Detaljregulering for Elvebredden, gnr. 7, bnr. 281, Ålgård

Reguleringsbestemmelser

PlanID 202201

Saksnummer 22/00291

---

1. Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for en blandet sentrumsbebyggelse, med mulighet for boliger, forretninger, kontorer, hotell, idrettsanlegg og tjenesteyting, omkranset av elveparkens grønnstruktur.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Det skal være gangforbindelser i mellomrommene mellom byggene i F/K/T, KBA1, KBA2 og KBA3. Disse skal etableres midlertidig eller permanent ved utbygging av tilliggende formålsareal, og utbyggingen som kommer først skal stå for opparbeidingen.

2.2. Det skal etableres en forbindelse med maks stigning 1:15 mellom elvepromenaden (o_GG3) og eksisterende gang- og sykkelveg (o_GS3) gjennom sørøstre del av planområdet.

2.3. Overvann skal håndteres lokalt, og skal som hovedprinsipp håndteres i åpne løsninger og infiltreres i grunnen eller ledes frem til nærmeste vassdrag. Overvann som ledes til Figgjoelva skal ha god vannkvalitet. I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

2.4. Det skal utarbeides teknisk plan for planområdet, som skal godkjennes av kommunen, jf. bestemmelse 6.3.1. Denne skal vise ~~vei~~veg, fortau, gang- og sykkelveg og gangveger, VA, overvann, ~~flomveier~~flomveger, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering.

2.5. Figgjoelva er et nasjonalt laksevassdrag og et viktig bekkedrag. Utbredelsesområdet til forekomster av naturtypen *viktig bekkedrag*, vegetasjonstypen *elvemosevegetasjon* og rødlistede arter som elvemusling og ål er sikret med hensynssone for bevaring av naturmiljø i plan 201206, områderegulering for Ålgård sentrum. Deres økologiske tilstand skal ikke forringes eller ødelegges i forbindelse med anleggsaktivitet eller annet innenfor denne detaljreguleringen.

2.6. Det tillates ikke på noe tidspunkt, i anleggsperioden eller for øvrig, skadelig avrenning til Figgjoelva.

2.7. Det skal utarbeides en detaljert massehåndteringsplan, som skal godkjennes av kommunen, jf. bestemmelse 6.3.2. Denne baseres på den overordnede planen vedlagt denne detaljreguleringen.

2.8. Det er tillatt å benytte areal i feltene f_RA, F/K/T, KBA1, GG2, o_AVG4–5, P og o_PA1 til etablering av midlertidig adkomst, parkering, nettstasjon og renovasjon til KBA2–3. Midlertidige skråninger skal tilsåes med stedegne arter som fremmer ville, pollinerende insekter.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BA, BGF, VA, RA, UTE, KBA, B/T, F/K/T)

3.1.1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Hvor byggegrensen ikke vises i plankartet, sammenfaller den med formålsgrensen.
Lave murer, terrasser, pergola og andre, mindre, faste strukturer kan plasseres utenfor byggegrenser. Hvis vedlikehold av disse krever plass rundt, skal de plasseres minst 1,0 meter fra tilliggende formålsareal. Unntaket gjelder ikke innenfor 15-metersonen fra senterlinjen for o_KV3 (E39), hvor det er krav om teknisk detaljplan for tiltak, og nedkjøring til garasjeanlegg, støttemurer og lignende, må godkjennes av vegeier, jf. bestemmelse 6.3.6.

3.1.2. Bygg som plasseres lavere enn kote +93,0 skal dokumenteres trygge for flom etter relevant sikkerhetsklasse, eller bygges vanntett under denne koten.

3.1.3. Grad av utnytting er angitt på plankartet.

3.1.4. Fasader ~~lenger enn~~over ca. 20 meter lengde skal brytes opp, ved oppstykking, forskyvning i volumer, variasjon i fasadeuttrykk, eller annen tilnærming.

3.1.5. Idrettsanlegg i KBA1 skal fremheves i arkitekturen. Uttrykket til andre bygg i planområdet skal være underordnet denne.

3.1.6. Det tillates solcellepaneler og solfangere på tak i planområdet. Solceller tillates også på veggflater, forutsatt at de er en integrert del av arkitekturen.

Parkering

3.1.7. Parkeringsanlegg for boliger skal skilles fra parkeringsanlegg for idrettsanlegg, forretning, kontor og tjenesteyting. For hotell, idrettsanlegg, forretning, kontor og tjenesteyting skal det legges til rette for delvis sambruk av parkeringsplasser.

3.1.8. Det skal anlegges 1 bilparkeringsplass per boenhet, pluss 15 % gjesteparkering.

3.1.9. Det skal anlegges minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet.

3.1.10. For forretning, kontor og tjenesteyting skal det legges til rette for maksimum 0,9 parkeringsplasser per 100 m^2 BRA og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m^2 BRA.

3.1.11. For idrettsanlegg skal det legges til rette for maksimalt 40 bilparkeringsplasser og minimum 50 sykkelparkeringsplasser. Sistnevnte skal primært plasseres ved hovedinngang og bør være under tak.

3.1.12. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal dimensjoneres for personer med funksjonsnedsettelse.

3.1.13. Det tillates å anlegge midlertidige parkeringsplasser på bakkenivå innenfor byggeområder som inngår i planen. Minimum 10 % av dette arealet skal ha beplantede flater. Kommunen skal godkjenne planer for midlertidige parkeringsplasser.

Utomhus

3.1.14. Blågrønn faktor skal brukes som verktøy for dimensjonering av vegetasjon. Utregning skal følge reglene gitt i plan 201206, områderegulering for Ålgård sentrum.

3.1.15. Innenfor det kombinerte arealet til formålene KBA2–3 og f_~~UTE~~UTE1 skal det minimum oppnås blågrønn faktor 0,6.

3.1.16. Det skal innenfor formålene F/K/T, KBA1 og o_VA minimum oppnås blågrønn faktor 0,2.

3.1.17. På minimum 50 % av utearealet over f_BGF skal jorddekket være minst 80 cm for å oppnå gode vekstforhold for større vegetasjon på lokk.

3.1.18. Innenfor f_~~UTE~~UTE1 skal det tilrettelegges med kjøresterkt dekke til oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy på egnede steder. Det skal også være kjøresterkt dekke fra o_GG3 og Bruneset fram til oppstillingsplassene.

3.1.19. Ved bruk av grønne tak, skal de beplantes med stedegne arter som fremmer ville, pollinerende insekter.

3.1.20. Hvis det påvises fremmedarter med risiko for spredning innenfor planområdet, skal de fjernes på et forsvarlig vis og destrueres. Eventuell jord med planterester må også håndteres på et vis som hindrer at planten kan spre seg.

3.1.21. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan, jf. bestemmelse 6.2.2~~–~~. Planen skal vise beplantning, leke- og oppholdsområder, gangveger, interne veger med snuareal, oppstillingsplasser for brannkjøretøy og parkering for bil og sykkel, overvannstiltak og stigningsforhold. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon, samt at krav til blågrønn faktor oppfylles, jf. bestemmelsene 3.1.14–3.1.16. Utomhusplanen skal basere seg på detaljreguleringens illustrasjonsplan for det respektive byggetrinn, datert ~~19.04.2024~~14.10.2026.

Støy

3.1.22. Utearealer skal ha et tilfredsstillende støynivå i henhold til gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, fra og med anleggsperioden. Avbøtende tiltak skal gjennomføres der det er behov. Uteoppholdsarealer for bolig skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB på stille del. Utenfor vinduer i rom med støyfølsom bruk skal det være $L_{den} \leq 55$ dB og utenfor soverom $L_{SAF} \leq 70$ dB om natten kl. ~~23–07~~23–07, der rommene vender mot stille side.

Bebyggelse og anlegg (BA)

3.1.23. Innenfor formålet tillates garasjeanlegg, lagerrom, eller andre relevante typer bebyggelse og anlegg.

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (f_BGF)

3.1.24. Innenfor formålet tillates parkeringsgarasje med parkering til KBA1–3, boder og tekniske rom til boliger, eller tekniske rom og resepsjon til hotell.

3.1.25. Det tillates å ~~utvide f_BGF ved å~~ justere grensen mellom f_BGF og B/T~~.~~ med avvik fra arealet til B/T på inntil 25 %.

Vann- og avløpsanlegg (o_VA)

3.1.26. Det tillates etablert pumpestasjon innenfor formålet. Det tillates parkering på arealet fram til pumpestasjonen er etablert. Det tillates parkering på areal som ikke benyttes til pumpestasjon, forutsatt tilgang for en liten lastebil (LL) til pumpestasjonen.

Renovasjonsanlegg (o_RA)

3.1.27. Det tillates etablert nedgravde containere innenfor formålet, jf. bestemmelse 6.4.6.

Uteoppholdsareal (f_~~UTE~~UTE1, UTE2)

3.1.28. Uteoppholdsarealet i f_UTE1 skal enten være felles for boliger i KBA2–3 og B/T, eller tilhøre hotell i KBA2–3.

3.1.29. Det skal være en jevn overgang mellom f_~~UTE~~UTE1 og o_PA3 og det er ikke tillatt med stengsler mellom dem.
3.1.30. Det skal avsettes minimum 16 m^2 lekeareal per boenhet innenfor ~~området~~f_UTE1.
3.1.31. Minimum 50 % av minste felles uteoppholdsareal skal ha sol 21. mars klokken 15.00.
3.1.32. UTE2 skal opparbeides som privat uteoppholdsareal for B/T.

Lekeplass (L1)

3.1.33. Bestemmelser for L1, fellesområder for lek og opphold, er angitt av plan 20060002, *del av gnr. 7, bnr. 1 og 273, Ålgård.*

Kombinert bolig og næring (B/N1)

~~3.1.32.~~3.1.34. Bestemmelser for B/N1 er angitt av plan 201206, *områderegulering for Ålgård sentrum*.

Kombinert idrettsanlegg, forretning, kontor og tjenesteyting (KBA1)

~~3.1.33.~~3.1.35. Innenfor formålsområdet tillates et idrettsanlegg med svømmehall og tilhørende fasiliteter, som servering, kiosk, sovesal f.eks. til stevner og lignende, eller et bygg med forretning, kontor og tjenesteyting. Kombinasjon av idrettsanlegg med de øvrige formålene tillates ikke.

~~3.1.34.~~3.1.36. Estetikk, materialer, komposisjon:

a. Svømmehall
   - Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
   - Svømmedelen av bygget skal ha noen glassflater.
   - Hovedinngangsparti skal være publikumsrettet og transparent.
   - Yttervegger som ikke består av glass, skal kles i naturmaterialer av høy kvalitet.

b. Forretning, kontor, tjenesteyting
   - Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
   - Vinduer skal innordne seg etter et regelmessig mønster og ha begrenset variasjon i form og størrelse.
   - Arkitekturen skal harmonere med F/K/T.

~~3.1.35.~~3.1.37. Innenfor formålsarealet kan det etableres parkeringsplasser på tak/lokk, i nivå med o_KV2 og andre etasje.

~~3.1.36.~~3.1.38. Idrettsanlegget skal ikke bygges til maksimal byggehøyde på hele formålsarealet, det skal tilpasses med høyere og lavere nivåer.

~~3.1.37.~~3.1.39. Tenkte plan i svømmedelen skal ikke telle med.

~~3.1.38.~~3.1.40. Det tillates oppbygg på maks. 5 % av KBA1, som overstiger regulert byggehøyde med inntil 6 meter, forutsatt at dette plasseres nord i formålet.

Kombinert bolig og hotell (KBA2–3)

~~3.1.39.~~3.1.41. Innenfor formålet tillates det enten inntil ~~44~~47 boenheter av varierende størrelse, eller hotell. Boliger og hotell samtidig tillates ikke.

~~3.1.40.~~3.1.42. Boenheter med fasade mot område over anbefalt støygrense skal være gjennomgående. Boliger i nedre del av gul støysone L_{den} 55–60 dB skal ha stille side, hvor soverom ~~skal~~kan plasseres. Boliger i øvre del av gul støysone L_{den} 60–65 dB skal ha stille side

og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden. Boliger i rød støysone L_{den} > 65 dB skal ha minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk mot stille side. Det tillates at dempet fasade benyttes for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på opptil ~~15~~22 % av boenhetene i KBA3, og 16 % totalt innenfor KBA2–3.

~~3.1.41. I felt KBA3 kan overheng som går utover byggegrensen mot o_PA3 tillates på inntil halve fasadelengden, forutsatt at det under er fri høyde på min. 5 meter til terreng.~~

~~3.1.42.~~3.1.43. Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusivt lekeareal er 30 m^2 per boenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet og alt lekearealet skal anlegges på bakkenivå. Det er tillatt å regne med uteareal i felt o_PA2–4.

~~3.1.43.~~3.1.44. Uteoppholdsareal på takterrasser kan tas med i beregningen av felles uteoppholdsareal. Dersom terrasse/balkong skal regnes med, skal den ha minimumsareal 6 m^2 og minimumsdybde 2 meter.

~~3.1.44.~~3.1.45. Alle boenheter skal ha minimum 6 m^2 egnet privat uteplass. Disse kan være delvis skjermede eller innglassede for å oppnå tilfredsstillende støynivå. På bakkeplan skal boliger ha forhage vendt mot f_~~UTE~~UTE1 med minste dybde på 2 meter.

~~3.1.45.~~3.1.46. Estetikk, materialer, komposisjon:

- Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Vinduer skal hovedsakelig plasseres i et regelmessig mønster.
- Rekkverk til balkonger og terrasser skal kles i samme materiale som tilliggende fasade, eller være i overflatebehandlet metall. Hele glassflater tillates ikke.
- Det skal være ~~noe~~ farge- eller materialkontrast ~~til fasadepartier som er inntrukket til f.eks. balkonger, trappeoppganger, eller inngangspartier~~i fasaden, med horisontale fasadebånd.
- Ved etablering av boliger, kan fasadene være i tegl, fasadetegl, fasadeplater eller tre.

Bolig/tjenesteyting (B/T)

~~3.1.46.~~3.1.47. Innenfor formålet tillates det ~~én boenhet~~4 boenheter, eller ett lokale for tjenesteyting.

~~3.1.47. Bolig kan etableres innenfor delen av B/T som ligger under KBA3. Det resterende arealet tilføres f_BGF.~~

3.1.48. For bolig gjelder bestemmelsene til KBA2–3, bestemmelsene 3.1.41–3.1.45.

3.1.49. For estetikk, materialitet og komposisjon gjelder bestemmelse 3.1.46 for B/T.

3.1.50. Tjenesteyting skal henvende seg mot elvepromenaden o_GG3 med publikumsrettet aktivitet.

Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

3.1.51. Innenfor formålet tillates etablering av forretning, kontor og tjenesteyting. Lokaler på nedre nivå skal henvende seg helt eller delvis mot elven med hovedinngang og åpne fasader.

3.1.52. Innenfor formålsarealet kan det etableres parkeringsplasser på lokk, i nivå med snuhammeren i o_KV2.

3.1.53. Varelevering med stor lastebil (L) eller større, skal i første etasje etableres i nordvestre hjørnet med tilkomst over P2. I andre etasje skal lastebilen kunne snu i vendehammeren i o_KV2 ved det nordøstre hjørnet.

3.1.54. Estetikk, materialer, komposisjon:

- Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Vinduer skal innordne seg etter et regelmessig mønster og ha begrenset variasjon i form og størrelse.
- Arkitekturen skal harmonere med svømmehallen, men være underordnet denne.
- Fargesettingen bør tilpasses Ålgård sentrums palett.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (GS, GG, AVG)

3.2.1. Innenfor o_AVG6 og o_AVG8 tillates det etablert støyskjerm. Plasseringen er indikert på plankart og skjermingen tillates sammenhengende over ~~GS4 og GG4~~o_GS1–2. Støyskjermen skal gi boliger og uterom tilfredsstillende støynivå og bedret luftkvalitet (KBA2–3, f_~~UTE~~UTE1 og til dels o_FRI og o_PA3), jf. bestemmelse 3.1.22, 3.1.42, 6.3.3 og 6.4.4. Skjermingen skal ikke føre til utilfredsstillende støyforhold for eksisterende boliger på motsatt side av ~~veien~~vegen. Støyskjerm over 2 meter bør ha variasjon som sprang, glass for ikke å bli for ensartet.

Veg, (o_V)

3.2.2. Offentlig vegareal skal opparbeides med kjøresterkt dekke og gi adkomst til pumpestasjon i o_VA og snumulighet til varelevering i F/K/T.

Kjøreveg, (o_KV1–3, f_KV4)

3.2.3. Kjøreveger skal opparbeides med fast, kjøresterkt dekke og f_KV4 skal være felles for KBA1–3.

Fortau, (o_FO1–2)

3.2.4. Offentlig fortau o_FO2 skal etableres med en minste bredde på 2,5 meter.

Gang- og sykkelveg, (o_GS1–5)

3.2.5. Innenfor o_GS4–5 skal det etableres gang- og sykkelveg med 2,5 m bredt sykkelfelt og gangareal med 1,5 m bredde.

3.2.6. Eksisterende sykkelveg o_GS1 kan videreføres som enklere gangveg når o_GS3–5 er etablert som ny trasé for gang- og sykkelveg. Ved ny opparbeiding tillates redusert bredde og dekke av grus eller annet ikke-permeabelt dekke, og det skal tilstrebes å tilpasse stigningen til o_KV2.

Gangveg/gangareal/gågate, (o_GG1, GG2, o_GG3–4)

3.2.7. Innenfor området o_GG3 skal det tilrettelegges med kjøresterkt dekke og eventuelle oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy på godt egnede steder.

Annen veggrunn – teknisk anlegg, (o_AVT)

3.2.8. Innenfor formålet skal dekket mellom rabatter ha visuell kontrast til det omliggende og være overkjørbart.

Annen veggrunn – grøntareal, (o_AVG1–8)

3.2.9. Innenfor formålet skal det sås eller plantes stedegne arter som fremmer ville, pollinerende insekter.

Parkering, (P)

3.2.10. Innenfor formålet kan det etableres overflateparkering.

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer (SK)

3.2.11. Formålet er en kombinasjon av parkering og gangveg.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Innenfor grønnstrukturen skal det plasseres vegetasjon som gir ly for vind i den fremherskende vindretningen.

Naturområde, (o_GN1–3)

3.3.2. Langs elven skal det etableres og ivaretas en kantsone med minste bredde 6 m der dette er mulig innenfor formålet. Sonen skal ha vegetasjon som kan gi opphold til ulike arter med tilhold i og langs Figgjoelva. Det skal være tilstrekkelig avstand mellom stedene det er tilgang til elven til at dyr ikke blir unødig forstyrret av menneskelig nærvær.

3.3.3. Eksisterende vegetasjon skal beholdes og fremmedarter med spredningsfare fjernes, jf. bestemmelse 3.1.20. Ved behov for reetablering av vegetasjon, på grunn av fjerning av fremmedarter eller annet, skal det velges stedegne plantearter som fremmer ville, pollinerende arter og kan gi skjul til fugler og liv i elven. Nærmest vannet må det med nyplanting tas hensyn til flomfaren, jf. bestemmelse 4.2, slik at vegetasjonen tåler oversvømmelse.

3.3.4. Det tillates å gjøre Figgjoelva tilgjengelig ved hjelp av trapper eller tilsvarende ved mellomrommene mellom byggene.

Friområde, (o_FRI)

3.3.5. Innenfor området skal det være stedegne plantearter, som bør fremme ville, pollinerende insekter.

3.3.6. Apparater og naturlig fallunderlag tillates innenfor formålet men arealet skal i hovedsak være umøblert.

3.3.7. Området nærmest o_KV3 bør ha vegetasjon som virker skjermende mot støy og støv.

Park (o_PA1–4)

3.3.8. Parkarealene skal være tilgjengelige for allmennheten og opparbeides som offentlige parker tilrettelagt for lek og opphold.

3.3.9. Beplantning innenfor formålet park skal fremme ville, pollinerende insekter og fortrinnsvis være stedegne.

3.3.10. Det tillates mindre bygninger og andre anlegg som hører direkte sammen med bruken til park.

3.3.11. Innenfor arealformålet park kan det legges til rette for tilkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy på godt egnet sted.

Vegetasjonsskjerm, (o_VS1–2)

3.3.12. Områdene skal beplantes. Planter som skjermer godt for støv fra o_KV3 bør foretrekkes. De skal være stedegne arter, og bør fremme ville, pollinerende insekter.

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

4.1. Sikringssone (§ 11-8 a) H140 Frisikt

Område regulert til frisiktsone skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegplan.

4.2. Faresone (§ 11-8 a) H320 Flomfare

Ethvert tiltak innenfor flomsonen skal utformes så det tåler belastningen av flom. Dette gjelder veger, fortau og trapper som gir tilkomst til elven. Faresonen for flom er videreført fra plan 201206, områderegulering for Ålgård sentrum, jf. KPA § 8.1.

4.3. Faresone (§ 11-8 a) H390 Annen fare

Infrastruktur under bakken er regulert med en sikkerhetsavstand i H390_1 *Trasé eksisterende infrastruktur* og H390_2 *Ny trasé infrastruktur.* Infrastruktur som ligger i grunnen skal ha en jordoverdekning på 0,6–1,0 meter. Tiltak i grunnen skal på forhånd avklares med anleggets eier.

4.4. Soner med angitte særlige hensyn (§ 11-8 c) H540 Hensyn grønnstruktur

Innenfor hensynssonen skal det etableres forsenkning til å infiltrere og fordrøye overvann.

4.5. Soner med angitte særlige hensyn (§ 11-8 c) H570 Bevaring kulturmiljø

Innenfor hensynssonen skal steingard bevares så langt det lar seg gjøre.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde #1

5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres nettstasjon. Denne skal bygges inn i bygg eller terreng, godt ventilert og med minst én side med mulig tilkomst på bakkenivå for stor lastebil.

Bestemmelsesområde #2

5.1.2. Forlengelsen av vegbanen i Bruneset skal være fysisk avsperret, som vist i plankart. Nødvendig areal skal opparbeides for utrykningskjøretøy, jf. bestemmelse 3.1.18, med annet kjøresterkt dekke enn asfalt.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1. Rekkefølgebestemmelsene skal gjelde per omsøkte byggetrinn. Kravene skal derfor gjelde dokumentasjon for og opparbeiding av det omsøkte trinnets utstrekning, og utover dette så langt kommunen mener det er rimelig for å sikre sammenheng og tilfredsstillende, midlertidige løsninger.

~~6.1. Eksisterende nettstasjon (N0369) i rivningsklart bygg på eiendom 7/281 tillates ikke fjernet før midlertidig nettstasjon eller ny permanent nettstasjon er etablert. Permanent nettstasjon skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1, jf. bestemmelse .~~

6.2. Før rammetillatelse

6.2.1. Klimagassregnskap skal foreligge ved søknad om rammetillatelse. Dette skal følge kravene i § 4.1 i plan 201206, områderegulering for Ålgård sentrum.

6.2.2. Utomhusplan i tilpasset målestokk (1:500/1:200) skal følge med søknad om rammetillatelse, jf. bestemmelse 3.1.21.

6.2.3. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse, og valg av løsning skal begrunnes.

6.2.4. Dokumentasjon av grunnforholdene inn mot E39 og gang- og ~~sykkelvei~~sykkelveg skal foreligge før rammetillatelse kan gis.

6.3. Før igangsettingstillatelse

6.3.1. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en godkjent teknisk plan, jf. bestemmelse 2.4.

6.3.2. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge en godkjent massehåndteringsplan, jf. bestemmelse 2.7.

6.3.3. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles, jf. bestemmelse 3.1.22.

6.3.4. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det dokumenteres hvordan gående og syklende gjennom planområdet skal ivaretas i anleggsperioden.

6.3.5. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal Statsforvalteren ha vurdert om det kreves tillatelse for midlertidig anleggsvirksomhet etter forurensingsloven og eventuell tillatelse skal foreligge.

6.3.6. Teknisk detaljplan for tiltak mellom byggegrensen og E39 skal være godkjent av vegeier før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet. Anlegg i eller under veg må prosjekteres og planlegges i henhold til kravene i vegvesenets håndbok N200 kapittel 1.3.2.

6.3.7. Før igangsettingstillatelse kan gis, skal tekniske tegninger som omhandler ~~fylkesvei~~fylkesveg 4424 godkjennes av Rogaland fylkeskommune.

6.4. Før bebyggelse tas i bruk

6.4.1. Før brukstillatelse kan gis til bygg i F/K/T, skal P1–2 med sidearealer, o_GG1, GG2, o_GG3, o_GG4, og o_SK være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. bestemmelse 3.1.21.

6.4.2. Før brukstillatelse kan gis til bygg i KBA1, skal offentlig grønnstruktur og offentlige gangveger og sykkelveger være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. bestemmelse 3.1.21. Før brukstillatelsen kan gis, skal også f_BGF være ferdigstilt.

6.4.3. Før brukstillatelse kan gis til bygg i KBA2–3 og B/T, skal f_~~UTE~~UTE1, o_PA3–4, o_FRI, o_GN1 ~~og~~, samt offentlige gangveger og sykkelveger og nødvendige utrykningsveger for det aktuelle byggetrinnet være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan~~, jf. bestemmelse . Før brukstillatelsen~~. Resterende arealer kan ~~gis, skal også f_BGF være ferdigstilt~~opparbeides i senere byggetrinn eller erstattes med godkjente midlertidige løsninger.

6.4.4. Avbøtende tiltak for støy med nødvendig skjerming skal være ~~ferdigstilte~~ferdigstilt før brukstillatelse kan gis for første boenhet og for o_PA3, jf. bestemmelse 3.2.1 og 6.3.3.

6.4.5. Før brukstillatelse kan gis til bygg i F/K/T eller KBA1–3, skal o_KV1–2 og o_FO1–2 med sideareal være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan, jf. bestemmelse 6.3.1.

6.4.6. Før brukstillatelse til boliger kan gis, skal f_RA være opparbeidet med nedgravde containere i henhold til godkjent renovasjonsteknisk plan, jf. bestemmelse 3.1.27.

6.4.7. Før brukstillatelse kan gis, skal ny nettstasjon være etablert, jf. bestemmelse 6.1.

6.4.8. Før brukstillatelse kan gis til boliger i B/T, skal UTE2 være opparbeidet.

6.5. Rekkefølge i tid

6.5.1. Eksisterende nettstasjon (N0369) i rivningsklart bygg på eiendom 7/281 tillates ikke fjernet før midlertidig nettstasjon eller ny permanent nettstasjon er etablert. Permanent nettstasjon skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1, jf. bestemmelse 5.1.

6.5.2. Dersom rekkefølgekrav ikke kan oppfylles innenfor et omsøkt byggetrinn, kan kommunen godkjenne midlertidige løsninger. Det skal dokumenteres hvordan de permanente løsningene skal etableres i senere byggetrinn. Midlertidige løsninger skal sikre tilfredsstillende funksjon, sammenheng, sikkerhet og kvalitet fram til permanent løsning er etablert.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan, datert ~~19.04.2024~~14.10.2026
- Massehåndteringsplan, datert 04.04.2024
- Renovasjonsteknisk plan, datert 16.04.2024
- VA-rammeplan, datert 06.03.2023, revidert 02.04.2024