

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Vigrestad sør, PlanID 971

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig utstrekning.
- b) Før godkjenning av nye tiltak innenfor sone H320 flaum i kommuneplan skal fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, og nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 §7-2. Utredningen skal gjøres ved regulering eller senest ved byggesøknad.
- c) 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. Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF39)

- a) Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- b) Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 %, inkl. garasje.
- c) Tomter for frittliggende hus tillates bebygget med en tilleggsleilighet på inntil 70 m².
- d) Maks høyde for bebyggelse er
 - Flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.
- e) En garasje/carport per bolig tillates oppført med grunnflate inntil 50 m². I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil. Dersom det oppføres tilleggsleilighet på tomta skal det kreves en oppstillingsplass i tillegg. Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Garasje med utkjøring rettvisklet på kjøreveg skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. 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 meter.
- f) 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

- g) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1 til BF6 skal søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling inngå i detaljreguleringsplan.
- h) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF7 til BF39 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 600 m².
 - Tiltaket åpner ikke for ei økning med mer enn 2 nye boenheter.
 - 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) **BF38** kan fradeles 2 nye parseller, og hver kan bebygges med inntil 114m² BYA for bustad og carport, jf. kart datert 11.01.2013.
Det kan være terrasse med 1 m høyt rekkverk over garasje/boder. Vegg mot nordøst kan plasseres i grense, og skal være utan vinduer eller andre åpninger. Nødvendig brannskille skal legges i denne vegg.
- j) **BF39** kan fradeles 5 parseller. Det tillates maksimalt 5 eneboliger på hver sin parsell. Maks BYA for hver parsell er 75 m², i tillegg kommer garasje på 3x5 meter, bod på maks BRA 5 m² og parkeringsarealer.
Garasje kan plasseres i tomtengrense. Bygningenes form og plassering skal i hovedtrekkene være som vist på situasjonskart datert 20.10.2013.
Parkeringsdekning skal være minst 2 biler per boenhet. I tillegg skal det etableres 1 felles HC-parkering.
Det skal etableres felles avfallshåndtering ved offentlig vei. Det skal anlegges infiltrasjon/fordrøyning av overvannet.

2.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK7)

- a) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- b) Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
- 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.
- f) Maks høyde for bebyggelse er:
- flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
 - pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m
 - saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 9,5m og gesimshøyde 6m.
- g) En garasje/carport per bolig tillates oppført med grunnflate inntil 50 m². I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil. Dersom det oppføres

tilleggsleilighet på tomte skal det kreves en oppstillingsplass i tillegg. Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og kan være sammenbygd med bolighuset. Garasje med utkjøring rettvinklet på kjørevege skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. 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 meter.

- h) 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
- i) **BK6** kan bebygges med BYA inntil 680 m² som er inkl. boder/søppelrom. Parkeringsdekninga skal være min. 2,0 biler pr. boenhet. Eiendommen tillates bebygd med inntil 3 etasjer med inntil 9 boenheter. Tillatt byggehøyde er max 9 meter, dette målt fra gjennomsnitt terreng. Bygningane skal ha pulttak. Boder, avfallsbygg og tekniske bygg kan ha flatt tak.
- j) **BK7** kan oppdeles i 3 parseller. Eiendommen med gnr./bnr. 76/319 kan bebygges med BYA inntil 335 m² inkl. søppelrom. Parkeringsdekningen skal være minst 2,0 biler per boenhet. Eiendommen tillates bebygd med inntil 2 etasjer med inntil 3 enheter.
- k) **BK5** kan bebygges med BYA inntil 380m² som er inkludert boder/søppelrom. Parkeringsdekninga skal være min 2 biler pr boenhet. Eiendommen tillates bebygd med inntil 2 etasjer med inntil 4 boenheter. Tillatt byggehøyde er max 9,5 m målt fra gjennomsnitt terreng. Bygningene skal ha saltak, garasjer, boder, avfallsbygg og trappebygg kan ha flatt tak. Søppelhåndtering skal vises på rammesøknad. Det skal anlegges infiltrasjon/fordrøyning av overvannet.

2.1.3 Industri (IND)

- a) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Kommunen kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for boligområdet henvises til andre industristrøk.
- b) Maks høgde for bebyggelse er 11 meter.
- c) Den maksimale tillatte utnyttelsesgrad er 50% BYA.
- d) Murer, gjerder/levegger og støyskjerming kan oppføres i tomtegrense med maksimal høyde 1,8 meter, forutsatt at det ikke er i konflikt med frisiktsone eller byggegrense.

2.2 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.2.1 Friområde (FRI)

- a) Anlegg for sport og lek kan etter planer godkjent av kommunen, oppføres i friområder.
- b) Nødvendige kommunaltekniske anlegg f.eks. trafokiosk og pumpestasjoner kan etter bygningsrådets kommunensssss godkjennelse oppføres i friområdene.
- c) Det tillates gangveger med bredde på opptil 3 meter i o_FRI.

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

3.1 Sikringssone friskt (§ 11-8 a) (sone H140)

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Innenfor viste frisktlinjer må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

3.2 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.

3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (sone H70)

Ingen må sette igang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme fornminnene eller det til disse tillagte spesialområde. Alle planer og inngrep som angår området må oversendes Arkeologisk museum i Stavanger.