



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VARHAUG ØST.

Stadfestet 13. april 1981

Revisjon	Dato	Sak	Beskrivelse
A	13.10.82	221/82	§1b endret
B	02.01.23		§3e lagt til, med 40% BYA
C	09.10.24	565/24	§4 lagt til under kapittel 2 - Særskilte bestemmelser for konkrete delfelt/eiendommer - 4.1 Felt BF1 (gnr/bnr 42/56)
D			Etter høring Vipevegen 21, desember 2024- januar 2025

§ 1

~~Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Hvor bebyggelsen er inntegnet, skal denne i hovedtrekkene oppføres som vist på planen.~~

§ 2

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

~~1. Bestemmelser som gjelder området vest for Ånestadvegen:~~

~~1a. Bolighus tillates oppført i 1 etasje + kjeller.~~

~~1b. Bygninger skal ha sadeltak. Takvinkelen skal være mellom 27–34 grader og ens for både hus og garasje på samme tomt.~~

~~1c. Taktekkingen skal bestå av røde, brune eller svarte takstein.~~

~~1d. Garasjeplassering skal vises når bolighuset byggeanmeldes.~~

~~2. Bestemmelser som gjelder området øst for Ånestadvegen:~~

~~2a. Bebyggelsen skal være i 1 eller 1 ½ etasje. Hvor tomtens naturlige faller 250 o/oo eller mer kan sokkeletasje tillates innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.~~

~~2b. Bebyggelsen skal ha sadeltak. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet har for tomtegruppen fattet vedtak om felles takvinkel.~~



3. Bestemmelser som gjelder hele planområdet:

~~3a. Husene skal fargesettes slik at store fargeavvik unngås.~~

~~3b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.~~

3c. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som hindrer frisikt fra utkjørsler. ~~etter bygningsrådets skjønn kanvirke sjenerende for den offentlige ferdsel.~~

3d. Garasje tillates oppført i 1 etasje med grunnflate BYA opptil 40 50 m². Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Sammenbygd garasje vil ha samme høydebegrensninger som frittliggende garasje for den delen av garasjen som ligger utenfor byggegrensen. Garasje med utkjøring rettvinklet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

3e. Tillatt bebygd areal for tomt skal ikke overstige 40 % av tomtens totale areal (BYA), ink. Garasjebygg/bod/frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.

4. Særskilte bestemmelser for konkrete delfelt/eiendommer

4.1 Felt BF1 (gnr/bnr 42/56)

4.1a. Tillatt bebygd areal for tomt skal ikke overstige 40 % av tomtens totale areal (BYA), ink. garasjebygg og oppstillingsplass for bil. ~~§1 om inntegnet bebyggelse gjelder ikke for BF1.~~

4.1b. Boligbebyggelsen tillates oppført som ene- og tomannsbolig, i inntil 2 etasjer, uten kjeller. Boliger skal ha sadeltak takvinkel mellom 20 - 34 grader, med mønehøyde inntil 7,5 meter og gesimshøyde inntil 6 meter.

4.1c. Carport/bod tillates bygd med flatt tak. Takterasser tillates ikke. Carport/bod tillates plassert utenfor regulert byggegrense, dog ikke mot fylkesveg, og ikke nærmere eksisterende nabogrenser enn 1,8 meter.

4.1d. Det tillates fradeling av eiendommer. Alle berørte eiendommer skal sikres tinglyst vegrett til offentlig veg, nødvendig snuplass og rettighet til å ha liggende og vedlikeholde VA-ledninger.

4.1e. Beregning som viser fordrøyningsbehov for overvann må legges ved søknad om rammetillatelse. Det må etableres fordrøyningsmagasin på egen grunn slik at utslipp av overvann blir likt før og etter utbygging. Beregning og beskrivelse av løsning for fordrøyning skal godkjennes av seksjon for utbygging/VA.

4.2. ~~Felt BF2 (gnr/bnr 42/387)~~

a. Tillatt bebygd areal for tomt skal ikke overstige 40 % av tomtens totale areal (BYA), inkludert garasjebygg og oppstillingsplass for bil. ~~§ 1 om inntegnet bebyggelse gjelder ikke for BF2.~~



Plan 983C

- b. Bebyggelsen skal være i 1 eller 2 etasjer.
- c. Bebyggelsen skal ha sadeltak, pulttak eller flatt tak. For flatt tak er maksimal gesimshøyde 6,5 meter. Takterrasse tillates ikke.
- d. Garasje tillates oppført i 1 etasje med bebygd areal (BYA) på maksimalt 50 m². Garasje kan oppføres utenfor byggegrense, men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Sammenbygd garasje vil ha samme høydebegrensninger som frittliggende garasje for den delen av garasjen som ligger utenfor byggegrensen. I tillegg til garasje, skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 3

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

- ~~a. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer. Mot syd kan 2. utkrages inntil 3 m.~~

§ 4

FRIOMRÅDER

- a. I friområdene kan **bygningrådet kommunen** tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til området. Dessuten kan **bygningrådet kommunen** tillate mindre byggverk for kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk og pumpestasjon **der forholdene ligger tilredte for det. I friområdet kan det være lekeplass.**

§ 5

FELLESBESTEMMELSER

- a. Eksisterende vegetasjon skal vernes om. Steingarder langs gang- og sykkelveger og i tomtengrense bør bevares.
- ~~b. Bygningrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelse får en god form og materialbehandling og i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.~~
- c. Avkjørsel til offentlig veg skal være **i tråd med N100**, oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Innenfor viste frisiktsoner må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- ~~d. Bygningrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.~~
- e. Før godkjenning av nye tiltak innenfor sone H320_flaum i kommuneplan skal fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, og nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf.



Plan 983C

TEK17 §7-2. Utredningen skal gjøres ved regulering eller senest ved byggesøknad.

- f. Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner, skal Rogaland fylkeskommune straks varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd. De som utfører arbeid i grunnen skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

§

KRAV OM DETALJREGULERING

Krav om detaljregulering i bestemmelsesområde (#1 og #2)

Det skal utarbeides en samlet detaljreguleringsplan etter pbl §§ 12-3 og 12-7 for området KBA1 og KBA2. Detaljreguleringsplanen skal være i tråd med kommunedelplanen for Varhaug sentrum.

§

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Murer, gjerder/levegger og støyskjerming kan oppføres med maksimal høyde på 1,8 meter i tomtegrense, forutsatt at det ikke er i frisiktsone.

Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF42)

- a) Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- b) Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes.
- c) Maks høgde for bebyggelse er
 - * Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
 - * Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - * Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.
- d) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF37 til BF44 skal søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling inngå i detaljreguleringsplan.
- e) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1 til BF36 kan søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling tillates uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er oppfylte:
 - Samlet tomteareal utgjør mindre enn 1200 m².
 - Samlet BRA utgjør mindre enn 600 m².
 - Tiltaket åpner ikke for ei økning med mer enn 2 nye boenheter.
 - Hver tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering.
 - Hver tomt får tilstrekkelig størrelse til å sikre god kvalitet på bolig- og uteareal. Dette innebære at krav til privat uteoppholdsareal og solforhold skal tilfredsstill



gjeldende bestemmelser i kommuneplanen, og ta samme omsyn til eksisterende tilgrensede eiendommer.

- Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkelig for økt fortetting.

Felt BF26

Garasje/carport på BF26 kan oppføres minimum 0,5 meter fra BK1, forutsatt samtykke fra eier av den delen av BK1 som ligger nærmest BF26.

Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- a) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- b) Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
- c) Det er ikke tillatt med takterrasse på tak over andre etasje. På bolig eller garasje/carport kan takterrasse etableres over første etasje, forutsatt at den plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan takterrasser plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes.
- d) Utnyttingsgrad:
 - Delfelt inntil 500 meter i luftlinje fra jernbane skal være innenfor 70-200% BRA med 4,5 eller flere boenheter per dekar.
 - Delfelt over 500 meter i luftlinje fra jernbanestasjon skal være innenfor 60-100% BRA med 3,5 – 4,5 boenheter per dekar.
- e) Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m².
- f) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.
- g) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- h) Maks høyde for boligbygg er:
 - * Flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
 - * Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m
 - * Saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.

Bolig og tjenesteyting (B/T)

Maks høyde for bygg er:

- * Flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
- * Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m
- * Saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.

§

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

Bevaring kulturmiljø (H570)

- a) Det er ikke tillatt å rive vernede bygg.
- b) Kommunens kulturminnefaglige vurdering skal innhentes til søknader om tiltak i hensynssonen. Større saker av prinsipiell betydning skal vurderes av regional



Plan 983C

kulturminnemyndighet.

- c) Vernede bygg skal opprettholde tradisjonell form, fasadetrykk, materialbruk, detaljer og farger, eller tilbakeføres til en tidligere dokumentert utførelse. Eventuelle tilbygg må tilpasses og underordnes vernet bebyggelse.
- d) Oppdeling av tomt er ikke tillatt.