

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Varhaug sentrum, PlanID 984

HØRINGSUTGAVE, SAK 26/1692 –27. mai 2026 – 18. juni 2026

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som hindrer friskt fra utkjørsler.
- b) 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.
- c) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist i plankartet, gjelder formålsgrense som byggegrense.

2 INDELING

Planområdet er inndelt i:

- a) Bebyggelse og anlegg (§ 12-5. nr. 1)
 - Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF12)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – ~~BK8~~ BK9)
 - Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)
 - Lekeplass (LEK)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5. nr. 2)
 - Kjøreveg (KV)
 - Gatetun (GT)
 - Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
 - Bane (BAN)
 - Gang- og sykkelveg (GS)
- c) Grønnstruktur (§ 12-5. nr. 3)
 - Friområde (FRI)

3 Krav om detaljregulering

Det skal utarbeides en samlet detaljreguleringsplan for området sone 4 i kommunedelplan for Varhaug sentrum, hvor BK8 inngår, jf. pbl. §§ 12-3 og 12-7. Planen skal utformes i samsvar med kommunedelplan for Varhaug sentrum.

4 Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Maks høyde for bebyggelse er:
 - Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.
- b) 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.

4.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF12)

- a) Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- b) Tillatt bebygd areal for tomt skal ikke overstige 40% av tomtas 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 plasseres minimum 1 meter fra nabogrense, så lenge byggegrensen overholdes. Den kan være sammenbygd med bolighuset. Sammenbygd garasje vil ha same høydebegrensninger som frittliggende garasje for den delen av garasjen som ligger utenfor byggegrensen. Garasje med utkjøring rettvisklet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil. Innenfor områder som bygges ut samlet, kan garasje/carport plasseres inntil nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maksimal tillatt høyde på gesims er 3 m.
- d) Ved fradeling, seksjonering/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1 til BF12 skal søknadspiktig tiltak/seksjonering/fradeling inngå i detaljreguleringsplan.
- e) Ved ombygging/ tilbygging i planens nordøstre hjørne, som utsettes for støy over grenseverdiene fastsatt i retningslinje T-1442/2021 eller nyere utgave, skal det gjennomføres nødvendige støyreducerende tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Tiltakene skal dokumenteres i byggesøknaden, og støyberegninger skal vedlegges.
- f) For BF12 gjelder en byggegrense på minimum 20 meter fra nærmeste jernbanespor.

4.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK8 BK9)

- a) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- b) Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%, inkl. garasjebygg/bod/frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.

- c) Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m².
- d) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.
- e) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.

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

4.2.1 Avkjørsler

- a) Alle nye avkjørsler og endringer av eksisterende avkjørsler skal godkjennes av veimyndigheten.
- b) Avkjørsel til offentlig veg skal opparbeides i tråd med gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.
- c) Frisiktkravet gjelder også avkjørsler til eiendommene.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5. nr. 3)

4.3.1 Friområde

I friområdene kan kommunen tillate oppføring av mindre kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk og mindre bygninger for områdenes bruk som friområde.

4.4 Rekkefølgekrav

Fylkeskommune skal gi teknisk godkjenning til alle tiltak som berører fv. 153, Dysjalsvegen, før det gis brukstillatelse til nye bygg.

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

5.1 Sikringssone frisikt (H140)

Innenfor de viste friksiktsone skal det ikke gjennomføres sikthindrende tiltak eller plantes vegetasjon med høyde over 0,5 meter over tilgrensende veg sitt plan. Areal som ligger høyere skal planeres ned til under denne siktlinjen. Parkering, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

5.2 Hensyn grønnstruktur (H540)

Innenfor hensynssonen for grønnstruktur (H540) skal det sikres god tilgjengelighet for allmennheten og legges til rette for grønne forbindelser som støtter opp om intensjonene i kommuneplanens arealdel.

5.3 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass (H130)

Innenfor hensynssone H130 tillates ikke tiltak som kan hindre, begrense eller unødig fordyre drift, vedlikehold eller fremtidig utvikling av jernbanen, herunder mulig utbygging av dobbeltspor eller kurveutretting.

6 Rekkefølgekrav

6.1 Lekeplass

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BK9, skal lekeplass på 300m² på gnr. 42 bnr. 779 være ferdig opparbeidet i samsvar med kravene nedenfor:

- Det skal foreligge utomhusplan godkjent av teknisk drift i Hå kommune før det gis igangsettingstillatelse for lekeplassen.
- Lekeplassen skal utformes som en sosial møteplass for barn, unge og voksne, og inneholde soner for både aktiv lek og opphold.
- Området skal inneholde minimum tre ulike utstyr som stimulerer til varierte former for lek (f.eks. klatring, balanse, rollelek), tilpasset ulike aldersgrupper. I tillegg skal det etableres sandkasse.
- Det skal etableres oppholdsfunksjoner for eldre barn, ungdom og voksne, herunder sitteplasser med benk og bord, samt fellesfunksjon som f.eks. grillplass.
- Anlegget skal utformes etter prinsipper for universell utforming. Minst ett lekeelement skal være tilgjengelig for barn med nedsatt funksjonsevne, og det skal være fast dekke frem til sentrale funksjoner, samt sitteplasser med rygg og armlener.
- Møteplassen skal inneholde vegetasjon som bidrar til grønt preg, skjerming og soneinndeling. Blågrønn faktor (BGF) skal være minimum 0,7 for arealet i utomhusplanen, jf. NS 3845:2020 (eller tilsvarende nyere standard).