

Vedtatt dato: 15.12.1194

Planendring (forenklet prosess) – delegert vedtak 03.07.2026, sak 21/1505

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Skjeraberget, PlanID 988

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.
- b) 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 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. 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.
- 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.

2. Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF22)

- a) Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- b) Maks høyde for bebyggelse er
 - Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.
- c) Maksimalt 2,1 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- d) Minimum 3 sykkeloppstillingsplasser per boenhet.



- e) Maksimal % BYA = 40 %, inkl. garasjebygg, bod, frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
- f) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet 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.

2.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK6)

- a) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- b) Maksimal % BYA = 50 %, inkl. garasjebygg, bod, frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
- c) 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.
- d) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp. Garasjer og parkeringsplasser kan oppføres som fellesanlegg.
- e) Minimum 2,5 sykkeloppstillingsplasser per boenhet.
- f) Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m².
- g) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.

2.1.2 Barnehage (BH)

- a) Området skal benyttes til barnehage med tilhørende anlegg, lekeapparater og uteoppholdsareal.
- b) Minsteareal for uteoppholdsareal skal være i samsvar med kravene i «veileder for utforming av barnehagens utearealer», kunnskapsdepartementet 15.05.2007, eller eventuell nyere oppdatert veileder.
- c) Utforming av uteoppholdsarealet skal ta utgangspunkt i «veileder for utforming av barnehagens utearealer», kunnskapsdepartementet 15.05.2007, eller eventuell nyere oppdatert veileder.
- d) Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % inkl. parkering.
- e) Maks høyde for bebyggelse er:



- Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.
- f) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Utenfor byggegrensene er det tillatt med mindre bygg og tiltak som frittliggende bod, støttemur, planering, gjerde, oppstillingsplass kjøretøy, ledninger i bakken o.l.så langt de ikke er til hinder for frisiktlinjer. Dette gjelder ikke byggegrensene mot fylkesvegen Opstadvegen (fv. 4360).
- g) Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) er vist i plankartet. Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) er retningsgivende og kan fravikes for å sikre trygg avledning av overvann og god terrengtilpasning.
- h) Parkeringsdekningen for barnehage skal ikke overstige 0,7 plasser per ansatt og 0,25 korttidsplasser per barn. Samlet parkeringsantall skal ikke overstige 43 plasser. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- i) Takoppløft for lysinnslipp og tekniske installasjoner tillates inntil 3,0 meter over maksimal tillatt gesims- eller mønehøyde for den aktuelle taktypen, slik denne er angitt i bestemmelsene.
- j) Nødaggregat skal etableres og sikres slik at driftssikkerhet opprettholdes ved strømbrudd. Vann- og energinettet skal utformes og driftes i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og tekniske krav.
- k) Det skal etableres minimum 5 sykkelparkeringsplasser per avdeling.
- l) Minimum 5% av sykkelparkeringsplassene dimensjoneres for transportsykler og sykkelvogn.
- m) Minst 50% av sykkelparkeringen skal være lukket eller overdekket. Alternativt kan de være innebygget sammen med bygget. Sykkelparkeringen skal være plassert sentralt i forhold til hoved- og personalinngang og sykkelvegnettet.
- n) Ved nybygg og tilbygg i nærheten av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (sone H570) skal materialbruk, fasadeutforming og skala tilpasses de kulturhistoriske verdiene i området. Endringer eller tilbygg skal ikke finne sted uten dokumentasjon av nødvendige hensyn og godkjenning fra relevante lokale eller regionale kulturmyndigheter.
- o) Planlegging og utbygging skal baseres på prinsippet om universell utforming. Alle uteområder, tilkomster og leke- og uteoppholdsarealer skal være tilgjengelige, oversiktlige, trafikksikre og enkle å navigere for alle, med trinnfri adkomst fra alle plan.
- p) Område for renovasjonsanlegg (RA) skal benyttes til renovasjonsløsning for barnehagen, herunder avfallsbeholdere og nødvendig overbygg.
- q) Avkjørsel til offentlig veg skal være i tråd med N100, oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- r) Området o_P1 skal disponeres som parkeringsplass for offentlig bebyggelse på gnr. 26 bnr. 740.
- s) Planert terreng skal ha god landskapstilpasning og ikke være dominerende i forhold til omgivelsene.
- t) Krav til byggesøknad:
- Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges situasjonsplan i målestokk minimum 1:500. Situasjonsplanen skal vise tiltakets plassering og utstrekning på tomten, herunder bygninger og anlegg, samt avstander til



eiendomsgrenser og nærliggende bebyggelse. Planen skal også vise adkomst til eiendommen og overordnet terrengsituasjon.

- Ved byggesøknad skal det foreligge utomhusplan i målestokk minimum 1:200. Utomhusplanen skal vise opparbeiding av hele tomten, herunder adkomst og interne vegger, tilkomst for nødetrer, parkeringsplasser og sykkelparkering, terrengbehandling og høyder, beplantning og grøntstruktur, samt utforming av utearealer inkludert eventuelle lekearealer og plassering av lekeutstyr. Planen skal videre vise renovasjonsløsninger, murer, gjerder over 0,7 m, forstøtningsmurer og andre søknadspåltige utendørs innretninger. Uteoppholdsarealene skal i størst mulig grad være skjernet for vind og ha gode solforhold, og minimum 50 % av utearealet skal ha sol kl. 15:00 ved vårjevndøgn.
- Det skal redegjøres for material- og fargebruk for bygninger og synlige konstruksjoner i søknadsgrunnlaget (beskrivelse eller følgebrev).
- Ved innsending av byggesøknad skal det foreligge en VA-rammeplan som dokumenterer overvannshåndteringen for planområdet. Planen skal redegjøre for hvordan overvannet håndteres i tråd med prinsippene for lokal overvannsdiskonering (LOD), og i samsvar med gjeldende kommunale retningslinjer og krav.
- Prosjektering og utbygging skal følge gjeldende grenseverdier og krav som angitt i Miljødirektoratets retningslinje T-1442 om støy i arealplanlegging. Dokumentasjon i tråd med T-1442 skal vedlegges byggesøknad ved etablering av ny bebyggelse innenfor planområdet.

u) Kulturminner

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.

Plassering av offentlige- og felleslementer

- v) Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, energisentral, nettstasjoner, ledninger, anlegg for å kontrollere grunnvannstanden o.a. tekniske anlegg kan plasseres i alle byggeområdene og på annen veggrunn utenfor siktsoner. Offentlig VA-nett skal hovedsakelig plasseres i offentlig veg. Støyskjermer, andre fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Dette gjelder ikke på annen veggrunn – grøntareal langs fylkesvegen Opstadvegen (fv. 4360).

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

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

Innenfor de viste frisiktsoner skal det være fri sikt ned til en høyde av 0,5 m over 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 på eller nær bygg markert med hensynssone. Større saker av prinsipiell betydning skal vurderes av regional kulturmiljømyndighet.
- 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, og skal godkjennes av kommunens kulturvernavdeling eller regionale kulturmiljømyndighet.
- d) Rettlederen for kulturminne i Hå "Å eiga eit kulturminne" eller tilsvarende utgaver skal være førende for saksbehandling og vedlikehold.

3.3 Bevaring kulturmiljø (sone H570)

H570 ivaretar den automatisk freda gravhaugen ID 14837. Det er ikke lov å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor hensynssonen uten at dette er avklart med kulturminnemyndighetene. Vanlig skjøtsel og vedlikehold som ikke medfører inngrep i bakken er tillatt og ønskelig.

3.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (sone H730)

Innenfor hensynssonen ligger en automatisk freda gravhaug ID 14837. Hensynssone H730 er båndlagt etter lov om kulturminner. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor hensynssonen. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring. Vanlig skjøtsel og vedlikehold som ikke medfører inngrep i bakken er tillatt og ønskelig.