

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Varhaug sentrum, PlanID 984

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som hindrer frisikt fra utkjørsler.
- b) 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.
- c) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist i plankartet, gjelder formålsgrense som byggegrense.

2 INNDELING

Planområdet er inndelt i:

- a) Bebyggelse og anlegg (§ 12-5. nr. 1)
 - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF12)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK8)
 - Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)
 - Lekeplass (LEK)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5. nr. 2)
 - Kjøreveg (KV)
 - Gatetun (GT)
 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
 - Bane (BAN)
 - Gang- og sykkelveg (GS)
- c) Grønnstruktur (§ 12-5. nr. 3)
 - Friområde (FRI)

3 Krav om detaljregulering

Det skal utarbeides en samlet detaljreguleringsplan for området sone 4 i kommunedelplan for Varhaug sentrum, hvor BK8 inngår, jf. pbl. §§ 12-3 og 12-7. Planen skal utformes i samsvar med kommunedelplan for Varhaug sentrum.

4 Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Maks høyde for bebyggelse er:
 - Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.
- 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.

4.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF12)

- c) Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- d) Eksisterende bygninger skal i størrelse, form og materialvalg, danne mønster for eventuelle nybygg og ombygninger.
- e) Tillatt bebygd areal for tomt skal ikke overstige 40% av tomtas totale areal(BYA), ink. Garasjebygg/bod/frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
- f) En garasje/carport per bolig tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil 50 m2. Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Sammenbygd garasje vil ha same høydebegrensninger som frittliggende garasje for den delen av garasjen som ligger utenfor byggegrensen. Garasje med utkjøring rettinklet på kjørevege skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres inntil nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maksimal tillatt høyde på gesims er 3 m.
- g) Ved fradeling, seksjonering/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1 til BF12 skal søknadspliktig tiltak/seksjonering/fradeling inngå i detaljreguleringsplan.
- h) Ved ombygging/ tilbygging i planens nordøstre hjørne, som utsettes for støy over grenseverdiene fastsatt i retningslinje T-1442/2021 eller nyere utgave, skal det gjennomføres nødvendige støyreducerende tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Tiltakene skal dokumenteres i byggesøknaden, og støyberegninger skal vedlegges.

4.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK8)

- a) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- b) Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
- c) Det skal settes av minimum 30 m2 per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m2 .

- d) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.
- e) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.

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

4.2.1 Avkjørsler

- a) Alle nye avkjørsler og endringer av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av kommunen.
- b) Avkjørsel til offentlig veg skal være i tråd med N100, oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5. nr. 3)

4.3.1 Friområde

I friområdene kan **kommunen** tillate oppføring av mindre kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk og mindre bygninger for områdenes bruk som friområde.

4.4 Rekkefølgekrav

Fylkeskommune skal gi teknisk godkjenning til alle tiltak som berører fv. 153, Dysjalsandsvegen, før det gis brukstillatelse til nye bygg.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikringssone friskt (H140)

Innenfor de viste friksiktsonene skal det ikke gjennomføres sikthindrende tiltak eller plantes vegetasjon med høyde over 0,5 meter over tilgrensende veg sitt plan. Areal som ligger høyere skal planeres ned til under denne siktlinjen. Parkering, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

5.2 Hensyn grønnstruktur (H540)

Innenfor hensynssonen for grønnstruktur (H540) skal det sikres god tilgjengelighet for allmennheten og legges til rette for grønne forbindelser som støtter opp om intensjonene i kommuneplanens arealdel.

5.3 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)

Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak som kan hindre eller unødig fordyre fremtidig utbygging av dobbeltspor eller kurveutretting av jernbanen.