



Plan 968 og plan 971G

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

Planendring (forenklet prosess) – delegert vedtak: 24. februar 2026, sak 26/115

§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. Garasje tillates oppført med grunnflate inntil 40 m² dersom tomta gir plass til det. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for en bil. Dersom det oppføres tilleggsleilighet på tomta skal det kreves en oppstillingsplass i tillegg.
- f. Eiendommen gnr. 76, bnr. 136/98 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 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 gesimshøgde på 5,7m og



HÅ KOMMUNE

maks mønehøyde på 7,5 m målt fra grunnmur/fundament. Garasjer/boder skal ha flatt tak. Maks gesminshøgde 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 vegg.

- f. Eiendommen gnr. 76/319 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.
- g. Eiendommen gnr 77 bnr 194 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.
- h. Eiendommen gnr. 76 bnr 164 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. Maks høyde for garasje/bod settes til 3 meter. 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.
- i. Gjelder for eiendommen gnr./bnr. 76/152 og 77/215:
- Bolighus tillates oppført i inntil 2 etasjer
 - Bygninger kan oppføres med flatt tak
 - For flatt tak er tiltatt maks gesimshøyde 6,5 m
 - Del som er avsatt til boligformål, kan bebygges inntil 40% BYA, inkl. garasje
 - Garasje tillates oppført med grunnflate inntil 50m².
 - Det må installeres tilbakeslagsventil på drens fra boligen, jf. Flomfarevurdering for gnr/bnr 76/152 datert 27.11.2025.
 - Beregnet flomvannstand for eiendommen er kote +25,40 og legges til grunn ved tiltak som er innenfor avsatt flomsone H320_overvann.



§3 OMRÅDE FOR INDUSTRI

- a. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Rådet 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, bygningsrådet kan fastsette en maksimal gesimshøyde.
- c. Den maksimale tillatte utnyttelsesgrad er 0,5. Den ubebygde del av tomte tillates ikke nytt til lagring uten bygningsrådets spesielle godkjenning.

Plan 971

- 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.

§4 FRIOMRÅDER

- a. Anlegg for sport og lek kan etter planer godkjent av bygningsrådet, oppføres i friområder.
- b. Nødvendige kommunaltekniske anlegg f.eks. trafokiosk og pumpestasjoner kan etter bygningsrådets godkjenning oppføres i friområdene.

SPESIALOMRÅDER, FORNMINNER

- 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.

§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.
- a. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig utstrekning.



§6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

6.1 Flomsone (H320_overvann)

- 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.

DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- 971 Flomfarevurdering for gnr/bnr 76/152 - datert 27.11.2025