Hå kommune

Vedtatt dato: 09.10.1980
Dato for siste endring: 08.05.2025

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Varhaug øst, PlanID 983

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som hindrer frisikt fra utkjørsler.
b) Eksisterende vegetasjon skal vernes om. Steingarder langs gang- og sykkelveger og i tomtegrense bør bevares.
c) Før godkjenning av nye tiltak innenfor sone H320_flaum i kommuneplan skal fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, òg nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 §7-2. Utredningen skal gjøres ved regulering eller senest ved byggesøknad.
d) 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.

2. Krav om detaljregulering

2.1 Krav om detaljregulering i bestemmelsesområde (#1 og #2)

Det skal utarbeides en samlet detaljreguleringsplan etter pbl §§ 12-3 og 12-7 for området KBA1 og KBA2. Detaljreguleringsplanen skal være i tråd med kommunedelplanen for Varhaug sentrum.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Murer, gjerder/levegger og støyskjerming kan oppføres i tomtegrense med maksimal høyde 1,8 meter, forutsatt at det ikke er i frisiktsone.

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF2 – BF42)

a) Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.
b) Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 40% av tomtens totale areal (BYA), inkl. garasjebygg/bod/frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
c) 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 samme høydebegrensninger som frittliggende garasje for den delen av garasjen som ligger~~

~~utenfor byggegrensen.~~ Garasje eller carport kan plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen, så lenge byggegrensen overholdes. Den kan oppføres som et tilbygg til bolighuset. Garasje/carport med utkjøring rettvinklet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane~~. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.~~ Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres inntil nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maks høgde for garasje/carport er:

- Mønt tak: Gesimshøyde inntil 3,2 meter og mønehøyde inntil 5,2 meter.
- Flatt tak: Gesimshøyde inntil 3,5 meter.
- Pulttak: Høyeste gesimshøyde inntil 5,2 meter med nederste gesimshøyde inntil 3,2 meter.

d) ~~Takterrasse tillates ikke på bebyggelse.~~ 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.

~~e) Bebyggelsen skal være maksimum 2 etasjer.~~

f) Maks høgde for bebyggelse er

- Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
- Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
- Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde ~~7,5~~ 8m og gesimshøgde 6m.

g) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF37 til BF42 skal søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling inngå i detaljreguleringsplan.

h) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1 til BF36 kan søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling tillates uten reguleringsplan dersom følgende vilkår er oppfylte:

- Samlet tomteareal utgjør mindre enn 1200 m².
- Samlet BRA utgjør mindre enn 500 600 m².
- Tiltaket åpner ikke for ei økning med mer enn 2 nye boenheter.
- ~~Minste bredde på ny bolig er 8 meter.~~
- Hver tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering.
- Hver tomt får tilstrekkelig størrelse til å sikre god kvalitet på bolig- og uteareal. Dette innebære at krav til privat uteoppholdsareal og solforhold skal tilfredsstille gjeldende bestemmelser i kommuneplanen, og ta samme omsyn til eksisterende tilgrensende eiendommer.
- Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkelig for økt fortetting.

i) Maksimalt 2,1 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.

3.1.2 Felt BF1 (Gnr/bnr 42/56)

a) Tillatt bebygd areal for tomt skal ikke overstige 40 % av tomtens totale areal (BYA), inkl. garasjebygg og oppstillingsplass for bil.

b) 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.

c) Carport/bod tillates bygd med flatt tak. Takterrasser tillates ikke. Carport/bod tillates plassert utenfor regulert byggegrense, dog ikke mot fylkesveg, og ikke nærmere eksisterende nabogrenser enn 1,8 meter.
d) 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.
e) 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 fordrøyning skal godkjennes av seksjon for utbygging/VA.

3.1.3 Felt BF26

Garasje/carport på BF26 kan oppføres minimum 0,5 meter fra BK1, forutsatt samtykke fra eier av den delen av BK1 som ligger nærmest BF26.

3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK5)

a) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
b) Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
c) En garasje/carport per bolig tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil 50 m2. Garasje eller carport kan plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen, så lenge byggegrensen overholdes. Den kan oppføres som et tilbygg til bolighuset. Garasje/carport med utkjøring rettvinklet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. ~~I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil~~. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres inntil nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maks høgde for garasje/carport er:
    - Mønt tak: Gesimshøyde inntil 3,2 meter og mønehøyde inntil 5,2 meter.
    - Flatt tak: Gesimshøyde inntil 3,5 meter.
    - Pulttak: Høyeste gesimshøyde inntil 5,2 meter med nederste gesimshøyde inntil 3,2 meter
d) ~~Takterrasse tillates ikke på bebyggelse~~. 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.
e) Utnyttingsgrad:
    - Delfelt inntil 500 meter i luftlinje fra jernbane skal være innenfor 70-200% BRA med 4,5 eller flere boenheter per dekar.
    - Delfelt over 500 meter i luftlinje fra jernbanestasjon skal være innenfor 60-100% BRA med 3,5 – 4,5 boenheter per dekar.
f) Det skal settes av minimum 30 m^2 per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m^2.
g) Minst 60m^2 privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m^2 per boenhet.

h) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
i) Maks høgde for boligbygg er:
    - Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
    - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m
    - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde ~~7,5~~ 8m og gesimshøgde 6m.

3.1.5 Bolig og tjenesteyting (B/T)
Maks høgde for bygg er:

- Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
- Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m
- Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde ~~7,5~~ 8m og gesimshøgde 6m.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Avkjørsel til offentlig veg skal være i tråd med N100, oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (FRI)
I friområdene kan kommunen tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til området. Dessuten kan kommunen tillate mindre byggverk for kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk og pumpestasjon der forholdene ligger tilredte for det. I friområdet kan det være lekeplass.

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

4.1 Sikringssone frisikt (§ 11-8 a) (sone H140)
I frisiktsoner skal det være fri sikt langs veg/ kryss/ avkjørsel i høyde over 0,5 meter over planum på tilstøtende vegbane.

4.2 Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)
a) Det er ikke tillatt å rive vernede bygg.
b) Kommunens kulturminnefaglige vurdering skal innhentes til søknader om tiltak i hensynssonen. Større saker av prinsipiell betydning skal vurderes av regional kulturminnemyndighet.
c) Vernede bygg skal opprettholde tradisjonell form, fasadeuttrykk, materialbruk, detaljer og farger, eller tilbakeføres til en tidligere dokumentert utførelse. Eventuelle tilbygg må tilpasses og underordnes vernet bebyggelse.
d) Oppdeling av tomt er ikke tillatt.

a) ~~Alle plan- og byggesaker, skal vurderes opp mot kulturminne. I plan- og byggesaker skal konsekvenser av tiltaket og mulige avbøtende tiltak for eventuelle kulturminneverdier beskrives.~~
b) ~~Bygninger, anlegg, strukturer, miljø og landskap som har særlig kulturhistorisk verdi skal som hovedregel bevares.~~
c) ~~Rettlederen for kulturminne i Hå "Å eiga eit kulturminne" eller tilsvarende utgaver skal være førende for saksbehandling og vedlikehold.~~