1122 Gjesdal kommune

Vedtatt dato: 06.02.2022

Dato for siste mindre endring:

Detaljregulering for Ålgård Nord, felt D1 og D2

Reguleringsbestemmelser
Versjon 19.08.2022, sist revidert 10.01.2023
Bestemmelser vedtatt i kommunestyret i sak 6/23 i møte 06.02.2023

PlanID 2020 04

Saksnummer Public 20/04452

1. Formål med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2. Krav til søknad om tiltak

2.1 Tekniske planer

For områdene D1 og D2 skal det lages en helhetlig plan som også omfatter framtidige boligfelt i nordvest og overvann oppstrøms for planområdet. Planen må ivareta 200 års flom ved sikring av flomveier over og under bakken, kombinert med annen fordrøyning fram til resipient. Bekken gjennom feltet nedstrøms (C1) skal sikres en minstevannføring og en maksimal vannmengde som hindrer oversvømmelse.

For områdene under ett og for hvert delområde, skal det utarbeides teknisk plan for veg, fortau, gang- og sykkelveg, gangveger, VA, overvannshåndtering inkludert tiltak for finstoffrensing, flomveier, utendørs belysning, tekniske installasjoner, avfallshåndtering og felles postkassestativ. Vann- og avløpsnett skal etableres iht. kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger. Veier skal utføres iht. gjeldende kommunalteknisk veinorm for Gjesdal kommune. Planene skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting av grave- og grunnarbeider.

Som del av tekniske planer skal det vurderes alternativ energiforsyning, f.eks. ved bruk av solfangere. Planen må vise hvordan det kan tilrettelegges for tilstrekkelig billading og ev. energi i form av solceller på hustakene.

2.2 Anleggsplan

Det skal utarbeides en anleggsplan som bl.a. skal vise rigg- og anleggsområder i anleggsperioden. Dette omfatter lagring av masser tilknyttet utbyggingen og tiltak for finstoffrensing. I tillegg skal anleggsplanen vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal sikre trygge framkomstveier for myke trafikanter i anleggsfasen og ved ferdigstilt tiltak. Det skal redegjøres for hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt og beskrives avbøtende tiltak.

2.3 Utenomhusplaner

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for lekeområdene og uteoppholdsarealene i henhold til kommunens retningslinjer for grønnstruktur. Planene skal utarbeides av foretak i tiltaksklasse II eller høyere og vise terrengforming, lekefunksjoner, sitteområder, vegetasjon og adkomst til lekeområdet og boligområdene. Planen skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting av grave- og grunnarbeider.

2.4 Plan myrområde og naturmangfold

I forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer skal det utarbeides en plan for o_F4 (myr) som bidrar til å øke arealenes verdi for naturmangfold og opplevelser. Den delen av myrområdet som berøres av vei SKV2 og o_SVG1, skal forsegles med tettere mineraljord/leirjord inn mot veien. Planen skal utarbeides av fagkyndig.

2.5 Geotekniske planer

I forbindelse med planlegging og utbygging av byggeområder og infrastruktur skal det for byggeområdene og tilstøtende områder, foretas geotekniske vurderinger av løsninger mht. sikring mot ras, utglidning og setninger under og etter utbygging.

Senest ved søknad av igangsetting av anleggsarbeider skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon som dokumenterer tiltakenes sikkerhet og stabilitet og ev. tiltak som må utføres.

2.6 Massedisponeringsplan

Det skal utarbeides massedisponeringsplan som skal følge ressurspyramidens prinsipper og med mål om å oppnå intern massebalanse. Videre er det et mål at uberørte områder i minst mulig grad brukes til mellomlagring før utbygging av delfeltet påbegynnes. Massedisponeringsplanen skal angi de stedlige massene i planområdet, masser som skal transporteres ut av området, masser som skal transporteres inn til området og behov for mellomlagring. For håndtering av matjordressurser skal det sikres forsvarlig håndtering og bruk. Eventuell matjord som blir overflødig som følge av utbygging skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Massedisponeringsplanen skal søke å få til gjenbruk av masser og redusere transportbehovet. Planen skal godkjennes av Gjesdal kommune.

2.7 Tomteplaner

Sammen med søknad om byggetillatelse for boliger skal det foreligge situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bolig og garasje/carport/bod, biloppstilling, gjesteparkering, sykkelparkering, gjerder og murer over 0,5 meter, forholdet mellom nåværende og framtidig terreng med terrengbearbeiding, tomtegrenser, uteoppholdsarealer, avkjørsel til offentlig veg og andre faste innretninger. For blokk-, rekkehus- og kjedehusbebyggelse skal situasjonsplanen vise hele feltet og eventuelle tomtegrenser ved etterfølgende seksjonering/deling.

3. Rekkefølgebestemmelser

3.1 Før anleggsarbeidene innenfor planområdet kan igangsettes skal:

- Massedisponeringsplan jf. pkt. 2.6, være godkjent.
- Avkjørsel fra Ålgårdsheiå være opparbeidet til bruk for anleggstrafikk.
- Overordet plan som ivaretar 200 års flom fra områdene D1 og D2 skal være godkjent og nødvendige tiltak i nedenforliggende områder, skal være gjennomført.

3.2 Før igangsetting av grave- og grunnarbeider til boligene kan igangsettes skal:

- Tekniske planer for det enkelte delområdet inkludert alternativ energiforsyning, jf. pkt. 2.1, og utenomhusplaner beskrevet under pkt. 2.3, være godkjent av Gjesdal kommune.

3.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet skal:

- Kryss Ålgårdsheiå og veg inn til plangrensen, jf. plan 2008 0002, skal være ferdigstilt.
- Veg o_SKV1, skal være ferdig bygget fram og langs det enkelte delfelt som søknaden om igangsettingstillatelse gjelder

3.4 Før igangsetting av boligbygging på D2 (B14-B27), skal det foreligge en trafikkanalyse som skal forelegges og godkjennes av Statens vegvesen. Trafikkanalysen skal vise kapasitet og konsekvenser for trafikkavvikling basert på dagens situasjon, framskriving av trafikk og nyskapt trafikk fra utbyggingsområdene. Trafikkanalysen skal inkludere rundkjøringene Ålgårdsheiå /E39/Bruhammeren og Solåsveien/ E39/Rettedalen.

3.5 Avløp fra planområdet går til hovedavløpsledningen på Ålgård som i dag har kapasitetsproblemer. Før det gis byggetillatelse til nye bygg må avløpskapasitet for planområdet være sikret, enten gjennom bygging av nye hovedavløpsledninger, eller ved iverksetting av andre tiltak som sikrer at belastningen på hovedledningen ikke økes. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Gjesdal kommune v/teknisk drift før byggetillatelse gis for nye bolighus og senest være gjennomført før det søkes om brukstillatelse/ferdigattest.

3.6 Tabellene 3.7 og 3.8 viser hvilke lekeplasser, offentlig grønnstruktur, gangveger, kommunaltekniske anlegg og renovasjon som skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med oppføring av tilhørende boliger. Arealene skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for de tilhørende boliger.

3.7 Tabell – ferdigstilling og eierforhold, grønt og lekearealer

	Nærlek									KV. lek			Annet uteoppholds areal					Friområde				
	BLK1	BLK2	BLK3	BLK4	BLK5	BLK6	BLK7	BLK8	BLK9	BLK10 kvartalslek	*BLK11 ballfelt	BLK12 kvartalslek	BAU1-BAU3	BAU4- BAU8	SVG4	SVG7	SVG8	SVG9	o_F1	o_F2	o_F3	o_F4	o_F5 akebakke
B1	x									x	x		x		x	x							
B2	x									x	x		x		x	x							
B3	x									x	x		x		x	x							
B4	x									x	x		x		x	x							
B5		x								x	x		x		x	x							
B6			x							x	x		x		x	x							
B7			x							x	x		x		x	x							
B8				x						x	x		x		x	x							
B9		x								x	x		x		x	x			x				
B10			x							x	x		x		x	x			x				
B11				x						x	x		x		x	x							
B12				x						x	x		x		x	x			x				
B13				x						x	x		x		x	x			x				
B14					x						x	x		x			x	x		x	x		
B15						x					x	x		x			x	x		x	x		
B16						x					x	x		x			x	x		x			
B17						x					x	x		x			x	x		x	x		
B18						x					x	x		x			x	x		x			
B19						x					x	x		x			x	x		x	x		
B20						x					x	x		x			x	x		x			
B21							x				x	x		x			x	x	x	x	x		
B22							x				x	x		x			x	x	x	x			
B23								x			x	x		x			x	x		x			
B24								x			x	x		x			x	x		x			x
B25									x		x	x		x			x	x		x			x
B26									x		x	x		x			x	x		x			
B27									x		x	x		x			x	x		x			x
Offentlig																			x	x	x	x	x

* Ballfelt, BLK11, utløses ved 50 boenheter. Ballfeltet må opparbeides eller sikres opparbeidet.

3.8 Tabell – ferdigstilling og eierforhold, trafikk og parkeringsarealer

	Veg													GT	Gang/sykkel/fortau					Parkering						Reno	
	o_SKV1 og SKV3	o_SKV2	o_SKV4	o_SKV5	o_SKV6	o_SKV7	o_SKV8	o_SKV9	o_SKV10	o_SKV11	o_SKV12	o_SKV13 avkjørsel		f_SGT1	o_SGS1	o_SGS2 og SGS3	o_SGS4	o_SF1 og o_SF2	o_SF3 og o_SF4	f_SPA1	f_SPA2	f_SPA3	f_SPA4 og f_SPA5	o_SPP1-o_SPP3	o_SPP4 og o_SPP5	o_BRE1	o_BRE2
B1	x		x											x	x			x		x	x			x		x	
B2	x		x											x	x			x		x	x			x		x	
B3	x		x												x			x			x			x		x	
B4	x		x												x			x			x			x		x	
B5	x			x											x			x			x			x		x	
B6	x														x			x			x		x	x		x	
B7	x					x									x			x			x			x		x	
B8	x				x										x			x			x			x		x	
B9	x			x	x										x			x			x			x		x	
B10	x					x									x			x			x			x		x	
B11	x					x									x			x			x			x		x	
B12	x					x									x			x			x			x		x	
B13	x				x										x			x			x			x		x	
B14		x					x									x			x				x	x		x	
B15		x					x	x								x			x				x	x		x	
B16		x					x	x								x			x				x	x		x	
B17		x					x	x								x			x				x	x		x	
B18		x					x	x								x			x				x	x		x	
B19		x					x		x							x			x				x	x		x	
B20		x					x		x							x			x				x	x		x	
B21		x					x		x							x			x				x	x		x	
B22		x					x			x						x			x				x	x		x	
B23		x					x			x						x			x				x	x		x	
B24		x					x			x						x			x				x	x		x	
B25		x					x				x					x			x				x	x		x	
B26		x					x				x					x			x				x	x		x	
B27		x					x				x					x			x				x	x		x	
Offentlig	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x			x	x	x	x	x					x	x	x	x

4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

4.1 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt ved en kombinasjon av infiltrasjon og fordrøyning.

Prinsipper fastlagt i VA-rammeplan, og godkjente tekniske planer, skal legges til grunn for detaljutformingen.

For å sikre lokal infiltrasjon skal bruk av faste dekker i private hager og felles grøntarealer begrenses til kun å omfatte adkomst til hver enkelt bolig. Terrasser skal bygges av tre eller med permeable hellebelegg på drenerende underlag.

Offentlige og felles grøntområder og kvartalslekeplasser tillates opparbeidet med fordrøyningsarealer/regnbed. Fordrøyningsarealer og regnbed skal utføres og sikres i overensstemmelse med TEK17.

4.2 Anleggsperioden

Adkomsten til området og anleggstransport skal gå via Husafjelltunnelen og Ålgårdsheiå. Det tillates at tilstøtende byggeområder nyttes som rigg- og anleggsområder i anleggsperioden. Dette omfatter lagring av masser tilknyttet utbyggingen. Bruken av tilgrensende områder skal begrenses i størst mulig grad. Eksisterende stier og snarveger opprettholdes fram til opparbeidelse av de enkelte områdene påbegynnes.

For bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6 i T-1442 med grenseverdiene i avsnitt 6.1. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.

Grave- og anleggsarbeider skal ikke gi forurensing til vassdrag. I nødvendig grad skal tiltak som sedimenteringsbasseng, fordrøyningsbasseng, renseparker og lignende anlegges for å hindre forurensing. Disse kravene gjelder også etter ferdigstillelse av anleggsarbeidene.

Nedstrøms boligområder skal sikres mot økt overvanns- og grunnvannsflukt i anleggsperioden og etter ferdigstillelse av anleggsarbeidene. Nødvendige tiltak må gjennomføres utenfor planområdet.

4.3 Snøopplag

Det skal avsettes plass til snøopplagring i forbindelse med samferdselsareal. Det tillates derfor ikke faste installasjoner nærmere vegkant enn 0,5 meter langs adkomstveger. Med faste installasjoner menes f.eks. murer, gjerder o.l.

4.4 Terreng

Fjellskjæringer skal tilpasses og ha naturlige overganger mot terreng. Skjæringer/skråninger varieres med stedsegnede busker og klatreplanter. Skråninger og voller skal tilsås/beplantes med stedsegnede vekster i størst mulig grad.

4.5 Parkering

4.5.1 Krav til bilparkering:

- Boenheter med bruksareal under 80 m²: 1 bilparkeringsplass pr. boenhet.

- Boenheter med bruksareal over 80 m²: 1,5 bilparkeringsplass pr. boenhet. Gjesteparkering: 0,2 bilparkeringsplass pr. boenhet. Det skal anlegges felles gjesteparkering.

Minimum 5% og minst én gjesteparkeringsplass skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

4.5.2 Krav til sykkelparkering:

- Minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

4.6 Renovasjon

Renovasjonsanlegg skal etableres med nedgravde avfallscontainere innenfor BRE.

5. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 2. ledd nr. 1)

5.1 Utnyttelse

Tabellene under viser tillatt minimum og maksimum antall boenheter og maksimum tillatt %-BYA for de ulike delfeltene. Maks tillatt %-BYA er oppgitt i tabellene og skal beregnes av feltets tomteareal (areal regulert til boligbebyggelse) og inkluderer all bebyggelse og parkeringsplasser innenfor areal til boligbebyggelse. Etter fradeling/seksjonering gjelder maks %-BYA for hver tomt/eiendom.

Boligene med x i tabellene, kan oppføres med underetasje.

5.1.1 Delområde D1 - feltene B1 – B13

Felt	Type	Bolig med underetasje	Min. antall boenheter	Maks antall boenheter	Maks BYA
B1	Rekkehus	x	5	6	50 %
B2	Rekkehus/femmannsbolig	x	8	11	55 %
B3	Rekkehus	x	6	6	65 %
B4	Rekkehus	x	5	5	65 %
B5	Rekkehus/kjedehus	x	6	7	65 %
B6	Rekkehus/firemannsbolig	-	8	11	55 %
B7	Rekkehus	x	6	6	65 %
B8	Rekkehus	x	6	8	65 %
B9	Enebolig/kjedehus	x	7	9	55 %
B10	Enebolig/kjedehus	x	6	9	50 %
B11*	Enebolig/kjedehus	x	2	3	55 %
B12*	Enebolig/kjedehus	x	2	3	55 %
B13*	Enebolig	x	1	1	40 %
SUM			**68**	**85**	

*Boliger B11, B12 og B13 kan bygges med en eller to underetasjer.

5.1.2 Delområde D2 - feltene B14 – B27

Felt	Type	Bolig med underetasje	Min. antall boenheter	Maks antall boenheter	Maks BYA
B14	Rekkehus/lavblokk*	x	12	24	60 %
B15	Rekkehus	x	3	3	65 %
B16	Rekkehus	x	3	4	65 %
B17	Rekkehus	x	4	5	65 %
B18	Rekkehus	x	3	3	65 %
B19	Rekkehus/kjedehus	-	2	2	40 %
B20	Rekkehus/kjedehus	-	4	5	65 %
B21	Enebolig/kjedehus	-	6	7	55 %
B22	Enebolig/kjedehus	x	7	8	55 %
B23	Rekkehus/kjedehus	-	8	10	65 %
B24	Rekkehus/kjedehus	-	2	2	45 %
B25	Rekkehus	x	3	3	50 %
B26	Rekkehus	x	8	10	65 %
B27	Rekkehus	x	8	10	65 %
SUM			**73**	**96**	

* B14 tillates bebygget med rekkehus og/eller blokkbebyggelse, og det tillates etablert felles parkering på terreng, under bebyggelse og i underetasje

5.2 Seksjonering/oppdeling

Felt med enebolig, kjedebolig og rekkehus tillates seksjonert og/eller fradelt med egne tomter.

5.3 Tilgjengelige boliger

Minimum 30% av boligene skal prosjekteres slik at de kan bygges som eller enkelt gjøres om til, tilgjengelige boenheter i tråd med kravene i TEK17. Ved trinnvis utbygging må utbygger dokumentere at det sikres at utbyggingen totalt har minimum antall tilgjengelige boliger.

5.4 Utforming og estetikk

For å redusere fjernvirkning av bebyggelsen skal det benyttes kledning med farge og materiale som harmonerer med farger i naturen rundt planområdet. Listverk og innramming rundt vinduer, dører og øvrige detaljer som vender ut mot naturen og friområdene skal også ha farge som harmonerer med øvrig fargesetting og med naturen.

Langs nabogrense og utenfor byggegrense (innenfor formålet) tillates det oppført forstøtningsmur med maks høyde 1,5 m. Alle murer med høyde over 1,0 meter som vender mot lekearealer, grøntområder og offentlig veg, skal være lødd natursteinsmur.

5.5 Bebyggelsens plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet. Mot sørvest/vest tillates der det på plankart er angitt bestemmelsesområde, #1, tilbygg ut over byggegrensen med

inntil 2 meter for den enkelte bolig. Utvidelsen begrenses til første etasje og underetasje og kan maksimal være halve boligens fasadebredde.

Boligene skal plasseres golv høyde som er vist på plankartet med kote C+ (kotehøyde topp gulv). Husrekker skal trappes slik at bebyggelsen tilpasses ferdig opparbeidet terreng. Høydeplassering kan justeres med +/- 0,5 meter i forbindelse med tilpasning til terreng og gater fastlagt i tekniske planer og øvrig bebyggelse.

Boliger innenfor hvert delfelt, kan plasseres i nabogrense dersom/når fradelingen er sikret gjennomført.

Forstøtningsmurer og levegger og gjerder med høyde inntil 1,5 m kan plasseres utenfor de viste byggegrensene. Avstanden til veikant skal være minst 0,5 m og plasseringen må ikke hindre frisikt i kryss og avkjørsler.

Plassering av garasje/carport og boder, se 5.7 og 5.8.

5.6 Takformer og byggehøyder

Boligene skal plasseres med gulv hovedplan som beskrevet i 5.5. Alle byggehøyder skal måles ut fra kotehøyder (C+) fastlagt på plankart.

Bebyggelse innenfor hver enkelt rekke/delfelt kan samlet velge mellom flatt tak, saltak eller pulttak angitt med maks høyder i 5.6.1 og 5.6.2.

Ved valg av takform skal alle hus i rekken ha samme takform. Takflater innenfor samme rekke/delfelt skal ha ens taktekking med samme farge.

For bygninger med flatt tak tillates en ekstra etasje på maks 50% av takflaten hvor dette er angitt i tabell 5.6.1 og 5.6.2. Eventuell takterrasse tillates i tillegg overbygget med takoverbygg på inntil 2 meter målt fra veggliv.

For boliger med pulttak skal høyeste gesims være mot øst/nordøst.

5.6.1 Delområde D1 – Tak og byggehøyder, feltene B1 – B13

D 1		Flatt tak			Saltak			Pulttak
Felt	Type	maks gesims	inntil 50% takflate		maks gesims	maks møne		maks gesims
B1	Rekkehus	6,5 meter	nei		4,5 meter	7,5 meter		7,5 meter
B2	Rekkehus/femmannsbolig	6,5 meter	nei		4,5 meter	7,5 meter		7,5 meter
B3	Rekkehus	6,5 meter	nei		4,5 meter	7,5 meter		7,5 meter
B4	Rekkehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B5	Rekkehus/kjedehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B6	Rekkehus/firemannsbolig	6,5 meter	nei		4,5 meter	7,5 meter		7,5 meter
B7	Rekkehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B8	Rekkehus	6,5 meter	nei		5,5 meter	7,5 meter		7,5 meter
B9	Enebolig/kjedehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B10	Enebolig/kjedehus	3,5 meter	nei		-	-		4,5 meter
B11	Enebolig/kjedehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter

B12	Enebolig/kjedehus	3,5 meter	6,5 meter		-	-		4,5 meter
B13	Enebolig	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter

5.6.2 Delområde D2 -Tak og byggehøyder, feltene B14 – B27

D 1 Felt	Type	Flatt tak maks gesims	inntil 50% takflate		Saltak maks gesims	maks møne		Pulttak maks gesims
B14*	Rekkehus	6,5 meter	nei		-	-		7,5 meter
B 14*	Blokkbebyggelse	10 meter	nei		-	-		11,5 m
B15	Rekkehus	7 meter	9 meter		7 meter	10 meter		7 meter
B16	Rekkehus	7 meter	9 meter		7 meter	10 meter		7 meter
B17	Rekkehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B18	Rekkehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B19	Rekkehus/kjedehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B20	Rekkehus/kjedehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B21	Enebolig/kjedehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B22	Enebolig/kjedehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B23	Rekkehus/kjedehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B24	Rekkehus/kjedehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B25	Rekkehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B26	Rekkehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter
B27	Rekkehus	3,5 meter	6,5 meter		4,5 meter	7,5 meter		4,5 meter

*B 14 kan bebygges med rekkehus i to etasjer og/eller lavblokk i tre etasjer.

5.7 Parkering/garasjer

Parkering på egen tomt skal plasseres så den hensyntar tilstrekkelig hageareal. Maks BYA garasje/carport 35m². Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplan ved byggesøknad.

For plassering av garasje/carport/bod gjelder ikke regulert byggegrense. Garasjer tillates plassert utenfor byggegrense og i grense mot nabo, selv om den henger sammen med boligen, samt med minimum avstand 2 meter mot friareal og fellesareal. Garasje/carport plassert vinkelrett på veg skal ha med avstand minimum 5 meter fra vegkant gate og parallelt med veg minimum 1 meter.

Tak på garasje/carport skal være tilpasset tilhørende bolig. Maks gesimshøyde 3,2 meter og maks mønehøyde 4,5 over ferdig opparbeidet terreng. Tak på garasje/carport som er bygget sammen med bolighus tillates nyttet til terrasse.

5.8 Boder og sykkelparkering

Bod og overbygd sykkelparkering på til sammen inntil 10 m² kan plasseres utenfor byggegrense på boligenes inngangsside. Maksimal høyde på frittstående bod og overbygd sykkelparkering er 2,8 meter. I tillegg kan det bygges bod i forbindelse med terrasse/hage på inntil 3 m². Maksimal høyde på bod er 2,5 meter beregnet over ferdig opparbeidet terreng. For leilighetsbygg kan hver leilighet ha en bod på inntil 2 m² plassert i forbindelse med terrasse og balkong.

Bod og overbygd sykkelparkering kan plasseres i grensa mot nabo, selv om de henger sammen med boligen. Avstanden til veikant må være minimum 1 meter.

5.9 Energianlegg

Det kan etableres ny nettstasjon innenfor områder regulert til o_BE1 og o_BE2. Nettstasjon skal plasseres på bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjonen skal framstå som en del av uteanlegget.

5.10 Renovasjonsanlegg

Det skal etableres nedgravde avfallscontainere innenfor o_BRE1 og o_BRE2. Antall beholdere og fraksjoner iht. renovasjonsteknisk plan godkjent av Gjesdal kommune.

5.11 Lekeplass

Lekeplasser og utearealer skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer i tråd med retningslinjer for grønnstruktur angitt i Gjesdals kommuneplan. Lekeplasser etableres som angitt i tabell 3.6.

BLK10 og BLK12 skal opparbeides som felles kvartalslekeplasser og BLK11 skal opparbeides som felles horisontal ball- og aktivitetsflate beplantet med gress. Det tillates etablert overvannshåndtering i form av regnbed og lavpunkt på deler av terreng.

Områdene skal tilrettelegges for lek og opphold. Utforming av områdene skal sikre sambruk for barn, unge, voksne og eldre. Det tilrettelegges med gangstier innenfor områdene som binder området sammen med området rundt.

Kvartalslek skal være tilgjengelig for allmenheten og ha et variert tilbud og gis en tiltalende estetisk utforming.

Lekeområdene skal ha minst 50 % sol ved vårjevndøgn kl. 15.00.

5.13 Annet uteoppholdsareal

Områdene regulert til annet uteoppholdsareal skal opparbeides som grønne forbindelser og uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanens retningslinjer for grønnstruktur.

Områdene skal etableres som angitt i tabell 3.7.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 2. ledd nr. 2)

6.1 Offentlig adkomstveg og gang- og sykkelveger

Offentlig adkomstveg o_SKV1 og o_SKV2 og gang- og sykkelveg o_SGS1 til o_SGS4 skal opparbeides med bredder som framgår i reguleringsplanen. Vegene o_SKV1 og o_SKV2 dimensjoneres for buss.

Kjøreveg o_SKV3 og o_SKV8 er interne adkomstveger og skal opparbeides med fartsdempende tiltak.

Avkjørsel o_SKV13 er adkomst til framtidig utbygging. Kjøreveg o_SKV4, o_SKV5, o_SKV6, o_SKV7, SKV9, o_SKV10, o_SKV11 og SKV12 er sideveger O_SGS1 - o_SGS4 er gang/sykkelveg.

Offentlige veier opparbeides i tråd med bredder som vist i reguleringsplanen og i tråd med krav i Vegnorm for Sør-Rogaland og godkjente tekniske planer.

6.2 Gatetun

Gatetun f_SGT1 er felles bilfritt gatetun. Ved utarbeidelse av tekniske planer skal det legges til rette for opphold og aktivitet i gatene, med særlig fokus på arealer i tilknytning til lek og grønne forbindelser. Ved planlegging og bruk skal det sikres adkomst for utrykningskjøretøy i gatetunene.

Gatetun f_SGT1 er felles gatetun for boliger i B1 og B2.

6.3 Fortau

Fortau o_SF1 – o_SF4 er offentlig fortau.

6.4 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene regulert til annen veggrunn (SVG) opparbeides som grøntrabatter/beplantning. Opparbeidelsen og beplantningen må ikke hindre frisikt i kryss og veikurver.

6.5 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal etableres som angitt i tabell 3.8.

Det tillates tak over felles parkeringsplasser. Tak over parkeringsplasser kan oppføres etappevis, men må ferdigstilles samlet for hver rekke. Tak skal være pulttak med maks gesimshøyde på 3,5 meter for høyeste gesims.

Parkeringsplassene skal tilrettelegges for fordrøyning av overvann og skal opparbeides med permeabelt dekke.

Parkeringslomme o_SPP1 er oppstillingsplass for renovasjonsbil ved tømming av nedgravde avfallsbeholdere på o_BRE1.

Parkeringslomme o_SPP5 er oppstillingsplass for renovasjonsbil ved tømming av nedgravde avfallsbeholdere på o_BRE2.

Parkeringslommene o_SPP4 er oppstillingsplass/serviceplass for energianlegg o_BE2.

7. Grønnstruktur (§ 12-5, 2. ledd nr. 3)

7.1 Friområde

Innenfor felt o_F1 – o_F4 kan det oppføres gapahuk, grillhytte, benker o.l. og enkle stier til allmennhetens bruk. I o_F4 skal nye tiltak ligge minst 6 m fra kant myr/hensynssone H560.

Innenfor felt o_F5 skal det etableres akebakke. For at området skal være egnet til aking ved små snømengder skal området planeres og tilsås med gress og blomstereng.

Innenfor o_F1 og o_F5 skal det opparbeides turstier som kopler planens sti- og vegsystem mot etablerte gangstier langs boligområder i vest. Innenfor o_F5 og o_F1 skal det opparbeides turstier som kopler o_SKV5 med o_SKV11 og o_SKV12 samt o_SGT1 med o_SGS2.

Terrengbearbeiding og vegetasjon skal være variert, ikke fremmede arter og tilrettelegge for økt biologisk mangfold. Det tillates ikke etablert gjerder med unntak av sikkerhetsmessige hensyn og ved dyrehold.

Det tillates etablert anlegg for lokal håndtering av overvann/fordrøyningsanlegg i friområdene. Anleggene skal innlemmes som en naturlig del av området.

8. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (§ 12-5, 2. ledd nr. 5)

8.1 Landbruksformål

Område LNF1 skal ikke opparbeides. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Det tillates å opparbeide enkle turstier som kopler boligområdene med etablerte stier utenfor planområdet.

9 Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

9.1 Sikringssone H140 – frisikt

I områder vist som frisiktsone skal det være/etableres fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Parkering, lagring, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer og busker. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

9.2 Sikringssone H190 – tunell for E39

Sikringssone H190 er restriksjonsområde i forbindelse med planlagt tunell for E39 Ålgård – Hove, delstrekning Ålgård - Figgjo. Bestemmelsene i reguleringsplan 201601 er gjeldende for arealet. Innenfor restriksjonsområdet er det forbud mot boring ned i planlagt tunellentrasé med sidearealer.

9.3 Faresone H310 – ras- og skredfare

Innenfor H310_1er det sikkerhetsklasse S3, skredfare >1/5000 pr. år.

Innenfor regulert faresone for ras og skred, tillates ikke tiltak før områdene er rassikret iht. planer for sikring mot rasfare/steinsprang under og etter bygging i overenstemmelse med pkt. 2.1

9.4 Hensynssone H560 – bevaring naturmiljø

Innenfor H560 tillattes det ikke tiltak som er skadelig for eksisterende myrområde.

10 Bestemmelser til bestemmelsesområder

10.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde utvidelse bolig #1

Boliger kan utvides innenfor bestemmelsesområde #1 vist på plankart, i samsvar med bestemmelse § 5.5