HÅ KOMMUNE
ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRING

Deres ref.	Vår ref.	Arkivkode	Sted/Dato
	00/04097-022 011354/05 ANE	PLAN 1038	Varhaug, 13.06.2005

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR REIESTADMARKA –VARHAUG, PLAN 1038
Godkjent 16.02.2006.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
Veileder T 1381, nov. 2003 fra Miljøverndepartementet er grunnlag for beskrivelse av planinnholdet. Formgivningsprinsippet "universell utforming" skal legges til grunn for planlegging og utbygging dvs. utforming av utearealer, offentlig veg, bygg og adkomst mellom områdene.

Området reguleres til følgende formål:
I. Byggeområder for boliger
II. Offentlige trafikkområder
III. Friområder
IV. Spesialområder

I. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

Frittliggende boligbebyggelse – felt B1-B4

§ 1 I feltene B1-B4 skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg.
Tomtedelingsplan skal være godkjent av kommunen for det enkelte delfelt før fradeling av tomter kan finne sted.

§ 2 Tillatt bebygd areal for boliger skal ikke overstige 30% BYA. Garasje kommer i tillegg.

§ 3 Det skal på egen eiendom anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. bruksenhet.

§ 4 Mønehøgden skal ikke overstige 8,0 m over nivået for topp grunnmur.
Takvinkel skal ikke overstige 45°.

§ 5 Garasje inkludert uthus, boder mm kan oppføres totalt inntil 50 m^2 bebygd areal. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter og gesimshøyde inntil 3,0 meter.

Postadresse:	Kontoradresse:	Internett:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Postboks 24 4368 VARHAUG	Rådhusgata 8 4360 VARHAUG	teknisk@ha.kommune.no www.ha.kommune.no	51793101	51793006	964 969 590

Konsentrert boligbebyggelse – feltene K1-K8

§ 6 Boligbebyggelsen skal oppføres som konsentrert bebyggelse etter samlet plan for hele delfelt med antall boligenheter innenfor antall påført plankartet. Kommunen kan tillate at felt bygges ut med boligantall under minimumsantallet, men kun dersom antallet økes tilsvarende i annet delfelt som planlegges og bygges ut samtidig. Hver bolig skal ha minimum uteoppholdsareal (MUA) på 25 m^2, inkl. leke areal. Arealet skal være egnet til formålet.
Terrasser kan regnes med, med inntil 10 m^2.
Plan for delfelt skal godkjennes av kommunen ved behandling av søknad om tiltak.

§ 7 Tillatt bebygd areal for bolighus skal ikke overstige 35% BYA. Garasjer kommer i tillegg.

§ 8 Det skal opparbeides felles parkeringsanlegg med en parkeringsdekning på minimum 1,5 p-plasser pr. boligenhet, alternativt 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet ved individuell parkering på egen eiendom.

§ 9 Bygningers høgde skal ikke overstige de maksimum kotehøgder som er påført plankartet. Eventuelt heishus tillates å overskride disse høgdebegrensningene.
Takvinkel skal ikke overstige 45°.

II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§10 Det skal anlegges humper som fartsreduserende tiltak slik plankartet viser. Endret plassering av humper kan godkjennes av kommunen i forbindelse med behandling av detaljplaner for kommunaltekniske anlegg.

§11 Det tillates ikke avkjørsler fra vestre atkomstveg til feltene K1 og K4. For hvert av feltene K2 og K3 tillates kun én avkjørsel.

§12 På gang- og sykkelveg G1 tillates kjøretrafikk fram til eksisterende avkjørsler fra B2. Ved nybygg innenfor B2 må regulerte kjøreveger legges til grunn for atkomst.

III. FRIOMRÅDER

§13 Friområder kan nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan tillates av kommunen.
Dette gjelder også mindre bygg for tekniske installasjoner som trafokiosker og pumpestasjoner.

§14 Lekeplassene L1, L2 og L3 skal opparbeides etter detaljplaner som kommunen skal godkjenne.

IV. SPESIALOMRÅDER

§15 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høgde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§16 Opparbeidelse av lekeplasser skal være fullført før innflytting i de boligfeltene som lekeplassene betjener. Lekeplasser som utsettes for mer enn 55 dBA ekvivalent støynivå, må skjermes mot støy fra veg og/eller jernbane.

§17 Før utbygging av feltene B1, B2 og K1 skal det dokumenteres at kravene til støynivå for trafikkstøy fra RV.504 er ivaretatt. Nødvendig støyskjerming skal være anlagt før innflytting i støyutsatte boliger.

§18 Ved søknad om tiltak innenfor feltene B2, B3, B4, K5, K6 og K7 skal det framlegges dokumentasjon på nødvendige fasadetiltak for å oppnå innvendig ekvivalent støynivå som ikke overstiger 30 dBA i forhold til jernbanestøy.

§19 Rundkjøring/kryss med RV.504, samt regulert gang- og sykkelveg med undergang under riksvegen skal være ferdig opparbeidet innen det kan tillates oppført boliger innenfor det regulerte området.

§ 20 Regulert busslomme kan ikke opparbeides før det blir satt i verk tiltak for bl.a. å hindre uønsket kryssing av riksvegen, og før det foreligger særskilt godkjenning fra Statens vegvesen.

§ 21 Før det kan gis bruksløyve til nye boliger i området skal det være etablert tilfredstillende gjerde mot jernbanen som hindrer uønska adgang til jernbanelina.

§ 22 Før opparbeidelse av området kan starte, må det være inngått utbyggingsavtale med kommunen.

FELLESBESTEMMELSER.

§23 Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside. Dette gjelder også langs østre veg innenfor jernbanens byggegrense.

§ 24 Minimum siktlinje i adkomst settes til 2x5 meter. Innenfor dette arealet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vergers planum.

§ 25 Ved bruk av kran eller andre høye gjenstander innenfor 30m fra spenningsførende del i kontaktledningsanlegg, skal Jernbaneverket kontaktes på forhånd.

Postadresse:	**Kontoradresse:**	**Internett:**	**Telefon:**	**Telefaks:**	**Org.nr:**
Postboks 24 4368 VARHAUG	Rådhusgata 8 4360 VARHAUG	teknisk@ha.kommune.no	51793101	51793006	964 969 590