

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 7, BNR 1 OG 273, ÅLGÅRD, GJESDAL KOMMUNE

Godkjent av kommunestyret: 19 juni 2006

Revidert av plan- og økonomiutvalget 24.09.09 for områdene B1.1, B1.2, B1.3 og B3.

Revidert av formannskapet i møte 27.01.22, sak 05/22, for B5

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg, barnehage og næringsvirksomhet; forretning, kontor, beverning og industri.

Byggeområder (plan- og bygningsloven § 25, 1.ledd nr. 1)

- Bolig med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig barnehage

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningsloven § 25, 1.ledd nr. 3)

- Kjørveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Parkering
- Annen veggrunn

Friområder (plan- og bygningsloven § 25, 1.ledd nr. 4)

- Offentlig friområde generelt
- Anlegg for idrett og sport; ballbinge

Fareområder

- Fareområde flom

Spesialområder (plan- og bygningsloven § 25, 1.ledd nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Frisiktsone
- Bevaring

Fellesområder (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

§ 2 Fellesbestemmelser

Plankrav

Krav om bebyggelsesplan:

For byggeområdene B6, B7, B8, B9, B10, B11 og B12 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis. Denne skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil og fotgjengeradkomst, dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, forslag til materialbruk og formspråk. Skråningsutslag og forstøtningsmurer med en høyde over 1,5 m skal vises i bebyggelsesplan.

Høyden på bebyggelsesplan i området B10 skal tilpasses den bakenforliggende bebyggelsen. Bebyggelsesplanen for området skal legges fram for fylkeskommunen til uttalelse. Det skal foreligge dokumentasjon for grunnundersøkelse ved innlevering av bebyggelsesplan.

Byggesøknad:

Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges utomhusplan i målestokk minimum 1:500 for hvert byggeområde. Planen skal utarbeides av fagkyndige. Planen skal bl.a. vise bruk og opparbeidelse av alle ikke bebygde arealer innenfor planområdet, alle forstøtningsmurer, sprang og gjerder med en høyde over 1,5 m.

Det skal foreligge dokumentasjon for grunnundersøkelse for byggeområde B1.1, B1.2, B1.3, B2, B3.1, B3.2 og B4 ved innlevering av byggesøknad.

Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være analysert og dokumentert avklart. Før anleggsstart skal det også dokumenteres at infrastruktur for kabler og rørledninger er samordnet mellom de forskjellige produkteiere på en optimal måte.

Før det gis tillatelse til tiltak i området skal arealer som er regulert til offentlige friområder være overført til kommunen.

Fellesarealer skal fradeles og være tillagt boligeiendommene i realsameie eller tilsvarende.

Ute- og oppholdsareal

Alle leiligheter skal ha god tilgang til ute- og oppholdsarealer og sandlekeplasser. Disse skal sammenbindes med funksjonelle gangveger/fortau. Det skal etableres min. 40 m² uteareal pr. bolig. Innenfor felt B5 skal det etableres minimum 7 m² privat uteoppholdsareal som inngår som en del av beregnet uteoppholdsareal.

Alle bilfrie, ubebygde arealer innenfor byggeområdene, arealer i felt L1-L5, F3, samt interne gangveier, private balkonger/terrasser, takterrasser og lignende kan medregnes. Minimum 50 % av de arealer som legges til grunn for grønt-regnskapet skal ha sol vårjevndøgn (21 mars) kl. 15.

Det skal etableres akebakke, sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og ballbinge. Akebakke og sandlekeplasser skal etableres innenfor delfelt L1-L5 for boliger som vist på plankartet.

Kvartalslekeplasser kan etableres innenfor delområdene L1, L2, L4 og L5.

Det skal etableres ballbinge i F3.

Det skal utarbeides detaljplaner for lekeklassene og ballbinge. Planene skal godkjennes av kommunen.

Utforming og estetikk

Det skal stilles høye krav til estetisk utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstilles allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bebygde omgivelser. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Det skal utarbeides formveileder for hele planområdet som skal godkjennes av kommunen.

Formveilederen skal foreligge ved søknad om byggetillatelse for 1.trinn av bebyggelsen. Før tekniske planer blir godkjent skal det foreligge formveileder for de tekniske anleggene som skal godkjennes av kommunen. Formveilederen skal inkludere parkdraget langs Figgjoelva og inneholde retningslinjer om bygningenes form, størrelse, takform, materialbruk og farger. For utomhusarealene skal formveilederen inneholde retningslinjer og beplanting (høy/lav), type forstøtningsmurer, kantstein, belegg og belysning.

Universell utforming

Bebyggelse og utomhusarealer skal utformes slik at de kan nås og brukes av bevegelseshemmede. Min 50 % av boligene skal bygges så de tilfredsstiller krav til tilkomst og brukbarhet i henhold til anbefalinger om universell utforming. Nær gangveger, inngangsparti og luftevindu skal bruk av planter og trær som fremkaller allergiske reaksjoner unngås.

Støy

Boligene skal avskjermes fra omliggende støykilder slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav til maks. støy på innendørs og utendørs arealer. Før det innvilges søknad om rammetillatelse for boliger skal det avklares om planens støyreducerende tiltak må gjennomføres (24.09.09). Det skal bygges støyskjerm mot E39 der dette er vist på plankartet.

Renovasjonsteknisk plan

For delfelt som omfattes av krav om bebyggelsesplan skal det vises plass for avfallshåndtering i bebyggelsesplanen.

Radon

Alle bygninger skal sikres mot inntrengning av radongass, med mindre utbygger kan dokumentere at dette ikke er nødvendig.

Tekniske anlegg

Mindre bygg for tekniske anlegg som pumpestasjon, trafokiosker og lignende kan plasseres innenfor alle delområdene. Trafo tillates ikke bygget inn i boligbygg. Det skal sikres nødvendig adkomst for vedlikehold.

Offentlige veiarealer skal overdras til kommunen etter nærmere avtale samtidig som veiene overføres til kommunalt vedlikehold.

§ 3 Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 1)

Boliger B1- B12

Byggehøyder og utnyttelsesgrad:

Bebyggelse kan oppføres innenfor følgende rammer:

Delfelt	Tomteareal	Utnyttelse % BYA	Maks byggehøyde
Felt B1.1	0,8 daa	Maks BYA = 70 %	9,2 m over angitt topp gulv nedre plan, dvs. gjennomsnitts mønehøyde under 9 m.
Felt B1.2	0,8 daa	Maks BYA = 70 %	
Felt B1.3	1,2 daa	Maks BYA = 70 %	
Felt B2	2,4 daa	Maks BYA = 70 %	Kote + 113 (4 etg)
Felt B3	2,7 daa	Maks BYA = 70 %	9,2 m over angitt topp gulv nedre plan, dvs. gjennomsnitts mønehøyde under 9 m.
Felt B4	1,5 daa	Maks BYA = 70 %	Kote + 113 (4 etg)
Felt B5	2,1 daa	Maks BYA = 950 m ² Maks BRA = 4 750 m ² .	Maks kotehøyder er angitt på plankart
Felt B6	1,7 daa	Maks BYA = 70 %	Kote + 122 (3-5 etg)
Felt B7	2,0 daa	Maks BYA = 80 %	Kote + 123 (3 etg)
Felt B8	1,7 daa	Maks BYA = 60 %	Kote + 129 (4-5 etg)
Felt B9	2,4 daa	Maks BYA = 50 %	Kote + 135 (3-5 etg)
Felt B10	1,8 daa	Maks BYA = 75 %	Kote + 138 (3-5 etg)
Felt B11	2,0 daa	Maks BYA = 60 %	Kote + 120 (2-3 etg)
Felt B12	1,6 daa	Maks BYA = 60 %	Kote + 123 (3 etg)
Felt B13	3,4 daa	Maks BYA = 30 %	Kote+*(2 etg + evt. u.etg)
Felt B14	1,3 daa	Maks BYA = 50 %	Kote + *(2 etg)
Felt B15	1,3 daa	Maks BYA = 40 %	Kote + *(2 etg)
Felt B/l-1	2,0 daa	Maks BYA = 55 %	Kote + *(3 etg)
Felt B/l-2	2,1 daa	Maks BYA = 10 %	Kote + *(3 etg)
Felt F/K/l	3,3 daa	Maks BYA = 60 %	Kote + *(3 etg)
Felt A-1	3,5 daa	Maks BYA = 20 %	Kote + 107 (2 etg)

I område B1.1, B1.2, B1.3 er det tillatt med maks 14 boenheter. I område B2 er det tillatt med maks 44 boenheter. I område B3 er det tillatt med maks 14 boenheter. I område B4 er det tillatt med maks 32 boenheter. I områdene B1.1., B1.2, B1.3 og B3 kan det etableres rom/leiligheter for beboelse i sokkeletasjen.

I B13 er det tillatt med 4 boenheter. Maks tillatt gesimshøyde for boligene er 6,5 meter over ferdig planert terreng. Taket tillates oppført med takvinkel på mellom 35 – 40 grader. Der terrengforholdene ligger til rette for det, kan kommunen godkjenne underetasjen i boligene.

I B5 til og med B12 skal det bygges 187 boenheter.

Maks antall boenheter skal for øvrig vurderes i fremtidige bebyggelsesplan for delfeltene.

Mindre deler av bebyggelsen kan overstige de angitte byggehøyder med inntil 4 m når det er nødvendig for trapp, heis eller teknisk anlegg. Innenfor felt B5 skal nødvendig trapp, heis eller teknisk anlegg på tak trekkes inn minimum 5 meter inn fra fasen i nord og minimum 3 meter inn fra fasaden i vest.

Det tillates rekkverk på takterrasser over angitte byggehøyder. Slike oppbygg skal utformes som en integrert del av bygningsmassen. Angitte byggehøyder er oppgitt som maks tillatt høyder og ikke et fast krav.

Det er tillatt å oppføre bygg med flatt eller skrått tak med maks takvinkel på 30 grader.

Balkong tillates utkraget med inntil 1,0 m over vist byggegrense på plankartet.

Topp gulv i felt B1 og B2 skal ikke legges lavere enn kote + 95,5.

Topp gulv i felt B3 og B4 skal ikke legges lavere enn kote + 95,5.

Topp gulv i felt A1-1 skal ikke legges lavere enn kote + 96,7.

Topp gulv i felt B5 skal ikke legges lavere enn kote + 96,7.

Arealbruk:

Arealbruk og utnyttelse skal være som angitt på plankart og i bestemmelsene. Parkering i underetasjen dvs. der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 1,5 m regnes ikke med i utnyttelsen.

Parkering/carport og adkomst:

Det skal etableres min 1,5 p-plass pr. boenheter, med unntak av innenfor felt B5.

For boenheter innenfor felt B5 stilles det krav om å etablere 1 p-plass pr. boenhet i tillegg til 15 prosent gjesteparkeringsplasser per boenhet. 2 av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Gjesteparkeringsplassene skal etableres innenfor felt P7/P8. Boligparkeringen skal etableres i p-kjeller under bebyggelsen og innenfor felt P7/P8. Det tillates at topp dekke til p-kjeller kan etableres maks 0,5 meter over laveste punkt på tilgrensende gang- og sykkelvei. Parkeringskjelleren kan etableres utenfor byggegrensen, mot nord kan den etableres i formålsgrensen og mot vest må det sikres 0,5 meter avstand til g/s-vei dersom parkeringskjelleren etableres over terreng. Dersom parkeringskjelleren etableres under terreng, kan den etableres i formålsgrensen i vest. Mot øst og sør må parkeringskjelleren ligge innenfor byggegrensen.

For boenheter innenfor felt B5 stilles det krav om å etablere minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

For boliger i B1.1, B1.2, B1.3, B3.1 og B3.2 skal det likevel etableres minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkeringsdekningen løses ved at det skal vises 2 plasser på angitt parkeringsplass på tomte. I tillegg skal det være en parkeringsplass i garasje for hver tomt. Hver tomt skal inneholde to boenheter. Manglende parkeringsdekning i områdene B1.1, B1.2, B1.3, B3.1 og B3.2 skal anlegges permanent eller midlertidig på områdene B2 eller B4 (24.09.09)

For boliger i B2, B4, ~~B5~~ og B11 skal parkering og gjesteparkering legges under bakken eller bebyggelsen. Gjesteparkering under bebyggelse skal være åpen og tilgjengelig for gjester.

For eksisterende boligbebyggelse i felt B14 og B15, samt nye eneboliger i felt B13 skal det etableres min. 2 p-plasser pr bolig på egen tomt.

For felt B/I-1 og B/I-2 skal det etableres min. 1 p-plass pr. 100 m² gulvflate BRA på egen tomt. For de øvrige delfeltene skal parkeringsløsning vises i bebyggelsesplan.

Ubebygde deler av tomten:

Ubebygde deler av tomten skal gis en parkmessig utforming og opparbeides tilpasset de planlagte omgivelsene og naboer.

Eksisterende bolig i felt B14 og B15

Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

Tillatt bebygd areal for B14 skal ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal. Garasje kan oppføres med grunnflate inntil 40 m² og skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.

Takoppbygg, arker m.v. skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde. Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m regnet fra overkant grunnmur.

Takvinkel skal ikke overstige 45 grader.

Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 6 m. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside.

Det skal på hver boligtomt opparbeides 2 biloppstillingsplasser. Ved tilleggsleilighet må det opparbeides 1 ekstra biloppstillingsplass.

Barnehage A-1:

Felt A-1 skal benyttes til barnehage med 4 avdelinger.

Maks BYA = 20 %. Største byggehøyde: kote + 110 (maks 2 etg).

Det tillates å oppføre et bygg med flatt eller skrått tak.

§ 4 Offentlig trafikkområder (pbl § 25, 1.ledd nr. 3)

Kjøreveg

All trafikk til og fra planområdet skal ledes til overordnet vegnett via Veg 1 til rundkjøring ved E39. Ved kryssing av viktige gangforbindelser skal det etableres fartsdempende tiltak som skal vises i tekniske planer for vegnettet.

Gang- og sykkelveg

Det skal etableres gang- og sykkelveg/fortau med en bredde på 3 meter langs Veg 1 som vist på plankartet.

Gangveg/fortau

Det skal etableres gangvei/fortau langs Veg 1, Veg 2, Veg 3 og på begge sider langs Veg 4 som vist på plankartet.

Parkering

Offentlig parkering skal opparbeides før barnehagen tas i bruk etter tekniske planer godkjent av kommunen. Parkeringsplassen skal tilpasses terrenget på en mest mulig skånsom måte.

Annen vegareal

Det skal etableres rabatt med bredde 2 meter langs Veg 1 som vist på plankartet. Rabatten skal beplantes med høystammet løvtrær som skal fungere som allè.

§ 5 Friområde (pbl § 25 1.ledd nr. 4)

Friområde for park og lek F1-F4

Friområdene F1, F2 og F3 skal benyttes til parkområde og turområde. Disse skal gis en parkmessig opparbeidelse med plen og grupper av beplantning, busker og høystammede trær. Langs elvekanten skal det etableres en natursteinmur med maks høyde på 1,5 meter som skal markere skille mellom parkområdet og elvekanten. Opparbeidelsen skal skje etter planer godkjent av kommunen.

Innen friområde F3 tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses. Feltet skal inneholde en ballbinge som vist på plankartet. Ballbingen og tilpasses terrenget og ha kunstdekke og faste varder etter planer som skal godkjennes av kommunen.

Eksisterende vegetasjon i friområde F4 skal i størst mulig grad søkes bevart.

Turveier som opparbeides i friområdene skal opparbeides uten fast dekke (asfalt).

§ 6 Fareområder (pbl § 25, 1.ledd nr. 5)

Innenfor fareområde for flom er det ikke tillat å oppføre bygninger.

§ 7 Spesialområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veier nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det er ikke tillatt å foreta inngrep i vassdraget som forringer verdien av vassdraget med hensyn til friluftsliv, leveområde for vilt og fisk.

Spesialområde bevaring

Forminnene innenfor planområdet er automatisk fredet. Områdene kan brukes som friområder. Alle tiltak innenfor områdene er lovstridige, jfr. § 3, 4 og 6 i lov om forminner. Eventuelle tiltak i området skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

§ 8 Fellesområder (pbl 25 1. ledd nr. 7)

Felles avkjørsel FA1 – FA10

- Felles avkjørsel FA1 er felles for delfelt B12.
- Felles avkjørsel FA2 er felles for delfelt B14, B/I 1 og B/I 2.
- Felles avkjørsel FA3 er felles for delfelt B11.
- Felles avkjørsel FA4 er felles for delfelt B13.
- Felles avkjørsel FA5 er felles for delfelt B8, B9 og B10.
- Felles avkjørsel FA6 er felles for delfelt B6 og B7.
- Felles avkjørsel FA7 er felles for delfelt B5.
- Felles avkjørsel FA8 er felles for delfelt B2.
- Felles avkjørsel FA9 er felles for delfelt B2.
- Felles avkjørsel FA10 er felles for delfelt B4.

BB*					X	X	X	X	X	X	X	X	X		
GB						X	X	X	X	X	X	X	X		
FG1												X	X		
FG2		X		X											
FG3	X	X	X	X											
FG4						X	X								
FG5									X	X					
G1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
G2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
G3												X	X		
G4	X	X	X	X											
G5	X	X	X	X											
G6					X										
G7					X										
G8						X	X								
G9								X	X	X					
G10									X	X					
L1	X	X	X	X									X		
L2		X		X								X	X		
L3				X											
L4					X	X	X								
L5								X	X	X					
A1						X	X	X	X	X	X	X	X	X	
V1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
V2						X	X	X	X	X					
V3												X	X	X	X
V4	X	X	X	X											
FA1												X	X		
FA2															X
FA3												X		X	
FA4														X	
FA5								X	X	X					
FA6						X	X								
FA7					X										
FA8		X													
FA9		X													
FA10				X											
OP						X	X	X	X	X	X	X	X		
P1+P2												X	X		
P3								X	X	X					
P4+P5						X	X	X	X	X					
P6						X	X								
P7+P8					X										

*Ballbinge

Før brukstillatelse kan gis for boliger i felt B5 stilles det krav om oppmerking av parkeringsplassene innenfor felt OP1.