

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Oгна sentrum, PlanID 955

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Før godkjenning av nye tiltak innenfor sone H320_flo, H310_ras og H320_storm i kommuneplan skal fagkyndig vurdering av fare for flo 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.
- 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 Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF11)

- a) Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- b) 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.
- c) 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.
- d) En garasje/carport per bolig tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil 50 m². Garasje kan oppføres utenfor byggegrense men minimum 1 meter fra nabogrense og 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 rettvinklet på kjørevege skal være minst 5,5 meter fra kant kjørebane. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 2 bil. Innenfor områder som bygges ut samlet kan garasje/carport plasseres nærmere enn 4 meter fra nabogrense, forutsatt at dette kun gjelder innbyrdes. Maksimal tillatt høyde på gesims er 3 m. Plassering av garasje og

oppstillingsplasser skal vises på situasjonsplan som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

- e) I området mellom riksvegen og jernbanen, innenfor BF1, BF6 og BF7, tillates det ikke fradelt flere tomter.
- f) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF2 til BF5 og BF8 til BF11 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 fortetting.

2.1.2 Forsamlingslokale for religionsutøvelse, grav- og urnelund og nødvendig bygg og anlegg for grav- og urnelund

- a) Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier knyttet til kirken og kirkegårdens særpreg skal bevares.
- b) Øvrige bygninger, gjerder, murer, porter, vegetasjon, kirkegårdens kvartalsinndeling, gravminner, veger, plasser o.a. som har kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi, skal bevares. Med «gravminner» forstås både gravmælet (hvor navnet står) og evt. karm, inngjerding e.l.
- c) Terreng og vegetasjon som ønskes bevart skal underlegges vedlikeholdsprinsipper. Ved reparasjoner skal bare skadet materialer skiftes ut og erstattes med tilsvarende.
- d) Nye anlegg og enkeltelementer skal gis en utforming som harmonerer med eksisterende. Dette gjelder særlig belysning, skilt og beplantning.
- e) Ved dispensasjon fra de bestemmelsene, dvs. bestemmelser som faller utenfor kulturminneloven og kirkelovens virkeområde, skal det innhentes uttalelse fra fagansvarlig i fylkeskommunen før det fattes vedtak.
- f) Vedtekter for kirkegården skal underlegges reguleringsbestemmelsene.

2.1.3 Idrettsanlegg

- a) Det tillates oppført idrettshall og andre bygninger som naturlig tilknytning til området.

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

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Avkjørsel til offentlig veg skal være i tråd med N100, oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

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

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

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.
- d) Oppdeling av tomt er ikke tillatt.

3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (§ 11-8 d) (sone H730)

Innenfor avsatte båndleggingssoner etter lov om kulturminner er det ikke tillatt med tiltak som strider mot lover, forskrifter, vedtak eller annet regelverk som gjelder for områdene. Eventuelle tiltak skal være avklart med relevante myndigheter.