

Oppdragsgiver: **Solbakkane as**

Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

dTil: Gjesdal kommune

Fra: Lars Nielsen

Dato: 2022-10-06

► Detaljregulering Ålgård nord, felt D1 og D2, plan nr. 202004 Endringer plandokumenter i forhold til høringsdokumenter på offentlig ettersyn fra 17.03.2022 til 15.05.2022

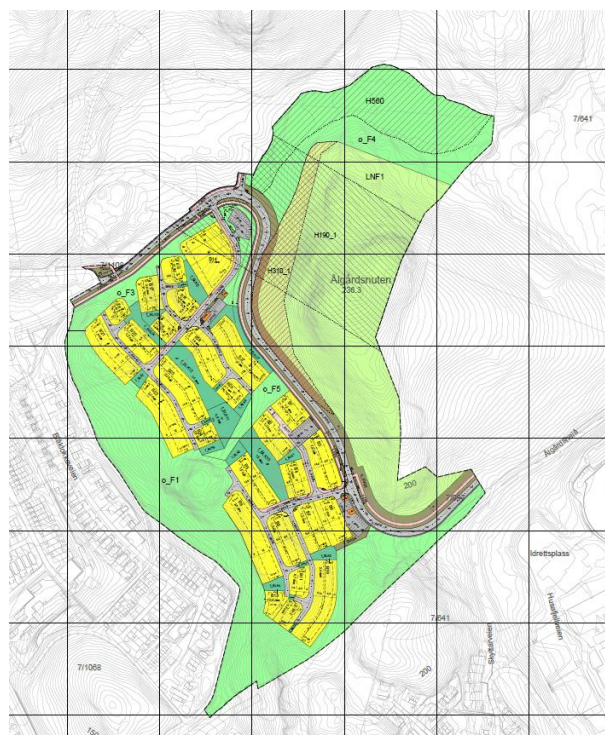
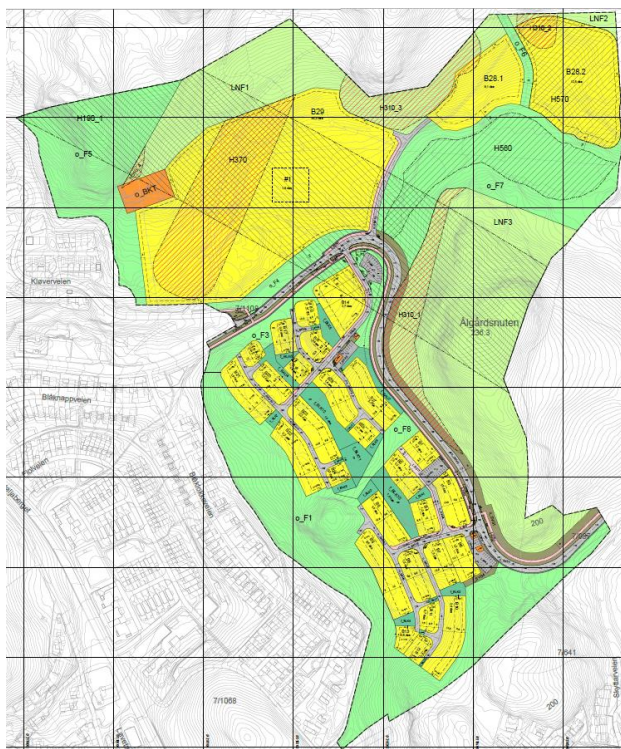
Etter høring er detaljregulering Ålgård nord, felt D1 og D2, plan nr. 202004 bearbeidet og endret. Endringene omfatter områder som er tatt ut av planen (tidligere D3 og D4) samt endringer i plandokumenter og bestemmelser for å imøtegå innsigelser og tilpasninger til faglige råd. I tillegg er bestemmelsene bearbeidet, komprimert.

Endringene omfatter i hovedtrekk følgende.

Plankart

Område D3 og D4 med tilgrensede arealer er tatt ut av planen.

Det er satt inn bestemmelsesområder hvor bestemmelsene tillater utvidelse av bolig ut over byggegrensene.



Tidligere plankart til venstre og nytt plankart vist til høyre

Bestemmelser

Generelt:

Områder som er utgått ut av planen er tatt ut av bestemmelsene. Bestemmelsene er omstrukturert for boligbebyggelsen så bestemmelsene for de enkelte boligfelt beskrives i skjema.

Følgende bestemmelser er endret og eller supplert:

2. Krav til søknad om tiltak

2.4 Plan myrområde og naturmangfold

I forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer skal det utarbeides en plan for o_F4 (myr) som bidrar til å øke arealenes verdi for naturmangfold og opplevelser. Den delen av myrområdet som berøres av vei SKV2 skal med forsegles med tettere mineraljord/leirjord inn mot veien. Planen skal utarbeides av fagkyndig.

Bestemmelsen er supplert etter faglig råd fra Statsforvalteren.

3 Rekkefølgebestemmelser

3.3

- ~~Tunell i samsvar med plan 2004-010 skal være ferdigstilt~~

Er tatt ut (tunellen holder på å bli ferdigstilt)

3.4 Før igangsetting av boligbygging på D2 skal det foreligge en trafikkanalyse som skal forelegges Statens Vegvesen. Analysen skal vise kapasitet og konsekvent for trafikkavvikling i rundkjøringene Ålgårdsheiå /E39/ Bruhammeren og Solåsveien/ E39/Rittedal Før igangsetting av boligbygging på D2 (B14-B27), skal det foreligge en trafikkanalyse som skal forelegges og godkjennes av Statens vegvesen. Trafikkanalysen skal vise kapasitet og konsekvenser for trafikkavvikling basert på dagens situasjon, framskrivning av trafikk og nyskapt trafikk fra utbyggingsområdene. Trafikkanalysen skal inkludere rundkjøringene Ålgårdsheiå /E39/Bruhammeren og Solåsveien/ E39/Rittedalen.

Dette rekkefølgekrav er etter avtale med Statens vegvesen tatt inn i bestemmelsene som løsning for at Statens vegvesen kan trekke deres innsigelse (manglende vurderinger av planforslaget virkninger på trafikkbelastningen)

3.5 Avløp fra planområdet går til hovedavløpsledningen på Ålgård som i dag har kapasitetsproblemer. Før det gis byggetillatelse til nye bygg må avløpskapasitet for planområdet være sikret, enten gjennom bygging av nye hovedavløpsledninger, eller ved iverksetting av andre tiltak som sikrer at belastningen på hovedledningen ikke økes. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Gjesdal kommune v/teknisk drift før byggetillatelse gis for nye bolighus og senest være gjennomført før det søkes om brukstillatelse/ferdigattest.

Dette rekkefølgekrav er etter avtale med Statsforvalteren tatt inn i bestemmelsen for at Statsforvalteren kan trekke innsigelse (kapasiteten på hovedledningen fra Ålgårdsonen ikke er belyst i tilstrekkelig grad)

4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

4.2 Anleggsperioden

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6 i T-1442 med grenseverdiene i avsnitt 6.1. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.

Henvising til avsnitt 6.1 og støymålinger er tilføyet etter innspill fra kommunelegen.

4.5.1 *Krav til bilparkering:*

- *Boenheter med bruksareal under 80 m²: 1 bilparkeringsplass pr. boenhet.*
- *Boenheter med bruksareal over 80 m²: 1,5 bilparkeringsplass pr. boenhet.*

Gjesteparkering: 0,2 bilparkeringsplass pr. boenhet. Det skal anlegges felles gjesteparkering.

Minimum 5% og minst én gjesteparkeringsplass skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Parkeringsbestemmelsen er rettet etter innsigelse fra Statsforvalteren og er nå i tråd med kommuneplanens bestemmelser for boligområder i Ålgård.

5. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 2. ledd nr. 1)

5.1 *Utnyttelse*

*Tabellene under viser tillatt minimum og maksimum antall boenheter og maksimum tillatt %-BYA for de ulike delfeltene. Maks tillatt %-BYA er oppgitt i tabellene og skal beregnes av feltets tomteareal (areal regulert til boligbebyggelse) og inkluderer all bebyggelse og parkeringsplasser innenfor areal til boligbebyggelse. **Etter fradeling/seksjonering gjelder maks %-BYA for hver tomt/eiendom.***

BYA er økt. Dette for at man ved framtidige byggesaker kan forholde seg til BYA inne på den enkelte tomt, som ved bebyggelse inne i rekken er høyere end som beregnet samlet for det enkelte felt.

5.5 *Bebyggelsens plassering*

*Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet. **Mot sørvest/vest tillates hvor det på plankart er angitt bestemmelsesområde #1 tilbygg** ut over byggegrensen med inntil 2 meter for den enkelte bolig. Utvidelsen begrenses til første etasje og underetasje og kan maksimal være halve boligens fasadebredde.*

Utvidelsesområder er nå vist på plankart som bestemmelsesområde som tydelig viser hvor utvidelse av boligen ut over byggegrense tillates.

5.6 *Takformer og byggehøyder*

Er nå samlet et skjema som angir hvilke takformer og byggehøyder som kan nyttes for det enkelte felt.

5.7 *Parkering/garasjer*

Er samlet i en bestemmelse

10 Bestemmelser til bestemmelsesområder NY

10.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde utvidelse bolig #1

Boliger kan utvides innenfor bestemmelsesområde #1 vist på plankart, i samsvar med bestemmelse § 5.5

Planbeskrivelse

Planbeskrivelsen er oppdatert i forhold til endringene i planen.

Avsnitt 5.19 *Tolking reguleringsbestemmelser er oppdatert og utvidet med takformer*

Notat

Oppdragsgiver: **Solbakkane as**

Oppdragsnr.: Dokumentnr.:

VA rammeplan

Va rammeplan er utvidet med avsnitt om samfunnssikkerhet.

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
---------	------	-------------	------------	----------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.