

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR ÅLGÅRD SENTRUM M.M. **Planid 19850009**

GJESDAL KOMMUNE

Det regulerte området er oppdelt i byggeområder for småhusbebyggelse, terrassehus, konsentrert bebyggelse, forretning, offentlig- og allmennyttig bebyggelse.

Av andre reguleringsformål er det vist trafikkområder med arealer for kjørende og gående, gravlund, samt friområder med arealer for park og badeplass.

§ 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

AREALER FOR SMÅHUSBEBYGGELSE, UNNTATT ER FELTENE B1, B2 OG B3

§ 2 Innenfor områdene avsatt til dette formål kan det oppføres bolighus i inntil 2 etasjer og uthus (garasjer) ikke over 1 etasje.

§ 3 Bygningene skal fortrinnsvis oppføres med saltak. Takvinkelen kan fastsettes av bygningsrådet.

§ 4 Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boligen tillates.

§ 5 Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

§ 6 (NB, bestemmelsen er endret i kommuneplanen). Boligtomter skal som hovedregel ha et minsteareal på 500 m². Bygningsrådet kan dispensere fra denne bestemmelse når spesielle forhold tilsier dette.

§ 7 Garasjer som kan oppføres frittliggende, skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Plasseringen av garasje skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med dette.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE B1

§ 8 Innenfor området skal bolighusene oppføres som terrassebebyggelse slik som vist i planen.

§ 9 Plassering av garasje og uthus fastsettes av bygningsrådet.

§ 10 Områdets utnyttelsesgrad må ikke overstige 0,6.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE B2

§ 11 Innenfor området skal bygningene oppføres som vist i planen.

§ 12 Bolighus skal oppføres med brannskillevegg B-30.

§ 13 Områdets utnyttelsesgrad må ikke overstige 0,3.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE B3 OG F_UTE, se §§ 30 OG 31

FELLESBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDENE

§ 14 Bygningsrådet skal ved behandling av søknader om byggetillatelse ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

§ 15 Gjerde og støttemur mot veg skal godkjennes av bygningsrådet. Mellom eiendommene kan det oppføres gjerde med høyde maks 1,2 m.

§ 16 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

OMRÅDER FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE

§ 17 Innenfor områdene skal det oppføres forretningsbebyggelse herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorer med tilhørende parkeringsareal og garasjelegg etc. Boliger samt lokaler til sosiale og kulturelle formål, kan innredes med bygningsrådets samtykke.

§ 18 Innenfor felt F1 kan det oppføres bygning med maksimalt 3 etasjer.

Der etasjehøyden ikke er spesielt angitt på reguleringskartet, skal bygningene ikke ha mer enn 2 etasjer.

Bygningene skal fortrinnsvis oppføres med saltak.

§ 19 Områdene skal ikke ha større utnyttelsesgrad enn det som framgår av reguleringskartet.

§ 20 Bygningsrådet kan tillate nybygg og tilbygg i områdene F2 - F6 under forutsetning av at dette tilpasses eksisterende bygg med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 21 Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse skal det være vedlagt en detaljert tomteplan som viser bygningenes plassering, avkjørsler, parkering, beplantning, samt plass for på- og avlesing.

§ 22 Ved søknader om fasadeendringer må det legges spesiell vekt på at fasaden får et tilfredsstillende utseende og dessuten står i stil med resten av bygningen.

OMRÅDER FOR ALMENNYTTIGE FORMÅL

§ 23 I området A1 kan det oppføres forsamlingslokale for Folkets hus. Bygningen skal oppføres i inntil 2 etasjer, med utnyttelses grad ikke over 0,7.

§ 24 I området A2 skal det oppføres forsamlingslokale for Ålgård bedehus. Bygningen skal oppføres som vist i planen i maksimum 2 etasjer, samt underetasje.

Områdets utnyttelsesgrad må ikke overstige 0,7.

OMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 25 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning og innhegning skal godkjennes av bygningsrådet.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet før byggetillatelse innvilges.

Utnyttelsesgraden for område O1 må ikke overstige 0,3.

Utnyttelsesgraden for område O2 må ikke overstige 0,1.

Utnyttelsesgraden for område O3 må ikke overstige 0,7.

Ved detaljplanlegging av område O2 forutsettes det innpasset lekeplass.

OMRÅDE FOR GRAVLUND

§ 26 Området skal anvendes som gravlund med tilhørende parkeringsplass for denne, samt Ålgård kapell. Før arbeidet igangsettes i området må det foreligge en detaljplan godkjent av bygningsrådet.

Innenfor området kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til gravlunden.

Alle planer om oppføring av bygninger, og andre forslag til endringer som har tilknytning til gravlund og kirke, skal godkjennes av Stavanger Stiftsdireksjon, Jfr. Kirkeloven av 1897, §§ 24, 42 og 48, og bygningsloven av 1965, § 25 nr. 6 og § 27, 3 . ledd.

BESTEMMELSER SOM GJELDER TRAFIKKOMRÅDER

§ 27 Veiene skal ha bredde og kurvatur som vist på planen.

FRIOMRÅDER

§ 28 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde. Trafokiosk kan tillates.

§ 29 FELLESBESTEMMELSER

- a. Innenfor frisktsonene, arealet mellom frisktlinje og vei, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiernes planum.
- b. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Gjesdal kommune.
- c. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter, gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelse.

- d. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 30 BESTEMMELSER FOR FELT B3

#a. bebyggelse som inngår i planen

Maks mønehøyde 12 m, maks gesims 9 meter. Maks 19 boenheter

#b. bebyggelse som inngår i planen

Det tillates garasje og boder. Maks gesims 5 meter

Støy

Støygrenseverdier angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, gjelder for nye boenheter.

- Soverom i byggets 1. etasje skal ikke vende mot Krabugata.
- Boliger i gul støysone skal ha stille side, det tillates dempet fasade som erstatning for stille side.
- Minst ett soverom skal ha luftemulighet mot stille side.

Parkering

Det skal etableres min. 18 parkeringsplasser. Det skal etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet, hvorav 1 kan være i privat bod.

UTEOPPHOLDSAREAL F UTE

f_UTE er felles for B3. Støynivå fra veitrafikk på f_UTE skal være $L_{den} \leq 55$ dB.

BESTEMMELSESONRÅDE UTFORMING #1

I området tillates bygg for sykkelparkering, maks gesims 5 meter. Maks 50 m² BYA.

§ 31 REKKEFØLGEBESTEMMELSE FOR FELT B3

f_UTE skal opprustes før det gis brukstillatelse for nye boliger i B3.

Ålgård, den 11. juni 1982

Revidert 17.03.1983, 19.02.1985, 02.04.1985, 17.06.2026

GJESDAL KOMMUNE
Godkjent av kommunestyret 23/5-85
R.G.