HÅ KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV REIESTADMARKA,

PLAN 1038

Plan 1038 vedtatt i kommunestyret: 16. februar 2006

Plan 1038-1 vedtatt i kommunestyret: 12. desmeber 2019, 111/19

Endret etter forenklet prosess: 18. november 2026, sak 26/6443 (FORSLAG)

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formål med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg, grønnstruktur og infrastruktur.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7)

1. I forbindelse med planlegging og godkjenning av hovedanlegg for teknisk infrastruktur og veganlegg, og i forbindelse med opparbeidelse av delfelt innenfor planområdet, skal det redegjøres for håndteringen av matjordressurser. Redegjørelsen legges fram for kommunen til vurdering i forbindelse med tekniske planer. Matjord som eventuelt blir overflødig som følge av utbygging skal sikres et forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål, ref NIBIO veileder for planering og jordflytting – utførelse og vedlikehold .
2. Ved en trinnvis utbygging av felt skal boligers felles uteoppholdsarealer og lekeplasser, iht. tabell i §4.1, samt gjesteparkering være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk.
3. Rundkjøring/ kryss ved fv. 504 Varhaugvegen skal være ferdig opparbeidet innen boligene på BFS1-3, BBB1-5 og BKS1-11 kan gis brukstillatelse.
4. Undergang under fv. 504 Varhaugvegen skal være ferdig etablert innen 50 boenheter er gitt brukstillatelse. Undergangen er regulert i plan 1010A-2. Rekkefølgekravet inkluderer undergangen, gang- og sykkelveg SGS1, omlegging av SKV3 til envegskjøring, og nødvendige forstøtningsmurer.
   Fram til undergangen er etablert skal det anlegges et midlertidig gangfelt for kryssing over vegen ved rundkjøringen. Gangfeltet skal være ferdig innen første bolig tas i bruk. Midlertidig gangfelt skal fjernes når undergangen tas i bruk.
5. Før brukstillatelse gis, skal planområdet sikres mot jernbaneområdet med et flettverksgjerde på minst 1,8 m.
6. Ved søknad om tiltak innenfor feltene BBB2-5 skal det fremlegges dokumentasjon på nødvendig fasadetiltak for å oppnå innvendig ekvivalent støynivå som ikke overstiger forskriftsmessige støykrav fra jernbanestøy.
7. O_BLK1 skal være ferdig etablert innen brukstillatelse gis bolig nr. 40.
8. Kulturminnefelt nærmest planområdet må gjerdes inn og fysisk adskilles fra anleggsområdene. O_SKV skal anlegges uten skråningsutslag eller andre inngrep utenfor plangrensen mot vest.Tekniske planer som berører kulturminnefelt skal sendes til kulturminnemyndigheten til uttale.

9. Før igangsetting må det legges frem dokumentasjon med hensyn til setningsfare og grunnvannsnivå som oversendes Bane NOR for gjennomsyn før det velges løsning for fundamentering.
10. Før igangsetting ved BBB2-5 skal det utføres målinger av vibrasjoner og strukturlyd etter NS8176.

§ 3 GENERELLE KRAV

3.1 Krav til søknad om tillatelse

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200, utarbeidet av fagkyndige. Planen skal vise avkjørsler, parkeringsplasser for bil og sykkel, terrengbehandling og murer, beplantning, materialer, permanent eller midlertid støyskjerming, gangforbindelser, møblering, tomtegrenser, trapper, areal for opphold og lek, belysning, evt. levegger og områder regulert til annen veggrunn, samt privat uteoppholdsareal, hage og forhage per bolig.

Overganger mellom nye tiltak og eksisterende terreng skal skje mest mulig naturlig og skånsomt. Snitt som viser eksisterende og planlagt terreng skal legges ved byggesøknad. Utomhusplaner skal godkjennes av Hå kommune.

Høyder angitt i plankart kan justeres med +/- 0,5 m ved teknisk planlegging. Høydejustering kan kun skje etter samlet vurdering mot tilliggende delfelt.

Kapasiteten for spillvann, behovet for fordrøyning, infiltrasjon og kapasiteten for drikke- og brannvann, skal undersøkes nærmere ved utarbeidelse av tekniske planer. Ledningsnett skal være satt i drift før nye bygg kan tas i bruk.

Tekniske planer skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Hå kommune før igangsettingstillatelse kan gis. Tekniske planer som berører fylkesvegnettet skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.

3.2 Universell utforming (pbl § 12-7)

Prinsipper for universell utforming 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, i så stor utstrekning som mulig. Fargebruk, materialer og oversiktlighet skal være utført på best mulig måte for å ivareta synshemmede. Krav til stigningsforhold kan fravikes dersom det dokumenteres at det pga. terrengforhold eller funksjon ikke er mulig å innfri. Bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner, skal unngås.

3.3 Støy (pbl § 12-7)

Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442 og NS 8175, skal legges til grunn for fastsettelse av støykrav og tiltak i reguleringsområdet. Det skal dokumenteres i byggesøknaden at de til enhver tid gjeldende retningslinjer er oppfylt. Midlertidige og lokale støytiltak tillates i utbyggingsfasen.

Bane NOR sine framskrivinger må ligge til grunn for beregninger av innvendig ekvivalent støynivå.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr.1)

4.1 Fellesbestemmelser

Ved bruk av kran eller andre høye gjenstander nærmere enn 25m fra spenningsførende del i kontaktledningsanlegg skal Bane NOR kontaktes på forhånd.

De registrerte kulturminnefeltene, id 64736 og 34529 utenfor plangrensen i vest, skal gjerdes inn og fysisk adskilles ved anleggsarbeid. Fysisk avgrensning av lokalitetene skal skje i samarbeid med Rogaland fylkeskommune som må kontaktes i god tid før arbeidet skal gjennomføres.

Topp gulv (TG) i første boligetasje fremkommer av plankart. Endelig parsellhøyde for boliger i BKS1BKS11 avklares i byggesaken. Hver parsell tilpasses vei.

Garasjer og carporter på bakkenivå regnes med i BRA. Parkeringsanlegg, m/boder og sykkelparkering, i kjeller skal ikke tas med i beregning av BRA. Biloppstillingsplass foran garasje/ carport skal være minimum 5,5 m lang. Takterrasser tillates etablert på garasje/ carporter.

Det skal være minimum 50 % solbelysning på felles og private uteoppholdsarealer ved vårjevndøgn kl 15.

Følgende innretninger kan plasseres utenfor byggegrenser, unntatt mot fv. 504 og jernbaneområdet:

- Garasje og carport: maksimalt 1 m fra vegkant når parallell med veg.
- Boder: kan plasseres i eiendomsgrense, men minst 2 m fra vei og minst 1 m fra friområder og gangveier. Krav til frisikt skal ivaretas.
- Kjellertrapper: maksimalt 1 m utenfor byggegrense.
- Balkonger: Maksimalt 2 m utenfor byggegrense.
- Utvendige trapper: maksimalt 2 m utenfor byggegrense.
- Trapp-/ heistårn og andre tekniske installasjoner kan overstige maks høyde med inntil 2 m.

Det tillates fradeling/seksjonering av eiendom innenfor hvert enkelt delfelt.

Innen brukstillatelse gis skal fellesarealer, int. tabell under, være opparbeidet. Følgende tabell angir maksimalt tillatt BRA og knytter opparbeidelse av fellesområder til felt:

	Antall enheter (min-maks)	Maks BRA m2	Skal ha sokkel	Maks. høyde målt fra TG	Felles uteopph.
BKS1	4-6	900		9 m	f_BUT2, f_BLK2
BKS2	4-6	900	X	7 m	f_BUT3, f_BLK2
BKS3	5-7	900		8 m	f_BLK4
BKS4	7-10	2 000		9 m	f_BLK5
BKS5	6-9	1 100	X	7 m	f_BLK5, f_SGG1
BKS6	4	800		7 m	f_BLK5, f_SGG1
BKS7	6-9	1 200	X	9 m	f_BLK4, f_SGG1
BKS8	5-7	1 200	X	9 m	f_BLK6, f_SGG1
BKS9	7-9	1 500		9 m	f_BLK7
BKS10	5-7	800		9,5 m	f_BLK7
BKS11	3-4	500		9 m	f_BLK7
Delsum	*56-78*	*11 800*			
BBB1	28-35	3 300	X (i vest)	7 m	f_BLK2, f_BUT1, f_BUT4
BBB2	17-25	3 600	X kjeller	22,5 m	f_BLK3
BBB3	19-28	4 000	X kjeller	22,5 m	f_BLK5, f_BLK4
BBB4	16-30	3 000	X kjeller	22,5 m	f_BLK5
BBB5	18-30	3 600	X kjeller	22,5 m	f_BLK6
Delsum	*98 -148*	*17 500*			
SUM	**154-226**	**29 300**			

4.2 Frittliggende boligbebyggelse, BFS1-BFS3

Tomtedelingsplan skal være godkjent av kommunen for det enkelte delfelt før fradeling av tomter kan finne sted.

Tillatt bebygd areal for boliger skal ikke overstige 30 % BYA, inkludert garasje. Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. bruksenhet.

Mønehøyden skal ikke overstige 8 m over nivået for topp grunnmur. Takvinkel skal ikke overstige 45 grader. Garasje inkludert uthus, boder mm kan oppføres med totalt inntil 50 kvm bebygd areal. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 5 m og gesimshøyde inntil 3 m.

BFS1 skal ha adkomst fra f_SKV7.

Ved søknad om utvidelse på eksisterende bolig, eller søknad om nye boliger, skal støyforhold vurderes med tanke på behov for å opparbeide regulerte støyskjermer. Ved behov for skjermingstiltak skal delfeltet vurderes, ikke bare tiltaket i seg selv.

4.3 Blokkbebyggelse BBB1

Bebyggelsen kan oppføres i opptil 2 boligetasjer pluss parkeringskjeller/sokkel. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Alle leiligheter med tre eller flere soverom skal være gjennomgående. Det skal sikres varierte størrelser i leilighetene. Ingen boenheter skal være under 40 m2 BRA.

4.4 Blokkbebyggelse BBB2-BBB5

Alle leiligheter med tre eller flere soverom skal være gjennomgående. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Det skal sikres varierte størrelser på leiligheter innenfor hver blokk. Ingen boenheter skal være under 40 m2 BRA. Innenfor hvert delfelt skal minimum 20 % av boenhetene være større enn 70 m2 BRA.

Mellom BBB2 og BBB3, samt mellom BBB4 og BBB5, skal det være en byggeavstand på minst 8 m.

Det skal settes av bod til sameiet i parkeringsanlegget.

Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt 5 til 7 etasjer. Hver blokk skal nedtrappes minst to etasjer, fordelt på et eller to sprang. 7 etasjer kan utgjøre maksimalt 2/3 av byggets lengde. Ved plassering av sprang skal det tas hensyn til overgang mot eksisterende bebyggelse og naboers solforhold.

Det tillates flermannsboliger innenfor BBB2 og BBB3.

BBB2 trappes ned mot nord, BBB3-5 trappes ned mot sør.

Fasader mot vest skal varieres i utforming og materialitet.

4.5 Boligbebyggelse, konsentrert BKS1-BKS11

BKS3 og BKS11 skal ha flatt tak, pulttak eller saltak på minimum 22 grader.

BKS1, BKS4, BKS7, BKS8 og BKS9 skal ha saltak med takvinkel på minimum 22 grader.

BKS2, BKS5, BKS6 og BKS10 skal ha flatt tak eller pulttak med maks takvinkel 8 grader.

Innenfor BKS1-BKS11 kan det oppføres hagebod med maks BRA på 6 m² og maks høyde på 2,6 m.

Det skal etableres minimum 45 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Private uteoppholdsarealer skal i hovedsak ha en hagedybde på minimum 8,0 meter, målt fra boligens fasadeliv på bakkeplan. Ved inngangsparti på eiendommen skal det etableres forhager eller plantefelt med vegetasjon.

4.6 Energiforsyning

Innenfor avmerkede områder skal det etableres nettstasjon. Nettstasjon med tilhørende ledningsnett skal være satt i drift før nye bygg kan tas i bruk.

Det skal gis høy prioritet til energiøkonomisering og at oppvarming av framtidig bygningsmasse i områdene baseres mest mulig på fornybar energi.

4.7 Renovasjon

Innenfor avmerkede områder o_BRE1-BRE3 skal det etableres nedgravde avfallscontainere. Renovasjonsstasjonene er felles for alle boliger innenfor planen. Containerne på BRE2 etableres min. 30 meter fra spormidt jernbanen.

4.8 Uteoppholdsareal

I felles utearealer kan det etableres gangstier, oppholdssoner, belysning, trapper, beplantning samt mindre tekniske installasjoner.

4.9 Lekeplass

Lekeplasser skal utformes og opparbeides iht. enhver tids gjeldende lekeplassnorm.

Innenfor o_BLK1 skal det opparbeides kvartalslekeplass, med gjennomgående sti, sittegrupper og andre elementer som supplerer nevnte funksjoner.

Sandlekeplasser, f_BLK2-7, skal opparbeides med tanke på de minste barna og hvor f_BLK3-6 opparbeides spesielt med tanke på god kontakt mellom små og store barn.

Lekeplasser og uteareal skal utformes med mest mulig grønne arealer, og med varierte tema og utfordringer for barn i alle aldre. Uteoppholdsarealer skal være minst 50 % solbelyst kl. 15 ved vårjevndøgn. Endelig plassering og avgrensning av lekearealer fastsettes i utomhusplan.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

5.1 Kjørevei

O_SKV1-11 skal opparbeides etter kommunaltekniske normer. Trafikksikkerhetstiltak skal vurderes, for eksempel fartsdumper, og fremkomme av tekniske planer.

O_SKV12 og o_SKV13 skal være opphøyet trafikkareal med fotgjengerprioritet.

Det vil være behov for midlertidig anleggsvei fra fylkesvei 504 inn til feltet. I kryss med fv. 504 må det etableres en midlertidig rundkjøring. Utforming og plassering av denne skal søkes om og være godkjent av Statens vegvesen.

5.2 Gatetun

O_SGT1 og o_SGT2 skal fungere som gatetun og opparbeides med annet gatebelegg enn asfalt (belegningsstein, brostein, armert gress e.l.).

5.3 Gang- og sykkelveg/ fortau/ gangveg

Regulerte gang-/sykkelveier og fortau skal ha fast dekke. F_SGG kan etableres med trapper.

5.4 Parkering

5.4.1 Normkrav – bil

Planområdet skal tilrettelegges med en kombinasjon av felles og privat parkering etter følgende norm;

	P-krav (Min)	P-krav felles anlegg
Enebolig med utleiedel < 70 m2	1	-
Enebolig med utleiedel =>70 m2	2	-
Konsentrert bolig > 10 boenheter		
< 70 m2	1,25	0,25
=> 70 m2	1,5	0,5
Konsentrert bolig < 10 boenheter		
< 70 m2	1	0,25
=> 70 m2	1	0,5

Gjesteparkering kan etableres på bakkenivå eller i parkeringsanlegg. Minst 5 % av felles parkeringsplasser skal dimensjoneres for bevegelseshemmede og plasseres nært hovedinnganger. Det skal anlegges sykkelfelt på minst 1,2 m parallelt med adkomst til parkeringsanlegg.

F_SPA1 er felles for BBB1, f_SPA2-5 er felles for BBB2-5.

Ved individuell parkering på egen tomt skal maks 1 parkeringsplass tilrettelegges integrert i bolig eller i garasje/carport.

5.4.2 Normkrav – sykkelparkering

Det skal legges til rette for minst 2 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m^2 BRA boligareal. Minst 50 % av all sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger og være overbygget.

5.4.3 Parkeringsanlegg

Alle parkeringsanlegg skal utformes med vekt på trafikksikkerhet og klare gangforbindelser til målpunkt som heis, inngangspartier, boder og sykkelparkering. Parkeringsanleggene skal dimensjoneres til å tåle vekstlag.

5.5 Arealer for annen veigrunn – grøntanlegg

Arealene skal gis hensiktsmessig utforming og opparbeides med beplantning, gjerder, gangfelt og sykkelparkering. Arealene skal inngå i utomhusplaner.

5.6 Støyskjermer

Arealene skal inngå i tekniske planer og gir en hensiktsmessig og variert beplantning.

Støyskjerm ved f_SVG5-7 etableres med sluser for gjennomgang. Støyskjermer over 2 meters høyde skal ha variasjon i materialbruk og kan ha innslag av glassfelt.

5.7 Jernbane (JB)

Området JB er avsatt til jernbane, med eksisterende spor og areal for planlagt nytt spor. Tiltak som kan berøre jernbaneanlegget skal avklares med Bane NOR før de settes i gang.

Området JB er avsatt til jernbane. Innenfor området tillates bare tiltak som er nødvendige for drift, vedlikehold og utvikling av jernbaneanlegget.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

6.1 Friområde

Eksisterende trær og skogholt i o_GF skal bevares i størst mulig grad. Nødvendige anlegg for sport og lek, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates av kommunen. Dette gjelder også mindre tekniske installasjoner som pumpestasjoner.

Gjennomgående tursti skal opparbeides. Tursti skal tilpasses automatisk freda kulturminnefeltet i sør. Trasé for tursti innenfor o_GF skal fastlegges i dialog med kulturminnemyndighetene og løses i tekniske planer.

Alle installasjoner og mindre bygg innenfor friområdet, skal godkjennes av kulturminnemyndighetene. Steingarden som ligger i plangrensa mellom gnr. 54/174 og 54/3 skal bevares/restaureres for å skjerme og markere grensa til det automatisk freda tunanlegget. Steingarden skal løes opp på tradisjonelt vis og det skal brukes stedegen stein. Dagens trerekke på plangrensen mot sør skal søkes bevart, eller erstattes med ny vegetasjonsskjerming. Eventuell fjerning av trerekken må ikke medføre noen form for inngrep/skade utenfor plangrensen.

§ 7 HENSYNSSONER (PBL 12-6)

7.1 Frisiktsoner ved veg (H140)

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående stolper og høystammede trær tillates.

7.2 Bevaring av kulturmiljø (H570_1)

Det er ikke tillatt å utføre tiltak eller arbeid innenfor bevaringsområdet uten tillatelse fra Hå kommune. Innenfor arealene skal om- og påbygginger, arbeid som fører til fasadeendring eller større reparasjoner meldes til bygningsstyremaktene. Ved mindre reparasjoner som innebærer utskifting av materialer skal en rådføre seg med Hå kommune.

7.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon, uten inngrep i bakken, er tillatt. Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 6)

9.1 Friluftsområde i vassdrag, VF1

Området VF1 omfatter Reiestadbekken med kantsone. Området skal ikke bygges ned.