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1):

- | | |
|-------------------------------------|----------|
| - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse | (BB1-3) |
| - Renovasjonsanlegg | (RA1-2) |
| - Uteoppholdsareal | (UTE1-3) |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr.2):

- | | |
|--------------------------------|---------|
| - Veg | (V) |
| - Kjøreveg | (KV1-3) |
| - Gang-/sykkelveg | (GS1-4) |
| - Annen banegrunn – grøntareal | (ABG) |

Grønnstruktur (PBL §12-5, nr.3):

- | | |
|---------------------|---------|
| - Blå/grønnstruktur | (BG) |
| - Park | (PA1-2) |

Hensynssoner (PBL §12-6):

- | | |
|---|--------|
| - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass | (H130) |
| - Frisikt | (H140) |
| - Rød støysone iht. T-1442 | (H210) |
| - Gul støysone iht. T-1442 | (H220) |
| - Krav vedrørende infrastruktur | (H410) |

1.3 Krav til søknad om tillatelse

1.3.1 Med søknad om tiltak skal det følge utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, utforming av utearealer, atkomst-, parkering- og renovasjonsløsning, samt stikkledninger for vann og avløp.

1.4 Rekkefølgekrav

1.4.1 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det gjennomføres detaljerte støyberegninger som viser samlet støybelastning fra vegtrafikk og jernbane i tråd med retningslinje T-1442. Beregningene skal dokumentere at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

- Nødvendige avbøtende tiltak skal innarbeides i søknaden og være gjennomført før brukstillatelse kan gis.
- 1.4.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det være utarbeidet og godkjent tekniske planer for området. Det skal foreligge løsninger for vann, avløp og fordrøyning av overvann. Tekniske planer skal godkjennes av ansvarlig myndighet i Hå kommune. Ledningsnett skal være satt i drift før nye bygninger kan tas i bruk.
 - 1.4.3 Tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesveinettet, skal sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn.
 - 1.4.4 Før det kan gis brukstillatelse til boliger i BB1 og BB2 skal felles avkjørsel (KV1), felles renovasjonsanlegg (RA1), felles uteoppholdsareal (UTE1), samt gang- og sykkelveg (GS1-4) og nødvendig uteoppholdsareal i tilgrensende parkområder (o_PA1-2), være ferdig opparbeidet.
 - 1.4.5 Før det kan gis brukstillatelse til boliger i BB3 skal felles avkjørsel (KV2), felles renovasjonsanlegg (RA2) og felles uteoppholdsareal (UTE2-3), samt gang- og sykkelveg (GS1-4) og nødvendig uteoppholdsareal i tilgrensende parkområder (o_PA1-2), være ferdig opparbeidet.
 - 1.4.6 Ånestadveien skal stenges for gjennomkjøring når ny jernbanekrysning for fv.504 er etablert, eller før det kan gis nye brukstillatelser innenfor BB1-3.

§ 2 - FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kulturminner

- 2.1.1 Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages nye 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 grunnen, skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

2.2 Støy

- 2.2.1 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442 skal legges til grunn for gjennomføring av tiltak.
- 2.2.2 Alle boenheter skal ha hoveduteplass med $L_{den} \leq 58$ dB fra bane. Hoveduteplass kan ligge på bakken eller på balkong/terrasse.
- 2.2.3 Alle boenheter skal ha stille side. Minimum 1 soverom skal ligge mot stille side.
- 2.2.4 For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6 i T-1442/2021 eller til enhver tid gjeldende retningslinje. Periodevis overskridelser kan tillates på dagtid. Før arbeidene starter skal det foreligge støyfaglig vurdering, der blant annet driftstid og akseptable støynivå vurderes.

2.3 Universell utforming

- 2.3.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utførelse.

2.4 Tekniske anlegg

- 2.4.1 Fremføring av strøm, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.
- 2.4.2 Vann- og avløp skal kobles til kommunalt ledningsnett. Utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.
- 2.4.3 Trafo/nettstasjon tillates plassert innenfor formålene i planen. Trafo/nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området. Det skal være uhindret tilgang til trafo/nettstasjon hele døgnet. Avstand fra trafo/nettstasjon til bygg med varig opphold skal være minst 5 meter.

2.5 Håndtering av overvann

- 2.5.1 Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, og/eller i åpne vannveier. Overvann tillates ledet til kommunalt overvannsnett etter avtale med kommunen. Overvann tillates ikke ført til andres eiendommer. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,2. Ellers skal kommunens VA-norm

ligge til grunn for dimensjoneringen. Håndtering av overvann på annen manns grunn forutsetter tinglyst avtale.

2.6 Parkering for bil og sykkel

- 2.6.1 Boenhet større enn 50 m² BRA: maks 1,5 parkeringsplasser for bil pr. boenhet. Av disse skal 0,5 parkeringsplass være gjesteparkering.
- 2.6.2 Boenhet mindre enn 50 m² BRA: 0,2 gjesteparkering pr. boenhet.
- 2.6.3 Minst 5 % av bilparkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.
- 2.6.4 Minst 30 % av bil- og sykkelparkeringsplassene til boliger skal legges til rette med infrastruktur for ladepunkt for el-biler/el-sykler.
- 2.6.5 Det skal etableres min. 3 sykkelplasser pr. boenhet.
- 2.6.6 Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg i bebyggelsens 1. etasje. Gjesteparkering tillates etablert utenfor bebyggelsen.

2.7 Gjerde, levegger og hekker

- 2.7.1 Gjerder, levegger med høyde opptil 1,8 m og hekker tillates etablert i eiendomsgrensen.

2.8 Terrengbehandling

- 2.8.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
- 2.8.2 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling og trafiksikker transport av eventuelle masseoverskudd. Masser som ikke benyttes innen planområdet må transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte etter gjeldende normer og forskrifter.

2.9 Sikkerhet i anleggsperioden

- 2.9.1 Sikkerhet for gående og syklende skal ikke forverres i anleggsperioden jf. byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028). Hensynet til barns sikkerhet og trygg skoleveg skal vektlegges spesielt.
- 2.9.2 Det skal gjennomføres nødvendige tiltak for å sikre at grunnforholdene holdes stabile i hele anleggs- og byggeperioden. Dette gjelder særlig i områder med nærhet til jernbaneinfrastrukturen.

2.10 Jernbanen

- 2.10.1 Det skal settes opp flettverksgjerde med høyde 1,8 meter mot jernbanen. Gjerdet skal godkjennes av Jernbaneverket.
- 2.10.2 Det skal settes opp sikring mellom vei og jernbane i tråd med Jernbaneverkets tekniske regelverk ved gjennomføring av utbyggingstiltak.

§ 3 – BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, BB1-3

- 3.1.1 Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen. Byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen hvis ikke annet er vist i plankartet.
- 3.1.2 Det tillates oppført flere-mannsboliger og/eller boligblokk i inntil 6 etasjer.
- 3.1.3 Min-maks antall boenheter innenfor hvert delfelt:

Delfelt	Min.	Maks.
BB1	8	12
BB2	8	12
BB3	12	20

- 3.1.4 Maks tillatt utnyttelsesgrad er min. 100 %-BRA og maks 160 %-BRA.
- 3.1.5 Minst 50 % av leilighetene skal være over 70 m² BRA. Minst 15 % av disse leilighetene skal være familievennlige og ha minst 3 soverom, fortrinnsvis være i 1. etasje.

- 3.1.6 Maks 20 % av leilighetene skal være mindre enn 60 m² BRA. Minste tillatte størrelse på leilighet er 45 m² BRA.
- 3.1.7 Bygg og uteanlegg skal ha høy arkitektonisk kvalitet og tilpasses stedets egenart, struktur og landskap. Bebyggelsen skal oppføres med fasadematerialer hovedsakelig i treverk, variert med innslag av andre materialer. Synlige fasader i parkeringsetasje skal ha utførelse tilnærmet resten av fasadene på bygget.
- 3.1.8 Takform skal være saltak, flatt tak og/eller pulttak.
- 3.1.9 Bebyggelsens maksimale høyde skal ikke overstige kote +64.
- 3.1.10 Det tillates solceller på tak.
- 3.1.11 Ingen boenheter skal være under 45 m² BRA.
- 3.1.12 Det skal avsettes min. 30 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Overbygde terrasser kan medregnes med inntil 10 m².

3.2 Renovasjonsanlegg, RA1-2

- 3.2.1 Innenfor felt RA1-2 skal det etableres nedgravde avfallscontainere, som skal være felles for beboere innenfor planområdet. RA1 er felles for beboere i BB1 og BB2, og RA2 er felles for beboere i BB3. Anlegget skal godkjennes av kommunen. Området skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.

3.3 Uteoppholdsareal, UTE1-3

- 3.3.1 f_UTE1 er felles for boligene i BB1 og BB2, og f_UTE2 og f_UTE3 er felles for boligene i BB3.
- 3.3.2 Uteoppholdsareal f_UTE1-3 skal opparbeides som sosial møteplass, ha høy kvalitet, gode solforhold og være mest mulig sammenhengende. Det tillates oppført mindre installasjoner (pergola eller lignende) for å tilføre områdene ekstra kvaliteter. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15.
- 3.3.3 Innenfor hver av arealene f_UTE1 og f_UTE2 skal det avsettes minimum 250 m² til opparbeidet lekeplass. Lekeplassene skal være tilgjengelige, tilrettelagt for ulike aldersgrupper og utformes i tråd med gjeldende krav til sikkerhet og kvalitet. Lekeplassen skal utstyres med 4 ulike lekeapparater samt 1 sandkasse. Øvrig arealer skal opparbeides parkmessig med vegetasjon og utemøblering.
- 3.3.4 Det skal fremlegges en helhetlig plan for utforming av uteoppholdsarealene inkludert areal for lek ved søknad om tiltak jf. 1.3.1.

§ 4 – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg, o_V

- 4.1.1 o_V er offentlig vei.

4.2 Kjøreveg, f_KV1-3

- 4.2.1 f_KV1 er felles adkomst for BB1 og BB2.
- 4.2.2 f_KV2 er felles atkomst for BB3.
- 4.2.3 Kjørevei KV1-2 skal være dimensjonert for renovasjonsbil.
- 4.2.4 KV3 er adkomst til gnr. 54 bnr. 63.

4.3 Gang- og sykkelveg, o_GS1-4

- 4.3.1 Omfatter offentlig gang- og sykkelvei.

4.4 Annen banegrunn – grøntareal, ABG

- 4.4.1 Omfatter sideareal til jernbane, og skal opparbeides med vegetasjon. Vegetasjonen i feltet skal ikke være til hinder for sikt på jernbanen.

§ 5 – GRØNNSTRUKTUR

5.1 Blå/grønnstruktur, o_BG

- 5.1.1 Naturområdet skal tilpasse seg den overordna grønnstrukturen i området.

5.2 Park, o_PA1-3

- 5.2.1 Parkareal o_PA1 og o_PA2 skal opparbeides i samsvar med kommunens norm for leke- og uteoppholdsareal.
- 5.2.2 Minimum en benk pr. parkareal skal være utformet med ryggstøtte og armlene.
- 5.2.3 Parken kan opparbeides med planter og trær. Giftige og svartelista planter/trær, samt planter/trær som er kjent for å utløse allergiske reaksjoner, skal ikke brukes.
- 5.2.4 Innenfor PA2 må det sikres tilstrekkelig areal med kjøresterkt dekke som kan benyttes ved utrykning.
- 5.2.5 Innenfor områdene kan det etableres anlegg for bysykler herunder sykkelstativer, mindre tekniske installasjoner og tilhørende infrastruktur.

§ 6 – HENSYNSSONER

6.1 Byggeforbud langs vei, bane og flyplass, H130

- 6.1.1 Innenfor 30 meter fra nærmeste spors midtlinje gjelder jernbaneloven §10. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger, anlegg, foreta utgraving, oppfylling eller andre tiltak uten tillatelse fra kjøreveiens eier.

6.2 Frisiktsone, H140

- 6.2.1 Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegbaner.

6.3 Støysone – rød sone iht. T-1442, H210

- 6.3.1 Omfatter områder som ligger i rød støysone fra jernbane, iht. retningslinje T-1442. Innenfor rød støysone er det ikke tillatt med arealbruk med støyfølsomt bruksformål.

6.4 Støysone – gul sone iht. T-1442, H220

- 6.4.1 Omfatter område som ligger i gul støysone fra jernbane ($>L_{den} 63$), iht. retningslinje T-1442. Bygg som oppføres innenfor gul støysone, skal støyskjermes gjennom utforming av fasade/vindu. Uteoppholdsareal som lokaliseres til gul støysone, skal skjermes for støy.

6.5 Krav vedrørende infrastruktur, H410

- 6.5.1 Hensynssonen H410 skal ivareta funksjonen som naturlig flomvei. Terreng og overflater skal utformes slik at overvann og flomvann effektivt ledes bort fra tiliggende bygninger og arealer.