

Vedtatt dato: 26.10.1982

Planendring (forenklet prosess) - delegert vedtak: 24.06.2026, sak 21/1505

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Vigrestad sør, PlanID 971

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig utstrekning.
- 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) Innenfor planområdet skal bygninger ikke oppføres nærmere jernbanen enn 20 meter for boligbebyggelse og 15 meter for annen bebyggelse, målt fra nærmeste jernbanespor. Kravet gjelder for alle felt langs jernbanen.

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) Maksimalt 2,1 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- d) Tomter for frittliggende hus tillates bebygget med en tilleggsleilighet på inntil 70 m².
- e) 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.
- f) En garasje/carport per bolig tillates oppført med grunnflate inntil 50 m². Garasje/carport kan oppføres minimum 1 meter fra nabogrense, så lenge byggegrensen overholdes. Garasje/carport kan være sammenbygd med bolighuset. Garasje/carport 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.
- g) 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.

- h) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1 til BF6 skal søknadspiktig tiltak/seksjonering/frådeling inngå i detaljreguleringsplan.
- i) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF7 til BF39 kan søknadspiktig 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.
- j) 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.
- k) 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 tomtegrense. Bygningenes form og plassering skal i hovedtrekkene være som vist på situasjonskart datert 20.10.2013. 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) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- d) Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m².
- e) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.
- f) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- g) Maks høgde for bebyggelse er:
- Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.



- Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 9,5m og gesimshøgde 6m.
- h) En garasje/carport per bolig tillates oppført med grunnflate inntil 50 m².
Garasje/carport kan oppføres minimum 1 meter fra nabogrense, så lenge byggegrensen overholdes. Garasje/carport kan være sammenbygd med bolighuset. Garasje/carport med utkjøring rettvinklet 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.
- i) 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
- j) BK6 kan bebygges med BYA inntil 680 m² som er inkl. boder/søppelrom. Eiendommen tillates bebygd med inntil 3 etasjer med inntil 9 boenheter. Tillatt byggehøyde er max 9 meter, dette målt fra gjennomsnitt terreng. Bygningene skal ha pulttak. Boder, avfallsbygg og tekniske bygg kan ha flatt tak.
- k) BK7 kan oppdeles i 3 parseller. Eiendommen med gnr./bnr. 76/319 kan bebygges med BYA inntil 335 m² inkl. søppelrom. Eiendommen tillates bebygd med inntil 2 etasjer med inntil 3 enheter.
- l) BK5 kan bebygges med BYA inntil 380m² som er inkludert boder/søppelrom. 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 tomtgrense 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.
- d) Rettlederen for kulturminne i Hå "Å eiga eit kulturminne" eller tilsvarende utgaver skal være førende for saksbehandling og vedlikehold.

3.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (sone H70)

Innenfor hensynssonen ligger et automatisk freda gårdsanlegg id 34070. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon, uten inngrep i bakken, er tillatt og ønskelig. Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmiljømyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

3.4 Flomsone (H320)

- a) Faresoneområde for flom er vist som hensynssone i plankartet.
- b) All bygningsmasse og infrastruktur innenfor faresone for flom i sikkerhetsklasse F2 må dimensjoneres for 200-årsflom.
- c) Konstruksjon og installasjoner under beregnet flomvannstand pluss sikkerhetsmargin på minimum 0,3 meter må tåle vann.
- d) Vedlegg «Flomutredning Vigrestad og Skjæraberget» skal legges til grunn.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I

BESTEMMELSENE

Flomutredning Vigrestad og Skjæraberget – datert 23.03.2026