



Oversiktsbilde av prosjektområdet, sett fra øst. Illustrasjon av Mad Vest AS, underlag av Norconsult.

Reguleringsføresegner for Plan 2023001, Detaljreguleringsplan for brannstasjon og bustader – Tvildemoen, Voss herad

Datert: 11.01.2024

Sist revidert: 20.02.2024

Utarbeidet av Nomad AS på vegne av Voss Herad

Reguleringsføresegner for Plan 2023001, **Detaljreguleringsplan for brannstasjon og bustader –** **Tvildemoen, Voss herad**

Datert: 11.01.2024

Sist revidert: 20.02.2024

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av ny hovedbrannstasjon og et boligmiljø med målsettinger om sosial bærekraft, fellesskapsløsninger og attraktive møteplasser. Planens formål inkluderer regulering av brannstasjon inkl. sivilforsvaret, boligbebyggelse med felleshus, offentlig grønnstruktur og tilhørende infrastruktur. Vossaklima 2030 (vedtatt 17.11.22) sine bærekraftsprinipper skal legges til grunn for å oppnå målet om et lavutslippssamfunn. Planen legger også til rette for en ny kryssløsning ved Riksvei 13 for å bedre trafiksikkerheten for gående og syklende, samt øke fremkommeligheten for bil.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering

Som hovedprinsipp skal overvann infiltreres i grunn eller ledes mot og fordrøyes i regnbed langs offentlige gangakser. Ved utforming av anlegg for lokal overvannshåndtering skal en søke etter åpne og naturbaserte løsninger for å ta i bruk vannet som et estetisk og miljøskapende element, og som en ressurs for rekreasjon.

Overvannsnorm for Voss herad skal legges til grunn. Overvann skal detaljprosjekteres i tråd med VA-rammeplan.

2.2 Universell utforming

Universell utforming skal være et førende kvalitetsprinsipp for utviklingen av hele planområdet. Det kan gjøres tilpasninger i offentlig grøntstruktur for å opprettholde naturkvalitetene og opplevelsesverdiene ved området.

2.3 Arkitektur og estetikk

Ny bebyggelse skal tilpasses i volum, høyder og takform, og ta hensyn til den eksisterende bebyggelsen i tilstøtende områder. Det skal benyttes robuste materialer med lang holdbarhet og lav CO₂-fotavtrykk.

Bebyggelsen skal gis en høy arkitektonisk og estetisk utforming i tråd med mulighetsstudien, datert 18.09.2023. Utformingen skal ha felles trekk med fasadestruktur og materialer som underbygger stedets karakter. Fasadene skal bestå av mest mulig trematerialer. Platekledning tillates ikke. Fasadene skal gis en variasjon gjennom farger, nyanser og detaljering. Fasadeutforming og vindusformater skal bidra til å understreke bebyggelsens vertikale uttrykk. Førsteetasjene skal framheves gjennom brudd med de øvrige etasjene. Tekniske bygg skal ha samme fasadeuttrykk som bebyggelsen for øvrig. Forstøtningsmur skal dekkes med naturlige materialer (f.eks. stein, tegl, tre).

Utformingen av uteområder skal legge vekt på estetiske og tekniske kvaliteter, med utgangspunkt i naturmaterialer som f.eks. stein, grus, sand, bark, tegl eller lignende. Bruk av asfalt-, gummi- og plastdekker skal begrenses. Adkomster, travbanen, sideareal til gangveier, og andre uterom skal utformes i en organisk form, med høy andel vegetasjon. Belysning skal utformes slik at gående og syklende får god oversikt over området de ferdes i, uten å bidra til lysforurensning av området.

Utearealer skal fremstå som grønne og frodige, og skal også sikre leveområder for insekter, pollinatorer og dyr. Vegetasjonen skal være rikholdig, variert og tilpasset det lokale klimaet. Vegetasjonen skal ha estetiske kvaliteter gjennom årets ulike sesonger. Innenfor grøntområdene skal det etableres blomstereng med stedegne planter som et supplement til gressplen. Utearealene skal være godt egnet som sosial møteplass for

alle aldersgrupper, og utformes slik at de kan brukes til alle årstider.

Revidert mulighetsstudie datert 18.10.2023 og situasjonsplan datert 01.11.2024 skal legges til grunn som prinsipp for plassering av bebyggelse, variasjon i typologi og byggehøyder, utforming av utearealer, valg av materialer, belyningskonsept og overganger mellom private og offentlige arealer.

2.4 Energiforsyning

Ny bebyggelse i planområdet skal tilrettelegges for energifleksible varmesystemer. Det skal i størst mulig grad tilrettelegges for lokal energiproduksjon, inkl. solenergi og grunnvarme. Alle bygg skal ha tak som enkelt legger til rette for montering av solcellepanel.

2.5 Parkering

Parkering for bolig skal legges i fellesanlegg under bakken. Gjesteparkering til bolig, parkering til forretning og brannstasjon tillates på bakkeplan innenfor o_P. Parkeringsplasser i planområdet skal opparbeides etter bestemmelsene i påfølgende tabell:

Formål	Krav for bil	Krav for sykkel
Bolig under 50 m ²	maks. 0,5 plasser pr. bolig	min. 2 plasser pr. bolig
Bolig over 50 m ²		min. 2,5 plasser pr. bolig
Brannstasjon	16 plasser + 4 gjesteplasser	min. 12 plasser

Min. 5 % av parkeringsplassene for bil skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede, hvorav 1 skal være plassert på bakkeplan. Det skal legges til rette for bildeling.

Min. 10 % av parkeringsplassene for sykkel skal være dimensjonert for større sykler (laste- og transportsykler, sykkelvogn). Parkeringsplass for lastesykler/sykkelvogner skal plasseres i tett tilknytning til inngangspartier og heis. Det skal legges til rette for lading av elsykler. Sykkelparkering skal primært plasseres på bakkeplan og skal være under tak. En andel av sykkelparkeringsplassene for bolig tillates etablert i boligens første etasje, innenfor et begrenset areal jf. § 4.2.

Innenfor o_P, BOP og o_GAA1 skal det sikres 16 øremerkede bilparkeringsplasser for brannstasjonens faste ansatte, i tillegg til 4 plasser for gjester/besøkende. Det tillates sambruk av bilparkeringsplassene for gjester/besøkende til bolig og forretning. Utforming av o_P skal skape tydelig inndeling mellom ansattparkering for brannstasjon og øvrig parkering for gjester/besøkende, f.eks. gjennom plantefelt og variasjon i dekke, i kombinasjon med skilting.

2.6 Terrenginngrep, massehåndtering og vegetasjon

For alle tiltak innenfor B2-4 og BOP skal større terrenginngrep unngås. I uteområdene skal det legges vekt på god terreng- og landskapstilpasning. Viktige landskapskvaliteter som f.eks. terreng, skråning, trær og annen vegetasjon skal bevares der det er praktisk mulig. Eksisterende store trær som skal bevares, jf. § 6.1, er angitt i plankart. Ved nyplanting skal det i stor grad benyttes stedeegne arter. I utearealene skal beplantningssoner ha tilstrekkelig jorddybde på min. 70 cm for å sikre frodig vegetasjon og overvannshåndtering. Unntaket er arealer over p-anlegg, som kan ha jorddybde på min. 40 cm.

Overgangen mellom eksisterende og nytt terreng skal gis en naturlig og sømløs utforming.

For å oppnå lavutslipp og opprettholde massebalansen innenfor planområdet, skal stedlige masser gjenbrukes. Dersom det blir nødvendig å fjerne forurensede masser i området, kan avvik vurderes. Masser som kan gi radonnivå over fastsatte grenseverdier skal ikke brukes. Dyrking tillates dersom massene er tilstrekkelig rene. Det tillates ikke kjellerarealer utover #B1 P-anlegg.

2.7 Renovasjon

Det skal etableres felles nedgravde avfallsbeholdere for bebyggelsen innenfor f_REN1 og f_REN2. Areal i tilknytning til renovasjon skal ha god tilgjengelighet for søppelbil innenfor o_GT og o_KV4. Det tillates etablering av midlertidig renovasjon for BOP innenfor o_P.

2.8 Brannsikkerhet

Det må etableres uttak for slokkevann slik at alle deler av bygget kan dekkes. Kapasitet for slokkevann må være iht. krav fra brannvesenet. Byggverk skal utformes slik at rednings- og slökkemannskap, med nødvendig utstyr, har tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og sløkkeinnsats.

Det skal sikres brannoppstillingsplasser og kjørbare atkomst iht. krav fra brannvesenet. Brannoppstillingsplasser skal dokumenteres i utomhusplanen, jf. §§ 3.1 og 3.2. Det tillates ikke fast møblering e.l. som kan være til hinder for brannvesenets hovedangrepsvei.

§ 3 Krav til søknad og dokumentasjon

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500 for tilhørende utearealer. Planen skal fastsette hovedgrep og hovedbruk av arealene (f.eks. lek, opphold, torg, gang- og sykkelforbindelser, grønnstruktur, trafikkarealer, mv.), høyder på eksisterende og nytt terreng, bebyggelse, inngangspartier, samt trafikkarealer.

3.2 Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse, skal det foreligge detaljerte tekniske utomhusplaner i målestokk 1:200 for alle utearealer og trafikkarealer som inngår i søknaden. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning (eksisterende og nye), lekeutstyr, møblering, adkomster, brannoppstilling, renovasjon (midlertidig og permanent), skilting, regnbed, flomveier/vannavrenning, belysning, sykkelparkering, bilparkering (midlertidig og permanent), vinterbruk (lagring av sand og snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, gatetun, gangareal, gang- og sykkelveg, mv.) skal opparbeides iht. gjeldende vegnormer. Detaljerte tekniske planer skal godkjennes av aktuell vegmyndighet før det gis igangsettingstillatelse.

3.3 Medvirkningsprosess

Medvirkning fra brukergrupper skal bidra til utforming og programmering av fellesfunksjoner og felles utearealer i planområdet. Medvirkningsrapport, datert 18.09.2023, skal inngå i medvirkningsgrunnlaget.

3.4 Grunnforhold, lokal stabilitet og sikringstiltak

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en geoteknisk dokumentasjon som skal vurdere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll. Det skal redegjøres for hvordan byggemetoder og fundamentering er sikret og tilpasset grunnforholdene.

3.5 Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for håndtering av masser. Planen skal inneholde dokumentasjon som redegjør for massebalansen i området. Det må beskrives hvilke avbøtende tiltak som tenkes gjennomført for å unngå forurensning av arealer og resipienter under anleggsperioden. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, jf. forurensningsforskriften kap. 2. Dersom det er avdekket forurenset grunn, skal det foreligge tiltaksplan for forurenset grunn før det gis igangsettingstillatelse.

3.6 Klimagassregnskap

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan målsettingen om lavutslippssamfunnet iht. §1 er hensyntatt. Det skal redegjøres for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen, f.eks. fossilfri byggeplass. Som en del av dokumentasjonen skal det utarbeides et klimagassregnskap for materialbruk i bygg og landskap, transport av byggematerialer, samt energibruk. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal klimagassregnskapet revideres etter behov.

3.7 Dokumentasjon av støyforhold

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles. «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442» skal legges til grunn.

3.8 Anleggsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise plassering av brakkerigg og kraner, lagring av materialer og avfallscontainere for sortering av byggavfall, midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, bilparkering, samt gang- og sykkelforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt i anleggsperioden avbøtende tiltak skal beskrives. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden skal kapittel 6 i «Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442» følges.

3.9 Naturmangfold

Sammen med søknad om rammetillatelse for B2-B4 og KBA1-2 skal det ligge ved en vurdering av verdifulle trær/vegetasjon som skal bevares i boligprosjektet. Hvordan eventuelle forekomster skal sikres i anleggsperioden skal dokumenteres.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Generelt

Bebyggelsens plassering

Byggegrense sammenfaller med formålsgrense. Prinsipp for å ivareta tunstruktur og åpne akser innenfor boligformål er vist i bestemmelsesområde #4, se § 8.4.

Høyder og takform

Maks. byggehøyder for planlagt bebyggelse er angitt i plankart. Tekniske installasjoner (solceller, piper, luftehatter, heisoverbygg, mv.) tillates inntil 1 m over angitte byggehøyder og skal integreres i arkitekturen. Det tillates ikke flate tak innenfor B2-4, KBA1-2 og BT. For B2-B4 skal høyder, takform og møneretning variere innenfor hvert tun. Byggehøyder skal trappes ned mot skråningen i syd.

Utnyttelse

Maks. utnyttelse innenfor hvert delfelt er angitt i plankart gjennom m² BRA. Ved beregning av utnyttelse gjelder følgende bestemmelser iht. veileder for grad av utnyttning:

- Over bakken skal teoretiske planer ved etasjer høyere enn 4,9 m medregnes i BRA.
- Parkeringsareal på bakken skal medregnes i BRA.
- Arealer under bakken som ikke benyttes til heis- og trapperom, tekniske rom, lager, bod, samt sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA.
- Frittstående og overbygde konstruksjoner på bakken, herunder sykkelkur og nettstasjon, skal ikke medregnes i BRA.

Hovedinnganger

Hovedinnganger til bebyggelsen skal markeres tydelig og synliggjøres gjennom arkitektoniske virkemidler, f.eks. takutspring, arkade, detaljering i fasaden mv., i kombinasjon med belysning og evt. fasadeskilting.

Antall boliger og variasjon i boligstørrelser

Innenfor planområdet tillates det etablert inntil 130 boenheter. Hver boenhet skal være min. 40 m² BRA. For hvert delfelt skal det sikres en god variasjon av boligstørrelser iht. følgende minimums- og maksimumskrav:

	Leiligheter under 50 m ²	Leiligheter over 85 m ²
KBA1	Min. 60 %	Maks. 10 %
B2	Min. 10 % og maks. 30 %	Min. 20 % og maks. 30 %
B3		
B4		

Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha min. 6 m² egnet privat uteoppholdsareal, unntatt for boliger i bofellesskap (KBA1). Boliger i bofellesskap skal ha tilgang til et større privat uteoppholdsareal som er felles for bofellesskapet. Private uteoppholdsarealer kan opparbeides på bakken (markterrasser), eller som balkonger.

Det skal etableres min. 20 m² felles uteoppholdsarealer pr. boenhet innenfor B2-4. Min. 30 % av felles uteoppholdsareal skal opparbeides som lekeareal, med sitteplasser, møblering og installasjoner tilpasset ulike aldersgrupper. Utforming og kvalitet skal dokumenteres i utomhusplanen, jf. §§ 3.1 og 3.2. Private uteoppholdsarealer, renovasjon, nettstasjon, parkering på bakken, samt areal brattere enn 1:3, skal ikke medregnes i felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer kan tilrettelegges for dyrking og lokal matproduksjon. Fellesfunksjoner i felleshuset inngår som del av uteoppholdsarealet for boenhetene.

4.2 Boligbebyggelse (B)

Formål

Innenfor delfeltene tillates det etablert boligbebyggelse og tilhørende utearealer for lek, opphold og gangatkomst. Parkering på bakkeplan tillates ikke, men alle byggefeltene tillates midlertidig etablert til bakkeparkering.

Variasjon i boligtypologi

Boligbebyggelsen skal ha variasjon i typologi, som har hver sin fasadestruktur, balkongutforming, vindusplassering, takform, og annen detaljering. Det tillates rekkehus inntil 3 etasjer og punkthus/leilighetsbygg inntil 4 etasjer. Punkthus skal ha variasjon i høyder fra 3 til 4 etasjer og tilpasses solforhold i tun og offentlig torg. Eneboliger tillates ikke. I punkthusene kan det tillates et begrenset areal i første etasje (maks. 30 %) til boder og innendørs sykkelparkering.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal ha avsluttende virkning mot de offentlige byrommene. For B2-B4 skal bebyggelsen struktureres rundt et tun, hvor det dannes et skjermet uteoppholdsareal i midten som er felles for bebyggelsen. Punkthus skal være frittstående og ligge mot travbanen og langs tverrforbindelse f_{GG5}. Rekkehus skal ligge mot skog/turvei. Innenfor hvert tun skal det sikres gjennomganger mellom bebyggelsen i nord-sørlige og øst-vestlige retninger.

Utearealer

Boligenes utearealer skal oppleves som trygge og innby til lek, rekreasjon og opphold. Soner for lek skal utformes slik at de ulike gårdsrommene oppleves forskjellig, og inneholde stedstilpassede lekeapparater for barn i ulike aldre. Permanent møblering kan integreres i landskapsarkitekturen. Utearealene skal ha god terreng- og landskapstilpassning. Dekke skal være av naturlige materialer jf. § 2.3. Drenering og avrenning av overflatevann skal sikres iht. VA- rammeplan.

Overgang mellom offentlig og privat areal

Boliger og private utearealer på bakkeplan skal skjermes fra offentlig grønnstruktur/turvei/ferdselsarealer og utformes med høy andel vegetasjon slik at offentlige arealer ikke fremstår privatisert, jf. prinsipper fra mulighetsstudien 18.09.2023. Overganger mellom offentlig og private utearealer kan f.eks. løses ved bruk av opphøyde plantekasser, espalier, lav hekk og støttemur inntil 0,5 meter, i kombinasjon med nivåsprang. Gjerde tillates ikke.

4.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

KBA1 – Formål, utnyttelse og utforming

Innenfor arealformålet tillates boligformål (inkl. bofellesskap) i kombinasjon med fellesfunksjoner eller annen strøktjenelig virksomhet som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen.

KBA1 skal utformes som sammensatte volumer. Volumet skal inndeles vertikalt gjennom variasjon i høyder, takform og detaljering i fasader. I førsteetasjene skal fasadene være åpne og transparente. Foliering tillates ikke mot offentlig torg (o_TO). Hovedinngang skal henvende seg ut mot offentlig torg (o_TO). Det tillates ikke boliger i første etasje.

KBA2 – Formål, utnyttelse og utforming

Innenfor arealformålet tillates boligformål i kombinasjon med annen strøktjenelig virksomhet. Det skal etableres nedgang til p-anlegg med direkte adkomst fra offentlig torg (o_TO) innenfor KBA2.

KBA2 skal utformes med mest mulig transparente fasader. Foliering tillates ikke mot offentlig torg (o_TO). Hovedinngang skal henvende seg ut mot offentlig torg (o_TO). Det tillates ikke boliger i første etasje.

Fellesfunksjoner

Innenfor KBA1-2 skal det til sammen etableres min. 400 m² BRA fellesfunksjoner til boligformål.

4.4 Bolig/tjenesteyting (BT)

Formål

Innenfor arealformålet skal eksisterende bygning ivaretas. Det tillates etablert fellesfunksjoner for boligene, eller offentlig tjenesteyting.

4.5 Offentlig og privat tjenesteyting – brannstasjon (BOP)

Formål

Innenfor delfeltet tillates det etablert brannstasjon med tilhørende utearealer tilknyttet brannstasjonens virksomhet (øvingsbane, manøvreringsareal, parkeringsareal, midlertidige arealer til renovasjon, mv.).

Plassering, utforming og estetikk

Bebyggelsen skal plasseres som vist i plankart. Bebyggelsen skal gis en estetisk god utforming som tilpasser seg landskapet og omgivelsene. Hovedinngang skal markeres tydelig med et tilbaketrukket inngangsparti og henvende seg ut mot o_TO. Fasader skal fortrinnsvis være i tre og fremstå i en rødlig farge. Mot de offentlige byrommene skal en andel av fasadene ha transparente flater. Fasader skal ha høy detaljeringsgrad og relieffer for å bidra til å bryte opp fasadens lengdevirkning. Det tillates ikke gjerder rundt bebyggelsen, evt. skjerming skal være i form av beplantning.

Takform

Bebyggelsen skal utformes med flatt tak. Takterrasse tillates. Det tillates grønne tak, f.eks. sedum eller annen beplantning, i kombinasjon med solcellepaneler, der det ikke skal være takterrasse.

Parkering

Det tillates parkeringsplasser på bakken innenfor delfeltet for å løse parkeringskravet for brannstasjonen jf. § 2.5.

Utearealer

Det skal benyttes materialer av høy teknisk kvalitet. Uteareal som ikke benyttes til bebyggelse, teknisk infrastruktur, samferdsel eller parkering skal opparbeides med et grønt preg, jf. mulighetsstudien. Det skal etterstribes grønne kantsoner rundt bebyggelsen/harde flater.

4.6 Forretning/Næring/Tjenesteyting (FNT)

Gjeldende regulering for forretning/næring/tjenesteyting videreføres. Områdeplanens bestemmelser gjelder.

4.7 Renovasjon (f_REN)

Innenfor arealformålet tillates det etablert nedgravde avfallsbeholdere som skal være felles for bebyggelsen innenfor planområdet. Delvis nedgravde avfallsbeholdere tillates ikke. Utforming skal legge vekt på høy materialkvalitet og gode overganger til tilstøtende arealer. Areal som ikke brukes til renovasjon skal utformes i sammenheng med tilgrensende formål jf. §§ 5.3, 5.7 og 6.1.

Det tillates etablert midlertidig renovasjonsløsning for BOP iht. § 2.7.

4.8 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_ØK)

Eksisterende nettstasjon innenfor o_ØK1 skal bevares, og det skal etableres en ny nettstasjon innenfor o_ØK2. Tekniske anlegg skal ha beslektet material- og fargebruk, som bebyggelsen for øvrig.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Generelt

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides som angitt i plankart. Utforming av samferdselsanlegg skal prioritere fremkommelighet og sikkerhet for myke trafikanter, og bidra til at kjøretøy holder lav fart. Avkjørsler er vist på plankart.

5.2 Kjøreveg (o_KV)

Arealformålet sikrer offentlig kjøreveger i planområdet, inkl. kjøreadkomst til eiendommene, snuhammer, samt arealer til nytt kryss ved RV 13. Opparbeidelse av kjøreveger skal sees i sammenheng med tilstøtende samferdselsarealer o_GT.

5.3 Fortau (o_FO)

Arealet skal sikre offentlig fortau langs Regimentsvegen. Utforming og materialvalg skal legge vekt på gode overganger til tilstøtende arealer. Det tillates etablert nedsenket kantstein ved krysningspunkt for gående, samt der fortauet må krysses av kjøretøy. o_F1 skal utformes flatt uten kantstein eller nivåforskjeller mot tilstøtende o_GT.

5.4 Torg (o_TO)

Offentlig torg skal være universelt utformet. I landskapsarkitekturen skal det benyttes materialer med lang varighet og bruk av stedege arter skal vektlegges. Torget skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon og som sosial møteplass. Arealet skal ha frodig grønt preg høy andel vegetasjon og trær, samt blågrønne kvaliteter og god klimatilpassing. Arealene kan benyttes som overvannshåndtering i tråd med § 2.1.

Innenfor arealformålet tillates det opparbeidet soner for møblering, sykkelparkering, beplantning, regnbed, vannelement og dyrking til matproduksjon, så langt dette ikke reduserer fremkommelighet for gående, renovasjon eller utrykning.

Dekket skal primært være av natursteinheller, grus eller tilsvarende naturmaterialer som tåler belastning fra store kjøretøy. Bygulvet skal tilpasses inngangssituasjon til bygningene, og valg av materialer skal bidra til at inngangspartier markeres tydelig. Asfaltdekke tillates ikke.

5.5 Gang/sykkelvei (o_GS)

Gang/sykkelvei skal være universelt utformet og allmenn tilgjengelige. o_GS1-4 skal sikre offentlig gang/sykkelvei langs Regimentsvegen og RV13.

5.6 Gangvei/gangareal (o_GG)

Gangvei/gangareal skal være universelt utformet og allmenn tilgjengelige. Det tillates ikke privatisering av

arealene gjennom inngjerding, port eller forbudsskilt. Innkjøring skal reguleres, f.eks. med nedsenkbare pullerter.

Innenfor o_GG3-6 skal det avsettes tilstrekkelig areal med bredde på min. 3 meter der kjøretøy kan kjøre innenfor en avgrenset sone. Det skal benyttes permeabelt dekke som tåler belastning fra store kjøretøy.

Gangvei/gangareal skal planlegges/prosjekteres og bygges for å kunne fungere som flomvei ved ekstremnedbør. Sidearealene skal ha frodig og grønt preg med høy andel vegetasjon og trær, samt blågrønne kvaliteter og god klimatilpasning. Utforming skal henge sammen med overordnet grønnstruktur og dreneringslinjer til andre arealer og byrom. Gangvei/gangareal skal være skjernet mot boligbebyggelsen, jf. §4.2. Det tillates etablert sykkelparkering ved inngangene til bebyggelsen.

5.7 Gatetun (o_GT)

Gatetun skal prioriteres fremkommelighet for gående og syklende. Det skal sikres universell tilgjengelighet gjennom gatetun. Det skal benyttes variasjon i dekke og struktur, i kombinasjon med beplantningssoner, for å differensiere mellom kjørefelt og gangareal for myke trafikanter. Gatetun skal være hevet fra tilstøtende kjøreveg, og utformes flatt uten kantstein eller nivåforskjeller mot tilstøtende o_GS1 og o_FO1.

Kjørefelt gjennom gatetun skal sikres med samme bredde som tilstøtende kjøreveg. Det skal etableres en servicelomme for renovasjon.

Gatetun skal ha tydelig innslag av grønt, og det kan anleggs soner for beplantning, møblering og blågrønne kvaliteter, så lenge disse ikke er til hinder for renovasjon eller utrykning. Gatetun skal utformes på de gåendes premisser og bidra til at kjøretøy holder lav fart.

5.8 Parkering (o_P)

Arealet skal sikre offentlig parkering på bakkeplan iht. p-krav, jf. § 2.5. Min. 1 plass skal avsettes til HC-parkering plassert nær offentlig torg (o_T).

Innenfor arealformålet tillates det etablert nedkjørsel til p-anlegg. Nedkjøringsrampe med tilhørende støttemur, rekkverk eller annen fallsikring skal gis et grønt preg og utformes slik at den kan bli en naturlig del av grønnstrukturen i området. Nedkjøringsrampe kan overbygges med enkle konstruksjoner, f.eks. pergola, eller spiler i tre.

Arealet tillates brukt som midlertidig renovasjon for BOP.

5.9 Annen veggrunn – teknisk areal (o_AVT)

Arealene skal benyttes til vegens tekniske anlegg. o_AVT1-2 skal være kjørbare og opparbeides med dekke som tåler høy belastning fra store kjøretøy. Overflater skal utformes med en annen karakter enn tilstøtende kjørebane, for eksempel små gatestein. o_AVT3 skal benyttes til rekkverk.

5.10 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Arealene skal benyttes til vegens sidearealer, herunder grøfter, skjæringer, fyllinger, grønnstruktur, beplantning, regnbed, trafikkøyer, støttemur, rekkverk og evt. andre trafiksikkerhetstiltak. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.

Innenfor o_AVG1-13 kan det etableres sammenhengende rekker med oppstammede trær og busker. o_AVG19-22 avsettes til vegskjæringer og fyllinger. Arealene skal beplantes med stedegen vegetasjon og gis et naturlig preg. Det kan etableres regnbed til infiltrering av overvann i tråd med §2.1, der det er hensiktsmessig.

o_AVG14-17 opparbeides som trafikkøyer og tilrettelegges for krysningspunkt for gående. Belegning skal være naturstein med nedsenket kantstein ved krysningspunkt for gående.

Utforming av o_AVG18 skal legge vekt på høy estetisk og teknisk kvalitet. Kanter og overflater skal utformes med enn annen karakter enn tilstøtende kjørebane. Arealet skal beplantes, og det tillates kunst eller andre skulpturelle elementer som fremhever landskapet.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Offentlig grønnstruktur (o_G)

Innenfor o_G1-8 skal terrengform og vegetasjon ligge urørt i størst mulig grad. Skogarealer skal være skjernet mot boligbebyggelsen med tettvoksende vegetasjon. Det tillates ikke inngjerding av arealene.

o_G1-2 kan tilgjengeliggjøres ved å tilrettelegge stier eller «tråkk» gjennom arealene. Dekke skal være naturlig skogbunn. Den naturlige vegetasjonen skal i all hovedsak bevares. Det kan settes opp enkel og midlertidig møblering og lekeutstyr som f.eks. sittegrupper, balansestokker, gapahuk, løperamper osv.

o_G9-13 skal beplantes med ny vegetasjon, og det skal etableres sammenhengende rekker med oppstammede trær og busker langs o_FO2-3 og o_GAA1.

Innenfor o_G8 kan veiformål i samsvar med områdeplanen opparbeides.

o_G14-17 skal sikre naturlig kantvegetasjon langs Strandaelvi, og eksisterende terrengform og vegetasjon skal videreføres i størst mulig grad. Utover fundamentering for gjennomføring av offentlig turvei (o-TV6-7) tillates ikke terrenginngrep innenfor o_G14-17. Ved etablering skal det unngås avrenning ut til vassdrag iht. § 3.5.

6.2 Offentlig turvei (o_TV)

Turveiene skal være åpen for allmenn ferdsel og tilknyttes det overordnede turveinettverket i området. Dekket skal være av naturlige og permeable materialer, som tåler høy belastning, f.eks. hardpakket grus, stein eller naturlig skogbunn.

o_TV3 skal i størst mulig grad skjermes mot boligene, jf. § 4.2. o_TV4 og o_TV5 skal sikre turveiforbindelser mellom øverste platå og mellomplatået, og skal planlegges/prosjekteres og bygges for å kunne fungere som flomvei ved ekstremnedbør. Overvannshåndtering jf. § 2.1 skal være en integrert del av turveiforbindelsen.

o_TV6-7 skal opparbeides som turvei og sikre planfri kryssing av RV13 for gående og syklende. Bredde på turvei skal være maks. 2,5 meter.

6.3 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (o_GAA)

Arealene tillates ikke bebygd og skal primært sikre offentlig grønnstruktur.

o_GAA1 kombineres med offentlig tjenesteyting og kan benyttes som utearealer og parkering tilknyttet BOP. Ved utforming av øvingsbane for brannstasjonen skal arealet være tydelig avgrenset mot grønnstrukturen slik at utslipp av forurenset overvann fra aktivitetene på øvingsbanen begrenses. Det skal etableres tiltak som begrenser faren for utslipp fra brannvesenets aktiviteter som f.eks. sandfangere, rens av vann, oppsamling av brannskum og olje- og fettutskillere. Endelig løsning skal vurderes konkret når brannøvingsplassen etableres, i tråd med brannvesenets regelverk og forurensningsforskriften.

o_GAA2 kombineres med gangvei/gangareal og skal sikre en offentlig tilgjengelig gangforbindelse rundt brannstasjonen. Utforming av o_GAA1-2 skal sees i sammenheng med offentlig parkering (o_P).

§ 7 Hensynssoner

7.1 Frisikt (H140)

I området skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.

7.2 Ras- og skredfare (H310)

H310_1

Boligbebyggelse skal etableres utenfor hensynssonen. Før det kan iverksettes tiltak innenfor hensynssonen, herunder etablering av offentlig gangsti/ tverrforbindelse (o_TV4-5), må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet i samsvar med teknisk forskrift, jf. § 3.6.

H310_2

Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som hører til under sikkerhetsklasse S3 iht. TEK17, herunder rekkehus og leilighetsbygg med flere enn 10 boenheter.

7.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssonen gjelder bevaring av Gudbrandsdalsteinen. Området rundt Gudbrandsdalsteinen kan skjøttes som parklignende område, og det kan settes opp en informasjonstavle. Arbeid eller tiltak innenfor hensynssonen skal utføres i samråd med Kulturminneforvaltning i kommunen.

7.4 Flomfare (H320)

Kommuneplanens bestemmelser knyttet til hensynssonen gjelder.

§ 8 Bestemmelsesområder

8.1 P-anlegg (#B1)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert parkeringsanlegg under bakken for å sikre boligparkering iht. p-krav, jf. § 2.5. I p-anlegget tillates bilparkering, oppstillingsplasser for bildeling og sykkelparkering. Det tillates boder til boligene og eventuelt andre tekniske anlegg.

8.2 Undergang (#B2)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en turveiforbindelse under eksisterende riksveibru. Utforming av forbindelsen skal sees i sammenheng med o_TV6-7.

8.3 Energianlegg (#B3)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert frittstående energianlegg på bakken ved behov. Arealet skal skjøttes og utformes i sammenheng med tilstøtende grønnstruktur (o_G8) og felles renovasjon (f_REN2). Dersom energianlegg ikke etableres, kan arealet brukes til etablering av felles renovasjon.

8.4 Gårdsrom (#B4)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det sikres et åpent gårdsrom og åpne passasjer til tilliggende utearealer. Utformingen viser et prinsipp og kan tilpasses boligprosjektet.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

9.1 Utbyggingsavtaler

Rekkefølgekrav i områdeplan

For alle tiltak nevnt i rekkefølgekrav til områdeplan for Tvildemoen, vedtatt 15.05.2014, skal det inngås utbyggingsavtaler mellom utbygger og Voss herad. Nødvendige utbyggingsavtaler skal foreligge før igangsettingstillatelse for den enkelte byggefelt.

Tiltak som berører Rv 13

For alle tiltak som berører Rv 13 skal det foreligge en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Gjennomføringsavtale skal være inngått før det gis igangsettingstillatelse.

9.2 Rekkefølgeutbygging

- KBA2 skal være etablert senest når 50 % av boligene er bygget.
- P-anlegg (#B1) skal være delvis eller helt etablert senest før oppstart av utbygging for KBA1-2.
- Tilhørende teknisk infrastruktur, (herunder tilknytning til vann-, avløp- overvann- og energiforsyning) skal være etablert senest før det gis brukstillatelse for den enkelte byggefelt.
- Før det kan gis tillatelse til tilknytning til offentlig VA-anlegg, skal avløpspumpestasjon Tvildemoen oppgraderes.
- Det skal etableres kollektivholdeplass innenfor gatetun (o_GT1). Kollektivholdeplass skal være etablert senest når 50 % av boligene er bygget.

9.3 Før rammetillatelse gis

Tabellen under angir hvilke tiltak som skal være sikret opparbeidet, før det kan gis rammetillatelse for den enkelte byggefelt. Det skal foreligge en detaljert plan for helhetlig utforming av offentlig torg (o_TO) og alle offentlige gangarealer (o_GG1-7). Opparbeidelse av arealene skal skje iht. helhetlig plan og sikres gjennom nødvendige utbyggingsavtaler.

Tiltak	Byggefelt
o_TO	KBA1-2
o_GG1	KBA1-2
o_GG2	KBA1-2
o_GG3	KBA1-2, B2
o_GG4	B3-4
o_GG5	B2-3
o_GG6	B3-4
o_GG7	B4

9.4 Før igangsettingstillatelse gis

Kryssløsning mellom Regimentsvegen og Rv 13

Før igangsettingstillatelse for nye tiltak i felt B2-B4 og KBA1, utover 10.500 m² BRA, skal ny kryssløsning mellom Regimentsvegen og Rv 13 være opparbeidet eller sikret opparbeidet gjennom inngått gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. BRA skal sees i sammenheng med utbyggingen ellers på Tvildemoen, jf. krav i områdereguleringsplanen, planid 0914, punkt 3.2 – 2 i føresegnene.

Midlertidig oppstrammingstiltak

Før igangsettingstillatelse for nye boliger, og senest innen 31.12.2025, skal det være etablert oppstrammingstiltak i krysset mellom Regimentsvegen og Rv 13, i tråd med Statens vegvesen sin vegnormal N100. Se kap. 7.8 i planomtalen.

Planfri undergang under RV13

Ved detaljprosjektering av turvei (o_TV6-7) og undergang (#B2) skal veitegninger oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn. Veitegninger skal godkjennes av Statens vegvesen og gjennomføringsavtale skal være inngått før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

9.5 Før brukstillatelse gis

Planfri undergang under RV13

Før det gis brukstillatelse for nye boliger, og senest innen 31.12.2026, skal turvei (o_TV6-7) og undergang (#B2) under RV 13 være ferdig etablert i samsvar med planen.

Utearealer for B2-4

Før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor B2-4 skal utearealene innenfor den enkelte byggefelt

(interne gangforbindelser, lek, opphold, sykkelparkering mm.) være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplan.

Rekkefølgekrav for brannstasjon (BOP)

Før det kan gis brukstillatelse for brannstasjonen (BOP) skal fortau (o_FO3), annen vegareal (o_AVG7-8) og grønnstruktur (o_G9-13 og o_GAA1-2) være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplan.

Øvrige tiltak

Tabellen under angir hvilke tiltak som skal være sikret opparbeidet, før det kan gis brukstillatelse for den enkelte byggefelt. Opparbeidelse av arealene skal sikres gjennom nødvendige utbyggingsavtaler.

Samferdselsanlegg	
Tiltak	Byggefelt
o_P	BOP, KBA1-2
o_KV4	B3-4
o_GT1	KBA1-2
o_FO1	B2, KBA1-2
o_FO2	BOP, KBA1-2
o_FO4	B3-4
Teknisk infrastruktur	
Tiltak	Byggefelt
f_REN1	B2, KBA1-2
f_REN2	B3-4
o_ØK1	B2-4, KBA1-2
o_ØK2	BOP
Grønnstruktur	
Tiltak	Byggefelt
o_TV4	B2-3
o_TV5	B4