

Vedtatt dato: 17.02. 1982

Planendring (forenklet prosess) - delegert vedtak: 15.05.2007, sak 4/07,

Planendring (forenklet prosess) - delegert vedtak: 25.11.2002, revisjon B

Planendring (forenklet prosess) - delegert vedtak: xx.xx.xxxx.sak 26/4210

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Vigrestad vest, PlanID 972

1. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som hindrer friskt fra utkjørsler.
- b) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- c) 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.

2. Bestemmelser til arealformål

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

2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (BF1– BF8)

- a) Området skal nyttes til eneboliger og tomannsboliger.
- b) Total tomteutnyttelse (BYA) skal ikke overstige 40 %, inkl. garasjebygg, bod, frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
- c) Maksimalt 2,1 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp
- d) Ved seksjonering/frådeling/etablering eller oppføring av ny boenhet i felt BF1 til BF5 skal søknadspliktig tiltak/seksjonering/frådeling inngå i detaljreguleringsplan.
- e) 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:
 - a. Samlet tomteareal utgjør mindre enn 1200 m².
 - b. Samlet BRA utgjør mindre enn 600 m².
 - c. Tiltaket åpner ikke for ei økning med mer enn 2 nye boenheter.
 - d. Hver tomt får direkte tilkomst til offentlig veg eller felles parkering.

- e. 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.
- f. Infrastrukturkapasiteten i området er tilstrekkelig for økt fortetting.
- f) 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 rettvisklet på kjørevege 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 høgde for garasje/carport er:
 - a. Mønt tak: Gesimshøyde inntil 3,2 meter og mønehøyde inntil 5,2 meter.
 - b. Flatt tak: Gesimshøyde inntil 3,5 meter.
 - c. Pulttak: Høyeste gesimshøyde inntil 5,2 meter med nederste gesimshøyde inntil 3,2 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) Maks høgde for bebyggelse er
 - a. Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
 - b. Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m.
 - c. Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.

2.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK2)

- a) Området skal nyttes til rekkehus, kjedehus eller firemannsbolig.
- b) Tillatt bygd areal (BYA) skal ikke overstige 50%, inkl. garasjebygg, bod, frittliggende bygg og oppstillingsplass for bil.
- c) Det skal settes av minimum 30 m² per boenhet til felles uteoppholdsareal, herav nær/sandlekeplass med minimum størrelse 150 m².
- d) Minst 60m² privat uteoppholdsareal per boenhet for rekkehus og kjedehus. For firemannsbolig er minste kravet 8 m² per boenhet.
- e) Maksimalt 1,8 parkeringsplasser per boenhet, inkl. gjesteparkering. Antallet parkeringsplasser for det samlede tiltaket skal alltid avrundes opp.
- f) Maks høgde for boligbygg er:
 - Flatt tak: gesimshøgde 6,5m.
 - Pulttak: høyeste gesims 7m, laveste gesims 6m
 - Saltak og øvrige taktyper: mønehøgde 8m og gesimshøgde 6m.
- g) 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 rettvisklet på kjørevege 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.
- 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) Innenfor BK2 kan det være inntil 4 boenheter. Felles grøntareal må opparbeides med sandkasse og/eller sittegruppe før boligene tas i bruk.

2.1.3 Industri (IND)

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

2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

2.3.1 Friområde (FRI)

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

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

4.1 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.

4.1 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 GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Flomutredning Vigrestad og Skjeraberget – datert 23.03.2026