

Detaljregulering for Ålgårdsheiå, Gnr. 7 Bnr. 748, Ålgård

Reguleringsbestemmelser

Planid 201105

Saksnummer XX/XXXXX

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av inntil 29 boliger, i rekkehus- og leilighetsbebyggelse, med tilhørende funksjoner som gatetun, parkering, renovasjon og uteoppholdsarealer.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Plan for uteområder

Sammen med byggesøknaden skal det innsendes plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng med bearbeiding, murer, adkomst, parkering, gangveger, interne gangveger, arealer for opphold og lek, oppstillingsplasser for avfall, grunnmurshøyder, kantavslutninger, beplantning, belysning, levegger, etc.

2.2 Universell utforming

Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Lekeplasser skal der det er mulig tilpasses prinsipper om universell utforming. Det skal ikke plantes busker eller trær som kan fremkalle allergiske reaksjoner i områdene.

2.3 Estetikk og miljø

Det skal stilles høye krav til arkitektonisk kvalitet på bygg og utendørsanlegg. Forstøtningsmurer bygges i egnet materiale. Miljøvennlig materialbruk skal foretrekkes.

Det skal være harmoniserende material- og fargebruk innenfor hele feltet. Beskrivelse av materialbruk, taktekking, rekkverk, utforming av terrasser, boder, levegger osv. skal fremgå ved byggesøknad.

2.4 Tekniske planer

Det skal ved utarbeidelse av tekniske planer for gatetun, VA og overvann legges til rette for infiltrasjon og fordøyning av takvann der hvor grunnforhold, terreng og øvrig infrastruktur muliggjør slike løsninger. Tekniske planer bør utarbeides i samråd med næringsbygg på nabotomt. Trafikksikringstiltak for trygg skolevei over parkeringsplassen på eiendommen 7/514 skal vises i tekniske planer. Det skal også utarbeides tekniske planer for brannvann som skal godkjennes av Gjesdal kommune.

2.5 Støy

Anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteplass med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Dersom en bolig har mer enn en privat uteplass, gjelder kravet minst en av disse. Dette bør være den uteplassen med best solforhold og i tilknytning til stue/kjøkken.
- Støynivået på felles uteoppholdsareal (f_UTE1) skal ikke overskride $L_{den} = 55$ dB.
- Utarbeiding av planløsninger skal følge følgende prinsipper:
 - Alle boenheter skal ha stille side og minst ett oppholdsrom med luftemulighet mot område der støynivå ved vindu er $L_{den} \leq 55$.
- Sammen med søknad om igangsetting skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.
- Støy fra bygge- og anleggsarbeid skal vurderes. Ved forventede overskridelser av støygrensene i T-1442 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

2.6 Terrengbehandling

Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

2.7 Trafikksikringstiltak for kryssing av Ålgårdsheiå

Det skal etableres opphøyd gangfelt med god belysning for kryssing av Ålgårdsheiå. Gangfeltet skal plasseres som vist i plan 20030005. i tillegg skal det etableres gangfelt for kryssing av innkjørsel til eiendommen 7/514.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Byggegrenser

Bebyggelsen kan oppføres som vist på plankart innenfor byggegrense.

Balkonger, altaner og terrasser kan overskride byggegrenser med inntil 2,5 m, forutsatt at det er innenfor formålsgrensen.

I delfelt BK1 kan altan/balkong og carport overskride byggegrense mot nordvest med 2,2 m.

Andre etasje i bebyggelsen i delfelt BK2 kan krage ut over byggegrense mot sørøst med inntil 1,8 m. Det tillates søyler utenfor byggegrensen.

Boder og sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrense i BK2, i området mellom f_P1 og f_P2. Boder og sykkelparkering kan plasseres utenfor byggegrense mot nordøst i BB1.

Høyder

Dersom ikke annet er angitt skal høyder måles fra topp gulv (TG) på laveste plan. TG oppgitt på plankart kan justeres inntil +/- 0,5 m, for best mulig terrengtilpassing.

Tilgjengelige boliger

7 av boligene i delfelt BB1 skal tilrettelegges som, og enkelt kunne bygges om til tilgjengelige boenheter i tråd med kravene i *TEK17*.

Parkering

Boenheter med bruksareal under 80 m²: 1 parkeringsplass for bil per boenhet.
Boenheter med bruksareal over 80 m²: 1,5 parkeringsplasser for bil per boenhet.

I BK1 skal det etableres 1 parkeringsplass pr. bolig i carport ved boligen. Resterende parkeringsplasser for BK1 plasseres i f_P5.

Parkering for BK2 plasseres i f_P1 og f_P2.

BB1 skal ha 1 parkeringsplass pr. bolig i f_P4 og f_P5. Resterende parkeringsplasser for BB1 plasseres i f_P5.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse, Delfelt BK1

Innenfor BK1 kan det bygges rekkehus med 6 boliger, inntil 1 200 m² BRA.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak.

Maks gesimshøyde er 9,0 m. Ved pulttak kan høyeste gesims være 10,0 m.

3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse, Delfelt BK2

Innenfor BK2 kan det bygges rekkehus med 8 – 9 boliger, inntil 950 m² BRA.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak.

Maks gesimshøyde er 6,0 m. Ved pulttak kan høyeste gesims være 7,0 m.

3.1.4 Blokkbebyggelse, Delfelt BB1

Innenfor BB1 kan det bygges leiligheter/duplex boliger med 12 – 14 boliger, inntil 1 150 m² BRA.

Boligene skal ha flatt tak eller pulttak.

Maks gesimshøyde er 9,0 m. Ved pulttak kan høyeste gesims være 10,0 m.

Det kan etableres felles eller privat uteoppholdsareal ved å terrassere skråningen på nordøstsiden av bygget, og etablere atkomst fra byggets 3. etasje. Ved behov tillates det å plassere mur utenfor byggegrensen i skråningen opp mot Ålgårdsheia.

3.1.5 Renovasjonsanlegg

Innenfor området f_R1 skal det etableres nødvendige nedgravde avfallscontainere. Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.

3.1.6 Uteoppholdsarealer

Alle boligene skal ha min. 6 m² privat uteoppholdsareal i tilknytning til boligen.

f_UTE1 skal opparbeides som en felles lekeplass for alle boligene innenfor planområdet. Lekeplassen skal opparbeides med funksjoner, plass og utstyr tilpasset barn i aldersgruppen 6-12 år. Det skal også etableres en sandlekeplass på min. 150 m² for barn i aldersgruppen 1-6 år. Lekeplassen skal opparbeides med områder for aktivitet og lek, samt sitteplass/møteplass med bord og benker.

Det tillates enkle konstruksjoner som pergolaer, fellesthus, grillplasser og lignende innenfor uteoppholdsarealene. Det tillates også etablering av felles sykkelparkering i randsone mot gatetun.

Innenfor formålet tillates det å etablere åpne løsninger for å håndtere overvann.

Belysning og beplantning må gjennomføres slik at det sikres innsyn til oppholdssoner og gangforbindelser.

f_UTE1 er felles for alle boligene innenfor planområdet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Gatetun, Felt f_GT1

f_GT1 er felles for alle boligene innenfor planområdet. Gatetunet skal gi atkomst til parkeringsplassene f_P3, f_P4 og f_P5, samt boligene i BK1. Gatetunet skal opparbeides med utforming og materialbruk som ivaretar både muligheten for å kjøre bil og parkere, og tilrettelegging for gange, opphold og lek. Det skal legges størst vekt på tilrettelegging for myke trafikanter.

3.2.2 Annen veggrunn - grøntareal

Området o_AV1 skal være en del av offentlig vei, Ålgårdsheiå, og kan benyttes til snølagring og lignende.

Området f_AV2 skal benyttes til å ta opp høydeforskjell fra gatetunet opp mot eksisterende terreng. Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.

3.2.3 Parkeringsplasser, Felt f_P1 – f_P6

f_P1 og f_P2 er felles for boligene i BK2. Innenfor f_P1 og f_P2 skal det etableres parkeringsplasser for boligene i BK2.

f_P3 og f_P4 er felles for boligene i BB1. Parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede skal etableres innenfor disse feltene.

f_P5 er felles for boligene i BK1 og BB1. Her skal det etableres gjesteparkering for disse boligene.

f_P6 tilrettelegges som del av parkeringsplassen på nabotomten. Det skal etableres oppstillingsplass for renovasjonsbil på tømmedag innenfor feltet. f_P6 er felles for alle boligene innenfor planområdet.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før igangsettingstillatelse

4.1.1 Tekniske planer må være godkjent av Gjesdal kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes. Tekniske planer skal, i tillegg til å vise tiltak innenfor planområdet, beskrive og vise detaljløsninger for atkomstveien og gangrute for myke trafikanter, med tilhørende trafikksikringstiltak, over parkeringsplassen på eiendommen 7/514.

4.1.2 Utomhusplaner må være godkjent av Gjesdal kommune før det kan gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse.

4.2 Før bebyggelse tas i bruk

4.2.1 Felles infrastruktur, parkeringsplasser, fellesareal og lekeplass skal ferdigstilles før første boenhet kan tas i bruk.

4.2.2 Opphøyd gangfelt for kryssing av Ålgårdsheiå skal være ferdigstilt med plassering som vist i plan 20030005 før det kan gis brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet..

4.2.3 Nødvendig støytiltak skal ferdigstilles før brukstillatelse kan gis.

4.2.4 Nedgravd renovasjonsanlegg skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse.

4.2.5 Atkomstveien fram til planområdet, over eiendommen 7/514, må anlegges før den første boenheten kan tas i bruk. Kanten på atkomstveien skal markeres med kantstein eller lignende, og det skal anlegges fartshumper som sikrer lav hastighet på strekningen.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx