



REGULERINGSBESTEMMELSER ENDRING AV OMRÅDEREGULERINGSPLAN VED VARHAUG SKOLE Plan ID 1107

Revisjon A Mindre reguleringsendring godkjent på delegert vedtak 23.02.2015. §2.8.4 lagt til.

Revisjon B Reguleringsendring godkjent av Kommunestyret 17.06.2021 sak 044/21. Sist rev. 26.05.2021.

Revisjon C Reguleringsendring etter forenklet prosess godkjent i delegert vedtak 20.05.2022 i sak 21/509.

Revisjon D Reguleringsendring etter forenklet prosess godkjent i delegert vedtak 28.08.2023 i sak 477/23

Revisjon E Reguleringsendring etter forenklet prosess godkjent i delegert vedtak 20.11.2023 i sak 678/23

Revisjon F Reguleringsendring etter forenklet prosess godkjent i delegert vedtak 04.06.2024 i sak 003/24

§ 1 – GENERELT

1.1 Universell utforming

- 1.1.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for planlegging og utbygging, dvs. at utearealer, offentlig veg, og adkomst mellom områdene blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig.
- 1.1.2 I byggesøknad skal det framgå om bygg og tomteområde er universelt utformet og legges ved profiler som viser hvordan bygg tilpasses veg, terrenget på egen tomt og tilliggende områder.

1.2 Kulturminner

- 1.2.1 Dersom det i forbindelse med utbyggingen/gravearbeidet oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8,2. ledd. De som utfører arbeid i marken skal gjøres kjent med denne bestemmelse.

1.3 Anleggsperiode

- 1.3.1 Tiltakshaver skal i samråd med Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, gjerde inn de automatisk freda kulturminnene id 238035 (gravrøys) og id 238036 (røysfelt), inkludert deres sikringssone, ved anleggsarbeid i nærheten av kulturminnene. Seksjon for kulturarv skal kontaktes i god tid før anleggsarbeidet skal starte, slik at plassering av gjerdene kan fastsettes.

1.4 Rekkefølgekrav

- 1.3.1 Før nye brukstillatelser gis for BBB2, BKS1, BKS2 og Tjenesteyting 5 skal Hagevegen stenges mot fv 504, og o_SV2, o_SGS4 være etablert.
- 1.3.2 For detaljplan av BBB1 Detaljplan nr 1107-2-og BBB2 Detaljplan nr 1107-3 skal nødvendige uteoppholdsareal opparbeides i tilgrensende friområde o_GF1 og o_GP2 før det kan gis brukstillatelse.
- 1.3.3 Veg, vatn og avløp i Ånestadvegen må opparbeides til kommunal standard senest ifbm utbygging i områdene BBB1 Detaljplan nr 1107-2, BBB3 Detaljplan nr 1107-7. Veg, vatn og avløp Hagevegen må opparbeides til kommunal standard senest ifm utbygging i områdene BBB2 Detaljplan nr 1107-3, BKS2 Detaljplan nr 1107-9.
- 1.3.4 Når Ånestadveien stenges skal park (o_GP1) opparbeides. Før brukstillatelse gis for BBB1 eller BBB3 skal park (o_GP1) opparbeides.
- 1.3.5 Tilhørende areal til boliger for uteopphold og lek skal være ferdig opparbeidet, og felles grøntområder skal være tilrettelagt og beplantet før det kan gis brukstillatelse for tiltak.
- 1.3.6 Ånestadveien skal stenges senest når ny jernbanekryssing for fv. 504 er etablert, eller før nye brukstillatelser for BBB1 BBB2, BBB3, BKS1, BKS2 og Tjenesteyting 5 gis.



- 1.3.7 Skulevegen vil ikke stenges for gjennomkjørende biltrafikk før Ånestadveien stenges.
- 1.3.8 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på felt BK2 skal tilgrensende gang- og sykkelveg og lekeplass etableres.

§2 – BEBYGGELSE OG ANLEGG (plbl §12-5, 1)

2.1 Byggeområder

- 2.1.1 Tillatte byggehøyder framgår av planen. Mindre deler av bygningen, så som ventilasjonsrom, heis, maskinrom etc. kan overstige gitte grenser forutsatt at disse rommene er mindre enn 15 % av den totale takflaten. Det forutsettes da at disse utgjør en naturlig del av den arkitektoniske helhet.
- 2.1.2 Areal for varelevering må plasseres slik at det ikke er til hinder for trafikk eller gående.

2.2 Krav til detaljplan

- 2.2.1 Etter plbl §§12-3 og 12-7 skal det utarbeides detaljplan for områdene merket med detaljplan 1107-løpenummer. Detaljplan skal utarbeides i målestokk min. 1:500 og vise hovedadkomst til området, plassering av bebyggelsen med adkomst, utnyttelsesgrad, bebyggelsens høyde, parkering for fastboende/ gjester/ kunder og sykkelparkering, areal for av-/ og pålessing, plassering av søppelcontainere/ renovasjonsdunker og støyskjerming i henhold til T-1442.
Det skal vises arealregnskap med planlagt utnyttelsesgrad i angitt i BRA opptil per hele 100m². Planens og delfeltets avgrensning kan vurderes justert.
- 2.2.2 Ved utarbeiding av detaljplaner skal det redegjøres for håndtering av overvann og flomveger. Overvann skal primært håndteres med tiltak på egen tomt, men det skal vurderes om det er nødvendig med øvrige kompenserende tiltak utenfor eiendommen. Løsninger skal tilpasses overordna føringer, inkl. Kommunedelplan for Varhaug sentrum.
- 2.2.3 Ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner skal plassering av nettstasjon vurderes.
- 2.2.4 Høydeforhold på framtidig vegføring fv504 må vurderes og hensyntas/ legges til grunn for prosjektering i områdene og 1107-7, teknisk og lydmessig. Grunnlag for prosjektering avklares med vegmyndighet i detaljregulering.

2.3 Byggetillatelse

- 2.3.1 Søknad om tillatelse skal skje på kart i målestokk min 1:500. Det skal redegjøres for material- og fargebruk og vise opparbeiding av hele tomten med adkomst, parkering, terrengbehandling, murer og gjerder over 0,7 m, forstøtningsmurer o.a.. Søknaden skal i plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 meter.
- 2.3.2 Det må i byggesøknaden dokumenteres at det oppnås tilfredsstillende støyforhold både innendørs og på utendørs oppholdsareal.
- 2.3.3 Ved byggesøknad må det foreligge utomhusplan i målestokk min 1:500 som viser blant annet nødvendig areal til uteopphold og lek.
- 2.3.4 Minimum 50% av boenhetene innenfor hvert område skal ha en størrelse over 70kvm BRA. Det tillates ikke boenheter under 45 kvm BRA.

2.4 Sentrumsformål

- 2.4.1 Området kan inneholde bolig, forretning og offentlige tjenester.
- 2.4.2 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60%.
- 2.4.3 Bygninger skal ha næringsvirksomhet og/eller offentlige tjenester på bakkeplan.
- 2.4.4 Parkering skal skje i tilhørende parkeringskjeller.

2.5 Frittliggende småhusbebyggelse (BF-områder)

- 2.5.1 Området skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse.
- 2.5.2 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40%.
- 2.5.3 Boliger tillates oppført i to etasjer med kjeller.



2.6 Konsentrert småhusbebyggelse (BK- og BKS-områder)

- 2.6.1 Områder kan benyttes til en kombinasjon av blokker, kjedehus eller rekkehus.
- 2.6.2 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 65%.
- 2.6.3 Bebyggelse i BK-områder tillates oppført i to etasjer med kjeller. For eiendommen gnr 53 bnr 17 tillates 3 etasjer med kjeller.

2.7 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BB- og BBB-områder)

- 2.7.1 Området skal benyttes til blokkbebyggelse.
- 2.7.2 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60%.
- 2.7.3 Parkering skal skje i tilhørende parkeringskjeller.

2.8 Offentlig eller privat tjenesteyting, Tjenesteyting 5

- 2.8.1 Arealene regulerer offentlig eller privat tjenesteyting.
- 2.8.2 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60%.

2.9 Område for kombinert formål (B/F-område)

- 2.9.1 Området skal benyttes til bolig og forretning.
- 2.9.2 Bygninger skal ha næringsvirksomhet i 1. etasje.
- 2.9.3 Unntak kan gjøres for eventuelt parkeringshus dersom dette integreres i bygningsmassen.
- 2.8.4 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 65%.

2.10 Oppholds- og lekeplasser (BKS-områder/ B/F-områder/ områder for detaljplaner)

- 2.10.1 Det skal opparbeides felles oppholds- og lekeplasser for områdene.
Minste uteoppholdsareal (MUA) er 25 m² per bolig. Overbygde terrasser kan medregnes med inntil 10 m².
- 2.10.2 Kommuneplans norm for leike- og oppholdsareal i gjeldende kommuneplan må følges.
- 2.10.3 Arealene skal ha tilfredsstillende avskjerming og solforhold, dvs. sol på minimum 50% av felles uteareal ved vår-/ høstjevndøgn kl. 15.

2.11 Felles miljøstasjon (BK-områder/ B/F-områder/ områder for detaljplaner)

- 2.11.1 Det settes av plass til felles miljøstasjoner. Denne skal nyttes til kildesortering og samlingsplass for søppelcontainere/ renovasjonsdunker, eller andre former for renovasjonsløsninger (innbygging, nedgravde containere eller lignende).
- 2.11.2 Miljøstasjoner skal gis en god utforming og ikke bryte med helheten i anlegget.
- 2.11.3 Miljøstasjonene må, om nødvendig, skjermes slik at de ikke er til sjenanse med hensyn til forurensing/ lukt.
- 2.11.4 Miljøstasjonene skal være lett tilgjengelig for henting av avfall.
- 2.11.5 Miljøstasjonene plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med trafikkareal, dvs. lavere enn 0,5 meter over planum på tilgrensende veger og ikke plasseres i gangsoner.



2.12 Områder for industri

- 2.12.1 Ved etablering eller utviding av industri opp mot vegetasjonsskjermer vist i plankart, skal tiltakshaver erverve og opparbeide vegetasjonsskjermen før det gis tillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven § 18-2, andre ledd. Tilgrensende industri har også ansvar for vedlikehold av vegetasjonsskjermen.
- 2.12.2 Det tillates ikke industriforetak som er til urimelig sjenanse for tilgrensende boligområder i form av lukt, støy og forurensing.
- 2.12.3 Utnyttelsesgraden skal være minimum 60 %-BRA innenfor regulert delfelt til industri.

2.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 2.13.1 Skal brukes til industriformål frem til eksisterende industri avvikles. Det kan ikke etableres nye industriforetak.
- 2.13.2 Området omdisponeres til konsentrert blokkbebyggelse når eksisterende industri avvikles.
- 2.13.3 Detaljplan 1107-5 kan ikke godkjennes er klar til omdisponering i henhold til bestemmelse 2.12.2.

2.14 Støy

- 2.14.1 Områdene og virksomhet i alle områdene skal skjermes mot støy og rystelser i henhold til T- 1442. Det skal redegjøres for støyforhold ved søknad om tillatelse, herunder også strukturlyd og rystelser fra trafikken på jernbanesporet. Spesielt skal det redegjøres for innendørs støyforhold. Fysiske støytiltak for innestøy skal i hovedsak være fasadetiltak og beskrives i søknad om tillatelse.

§3 – SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (plbl § 12-5, 2)

3.1 Veganlegg, o_SV1-o_SV2

- 3.1.1 Tekniske planer for fylkesvegnettet og alle tiltak som berører dette, skal sendes Rogaland Fylkeskommune til gjennomsyn.
- 3.1.2 Det skal settes opp flettverksgjerde med høyde 1,8 meter mot jernbanen. Gjerdet skal godkjennes av Bane Nor.
- 3.1.3 Det skal settes opp sikring mellom veg og jernbane i tråd med Bane Nor sitt tekniske regelverk ved gjennomføring av utbyggingstiltak.

3.2 Parkering

- 3.2.1 Parkeringsbehovet for bil- og sykkelparkering skal regnes ut fra gjeldende kommuneplan for Hå kommune, unntatt for industriområder.
- 3.2.2 I områder regulert til industri gjelder følgende parkeringskrav:
 - Krav til bilparkering:
Maksimum 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA næring. Av disse er minimum 10 parkeringsplasser for gjester. Minimum 5 % av biloppstillingsplassene skal være opparbeidet og tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
 - Krav til sykkelparkering:
Minimum 0,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA næring.

3.3 Annen veggrunn, o_SVT

- 3.3.1 Områdene SVT (annen veggrunn-teknisk) kan benyttes som tilhørende areal for grøfter, sideområder, skråninger, skjæring, fylling og andre tilhørende anlegg knyttet til vegformål.

3.3 Fortau, o_SF

- 3.3.1 Området er regulert til fortau



§4 – GRØNNSTRUKTUR (plbl § 12-5, 3)

4.1 Offentlige parker, o_GP

- 4.1.1 Parkareal skal opparbeides i samsvar med kommuneplanens norm for leike- og uteoppholdsareal
- 4.1.2 Minimum én benk pr parkareal skal være utformet med ryggstøtte og armlener.
- 4.1.3 Giftige, samt svartelista planter og planter som er kjent for å utløse allergiske reaksjoner skal ikke brukes.

4.2 Naturområde

Det skal opparbeides sti langs Reiestadbekken. Bekkens naturlige løp skal ikke endres. Naturområdet skal tilpasse seg den overordna grønnstrukturen.

4.3 Friområde, o_GF

- 4.3.1 Regulerer arealer for friområde.
- 4.3.2 Det tillates etablering av gangveger innenfor området.
- 4.3.3 Det tillates hogst og vedlikehold innenfor området, men etablert vegetasjon skal som hovedregel bevares.

§5 – HENSYNSSONER (plbl § 12-6)

5.1 Frisiktssoner (H140)

I frisiktssoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs vei/ kryss/ avkjørsel i en høyde av 0,5 - 2,5 meter over planum på tilstøtende vegbane. Busker trær og annet som kan hindre sikten er ikke tillatt.

5.2 Flomvei (H190)

Hensikten med sonen er å kunne lede bort flomvann fra Varhaug sentrum. Innenfor hensynssonen skal det kunne etableres åpen flomvei, langs jernbanen, fram til Reiestadbekken. Det skal også være mulighet for å kunne etablere turveg langs flomveien mellom regulert naturområde og GF1. Flomveien skal trygt lede bort flom- og overvann uten fare for skade på nedenforliggende eiendommer, byggverk, og kulturminner. Flomveien sin trasé må legges slik at den ivaretar kulturninnene id 238035 og id 238036.

Bygninger og anlegg innenfor hensynssonen skal ikke forhindre etablering og vedlikehold av flomvei og må ivareta flomveifunksjonen. Ved tiltak innenfor hensynssonen må det avklares at tiltaket og løsningen ikke er kritisk for næringsområdet.

5.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon, uten inngrep i bakken, er tillatt. Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

§6 – BESTEMMELSESOMRÅDER

6.1 Vendehammer

Plassering av vendehammer tilates justert innenfor bestemmelsesområdet.