

BESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV E-18 OG RV. 506 GJENNOM ÅLGÅRD M/TILLEGGENDE AREALER, planid 19910001

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for boliger, forretning, kontor, bensinstasjoner og offentlige bygninger.

Av andre reguleringsformål er vist trafikkområder med veger for kjørende, fortau, gang- og sykkelveier, andre nødvendige arealer for anlegg og sikring av trafikkområder.

AREALER FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 1 Boligene kan oppføres i 1. etasje, samt loftsetasje. Der terrengets helning gjør det nødvendig, kan bygningsrådet tillate kjeller under hovedetasjen.

Bygningene skal oppføres med saltak eller valmtak, med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Takoppbygg skal ha en bredde på maks. 50% av byggets lengde. Tillatt bebygd areal, BYA er 30%.

Innenfor felt BK1 kan det oppføres tre boenheter i form av eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus. Boligene kan ha flatt tak eller saltak. Alle boligene i feltet skal ha samme takform og takvinkel. Boliger med saltak kan ha maksimal gesimshøyde 6,0 m og maksimal mønehøyde 8,0 m. Boliger med flatt tak kan ha gesimshøyde opp til 7 m. Garasjer/carporter skal ha maksimalt bebygd areal 30 m² pr. boenhet, flatt tak og maksimal gesimshøyde 3 m. Tillatt bebygd areal for delfelt BK1, BYA = 30%.

Det skal anlegges snuplass på egen grunn, 1 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel, pr. boenhet. Overvann fordrøyes på egen tomt.

Terrasser på bakkeplan og støyskjerming innenfor felt B1, kan plasseres i strid med regulert byggegrense. Støyskjerm, inkludert fundament, plasseres minst 0,5 m fra regulert fortau, men støyskjermen må ikke komme i konflikt med frisikt ved innkjørsel. Høyden på støyskjermen må brytes opp ved bruk av forskjellige materialer som stein, tre og/eller glass. Trefeltet må bygges i absorberende materiale som reduserer refleksjoner.

Mur kan justeres sideveis \pm 1 m for tilpasning til terrenget.

Rekkefølgekrav for BK1. Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggarbeider innenfor felt BK1, må tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegen, godkjennes av Rogaland fylkeskommune. Før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis, må fortau og avkjørsel være opparbeidet og godkjent av Fylkeskommunen.

§ 2 Utbygging av felt F skal skje etter en detaljplan som skal godkjennes av bygningsrådet. I denne planen skal det gjøres rede for bruken av hele feltet. Det skal vises nåværende og framtidig terreng, forstøtningsmurer, plassering og høyde på bygningene, garasje/carport og biloppstillingsplasser. I planen skal det avsettes areal til lekeplass. Denne skal ferdigstilles med lekeapparater samtidig med boligene. Bnr. 91 skal ha adkomst fra Rv. 506 via anvist avkjørsel i felt E. (Endret sak 109/95-BY18).

§ 3 Utgår (se vedtak sak 109/95-BY18)

AREALER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE M.M.

§ 4 I felt A, C og D kan det oppføres bygg for forretning, kontorer og liknende virksomheter med inntil 2 etasjer og saltak, samt tilhørende anlegg. Tillatt bebygd areal, BYA er 25%.

I felt A, i ytterkant av opparbeidet parkeringsplass mot rundkjøring E39-Ålgårdsheia, på gnr. 7, bnr. 514, tillates det plassert inntil tre permanente utsalgsvogner utenfor regulert byggegrense mot E39. Plasseringen av utsalgsvognene skal ikke være til sjenanse for

parkeringsplasser og kjøring innenfor gnr. 7, bnr. 514. Utsalgsvognene skal ikke være til hinder for siktforhold mot Ålgårdsheiå og i rundkjøring på E39 og de skal plasseres minst 8,5 m fra E39, målt fra senterlinja i den nærmeste kjørebane.

Utsalgsvognene skal oppføres i en etasje og med maks dimensjonerende areal på 4 m x 6,5 m per utsalgsvogn. Det tillates etablering av nødvendige tiltak knyttet til utsalgsvognene, f.eks. plattning, søppeldunk og lignende. Det kan plasseres midlertidige sitteplasser nær utsalgsvognene. Tekniske installasjoner i form av bord, reklame mv. skal også plasseres minst 8,5 m fra senterlinja i den nærmeste kjørebane til E39.

Salgsvognene mv. kan kreves fjernet når/dersom det er behov for arealet til andre formål, eller dersom plasseringen medfører problemer for trafikken på E39, trafikksikkerheten eller parkeringsplassen.

Sikkerhetstiltak for myke trafikanter skal redegjøres for ved innsendelse av byggesøknad og gjennomføres før brukstillatelse/ferdigattest kan gis. Redegjørelsen skal omfatte skisser som viser utsalgsvognene, løse konstruksjoner, framkommelighet og trafikksikkerhetstiltak.

§ 5 I felt B1 kan det oppføres bygg for forretning, kontor og liknende. Bebyggelsen skal oppdeles; maks lengde på fasade mot E-18 er 45 m. Det skal være variasjon/sprang i vegg eller takflate. Bygningsrådet kan fastsette byggenes takform. Tillatt bebygd areal, BYA er 30%.

§ 6 I felt B2 kan det oppføres bensinstasjon med inntil 2 etasjer, samt tilhørende anlegg. Tillatt bebygd areal er 25%.

§ 7 I felt E kan det oppføres bygg for forretning, kontor og liknende, samt bensinstasjon med inntil 2 etasjer, samt tilhørende anlegg.

Bebyggelsen skal oppdeles; maks. lengde på fasade mot E-18 er 45 m. Det skal være variasjon/sprang i vegg- eller takflate.

Bygningsrådet kan fastsette byggenes takform. Tillatt bebygd areal, BYA er 30%. Ved behandlingen av søknader om byggetillatelse i området skal bygningsrådet påse at det avsettes tomt for ny transformatoriosk.

§ 8 Utgår (endring for felt BK1 i § 1)

§ 9 I felt I kan det oppføres bygg for forretning, kontor eller liknende virksomheter med inntil 2 etasjer, samt tilhørende anlegg. Tillatt bebygd areal, BYA er 50%.

§ 10 I felt J kan det oppføres bygg for forretning, kontor eller liknende virksomheter med inntil 2 etasjer og saltak, samt tilhørende anlegg. Bolig tilknyttet virksomheten kan godkjennes. Tillatt bebygd areal, BYA er 25%.

§ 11 I den utstrekning det etter kommunens skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder tillates.

For forretnings- og kontorvirksomhet skal parkeringsdekningen være 1,0 plass pr. 50 m² bruksareal. For øvrig virksomhet kan kommunen fastsette skjerpede ev. lempeligere krav til parkeringsdekningen.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes opparbeidelsesplan for den ubebygde del av tomta.

AREALER FOR BOLIG, FORRETNING OG KONTOR, B/F/K01

§ 12 Innenfor området tillates det etablert bolig, forretning og kontorer. Maksimal byggehøyde 10 m, med saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader.

Forretningsvirksomhet tillates kun i byggets 1. etasje, i etasjen på nivå med E39/Sandnesveien og fv 506/Rittedalen. I 2. og 3. etasje tillates det etablert opp til 8 boenheter (5 eksisterende og opp til 3 nye). Kontorer kan etableres i 1. og 2 etasje.

Forretningsvirksomhet skal ha parkering på bakkeplan ut mot Sandnesveien/E39 og mot fv 506/Rittedalen.

Kontor- og forretning skal ha 0,5 – 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m² bruksareal.

Hver boenhet skal ha 1,2 parkeringsplasser for bil (inkludert 0,2 gjesteplasser pr. boenhet) og to p-plasser for sykler. En av parkeringsplassene for sykler kan være i bod/garasje. Parkeringsbehovet kan dekkes på gnr. 7, bnr. 21, med tinglyst avtale.

Nye boenheter skal ha minst 5 m² privat uteoppholdsareal pr. enhet.

Sammen med søknad om bruksendring for nye boenheter skal det følge dokumentasjon som viser hvordan krav til støynivå kan tilfredsstilles iht. kravene i Miljøverndepartementets støyveileder, T-1442. Dette gjelder både på utendørs uteoppholdsareal og innendørs areal. Nødvendige støytiltak må være gjennomført før brukstillatelse/ferdigattest kan gis for nye boenheter.

AREAL FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 13 I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveier m/fortau, gang- og sykkelveier og busstopp med bredde og kurvatur, samt støydempingstiltak som vist i planen. Mellom veibanene skal det anlegges grøntarealer og plantes trær og busker.

Det tillates ikke etablert avkjørsler utover de som er vist i planen.

FELLESBESTEMMELSER

§ 14 Ved oppføring av nybygg skal innendørs og utendørs oppholdsareal skjermes mot trafikkstøy i.h.t. krav i støyveileder T-1442.

§ 15 Innenfor frisiktsonene, arealet mellom frisiktlinje og vei, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiens planum.

Kommunen kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra reguleringsplanen. Etter at denne reguleringsplanen er vedtatt er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot planen.

ÅLGÅRD 08.03.94. Revidert 01.07.94, 25.04.95, 07.03.2025, 29.05.2026 og 09.06.2026

Reguleringsendring i eget vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
29.04.2025	24/01972-16	§ 8, felt G, utgår og erstattes av BK1 og tillegg til § 1
04.06.2026	26/00347-16	§ 4 er supplert med tillatelse til utsalgsvogner