

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 7, BNR 1 OG 273, ÅLGÅRD, GJESDAL KOMMUNE.

Godkjent av kommunestyret: 19. juni 2006.

Revidert av Plan- og økonomiutvalget 24.09.09 for områdene B1,1, B1,2, B1,3 og B3

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg, barnehage og næringsvirksomhet; forretning, kontor, bevertning og industri.

Byggeområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)

- Bolig med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Allmennyttig barnehage

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Parkering
- Annen veggrunn

Friområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 4)

- Offentlig friområde generelt
- Anlegg for idrett og sport; ballbinge

Fareområder

- Fareområde flom

Spesialområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Frisiktsone
- Bevaring

Fellesområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Felles oppstillingsområde for avfall

Kombinerte formål (plan- og bygningslovens § 25, 2. ledd)

- Forretning/kontor/industri
- Bevertning/industri

§ 2 Fellesbestemmelser

Plankrav

Krav om bebyggelsesplan

For byggeområdene B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis. Denne skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil og fotgjengeradkomst, dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, forslag til materialbruk og formspråk. Skråningsutslag og forstøtningsmurer med en høyde over 1,5 m skal vises i bebyggelsesplan.

Høyden på bebyggelsen i område B10 skal tilpasses den bakenforliggende bebyggelsen.

Bebyggelseplanen for området skal legges fram for fylkeskommunen til uttalelse.

Det skal foreligge dokumentasjon for grunnundersøkelse ved innlevering av bebyggelsesplan.

Byggesøknad

Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges utomhusplan i målestokk minimum 1:500 for hver byggeområde. Planen skal utarbeides av fagkyndige. Planen skal bl.a. vise bruk og opparbeidelse av alle ikke bebygde arealer innefor planområdet, alle forstøtningsmurer, sprang og gjerder med en høyde over 1,5 m.

Det skal foreligge dokumentasjon for grunnundersøkelse for byggeområde B1.1, B1.2, B1.3, B2, B3.1, B3.2 og B4 ved innlevering av byggesøknad.

Før anleggsstart for området godkjennes av kommunen, skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være analysert og dokumentert avklart. Før anleggsstart skal det også dokumenteres at infrastruktur for kabler og rørledninger er samordnet mellom de forskjellige produkteiere på en optimal måte.

Før det gis tillatelse til tiltak i området skal arealer som er regulert til offentlige friområder være overført til kommunen.

Fellesareal skal fradeles og være tillagt boligeiendommene i realsameie eller tilsvarende.

Ute-/oppholdsareal

Alle leiligheter skal ha god tilgang til ute- oppholdsarealer og sandlekeplasser. Disse skal sammenbindes med funksjonelle gangveger/fortau.

Det skal etableres min. 40 m² uteareal pr bolig. Alle bilfrie, ubebygde arealer innenfor byggeområdene, arealer i felt L1 – L5, F3, samt interne gangveier, private balkonger/terrasser, takterrasser og lignende kan medregnes. Minimum 50 % av de arealer som legges til grunn for grøntregnskapet skal ha sol vårjevndøgn (21 mars) kl 15.00.

Det skal etableres akebakke, sandlekeplasser, kvartalslekeplasser og ballbinge. Akebakke og sandlekeplasser skal etableres innenfor delfelt L1- L5 for boliger som vist på plankartet. Kvartalslekeplasser kan etableres innenfor delområdene L1, L2, L4 og L5. Det skal etableres ballbinge i F3. Det skal utarbeides detaljplaner for lekeklassene og ballbinge. Planene skal godkjennes av kommunen.

Utforming og estetikk

Det skal stilles høye krav til estetisk utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser. Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Det skal utarbeides formveileder for hele planområdet som skal godkjennes av kommunen. Formveilederen skal foreligge ved søknad om byggetillatelse for 1.trinn av bebyggelsen. Før tekniske planer blir godkjent skal det foreligge formveileder for de tekniske anleggene som skal godkjennes av kommunen. Formveilederen skal inkludere parkdraget langs Figgjoelva og inneholde retningslinjer om bygningenes form, størrelse, takform, materialbruk og farger. For utomhusarealene skal formveilederen inneholde retningslinjer og beplanting (høy/lav), type forstøtningmurer, kantstein, beleg og belysning.

Universell utforming

Bebyggelse og utomhusarealer skal utformes slik at de kan nås og brukes av bevegelseshemmede. Min. 50 % av boligene skal bygges så de tilfredsstillende krav til tilkomst og brukbarhet i henhold til anbefalinger om universell utforming. Nær gangveger, inngangsparti og luftevindu skal bruk av planter og trær som fremkaller allergiske reaksjoner unngås.

Støy:

Boligene skal avskjermes fra omliggende støykilder slik at de tilfredsstillende gjeldende forskriftskrav til maks. støy på innendørs og utendørs arealer. Før det innvilges søknad om rammetillatelse for boliger skal det avklares om planens støyreducerende tiltak må gjennomføres (24.09.09). Det skal bygges støyskjerm mot E39 der dette er vist på plankartet.

Renovasjonsteknisk plan

For delfelt som omfattes av krav om bebyggelsesplan skal det vises plass for avfallshåndtering i bebyggelsesplanen.

Radon

Alle bygninger skal sikres mot inntrengning av radongass, med mindre utbygger kan dokumentere at dette ikke er nødvendig.

Tekniske anlegg:

Mindre bygg for tekniske anlegg som pumpestasjon, trafokiosker og lignende kan plasseres innenfor alle delområdene. Trafo tillates ikke bygget inn i boligbygg. Det skal sikres nødvendig adkomst for vedlikehold.

Offentlige veiarealer skal overdras til kommunen etter nærmere avtale samtidig som veiene overføres til kommunalt vedlikehold

§ 3 Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr.1)

Boliger B1- B12

Byggehøyder og utnyttelsesgrad:

Bebyggelse kan oppføres innenfor følgende rammer:

Delfelt	Tomteareal	Utnyttelse %-BYA	Maks byggehøyde:
Felt B1.1:	0,8 daa	Maks. BYA = 70%	9,2 m over angitt topp gulv nedre plan, dvs gj.snitts mønehøyde under 9 m.
Felt B1.2:	0,8 daa	Maks. BYA = 70%	
Felt B1.3:	1,2 daa	Maks. BYA = 70%	
Felt B2:	2,4 daa	Maks. BYA = 70%	kote + 113 (4 etg)
Felt B3:	2,7 daa	Maks. BYA = 70%	9,2 m over angitt topp gulv nedre plan, dvs gj.snitts mønehøyde under 9 m.
Felt B4:	1,5 daa	Maks. BYA = 70%	kote + 113 (4 etg)
Felt B5:	1,9 daa	Maks. BYA = 50%	kote + 117 (5 etg)
Felt B6:	1,7 daa	Maks. BYA = 70%	kote + 122 (3-5 etg)
Felt B7:	2,0 daa	Maks. BYA = 80%	kote + 123 (3 etg)
Felt B8:	1,7 daa	Maks. BYA = 60%	kote + 129 (4-5 etg)
Felt B9:	2,4 daa	Maks. BYA = 50%	kote + 135 (3-5 etg)
Felt B10:	1,8 daa	Maks. BYA = 75%	kote + 138 (3-5 etg)
Felt B11:	2,0 daa	Maks. BYA = 60%	kote + 120 (2-3 etg)
Felt B12:	1,6 daa	Maks. BYA = 60%	kote + 123 (3 etg)
Felt B13	3,4 daa	Maks. BYA = 30%	kote + * (2 etg + evt. u.etg.)
Felt B14	1,3 daa	Maks. BYA = 50%	kote + * (2 etg)
Felt B15	1,3 daa	Maks. BYA = 40%	kote + * (2 etg)
Felt B/I-1	2,0 daa	Maks. BYA = 55%	kote + * (3 etg)
Felt B/I-2	2,1 daa	Maks. BYA = 10%	kote + * (2 etg)
Felt F/K/I	3,3 daa	Maks. BYA = 60%	kote + * (3 etg)
Felt A-1	3,5 daa	Maks. BYA = 20%	kote + 107 (2 etg)

I område B1,1, B1,2, B1,3 er det tillatt med maks 14 boenheter. I område B2 er det tillatt med maks 44 boenheter. I område B3 er det tillatt med maks 14 boenheter. I område B4 er det tillatt med maks 32 boenheter. I områdene B1,1, B1,2, B1,3 og B3 kan det etableres rom/leiligheter for beboelse i sokkeletasjen.

I B13 er det tillatt med 4 boenheter. Maks tillatt gesimshøyde for boligene er 6,5 meter over ferdig planert terreng. Taket tillates oppført med takvinkel på mellom 35° - 40° Der terrengforholdene ligger til rette for det, kan kommunen godkjenne underetasjen. i boligene.

I B5 til og med B12 skal det bygges 187 boenheter.

Maks antall boenheter skal for øvrig vurderes i fremtidig bebyggelsesplan for delfeltene.

Mindre deler av bebyggelsen kan overstige de angitte byggehøyder med inntil 2,0 m, når de er nødvendig for trapp, heis eller tekniske anlegg. Slike oppbygg skal utformes som en integrert del av bygningsmassen.

Angitte byggehøyder er oppgitt som maks. tillatt høyder og ikke et fast krav.

Det er tillatt å oppføre bygg med flatt eller skrått tak med maks takvinkel på 30 grader. Balkong tillates utkraget med inntil 1,0 m over vist byggegrense på plankartet.

Topp gulv i felt B1 og B2 skal ikke legges lavere enn kote + 95,5.

Topp gulv i felt B3 og B4 skal ikke legges lavere enn kote + 95,5.

Topp gulv i felt A-1 skal ikke legges lavere enn kote + 96,7.

Topp gulv i felt B5 skal ikke legges lavere enn kote + 96,7

Arealbruk:

Arealbruk og utnyttelse skal være som angitt på plankart og i bestemmelsene. Parkering i underetasjer, dvs. der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 1,5 m, regnes ikke med i utnyttelsen.

Parkering/carport og adkomst:

Det skal etableres min 1,5 p-plass pr bolig.

For boliger i B1.1, B1.2, B1.3, B3.1 og B3.2 skal det likevel etableres minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Parkeringsdekningen løses ved at det skal vises 2 plasser på angitt parkeringsplass på tomta. I tillegg skal det være en parkeringsplass i garasje for hver tomt. Hver tomt kan inneholde to boenheter. Manglende parkeringsdekning i områdene B1.1, B1.2, B1.3, B3.1 og B3.2 skal anlegges permanent eller midlertidig på områdene B2 eller B4. (24.09.09)

For boliger i B2, B4, B5 og B11 skal parkering og gjesteparkering legges under bakken eller bebyggelsen. Gjesteparkering under bebyggelse skal være åpen og tilgjengelig for gjester.

For eksisterende boligbebyggelse i felt B14 og B15, samt nye eneboliger i felt B13 skal det etableres min. 2 p-plasser pr bolig på egen tomt.

For felt B/I-1 og B/I-2 skal det etableres min. 1 p-plass pr 100 m² gulvflate BRA på egen tomt.

For de øvrige delfelt skal parkeringsløsning vises i bebyggelsesplan.

Ubebygde deler av tomten:

Ubebygde deler av tomten skal gis en parkmessig utforming og opparbeidelse tilpasset de planlagte omgivelsene og naboer.

Eksisterende bolig i felt B14 og B15

Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

Tillatt bebygd areal for B14 skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal. Garasje kan oppføres med grunnflate inntil 40 m² og skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.

Takoppbygg, arker m.v. skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde. Gesimshøyden skal ikke overstige 7,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m regnet fra overkant grunnmur.

Takvinkel skal ikke overstige 45°.

Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 6 m. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside.

—

Det skal på hver boligtomt opparbeides 2 biloppstillingsplasser. Ved tilleggsleilighet må det opparbeides 1 ekstra biloppstillingsplass.

Barnehage A-1:

Felt A-1 skal benyttes til barnehage med 4 avdelinger.

Maks. BYA = 20%. Største byggehøyde: kote + 110 (maks. 2 etg)

Det er tillatt å oppføre et bygg med flatt eller skrått tak.

§ 4 Offentlige trafikkområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

Kjøreveg

All trafikk til og fra planområdet skal ledes til overordnet vegnett via Veg 1 til rundkjøring ved E 39. Ved kryssing av viktige gangforbindelser skal det etableres fartsdempende tiltak som skal vises i tekniske planer for vegnettet.

Gang-/Sykkelveg

Det skal etableres gang- og sykkelveg/fortau med en bredde på 3 meter langs Veg 1 som vist på plankartet.

Gangveg/ fortau

Det skal etableres gangvei/fortau langs Veg 1, Veg 2, Veg 3 og på begge sider langs Veg 4 som vist på plankartet.

Parkering

Offentlig parkering skal opparbeides før barnehagen tas i bruk etter tekniske planer godkjent av kommunen. Parkeringsplassen skal tilpasses terrenget på en mest mulig skånsom måte.

Annen vegareal

Det skal etableres rabatt med bredde på 2 meter langs Veg 1 som vist på plankartet. Rabatten skal beplantes med høystammet løvtrær som skal fungere som allé.

§ 5 Friområde (pbl § 25, 1.ledd nr.4)

Friområde for park og lek F1 – F4

Friområdene F1, F2 og F3 skal benyttes til parkområde og turområde. Disse skal gis en parkmessig opparbeidelse med plen og grupper av beplantning, busker og høytstammede trær. Langs elvekanten skal det etableres en natursteinmur med maks høyde på 1,5 meter som skal markere skille mellom parkområdet og elvekanten. Opparbeidelsen skal skje etter planer godkjent av kommunen.

Innen friområde F3 tillates bygg med tilknytning til områdets funksjon og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengetilpasses. Feltet skal inneholde en ballbinge som vist på plankartet. Ballbingen og tilpasses terrenget og ha kunstdekke og faste varder etter planer som skal godkjennes av kommunen.

Eksisterende vegetasjon i friområde F4 skal i størst mulig grad søkes bevart.

Turveier som opparbeides i friområdene skal opparbeides uten fast dekke (asfalt).

§ 6 Fareområder (pbl § 25, 1.ledd nr.5)

Innenfor fareområde for flom er det ikke tillatt å oppføre bygninger.

§ 7 Spesialområder (pbl § 25, 1.ledd nr.6)

Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det er ikke tillatt å foreta inngrep i vassdraget som forringer verdien av vassdraget med hensyn til friluftsliv, leveområde for vilt og fisk.

Spesialområde bevaring

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.

§ 8 fellesområder (pbl § 25, 1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel FA1 – FA3

Felles avkjørsel FA1 er felles for delfelt B12.
Felles avkjørsel FA2 er felles for delfelt B14, B/I 1 og B/I 2.
Felles avkjørsel FA3 er felles for delfelt B11.
Felles avkjørsel FA4 er felles for delfelt B13.
Felles avkjørsel FA5 er felles for delfelt B8, B9 og B10.
Felles avkjørsel FA6 er felles for delfelt B6 og B7.
Felles avkjørsel FA7 er felles for delfelt B2.
Felles avkjørsel FA8 er felles for delfelt B2.
Felles avkjørsel FA9 er felles for delfelt B4.
Felles avkjørsel FA10 er felles for delfelt B5.

Fellesområder for gangvei

Felles gangveier skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Fellesområder for lek og opphold L1 – L5

Fellesområder for lekeareal L1 - L5 skal være felles for alle delfeltene som inngår i planen. Eksisterende vegetasjon i felt L4 skal i størst mulig grad søkes bevart. Lekeområdene L1,1 – L 1,4 skal være felles for alle delfeltene som inngår i planen, men skal være ferdig opparbeidet iht utomhusplan ved innflytting av første leilighet i områdene B1,1, B1,2, B1,3, B2, B3, eller B4

Felles parkering P1 – P5

Felles parkering P1 – P2 er felles for delfelt B11 og B12.

Felles parkering P3 og P4 er felles for delfelt B8, B9 og B10.

Felles parkering P5 og P6 er felles for delfelt B6 og B7

Felles parkering P7 og P8 er felles for felt B5.

Felles parkering P9 – P11 er felles for feltene B1,1, B1,2, B1,3 og B3

§ 9 Kombinerte formål (pbl § 25, 2 ledd)

Forretning/kontor/industri FK11

Feltet FK1-1 skal benyttes til kontor-, industri- og forretningsformål.

Maksimal BYA = 60%, Maks gesimshøyde skal være 10 meter over planert terreng (3 etg).

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg.

Det tillates salg av plasskrevende varer og egne produkter. Det skal etableres min. 1 parkeringsplass pr 100 m² næringsareal.

Beverting/industri B1

Området skal benyttes til bevertning og /eller håndverks- og lettere produksjonsvirksomhet. Det tillates ikke virksomhet som gir miljømessige ulemper (støy, støv etc.).

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av bygninger og utendørsanlegg.

Området tillates utnyttet med bygningsvolum og høyder tilsvarende eksisterende bebyggelse i feltet.

Det skal ved søknad om tiltak dokumenteres støydempende tiltak som gir tilfredsstillende utendørs og innendørs trafikkstøynivå for de virksomheter som skal benytte lokalene

REKKEFØLGE FOR TILTAK:

Tabellen nedenfor viser hvilke offentlige trafikk- og friområder, fellesområder og barnehage som må være opparbeidet før første bolig i byggeområdene (B1-B13), samt B/I og F/KI/I blir tatt i bruk. Dersom det på utbyggingstidspunktet for barnehagen A1 er full barnehagedekning kan kommunen etter søknad godkjenne en utsettelse.

	B1.x	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11
RK	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
F1	X	X	X	X							
F2	X	X	X	X							
F3					X	X	X	X	X	X	X

P4+P5						X	X	X	X	X	
P6						X	X				
P7+P8					X						
P9-P11	X	24.09.09									
P12			X	24.09.09							

F=off.friområde. BB=ballbinge. GB=gangbru. FG=felles gangvei. G=Off. gangvei. L=Felles lekeplass.
A1=Privat barnehage. V=Off. veg. RK=Rundkjøring E39. P=Felles parkeringsplass. FA=Fellesavkjørsel.
AS1=Areal for avfallshåndtering. OP=Offentlig parkeringsplass

26.01.06

ENDRINGSDATO 30.05.06

—