

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering for trelastvegen 1 gnr 21 bnr 311, nærbø sentrum, plan 1160

04.04.17

§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, Utearealer, lek, offentlig veg og adkomst skal oppfylle retningslinjer for universell utforming hvor dette er mulig.

Alle boliger skal utformes som tilgjengelig boenhet.

1.3 FELLESBESTEMMELSER

1.3.1 Kommunaltekniske anlegg og infrastruktur

Som grunnlag for søknad skal det foreligge godkjent teknisk plan. Teknisk plan for vei, VA, overvannshåndtering og skilter skal inkludere offentlige veier, fortau, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Planen skal også vise behandling av overflatevann.

Teknisk plan for utearealer (utomhusplan) skal være i målestokk 1:200 og skal vise plan og tekniske snitt for uteoppholdsareal og forhold til nåværende og fremtidig terreng med terrengbearbeiding, kotehøyder, tomtegrenser, plassering av bygg, murer, gjerder og leegger over 0,5 meter, materialbruk, belysning, beplantning, møblering og arealer for lek og opphold, parkering og avkjørsler til offentlig vei, støyskjermer og andre faste innretninger. Den skal være basert på prinsippene om universell utforming. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Utomhusplan skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis.

1.3.2 Byggetillatelse

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak i form av støyskjermer og/eller fasadetiltak. Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå, og uteoppholdsarealer med støynivå i henhold til støyrapport og T-1442, tabell 3.

1.3.3 Utforming og estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal i byggesaken stilles krav til nøye dokumentasjon på god materialbruk og formgivning.

§2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Renovasjonsanlegg f BRE

Området regulert til f_BRE skal opparbeides med 4 nedgravde avfallscontainere. Utforming skal utføres etter kommunalteknisk avfallsnorm for Hå kommune.

2.2 Uteoppholdsareal f BUT1, f BUT2 og f BUT3

Uteoppholdsareal f_BUT1, f_BUT2 og f_BUT3 skal fungere som adkomstområder for publikumsrettede tjenester, lek og boliger. Delfeltene skal ivareta en allmenn tilgjengelig passasje mellom fortau og lekeplass f_BLK, og opparbeides etter hovedprinsippene i Utomhusplan, inkludert sykkeloppstillingsplasser og beplantning.

Funksjoner tilknyttet publikumsrettede tjenester tillates. Områdene kan ikke asfalteres.

2.3 Lekeplass f BLK

Lekeplass f_BLK skal opparbeides etter hovedprinsippene i Utomhusplan, inkludert beplantning, interne veger, trær, lekeapparat, benker og sykkeloppstillingsplasser. Mindre justeringer av form og plassering tillates. f_BLK skal oppfylle kommuneplanens krav til kvartalslek med unntak av størrelse.

Det tillates opparbeidet paviljong/grillhytte, pergola eller lignende konstruksjoner, og lokalt oppbygde områder for soneinndeling.

2.4 Annet uteoppholdsareal BAU

Annet uteoppholdsareal BAU skal fungere som uteoppholdsareal for boligformålet f_BKB1.

2.5 Fellesbestemmelser for bebyggelsen

Det tillates minimum 40 og maksimum 50 boliger totalt innenfor planområdet. Ingen boliger skal være mindre enn 45 m². Minimum 40% skal være over 70m².

Bygg skal plasseres innenfor formålsgrenser nivå 2. Byggegrense er lik formålsgrense der annet ikke er vist.

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt med en kotehøyde i plankart for hvert enkelt delfelt.

Ventilasjonskasser på tak og trappe- / heisrom tillates å bryte maks byggehøyde på grunn av heissjakt.

Alle bygninger skal ha flatt tak.

Fasade i 1.etasje mot Jadarvegen skal aktiviseres ved bruk av store, åpne vindusflater og mulighet for minst 3 dører med direkte adkomst fra fortau. Minst 60% av fasaden i 1.etasje skal være med vinduer og dører.

For publikumsrettede tjenester i 1.etasje skal minst 60% av fasaden mot f_BUT1 og f_BUT2 være med vinduer og dører.

Parkeringsanleggets synlige fasade mot Opstadvegen skal trekkes minst 1 meter inn fra fortauskant. Området skal her brukes til opphold, beplantning, belysning og spill i fasaden. Forslag til opparbeidelse skal vise i fasade og utomhusplan, og godkjennes av kommunen ved rammesøknad. Fasaden/rommet skal ikke fremstå som monoton, men gi liv til miljøgaten.

Terrasser og balkonger tillates å glasses inn. All innglassing skal løses innenfor byggegrenser vist i plankart. Innglassingen skal gis en helhetlig utforming / utførelse.

f_BUT2 skal gis en utforming som sikrer tiltak for å bryte opp vinden. Tiltak kan være i form av vegetasjon eller netting (eller tilsvarende lette, åpne installasjoner).

2.6 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse f BBB1

Det tillates maks 18 boenheter

Antall etasjer: 4 etasjer.

Maks gesims: kote + 42 og +44,5 for inntrukket etasje.

Trapp- / heisrom tillates utenfor byggegrense for inntrukket etasje.

Størrelse formål	773 m ²
Maks BYA	705 m ²

2.7 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse f BBB2

Det tillates maks 16 boenheter.

Antall etasjer: 4 -6 etasjer i henhold til plankart.

Maks gesims: kote +46,5 til + 52,0 i henhold til plankart.

Størrelse formål	515 m ²
Maks BYA	496 m ²

2.8 Bolig /forretning f BKB1

I 1.etasje mot Jadarvegen skal det være publikumsrettede tjenester i form av forretning, kontor eller tjenesteyting.

Minimum dybde skal være 6 meter. Mot felles gårdsrom i 1.etasje tillates bolig. I øvrige etasjer tillates kun bolig.

Det tillates maks 12 boenheter.

Antall etasjer: 4 etasjer.

Maks gesims: kote + 46,0.

Størrelse formål	316 m ²
Maks BYA	316 m ²

2.9 Bolig /forretning f BKB2

I 1.etasje mot Jadarvegen skal det være publikumsrettede tjenester i form av forretning, kontor eller tjenesteyting. I øvrige etasjer tillates kun bolig.

Hjørnet Trelastvegen/Jadarvegen skal med maksimum 8 meter i begge retninger fremheves som et hjørnebygg / tårn.

Hjørnebygget skal over 1.etasje krages ut med inntil 0,7 meter. Utkragingen tillates utover formålsgrense.

Det tillates maks 11 boenheter.

Antall etasjer: 6 etasjer.

Maks gesims: kote + 52,0.

Størrelse formål	263 m ²
Maks BYA	263 m ²

§3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg o SKV1

Veg regulert til o_SKV1 skal være offentlig, og utarbeides i henhold til vegnorm for Jæren.

3.2 Kjøreveg f SKV2

Vei regulert til f_SKV2 skal være felles adkomst til parkeringsanlegg, og utarbeides med hensyn på at myke trafikanter skal krysse mellom Trelastvegen og f_SKV2. Innenfor f_SKV2 skal det etableres en kobling fra fortau til lekeplass f_BLK med minimum bredde 1,5 meter.

3.3 Fortau o SF1 og o SF2

Områder regulert til o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig. Fortauet skal opparbeides i henhold til vegnorm for Jæren.

3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg o SVT

Område regulert til annen veggrunn -tekniske anlegg skal være offentlig. o_SVT skal fremstå som grøntareal, men kan opparbeides med nedsenket kantstein for å lette tømning av nedgravde avfallscontainere.

3.5 Annen veggrunn – grøntareal o SVG1

Område regulert til annen veggrunn -grøntareal skal være offentlig. o_SVG1 skal beplantes med en trerekke av høystammede trær i henhold til utomhusplan.

3.6 Parkeringshus/-anlegg f SPH

All parkering skal skje i felles nedgravd parkeringsanlegg f_SPH, og antall parkeringsplasser skal være i henhold til kommuneplan for Hå kommune.

Innenfor felles parkeringsanlegg skal det legges til rette for parkeringsplasser for sykkel i henhold til kommuneplanen, minst en sportsbod per bolig, samt tekniske anlegg for bebyggelsen.

Offentlige kantparkeringsplasser langs Jadarvegen skal opparbeides i henhold til vegnorm for Jæren.

§4 HENSYNSSONER

4.1 FRISIKT

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 2 meter over tilstøtende vegers nivå. Parkering, skilttavler og tekniske installasjoner tillates ikke innenfor frisiktsone. Høystammede trær eller søyler er tillatt.

§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det tillates utbygging i to byggetrinn. Deler av parkeringsanlegg og BKB1, BKB2 og BBB2 kan realiseres i et byggetrinn. Deler av parkeringskjeller og BBB1 kan realiseres i et byggetrinn.

Før brukstillatelse til BKB1, BKB2 og BBB2 kan gis skal følgende være opparbeidet:

- Fortau o_SF1
- Lekeplass f_BLK.
- Uteoppholdsareal f_BUT1 og f_BUT2.
- Annet uteoppholdsarealf BAU.
- Nødvendig antall parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser i henhold til kommuneplan for Hå kommune.

Før brukstillatelse til BBB1 kan gis skal følgende være opparbeidet:

- Fortau o_SF2.
- Sandlekeplass i henhold til kommuneplanens krav.
- Uteoppholdsareal f_BUT3.
- Nødvendig antall parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser i henhold til kommuneplan for Hå kommune.

Før brukstillatelse kan gis for første byggetrinn, skal resterende område opparbeides med gressplen og sikres allmenn tilgjengelighet.

Bygg og uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold før ferdigattest kan gis.

