

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ÅLGÅRD SENTRUM**

Gnr. 5 bnr. 520, 544, 560 og gnr. 7 bnr. 281 m.fl.

Vedtatt av kommunestyret 23.03.2015

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato.

§ 2 Hensikten med planen

Planforslagets hensikt er å videreføre sentrumsutviklingen som er skissert i kommuneplanen for Gjesdal for 2009 – 2021:

- Ålgård sentrum skal reguleres med stor grad av blandede funksjoner og forholdsvis høy tetthet. Flest mulig funksjoner skal kunne plasseres i sentrum.
- Planen skal definere gode byrom, som gater, torg, plasser og parker. Det skal utvikles et mangfold av grønne arealer.
- Ålgårds gamle industribebyggelse skal bevares og tilrettelegges for ny bruk.
- Tilgjengeligheten til Figgjoelva skal bedres, og vannet skal kunne føres inn i sentrum slik at Ålgård blir en elveby.

§ 3 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Hovedformål m/underformål (spesifisering av underformål)

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (leilighetsbygg) – *B 1-6*
- Sentrumsformål – Forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning – *Sentrumsformål 1-8*
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Kombinert bebyggelses- og anleggsformål
 - o Bolig/tjenesteyting – *B/T 1,2 og 5*
 - o Bolig/næring – *B/N 1*
 - o Forretning/kontor/tjenesteyting – *F/K/T 1-2*
 - o Forretning/tjenesteyting – *F/T 1*
 - o Næring/tjenesteyting – *N/T 1-2*
 - o Forretning/kontor/tjenesteyting/parkeringshus – *F/K/T/SPH 1*
 - o Vann- og avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) – Kjøreveg, kantparkering, fortau
 - o Veg
 - o Fortau
 - o Torg
 - o Gatetun

- Gang- og sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering – parkeringsplass

Grønnstruktur

- Naturområde – *Naturområde 1*
- Park – *Park 1-7*

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Naturområde i sjø og vassdrag - Figgjoelva

Hensynssoner (oppgis som angitt i PBL § 11-8 bokstav a-f)

- Faresone
 - H320 Flomfare
- Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø med angivelse av interesse.
 - H560 Bevaring naturmiljø
 - H570 Bevaring kulturmiljø

§ 4 Fellesbestemmelser**§ 4.1 Klimagassutslipp og klimagassregnskap**

Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal ha lave CO₂-utslipp. Ved prosjektering av bebyggelse og anlegg og større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal det utarbeides klimagassregnskap som verktøy for klimaeffektive valg i prosessen, jf. to notater fra Civitas på oppdrag fra Future Built og Framtidens Byer:

"Regneregler for klimagassberegninger i Future Built/Framtidens bygg. Bygg og områder". Klimagassregnskap skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 4.2 Kunst

Kunstnerisk utsmykking skal være et gjennomgående grep i Ålgård sentrum. Det skal utarbeides en helhetlig strategi for kunstnerisk utsmykking av uteområder og bygninger. Strategien skal godkjennes av Gjesdal kommune.

§ 5 Plankrav

Før innsendelse av byggesøknad for nye bygninger eller vesentlige endringer på eksisterende bygninger kreves utarbeidelse av detaljreguleringsplan for følgende områder:

- Sentrumsformål 1
- Sentrumsformål 8 (Storahuset)

For følgende områder skal det utarbeides en samlet plan:

- B 1, B 2, B/T 1, Sentrumsformål 4 og Sentrumsformål 5, med tilliggende gatetun.
- F/K/T 1 og F/K/T/SPH1, med fortau og mellomliggende gatetun.
- Sentrumsformål 2 og Sentrumsformål 3, med tilliggende gatetun.
- B 3, B 4, B 5 («Jæder/Espeland») og B/N 1, med tilliggende Park 3
- Sentrumsformål
- 6 og Sentrumsformål 7 (Veveriet).

For felt Sentrumsformål 1 vil et eventuelt 3-etasjes parkeringsanlegg over terreng i nordre del av feltet mot Hølen inngå i Ålgårds «byfasade». I detaljplanen skal det legges særlig stor vekt på å sikre at denne «byfasaden» får høy estetisk kvalitet. Fasaden skal avsluttes like ut til regulert byggelinje.

For feltene B 1, B 2, B/T 1, Sentrumsformål 4 og Sentrumsformål 5, med tilliggende gatetun, skal det i forbindelse med detaljreguleringen utarbeides et kvalitetsprogram som omhandler volumer og høyder, struktur og rytme, fjernvirkning («byfasade»), uterom, lokalklima, lysforhold, materialvalg og farger. Kvalitetsprogrammet skal godkjennes av Gjesdal kommune.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan og/eller byggeplan for Ålgård sentrums gater, plasser og parker. Kravet omfatter blant annet ny sentrumsgate («Torggata»), Torg og Park 1 («Elveparken»). Planene skal sikre høy kvalitet og beskrive opparbeidelse av de offentlige rommene i sentrum, inkludert en offensiv strategi for bruk av kunst, jf. § 4.2 Kunst. Planene skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Blågrønn faktor (BGF) - fellesbestemmelse for områder for bebyggelse og anlegg

Blågrønn faktor (BGF) skal brukes som verktøy for dimensjonering av vegetasjon etter følgende formel: $BGF = \text{økologisk effektivt areal} / \text{totalt tomteareal}$.

Økologisk effektivt areal er summen av alle typer arealer innenfor et tomteareal, både grønne flater, blå flater og harde flater med eventuelle tilhørende tilleggsfaktorer.

Størrelsen på hver arealtype ganges med tilhørende faktor etter beregningsgrunnlaget angitt i vedlagt tabell.

§ 6.2 Plassering, utnyttelse og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formåls- og byggegrenser som vist på plankartet. I alle felt uten vist byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

Grad av utnyttelse er angitt på plankartet. Detaljplanene skal minimum legge til rette for en planlagt utbygging med 75 % av maksimal tillatt utbygging.

Parkeringsareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Tillatt byggehøyde er vist på plankartet med unntak for B/T 2, der byggehøyde fremgår av denne planbestemmelse.

Innenfor felt B1, B2, B/T1 og Sentrum 1 – 5, tillates det oppført totalt 599 boenheter. Tabell for vurdering av uteoppholdareal som ligger i planbeskrivelsen, skal være retningsgivende for fordeling av antall boenheter pr område.

Felt B 1 og B 2: Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 33 %. Bebyggelsen skal grupperes i minimum tre adskilte bygningsvolumer. Balkonger kan utkrages maksimum 2 meter ut over fotavtrykk og angitt byggegrense. Tillatt etasjetall er maksimum 8 etasjer.

Felt B 3, B 4 og B5 – «Jæder/Espeland»: Maksimalt tillatt prosent bruksareal og byggehøyde for det enkelte felt går fram av reguleringskartet.

Felt B 6: Bestemmelsene i plan 20060012 skal fortsatt gjelde.

Sentrumsformål 1 og 2: Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 250 %. Tillatt etasjetall er maksimum 6 etasjer. For ny bebyggelse skal 6. etasje maksimum dekke 50 % av 5. etasje.

Sentrumsformål 3: Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 300 %. Tillatt etasjetall er maksimum 8 etasjer.

Sentrumsformål 4 og 5: Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 400 %. Tillatt etasjetall er maksimum 6 etasjer. I 1. og 2. etasje tillates ikke boliger.

Sentrumsformål 6 - Veveriet: Bygning som skal bevares. Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 50 %; jfr. § 10.3. Sentrumsformål 7: Bygning som skal bevares.

Sentrumsformål 8 – Storhuset: Bygning som skal bevares. Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 44 %, jfr. § 10.3.

Kombinert bebyggelses- og anleggsformål:

- Felt B/T 1 – «Elveparken»: Formål bolig og bevertning. I første etasje mot «Elveparken» kan det etableres bevertning med uteservering i gatetun/park. Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 33 %. Bebyggelsen skal grupperes i minimum tre adskilte bygningsvolumer. Balkonger kan utkrages maksimum 2 meter ut over fotavtrykk og angitt byggegrense. Tillatt etasjetall er maksimum 8 etasjer.
- Felt B/T 2 – ÅBOAS: Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 200 %. Tillatt byggehøyde mot Ole Nielsens vei er kote c+115,0. Tillatt byggehøyde mot Kyrkjeveien er kote c+114. Heissjakt/ventilasjonsbygg tillates oppført inntil 2 meter over tillatt byggehøyde c+115,0, men disse skal være trukket inn minimum 3 meter fra fasade. Det skal etableres torg nordlig hjørne av B/T 2 mot Park 2.
- Felt B/T 5: Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 70 %. Tillatt etasjetall er maksimum 4 etasjer.
- Felt B/N 1: Formål bolig og næring (bensinstasjon). Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 150 %. Tillatt etasjetall er maksimum 4 etasjer.
- Felt F/K/T 1 og F/K/T/SPH 1: Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 400 %. Tillatt etasjetall er maksimum 6 etasjer.
- Felt F/K/T 3 – «Udlauset»: Bygning som skal bevares. jfr. § 10.3. Det tillates et tilbygg på inntil 300 m² på byggets nordøstfasade, jfr. § 10.3.
- Felt F/T 1 – Ålgård stasjon: Bygning som skal bevares. jfr. § 10.3.

- Felt N/T 1 – «Lokstallen»: Formål bevertning og offentlig/privat tjenesteyting. Bygningen skal bevares. Det tillates et tilbygg på maksimum 150 m² BRA på torgflaten nordøst for «lokstallen», henvendt mot sentrumsgaten «Torggata». jfr. § 10.3.
- Felt N/T 2 – Kraftstasjon: Formål bevertning, offentlig/privat tjenesteyting og kraftstasjon. Bygning som skal bevares. Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 48 %. jfr. § 10.3.

§ 6.3 Utforming og bruk

Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter Gjesdal kommunes skjønn har en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Det skal legges vekt på løsninger som styrker og utvikler en arkitektonisk identitet i Ålgård sentrum. Nybygg skal utformes med respekt for historiske bygg, men reflektere sin egen tid når det gjelder utforming, materialvalg og fargesetting.

Takene skal vurderes som en del av Ålgård sentrums taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp. Fasader over ca. 20 meter skal brytes opp for å motvirke monotoni.

I bebyggelse regulert til sentrumsformål og forretning/kontor/tjenesteyting (Sentrumsformål 1-5 og F/K/T 1 og F/K/T/SPH1) skal det ligge forretning, bevertning, kulturinstitusjon og/eller andre publikumsrettede virksomheter på gateplan, med transparente fasader og med minimum én inngang per virksomhet mot fortauet, med maksimal avstand mellom inngangene på 10 meter og brutto etasjehøyde i 1. etasje på minimum 5 meter. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. og 2. etasje er 4 meter. Gjelder ikke for 2. etasje dersom felt F/K/T/SPH 1 benyttes til parkeringshus. Forretning/kontor/tjenesteyting skal ha inngang adskilt fra boligenes inngang.

I felt F/K/T 1 og F/K/T/SPH1 skal 1. etasje mot den nye sentrumsgaten («Torggata») trekkes inn minimum 2 meter fra formålsgrensen mot fortauet, slik at det dannes en åpen, overdekket arkade.

I felt B 1, B 2 og B/T 1 skal hver enkelt boenhet ha henvendelse i minimum to retninger. Ved boligbebyggelse med ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller mot sterkt trafikkert gate.

§ 6.4 Landskapsplan (utomhusplan)

I byggeområdene skal det sammen med søknad om rammetillatelse innsendes landskapsplan i tilpasset målestokk (1:500/1:200).

Planen skal redegjøre for at krav til blågrønn faktor (BGF) oppfylles, iht. vedlagt tabell. Planen skal vise beplantning, leke- og oppholdsområder, gangveier, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, overvannstiltak og stigningsforhold.

Det skal avsettes minimum 16 m² lekeareal for hver boenhet. Tilstrekkelig lekeareal kan oppfylles ved tilgang til felles lekeareal i felt Park 1 («Elveparken») og øvrige grøntområder langs Figgjoelva.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6.5 Krav til uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal inklusiv lekeareal (MUA) per boenhet = 30 m². Minimum 50 % av uteoppholdsarealet og alt lekearealet skal anlegges på bakkenivå. Krav til MUA kan oppfylles ved tilgang til felles uteareal i felt Park 1 («Elveparken»). Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass

Uteoppholdsareal på tak/takterrasser tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal 6 m² og minimumsdybde 2 meter.

Felt B 1, B 2 og B/T 1: Uteoppholdsarealene på terreng skal være offentlig tilgjengelige med parkmessig opparbeidelse.

Felles uteoppholdsareal skal ha trafiksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensning, støy og være tilstrekkelig belyst.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00.

§ 6.6 Parkering

- Med unntak av kantsteinsparkering langs gater skal all parkering etableres i garasjeanlegg under terreng, hvis ikke annet er presisert i bestemmelser under eller for det enkelte feltet.
- Midlertidige parkeringsplasser på bakkenivå kan anlegges på byggeområder som inngår i planen. Minimum 10 % av plassen skal ha grønne/beplantede flater.
Kommunen skal godkjenne planer for midlertidige parkeringsplasser.
- Det kan opparbeides sentrumsparkering i offentlig tilgjengelige garasjeanlegg under feltene F/K/T 1, F/K/T/SPH1 og Torg. I detaljreguleringsplanene skal kommunen fastsette om et eller flere av disse feltene skal ha garasjeanlegg under terreng.
- Med unntak av 1. etasje som skal benyttes til forretning, kontor eller tjenesteyting kan felt F/K/T/SPH1 i sin helhet benyttes til parkeringsanlegg. Kommunen skal sette strenge krav til estetisk kvalitet ved utforming av bygget.
- Adkomst til parkeringsanlegg i felt F/K/T/SPH1 skal skje fra Fv. 290 (Ole Nielsensvei). Adkomst til felt F/K/T 1 skal skje fra den nye sentrumsgaten («Torggata»).
- Innenfor felt B/T 2 skal det etableres garasjeanlegg for inntil 300 biler.

- I områdene tilrettelagt for boliger (felt B1, B2, B3, B4, B5 og B/T 1) skal det anlegges 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet, pluss 15 % gjesteparkering. 50 % av gjesteparkeringen kan anlegges under bakkenivå.
- For forretning, kontor og tjenesteyting skal det legges til rette for maksimum 1 parkeringsplass for bil og minimum 1 parkeringsplass for sykkel per 50 m² BRA.
- Bilplassene i garasjeanlegg skal være utformet i henhold til Statens Vegvesens håndbok 017.
- Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.
- Parkeringsanlegg for boligene skal skilles fra parkeringsanlegg for forretning, kontor og tjenesteyting. For forretning, kontor og tjenesteyting skal det legges til rette for sambruk av parkeringsplasser.
- I felt "Sentrumsformål 1" kan det bygges et garasjeanlegg med maksimum 3 parkeringsetasjer over terreng i nordre del av feltet.
- Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet

§ 6.7 Avkjørsel

Avkjørsel til det enkelte byggeområde skal avklares i detaljreguleringsplanen.

Avkjørsel fra formålsområde «Religionsutøvelse» til Ole Nielsens vei skal kun være til bruk for nyttekjøretøy.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 7.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) – Kjøreveg, kantparkering, fortau

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan og/eller byggeplan for samferdselsanleggene. Planen skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting, jf. § 5 Plankrav.

Ny sentrumsgate «Torggata» skal ha ensidig kantsteinsparkering i vestre side (alternativt tosidig kantparkering), tosidig beplantede fortau og 5 meter kjørebane. Avkjøringer utformes med nedsenket kantstein, dvs. kryssing over fortau. Det skal legges til rette for brede fotgjengerfelt; opphevede på passende steder. Gatens utforming skal sikre lav kjørehastighet og at den ikke blir foretrukket trasé for gjennomkjøring.

Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Rogaland fylkeskommune skal godkjenne valg av vektvernsnitt (inkl. bredde på kjøreveg og fortau, eventuell kantsteinsparkering og krysningspunkt).

§ 7.2 Torg

Det skal utarbeides en byggeplan (møblerings-, material- og beplantningsplan) for torget, planen skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting, jf. § 5 Plankrav.

Torget skal kunne brukes til uteservering for «Lokstallen» og Stasjonen kjøpesenter. Mindre, lette konstruksjoner for overdekning kan tillates som en del av en helhetlig plan. Midlertidige byggverk for arrangementer kan tillates.

Det skal tilrettelegges for vann- og strømuttak for arrangementer på torget. I forbindelse «Lokstallen» tillates et tilbygg på maks 150 m² på torgflaten. Dette skal ligge nord-øst for eksisterende bygg, og henvende seg mot ny sentrumsgate «Torggata».

Torget skal møbleres med offentlige sitteplasser og sykkelparkeringsplasser.

Beplantning skal bidra til frodighet, romlighet og variasjon gjennom året. Materialbruk i gulv, kanter og trapper skal være bestandige og slitesterke. Det skal som utgangspunkt benyttes natursteinsmaterialer.

7.3 Gatetun

Gatetunene er adkomstveier som skal utformes som kjørbare gang- og sykkelveier med minimumsbredde 3,0 meter.

Adkomstveiene nordøst for Sentrumsformål 4 og Sentrumsformål 5 skal være enveiskjørt med ensidig kantsteinsparkering i vestre veiside. Veibredde ca. 3,0 meter. Parkeringsareal kommer i tillegg.

§ 8 Grønnstruktur

§ 8.1 Naturområde

Øyene i Figgjoelva avsatt til naturområde skal beholde sin stedegne vegetasjon. Stell, opprydding og fjerning av vegetasjon som kan representere en fare for tekniske installasjoner er tillatt.

§ 8.2 Park

Det skal utarbeides en byggeplan (grøntplan) for feltene Park 1 og Park 2. Planen skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting. Park 3 skal opparbeides i.h.t. detaljplan for byggeområdene B3, B4, B5 og BN1, jf. § 5 Plankrav. Park 4 skal opprettholdes i samsvar med godkjent plannr. 20060002 Bruhammaren. Park 5 skal opprettholdes i samsvar med plan godkjent av kommunen.

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

I områdene kan det tillates mindre bygninger og andre anlegg som hører direkte sammen med bruken som park eller lekeplass.

Det skal opparbeides turvei gjennom Park 2 fra Kyrkjeveien til Ole Nielsens vei som følger kravene til universell utforming.

Det kan plasseres trafo kan innenfor Park 2. Trafoens minimumsavstand fra formålsgrense mot Ole Nielsens vei er 5 meter.

Det skal opparbeides sammenhengende turvei på begge sider av og langs Figgjoelva. Turveiene skal være minimum 2,5 meter brede og opparbeides etter prinsippet om universell utforming.

På enkelte punkter skal Figgjoelva gjøres tilgjengelig ved hjelp av trapper eller tilsvarende. Felt Park 1 fra Figgjoelva og frem til torget kan inneholde en kanal som har direkte kontakt med Figgjoelva. «Kanalparken» kan få tilførsel av vann fra overliggende vassdrag, og/eller knyttes til eksisterende vannledning koblet til Figgjoelva lenger oppe, slik at det sikres vanngjennomstrømning.

Ved «Kanalparken» skal det opparbeides en bystrand. Bystranden skal ha mykt dekke av sand og gress, eventuelt med opparbeidede gangstier i hardt dekke. Det skal opparbeides sitteplasser og plantes blomstrende trær. På sydsiden kan kanalen ha harde kanter/trapper i møtet med vannet.

Flomutsatte arealer skal utformes som en del av parken og gjøres tilgjengelige.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone – Figgjoelva

Flomsikringsarbeidene skal utføres i samsvar med anbefalingene i rapporten "Kartlegging av naturverdier i og langs Figgjo i samband med flomsikring i Ålgård sentrum" datert 30.11.2010.

§ 10 Hensynssoner

§ 10.1 Faresone – Flomfare

For nye byggeområder langs Figgjoelva må sikkerhet mot flom dokumenteres. Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor skal ikke plasseres i flomutsatt område. For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes. jf. TEK 10 kap. 7.

Det tillates ikke bygging av boliger, større offentlige bygg og viktig infrastruktur lavere enn høyden for en forventet 200-årsflom, jf. TEK 10 kap. 7.

For flomutsatte områder i Ålgård som ikke sikres av plan for flomsikring utført av Dr. Blasy – Dr. Øverland 01.12.2011, skal laveste tillatte byggehøyde tilsvare flomhøydene som fremkommer i NVEs flomsonekart pluss en sikkerhetsmargin på 0,4 meter.

I tillegg kommer 20 % øke i 200-årsflommen frem mot år 2100 som følge av et endra klima, jf. NVEs rapport 5/2011 Hydrological projections for floods in Norway under a future climate.

§ 10.2 Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring naturmiljø

Figgjoelva er et nasjonalt laksevassdrag. Utbredelsesområdet til forekomster av naturtypen viktig bekkedrag, vegetasjonstypen elvemosevegetasjon og rødlistede arter som elvemusling og ål skal sikres. Deres økologiske tilstand skal ikke forringes eller ødelegges. Flomsikringsarbeidet skal derfor utføres i samsvar med

anbefalingene i rapporten: "Kartlegging av naturverdier i og langs Figgjo i samband med flaumsikring i Ålgård sentrum," datert 30.11.2010. Negative konsekvenser ved gjennomføring av nødvendige flomsikringstiltak skal minimaliseres. I tillegg skal følgende konkrete vilkår for å ivareta viktige naturverdier oppfylles:

1. Forebygging av partikkelspredning nedstrøms inngrepsområdene i anleggsfasen For å sikre at viktige leveområder for fisk og elvemusling nedstrøms anleggsområdene ikke blir negativt påvirket av tilslamming skal det gjennomføres turbiditetsmålinger nedstrøms terskelen vis a vis Kongeparken. Dersom turbiditeten i elva ved denne stasjonen over lengre tid (>2 døgn) blir målt til >5 FNU (eller en 3-5 dobling av nivået for anleggsstart) bør anleggsarbeidene stanse til en har utbedret avrenningsforholdene. Alle løsmasser og flomvoller som lagres/etableres ved anleggsstedene og som kan ha direkte avrenning til elva, skal dekkles med geoduk for å hindre avrenning ved store nedbørmengder. Arbeider som medfører omfattende gravingsarbeid bør gjennomføres ved lave vannføringer.
2. Forebygging av utslipp fra anleggsmaskiner i anleggsfasen
 - Utstyr skal være sikret mot støt og velt
 - Atkomstveier skal være sikret mot utforkjøring
 - Absorberende materiale/opsamlingsutstyr skal finnes tilgjengelig, og anleggspersonell skal ha kunnskap i bruk av utstyret
3. Tidspunkt for gjennomføring av hensyn til ferskvannsorganismer (rogn) Arbeidene bør gjennomføres i perioden juli-oktober.
4. Gjennomføring av flytting av elvemusling Det skal utarbeides en plan for flytting og tilbakeføring av elvemusling. Denne skal godkjennes av Fylkesmannen. Muslingene skal ikke flyttes i formeringsperioden (juli-august).
5. Reetablering av djupål/elvebunn/gyteområder/kantvegetasjon og steinsetting Avbøtende tiltak som gjelder reetablering av djupål, gyteområder, kantvegetasjon og steinsetting samt de som ellers er beskrevet i rapporten "Kartlegging av naturverdier i og langs Figgjo i samband med flaumsikring i Ålgård sentrum" skal planlegges og gjennomføres under faglig ledelse av kompetent fagpersonell med nødvendig kompetanse innen elveøkologi."

§ 10.3 Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø

Bygningene avmerket på kartet med symbolet «Bygg, kulturminner m.m. som bevares» tillates ikke revet.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Bygning kan tillates ombygd eller utbedret dersom dette er nødvendig for å få til ny bruk.

Eventuelle tilbygg skal planlegges og utføres med høy arkitektonisk kvalitet. Slike planer skal forelegges Rogaland fylkeskommune på et tidlig tidspunkt i prosessen og før søknad om byggetillatelse blir behandlet av Gjesdal kommune.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Felt N/T 1 – «Lokstallen» kan tillates demontert og satt opp igjen samme sted, jf. § 6.2.

§ 11 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Støynivå utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet være under anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Avbøtende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Leiligheter med fasade mot område over anbefalt støygrense skal fortrinnsvis være gjennomgående.

§ 12 Energi

Før arbeid med etablering av ny infrastruktur i sentrum blir igangsatt skal det være gjort vurderinger av bruk av energiløsninger i form av nær- eller fjernvarmeanlegg for all eller deler av bygningsmassen i sentrum.

§ 13 Lokal overvannshåndtering

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 vassdrag skal ha god vannkvalitet. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

§ 14 Trær

Bevaringsverdige trær markert på reguleringskart tillates ikke fjernet. Før igangsetting av tiltak skal trærne med rotsone beskyttes.

Jorddybden over parkeringsanlegg under terreng skal være tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende vekstvilkår for trær eller annen vegetasjon.

Gater skal opparbeides med trær, utformet som gruppe, trerekke eller allé. Det skal benyttes plantekasser under terreng, med vekstjord og rotvennlig forsterkningslag som tillater røttene å vokse under fortauet, der det er mindre bredde enn 1,5-2 m til rådighet.

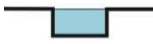
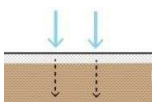
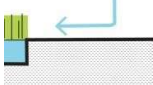
§ 15 Rekkefølgebestemmelser

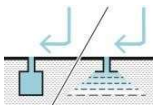
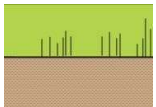
Før det gis tillatelse til bebyggelse og anlegg i byggeområdene Sentrumsformål 1- 5, B 1, B 2, B/T 1, F/K/T 1 og F/K/T/SPH 1 skal ny sentrumsgate «Torggata», Park 1 og 2, samt ny bro over Figgjoelva være opparbeidet eller sikret opparbeidelse i henhold til godkjente detalj/byggeplaner.

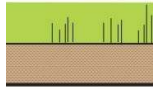
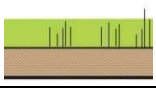
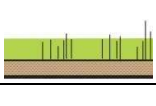
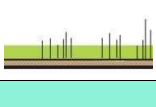
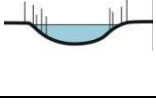
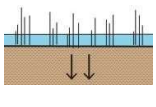
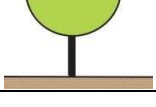
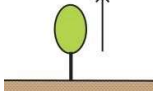
Før det gis tillatelse til bebyggelse og anlegg i byggeområdene B 3, B 4, B5 og B/N 1 skal adkomstveg fra Fv. 290, samt tilliggende adkomstveg og Park 3, opparbeides i henhold til godkjent detaljplan.

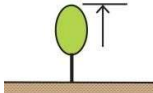
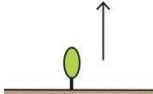
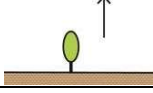
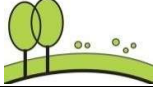
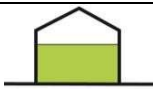
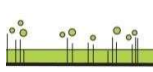
Før det gis tillatelse til bebyggelse og anlegg i byggeområdene nevnt over skal områdene og bebyggelsen være sikret mot flom i henhold til plan for flomsikring utført av Dr. Blasy – Dr. Øverland 1.12.2011 med 20 % øke i 200-årsflommen frem mot år 2100 som følge av et endra klima jf. NVEs rapport 5/2011 Hydrological projections for floods in Norway under a future climate, pluss 0,4 meter som ekstra sikkerhet.

Tabell: Blågrønn faktor

Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse
		1. BLÅGRØNNE FLATER	
1		ÅPENT PERMANENT VANNspeil SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.

0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.

0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.
2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.			
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNspeil	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsubstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tre.
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,8).

0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretr, robinia og mange flere. Gjelder også formklippede trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6).
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,7).
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,5).
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller vernning av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Hekker, busker og flerstammede trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum.
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m²	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.

Det skal minimum oppnås følgende grønn arealfaktor:

Boligformål: 0,6; Sentrumsformål: 0,2.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
13.03.2025	24/02286	Endret/supplert bestemmelser gjeldende for B/T 2-4 og Park2, Religionsutøvelse. §§ 3, 5, 6.2, 6.6, 7.1, 8.2 og 14