

**GJESDAL KOMMUNE****Reguleringsbestemmelser for plan 201705, detaljregulering for Kodlidalen Felt F1**

I medhold av §§ 12-7 og 12-12 i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 har Gjesdal kommunestyret vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser i sak 043/18 den 18.06.2018.

Frode Fjeldsbø

Ordfører

Bestemmelser datert: 09.05.2018

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i tråd med områdeplanen for Ålgård nord.

- Kodlidalen skal reguleres med gode leke- og uteoppholdsområder.
- Inngrep i eksisterende terreng skal i størst mulig grad bearbeides slik at det danner en naturlig overgang til tilgrensende områder, og de store linjene i landskapet skal tilstrebes bevart.
- Boligbyggene skal ta opp terrenget på en god måte.
- Bekken som går gjennom planområdet skal bevares som et element for naturmangfold, lek og opplevelser.
- Tiltak innenfor planområdet skal følge prinsippene til universell utforming.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

- 2.1 Det skal utarbeides teknisk plan for vei, fortau, gang- og sykkelveg og gangveger, VA, overvannshåndtering, flomveier, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering. Planen må være godkjent av kommune ved teknisk drift før det kan gis igangsettingstillatelse.
- 2.2 Plan i målestokk 1:200 for felles lek skal utformes av foretak i tiltaksklasse II eller høyere. Planen skal utformes i henhold til kommunens retningslinjer for grønnstruktur og skal godkjennes av kommunen ved avdeling for Arealbruk. Planen skal vise terrengforming, lekefunksjoner, sitteområder, vegetasjon og adkomst til lekeområdet og boligområdene.
- 2.3 Det skal utarbeides en plan for o_G5, som bidrar til å øke bekkens verdi som element for naturmangfold, lek og opplevelser. Planen skal utarbeides av fagkyndig og skal godkjennes av kommunens avdeling for Arealbruk før det kan gjøres tiltak innenfor o_G5.
- 2.4 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bolig og garasje/carport/bod, biloppstilling, gjesteparkering, sykkelparkering, gjerder og murer over 0,5 meter, forholdet mellom nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, uteoppholdsarealer, avkjørsel til offentlig vei og andre faste innretninger. For B8-B22 skal situasjonsplanen vise hele feltet.
- 2.5 Landskapsplan i målestokk 1:200 som redegjør for terrengbearbeiding, beplantning, stier, materialvalg og valg av utstyr skal utarbeides for o_G1 – o_G4, o_GS1, o_GV1, o_GV2,

o_BKT, o_RE1 og o_AVG1. Planen skal utarbeides av fagkyndig i henhold til kommunens retningslinjer for grønnstruktur og kommunalteknisk norm for Sør-Rogaland og skal godkjennes av kommunen ved teknisk drift.

- 2.6 Sammen med søknad om bygging innenfor B1, B4, B5, B8, B9, B13, og B21 skal det foreligge en geoteknisk detaljprosjektering av lokale forhold på deler som ligger innenfor hensynssone skred. Planen skal være utarbeidet av foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse og planen skal godkjennes av kommunen ved avdeling for Arealbruk.
- 2.7 Det skal utarbeides massedisponeringsplan. Planen skal godkjennes av kommunen ved avdeling for Arealbruk. Massedisponeringsplanen skal angi de stedlige massene i planområdet, masser som skal transporteres ut av området, masser som skal transporteres inn til området og behov for mellomlagring. Massedisponeringsplanen skal søke å få til gjenbruk av masser og redusere transportbehovet.
- 2.8 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting av anleggsarbeidet. Planen skal redegjøre for riggområde, massetransport, driftstider, støvdemping, støyforhold og forurensing til vassdrag. Planen skal godkjennes av kommunen ved avdeling for Arealbruk.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1 Før anleggsarbeidene innenfor planområdet kan igangsettes skal tunnel under Husafjell og adkomstvei frem til kryss Åfaret/Varafjellveien; jfr. plan 20040010, være opparbeidet til bruk for anleggstrafikk. Det tillates ikke inngrep i eksisterende veiskråning mot fornminneområdet H730 5 (plan 2040010). Før anleggsarbeidene innenfor planområdet kan igangsettes skal massedisponeringsplan jf. § 2.7 være godkjent.
- 3.2 Det tillates igangsatt inntil 50 boliger før ny hovedsamlevei, Ålgårdsheiå, er ferdigstilt fram til kryss Åfaret/Varafjellveien. Før igangsetting av bolig 51 skal Åfaret stenges for gjennomkjøring for personbiltrafikk som vist på plankartet. Hovedsamleveien med tunnel under Husafjell og vei frem til krysset Åfaret/Varafjellveien, samt stengingen av Åfaret for personbiltrafikk ved Kodlidalen barnehage skal senest bli ferdigstilt for ordinær trafikk innen utgangen av 2025. Denne forutsetningen gjelder selv om det ikke er igangsatt 50 boliger på dette tidspunktet.
- 3.3 Sikringstiltak mot skred skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor B1, B4, B5, B8, B9, B13 og B21.
- 3.4 Senest ved innlevering av søknad om igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet skal det foreligge utomhusplan for kvartalslek, f_L1 – f_L4, i målestokk 1:200. Planen skal være utarbeidet av fagkyndig, vurderes av barnas representant og skal godkjennes av kommunens avdeling for Arealbruk.
- 3.5 Planen for område o_G5 (§ 2.2) skal være godkjent senest ved innlevering av søknad om igangsettingstillatelse for første bolig innenfor planområdet.
- 3.6 Etter hvert som boligfeltene bygges ut skal tilgrensende offentlig vei med tilhørende fortau og g/s-vei bygges ut fram til og langs med det enkelte boligområde.
- 3.7 Tabellen nedenfor viser hvilke lekeplasser, offentlig grønnstruktur, gangveger, kommunaltekniske anlegg og renovasjon som skal opparbeides samtidig med oppføring av boligene. Arealene til offentlig grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse. Øvrige arealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for den enkelte bolig.

	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	B12	B13	B14	B15	B16	B17	B18	B19	B20	B21	B22
f_L1															x				x			
f_L2															x							
f_L3						x									x	x					x	
f_L4						x	x															
f_L5	x																	x				
f_L6								x	x													
f_L7		x		x							x											
f_L8													x							x	x	
f_L9						x	x									x					x	
f_L10					x												x					x
0_G1	x																	x				
0_G2-4	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
0_G5	x							x	x	x								x				
0_G6													x									
0_G7					x																	x
0_GV1-2	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
0_GV3	x							x														
0_GV4										x								x				
0_GV5												x										
0_GV6						x	x															
0_GV7						x										x						
0_GV8																		x				
0_RE1	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
0_RE2															x						x	
0_RE3						x	x						x			x	x					x
0_BKT	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Terreng

Skråninger og voller skal tilsås/beplantes med stedeegne vekster i størst mulig grad.

4.2 Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå i henhold til byggeforskriftene og felles/private uteoppholdsarealer med støynivå L_{den} under 55 dB, jmfør veileder T-1442.

4.3 Overvann

Tiltak for fordrøyning kan legges under bakkenivå i regulert grønnstruktur, friområde og lekeplass.

I anleggsperioden må det anlegges sandfangere med tilstrekkelig kapasitet til å fange opp sand og slam fra utbyggingsområdet på samtlige utløp før tilkobling til eksisterende kommunale ledninger eller utslipp til resipient.

4.4 Parkering

4.4.1 Bilparkering

Bilparkering skal anlegges på egen tomt, gjennom biloppstilling, parkeringskjeller, carport og/eller garasje.

Krav til bilparkeringsdekning:

- a) Boenheter med bruksareal under 50m²: 1 bilparkeringsplass per boenhet.
- b) Boenheter med bruksareal mellom 50m² og 80m²: 1,5 bilparkeringsplass per boenhet.
- c) Boenheter med bruksareal over 80m²: 2 bilparkeringsplasser per boenhet.

Ved felles bilparkeringsløsning for feltene skal minimum 50% av bilparkeringsplassene ha fremlagt dedikert kurs som kan benyttes til ladepunkt for elbiler. 100% av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges med mulighet for fremtidig el-billading. Det skal anlegges 0,2 gjesteparkeringsplasser per bolig innenfor hvert felt. Minimum 5% og minst én gjesteparkeringsplasser skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Minimum 20% av gjesteparkeringsplassene skal ha ladepunkt for elbil.

For enebolig, enebolig i rekke og rekkehus skal det være tilrettelagt for lading av elbil.

Det tillates oppført bygning inneholdende garasje/carport/bod med maks bebygd areal på inntil 50m² BYA per bolig. Det tillates ikke takløft/kvist/ark på disse bygningene.

For plassering av garasje/carport/bod gjelder ikke regulert byggegrense. Garasjer tillates oppført sammenbygd med boligen med minimum avstand til nabogrense 2 meter. Garasjen/carporten kan ha takterrasse.

Garasjer som oppføres frittliggende kan plasseres i nabogrense og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje/carport/bod plassert vinkelrett på vei skal ha minimum avstand fra veikant på 5,0 meter. Garasje/carport/bod plassert med lengderetning parallelt med veien kan plasseres minimum 1,0 meter fra veikant der dette ikke medfører trafikksikkerhetsrisiko. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggesøknad.

Bilparkering i felles parkeringskjeller skal ha felles adkomst for boligene innenfor feltet. Parkeringsanlegg nedgravd under terreng tillates plassert 0,5 meter fra tomtegrense.

4.4.2 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal løses på egen tomt, og skal være låsbar og overdekket.

Krav til sykkelparkeringsdekning:

- a) Minimum 2 sykkelparkering per boenhet for enebolig og rekkehus.
- b) Minimum 1,5 sykkelparkering per boenhet ved fellesparkering.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

5.1 Utnyttelse

Tabellen viser tillatt minimum og maksimum antall boenheter, og maks tillatt %-BYA og %-BRA for de ulike delfeltene.

Felt	Min. antall boenheter	Maks. antall boenheter	Maks %-BYA	Maks %-BRA
B1	4	4	45	100
B2	6	6	45	100
B3	4	4	45	100
B4	3	3	45	100
B5	5	5	45	100
B6	1	1	45	100
B7	2	2	45	100
B8	3	6	50	120
B9	5	7	50	120
B10	3	6	50	120
B11	2	4	50	120
B12	5	8	50	120
B13	7	10	50	120
B14	5	8	50	120
B15	7	10	50	120
B16	4	6	50	120
B17	3	5	50	120
B18	8	16	50	120
B19	9	20	55	-
B20	8	15	55	-
B21	24	36	55	-
B22	14	18	55	-
SUM	132	200		

Maks tillatt %-BYA er oppgitt i tabell over og skal beregnes av tomtens netto tomtareal og inkluderer all bebyggelse.

Der terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, tillates innredet kjeller og sokkeletasje.

5.2 Byggehøyder

Følgende byggehøyder tillates for bolig:

- Saltak: Maks tillatt mønehøyde 9,5 meter og maks gesimshøyde 7,5 meter.
- Flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde 7,5 meter. Inntil 50% av takflaten tillates med gesimshøyde 9,5 meter.

c) Pulttak: maks tillatt mønehøyde er 9,5 meter.

Maks tillatte byggehøyder er angitt fra høyde kjøreveg ved innkjøring til bolig. I skrått terreng skal boligbygget ta opp terrenget på en god måte.

Regulerte høyder på bygg og veg kan justeres med +/- 1 meter fra angitte høyder for best mulig terrengtilpassing. Høydejustering kan kun skje etter en samlet vurdering for hele delfeltet innenfor B8-B22.

Heis/tekniske installasjoner kan overskride regulert bygningshøyde med 1,2 meter.

5.3 Takform

Det tillates saltak, flatt tak eller pulttak.

For saltak tillates asymmetrisk møne.

For flatt tak skal takflate over 7,5 meter (gesims) være inntrukket minimum 1,0 meter.

For pulttak er tillatt helning mellom 16° - 20°. Toppunktet skal være inntrukket minimum 1 meter.

5.4 Estetikk

Fargesetting på boligene skal være i jordfarger, svart, hvitt eller grått.

Fasadene skal hovedsakelig være i tre. Det tillates innslag av tegl, fasadeplater og betong.

5.5 Forstøtningsmurer

I nabogrense og utenfor byggegrense (innenfor formålet) tillates forstøtningsmur på maks 2,0 meter.

Alle murer i høyde over 1,0 meter mot lekearealer, grøntområder og offentlig vei skal være lødd natursteinsmur.

5.6 Uteopphold

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på minimum 6 m².

Det tillates takterrasser.

5.7 Overvann

Avrenningen fra de utbygde delfelt skal ikke overstige avrenningen fra eksisterende arealer med en avrenningskoeffisient $C = 0,25$.

Overvann inne på private tomter skal infiltreres på egen tomt, via infiltrasjonskum eller tilsvarende løsning med strupet utløp til overvannsledning tilsvarende opprinnelig avrenning med en avrenningskoeffisient på $C = 0,25$.

Fordrøyningsanlegg for overvann med utløpskontroll tillates anlagt innenfor o_G5.

Det må sikres flomveier gjennom feltet, både internt og fra bakenforliggende arealer.

5.8 Anleggsperioden

Det tillates at byggeområdene nyttes som rigg- og anleggsområder i anleggsperioden.

Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensing til vassdrag. I nødvendig grad skal tiltak som sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng, renseparker og lignende anlegges for å hindre forurensing. Disse kravene gjelder også etter ferdigstillelse av anleggsarbeidene.

5.9 Snø-opplag

Det skal avsettes plass til snø-opplagring langs samferdselsareal. Det tillates derfor ikke faste installasjoner nærmere veikant enn 0,5 meter. Med faste installasjoner menes f.eks. murer, gjerder o.l. Gjelder ikke for garasje.

5.10 Boligbebyggelse - felt B1 – B7 (eneboligbebyggelse)

Innenfor felt B1-B7 tillates eneboligbebyggelse. Det kan tillates én ekstra boenhet per tomt dersom det kan dokumenteres at boenheten har nødvendig uteoppholdsareal og parkeringsdekning iht. §§ 4.4 og 4.5.

5.11 Boligbebyggelse - felt B8 – B18 (konsentrert bebyggelse)

Innenfor felt B8-B22 tillates rekkehus eller enebolig i rekke. Det tillates trinnvis utbygging av hvert felt.

Minimum 30% av boligene innenfor hvert felt skal utformes som tilgjengelige boliger. Ved trinnvis utbygging må det sikres at feltet totalt har minimum antall tilgjengelige boliger.

5.12 Boligbebyggelse – felt B19 – B22 (konsentrert bebyggelse)

Innenfor felt B19-B22 og B9 tillates leilighetsbygg. Det tillates trinnvis utbygging av hvert felt.

Minimum 50% av boligene innenfor hvert felt skal utformes som tilgjengelige boliger. Ved trinnvis utbygging må det sikres at feltet totalt har minimum antall tilgjengelige boliger.

5.13 Renovasjonsanlegg (o_RE1 – o_RE3)

Det skal etableres nedgravde avfallscontainere innenfor o_RE1 - o_RE3.

Innenfor o_RE1 skal det etableres 5 fraksjoner.

Innenfor o_RE2 og o_RE3 skal det etableres 3 fraksjoner.

- o_RE1 er felles for B1-B22.
- o_RE2 er felles for B5-B6, B16-B17 og B22.
- o_RE3 er felles for B4, B15 og B21.

5.14 Trafo (o_BKT)

Det skal etableres nettstasjon innenfor felt o_BKT. Nettstasjon skal ha direkte adkomst fra bakkenivå, mulighet for tungtransport og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Det tillates å gi stasjonen et uttrykk som harmonerer med området, etter nærmere avtale med Lyse.

5.15 Lekeplass (f_L1 – f_L10)

Lekeplassene skal opparbeides iht. godkjent teknisk plan og være felles for:

Lekeplass	Felles for	Type lekeplass
f_L1	B1-B22	Kvartalslek
f_L2	B1-B22	Kvartalslek
f_L3	B1-B22	Kvartalslek
f_L4	B1-B22	Kvartalslek
f_L5	B1 og B18	Sandlek
f_L6	B8, B9 og B10	Sandlek
f_L7	B2, B4, B11, B12 og B14	Sandlek
f_L8	B3, B13, B19 og B20	Sandlek
f_L9	B6, B7, B15, B16 og B21	Sandlek
f_L10	B5 og B17 og B22	Sandlek

Områdene skal tilrettelegges for lek og opphold. Utforming av områdene skal sikre sambruk for barn, unge, voksne og eldre. Det tillates tilrettelegging av gangstier innenfor områdene som binder området sammen med området rundt. Det tillates tilpasninger som sikrer tilgjengelighet og brukervennlighet av området.

Kvartalslek f_L1-f_L4 skal opparbeides som én sammenhengende kvartalslek. Kvartalslek skal være tilgjengelig for allmenheten og ha et variert tilbud og gis en tiltalende estetisk utforming.

Innenfor felt f_L3 skal det etableres akebakke. For at området skal være egnet til aking ved små snømengder skal området planeres og tilsås med gress.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5 ledd nr. 2)

6.1 Kjøreveg

Det skal tilrettelegges for sikker krysning for myke trafikanter over o_KV1 i T-kryss.

6.2 Gangveg (o_GV1 – o_GV8)

Gangveger skal opparbeides iht kommunens normer.

o_GV5 kan nyttes som anleggsvei i anleggsperioden.

6.3 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 og o_AVG2)

Arealet skal holdes grønt. Det tillates bruk av området til overvannshåndtering og åpen grøft.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5 ledd nr. 3)

7.1 Grønnstruktur

Det tillates etablert anlegg for lokal håndtering av overvann/fordrøyningsanlegg. Anleggene skal søkes integrert som en naturlig del av området.

Terrengbearbeiding og vegetasjon skal være variert og tilrettelegge for økt biologisk mangfold. Det tillates ikke etablert gjerder med unntak av sikkerhetsmessige hensyn og ved dyrehold.

Eksisterende steingjerde og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

Innenfor o_G5 skal det opparbeides turvei langs bekken mellom o_F3 og eksisterende turvei videre inn i Kodlidalen.

7.2 Friområde

Regulert mur innenfor o_GF1 skal forhindre steinsprang og oppføres som mur i naturstein eller som en voll med stedege masser som beplantes. Høyde og bredde på mur/voll skal være minimum 1,0 meter.

Områdene skal ikke opparbeides. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

7.3 Vegetasjonsskjerm

Det skal bevares et vegetasjonsbelte langs bekken og tilhørende arealer nær bekken. Arealet skal ha naturlig stedegen vegetasjon og ikke opparbeides med parkpreg. Det tillates kun små skånsomme inngrep jfr plan under § 2.3.

§ 8 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

8.1 Frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer.

8.2 Ras- og skredfare

Innenfor H310_1 er det sikkerhetsklasse S3, skredfare >1/5000 per år.

Innenfor H310_2 er det sikkerhetsklasse S2, skredfare >1/1000.

Innenfor hensynssonen H310_3 er sikkerhetsklassen S1, skredfare >1/100 per år

Innenfor regulert faresone skred tillates ikke bebyggelse før området er tilstrekkelig sikret jf. §§ 2.6 og 3.3.

8.3 Hensyn grønnstruktur

I hensynssonen inngår arealer nær bekkeløp. Det skal bevare den naturbaserte utforming og vegetasjon. For øvrig tillates kun små inngrep jfr. plan under § 2.3.

8.4 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Gjeldende reguleringsplan, 20080002 – Gjesdal idrettspark, vedtatt 7.9.2009 er fortsatt gjeldende. Regulert vegstenging skal flyttes i tråd med plankartet. Regulert vegstenging skal opparbeides som buss-sluse.

