



## Områderegulering for Sentrum Nord

---

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2016004

Saksnummer: 15/01310

### 1. Planens hensikt

---

*Hensikten med planen er å revidere et eldre plangrunnlag etter dagens standard og tilrettelegge for et attraktivt og fremtidsrettet sentrum med en trafikk sikker infrastruktur. Områdereguleringen fastsetter også utnyttelse, byggehøyder og formål for sentrum og omkringliggende områder.*

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Universell utforming

**2.1.1** Universell utforming skal brukes som prinsipp for utforming av bebyggelsen og utomhusarealer. Alle offentlige arealer og publikumsbygg skal utformes med universell utforming.

**2.1.2** Minst 70 % av nye boenheter skal tilfredsstillere krav til tilgjengelige boenheter, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan.

**2.1.3** 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.

#### 2.2 Krav til helse, miljø, sikkerhet

##### 2.2.1 Energiforbruk

Det skal 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.

### 2.2.2 Utrykningskjøretøy

Ved detaljregulering må atkomst og nødvendig oppstillingsplass for utrykningskjøretøy sikres innenfor/i tilknytning til det aktuelle området. Bygg må være utformet slik at rømningsalternativer i bygget kan nås med brannvesenets materiell.

### 2.2.3 Støy

Ved detaljregulering skal det utarbeides støyanalyse og en vurdering av nødvendig støydempingstiltak. På offentlige friområder og parker skal areal avsatt til lek ha et støynivå som følger krav i retningslinjer om støy.

### 2.2.4 Flom og erosjon

Sikkerhet mot flom og erosjon skal dokumenteres i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17).

### 2.2.5 Fremmede plantearter

Masser som flyttes vekk eller tilføres området skal være rene og ikke inneholde uønskede fremmede plantearter. Fremmede arter skal fjernes og håndteres som spesialavfall.

## 2.3 Uteoppholdsarealer

### 2.3.1

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 uteoppholdsareal

**2.3.2** For at areal skal regnes som uteoppholdsareal må det ha et støynivå under Lden=55dB, 50 % av arealet være solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15.00, og arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Private uteoppholdsareal kan innglasses for å tilfredsstille retningslinjer for støy. Uteoppholdsarealene skal planlegges slik at de er skjermet mot trafikk.

**2.3.3** Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være felles uteområde på terreng eller lokk over første eller andre etasje. Alle boenheter skal ha terrasse/balkong på minimum 5 m<sup>2</sup> og tilgang til sandlekeplass.

**2.3.4** Restarealer og mindre arealer som har en størrelse og plassering slik at de ikke er naturlige å bruke til uteopphold, kan ikke tas med. Takterrasser kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer, men skal ikke benyttes til sandlekeplass.

### **2.3.5 Sandlekeplass**

Sandlekeplass skal være minst 250 m<sup>2</sup>, maksimalt 100 meter i luftlinje fra bolig. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet en sandlekeplass. Flere sandlekeplasser kan ligge inntil hverandre. Sandlekeplasser skal plasseres på bakkenivå eller lokk over første eller andre etasje. De skal være universelt utformet og tilfredsstillende gjeldende krav til støy. Sandlekeplasser skal være solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15.00 på minimum 50 % av arealet, og med areal ikke brattere enn 1:3.

## **2.4 Utnyttelse og høyder**

**2.4.1** Det er satt maks % BYA på hvert felt, som fremkommer av plankartet. Parkeringsareal på terreng inngår i beregningsgrunnlaget jf. Byggteknisk forskrift (TEK17) og Grad av utnyttning H-2300 B.

**2.4.2** For at et bruksareal skal regnes å ligge under terreng, skal minimum 80 % av bygningsvolumet ligge under bakkenivå. Kjeller og etasjer defineres etter Byggteknisk forskrift (TEK17).

**2.4.3** Følgende byggehøyder gjelder for angitte bruksformål:  
Boligetasje defineres til 3,5 meter  
Næringsetasje defineres til 5 meter

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

## **2.5 Byggegrenser og avstand**

**2.5.1** 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.

**2.5.2** Der byggegrense er inntegnet i plankart, skal ny bebyggelse ligge innenfor viste byggegrense. Innenfor sentrumsformål kan ny bebyggelse ha fasadeliv i formålsgrense der hvor byggegrense ikke er inntegnet.

## **2.6 Skilt og reklame**

**2.6.1** Bestemmelser i kommuneplanen for Vennesla gjelder for skilt og reklame.

## 2.7 Parkeringskrav

### 2.7.1

Krav til parkeringsplass					
Formål	Beregningsmåte	Bil	Sykkel	El-bil	HC-parkering
Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, BFS og BKS	Per boenhet hybel/ sokkelleilighet	2	-	-	-
		1			
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	Per 100 m <sup>2</sup> BRA	1	2	20%	5%
Forretning	Per 50 m <sup>2</sup> BRA	Min. 1	0,25	10%	5%

**2.7.2** Parkeringsdekning for formål som ikke er nevnt i tabellen over, skal vurderes gjennom detaljregulering.

**2.7.3** Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng i sentrumsformål.

**2.7.4** Parkering til bolig i sentrumsformål skal alltid lokaliseres i kjeller/under terreng.

**2.7.5** Overplateparkering skal ikke dekke mer enn 20 % av tomtens areal i formålene blokkbebyggelse og sentrum.

**2.7.6** Parkering skal dekkes på egen grunn/i felles parkeringsanlegg. Felles parkeringskjeller kan bygges for flere bygg og på tvers av eiendomsgrenser. Avvik fra dette (eks. pga. grunnforhold) må dokumenteres med uttalelse fra kvalifisert foretak.

**2.7.7** I sentrumsformål, unntagen bolig, kan det vurderes frikjøp fra kravet til parkeringsplass for bil etter en totalvurdering. Kommunestyret fastsetter til enhver tid satsene for frikjøpsordningen.

## 2.8 Atkomst

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

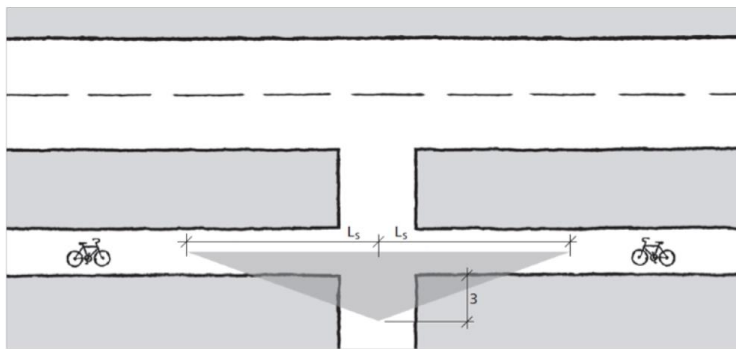
Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 meter fra fortau. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

Avkjørsel til større butikk, bensinstasjon, kafé mv. skal utformes som veikryss. Avkjørselen skal legges vinkelrett på den offentlige veien.

## 2.9 Frisikt

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

I avkjørsel som krysser gangveg/fortau skal frisikt være 3x25.  $L_s$  i figuren under blir da 25 m. Dersom gang- og sykkelvegen/sykkelvegen har et fall på mer enn 3 % økes sikt lengden med 10 meter i den ene retningen.



I øvrige avkjørsler skal følgende verdier for stoppsikt,  $L_s$  benyttes ved definering av sikttrekanter:

- 20 m ved fartsgrense 30 km/t
- 30 m ved fartsgrense 40 km/t

## 2.10 Varelevering

Varelevering skal skje fra egnede arealer avsatt til parkering, gågate/torg/gatetun eller gate/veg. Det tillates skilt og oppmerking av nødvendig areal.

Varelevering i gågata kan skje innenfor **angitte** tidsrammer.

## 2.11 Teknisk infrastruktur og overvann

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

**2.11.2** Fordrøyning av overvann skal skje på egen tomt. Vann og overvann skal søkes utnyttet som et positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

**2.11.3** Uteoppholdsarealer, områder avsatt til gatetun, annen veggrunn – grøntareal, grønnstruktur, 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.

## **2.12 Renovasjon**

Avfallshåndtering og renovasjon skal løses iht. Avfallsteknisk norm 2017. 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. Det skal redegjøres for oppsamling og tømming av avfall.

## **2.13 Annet**

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 formåls grensene i planen. Areal som ikke disponeres til vegformål, forutsettes disponert som tilstøtende formål.

## 3. Krav om detaljregulering

---

### 3.1 Krav om detaljregulering

**3.1.1** For områder avsatt til bebyggelse og anlegg er det krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og tiltak nent i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd, bokstav a, d, g, k, l, og m kan iverksettes.

**3.1.2** Detaljreguleringene skal videreføre og utfylle de arealdisponeringer som ligger i områdeplanen. Detaljreguleringene skal blant annet ta stilling til/gjøre rede for:

- endelig fordeling av formål
- bebyggelsens plassering, utforming og høyde, med byggegrenser
- endelige byggehøyder innenfor angitt etasjetall
- uteoppholdsarealer og lek
- atkomst
- parkeringsarealer for bil og sykkel
- renovasjon
- varelevering
- lokal håndtering av overvann
- geotekniske forhold
- fasadeoppriss/perspektivtegning av tiltaket sammen med nabobebyggelsen, samt beskrivelse av materialbruk og formspråk.
- sol- og skyggestudier, internt i feltet og i forhold til nabobebyggelse
- rekkefølgebestemmelser, både tiltak som fremkommer av områdeplanen og bestemmelser til nye tiltak som følger av den videre detaljeringen

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

**3.1.3** Eventuelle fravik fra denne plan skal begrunnes med nødvendige analyse/redegjørelse samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanens helhet.

### 3.2 Unntak fra krav om detaljregulering

#### 3.2.1 Boligbebyggelse

Innenfor områdene BFS1- BFS9 kan det oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom, uten krav om detaljreguleringsplan. Samlet BYA % skal ikke overstige tillatt BYA % i denne plan. Garasjer kan oppføres inntil 50 m<sup>2</sup> og oppføres i 1 etasje. Tilbygg og påbygg skal tilpasses boligens arkitektoniske uttrykk og området for øvrig.

#### 3.2.2 Sentrumsformål

Innenfor området BS5 tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bygg, uten krav om detaljreguleringsplan.

### 3.3 Krav til utomhusplan og teknisk plan

- 3.3.1** Det skal utarbeides utomhusplan og teknisk plan for alle arealer regulert til grønnstruktur og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Planen kan utarbeides samlet der hvor det er hensiktsmessig.
- 3.3.2** Planen skal godkjennes av kommunen og være utarbeidet i tråd med områdeplanens bestemmelser og eventuelle bestemmelser i fremtidig detaljplan.
- 3.3.3** Utomhusplanen skal bl.a. vise utforming og opparbeidelse av uteoppholdsarealer, beplantning, møblering, eventuell terrengmessig behandling, høyder og stigningsforhold, varelevering, utforming av terrengoverflaten, dammer og anlegg for overvannshåndtering.

Videre skal det redegjøres for utforming av amfi/utescene, murer, kantstein, belegg, renner, basseng, arealer for lek og annen aktivitet, belysning og skilting der dette er aktuelt.

Det skal vises sammenhenger til eksisterende og ny grønnstruktur og turvegsystemet for grønne områder det er aktuelt.

- 3.3.4** Teknisk plan skal bl.a. vise løsninger for samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur inkludert VA-anlegg, og overvannshåndtering.

### 3.4 Forholdet til gjeldende planer

**3.4.1 Områdereguleringen erstatter ikke:**

Planid 2016006, Heiseldalstunet, gnr/bnr 6/540 m.fl.

**3.4.2 Områdereguleringen erstatter delvis:**

Planid 200802, Skogliparken; felt 02 og offentlig parkering

Planid 1997064, Vennesla sentrum

Planid 2005007, Nesane

Planid 1997041, Digemyr

Planid 2008003, Prima Boliger AS, gnr 6 – bnr 73, 104, og 1536; kjøreveg, annen veggrunn, GS1, GS2, PA1, PA2, PA3,FA1, FA2, FP1, FP2

Planid 1997051, G/s-veg langs Auravegen

Planid 2006002, Tvidøblane



## 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

#### 4.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

##### Felt BFS1-BFS3

- Det tillates frittliggende enebolig med hybel/sokkelleilighet
- BYA maks 25 % av tomtens areal, inkl. p-plass/garasje
- Maks 2 etasjer
- Maks mønehøyde 8 meter i fra gjennomsnittlig planert terreng
- Bygningen skal ha saltak eller pulttak, og takvinkel under 45 grader
- Garasjer kan oppføres inntil 50 m<sup>2</sup> og oppføres i 1 etasje
- Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse

##### Felt BFS4-BFS9

- Utforming (§12-7 nr. 1):
- Det tillates frittliggende enebolig med hybel/sokkelleilighet
- BYA maks 30 % av tomtens areal, inkl. p-plass/garasje
- Maks 2 etasjer
- Maks mønehøyde 8 meter i fra gjennomsnittlig planert terreng
- Bygningen skal ha saltak eller pulttak, og takvinkel under 45 grader
- Garasjer kan oppføres inntil 50 m<sup>2</sup> og oppføres i 1 etasje
- Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse

#### 4.1.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

##### Felt BKS1-BKS3

- Det tillates konsentrert boligbebyggelse
- BYA maks 40 % av tomtens areal, inkl. p-plass/garasje
- Maks 3 etasjer
- Maks mønehøyde 10,5 meter i fra gjennomsnittlig planert terreng
- Bygningen skal ha saltak eller pulttak
- Garasjer kan oppføres inntil 50 m<sup>2</sup> og oppføres i 1 etasje
- Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse

#### 4.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

##### Felt BBB1

- Utforming (§12-7 nr. 1):
- Det tillates konsentrert blokkbebyggelse for boligformål
- Maks 3 etasjer bolig
- Bygningens møne skal ikke overstige 69,0 moh.

#### *Felt BBB2*

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
- *Det tillates konsentrert blokkbebyggelse for boligformål*
- *Maks 4 etasjer bolig*
- *Bygningens høyde skal ikke overstige 64,5 moh.*
- *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

#### **4.1.4 Sentrumsformål**

##### Fellesbestemmelser:

- Det tillates bygninger med sentrumsformål, med dette menes forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning med tilhørende parkering, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur
- Tilbaketrukket toppetasje skal være tilbaketrukket med en vinkel på 45 grader fra gesims mot gate
- 1. etasje forbeholdes forretninger, tjenesteyting og bevertning.
- 1. etasje skal henvende seg mot, og ha inngang fra gate. Maks 20 % av fasadelengden på 1. etasje kan være lukket. Mørklagte fasader på 1. etasje mot gate tillates ikke
- Det tillates klimatiserte broer over gågate i inntil 2 etasjer over 1. etasje, for å binde sammen bygg. Broene skal være transparente og være maks 4 meter brede og ha fri høyde 5 m over kjøreareal.
- Det tillates ikke utkraging ut over formålsgrense

#### *Felt BS1-BS12*

- *Det tillates maks 4 etasjer, med tilbaketrukket 4.etasje*
- *Formål bolig tillates fra og med 2. etasje*
- *Tillatt utnyttelse: BYA 100 %*
- *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

#### *Felt BS13*

- *Det tillates maks 3 etasjer*
- *Formål bolig tillates fra og med 2. etasje*
- *Tillatt utnyttelse: BYA 100 %*
- *Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse*

#### *Felt BS14*

- *Det tillates maks 5 etasjer, med gradvis tilbaketrukket 4. og 5. etasje*
- *1. og 2. etasje er forbeholdt forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning og kjøpesenter*
- *Formål bolig tillates fra og med 3. etasje.*
- *Tillatt utnyttelse: BYA 100 %*

- Adkomst til felt BS15 må opprettholdes
- Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse

#### Felt BS15

- Det tillates maks 5 etasjer, med gradvis tilbaketrukket 4. og 5. etasje
- 1. og 2. etasje er forbeholdt forretning, tjenesteyting, kontor og bevertning
- Formål bolig tillates fra og med 3. etasje.
- Tillatt utnyttelse: BYA 100 %
- Området kan planeres slik at man oppnår samme kotehøyde som for gågate
- Det skal legges til rette for gang- og sykkelveg langs fv 405, offentlig grønnstruktur på min 1,5 daa, og planskilt krysning på fv 405 ved Torsby/Revia
- Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med eksisterende, omkringliggende bebyggelse

#### 4.1.5 Lek

##### Felt o\_LEK

- Området avsettes til offentlig lekeplass

##### Felt o\_BLK

- Området avsettes til offentlig balløkke

#### 4.1.6 Bensinstasjon

- Området kan benyttes til bensinstasjon
- Maks 2 etasjer
- Maks mønehøyde 11 meter
- Maks utnyttelse 50 % BYA
- Ved detaljregulering eller ved riving av bygg og grunnarbeider skal grunnforurensing vurderes, herunder en miljøteknisk grunnundersøkelse. Funn av forurensede masser håndteres etter forurensningsforskriften

#### 4.1.7 Industri/lager

##### Felt I/L

- Området kan benyttes til industri/lager
- Maks 2 etasjer
- Maks mønehøyde 11 meter
- Maks utnyttelse 50 % BYA
- Ved detaljregulering eller ved riving av bygg og grunnarbeider skal grunnforurensing vurderes, herunder en miljøteknisk grunnundersøkelse. Funn av forurensede masser håndteres etter forurensningsforskriften

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

### 4.2.1 Detaljprosjektering

- Det må utarbeides byggeplan/detaljprosjektering for:
  - samferdselsanlegg på fv 405 med tilknyttet infrastruktur
  - Planskilt kryssing på fv 405 ved Torsby/Revia, som vist i plankart. En eventuell undergang må også kunne fungere som flomvei ved ekstremnedbør og være en del av overvannshåndteringen i Torsbyvegen
  - sykkelvei og gangvei, samt miljøgate med ett kjørefelt og ventelommer i Auravegen

### 4.2.2 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.
- O\_Veg er offentlig eiet

### 4.2.3 Fortau

- Arealene kan være overkjørbare inn til private eiendommer
- Arealene er offentlig eiet og skal opparbeides som vist i plankart

### 4.2.4 Gang-/sykkelveg

- Arealene kan være overkjørbare inn til private eiendommer
- Arealene er offentlig eiet og skal opparbeides som vist i plankart

### 4.2.5 Sykkelveg/-felt

- Arealene kan være overkjørbare inn til private eiendommer
- Arealene er offentlig eiet og skal opparbeides som vist i plankart

### 4.2.6 Gate/torg/gågate/gatetun

- Arealene skal være allment tilgjengelige
- De offentlige rom skal være universelt utformet og tilrettelagt for gående og syklende
- Det tillates møblering i gågate, på torg og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet

Utklipp fra Håndbok V129:



Sonene i en gågate. Bildet er fra Markens gate i Kristiansand. Foto/illustrasjon: Finn Aslaksen.

#### 4.2.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

- Arealet skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, underganger, grøfter og andre sidearealer, stabiliserende tiltak, samt nødvendige tekniske installasjoner.
- Det tillates plassering av vegskilt, lysmaster og andre innretninger for drift av veganleggene.
- Arealene skal være offentlig eiet

#### 4.2.8 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- Arealet skal benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, underganger, avkjørsler, grøfter og andre sidearealer, stabiliserende tiltak, støyskjerming.
- Områdene kan beplantes, så lenge dette ikke forringer siktforhold.

#### 4.2.9 Kollektivholdeplass (SKH)

- Området avsettes til kollektivholdeplass

#### 4.2.10 Parkeringsplasser (P)

- Området avsettes til offentlig parkering

### 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 4.3.1 Grønnstruktur (GF)

- Området avsettes til grønnstruktur
- Det tillates ikke bygging i strid med formålet

#### 4.3.2 Turveg

- *Turveg langs Vennesløjfjorden avsettes til offentlig tursti. Det tillates etablert en gruslagt sti med 1 meters bredde. På hver side av stien kan det anlegges en kjørbær gressdekt skulder på 0,5 meters bredde. Fyllinger og skjæringer kommer i tillegg.*

#### **4.3.3 Park (o\_Park)**

- *Området avsettes til offentlig park.*

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Krav til opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

- Samferdselsanlegg på fv 405 med tilhørende veianlegg
  - Ny vei for adkomst til Røllend
  - Ny vei for adkomst til Vardehei
  - Ny vei for adkomst til Nesane
  - Tilhørende gang- og sykkelveisystem
- Miljøgate i Auravegen med nytt sykkelfelt, fortau og ventelommer
- Kollektivholdeplasser i Sentrumsvegen
- Offentlig parkeringsplass
- Torsbyvegen, inklusiv gågate/torg
- Oppgradering av bekkeledning for Aurabekken
- Planskilt kryssing på fv 405 ved Torsby/Revia

### 5.2 Krav til opparbeidelse av grønnstruktur

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområder skal følgende grønnstruktur være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

- Lek (o\_Lek og o\_BLK) i tilknytting til Auravegen

### 5.3 Før det gis brukstillatelse i det enkelte felt skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Tilliggende offentlig gategrunn inklusive fortau/gangveger og offentlige trafikkformål
- Tilhørende grøntarealer og fellesarealer, herunder uteoppholdsarealer, lekearealer, adkomstarealer og tilsvarende
- støytak som har kommet frem i detaljreguleringsplan
- lokal håndtering av overvann

Konkretisering av rekkefølgebestemmelser skal nedfelles i bestemmelser til den enkelte detaljregulering.