



HÅ KOMMUNE

ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRING

Deres ref.

Vår ref.
04/02545-009
023165/04 ANE

Arkivkode
PLAN 1075

Sted/Dato
Varhaug, 28.12.2004

Plan: 1075

Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for **NYTT KRYSS VED MOTLANDSMARKA** Godkjent av kommunestyret 17.02.2005, sak 8/05

GENERELT

§ 1

Innenfor planområdet skal arealbruken være som vist i planen. Ved detaljplanleggingen av bebyggelsen skal det legges vekt på estetikken slik at bebyggelsen får en harmonisk utforming både enkeltvis og i forhold til nabobebyggelse. Skjemmende farger og materialbruk må unngås.

Ved detaljplanleggingen skal det vektlegges at veier, felles uteoppholdsareal, tilkomst til eiendom og lekeplass er tilgjengelig for alle. Detaljplan for avkjørsel mot Store ring, samt busslommer og undergang for gående og syklende skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 2

Innenfor frisiktssonene skal det være fri sikt i en høyde av 0, 5 m over vegplanum.

§ 3

Uteoppholdsareal må være minimum 25 m² pr. boligenhet. Arealet må være egnet til formålet.

BYGGEOMRÅDER FOR KOMBINERT BYGGEOMRÅDE, BOLIG OG FORRETNING

§ 4

På tomte kan det oppføres bygninger i inntil 3 etasjer. Parkering skal skje på egen grunn. Det tillates ikke direkte avkjørsel fra fylkesveg 159, Store Ring. Foretning plasseres slik at den danner en naturlig skjerming mot støy og hindrer gangtrafikk over Store Ring utenom undergang og fotgjengerovergang. Parkeringsområde for foretning plasseres på sørsiden av bygget.

Før utbygging skal det utarbeides detaljert tomteplan som viser parkering til forretning og boliger og tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal for boligene. Ved byggemelding skal det dokumenteres at forskriftenes krav til maksimal trafikkstøy ikke overskrides. Eventuelle tiltak som må til for å overholde disse kravene skal medtas i byggemeldingen og være utført senest ved innflytting.

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

Forretningsdelen skal benyttes til dagligvarehandel / kioskdirift. Tomta tillates ikke bebygd med kun forretningsdel. Dersom den bygges ut med forretningsdel skal utbyggingen også omfatte 7 boliger.

Boligene skal ha uteoppholdsareal som ligger avskjermet og med tilfredsstillende solforhold.

BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT BOLIGBEBYGGELSE

§5

Boligbebyggelsen på K-6 kan være i inntil 3 etasjer. Mønehøyde og gesimshøyde skal ikke overskride de generelle kravene i plan- og bygningsloven, henholdsvis 9m og 8m. I tillegg til de tre etasjene kan det bygges kjelleretasje for parkering.

§ 6

Før utbygging av det enkelte delfelt skal det utarbeides detaljert utbyggingsplan som skal vise følgende:

Antall leiligheter. Minimum og maksimum antall er angitt på plankartet.

Bygningenes høyde og plassering

Felles uteoppholdsareal på min.100 m² med plassering som gjør det egnet til formålet.

Hver bolig skal i tillegg ha privat uteoppholdsareal som kan være balkong/terrasse.

Garasjer og parkering

Lekeplasser

Søppelhåndtering.

Parkering, lekeplass og innretning for søppelhåndtering skal være ferdig før boligene kan tas i bruk.

§ 7

Det skal vises parkeringsdekning på 1,5 plasser pr. bolig. En av disse skal vises som garasje plass.

§ 8

Støyskjerm med høyde 2 m langs Ringvegen skal være ferdig senest ved innflytting av boligene i K-6.

§ 9

Innenfor delfeltene for konsentrert bebyggelse kan det oppføres trafokiosk.

FRIOMRÅDER

§ 10

Lekeplassene innenfor de enkelte delfeltene skal opparbeides samtidig med den øvrige tekniske opparbeidelsen. Øvrige friområder skal avrettes med matjord og isås. Støttemurer må etableres dette er nødvendig.

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

REKKEFØLGEKRAV

§ 11

Avtale om etablering av fotgjengerundergangen med tidsfrist under Store Ring skal være etablert før byggetiltak kan igangsettes.

Fartshumper må anlegges samtidig med at vegen asfalteres.

§ 12

Det må inngås utbyggingsavtale med kommunen før opparbeidelse av feltet kan igangsettes.

Statens vegvesen skal sikres kontroll med tiltak som omfatter fv. 159 gjennom denne avtalen.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 13

Det må medtas gjerde/autovern mellom busslomme i nord langs Store ring og gangveg ved innkjøring til Urheiringen, samt gjerde mellom støyvoll og undergang fram til busslomme øst for T-kryss.