

Voss kommune

Kommunalavdeling for tekniske tenester

Reguleringsføresegner

09014 Områdereguleringsplan Tvildemoen

Utarbeidd av: Voss kommune

Plankart datert 21.03.13 sist revidert 07.04.14

Føresegner og planomtale datert 01.03.13, sist revidert 07.04.14

Kommunenstyre, 15.05.2014 sak 39/14

Sign:.....

Arkivsak i Kommunen: 09/989

Sakstittel: Offentleg områdereguleringsplan for Tvildemoen

Planident: 09014

Saksbehandlar i Kommunen: Kjersti Næss Finne

Sign:.....

Saksbehandling:

- Vedtak i FPL om oppstart av områderegulering og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn den 01.02.2011, sak 17/11
- Planprogram datert 24.01.2011
- Kunngjøring om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram 19.02.2011
- Planprogram til off. ettersyn og høyring frå 20.02.2011 til 02.04.2011
- Vedtak i FPL om godkjent planprogram 23.06.2011, sak 71/11
- Kunngjøring om godkjent planprogram 28.06.2011
- Forslag til reguleringsplan, plankart datert 21.03.13, føresegner og planomtale datert 01.03.13
- Vedtak i planutvalet om utlegging til offentlig ettersyn den 04.04.2013 sak 16/13
- Utlegging til offentlig ettersyn frå 13.04.2013 til 03.06.2013
- Revisjon av plankart, planomtale og føresegnene den 07.04.2014
- Vedtak i planutval for plansaker den 24.04.2014 sak 35/14
- Vedtak i Kommunestyre den 15.05.2014 , sak 39/14
- Kunngjøring av godkjendplan – Hordaland avisa 24.05.2014

FØRESEGNER

Områdereguleringsplan for Tvildemoen

Planident 09014

Føresegner dagsett: 01.03.13 revidert : 07.04.14

Plankart dagsett: 21.03.13 revidert: 07.04.14

1 FØREMÅLET MED PLANEN

Føremålet med reguleringsplanen er å legge til rette for høgare utnytting, meir blanda føremål og betre fordeling av trafikken på Tvildemoen.

Området sin topografi, med flate platå og bratte skråningar, er retningsgjevande for planen og utbygging. Det skal gjerast minst mogleg inngrep i skråningane. Ved eventuelle inngrep skal terrenget opparbeidast med stadeigen vegetasjon.

Bygningar og anlegg på Tvildemoen skal planleggjast og utførast med stor vekt på høg kvalitet og utforming; estetisk, funksjonelt og teknisk. Arkitekturen skal ha eit moderne og framtidsretta uttrykk, og ta omsyn til omgjevnaden på ein god måte. Tvildemoen skal stå fram som eit sentrumsnært og attraktivt område med sin eigen identitet.

All planlegging skal leggja stor vekt på samanheng i kvart området, særleg med tanke på retningar, bygningstypar, materialbruk og fargar.

2 REGULERINGSFØREMÅL

Bygg og anlegg (pbl § 12.5 nr.1)

- Bustadføremål, konsentrert, B (1112)
- Offentleg eller privat tenesteyting, barnehage, BHG (1161)
- Næring /tenesteyting NT (1824)
- Kombinert bygg og anleggsformål (1900):
 - Bustad/kontor/tenesteyting BKT
 - Forretning/næring/tenesteyting FNT -
- Uteoppshaldsareal, o_UA (1600)
- Vatn- og avlaupsanlegg o_VAR (1113)

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12.5 nr.2)

- Køyreveg o_KV (2011)
- Fortau o_FTA (2012)
- Gang og sykkelvei o_GS (2015)
- Annan veggrunn, tekniske anlegg o_VT (2018)
- Annan veggrunn, grøntareal o_VG (2019)
- Parkering, P (2082)

Grøntstruktur (pbl § 12.5 nr.3)

- Grøntstruktur G (3001)

-Turveg TV (3031)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 12.5 nr.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag NSS (6620)

Omsynsone (pbl § 12.6)

- Sikringssone

- frisikt (140)

- buffersone mot veg (190)

- Faresone, flaumfare (320) og høgspentanlegg (370)

- Bevaring kulturmiljø (570)

- Bandleggingsone, bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova (710)

-Vidareføring av reguleringsplan (910)

3 REKKEFYLGJEKRAV

Før det vert gjeve løyve til nye tiltak, skal tiltak i pkt 3.2 vera opparbeidd eller sikra opparbeidd i tråd med reguleringsplanen. Kravet "sikra opparbeidd" i føresegnene er oppfylt når tiltakshavar har inngått utbyggingsavtale. Før igangsettingsløyve kan gjevast, må underskrive utbyggingsavtale mellom utbyggjar og Voss kommune ligge føre.

3.1 Utbyggingsavtale

Områdereguleringsplanen og seinare detaljreguleringsplanar er basert på at det vert lagt til rette for utbyggingsavtalar.

3.2 Tiltak omfatta av rekkefølgjekrav

Tiltak som skal vere opparbeidd eller sikra opparbeidd i tråd med reguleringsplanen er:

1. Infrastrukturelt tiltak internt på Tvildemoen.

- Interne vegar
- Ny bilveg mellom øvre platå og mellomplatå
- Internt gang/sykkelvegnett
- Infrastruktur vatn-avløp, sløkkevatn

Utbygging av veg, vatn, avlaup, el o.l. skal samkøyrast og gjennomførast i takt med utbygginga i området. Sjå også føresegnene pkt 4.2. Når samla utbygging overstiger 25 % av minimum BRA av delfelt BKT5, BKT6, BKT7, FNT3, FNT4, B2 og B3, skal ny bilveg mellom øvre platå og mellomplatå etablerast. Når denne vegen er etablert skal bom som stenger for gjennomkøyring av biltrafikk v/BKT3 oppførast.

2. Ny kryssløsning Rv 13/Regimentsvegen/Tvildesvegen.

Når 25 % av minimum BRA av delfelt BKT1, BKT2, BKT5, BKT6, BKT7, FNT3, FNT4, B2 og B3 er utbygd, skal ein starte arbeidet med å få etablert ei ny kryssløysing. Krysset skal seinast vere ferdig etablert før samla utbygging overstiger 50 % av minimum BRA i dei same delfelta.

3. Fellestiltak i form av leike- og uteopphaldsareal, grøntområde.

- o_UA1 skal stå ferdig ved samla utbygging av 50% av minimum BRA i delfelt BKT1 og BKT2
- o_UA2 og o_UA3 skal stå ferdig ved samla utbygging av 50% av minimum BRA, av delfelt BKT5, BKT6, BKT7, B2 og B3

4. Ny gangbru over Raundalselva/eventuelt utbetring av gangveg via Båbrui

Utbetring av tilkomstveg for mjuke trafikantar mot sentrum skal vere gjennomført ved samla utbygging av 75 % av minimum BRA for delfelt BKT1, BKT2, BKT5, BKT6, BKT7, FNT3, FNT4, B2 og B3

Detaljar kring rekkefølgekrav vert fastsett i utbyggingsavtalar for dei einskilde områda.

3.3 Parkeringstiltak

Kvar utbyggar skal på eigen grunn, i det aktuelle byggjeområdet, tilrettelegge eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Det kan etablerast parkering under bakkenivå og under bygning. På bakkenivå er det ikkje høve til å opparbeide fleire parkeringsplassar enn minimumskravet.

Frikjøp av parkeringsplassar, kan dekke opp for manglande plassar på eigen grunn, slik at parkering under bakken kan etablerast for fleire byggjeområde. Frikjøpsordning for krav om parkeringsplasser på eigen grunn, kan avtalefestast i utbyggingsavtale. Frikjøp kan og gjennomførast dersom det vert etablert eit eige parkeringsfond med retningsliner for frikjøp.

Krav til parkeringsdekning:

- Minimum 1,25 p-plassar for bustadeining på meir enn 70 m²
- Minimum 1 p-plass for bustadeining på mindre enn 70 m²
- Minimum 1 p-plass for 100 m² BRA næringsareal
- Maksimun 1-plass for 60 m² BRA næringsareal
- Det kan opnast for redusert parkering for mange små einingar i fellesskap (til dømes hybelhus og omsorgsbustader)
- Det skal leggjast til 20 % for gjesteparkering for både bustad og næring

Ved utrekning av areal som blir lagt til grunn for krav om parkeringsdekning, skal bruksareal heilt eller delvis under terreng ikkje reknast med når arealet vert nytta til føremål som ikkje krev parkering (t.d. parkeringsareal, tekniske rom, bossrom). For store areal med lager, verkstad og liknande kan og parkeringsdekning vera mindre.

Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggjearealet vert teke i bruk.

3.4 Uteareal og leikeareal

Før bustader kan takast i bruk, skal det vere opparbeidd felles uteopphaldsareal, leikeplassar og anna. Uteopphaldsareal skal vere tilrettelagt for felles opphald med møblering som m.a. sitjegrupper, og skal vere opparbeidd i samsvar med situasjonsplan. Minimum 50 % av arealet må vere på bakkeplan.

- For bustadeiningar over 70 m² skal det setjast av minimum 25 m² til felles leikeareal/uteareal per bueining. For bustader under 70 m² skal det setjast av minimum 15 m² per bueining.
- Privat uteareal skal vere minimum 8 m² pr bustadeining
- Uteareal for mange små einingar i fellesskap kan vurderast redusert ved detaljplanlegging

Leikearealet skal ha fylgjande kvalitetar: Føremålstenleg form og samla areal, lett tilgjengeleg og sentralt plassert i forhold til bustadane, gode lokalklimatiske tilhøve, med dette også gode soltilhøve.

Leikearealet skal ikkje vere brattare enn 1:3, støynivå (Lden) skal ikkje overstige 55 dB og det skal vere skjerma frå forureining.

3.5 Utbyggingsrekkefølge

Detaljreguleringsplan og situasjonsplan for dei einskilde områda vil syne utbyggingsrekkefylgje og eventuelle krav til samla utbygging.

4 FELLES FØRESEGNER

4.1 Plankrav / dokumentasjonskrav

Det er ulikt krav til plan og dokumentasjon for dei ulike områda.

4.1.1 Detaljreguleringsplan

Det er krav om utarbeiding av detaljreguleringsplan for område:

- BKT 1, BKT 2, BKT 3, BKT 4, BKT 5, BKT6, BKT 7, BKT 8, BKT 9
- B 1, B 2, B 3

Ved detaljregulering kan ein gjere mindre tilpassingar av utnyttingsgrad, byggehøgde, grensene for utbyggingsområde og grøntområde, mindre endringar av vegtrase m.m.

4.1.2 Situasjonsplan

For områda der det ikkje er krav om detaljreguleringsplan, er det krav om ein samla situasjonsplan for området. Kommunen kan stille krav om detaljreguleringsplan om det vert vesentleg endring av felt med eksisterande bygningar og bruk.

Saman med søknad om tiltak skal det sendast inn ein situasjonsplan, inkludert ei skriftleg utgreiing, som gjer greie for korleis krava i føresegnene er tenkt oppfylt, samt illustrasjonar. Situasjonsplanen, utgreiingar og illustrasjonar skal utarbeidast av firma med godkjent ansvarsrett i tiltaksklasse 3 og skal vise:

- Overordna situasjonsplan for heile feltområdet, med prinsipp for eventuelle etappar av utbygging.
- Detaljert situasjonsplan, i målestokk 1:500 med kotehøgder. Detaljert situasjonsplan skal syne:
 - Utbyggingsareal inkludert nabotomter og tilgrensande ubygd areal, interne vegar, bygningar, opne plassar, uterom og tun/kvartal
 - Terrengutforming som følgje av tiltaket, murar, vegetasjon, og grønne korridorar
 - Utforming av bygg, høgdeplassering, eksisterande og planlagd terreng ved inngang og rundt bygga
 - Parkering med tilkomst
 - Tomtegrense og byggjegrænse
 - Miljøstasjonar, postkassar og område for snøopplagring
 - Belysning av uteområda
 - Plassering av nærleikeplassar med skildring av storleik og utforming
 - VA og overvatn
 - Eksisterande tre/vegetasjon som skal bevarast
 - Utforming av støytiltak der dette er eit krav

- Utgreiingar
 - Estetisk kvalitet på bygg og utomhusareal:
Det skal gjerast greie for arkitektonisk intensjon, særleg med tanke på forholdet mellom det planlagde bygget og omgjevnaden. Byggemønster, vegar, utomhusanlegg, hustypar og materialbruk skal gjerast greie for og vurderast. Planområdet skal ha ei variert utforming og eit bymessig preg. Områda skal opparbeidast med gater, plassar og grøntareal med kvalitet. Alle byggeområda skal utformast og byggast med høg kvalitet, i varige material og med gjennomarbeida detaljering og fargeval. Takoppbygg for tekniske installasjonar for til dømes heishus, ventilasjon og varme, skal integrerast i byggevolumet på ein arkitektonisk god måte.
 - Universell tilgjenge:
Byggverk og uteområde skal utformast slik at dei kan brukast av alle, i så stort omfang som mogleg. Det skal leggjast vekt på universell utforming på fellesareal og vegareal slik at funksjonshemma og menneske med særskilde behov har høve til å nytte områda. Det må grunngjevast dersom ein ikkje fullt ut greier og tilfredstille krava til universell utforming.
 - Stabilitetsvurdering:
Ved utbygging nær eller i kontakt med skråningane, skal stabilitet og grunntilhøve dokumenterast. Det er ei generell byggeavstandsgrense på 5 meter frå toppen av lausmasseskråningar som har terrenghelling over 27 grader.
 - Utnyttingsgrad:
Det skal bereknast samla BYA og BRA (i samsvar med reglane i TEK) for området fordelt på funksjonar. Utnyttingsgrad er fastsett som %- BYA og %-BRA , etter reglane i TEK.
 - Energiutgreiing:
For alle områda med næringsbygg , tenesteyting og bygg for konsentrert bustad med BRA over 500 m² skal det utarbeidast ei energiutgreiing. Alle desse områda skal i hovudprinsippet ha oppvarming basert på vassbåren varme. Energiutgreiinga skal synleggjere kva vurderingar og val som er lagt til grunn for å fremje bruk og utvikling av miljøvenlege/klimanøytrale materiale, produkt og tekniske løysingar med låge klimagassutslepp.
 - Støyutgreiing for tiltak innafor støyutsette område (støysoner utarbeidd av Statens vegvesen) langs riksvegnettet.
 - Dokumentere rekkefølgekrav, jamfør pkt. pkt. 3.1 og 3.2 og eventuelt utbyggingsavtale/ finansieringsavtale.
- Fotomontasje og/eller digital 3d-modell av området for situasjonsplanen.
 - Det innsendte materialet skal syne korleis byggeområdet er tenkt passa inn sett i høve til kringliggjande bygg og uterom. Illustrasjonen skal vise sol og skuggeverknader.
 -

4.2 Kommunalteknikk

Det skal utarbeidast samla plan for stegvis utbygging av kommunaltekniske og evt. andre tekniske anlegg, og tilstrekkeleg sløkkekapasitet ved brann. Utbygging av tomter og område skal i stor grad

fylgja denne planen. For å kunne byggje ut eit område må det kunne dokumenterast at det er planlagt tilstrekkeleg utbygging av infrastruktur, som til dømes vatn, avløp og brannhydrantar. Sjå også rekkefølgekrav pkt 3.2. Infrastrukturen må vere ferdig, og søknad om ferdigattest må vere innsendt.

4.3 Terrenginngrep

Terreng skal i størst mogeleg grad behalda opphavleg form og vegetasjon. Naudsynte inngrep i eksisterande vegetasjon og terreng skal utførast skånsamt, og vegetasjonen skal beskyttast under anleggs-og byggjearbeidet. Ny planering skal ha mjuke overgangar og former. Furutre er kjenneteikn for Tvildemoen, og desse skal så langt som mogleg takast vare på.

4.4 Fjernvarmeanlegg, VA og overvatn

Innanfor alle hovudformål kan det byggjast bygg, anlegg og installasjonar for fjern-/nærvarmeanlegg. For søknad om tiltak er føresegnar for hovudformålet gjeldande. Ved søknad om løyve til tiltak skal det ligge føre ei VA- og overvatn-utgreiing. Overflatevatn skal som hovudprinsipp handterast i lukka system, og skal ikkje ledast ut i skråningar som er sårbare for erosjon.

4.5 Kulturminne

Dersom det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar i samband med gravearbeid, skal arbeidet stansast umiddelbart og kulturminnemynde skal varslast, jf Lov om kulturminne §8, 2. ledd.

4.6 Gjerde

Som hovudprinsipp er det ikkje tillate å sette opp gjerde innanfor byggjeområda. Det kan ikkje setjast opp gjerder langs eigedomsgrensene som grenser mot hovudveggar eller tilgrensande felt, men det kan setjast opp gjerde på avgrensa område inne på tomte der dette er eit behov på grunn av tryggleik eller støy. Plassering, høgde og utforming skal godkjennast av kommunen. Enkle leveggar i tilknytning til bygningskroppen kan tillatast, men dei skal vere flyttbare.

4.7 Byggjegrænse

Der byggjegrænse ikkje er synt på plankartet gjeld generell byggjegrænse på 4 meter frå veg og eigedomsgrense. Garasje/carport kan plasserast 1 meter frå vegkant/fortauskant. Byggjegrænse skal synast på detaljreguleringsplanar.

Det er generell byggegrense på 5 meter frå toppen av lausmasseskråningar som har terrenghelling over 27 grader.

4.8 Skilting

All skilting er søknadspliktig jf. skiltvedtekter i Voss kommune. Det kan ved innkøyring til Tvildemoen setjast opp informasjonstavle for heile området. All skilting skal vera tilbakehalden og roleg i verknad og storleik. Skilting på og ved bygningar skal vera tilpassa omgjevnaden med omsyn til plassering, storleik, farge, skrifttype osv. Skilt kan ikkje plasserast på tak eller over gesimsar. Skilt skal ikkje ha innebygd ljøs.

5 BYGG OG ANLEGG

5.1 Bustadføremål, konsentrert, B

Det er krav om detaljreguleringsplan_for område **B 1, B 2 og B 3**

Område B 1: % BYA for området er minimum 20 % og maksimalt 35 %.
% BRA for området er minimum 70% og maksimalt 100%.
Maksimalt tillate mønehøgde: kote 82
Detaljreguleringsplan for Tvildesbaret, planid 2012003, godkjent 25.04.13, gjeld framfor områdereguleringsplanen for Tvildemoen.

Område B 2: % BYA for området er minimum 35 % og maksimalt 50%.
% BRA for området er minimum 90% og maksimalt 150%.
Maksimalt tillate mønehøgde: kote 82

Område B 3: % BYA for området er minimum 35 % og maksimalt 50%.
% BRA for området er minimum 70% og maksimalt 100%.
Maksimalt tillate mønehøgde: kote 77

5.2 Offentleg eller privat tenesteyting

Område BHG 1 og BHG 2

Område er regulert til barnehage.

% BYA for området er minimum 15% og maksimalt 30%.
% BRA for området er minimum 50% og maksimalt 100%.
Maksimalt tillate mønehøgde: kote 77 for BHG1 og kote 92 for BHG2.

Det skal avsetjast min 1 p-plass per 35 m² BRA. Parkeringskravet skal dekke parkering for tilsette, besøkande og ved henting/levering av barn. Uteareal skal tilfredstille krav i tråd med, til ei kvar tid, gjeldande regelverk.

5.3 Kombinerte bygg og anleggsføremål

5.3.1 Fellesføresegner

Innanfor områda regulert til kombinerte bygg og anleggsføremål skal det leggjast til rette for ei blanding av næringsføremål, privat/ offentlig tenesteyting, noko forretning og bustader. Kulturføremål ligg også innfor kombinerte føremål. Hovudprinsippet for funksjonsblandinga er at dei kombinerte føremåla vil styrke kvarandre og det vil vere lettare å skape eit aktivt og utviklande miljø på Tvildemoen. Det er viktig at publikumsretta verksemder vert plassert på gateplan og at høgden over kan nyttast til bustad og kontor.

Det skal ikkje tillatast bruk som medførar:

- Særleg store eller tunge transportbehov
- Utandørs lagring av store mengder eller store gjenstandar
- Stor brannfare eller brannbelastning
- Støy, lukt eller utsjånad som kan medføre vesentleg ulempe for naboar
- Detaljhandel. Som unntak frå dette er det opna for etablering av 1 daglegvarebutikk under 500 m² BRA, innfor areal avsett til kombinerte bygge- og anleggsføremål på øvste platå og mellomplatå.

Det skal vera ei differensiert bruk av forretningsføremålet:

- Forretningsareal kan berre nyttast til forretningar for sal av plasskrevjande varegrupper. Arealet skal ikkje regulerast til kjøpesenter som driver med ulike type detaljhandel. Kommunen avgjer i tvilstilfelle kva varegruppe som kan etablerast.

Langs fasadane som ligg inntil fortau er det tillate at etasjar over gateplan kan ha eit maksimum utstikk på 3 m. Høgde opp til desse skal vere minimum 3 meter.

Tillaten utnytting (%BRA) er gitt i tråd med Teknisk forskrift, som totalt tillate bruksareal i prosent av formålsflata. Parkering inngår i % BRA, med unntak av p-areal under terreng, jf pkt 3.3.

Byggehøgder er gitt som maksimal tillaten kotehøgde. Innafor kvart utbyggingsområde skal det vere variasjon i høgdene. Byggehøgde skal trappast ned mot eksisterande bustadbebyggelse. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal endeleg byggehøgde fastsetjast, og det kan godkjennast mindre avvik frå områdereguleringsplanen.

Tekniske installasjonar, som heis og ventilasjonsanlegg, kan førast opp med areal inntil 10% av BYA og høgde inntil 3 m høgare enn maksimalt tillate mønehøgde.

5.3.2 Bustad/kontor/tenesteyting BKT

Det er krav om detaljreguleringsplan for områda **BKT 1, BKT 2, BKT 3, BKT 4, BKT 5, BKT 6, BKT 7, BKT 8 og BKT 9**

Område BKT 1:	% BYA for området er minimum 35% og maksimalt 50%. % BRA for området er minimum 90 % og maksimalt 150 %. Andel bustader: Min 20% B -maks 60% B Maksimalt tillate mønehøgde: kote 95 Det skal vere ein variasjon i byggehøgde innafor utbyggingsområde. Høgde skal trappast ned mot eksisterande bustadbebyggelse. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan kan det opnast for 1 ekstra etasje i mindre del av utbyggingsområdet mot sør.
Område BKT 2:	% BYA for området er minimum 35 % og maksimalt 50%. % BRA for området er minimum 90% og maksimalt 150%. Andel bustader: Min 40 % B -maks 80% B Maksimalt tillate mønehøgde: kote 95 Det skal vere ein variasjon i byggehøgde innafor utbyggingsområde. Høgde skal trappast ned mot eksisterande bustadbebyggelse. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan kan det opnast for 1 ekstra etasje i mindre del av utbyggingsområdet mot sør.
Område BKT 3:	% BYA for området er minimum 35% og maksimalt 50%. % BRA for området er minimum 70% og maksimalt 100%. Andel bustader: Min 30 % B - maks 70% B Maksimalt tillate mønehøgde: kote 83
Område BKT 4:	% BYA for området er minimum 35 % og maksimalt 50%.

% BRA for området er minimum 90 % og maksimalt 150 %.
Andel bustader: Min 30 % B - maks 70% B
Maksimalt tillate mønehøgde: kote 78

Område BKT 5: % BYA for området er minimum 35 % og maksimalt 50%.
% BRA for området er minimum 90% og maksimalt 150%.
Andel bustader: Min 30% maks 70% B
Maksimalt tillate mønehøgde: kote 86

Område BKT 6: % BYA for området er minimum 35 % og maksimalt 50%.
% BRA for området er minimum 70% og maksimalt 100%.
Andel bustader: Min 30% B - maks 70% B
Maksimalt tillate mønehøgde: kote 77
Det skal vere ein variasjon i byggehøgde innafor utbyggingsområde. Høgde skal trappast ned mot elva, sør/aust. Ved utarbeiding av detaljreguleringsplan kan det opnast for 1 ekstra etasje i mindre del av utbyggingsområdet mot nord (BKT5).

Område BKT 7, BKT 8: % BYA for området er minimum 35% og maksimalt 50%.
% BRA for området er minimum 70 % og maksimalt 100%.
Andel bustader: Min 30% B maks 70% B
Maksimalt tillate mønehøgde: kote 64
Det er ikkje tillatt å bygge kjellar i området.

Område BKT 9: % BYA for området er minimum 35% og maksimalt 50%.
% BRA for området er minimum 70 % og maksimalt 100%.
Fordeling mellom bustad og kontor/tenesteyting: min 10% B maks 50% B
Maksimalt tillate mønehøgde: kote 63.
Det er ikkje tillatt å bygge kjellar i området.

5.3.3 Forretning/næring/tenesteyting FNT

Område FNT 1, FNT 2, FNT 3, FNT 4, FNT 5:

% BYA for området er minimum 35% og maksimalt 50%.
% BRA for området er minimum 90% og maksimalt 150%.
Maksimalt tillate mønehøgde FNT 1 : kote 93
Maksimalt tillate mønehøgde FNT 2 : kote 95
Maksimalt tillate mønehøgde FNT 3, FNT 4, FNT 5 : kote 86

5.3.4 Næring/tenesteyting NT

Område NT 1, NT 2, NT 3:

% BYA for området er minimum 35% og maksimalt 50%.
% BRA for området er minimum 70% og maksimalt 100%.
Maksimalt tillate mønehøgde NT 1, 3: kote 63
Maksimalt tillate mønehøgde NT 2: kote 61

Det skal takast omsyn til eksisterande bygningsmiljø innafor område 2 og 3. Bygningen «Magasinet» står i ein særstilling og kan ikkje endrast utan løyve frå fylkeskonservator. Det er ikkje tillatt å bygge kjellar i området.

5.4 Uteopphaldsareal, o_UA

Område o_UA 1, o_UA 2, o_UA 3

Områda er viktige fellesområde for byggjeområda og nærområdet rundt. Områda kan opparbeidast for sommar- og vinteraktivitetar og skal fungere som lokale møteplassar/leikeplassar/ballplasser. Områda er regulert til offentlege områder og det skal vere fri ferdsel innanfor områda. Områda kan tilretteleggjast med leikeapparat, sittegrupper og utstyr for ulike aktivitetar og ulike aldersgrupper. Viser til punkt 3.2 Rekkefølgekrav, vedkomande krav til opparbeiding.

6 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Fellesføresegner

Samferdsleanlegga skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet. Detaljprosjektering skal utførast i tråd med gjeldande vegnormalar. Ved detaljprosjektering skal ein sikre tilstrekkeleg areal til snørydding. Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda er tillatt.

Gatene skal opparbeidast med gode kvalitetar med omsyn til materialbruk og estetisk utforming.

6.2 Køyreveg o_KV

Køyrebanebreidde er 6 meter for o_KV1, 6,75 m (0,5+2x3+0,25) for o_KV2 og 5,75 m (0,5+2x2,5+0,25) for o_KV3 og o_KV4. Vegar i område er offentlege vegar. Interne vegar i dei ulike byggjeområda skal vere private. All detaljplanlegging og arbeid med vegar skal koordinerast med plan for utbygging av kommunaltekniske anlegg. Avkøyrslar til dei ulike områda skal detaljerast i detaljplanar eller situasjonsplanar.

Behov for skjerming av tilgrensande areal på grunn av støy skal vurderast i samband med detaljprosjektering.

Ved etablering av ny bilveg mellom øvre platå og mellomplatå skal bom som stenger for gjennomkøyring av biltrafikk v/BKT3 oppførast. Sjå også pkt 3.2 i føresegnene.

6.3 Gang og sykkelveg o_G/S

Gang og sykkelveg skal opparbeidast med minimum 2 meter hinderfri breidde. Vegar skal ha linjeføring som vist på plankartet. Kryssingar og avkøyrslar skal detaljerast i detaljplan eller situasjonsplan. Fri høgde over gang og sykkelveg skal vere 3 meter.

For o_G/S1 er det tillatt med køyring for varetransport og utrykkingskøyretøy. Den er også tilkomstveg handikap-parkering, P.

6.4 Anna veggrunn, tekniske anlegg, o_VT

Arealet skal nyttast til anna veggrunn i tilknytning til køyreveg. Areala skal m.a. nyttast til snølager.

Terrenginngrep i samanheng med veganlegget skal skje mest mogleg skånsamt. Skjeringar og fyllingar skal avrundast, tilvølast og tilpassast tilgrensande terreng. Noverande vegetasjon skal takast vare på. Terrenghandsaming skal gjerast ferdig på same tid som resten av veganlegget. Skjering, fylling og mur i samband med vegar kan leggjast inn i tilliggande reguleringsføremål.

6.5 Anna veggrunn, grøntareal, o_VG

Områda skal ha ei naturprega parkmessig opparbeiding. Areal skal m.a. nyttast til snølager.

6.6 Parkering, P

Arealet er avsett til inntil 3 handikap-parkeringsplassar.

7 GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-6) o_G

7.1 Grøntstruktur

I skråningane mellom platåa skal terrengform og vegetasjon i størst mogeleg grad liggja urørt. I tillegg til å sikre visuelle kvalitetar, skal dette også vere eit forebyggjande tiltak for å sikre stabilitet og redusere faren for erosjon. Skogen kan ryddast og vedlikehaldast. For framdrift og metodar i dette arbeidet skal det utarbeidast ein plan med retningslinjer frå faginstans innan skog / landskapskapsforvaltning. Lettare inngrep for å etablere og halde ved like gangvegar kan gjennomførast.

- Områda kan nyttast som snøopplagringsplass.
- Områda kan i mindre grad opparbeidast med stiar, benker, trapper, utsiktspunkt og tilsvarande.
- Det kan førast opp leskur og trafokiosk i områda.
- Kryssing av områda med leidningar og kablar i grunnen kan gjennomførast.
- Overgangar til skrentar og stup som er farlege, skal sikrast med gjerder.

7.2 Turveg

Turvegane skal vere opne for fri ferdsle.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

Det er ikkje tillate med tiltak som påverkar sjølve vassdraget. Terreng og vegetasjon skal i størst mogeleg grad liggja urørt. I tillegg til å sikre visuelle kvalitetar, skal dette også vere eit forebyggjande tiltak for å sikre stabilitet og redusere faren for erosjon. Lettare inngrep for å etablere og vedlikehalda gangvegar kan gjennomførast.

- Områda kan i mindre grad opparbeidast med stiar, benker, trapper, utsiktspunkt og tilsvarande.
- Det kan førast opp leskur og trafokiosk i områda.
- Kryssing av områda med leidningar og kablar i grunnen kan gjennomførast.

9 OMSYNSSONER

9.1 Faresone

320_1 Flaumfare

I samband med gjennomføring av tiltak innafor faresona, skal det leggjast fram ein rapport utarbeidd av ein fagkyndig, som omtalar naudsynte sikringstiltak mot flaumfare.

370_1 Høgspenningsanlegg

Dersom høgspenninga vert lagt om, slik at faresone kan gå ut, kan dette arealet gjennom ei mindre reguleringsendring inngå som del av kringliggjande utbyggingsareal

9.2 Sikringssone

140_1 Frisiktsone

I frisiktsone skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over bakkeplan for tilstøytande vegar.

190_1 Buffersone mot veg

Det kan førast opp leskur og trafokiosk i områda. Det kan byggast vollar mot veg.

9.3 Sone med angitte særlege omsyn

570_1 og 570_2 Bevaring kulturmiljø

Gjelder felt NT2 og NT3 og Gudbrandsdalsteinen

Bruken av bygningen kan vera kombinert i tråd med avsett føremål, men eventuell småindustri må ikkje vera støyande eller prega av rot.

Det skal vere fokus på bevaring av bygningsmiljøet.

Ved fasadeendring av Magasinet skal det innhentast fråsegn frå fylkeskonservatoren.

9.4 Båndleggingsone

710_1 og 710_2 Båndlegging for regulering etter plan og bygningsloven

710_1:

Det er avsett areal som er bandlagt for etablering av gang- og sykkelbru over Raundalselva.

Det er krav om detaljreguleringsplan før arealet kan takast i bruk. Detaljreguleringsplanen må omfatte areal slik at gangbru/gangveg kan knytte seg til eks. gang og sykkelvegnett på ein trygg måte. Nøyaktig plassering av bru skal kome fram i detaljplan og søknad om tiltak. Eige skisseprosjekt skal fylgje søknad.

Alternativ plassering av gangbru kan vurderast i samband med oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan.

710_2:

Det er avsett areal som er bandlagt for etablering av utbetring av kryss mellom Regimentsvegen og Rv 13. Det er krav om detaljreguleringsplan før arealet kan takast i bruk. Rundkjøring eller utvida kryss til Rv. 13 vil markere hovudtilkomsten til Tvildemoen. Den vil vere som ein portal inn til Tvildemoen. Det vert viktig å gjennomføre god skilting inn til område i samband med opprusting av krysset.

9.5 Vidareføring av reguleringsplan

910: Gjeldande reguleringsplan skal fortsatt gjelde:

- Utbyggingsplanar for bustadområde: Planid: 99005, 01010, 04019, 05016, 06014
- Utbyggingsplan for offentlig barnehage: Planid: 06008