



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			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 etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- 3d. Garasje tillates oppført i 1 etasje med grunnflate opptil 40 m². I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
- 3e. Tillatt bebyggt areal for tomt skal ikke overstige 40 % av tomtens totale areal (BYA), inkl. garasjebygg og oppstillingsplass for bil.

4. Særskilte bestemmelser for konkrete delfelt/eiendommer

4.1 Felt BF1 (gnr/bnr 42/56)

- 4.1a. Tillatt bebyggt areal for tomt skal ikke overstige 40 % av tomtens totale areal (BYA), inkl. 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 fordrøying skal godkjennes av seksjon for utbygging/VA.

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

- a. Tillatt bebyggt 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.
- 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.



d. Garasje/bod tillates oppført i 1 etasje med grunnflate opptil 50 m². Garasje/bod kan oppføres utenfor byggegrense, minimum 1 meter fra nabogrense, og sammenbygges med bolighuset. Innebygd garasje/bod vil ha samme høydebegrensninger som frittliggende garasje/bod for den delen av garasje/bod som ligger utenfor byggegrense. 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 bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til området. Dessuten kan bygningsrådet tillate mindre byggverk for kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk og pumpestasjon.

§ 5

FELLESBESTEMMELSER

- a. Eksisterende vegetasjon skal vernes om. Steingarder langs gang- og sykkelveger og i tomtengrense bør bevares.
- b. Bygningsrådet 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 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. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.