

PLAN 984C

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VARHAUG SENTRUM.

Godkjent 31. oktober 1991

Mindre vesentlig reguleringsendring for eiendommen gnr. 42, bnr 152, 28.08.07, sak 17/07.

Mindre reguleringsendring for gangveg mellom Løehagen og Dysjalsvegen, 17.11.2009, sak 182/09

Reguleringsendring etter forenklet prosess, revisjon C. Delegert vedtak 10.10.2022, Sak 22/1098

~~§ 1. AVGRENSNING~~

~~Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.~~

~~Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen og bygningsutformingen være som angitt på planen og i disse reguleringsbestemmelsene.~~

§ 2. INNDELING

Planområdet er inndelt i:

~~A. Byggeområder~~

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5. nr. 1)

- ~~– Frittliggende eneboliger~~
- Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF12)
- ~~– Erverv~~
- ~~– Offentlig~~
- ~~– Blandet erverv/ bustad~~
- Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK8)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)
- Lekeplass (LEK)

~~B. Trafikkområder~~

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

- Kjørerog ~~er og parkeringsplasser~~ (KV)
- Gatetun (GT)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- ~~Jern~~bane (BAN)
- Gang- og sykkelveg ~~er og fortau~~ (GS)

~~C. Friområder~~

Grønnstruktur (§ 12-5. nr. 3)

- ~~– Lekeplass~~
- ~~– Park~~
- Friområde (FRI)

~~D. Spesialområder~~

- ~~– Kommunaltekniske anlegg~~

~~E. Fellesområder~~

~~– Felles privat avkjørsel~~

~~F. 3. BEBYGGELSESPÅN KRAV OM DETALJREGULERING~~

~~Hvis en byggesøknad anses å ville binde eller vanskeliggjøre arealdisponeringen av naboeiendom, kvartal eller del av dette, skal det, før byggetillatelse kan gis, utarbeides bebyggelsesplan for kvartalet eller en naturlig avgrenset del av dette, som viser bebyggelse, adkomst, parkering og beplantninger.~~

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. AVKJØRSLER

Bygningsrådet skal godkjenne alle avkjørsler.

- a) Alle nye avkjørsler og endringer av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av veimyndigheten.
- b) Avkjørsel til offentlig veg skal opparbeides i tråd med gjeldende vegnormal fra Statens vegvesen.
- c) Frisiktkravet gjelder også avkjørsler til eiendommene.

~~Regulert gangveg mellom Løehagen og Dysjalsvegen, kan nyttes til kjøreadkomst for gnr. 54, bnr. 52 og parsell som deles fra denne.~~

§ 5. DISPENSASJON

~~Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan og bygningsloven.~~

§ 6. PRIVATE SERVITUTTER

~~Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt med privat servitutt å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.~~

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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.

§ 7. FRITTLIGGENDE ENEBOLIGER

FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BF1 – BF12)

- Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.

~~A. Eksisterende bygninger skal i størrelse, form og materialvalg, danne mønster for eventuelle nybygg og ombygninger.~~

~~Bebyggelsen skal være frittliggende i maks. 1 etasje. Hvor terrengforholdene gjør det nødvendig, kan bygningsrådet kreve at det bygges kun i 1 etasje med underetasje. Nybygg utformes med saltak eller valmtak med takvinkel 25 – 40 grader.~~

~~Mindre bygninger som garasjer og boder kan, når hensyn til utsikt og lignende forhold tilsier det, utformes med flatt tak, pulttak eller med takvinkel mindre enn 25 grader.~~

~~Bebyggelsens grunnflate~~ Tillatt bebygd areal for tomt skal ikke overstige ~~35%~~ 40% av tomtas ~~nettoareal~~ totale areal (BYA), inkl. Garasjebygg/bod/frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil. ~~Garasje kommer i tillegg.~~

~~Garasje kan, når den ligger parallelt med vegen, plasseres i en avstand av 1 m fra vegkanten. Når garasjen ligger vinkelrett på vegen, skal avstanden være min. 5 m.~~

~~Ved nyetablering skal det på egen tomt være vist plass til garasje pluss~~

En garasje/carport per bolig tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil 50 m². Garasje kan plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen, så lenge byggegrensen overholdes. Den 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 rettvisklet 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.

- Ved fradeling, seksjonering/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1 til BF12 skal søknadspliktig tiltak/seksjonering/fradeling inngå i detaljreguleringsplan.

B. Ved ombygging/ tilbygging i planens nordøstre hjørne, som utsettes for støy over grenseverdiene fastsatt i retningslinje T-1442/2021 eller nyere utgave, ~~må det i størst mulig grad nyttes støydempende/ støyisolerende materialer.~~ skal det gjennomføres nødvendige støyreducerende tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Tiltakene skal dokumenteres i byggesøknaden, og støyberegninger skal vedlegges.

- For BF12 gjelder en byggegrense på minimum 20 meter fra nærmeste jernbanespor.

§ 7.1 KONSENTRERT ~~BOLIGBEBYGGELSE~~ SMÅHUSBEBYGGELSE (BK1 – BK8)

- Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%, inkl. garasjebygg/bod/frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
- Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m².
- Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.
- Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.

~~Eiendommen gnr. 42, bnr. 152 kan utbygges med inntil 3 boliger i inntil 2 etasjer.~~

~~Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 40 % av tomtas nettoareal, garasje/carport kommer i tillegg.~~

~~Mønehøgde skal ikke overstige 8 m.~~

~~§ 8. FORRETNING OG KONTOR~~

~~A.~~ Området skal inneholde kontor, forretning, hotell, kafé, restaurant, bensinstasjon. Bygningsrådet kan tillate mindre innslag av bolig i øverste etasjer.

~~B.~~ Maks tomteutnytting skal være 75% og bebyggelsen skal oppføres med maksimalt 3 etasjer.

Bygningene skal avsluttes med skrå takflate som saltak eller valmtak, med takvinkel 24–40 grader.

Oppbygg eller nedskjæringer i takflaten kan bare tillates av bygningsrådet når dette etter rådets skjønn gir en tilfredsstillende estetisk løsning, og ikke strider mot branntekniske krav.

~~C.~~ Før endelig byggemelding, skal det sendes inn til teknisk etat et forprosjekt til foreløpig behandling.

Det omsøkte prosjekt skal vises i gateopprikk som omfatter bebyggelsen på naboeiendommene på begge sider.

~~D.~~ Hver tomt skal ved nyetablering, tilbygging eller ombygging, ha et tilstrekkelig areal til av- og pålessing. Av- og pålessingsarealet kan eventuelt gjøres felles for flere eiendommer.

Såfremt av- og pålessing til en virksomhet med rimelighet kan anordnes direkte fra gate, fordi vedkommende vareslag er beskjedent i omfang og mengde, kan bygningsrådet frafalle kravet om areal til av- og pålessing.

~~E.~~ Ved byggemelding skal det innenfor tomtegrensen vises tilstrekkelig antall parkeringsplasser til dekning av beregnet behov. Dersom parkeringsbehov ikke kan dekkes innenfor egen tomt, kan bygningsrådet tillate at behov dekkes gjennom et samarbeid med en eller flere naboer.

~~§ 9. BLANDET FORMÅL BOLIG/ERVERV~~

~~A.~~ Området skal bebygges med konsentrert boligbebyggelse blandet med kontor og forretning — med nødvendige lagerlokale.

I det nordøstlige kvartalet kan tillates oppført konsentrert boligbebyggelse uten innblanding av forretningsbebyggelse.

Før den øvrige del av området skal det være forretninger i 1. etasje av bebyggelsen.

~~B.~~ Før utbygging finner sted skal det utarbeides bebyggelsesplan. Innholdet i bebyggelsesplanen skal være i h.h.t. § 3. I tillegg skal blandingsforhold mellom bolig og erverv komme klart fram.

~~C.~~ Maks. tillatt tomteutnyttelse skal være 75%. Tomteutnyttelsen er tillatt bruksareal i prosent av netto tomt. Bebyggelsen skal ha maks. 3 etasjers høyde.

~~D.~~ Det skal avsettes plass til 1,5 parkeringsplasser pr. leilighet og tilstrekkelig

~~parkeringsarealer til ervervsfunksjonene.~~

~~E. Området nærmest jernbanelinjen må nyttes til parkeringsareal for bebyggelsen.~~

~~Døgn-ekvivalent støynivå må ikke overstige 55 dBA ved selve bebyggelsen. Ved søknad om byggetillatelse må det innsendes dokumentasjon for tiltak som sikrer dette.~~

§ 10. FRIOMRÅDER

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

§ 11. REKKEFØLGEKRAV

- ~~A. Regulert gangveg mellom Løehagen og Dysjalsvegen, må opparbeides i henhold til vedtaket i sak 182/09 før det gis brukstillatelse for nybygg på parsell delt fra gnr. 54, bnr. 52 54/175. Det må monteres sperrebøyer mot Dysjalsvegen. Nåværende gangveg må fjernes/stenges.~~
- B. **Statens vegvesen Fylkeskommune** skal gi teknisk godkjenning til alle tiltak som berører fv. 153, Dysjalsvegen, før det gis brukstillatelse til nye bygg.

FELLESBESTEMMELSER

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

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

Sikringssone frisikt (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.

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.

Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)

Innenfor hensynssone H130 tillates ikke tiltak som kan hindre, begrense eller unødig fordyre drift, vedlikehold eller fremtidig utvikling av jernbanen, herunder mulig utbygging av dobbeltspor eller kurveutretting.