

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅLGÅRD NORD, planident 20040010

Godkjent av kommunestyret: 13. mars 2006

Sist revidert etter vedtak 14.04.2020

1. FORMÅL

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av et variert utvalg av boliger i området, barnehager og arealer for lek og friluftaktiviteter for barn og ungdom.
- 1.2 Planen skal sikre et overordnet samlevegnett for utbyggingsområdene mellom E-39 og Flassavatnet. Herunder også utbyggingsområder som ligger utenfor planområdet.

2. OMRÅDENE FOR BOLIGER

- 2.1 For de enkelte boligfelt, A -F, skal det utarbeides bebyggelsesplaner og bestemmelser som kommer i tillegg til herværende reguleringsbestemmelser. Planene for delområdene skal ikke oppdeles. Nærmere bestemmelser om boligene, inkludert byggelinje mot vei, fastsettes i bebyggelsesplanene.
- 2.2 Bebyggelsesplanene skal vise god tilpasning til reguleringsplanens friområder, turstier og gang- og sykkelveier. Bebyggelsesplanene skal dokumentere at de enkelte byggeområdene, med unntak for felt BI , ikke er utsatt for steinsprang.
- 2.3 Boligfelt A, B 1 og E tillates oppført med minimum 3 boliger pr. dekar, maksimum 4 boliger pr. dekar.
- 2.4 Boligfeltene CI , C2, DI, D2, D3 og F tillates oppført med minimum 2 boliger pr. dekar, maksimum 3 boliger pr. dekar.
- 2.5 Internt i boligfeltene skal det legges til rette for en variert grad av utnyttelse og varierte boligtyper. Felt E skal utbygges med boligtyper spesielt tilrettelagt for særlig skrånende terreng.

I felt C1, D3 og F skal minimum 25% av nettoarealet settes av til frittliggende eneboliger med gjennomsnittlig tomtestørrelse 500 m². På det øvrige arealet skal det oppføres boligtyper som kjedehus og rekkehus, eventuelt terrassehus og lavblokker.

- 2.6 Ved utarbeidelse av de enkelte bebyggelsesplanene skal det vurderes og ved behov avsettes nødvendig areal til boliger for vanskeligstilte.
- 2.7 Arealer for lek og plasskrevende aktiviteter for barn og ungdom skal avsettes i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Arealene skal vises og beskrives i bebyggelsesplanen.

I boligfeltene C1, D3 og F skal det i tillegg avsettes kvartalslekeplass med minimumsareal på 5 dekar. Kvartalslekeplassene bør plasseres på solrike områder og samlokaliseres inntil

friområder som naturlig innbyr til fri lek. Bakker for skilek og aking skal ha en minste lengde på 30 m.

- 2.8 For utforming av ubebygde arealer, fellesarealer m.m. skal det utarbeides plan i målestokk 1:200. Planene skal godkjennes av rådmannen før delings- eller byggetillatelse gis for tomt eller bygning som betjenes av arealene.
- 2.9 Bekkeløp med årsikker vannføring skal opprettholdes åpne i dagen. Langs bredden skal det avsettes areal for et naturlig vegetasjonsbelte og med tilstrekkelig bredde slik at folk kan ferdes langs bekken.
- 2.10 Boligområdene skal skjermes for trafikkstøy slik at ekvivalent støynivå ikke overskrider 55dBA ved fasade i 1. etasje.

I bebyggelsesplan for de enkelte delområdene skal behov for økte høyder på støyskjerm/støyvoll, for skjermingseffekt ut over 1. etasje, vurderes opp mot alternative støytiltak og støymessig gode prinsipp-løsninger for boligene med uteareal. Nødvendige støyskjermingstiltak skal utredes og vises i bebyggelsesplanene.

Skjermingstiltak skal være gjennomført før boliger i det respektive planområdet er ferdigstilt.

- 2.11 Boliger som føres opp i feltene B1 og B2 skal ha adkomst fra prosjektert rundkjøring på E39 (v/Myra) via vei 1 og vei 2.
Adkomst til E39 via kryss med Ålgårdsveien / Nordveien tillates ikke.
- 2.12 I bebyggelsesplanene skal det avsettes areal til nettstasjon for energiforsyning i feltet.
- 2.13 Eventuelle forstøtningsmurer skal utføres i naturstein.
- 2.14 Før bebyggelsesplan for det enkelte felt godkjennes skal alternativ energi til oppvarming vurderes og avklares. På grunnlag av konklusjonen og eventuelt derav følgende avtaler om bruk av alternativ energi, skal det i bebyggelsesplanen, i samråd med elnettereier Lyse Nett, legges til rette for nødvendig antall nettstasjoner.
- 2.15 I bebyggelsesplanene skal det avsettes areal til nødvendig antall og sentralt plasserte nettstasjoner med direkte adkomst fra bakkenivå og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.
- 2.16 Uteareal skal ha soleksponering ved vår-/høstjevndøgn på minst 50 % av arealet kl. 15.00.
- 2.17 Det skal utarbeides formveiledere som skal godkjennes av kommunen. Formveilederen skal omfatte både bebyggelsen, utomhusarealene, samt det overordnede veinettet og de tekniske installasjonene på veinettet. Formveilederen for bebyggelsen skal foreligge sammen med bebyggelsesplanen for det enkelte delområdet. Formveilederen for utomhusarealene, veinettet og de tekniske installasjonene skal foreligge sammen med de tekniske planene.

3. OMRÅDENE FOR BARNEHAGE

- 3.1 I områdene skal det oppføres barnehage med 4 avdelinger i 1 etasje med tilhørende anlegg. Tillatt bebyggelse areal er 50 %.
- 3.2 Barnehage nr. 1 skal oppføres med et eget flerbruksareal på min. 50 m² beregnet på aktivitetstiltak for beboerne i det regulerte området.

3.3 Områdene skal skjermes for trafikkstøy slik at ekvivalent støynivå ikke overskrider 50 dBA ved fasade i 1. etasje og på uteoppholdsareal.
Støyskjerming skal utføres i form av voll og/eller skjerm langs vegen (støykilden).
Uteoppholdsareal skal lokaliseres slik at det ikke er behov for ytterligere støytiltak så som lokale skjermer. ‘
Dette er ikke til hinder for bruk av bygningskroppen for skjerming av uteareal.
Skjermingstiltak skal være gjennomført før barnehagebygg i det respektive planområdet er ferdigstilt.

3.4 Uteareal skal ha soleksponering ved vår-/høstjevndøgn på minst 50 % av arealet kl.15.00 og bedre soleksponering kl.12.00.

4. TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Planene skal utarbeides i samsvar med gjeldende kommunaltekniske normer og godkjennes av Gjesdal kommune.

5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

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

6 OMRÅDE FOR SKOLE

6.1 I området skal det oppføres skole med tilhørende utendørsareal og parkeringsareal.

7 TURVEI I GANGVEI

7.1 I området skal det anlegges turvei med bredde inntil 3 m som vist i planen. Veiene skal opparbeides etter planer som viser bredde, belegg og belysning. Planene skal godkjennes av Gjesdal kommune.

8 KRAV TIL REKKEFØLGE

- 8.1 Som alternativ til nevnt opparbeidelse nedenfor kan kommunen i enkelte tilfeller godta at anlegg sikres opparbeidelse gjennom avtale godkjent av kommunen.
- 8.2 Etter hvert som boligfeltene bygges ut skal tilgrensende trafikkområder bygges ut fram til og langs med det enkelte boligområde.
- 8.3 Før boligene i felt C1 igangsettes skal veg 1 ferdigstilles fram til tunnelinnslaget.
- 8.4 Felt D1, D2, D3, E og F skal ha sin adkomst fra rundkjøring på E39 via vei 1 og tunnel som vist i planen. Før boligene i disse feltene kan igangsettes skal veg 1 føres fram gjennom vist tunnel og videre fram til og langs de enkelte boligfeltene.

- 8.5 Kwartalslekeklassene skal ferdigstilles med lekeapparater før 50 % av boligene i felt C1, D3 og F er igangsatt. Rekkefølgekrav tilknyttet ferdigstilling av småbarnslekeklassene skal fastsettes i bebyggelsesplanene.
- 8.6 Turveiene/gangveiene 1, 2, 3, 4 og 5 skal ferdigstilles før boligene i boligfelt C1 blir igangsatt. Turveiene/gangveiene 6, 7 og 8 skal ferdigstilles før boligene i henholdsvis felt D1, D2 og C2 blir igangsatt.
- 8.7 Barnehage 1, inkl. flerbruksarealet, skal bygges ut i tilknytning til feltene A, B 1, C1 og C2 (feltgruppe 1).
Barnehage 2 skal bygges ut i tilknytning til feltene D1, D2 og D3 (feltgruppe 2).
Barnehage 3 skal bygges ut i tilknytning til feltene E og F (feltgruppe 3).

De enkelte barnehagene skal ferdigstilles før 50 % av boligene i hver feltgruppe er igangsatt. Dersom det på utbyggingstidspunktet er full barnehagedekning, kan kommunen etter søknad godkjenne en utsettelse av barnehageutbyggingen.

9 KRAV TIL BÅNDLEGGING

- 9.1 Så lenge det er 50 kV linje gjennom området, skal 28 meter båndlagt belte opprettholdes i forhold til ny bebyggelse og terreng/vei.

Ålgård 15.03.2005

Revidert 07.02.2006: Nye/endrede §§ - 2.10, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 3.3, 3.4 og 9.0

Revidert 13.03.2006: Tilføyelse i § 8.7

Revidert 14.04.2020: Endret avgrensning av kulturminnefelt/hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner og innarbeidelse av bestemmelsesområde. Det vises til kart og bestemmelser datert 30.03.20. Se vedlegg nedenfor

Endring av del av reguleringsplan Ålgård nord – planid 20040010

Justering av kulturminnefelt nord for krysset Høljaberget – Ålgårdsheiå, datert 30.03.20

| | |
|------------|--|
| § 1 | FORMÅL MED PLANENDRINGEN Formålet med planen er å sikre en forsvarlig opparbeidelse av hovedadkomstveien «Ålgårdsheiå», samt tilhørende gang- og sykkelvei som grenser opp mot kulturminnet (ID 64629). |
| § 2 | SAMFERDSELSANLEGG - ANNEN VEIGRUNN Området avsatt til annen veigrunn skal anvendes ved opparbeidelsen av hovedadkomstvei, samt gang- og sykkelvei til boligområdene felt E og F i områdereguleringsplanen for Ålgård nord, samt Gjesdal idrettspark. Området skal dels brukes til å opparbeide stabile graveskråninger under arbeidet med veianlegget, dels brukes til plassering av nødvendig støttemur og permanent veiskråning. Støttemuren som går langs gang- og sykkelveien skal opparbeides i naturstein. |
| § 3 | HENSYNSSONE – MIDLERTIDIG ANLEGGSSOMRÅDE #1 Planlagt midlertidig anleggsområde skal benyttes under arbeidet med å opparbeide hovedadkomstveien og gang- og sykkelveien. Området må inngå i anleggsområdet for kunne å etablere sikker graveskråning og tilfredsstillende hensynet til helse, miljø og sikkerhet under anleggsarbeidet. Tiltakshaver må sikre at det ikke skjer noen form for utglidning i gårdsanlegget under arbeidet. Når samferdselsanlegget (annen veigrunn) og hensynssone (midlertidig anleggsområde) er ferdigstilt opphører bestemmelsesområdet. På det tidspunkt går området over til å bli friområde slik det går frem av plankartet. Området skal jordkles og tilbakeføres mest mulig slik som før anleggsarbeidet tok til. |
| § 4 | HENSYNSSONE – BEVARING AV KULTURMILJØ Innenfor området ligger det automatisk freda gårdsanlegget «Litla Ålgård» (id64629). Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep i området. Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendringer. |
| § 5 | GRØNNSTRUKTUR Området avsatt til grønnstruktur kan benyttes til beite av sau og ungdyr, samt til lek, aking og turaktiviteter. Området skal i første rekke beholdes slik det er og ikke bearbeides. |
| § 6 | BESTEMMELSESOMRÅDE #2 Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av den berørte delen av det automatisk fredete kulturminnet med id 64629, som er markert som bestemmelsesområde #2 i plankartet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes. |
| § 7 | KRAV TIL REKKEFØLGE |

| | |
|--|--|
| | <p>Før arbeidene med veianlegget blir igangsatt skal den delen av kulturminnet som ligger opp mot anleggsområdet avgrenses med gjerde for sikre at de delene av kulturminnet som skal bevares ikke blir berørt.</p> <p>Når gjerdet er etablert i terrenget skal det tas kontakt med kulturminnemyndigheten for eventuell kontroll.</p> |
|--|--|

Ålgård 15.04.2019, revidert 30.03.2020