

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VIGRESTAD VEST.

Stadfestet 17. februar 1982

Mindre vesentlig reguleringsendring 15.05.07, sak 4/07 i det faste utvalget for plansaker
Reguleringsendring etter forenklet prosess, revisjon B. Delegert vedtak 25.11.2022

§ 1

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

§ 2

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

- ~~a) Bolighus skal oppføres i en etasje. Bygningsrådet kan dog tillate inntil to etasjer dersom særskilte forhold tilsier det.~~
- b) Total tomteutnyttelse (BYA) skal ikke overstige 40 %, inkl. garasjebygg, bod, frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
- ~~c) Bygningene skal ha sadeltak. Taktekkingen skal bestå av røde, brune eller svart takpanner.~~
- ~~d) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Husene skal fargesettes slik at store fargeavvik unngås.~~
- ~~e) Garasje tillates oppført med grunnflate inntil 35 m² dersom tomte gir plass til det. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. En garasje/carport per bolig tillates oppført i 1 etasje med BYA opptil 50 m². Garasje eller carport kan plasseres minimum 1 meter fra nabogrensen, så lenge byggegrensen overholdes. Den kan oppføres som et tilbygg til bolighuset. Garasje/carport med utkjøring rettvinklet på kjørevei 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. Maks høyde for garasje/carport er:~~
 - Mønt tak: Gesimshøyde inntil 3,2 meter og mønehøyde inntil 5,2 meter.
 - flatt tak: Gesimshøyde inntil 3,5 meter.
 - Pulttak: Høyeste gesimshøyde inntil 5,2 meter med nederste gesimshøyde inntil 3,2 meter.Maksimalt 2,1 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering.. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp
- ~~f) Garasje skal byggeanmeldes samtidig med huset.~~
- g) Innenfor gnr. 76, bnr. 138 BK2 kan det være inntil 4 boenheter, og byggehøyden kan være inntil 2 etasjer. Felles grøntareal må opparbeides med sandkasse og/eller sittegruppe før boligene tas i bruk.

§ 3

OMRÅDET FOR INDUSTRI

- a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer + kjeller. Høyden må ikke overstige 7 m.
- b. Bygningsrådet Hå kommune kan bestemme at virksomhet som antas å ville medføre særlige ulemper for boligområdet kan henvises til annet industristrøk.
- c. Den bebygde del av tomtearealet må ikke overstige 30 %.
- d. Rundt industriområdets nord-, sør- og østside skal det være et 2 m høyt tregjerde i 2 m

avstand fra regulert grense, med beplanting på utsiden.

§ 4 FRIOMRÅDER

I friområdene kan ~~bygningrådet~~ ~~kommunen~~ tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til området. Dessuten kan ~~bygningrådet~~ ~~kommunen~~ tillate oppføring av mindre byggverk for kommunaltekniske anlegg, f.eks. trafokiosk og pumpestasjon ~~der forholdene ligger til rette for det.~~

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

- ~~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.~~
- b. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Innenfor viste frisiktlinjer må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
- c. ~~Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningrådet.~~
- d. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som ~~hindrer frisikt fra utkjørsler.~~ ~~etter bygningrådets skjønn kan virke sjenerende på den offentlige ferdsel.~~
- e. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- ~~f. Bygningsrådet kan, dersom særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.~~

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) 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.

Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

- a) Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- b) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1 til BF5 skal søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling inngå i detaljreguleringsplan.
- c) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF6 til BF8 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.
- d) 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.
- 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)

a) Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

- b) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- c) Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%, inkl. garasjebygg, bod, frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil..
- 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, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- g) Maks høyde for boligbygg er:
- flatt tak: gesimshøyde 6,5m.
 - pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m
 - saltak og øvrige taktyper: mønehøyde 8m og gesimshøyde 6m.
- 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) 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.

Flomsone(H320)

- a) Faresoneområdet for flom er vist som hensynssone i plankartet.

- b) All bygningsmasse og infrastruktur innenfor 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 Skjeraberget» skal legges til grunn.

DOKUMENTER SOM GJELDER JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Flomutredning Vigrestad og Skjeraberget – datert 23.03.2026