



REGULERINGSBESTEMMELSER
ENDRING AV OMRÅDEREGULERINGSPLAN VED VARHAUG
SKOLE Plan ID 1107
17.07.18. Revisjon B

§ 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 Rekkefølgekrav

- 1.3.1 Når Ånestadveien stenges for gjennomkjøring må o_SV2 etableres.
- 1.3.2 For detaljplan av BBB1 Detaljplan nr 1107-2 og BBB3 Detaljplan nr 1107-7 skal nødvendige uteoppholdsareal opparbeides i tilgrensende friområde o_GF1 før det kan gis brukstillatelse.
- 1.3.3 Veg, vatn og avløp i Hagevegen og Ånestadvegen må opparbeides til kommunal standard ifm utbygging i områdene BBB1 Detaljplan nr 1107-2, BBB2 Detaljplan nr 1107-3 og BKS1 Detaljplan nr 1107-4.
- 1.3.4 Når Ånestadveien stenges skal park (o_GP) opparbeides og Hagevegen sin atkomst flyttes fra Bueveen Fv 504 til Ånestadvegen.
- 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 stenges når ny jernbanekryssing for fv. 504 er etablert.
- 1.3.7 Skulevegen vil ikke stenges for gjennomkjørende biltrafikk før Ånestadveien stenges.
- ~~1.3.1 Busslommer langs Buevegen(fv. 504), lokalisert ved Varhaug barneskole og Tjemslandshagen barnehage skal ferdigstilles i henhold til reguleringsplan før eksisterende avkjørsel til Skulegata fra fv. 504 kan stenges.~~
- ~~1.3.2 Skulevegen og Ånestadvegen stenges når ny avkjørsel til fv. 504 åpnes. Før det blir gjennomført videre utviklingstiltak i området/kvartalet mellom Skulegata, Dublandsvegen, Buevegen og Ånestadvegen skal Ånestadvegen legges om og ny avkjørsel være etablert. Ved åpning av ny avkjørsel må avkjørsel mot sør fra til fv.504 fra industri 1 og 2 stenges.~~
- ~~1.3.3 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på felt BK2 skal tilgrensende gang og sykkelveg og lekeplass etableres.~~
- ~~1.3.4 For detaljplan 1 og 2 skal nødvendige uteoppholdsareal opparbeides i tilgrensende friområde før det gis brukstillatelse.~~
- ~~1.3.5 Park 1 skal opparbeides før område innenfor detaljplan 1107-3 får brukstillatelse.~~



- ~~1.3.6 Tillhørende 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.~~

§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 1107-2, 1107-3, 1107-4, ~~1107-7~~. 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.
- 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.
- ~~2.2.3 Det skal utarbeides egne rekkefølgekrav for den enkelte detaljplan.~~
- 2.2.4 Ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner skal plassering av nettstasjon vurderes.
- 2.2.5 Høydeforhold på framtidig vegføring fv504 må vurderes og hensyntas/ legges til grunn for prosjektering i områdene 1107-3 ~~og 1107-7~~, teknisk og lydmessig

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**S**-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 tillates oppført i to etasjer med kjeller.~~

2.7 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (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 Område for kombinert formål (B/F-område)

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

2.9 Oppholds- og lekeplasser (BK**S**-områder/ B/F-områder/ områder for detaljplaner)

- 2.9.1 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.
- 2.9.2 Kommuneplans norm for leike- og oppholdsareal i [kommuneplan 2014-2028](#) må følges
- 2.9.3 Arealene skal ha tilfredsstillende avskjerming og solforhold, dvs. sol på minimum 50% av felles uteareal ved vår-/ høstjevndøgn kl. 15.

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

- 2.10.1 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).
- 2.10.2 Miljøstasjoner skal gis en god utforming og ikke bryte med helheten i anlegget.
- 2.10.3 Miljøstasjonene må, om nødvendig, skjermes slik at de ikke er til sjenanse med hensyn til forurensing/ lukt.
- 2.10.4 **Miljøstasjonene** skal være lett tilgjengelig for henting av avfall.
- 2.10.5 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.



2.11 Områder for industri.

- 2.11.1 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.
- 2.11.2 Det tillates ikke industriforetak som er til urimelig sjenanse for tilgrensende boligområder i form av lukt, støy og forurensing.

2.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål.

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

2.13 Støy.

- 2.13.1 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 strukturell lyd 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 Detaljplaner/ byggeplaner for fylkesveger og tiltak som berører fylkesvegnettet, skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 3.1.2 Det skal settes opp flettverksgjerde med høyde 1,8 meter mot jernbanen. Gjerdet skal godkjennes av Jernbaneverket.
- 3.1.3 Det skal settes opp sikring mellom veg og jernbane i tråd med Jernbaneverkets tekniske regelverk ved gjennomføring av utbyggingstiltak.

3.2 Parkering

- 3.2.1 Parkeringsbehovet for bil- og sykkelparkering skal regnes ut fra ~~kommuneplanens gjeldende parkeringsnorm~~ **kommuneplan for Hå kommune 2014-2028.**
- 3.2.2 **Alle typer bruk/bygg skal ha min 1,0, maks 1,5 p-plass per 100 m². Min 50 % av parkeringsbehovet skal dekkes i underetasje, ev. gjennom frikjøp.**
- 3.2.3 **Bruksareal (BRA) utregnet i samsvar med Norsk Standard NS 3940, bruksareal, skal legges til grunn for utregning av parkeringsbehov. Areal til støttefunksjoner, slik som lagerareal, tilhørende kontorfunksjoner, personalrom med mer, skal regnes med. 5 % av parkeringsplassene, min 1 p-plass, skal utformes som HC-plass. Dette kravet gjelder ikke for individuell parkering for boliger.**
- 3.2.4 **En parkeringsplass skal minimum være på 5,0 x 2,5 m. En HC-parkeringsplass skal være på min 6,0 x 4,5 m. Langsgående HC-parkering skal være på min 6,0 x 3.8 m.**
- 3.2.5 **For hver garasjeplass/carport skal det framfor garasje/carport være plass for oppstilling av en bil på 5,0 x 2,5 m.**
- 3.2.6 **Der det er tilrettelagt for parkering, skal det være snuplass for bil på egen grunn. Det skal legges til rette min 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA boligareal. For detaljhandel, skoler, idrettsanlegg og andre tilsvarende publikumsretta virksomheter skal det være min 5 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA bygningsareal. Minst 50 % av sykkelparkeringen skal plasseres nær hovedinngangen og være overdekket.**



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, ~~invasive~~ **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.

4.2 Friområde, o_GF

- 4.2.1 Regulerer arealer for friområde.
- 4.2.2 Det tillates etablering av gangveger innenfor området.
- 4.2.3 Det tillates hogst og vedlikehold innenfor området.

§5– HENSYNSSONER (plbl § 12-6)

5.1 Frisiktssoner

I frisiktsoner 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.