

# Reguleringsplan for Haus sentrum sør PlanID 46302020002

## Reguleringsføresegner

Saksnr: 20/2725

Dato siste revidert: 20.05.2022

Vedtatt dato:

## Verknader av planen.

Detaljreguleringsplanen er utarbeidd med heimel i plan- og bygningslova (Pbl.) § 12-5.

Føresegnene er saman med plankartet juridisk bindande for framtidig arealbruk jf. Pbl. § 12-4. Føresegnene inneheld både generelle føringar som gjeld for fleire arealbruksføresmål og særskilde føresegnar knytt til det einkilde arealbruksføre målet.

Den formelle delen av planen er:

Plankart i målestokk 1:750 ved arkformat A0, datert 20.05.2022

Føresegner datert 20.05.2022

Planområdet omfattar heile eller delar av følgande gbnr: 62/1, 6, 19, 67, 104, 155, 156, 168, 197 og gbnr 62/1/5.

## Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av Haus sentrum ved å regulere infrastrukturløysingar, i tillegg til å sikre fortetting ved å legge til rette for ein lågblokk.

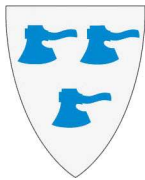
## Definisjonar (utan rettsverknad)

BYA

Er utbygd areal for ei tomt; summen av utbygd areal for alle bygningar (fotavtrykk), bygningsdelar og konstruksjonar over bakken, ope overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplassar på ei tomt..

LÅGBLOKK

Bygning med fire eller fleire bueiningar og med inntil 4 etasjar over bakkeplan.



## 1. Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:750 datert 20.05.2022
- 1.2 Der planen ikkje har fastsett andre krav gjeld kommuneplanen sin arealdel sine føresegner og plan- og bygningslova med forskrifter. Infrastruktur til VA-anlegg og renovasjonsløyisingar kan etablerast i alle arealføremål.
- 1.3 Der byggjegrænse ikkje er tekne inn i plankartet gjeld plan- og bygningslova § 29-4, med unntak av byggjegrænser som nemnd i føresegn 4.1.6.
- 1.4 Dersom gjenstandar, konstruksjonar eller andre funn, som kan tenkast å komme inn under lov om kulturminne § 4, oppdagast i høve gravearbeid, skal arbeidet stoppast omgåande og kulturminnemynda underrettast, jf. lov om kulturminne §8, 2 ledd.
- 1.5 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

### **Bygg og anlegg (pbl § 12-5 ledd nr 1)**

Bustadar – blokker (BBB)  
Sentrumsføremål (BS)  
Kommunaltekniske anlegg (BT)  
Leikeplass (BLK)

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, ledd nr 2)**

Veg (SV)  
Fortau (SF)  
Parkering (SPP)  
Gatetun (SGT)  
Kollektivhaldeplass (SH)  
Leskur (SL)  
Anna veggrunn – grøntareal (SVG)

### **Omsynssone (pbl § 12-6)**

Støysone – Gul sone (H220)  
Sikringssone frisikt (H140)

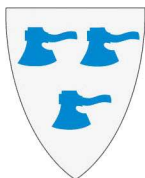
- 1.6 Eigarform:

Følgjande føremål i planen er offentlege:	
Bygg og anlegg	o_BLK, BKT
Samferdsel	o_SV, o_SH, o_SL, o_SF1, o_SF2, o_SF3, o_SF4, o_SPP1, o_SPP2 o_SGT og o_SVG,

## 2. Felles føresegner

### 2.1 Universell utforming

- 2.1.1 Alle tiltak skal utformast med omsyn til rørslehemma og menneske med mobilitetsvanskar.
- 2.1.2 Alle bustadar skal ha universell tilkomst til felles eller privat inngangsparti frå parkeringsplass.
- 2.1.3 Alle leikeområde skal ha universell tilkomst.



## 2.2 Utomhusplan, situasjonsplan og anna dokumentasjon

- 2.2.1 For felt BBB og felt BS skal situasjonsplan vere i 1:500 og planen skal gjere greie for avkøyrslar, parkering, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.
- 2.2.2 Ved søknad om løyve til tiltak skal det dokumenterast ei tilfredsstillande løysing for handsaming av overvatn i høve til vassmengder på gjeldande areal, jf den til ein kvar tids gjeldande va-norm, NKF-norm og VA-miljøblad.
- 2.2.3 Plan for anleggsfasen skal om naudsynt innehalde oversikt over utbyggingsfasar og gjennomføring, trafikkavvikling inklusiv trafikktryggleik for mjuke trafikantar, tiltak i høve støy og støv, driftstider, plassering og arealbehov for riggområde, tilkomst, parkering, anleggsgjerder og handsaming av overvatn i anleggsfasen.

## 2.3 Estetikk og byggeskikk

- 2.3.1 I alle byggesaker skal det gjerast greie for og gjerast ei vurdering av dei estetiske sidene av tiltaket. Vurderinga må vere i forhold til tiltaket sjølv, omgjevnadane og fjernverknaden. Bruk av belysning, fargar og materiale må gjerast greie for.
- 2.3.2 Alle bygg skal ha gode arkitektoniske kvalitetar utført i varige materialar og godt gjennomarbeidde detaljar.

## 2.4 Støy

- 2.4.1 Støykrav i anleggsfasen: Støy i anleggsfasen frå byggje- og anleggsverksemd skal tilfredsstillast krav gitt i den til kvar tid gjeldande støyretningslinje og støykrav (T1442)  
Støykrav i driftsfasen: Støy i driftsfasen frå byggje- og anleggsverksemd på bustader skal tilfredsstillast krav gitt i den til kvar tid gjeldande støyretningslinje og støykrav (T1442)

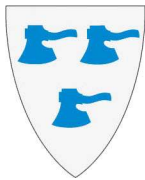
## 2.5 Parkering

- 2.5.1 Parkering skal skje på eige tomt eller på dokumentert anna parkeringsareal.
- 2.5.2 For parkering gjeld følgjande krav som minimumskrav:

Føremål	Bil	Sykkel
Bustad	1 pr bueining	
Bustad gjesteparkering	0,2 pr bueining	0,5 pr bueining
Forretning/tenesteyting/ kontor	2 pr 100 m <sup>2</sup> forretningsareal	0,5 pr 100 m <sup>2</sup>

## 2.6 Overvatn

- 2.6.1 Overvatn skal utgreiast i alle tiltak. Handsaming av overvatn skal følgje prinsipp om lokal infiltrasjon og fordrøying.
- 2.6.2 Der det ikkje er mogleg å handsame overvatn lokalt skal det utarbeidast fagkyndige vurderingar der konsekvensane vert gjort greie for.



## 3. Rekkjefølgjekrav

---

### 3.1 Før rammesøknad

Felt BBB, BS, o\_SV1, o\_SV2, o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3, o\_SF4 og o\_SGT

- 3.1.1 Ved søknad om løyve til tiltak på BBB, BS, o\_SV1, o\_SV02, o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3, o\_SGT, o\_SF4 og o\_BLK skal det sendast inn ein plan for anleggsfasen jf føresegn 2.2.3.
- 3.1.2 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak skal det leggjast ved ein plan for massehandsaming

Felt BBB og BS

- 3.1.3 Ved søknad om løyve til tiltak på felt BBB og BS skal det sendast inn ein situasjonsplan jf føresegn 2.2.1.
- 3.1.4 Før det kan søkjast om løyve til nye bustadar skal det ligga føre ein renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for avfallsløysingane for tiltaket med positiv førehandsuttale frå BIR.
- 3.1.5 Før det kan søkast om løyve til ny næringsaktivitet skal det ligge føre ein renovasjonsteknisk plan jf kommunens til ein kvar tids gjeldande krav. Returpunkt for glas/metallemballasje og innsamling av farleg avfall/grovavfall skal vere ein del av RTP.
- 3.1.6 Godkjent tilkopling for vann og avløp skal følgje søknad om løyve til tiltak på felt BBB og BS.

Felt BBB

- 3.1.7 Ved søknad om løyve til nye bygg på BBB skal grensene til gbnr 62/6 vere klarlagt og matrikkelført.

Felt o\_SV1, o\_SV2, o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3, o\_SF4 og o\_SH

- 3.1.8 Ved innsending av søknad om løyve til tiltak for vegar, fortau og haldeplass skal det ligge føre prosjekteringsunderlag som i tillegg til køyrevegen si nøyaktige plassering i horisontal- og vertikalplan. Tiltak skal vere godkjent av vegeigar.

### 3.2 Før igangsetjingssøknad

Felt BBB og BS

- 3.2.1 Før det kan søkast om oppføring av bygningar på BBB og felt BS skal o\_SV1 og o\_SF1 ha godkjent bruksløyve/ferdigattest.
- 3.2.2 Før det vert søkt om løyve til opparbeiding av infrastruktur skal det ligge føre ein godkjent plan for leikeareal og uteopphaldsareal jf føresegn 4.1.10.

### 3.3 Før bygning blir teken i bruk

Felt BBB

- 3.3.1 Før nye bygg kan takast i bruk skal det ligge føre bruksløyve/ferdigattest på o\_SV1 og o\_SF1.
- 3.3.2 Før nye bygg kan takast i bruk skal tilhøyrande tilkomstveg med fortau, vass- og avlaupsanlegg, energiforsyning, parkering, gangareal, leikeareal og uteopphaldsareal vere dokumentert ferdigstilt.

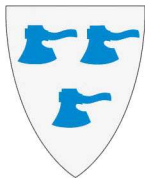
## 4 Føresegner for arealformål

---

### 4.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### Bustadar – blokker (BBB)

- 4.1.1 Området BBB skal nyttast til lågblokk. Parkering og gjesteparkering kan etablerast i kjellaretasje.
- 4.1.2 Lågblokk i felt BBB skal ha møne og møneretninga som vist i plankartet. Maksimal mønehøgde er vist i plankart. Helling på taket skal vere mellom 25 og 20 grader.



- 4.1.3 Krav til leikeareal skal reknast ut frå tabell i føresegn 4.1.8. Leikeareal for felt BBB kan løysast i felt o\_BLK. Om felt o\_BLK vert nytta for å dekke krav til leik for felt BBB skal leikeareal utover det som kan dekkast i felt o\_BLK etablerast i samband med felt o\_BLK.

### Sentrumsføremål (BS)

- 4.1.4 I området er det tillat med forretning, offentleg og/eller privat tenesteyting og kontor.  
4.1.5 Bygg i felt BS skal ha møne og møneretning som skal vere lik eksisterande møneretning.  
4.1.6 Byggehøgde i felt BS er lik eksisterande byggehøgde.

### Andre typar bygningar og anlegg (BKT)

- 4.1.7 BKB er areal for kommunalteknisk bygg.

### Leikeareal og uteopphaldsareal

- 4.1.8 For bustadar gjeld følgjande minimumskrav til uteopphaldsareal pr buening:

Type areal	Storleik pr buening:
Leikeareal	20 m <sup>2</sup>
Privat uteopphaldsareal	7 m <sup>2</sup>
Felles uteopphaldsareal	10 m <sup>2</sup>

\*Dersom terrasse/balkong skal reknast med som uteopphaldsareal skal den minimum vere 5 m<sup>2</sup> og ha minimum djupne på 1,2 meter.

- 4.1.9 Leikeplassar skal vere hensiktsmessig utforma og lokalisert for ulike bruk og for ulike aldersgrupper. Områda skal opparbeidast for rekreasjon, leik og aktivitetar for ulike aldersgrupper. Ein leikeplass skal minimum innehalde: Eit klatretårn med grunnflate på 25 m<sup>2</sup>, eit dissestativ med to stk disser, ein sandkasse og eit leikehus eller lekebåt. I tillegg skal det vere ein sittegruppe med minst to benker og eit bord.
- 4.1.10 Plan for leikeareal og uteopphaldsareal skal innehalde illustrasjonar av alle uterom for leik og opphald i målestokk 1:200/1:500. Planen skal beskrive:
- Møblering, herunder leikeapparat og sitjegrupper.
  - Apparatypar og kva type materiale som skal nyttast.
  - Type markdekke, skilje mellom markdekke og oppbygging av underlag med typar massar.
  - Arealavgrensande tiltak som til dømes gjerder.
  - Støyskjerming og andre tryggingstiltak.
  - Belysning, med type lys og styrke.
  - Tilkomst og internvegar.
- 4.1.11 Leikeareal skal vere sentralt plassert i høve til flest moglege bustader og i høve til andre grøntområde i nærleiken. Leikeplassar skal plasserast og opparbeidast med sikte på best moglege utnytting av soltilhøve og lokalklima.
- 4.1.12 felt o\_BLK er offentleg leikeplass. Ved opparbeiding av offentleg leikeplass skal det i størst moglege grad nyttas vedlikehaldsfrie leikeapparat. Leikeplass på felt o\_BLK må ha sertifikat for eventuelt fallunderlag og leikeutstyr, samt beskriving av vedlikehald frå leverandørane

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

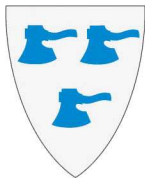
### Veg

- 4.2.1 o\_SV er offentlege vegar

### Fortau

- 4.2.2 o\_SF er offentlege fortau

### Gatetun



4.2.3 Området o\_SGT1 skal nyttast som gatetun. Gatetun skal innby til leik og opphald. Parkering skal skje på anviste plassar.

#### **Parkering**

4.2.4 o\_SPP1 og o\_SPP2 er offentleg parkering.

#### **Kollektivhaldeplass**

4.2.5 o\_SH er offentleg haldeplass.

#### **Leskur**

4.2.6 o\_SL er offentleg leskur.

#### **Annan veggrunn – grøntareal**

4.2.7 o\_SVG er annan veggrunn – grøntareal. Områda skal vere etablert samstundes som vegareala er ferdigstilt.

## 5. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### **5.1 Sikringssone – frisikt (H140)**

5.1.1 I området med frisiktsone ved veg, skal det ved avkøyrslar vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilgrensande veg sitt plan.

### **5.2 Angitt omsynssone støy (H210)**

5.2.1 Omsynssone H210 er omsynssone støy gul.