

# Områdereguleringsplan for Sentrum, Nord

---

Reguleringsbestemmelser  
Områderegulering

PlanID 2016004

## 1. Planens hensikt

---

*Hensikten med planen er å regulere ny atkomst til sentrum og omkringliggende boligområder gjennom etablering av ny rundkjøring og atkomst til Vardevegen Syd. Områdereguleringen fastsetter også utnyttelse, byggehøyder og formål for sentrum og omkringliggende områder.*

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Krav om detaljregulering og dokumentasjon som skal leveres sammen med byggesøknad

**2.1.1** Ved søknad om nybygg/større tilbygg innenfor planområdet vil kreves en detaljreguleringsplan dersom utbyggingsområdet omfatter mer enn en eiendom eller har BYA over 250m<sup>2</sup>.

Ved søknad om nybygg/tilbygg hvor det ikke er krav om detaljregulering skal det sammen med søknaden leveres en situasjonsplan og tegninger som viser:

- *Bebyggelsens plassering, utforming og høyde*
- *Atkomst, felles utearealer og felles parkeringsarealer på bakkeplan*
- *Fasadeoppriss/perspektivtegninger av tiltaket sammen med nabobebyggelsen, samt beskrivelse av materialbruk og formspråk.*
- *Solstudier som dokumenterer solforhold internt i feltet og ift nabobebyggelse*
- *Nødvendige støydempingstiltak der dette er nødvendig*
- *Overvannshåndtering – blå grønn faktor*

### 2.2 Krav om utomhusplan og teknisk plan

**2.2.1** Det skal på samtlige byggeområder sammen med byggesøknad godkjennes plan for ubebygde del av tomte (utomhusplan). Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av uteoppholdsarealer, beplantning, møblering, eventuell terrengmessig behandling, av- og pålessing/lagerareal og parkering.

**2.2.2** For delområder med sentrumsformål, fortau/gågate/gatetun og skal det før opparbeidelse foreligge en helhetlig utomhusplan som skal vise detaljer for utforming av eventuelle

grøntområder/offentlige uteoppholdsarealer, herunder høyder og stigningsforhold, utforming av terrengoverflaten, plassering og utforming av vegetasjon, dammer og anlegg for overvannshåndtering. Videre skal det redegjøres for utforming av amfi/utescene, murer, kantstein, beleg, renner, basseng, arealer for lek og annen aktivitet, møblering, belysning og skilting der dette er aktuelt. Det skal vises sammenhenger til eksisterende og ny grønnstruktur og turvegsystemet for grønne områder. Planen skal også vise og beskrive møblering ved ulike aktuelle arrangementer.

**2.2.3** Det skal på samtlige byggeområder sammen med byggesøknad godkjennes plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, teknisk plan.

## 2.3 Krav til helse, miljø, sikkerhet og støy

**2.3.1** I følge med byggesøknad skal det redegjøres for hvilke tiltak som er planlagt mht å minimere bygningens energiforbruk, herunder energiforsyning, energi- og effektbudsjett. Her skal det dokumenteres energiberegning med beregnet årsbehov – "virkelig energibehov".

**2.3.2** Ved utbygging av bygg over 250m<sup>2</sup> eller flere enn 5 bruksenheter, skal det legges til rette for atkomst for brannvesenets materiell frem til, rundt og i bygninger. Det skal være tilfredsstillende tilgang på slokkevann (for sprinkler og vann til brannvesenets slokkeinnsats). På fellesarealer/gårdsrom skal et areal på 6,5 x 6,5m kunne benyttes til oppstillingsplass for brannlift. Grunnen må være tilstrekkelig dimensjonert for formålet.

**2.3.3** På offentlige friområder og parker skal areal avsatt til lek ha et støynivå som følger krav i gjeldende regelverk. Krav til støyskjerming skal vises i detaljplanen som regulert tiltak.

## 2.4 Uteoppholdsarealer

### 2.4.1

Krav til uteoppholdsareal		
Formål	Beregningsmåte	Krav
Bolig, frittliggende (BFS og BKS)	Per boenhet	35m <sup>2</sup>
Bolig, blokkbebyggelse (BBB)	Per boenhet	25m <sup>2</sup>
Bolig, sentrumsformål (BS)	Per boenhet	25m <sup>2</sup>
Kontor, undervisning eller tjenesteyting i sentrumsformål (BS)	Per 50m <sup>2</sup> kontorareal/undervisningsareal eller areal til tjenesteyting	5m <sup>2</sup>
Forretning i sentrumsformål (BS)	-	Ikke krav til uteopphold

**2.4.2** For at areal skal regnes som uteoppholdsareal må det ha et støynivå under  $L_{den}=55\text{dB}$ , 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl. 15.00, og arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Private uteoppholdsareal kan innglasses for å tilfredsstillere retningslinjer for støy.

**2.4.3** Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Alle boenheter skal ha terrasse/ balkong på minimum  $5\text{ m}^2$ . Takterrasser og sandlekeplasser kan inngå i beregningen. Restarealer og mindre arealer som har en størrelse og plassering slik at de ikke er naturlige å bruke til uteopphold, kan ikke tas med.

Uteoppholdsarealene skal planlegges slik at de vender vekk fra de mest trafikkerte veiene.

Takterrasser kan brukes som supplerende uteoppholdsarealer, men kan ikke benyttes til å dekke areal for lek.

**2.4.4** Ved utbygging av delområder med sentrumsformål, kan det etableres et felles gårdsrom som kan benyttes av beboere i flere delområder, disse kan etableres på tvers av eiendomsgrenser om dette er hensiktsmessig for å oppnå større arealer, eller bedre kvalitet for arealer. I felles gårdsrom kan det også etableres felles lekeareal i henhold til gjeldende krav i kommuneplanens arealdel. Dokumentasjon som viser solforhold og andre kvaliteter ved uteoppholdsarealer leveres som dokumentasjon ved byggesøknad og som vedlegg i detaljreguleringssaker.

#### **2.4.5**

Arealer for lek

Dersom man har ønske om å samordne sandlekeplassene og gjøre dem felles for flere delområder, er det mulighet for dette. Det er en forutsetning at det ikke er behov for å krysse trafikkerte veier/areal med biltrafikk for å komme mellom egen boenhet og lekeareal tiltenkt boligen. Dette gjelder først og fremst sandlekeplasser og lekearealer for barn under skolealder.

Sandlekeplasser skal plasseres på bakkenivå, skal være universelt utformet og tilfredsstillende gjeldende krav til støy. Støyskjermingstiltak skal tegnes inn i plan eller beskrives i byggesøknad og tegnes i situasjonsplan/tegninger som leveres sammen med byggesøknaden.

Sandlekeplasser skal ikke oppdeles, arealet skal være sammenhengende.

Sandlekeplasser skal ha et areal hvor minimum 20% av arealet skal være solbelyst til sammen 5 timer ved 1.mai, hvorav minst 3 timer av disse er mellom kl14 og kl 20. Dokumentasjon om solforhold skal leveres sammen med byggesøknad.

#### **2.4.6**

Blå-grønn faktor

Uteoppholdsarealer, områder avsatt til gatetun, annen veggrunn – grøntareal i Auravegen og areal med formål grønnstruktur langs Torsbyvegen, samt områder avsatt til park eller lek i planen skal utformes med tanke på håndtering og fordrøyning av overvann. Der det er mulig skal man kunne benytte områdene som fordrøyningsbassenger og/eller vannveier ved ekstremnedbør.

Områdene skal fremstå som grønne, og minimum 10% av arealet skal ha beplantning og grønne flater.

## 2.5 Utnyttelse og høyder

**2.5.1** Bruksareal under terreng regnes ikke med i grad av utnyttning. For at et bruksareal skal regnes å ligge under terreng, skal minimum 80% av bygningsvolumet ligge under bakkenivå. Kjeller defineres jf. TEK 10/17.

Etasjer defineres jf. TEK 10/17.

Dette vurderes i den enkelte prosjekt.

**2.5.2** Nødvendige takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner tillates utover de viste maksimale byggehøyder med inntil 3m, tilbaketrukket min 2,5m fra gesims og utgjøre maksimalt 5% av takflaten.

## 2.6 Utforming

**2.6.1** Plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand fra annen bygning og fra nabogrense gjelder ikke i områder avsatt til sentrumsformål. Her kan bebyggelsen være sammenhengende langs gatene og oppføres i branntrygge konstruksjoner.

Der byggegrense er inntegnet i plankart, skal ny bebyggelse ligge innenfor viste byggegrense. Der byggegrense ikke er vist, kan ny bebyggelse ha fasadeliv i formålsgrense.

Balkonger tillates å krage inntil 1,0 m ut over byggegrense. Der ny bebyggelse har fasadeliv i formålsgrense, tillates balkonger over 1. etasje å krage inntil 1,0m ut over fasadeliv. Dersom bygg grenser direkte til formål vei, vil det ikke være mulig å krage ut over formål vei.

**2.6.2** For alle byggeområder hvor det tillates en tilbaketrukket 4.etasje, skal 4.etasje være tilbaketrukket med en vinkel på 45 grader, altså like langt fra fasadeliv som over gesims.

**2.6.3** Forretninger i 1. etasje skal henvende seg mot, og ha inngang fra gate. Maks 20% av fasadelengden på 1. etasje kan være lukket. Mørklagte fasadeåpninger på 1. etasje mot gate tillates ikke.

**2.6.4** Det tillates klimatiserte broer over offentlig gategrunn i inntil 2 etasjer over 1. etasje, for å binde sammen bygg. Broene skal være transparente og være maks 4m brede.

## 2.7 Atkomst, parkering, varelevering

### 2.7.1

Krav til parkering					
Formål	Beregningsmåte	Bil	Sykkel	El-bil	HC-parkering
Boligformål, frittliggende boligbebyggelse, BFS og BKS	Per boenhet	2	-	-	-
Boligformål, blokkbebyggelse BBB	Per boenhet	1 0,25 til gjesteparkering	1	Alle plasser, unntatt gjesteparkering	10%
Boliger i Sentrumsformål, BS	Per boenhet	1 0,25 til gjesteparkering	1	Alle plasser, unntatt gjesteparkering	10%
Kontor og tjenesteyting i sentrumsformål	Per 100m <sup>2</sup> BRA	1	2	20%	5%
Forretning	Per 100m <sup>2</sup> BRA	1	0,25	10%	5%

**2.7.2** Parkering skal dekkes på egen grunn/i felles parkeringsanlegg

**2.7.3** Kjeller tillates for parkering, varelevering og lager i 2 plan. Ved oppføring av ny bebyggelse over to etasjer, eller BYA større enn 750m<sup>2</sup> (rivning av eksisterende) skal det bygges parkeringskjeller.

Felles parkeringskjeller kan bygges for flere eiendommer/bygg.

**2.7.4** Atkomst til ny bebyggelse skje fra omkringliggende gater. Det tillates etablert 1 avkjørsel med maks bredde 7m for hvert bygg.

**2.7.6** Ved transformasjon eller fortetting av områder skal parkeringsanlegg plasseres under bakken eller i felles parkeringsanlegg. Avvik fra dette (eks. pga grunnforhold) må dokumenteres med uttalelse fra kvalifisert foretak.

Etter søknad kan utbygger, i område avsatt til sentrumsformål, kjøpe seg helt eller delvis fri fra kravet til parkeringsplasser for bil angitt i tabell. Kommunestyret fastsetter til enhver tid satsene for frikjøpsordningen.

## 2.8 Universell utforming

**2.8.1** Universell utforming skal brukes som prinsipp for utforming av bebyggelsen og utomhus arealer. Krav til antall tilrettelagte enheter skal følge krav i gjeldende kommuneplan.

**2.8.2** For nye offentlige bygg, ny blokkbebyggelse, og nybygg med kombinerte formål bolig/forretning/kontor eller sentrumsbebyggelse skal parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede ligge i tilknytning til inngangspartier. Alle offentlige arealer og publikumsbygg skal utformes med universell utforming. Ellers gjelder krav satt i kommuneplanen.

## 2.9 Teknisk infrastruktur

**2.9.1** Vennesla kommune sin vann- og avløpsnorm skal legges til grunn.

Med søknad om byggetiltak skal det følge overordna vann- og avløpsplan. Fordrøyning av overvann skal skje på egen tomt. VA-plan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Vann og overvann skal søkes utnyttet som et positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

## 2.10 Renovasjon

**2.10.1** I alle detaljplanforslag og søknader om byggetiltak skal det legges ved en plan/redegjørelse for oppsamling og tømming av avfall. Planen skal godkjennes av kommunen.

Avfallshåndtering skal løses ihht. gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravde avfallsløsninger for husholdninger der det er hensiktsmessig.

Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet. Oppsamlingsmateriell over og under bakken skal løses på egen grunn.

## 2.11 Avvik

Mindre avvik i skråningsutslag innenfor planområdet vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som f.eks. grunnforhold eller mangler ved kartgrunnlaget. Det kan medføre at areal som skal disponeres til vegformål avviker noe fra det som framgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes disponert som tilstøtende formål.

## 3 Krav om detaljregulering

---

### 3.1 Krav om detaljregulering

- *Før feltene BS1 til BS15 og BKS1 til BKS3 kan utbygges må det foretas detaljregulering av feltene. Felt kan detaljreguleres sammen eller delvis dersom dette er hensiktsmessig.*
- *Alle tiltak som er større enn 250m<sup>2</sup> eller omfatter mer enn en eiendom vil utløse krav om detaljregulering. Dette gjelder ikke delingssaker i områder for boligformål der man skiller ut én eiendom fra eksisterende grunneiendom.*

Detaljreguleringsplan skal vise:

- Bebyggelsens plassering, utforming og høyde
- Innkjøring/utkjøring med siktsoner
- Felles atkomst, felles uteareal og felles parkeringsarealer/ evt. parkeringskjeller
- Fasadeoppriss/perspektivtegning av tiltaket sammen med nabobebyggelsen, samt beskrivelse av materialbruk og formspråk.
- Sol- og vindstudier som dokumenterer sol- og vindforhold internt i feltet og ift nabobebyggelse.
- Lekeareal
- Felles, privat og offentlig uteoppholdsareal
- Renovasjon
- Nødvendig støydemperingstiltak, jfr. bestemmelsene om støy i § 1.3
- Rekkefølgebestemmelser
- Blå-grønn faktor

Detaljreguleringen skal omfatte hele det aktuelle feltet og eventuelt tilstøtende veiareal/fortau, grøntstruktur og torg.

I reguleringsarbeidet må det fra forslagstillers side foreligge begrunnet analyse for eventuelle avvik fra denne plan, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

*Gi nødvendige bestemmelser for de enkelte arealformålene i planen*

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

#### Boligbebyggelse - frittliggende (felt BFS1-BFS3)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
  - *Det tillates frittliggende boliger med inntil 2 boenheter*
  - *BYA maks 25% av tomtens nettoareal*
  - *Maks 2 etasjer, bygningens høyde skal ikke overstige 3m for 1 etasjers, 6 meter for 2 etasjers bygg fra planert terreng til møne. Bygningen skal ha saltak eller pulttak.*
  - *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*
  - *Det kan fradeles ny eiendom uten krav om reguleringsplan der ny og eksisterende eiendom hver er minimum 400m<sup>2</sup>, dvs for eiendommer som er større enn 800m<sup>2</sup>.*

#### Boligbebyggelse (felt BFS4-BFS9)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
  - *Det tillates frittliggende boliger med inntil 2 boenheter*
  - *BYA maks 30% av tomtens nettoareal*
  - *Maks 2 etasjer, bygningens høyde skal ikke overstige 3m for 1 etasjers, 6 meter for 2 etasjers bygg fra planert terreng til møne. Bygningen skal ha saltak eller pulttak.*
  - *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*
  - *Det kan fradeles ny eiendom uten krav om reguleringsplan der ny og eksisterende eiendom hver er minimum 400m<sup>2</sup>, dvs for eiendommer som er større enn 800m<sup>2</sup>.*

#### Boligbebyggelse, konsentrert (felt BKS1-BKS3)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
  - *Det tillates konsentrert boligbebyggelse.*
  - *BYA maks 40% av tomtens nettoareal*
  - *Maks 3 etasjer. Bygningens høyde skal ikke overstige 3m for 1 etasjers, 6 meter for 2 etasjers bygg og 9 meter for 3 etasjers bygg fra planert terreng til møne.*
  - *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*



## Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, felt BBB1

- *Det tillates konsentrert blokkbebyggelse for boligformål*
- *Områdene kan bebygges inn til formålsgrense.*
- *Maks 3 etasjer bolig. Bygningens møne skal ikke overstige kote 69,0 moh.*

## Boligbebyggelse, blokkbebyggelse, felt BBB2

- *Det tillates konsentrert blokkbebyggelse for boligformål*
- *Områdene kan bebygges inn til formålsgrense.*
- *Maks 4 etasjer bolig. Bygningens høyde skal ikke overstige kote 64,5 moh. Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse.*

## Sentrumsformål (felt BS1-12)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
  - *Det tillates bygninger med sentrumsformål; med dette menes bolig, forrentning, kontor, undervisning, tjenesteyting med tilhørende parkering, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur.*
  - *Maks 3 etasjer, med inntrukket 4.etasje. Bygningens høyde skal ikke overstige 4m for 1 etasjers bygg, 7 meter for 2 etasjers bygg, 10 meter for 3 etasjers bygg og 13 meter for 4 etasjers bygg fra tilgrensende gater til møne.*
  - *Formål forretning, kontor og tjenesteyting tillates i 1-4 etasje. Formål bolig tillates fra og med 2.etasje. Generelt skal næringsarealer/publikumsorienterte virksomheter prioriteres i de laveste etasjene.*
  - *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse.*

## Sentrumsformål (felt BS13)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
  - *Det tillates bygninger med sentrumsformål; med dette menes bolig, forrentning, kontor, tjenesteyting med tilhørende parkering, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur.*
  - *Maks 3 etasjer. Bygningens høyde skal ikke overstige 3m for 1 etasjers bygg, 6 meter for 2 etasjers bygg, 9 meter for 3 etasjers bygg fra kotehøyde for tilgrensende gate til møne.*
  - *Formål forretning, kontor og tjenesteyting tillates i 1-3 etasje. Formål bolig tillates fra og med 2.etasje. Generelt skal næringsarealer/publikumsorienterte virksomheter prioriteres i de laveste etasjene.*
  - *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

## Sentrumsformål, kjøpesenter (felt BS14)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
  - *Det tillates bygninger med sentrumsformål; med dette menes kjøpesenter, bolig, forrentning, kontor, tjenesteyting med tilhørende parkering, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur.*
  - *Det tillates inntil 3 etasjer, med gradvis inntrukket 4 og 5 etasje. De to første etasjene er forbeholdt handel/kjøpesenter*
  - *Bygningens høyde skal ikke overstige 4m for 1 etasjers, 8 meter for 2 etasjers bygg, 11 meter for 3 etasjers bygg og 14 meter for 4 etasjers bygg, 17 meter for 5 etasjers bygg fra tilgrensende gate til møne.*
  - *Området kan planeres slik at man oppnår samme kotehøyde som for gate (gågate)*
  - *Adkomst til felt BS15 må opprettholdes*
  - *Formål forretning, kontor og tjenesteyting tillates i 1-5 etasje. Formål bolig tillates fra og med 3 etasje. Generelt skal næringsarealer/publikumsorienterte virksomheter prioriteres i de laveste etasjene.*
  - *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

## Sentrumsformål (felt BS15)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
  - *Det tillates bygninger med sentrumsformål; med dette menes bolig, forrentning, kontor, tjenesteyting med tilhørende parkering, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur.*
  - *Det tillates inntil 3. etasjer, med gradvis inntrukket 4 og 5 etasje. De to første etasjene er forbeholdt næring*
  - *Bygningens høyde skal ikke overstige 4 m for 1 etasjers, 8 meter for 2 etasjers bygg, 11 meter for 3 etasjers bygg og 14 meter for 4 etasjers bygg, 17 meter for 5 etasjers bygg fra tilgrensende gate til møne. Området kan planeres slik at man oppnår samme kotehøyde som for gågate.*
  - *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

## LEK (o\_BLK1)

*Området avsettes til offentlig balløkke.*

## LEK (o\_LEK)

*Området avsettes til offentlig lekeplass.*

## Bensinstasjon, forretning, industri (felt F/I)

Området kan benyttes til bensinstasjon, forretning industri.

Dersom området detaljreguleres kan området vurderes brukt som sentrumsformål, dersom det ikke skulle være ønskelig å videreføre dagens formål.

Ved rivning av bygg og grunnarbeider i området skal det foretas grunnundersøkelser for å avdekke om det finnes grunnforurensning, med tanke på driften som har foregått på området.

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
  - *Maks 2 etasjer. Bygningens høyde skal ikke overstige 3m for 1 etasjers og 6 meter for 2 etasjers bygg fra tilgrensende gater til møne.*
  - *Maks utnyttelse: 50% BYA*

## Industri/lager (felt I/L)

Området kan benyttes til forretning/industri/lager.

Dersom området detaljreguleres kan området vurderes brukt som boligformål, dersom det ikke skulle være ønskelig å videreføre dagens formål.

Ved rivning av bygg og grunnarbeider i området skal det foretas grunnundersøkelser for å avdekke om det finnes grunnforurensning, med tanke på driften som har foregått på området.

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
  - *Maks 2 etasjer. Bygningens høyde skal ikke overstige 3m for 1 etasjers og 6 meter for 2 etasjers bygg fra tilgrensende gater til møne.*
  - *Maks utnyttelse 50% BYA.*

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

### Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides som vist på plankart.
- For regulert rundkjøring må detaljprosjektering utføres før man kan gå i gang med bygging.
- Det tillates etablert en avkjørsel per bygg, bredde maks 7m.
- Det kan etableres en undergang under Venneslavegen, som vist i plankart. Denne undergangen må også kunne fungere som flomvei ved ekstremnedbør og være en del av overvannshåndteringen i Torsbyvegen.

### Gate/torg/gågate/gatetun

- De offentlige rom skal være universelt utformet og tilrettelagt for gående og syklende.
- Det tillates møblering i gågate, på torg, plasser avsatt til gategrunn og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet.

## Veg

I område Veg kan det anlegges kjøreveg. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som fylling, skjæring, grøfter for overvann, evt. murer, stabiliserende tiltak o.l

- Ny rundkjøring etableres som vist på plankart og i vedlagte tegninger.
- Det kan etableres sykkelfelt i Sentrumsvegen. Veggen har bredde som tillater både felt på begge sider eller ett større felt på en side.
- Det kan etableres sykkelvei og gangfelt, samt miljøgate med ett kjørefelt og ventelommer i Auravegen.
- Det kan etableres gågate med sykkelmulighet i Torsbyvegen.

### Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, underganger, grøfter og andre sidearealer, stabiliserende tiltak, samt nødvendige tekniske installasjoner. På annen veggrunn kan det plasseres vegskilt, lysmaster og andre innretninger for drift av veganleggene. Områdene kan midlertidig benyttes til anleggsområde – riggområder før de tilsås og beplantes. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved beplantning eller tilførsel av masser.

Arealene skal være offentlig eiet.

### Annen veggrunn – annen veggrunn (AVG)

Skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, underganger, avkjørsler, grøfter og andre sidearealer, stabiliserende tiltak. Områdene kan beplantes, så lenge dette ikke forringer siktforhold. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved beplantning eller tilførsel av masser.

### Sikt i kryss, rundkjøring og avkjørsler

Ved alle kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i samsvar med vegnormalene

## 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Områdene er avsatt til grønnstruktur, og kan kun benyttes til formål som ikke er i konflikt med arealformålet.

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved beplantning eller tilførsel av masser.

### Grønnstruktur, felt GF – område langs elvebredd

Området skal være grønnstruktur. Det tillates ikke bygging i området.

### Turveg

Området skal være offentlig tursti. Det tillates etablert en gruslagt sti med 1 meters bredde. På hver side av stien kan det anlegges en kjørbare grassdekt skulder på 0,5 meters bredde. Fyllinger og skjæringer kommer i tillegg.

### Park (o\_Park)

*Området avsettes til offentlig park.*

### Kollektivholdeplass (SKH)

*Området avsettes til kollektivholdeplass*

### Parkeringsplasser (P)

*Området avsettes til offentlig parkering*

## 4.4 Hensynssoner (§ 12-6)

### Frisikt H140

I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg, kryss og avkjøringer i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veger plan. Det er ikke tillat med busker, trær og gjerder i disse områdene som har en høyde over det angitte.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

**7.1** Før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeid innenfor planområder skal følgende trafikktiltak være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

- Rundkjøring med tilhørende anlegg/veistruktur
- Ny vei for adkomst til Røllend
- Ny vei for adkomst til Vardehei.
  - Utkjørsel fra område BBB1 kan opparbeides, men ikke tas i bruk før rundkjøring og ny adkomst til Røllend er ferdigstilt.
- Auravegen med nytt sykkelfelt, fortau og ventelommer
- Sentrumsvegen nytt sykkelfelt og kollektivholdeplass
- Offentlig parkeringsplass mellom felt BS9 og BS9
- Gangveg mellom felt BS13 og BS14/BS15

**7.2** Før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeid innenfor planområder skal følgende grønnstruktur være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

- Torsbyvegen, inklusiv gågate/torg
- Park (o\_Park) bak felt BS9
- Lek (o\_Lek og o\_BLK1) i tilknytting til Auravegen

**7.3** Før det gis brukstillatelse/ferdigattest i det enkelte felt skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Tilliggende offentlig gategrunn inklusive fortau/gangveger og offentlige trafikkformål
- Tilhørende fellesarealer, herunder uteoppholdsarealer, lekearealer, adkomstarealer og tilsvarende
- Eventuelle støytiltak som har kommet frem i den enkelte bebyggelsesplan og/eller detaljreguleringsplan

Konkretisering av rekkefølgebestemmelser skal nedfelles i bestemmelser til den enkelte detaljregulering og/eller byggesøknad som omfatter ny bebyggelse.