



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VIGRESTAD SØR.

Stadfestet 26. oktober 1982

Endringer i bestemmelsene § 2 f godkjent 30.10.2009, sak 143/09.

Mindre endring i reguleringsplan, UTN-076/11

Mindre vesentlig reguleringsendring, UTN 042/13

Mindre vesentlig reguleringsendring, UTN 096/13 (18.06.2013)

Mindre vesentlig reguleringsendring, UTN 097/13 (18.06.2013)

Mindre reguleringsendring for gnr 76 bnr 164. (§2 j) UTN 004/14 (28.01.2014)

Reguleringsendring etter forenklet prosess, revisjon G. Delegert vedtak 02.01.2023

§ 1

~~Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Hvor bebyggelsen er inntegnet, skal denne i hovedtrekkene oppføres som vist på planen.~~

§ 2

OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE

~~a. Bolighus tillates oppført i inntil 1,5 etasjer.~~

Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 %, inkl. garasje.

~~b. Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.~~

c. Tomter for frittliggende hus tillates bebygget med en tilleggsleilighet på inntil 70 m².

~~d. Husa skal ha sadeltak eller valmet tak. Taktekkingsmateriale skal godkjennes av bygningsrådet.~~

e. En Garasje/carport per bolig tillates oppført med grunnflate inntil ~~40~~ 50 m² ~~dersom tomte- gir plass til det.~~ 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 rettvisklet 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.

f. ~~Eiendommen gnr. 76, bnr. 136/98~~ 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.



- g. ~~Eiendommen gnr. 76, bnr. 43 BF 38~~ kan fradeles 2 nye parseller, og hver kan bebygges med inntil 114m² BYA for bustad og carport, jf. kart datert 11.01.2013.

~~Boligene tillates oppført med inntil 2 etasjer, med saltak, maks gesimshøyde på 5,7m og maks mønehøyde på 7,5 m målt fra grunnmur/fundament.~~

~~Garasjer/boder skal ha flatt tak. Maks gesminshøyde for garasje er 2,8m fra topp grunnmur på bustad.~~ 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 veggen.

- h. ~~Eiendommen gnr. 76/319 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. ~~Tillatt byggehøyde er maks 7 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.~~

~~Bygningene skal ha saltak. Garasjer/carport, boder, felles avfallsbygg og tekniske bygg kan ha skråtak/pulttak.~~

- i. ~~Eiendommen gnr. 77 bnr. 194 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.

- j. ~~Eiendommen gnr. 76 bnr. 164 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.

~~Maksimal gesimshøyde for bolighus er 5,5 meter, og maksimal mønehøyde er 7,1 meter. Høyden regnes fra OK gulv. Takform skal være saltak eller valmet tak med takvinkel inntil 22,5 grader. Garasje/boder kan ha flatt tak.~~

Garasje kan plasseres i tomtegrense. 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.

- 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.

Frittliggende småhusbebyggelse

- Maks høgde for bebyggelse er
 - Flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.



- Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1 til BF6 skal søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling inngå i detaljreguleringsplan.
- 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 innebærer 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 foretting.

Konsentrert småhusbebyggelse

- Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%.
- Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m².
- Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.
- Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- 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.

§ 3

OMRÅDE FOR INDUSTRI

- a. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av ~~byggningsrådet~~ kommunen. ~~Rådet~~ Kommunen kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for boligområdet henvises til andre industristrøk.
- b. ~~Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer, byggningsrådet kan fastsette en maksimal gesimshøyde.~~ Maks høyde for bebyggelse er 11 meter.
- c. Den maksimale tillatte utnyttelsesgrad er ~~0,5~~ 50% BYA. ~~Den ubebygde del av tomta tillates ikke nytt til lagring uten byggningsrådets spesielle godkjenning.~~
- d. ~~Hvor det på planen er vist lebelte mot tilstøtende områder skal dette opparbeides —parkmessig.~~



~~e. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdets plassering, høyde, konstruksjon og farge.~~ 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.

§ 4

FRIOMRÅDER

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

~~SPESIALOMRÅDER, FORNMINNER~~ Båndlegging etter lov om kulturminner (sone H70)

- a. 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.

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.

§ 5

FELLES BESTEMMELSER

- a. ~~Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale m.m.~~
- b. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Innenfor viste frisiktlinjer må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.



c. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig utstrekning.

- Før godkjenning av nye tiltak innenfor sone H320 flaum i kommuneplan skal fagkyndig vurdering av fare for flom og utredning av konsekvenser, òg nedstrøms, dokumenteres med skildring av eventuelle avbøtende tiltak, jf. TEK17 §7-2. Utredningen skal gjøres ved regulering eller senest ved byggesøknad.
- 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.