



Plan nr. 971 E-I

REGULERINGSBESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR MELLEMSTRANDMARKA

Godkjent i Kommunestyret 07.04.2020 Sak 008/20

Mindre vesentlig reguleringsendring godkjent av delegasjonssaker for tekniske saker og næring den 29.11.2021, sak 718/21

Planendring (forenklet prosess) – delegert vedtak: 31.03.2026, sak 26/989

HØRINGSUTGAVE, SAK 26/1384 –9. april 2026 – 30. april 2026

§ 1 - GENERELT

1.1. Formål

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

1.2. Kulturminner

1.2.1. Rogaland fylkeskommune utførte i 2015 en kulturhistorisk registrering av området uten at det ble registrert noen funn eller foretatt noen kommentarer. Saks nr. 15/10853-7.

1.2.2. 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 S 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

1.3. Universell utforming

1.3.1. Prinsippet om universell utforming skal 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.

1.4. Krav til søknad om byggetillatelse

1.4.1. For kjørevei, gangvei og lekeplass:

Det leveres teknisk plan som skal godkjennes av teknisk avdeling i Hå kommune før byggetillatelse blir gitt

1.4.2. For hvert delfelt gjelder følgende:

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utenomhusplan i målestokk 1:200 for hvert delfelt.

Planen skal vise terrengbearbeiding og eventuelle støttemurer med angitte høyder, parkering, og andre faste elementer.

Byggesøknaden skal redegjøre for materialvalg og fargebruk som harmonerer med resten av delfeltet.

1.5. Kommunaltekniske anlegg

- Det er utarbeidet prinsipplan for vann- og avløps nett. VA-rammeplanen viser intensjon for å lede overflatevann bort fra boliger.
- VA-plan skal utarbeides i samsvar med gjeldende Kommunalteknisk norm for vann- og avløpsanlegg for Hå kommune, og VA-rammeplanen.
- Planer for kommunaltekniske anlegg skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse blir gitt.

1.6. Overvann

Overvann skal håndteres lokalt. Bortledning av over- og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse, materielle skader og/eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet eller ved snøsmelting.

Ved kraftig og ekstrem nedbør skal overvann avledes i planlagte flomveier. Avledning av overvann skal skje uten skade på bygg og infrastruktur. Hovedflomveier skal dimensjoneres og utformes i samsvar med godkjent VA-plan.

Flomveier skal vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan hindre, eller endre planlagt overvannsavledning. Eventuelle endringer krever samtykke fra Hå kommune.

§ 2 - BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5, 1)

2.1. Fellesbestemmelser for konsentrert småhusbebyggelse (K1 – K5) og Boligblokkbebyggelse (LB-1 – LB-2)

2.1.1. Høyder

Møne- og gesimshøyder måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Møne- og gesimshøydene kan justeres etter godkjenning fra kommunen med +/-50 cm for å tilpasse bebyggelsen til endelige tekniske planer.

Forstøtningsmurer skal ikke overstige 1 m, og kan brukes dersom terrengforskjellen ikke tas opp i form av skråning på en naturlig måte i terrenget, kan bygges i naturstein eller betong.

Maksimalt gesims- og mønehøyder for delfelt K1 -K5 er:

- For flatt tak: 7,0 m til gesims.
- For pulttak: 7,0 m til laveste gesims og 9,0 m til høyeste gesims.
- For saltak/valmtak: 7,0 m gesims og 9,0m møne.

Høyder for LBI og LB2 er gitt i punkt 2.8 og 2.9.

2.1.2. Utforming og plassering:

- Alle boligene innenfor hvert delfelt skal ha ens takform, og utformes som et helhetlig delfelt.
- Boligene skal for hvert delfelt plasseres innenfor regulert byggegrense.
- Garasje/carport/bod tillates plassert i eiendoms grense også når den henger sammen med bolig.
- Minste avstand fra garasje/carport til vei/trafikkareal er 1.0m når garasje/carport plasseres parallelt med grense, eller 5,5 m fra grense når garasje/carport ligger vinkelrett på vei. Mot Smedabråtet gjelder regulert byggegrense også for garasje/carport/bod.
- For K1 til K5 tillates takterrasse på inntil 27 m² pr. enhet over garasje, bod eller 1 - etasje. Takterrasse skal skjermes fra uheldig innsyn mot privat- eller offentlig uteoppholdsareal. Skjerming av takterrasse skal utformes slik at tilfredsstillende solforhold blir sikret tilgrensende uteoppholdsareal kl. 15.00 ved vårjevndøgn. Takterrasse og balkong kan innglasses. Innglasset uteplass skal ha lik utforming for boligene innenfor samme delfelt som velger innglassing.
- Fasadeendringer skal utformes likt for alle boenhetene innenfor hvert delfelt og være godkjent av kommunen.

2.1.3. Uteoppholdsareal:

For konsentrert småhusbebyggelse K1 - K5 skal uteoppholdsareal pr. enhet være min. 50 m² hvorav 15 m² kan løses på takterrasser og balkonger.

For lavblokk LBI- LB2 skal uteoppholdsareal pr. enhet være min. 30 m² hvorav 10 m² kan løses på privat takterrasser og balkonger.

Minst 50 % av regulert leke-, felles- og private uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.

2.1.4. Private avkjørsler skal opprettholde frisikt 3x20 m i henhold til gjeldende regelverk. Maks bredde på avkjørsel er 5,0m.

2.2. Parkering

2.2.1. For konsentrert småhusbebyggelse K1 - K5 skal bil- og sykkelparkering løses på egen tomt.

For felt K1, K3 og K5 skal det vises og etableres opp til maks. en biloppstillingsplass i garasje/carport for hver boenhet.

For felt K2 og K4 skal det vises og etableres opp til to biloppstillingsplasser i garasje/carport for hver boenhet.

2.2.2. For lavblokk LBI skal det vises og etableres opp til 1 dedikert parkeringsplass for hver boenhet på felles parkeringsplass, pluss 1 felles gjesteparkeringsplass, på felles parkeringsplass på egen tomt.

For lavblokk LB2 skal det vises og etableres opp til maks. parkeringsdekning på 1,2 inkludert gjesteparkering.

Minst 5% av parkeringsplassene i fellesparkering skal dimensjoneres for bevegelsehemmede.

For LBI og LB2 skal det vises min 2,0 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet, hvor av en sykkelparkeringsplass blir dekket i Sportsbod. Sykkelparkeringsplass i sportsbod tilrettelegges for ladning av el-sykler. Resterende sykkelparkering skal plasseres hensiktsmessig i forhold til hovedinngang, og være tilgjengelig for besøkende.

2.3. Boliger - konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer (K1)

Delfeltet K1 skal bebygges med 5-7 boenheter i form av konsentrert småhusbebyggelse, kjedete boliger eller rekkehus. Maksimal BYA i % inklusive parkeringsareal er 45%. Delfeltet kan oppdeles i tomter.

2.4. Boliger- konsentrert småhusbebyggelse i én til to etasjer (K2)

Delfeltet skal bebygges med 3 boliger enten frittliggende, eller sammenkjedet med garasje eller carport. Boligene tillates oppført med maksimal BYA i % inklusive parkeringsareal på 45%. Delfeltet kan oppdeles i tomter.

2.5. Boliger- konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer (K3)

Delfeltet skal bebygges med 3 boenheter av konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedete boliger eller rekkehus. Garasje eller carport kan henge sammen med huskroppen. Maksimal BYA i % inklusive parkeringsareal 45%. Delfeltet kan oppdeles i tomter.

2.6. Boliger- konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer (K4)

Delfeltet skal bebygges med 2 boenheter i form av vertikaldelt bolig eller to sammenkjedete eneboliger med garasje eller carport. Boligene tillates oppført med maksimal BYA i % inklusive to parkeringsplasser pr. enhet på 45%. Delfeltet kan oppdeles i tomter.

2.7. Boliger- konsentrert småhusbebyggelse i to etasjer (K5)

Delfeltet skal bebygges med 2 boliger enten vertikaldelt eller sammenkjedet med garasje eller carport. Boligene tillates oppført med maksimal BYA i % inklusive parkeringsareal på 45%. Delfeltet kan oppdeles i tomter.

2.8. Boliger- blokkbebyggelse (LBI)

På delfeltet skal det føres opp lavblokk med 4 leiligheter. Maks. tillatt BYA for LBI er 350 m². Bygget oppføres med to boligetasjer. Gesimshøyde for 2.etasje skal være maks kote 30 ved flatt tak, eller kote 31,5 ved pulttak. Høyden kan etter godkjenning fra kommunen justeres med +/- 50 cm for å tilpasse bebyggelsen til endelige tekniske planer. Det tillates at heis- og trappehus overstiger denne høyden. Kun 10% av takoverflaten tillates påbygd med heis/trappehus/tekniske installasjoner over oppgitt maksimal gesimshøyde. Påbygget kan ikke være høyere enn 3 meter målt fra øverste gesims. Det tillates at balkonger, trapp heis og søyler oppføres inntil 4m fra eiendomsgrænse.

Iht. punkt 1.8.4. i kommuneplanen skal det legges opp til 1 parkeringsplass per leilighet, samt 1 felles gjesteparkering. Min. 5% skal være tilpasset bevegelseshemmede. Det skal også legges opp til 2,0 sykkelparkeringsplasser for hver leilighet, hvor 1 sykkelplass blir dekket i sportsbod.

2.9. Boliger- blokkbebyggelse (LB2)

På delfeltet LB2 skal det føres opp boligblokk på 14 leiligheter med parkering under bygget. Maks. tillatt BYA for LB2 er 850m². Blokken kan oppføres i to byggetrinn så lenge krav til teknisk forskrift opprettholdes. Bygget oppføres med parkering under bygget, to boligetasjer og en inntrukken 3. boligetasje. Gesimshøyde på 2.etasje skal være maks 32,0 moh. 3.etasje skal være inntrukket fra veggiv i 2.etasje. Gesims 3.etasje skal maksimalt ha en kotehøyde på 35,0. Høyden kan etter godkjenning fra kommunen justeres med +/- 50 cm for å tilpasse bebyggelsen til endelige tekniske planer. Det tillates at heis- og trappehus overstiger denne høyden. Kun 10% av grunnflaten/BYA tillates påbygd med heis/trappehus/tekniske installasjoner over oppgitt maksimal gesimshøyde. Påbygget kan ikke være høyere enn 3 meter målt fra øverste gesims. Det tillates at balkonger, trapp, heis og søyler oppføres inntil 4m fra eiendomsgrense.

Det tillates at trapp- og heishus overskrider byggegrense mot vei i nord med inntil 2,5m. Det tillates at trapp- og heishus plasseres nærmere enn 4m fra VA-ledning i vei. Tiltak for å sikre fremtidig vedlikehold av VA-ledning må gjennomføres. Tiltak skal være iht. VA-norm og skal godkjennes av VA-ansvarlig i Hå kommune.

På grunn av fare for flom legges parkering i en delvis nedgravd etasje på kote ca. 22,5. Det tillates to innkjørsler til parkeringsanlegget. Anlegget skal ha en parkeringsplass for hver leilighet. Det tilrettelegges for inntil maks 3 stk. gjesteparkeringsplasser for LB2, hvorav en skal være dimensjonert for bevegelseshemmede. Det skal være 2,0 sykkelparkeringsplasser for hver leilighet, hvor en sykkelplass blir dekket i sportsbod. Resterende etableres nær inngang.

§ 3 - GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 3)

3.1. Lekeplasser (f_Lek)

Lekeplassene f_Lek 1 og f_Lek2 skal være felles og opparbeides og utstyres i henhold til kommuneplanens krav til sandlekeplass. Utforming basert på Norm for utomhusanlegg i SørRogaland 2.1.

I friområdet kan det plasseres trafo og tekniske anlegg med ledningsnett. Det skal ikke etableres lekeapparat og andre faste installasjoner nærmere enn 3m fra eks. trafo.

Lekeareal skal ha tilfredsstillende avskjerming og solforhold. Dvs. sol på min 50% av påkrevd uteoppholdsareal ved vår- og høstjevndøgn kl. 15.00. Lekeplass må sikres med gjerde mot trafikkareal for å ivareta tryggheten til barn på lekeplassen.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5, 2)

4.1. Renovasjonsanlegg (f_RE)

Innenfor felt RE i plankartet skal det etableres nedgravde avfallscontainere, som skal være felles for beboerne innenfor planområdet. Anlegget godkjennes av kommunen. Området skal være tilgjengelig for rullestolbruker. Det skal legges opp til tilstrekkelig avskjerming mellom renovasjon, RE, og Lek 1. Veien må være dimensjonert for dagens renovasjonsbil.

4.2. Offentlig kjøreveg (o_Kv2)

Vegen skal være offentlig.

4.3. Annen veggrunn (VG)

4.3.1. Vegetasjonsbelte

Et område på 2 m bredde fra veikant øst for Smedabråtet, VG 1, VG2 og VG3, skal settes av til en sammenhengende grønnstruktur. Området skal ikke ha noen bebyggelse eller gjerde over 1 m. Beplantning skal følge rammene fastsatt i punkt 5.1 for frisikt innenfor frisiktsoner.

4.4. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BIF)

4.4.1. Området skal brukes til opparbeiding av trasé for overvatn som sikrer tilstrekkelig sikkerhet mot overvatnflom ved 200-års nedbør. Flomvegen skal være dimensjonert i samsvar med kommunen sin VA-norm. Området kan ved opparbeidelse disponeres som felles uteopphold areal for LB2. Arealet BIF regnes med i arealet til LB2 for utnyttelse av LB2.

§ 5 - HENSYNSSONER (Pbl § 12-6)

5.1. Frisikt

I områdene skal det være fritt for hindringer. Høyde på vegetasjon må ikke overstige 50 cm over gateplan.

Trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Private avkjørsler og adkomster til lekeplass (f_LEKI) skal opprettholde frisikt 3x20 m i henhold til gjeldende regelverk.

§ 6 - REKKEFØLGEKRAV

6.1. Rekkefølgekrav

6.1.1. Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse innenfor noen felt skal f RE og o_Kv2 være ferdigstilt.

6.1.2. Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til mer enn 7 boliger skal f _Lek 1 være ferdigstilt, og det skal være innplantet busker/trær langs Smedabråtet i henhold til pkt. 5.2.

6.1.3. Før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse innenfor felt K5, LBI og LB2 skal f Lek 2 være ferdigstilt.

6.1.4. Før det gis byggetillatelse for boliger på felt K5 og LB2 må det være prosjektert og godkjent av Hå kommune trasé, sone BIF i reguleringsplan, for håndtering av overvann på felt LB2.

6.1.5. Planer for kommunaltekniske anlegg skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse