



**REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERINGSPLAN FOR
MOTLANDSENGA
Hå kommune**

Kommunestyrets vedtak	18.11.2009	sak 058/09
Reguleringsendring Revisjon A	17.08.2020	sak 309/20
Reguleringsendring etter forenklet prosess – Revisjon B	18.08.2022	sak 21/1479
Reguleringsendring etter forenklet prosess - Revisjon C	03.06.2026	sak 337/26
Høring 2026 – Revisjon D		

GENERELT

1. Innenfor planområdet skal arealbruken være som vist i planen. Ved detaljplanleggingen av bebyggelsen skal det legges vekt på estetikken slik at bebyggelsen får en harmonisk utforming både enkeltvis og i forhold til nabobebyggelse. Skjemmende farger og materialbruk må unngås.
Detaljplanleggingen skal skje etter retningslinjene for universell utforming og vektlegge at veger, felles uteoppholdsareal, tilkomst til eiendom og lekeplass er tilgjengelig for alle.
2. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplanum. I private avkjørsler skal det være frisikttrekanter på 2 x 5 m.
Garasjer/carporter parallelt med veg kan tillates med minsteavstand 1,0 m fra vegkant. Takutstikk skal ikke komme nærmere vegkant enn 0,5 m.
3. Uteoppholdsareal må være minimum 25 m² pr. boligenhet. Arealet må være egnet til formålet. Private balkonger kan regnes som del av oppholdsarealet. Ved byggemelding skal det dokumenteres at trafikkstøyen på uteareal ikke overskrider gjeldende retningslinjer. Det vises til rapport 554000-0-R01 fra Sinus AS som beskriver alternative aktuelle støydempingstiltak.
4. Til reguleringsplanen er det utarbeidet illustrasjonsplan. Denne skal legges til grunn ved detaljplanleggingen, men er ikke juridisk bindende. Kommunen kan ved byggesaksbehandlingen godkjenne tilpassa løsninger.

BYGGEOMRÅDE FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

5. På planen er områdene vist som B2 – B7.

Boligbebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer. Det tillates ikke sokkeletasje i tillegg til dette. Største bygningshøyde skal ikke overstige 10 m målt fra gjennomsnitt ferdig terreng.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 50 % BYA (bebygd areal inkl. garasjer/carporter og parkering).

Før utbygging og som en del av søknad om byggetillatelse av det enkelte delfelt skal det utarbeides detaljert utbyggingsplan som skal vise følgende:

- Antall leiligheter. Minimum og maksimum antall er angitt på plankartet.
- Bygningenes høyde og plassering.
- Felles uteoppholdsareal/lekeplass med plassering som gjør det egnet til formålet og størrelse som er i tråd med kommunens retningslinjer. Hver bolig skal i tillegg ha privat uteoppholdsareal som kan være balkong/terrasse.
- Garasjer/carporter og oppstillingsplasser for biler.
- Sjøpelhåndtering.
- Uteområde.



Parkering, uteområder og innretning for søppelhåndtering skal være ferdig før boligene kan tas i bruk. Det skal vises parkeringsdekning på minst 2 plasser pr. bolig. En av disse skal vises som **carport-/garasjeplass**. Garasjer/**carporter** skal være i en etasje og skal tilpasses boligbebyggelsen i delfeltet.

BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

6. Tomtene for frittliggende småhusbebyggelse er på planen vist innenfor delfeltene B1, B8 og B9. I felt B1 skal det oppføres 6 boliger.
7. På tomtene kan det føres opp enebolig eller tomannsboliger med maksimal mønehøyde 9 m og gesimshøyde maksimalt 8 m fra gjennomsnitt ferdig terreng.

Forutsatt at det vises nødvendig parkeringsareal og uteoppholdsareal på egen tomt kan eneboligene også inneholde tilleggsleilighet. Bebygd areal kan være inntil 40% inklusiv garasjer/**carporter**.

For hver enebolig skal det vises plass for dobbel garasje/**carport** og en ekstra biloppstillingsplass. **Hver enkelt** garasje/**carport** kan være på inntil 50 m² **BYA**. Hvis boligen innredes med tilleggsleilighet skal det være en ekstra biloppstillingsplass for denne. Dersom tomta bebygges med tomannsbolig skal det for hver bolig vises minst 1 **carport-/garasjeplass** i tillegg til en oppstillingsplass. **Garasjer/carporter kan ha et maksimalt samlet areal på inntil 70 m² BYA per eiendom.**

BYGGEOMRÅDE FOR BARNEHAGE.

8. Innenfor delfeltet kan det oppføres barnehage med tilhørende bygninger og anlegg som naturlig hører til bruken.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 30 % BYA.

Ved byggemelding skal det dokumenteres at trafikkstøy ligger innenfor gjeldende forskriftskrav.

Uteoppholdsarealet til barnehagen skal være åpent for alle utenom i barnehagen sin åpningstid.

Innenfor areal avsatt til barnehage kan det tillates at det føres opp trafokiosk.

FRIOMRÅDER

9. Friområdet langs Store ring kan opparbeides etter plan som på forhånd skal være godkjent av kommunen. Opparbeidelsen kan gjøres med sikte på at barnehagen kan bruke deler av friområdet som uteoppholdsareal. Friområdet langs delfeltene B3 – B7 er del av overordnet gang-og sykkelvegnett som er vist i kommuneplanen.

TRAFIKKOMRÅDE utgår

10. ~~På arealet for offentlig parkeringsplass kan det tillates at de føres opp trafokiosk.~~

REKKEFØLGEKRAV

11. Det må inngås utbyggingsavtale med kommunen før opparbeidelse av feltet kan igangsettes.
12. Eventuelle fartsdempende humper skal opparbeides sammen med den øvrige tekniske opparbeidelsen.



13. Støyvoll på barnehagetomt og tomtene på B8 skal være etablert før bygninger på disse feltene tas i bruk.
14. Før det kan gis tillatelse til deling og/eller igangsettingstillatelse for oppføring av ny bebyggelse i felt B1 skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusplanen skal vise oppdeling av feltet, plassering av bebyggelse, avkjørsel og øvrig opparbeidelse av tomtenes utearealer.