Hå kommune

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR VARHAUG SENTRUM DELFELT 4 PLAN-ID 202604

Vedtatt i kommunestyret: dag. måned år, sak XX/ÅÅ
Høringsutgave – versjon 2026-09-24

1 Planens hensikt

a) Målet med planen er at området skal fungere som et attraktivt og sentrumsnært boligområde med gode bokvaliteter.
b) Formålet med planen er å legge til rette for:
i) konsentrert boligbebyggelse i form av rekkehus og leiligheter med tilhørende uteoppholdsarealer, parkering og renovasjon.
ii) nødvendig veg- og teknisk infrastruktur.
c) Planen skal bidra til å sikre gode private og felles uteoppholdsarealer, trafikksikre løsninger og en arealeffektiv utnyttelse av et sentrumsnært område.
d) Planen skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse, støy, overvann, grunnforhold og eksisterende veg- og terrengstruktur.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 BYGGEGRENSER

a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist i plankartet gjelder formålsgrense som byggegrense.
b) Ved samlet planlegging av delfelt som ligger inntil hverandre gjelder ikke byggegrensene mellom delfeltene.
c) Utenfor byggegrensene er det tillatt med støyskjerm som anvist i plankart og bestemmelsessone #1.

2.2 STØY

a) Støyskjerm vist i plankartet skal etableres med høyde, materialbruk og lydtekniske egenskaper i samsvar med støyfaglig utredning. Støyskjermen kan utføres tett og uten åpninger mot terreng. Der støyfaglig utredning angir krav om lydabsorberende overflate, skal dette etableres.
b) Støyskjerm kan utformes som grønn vegg med vegetasjon forutsatt at dette ikke er til hinder for skjermens funksjon og nødvendige lydtekniske egenskaper.
c) Der grenseverdier for støy ved fasade overskrides, skal nødvendige fasadetiltak gjennomføres slik at krav til innendørs lydnivå tilfredsstilles.

d) Boenheter skal ha tilgang til stille side, og minst ett soverom skal så langt som mulig plasseres mot stille side. For inntil to boenheter kan dempet fasade tillates som erstatning for stille side, forutsatt at tilfredsstillende innendørs lydforhold og tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå sikres.

2.3 UTNYTTESLESGRAD

Tillatt utnyttelsesgrad for planområdet skal være minimum 70 % BRA og maksimum 85 % BRA, beregnet av planområdets samlede areal.

2.4 PARKERING

a) Samlet parkeringsdekning for bil innenfor planområdet skal beregnes med følgende maksimumsnorm:

- 1,8 parkeringsplasser per boenhet i felt BK
- 1,5 parkeringsplasser per boenhet i felt BB

b) Minimum 5 % av samlet antall bilparkeringsplasser i planområdet, og minimum 2 plasser, skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.
c) Samlet krav til sykkelparkering innenfor planområdet skal beregnes med minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

2.5 BLÅGRØNN FAKTOR

Innenfor planområdet skal det oppnås en blågrønn faktor (BGF) på minimum **0,7**.

Blågrønn faktor skal beregnes og dokumenteres i samsvar med NS 3845:2020 – Blågrønn faktor.

2.6 KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.7 PLASSERING AV OFFENTLIGE- OG FELLESELEMENTER

Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyskjermer, nettstasjoner, ledninger og andre tekniske anlegg kan plasseres i byggeområdene og på annen veggrunn utenfor frisiktsoner. Offentlig VA-nett skal hovedsakelig plasseres i offentlig veg. Støyskjermer, andre fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes.

2.8 HØYDER OG TERRENGBEHANDLING

a) Maks byggehøyde (MB) fastsettes i bestemmelsene for hvert delfelt.

b) Tekniske anlegg og rom som, trappetårn, ventilasjonsanlegg og pipe/skorstein o.l. kan overskride maks byggehøyde med inntil 1,5 meter.
c) Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) og/eller topp gulv (TG) framgår av i bestemmelsene. Disse høydene (PH og TG) er retningsgivende og kan fravikes for å sikre trygg avledning av overvann og god terrengtilpasning.
d) Planert terreng skal ha god landskapstilpasning og ikke være dominerende i forhold til omgivelsene.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 BLOKKBEBYGGELSE (BB)

Følgende gjelder innenfor felt BB:

a) Formål:
    - Bolig (leiligheter) med tilhørende private uteoppholdsarealer
b) Boenheter (BE):
    - Det skal oppføres 8 BE
c) Byggehøyde:
    - Bygget oppføres i to etasjer.
    - Maks byggehøyde (MB): kote +47,2
    - Topp gulv (TG): kote +40,0
d) Estetikk:
    - Bebyggelsen skal ha en helhetlig utforming og materialbruk.
    - Tekniske installasjoner skal integreres i byggets utforming
e) Uteoppholdsareal:
    - Det skal etableres minimum 8 m² privat uteoppholdsareal per boenhet.
    - Privat uteoppholdsareal kan innglasses der dette er nødvendig for å tilfredsstille krav til støy
    - Uteoppholdsareal skal ha sol på minimum 50% av arealet kl.15:00 ved vårjevndøgn.
f) Parkering:
    - Parkering for boligene innenfor BB skal etableres innenfor BGF og øvrige arealer avsatt til parkering.

3.1.2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BK)

Følgende gjelder innenfor felt BK:

a) Formål:

    - Rekkehus med tilhørende boder, private uteoppholdsarealer og parkering.

b) Boenheter (BE):

- Maks: 12 BE.
- Minimum: 10 BE

c) Byggehøyde:
- Boligene kan oppføres i to eller tre etasjer.
- Maks byggehøyde (MB): kote +49,0 ved saltak. Gesims skal ikke overstige kote +47,5.
- Ved flatt tak eller pulttak skal maks byggehøyde være + 47,5.
- topp gulv (TG): kote +40,0

d) Estetikk:
- Rekkehusene skal gis en helhetlig utforming.
- Utkraging over privat uteoppholdsareal tillates med inntil 2,0 m i 2 etasje.

e) Uteoppholdsareal:
- Det skal etableres minimum 45 m² privat uteoppholdsareal per boenhet.
- Private uteoppholdsarealer skal i hovedsak ha en hagedybde på minimum 8,0 meter, målt fra boligens fasadeliv på bakkeplan.
- Uteoppholdsareal skal ha sol på minimum 50% av arealet kl.15:00 ved vårjevndøgn.
- Mot gatetun skal det etableres forhager eller plantefelt med vegetasjon mellom boligenes adkomst- og parkeringsarealer. Arealene skal opparbeides med variert beplantning, herunder busker og/eller mindre trær, og bidra til grønne skiller mellom de enkelte boligenes innkjørsler.

f) Parkering:
- Privat parkering tillates innenfor formålet.

3.1.3 GARASJEANLEGG FOR BOLIGBEBYGGELSE (BGF)

a) Formål:
- Arealet skal benyttes til garasjeanlegg og boder tilhørende leilighetene innenfor felt BB.

b) Antall:
- Det skal avsettes 8 parkeringsplasser innenfor BGF.

c) Byggehøyde:
- Maks byggehøyde: kote +43,5.

d) Estetikk

- Garasjeanlegget skal gis en helhetlig utforming. Anlegget kan utformes som garasje eller carport. Takform skal være flatt tak eller pulttak.

3.1.4 RENOVASJONSANLEGG (O_RA)

a) Arealet skal benyttes til felles nedgravd renovasjonsløsning.
b) Renovasjonsanlegget skal ha tilkomst fra f_KV1.

3.1.5 UTEOPPHOLDSAREAL (F_UTE1–F_UTE2)

a) Arealene skal være felles uteoppholdsareal for boligene innenfor planområdet.
b) Arealene skal opparbeides for opphold, lek og sosial aktivitet.
c) Det tillates lekeutstyr, møblering, vegetasjon, gangforbindelser, nødvendige terrengtilpasninger og løsninger for overvannshåndtering.
d) Arealene som medregnes i krav til uteoppholdsareal skal tilfredsstille krav til støy og solforhold.
e) Det skal samlet etableres minimum 30 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsareal skal ha sol på minimum 50% av arealet kl.15:00 ved vårjevndøgn.
f) Felles uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsippene for universell utforming og ha trinnfri adkomst fra tilgrensende gang- og oppholdsarealer.
g) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges illustrasjonsplan som viser planlagt opparbeidelse og utforming av felles uteoppholdsarealer. Illustrasjonsplanen skal vise vegetasjon, beplantning, møblering, leke- og oppholdsarealer, gangforbindelser samt prinsipper for overvannshåndtering, herunder eventuelle åpne overvannsløsninger.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 KJØREVEG (F_KV1)

a) Arealet skal benyttes til offentlig kjøreveg og gi adkomst til planområdet fra Dysjalandsvegen.
b) Det skal sikres nødvendig manøvrerings- og snumulighet for renovasjonskjøretøy.

3.2.2 KJØREVEG (F_KV2)

Arealet skal være felles kjøreveg og gi adkomst manøvreringsareal til tilhørende parkeringsareal.

3.2.3 GATETUN (F_GT)

a) Gatetunet skal være felles for boligene innenfor BK og BB.

b) Gatetunet skal fungere som kombinert ferdsels- og oppholdsareal for gående, syklende og kjørende.
c) Gatetunet skal utformes som et felles ferdsels- og oppholdsareal for gående, syklende og kjørende. Utformingen skal prioritere oppholdskvaliteter og myke trafikanter, med lav kjørehastighet, vegetasjon, møblering og soner for opphold og lek. Deler av gatetunet skal utformes som en funksjonell utvidelse av tilgrensende felles uteoppholdsareal.
d) Vegetasjon og plantefelt fra tilgrensende forhager kan videreføres inn i gatetunet, forutsatt at dette ikke er til hinder for nødvendig kjøreadkomst, manøvrering eller trafikksikkerhet.
e) Utforming og opparbeidelse av gatetunet, herunder arealer for opphold, lek, vegetasjon og møblering, skal framgå av illustrasjonsplan.

3.2.4 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL F_AVG1 – F_AVG3

Arealene skal benyttes som sideareal til veg og kan opparbeides med vegetasjon, terrengtilpasninger, overvannstiltak og nødvendige tekniske anlegg.

3.2.5 PARKERINGSPLASSER (F_PP1–F_PP2)

Arealene skal benyttes til felles parkering for boligene innenfor planområdet.

4 Bestemmelser til hensynssone

4.1 FRISIKTSONE (H140)

a) I arealet skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veg sitt plan.
b) Stolper, oppstammede trær, lysmaster og trafikkskilt er tillatt innenfor sikringssonen. Dette unntaket gjelder kun så lenge de ikke er til hinder for frisikt i sonen.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde #1 skal sikre gangforbindelse til Varhaugvegen. Innenfor bestemmelsesområdet kan plassering av støyskjermer tilpasses for å sikre forbindelsen.

6 Rekkefølgebestemmesler

a) Før det gis igangsettingstillatelse for terrengarbeider, skal miljøtekniske grunnundersøkelser være gjennomført. Dersom det påvises forurensning, skal nødvendig tiltaksplan være godkjent av forurensningsmyndigheten.
b) Før det gis igangsettingstillatelse skal teknisk plan for vann, avløp, overvann og flomveg være godkjent av kommunen.

c) Før det gis brukstillatelse skal nødvendige støyskjermingstiltak, felles uteoppholdsarealer, kjørearealer, gatetun og parkeringsarealer tilhørende den aktuelle utbyggingen være ferdigstilt. Dersom årstiden vanskeliggjør ferdigstillelse, kan kommunen tillate ferdigstillelse innen en avtalt tidsramme.
d) Før det gis brukstillatelse skal nødvendig renovasjonsanlegg, vann- og avløpsanlegg, herunder brannvann, overvannsanlegg og flomveg være etablert.
e) Eksisterende avkjørsel mot Varhaugvegen skal være stengt før det gis brukstillatelse for første bolig
f) Før eksisterende private VA-ledninger innenfor planområdet fjernes, skal nødvendig VA-tilknytning for Løehagen 11 være sikret. Spillvann og overvann skal separeres i samsvar med godkjent teknisk VA-plan.
g) Før igangsetting av tiltak som berører fylkesveg eller fylkeskommunens veggrunn, skal nødvendige planer og tiltak være godkjent av Rogaland fylkeskommune som vegeier.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

a) Støyfaglig utredning, *Varhaug sentrum delfelt 4 – Støyutredning*, dokumentkode 10276231-01-RIA-RAP-001, rev. 01, datert 12.08.2026 eller nyere gjeldende rev.