



Planident	: 11005
Datert	: 30.04.12
Sist revidert	: 22.02.13
Vedteke i kommunestyret	: 22.04.13

FRÆNA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

OMRÅDEPLAN FOR

ELNESVÅGEN SENTRUM

I henhold til §§ 12-5 og 12-6 i Plan- og bygningsloven gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrensa med reguleringsgrense.

§ 01 FORMÅL

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ei videreutvikling av eksisterende sentrumsområde på nordsida av fylkesvegen og legge til rette for nyetableringer på sørsiden av fylkesvegen, både i et kortsiktig og langsiktig perspektiv.

§ 02 GENERELT

Innenfor planområdet skal areala disponeres til disse formålene og hensynssonene, jfr. PBL §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (BB1-BB3)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK4)
Forretninger (FO1-FO2)
Institusjon (I1)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (FH/H/B1)
Bolig/forretning/kontor (B/F/K1-B/F/K12)
Forretning/kontor (F/K1-F/K4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V1-V11)
Fortau
Torg (T1-T4)
Gang-/sykkelveg
Gangveg/gangareal
Annen veggrunn – grøntareal
Parkeringsanlegg (PA1-PA2)
Parkeringsplasser (PP1-PP4)

Grønnstruktur
Friområde (F1-F8)
Park (P1-P2)

Hensynssoner
Frisikt

§ 03 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Plankrav

3.1.1 Områdene kan utbygges direkte etter denne plan, men med krav om detaljert situasjonsplan som nærmere fastlegger arealbruk og utforming av bebyggelse og anlegg. Som hovedregel skal det utarbeides helhetlig situasjonsplan for hvert delområde.

Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering, byggehøyde og etasjetall på alle bygninger.
- Takvinkel og møneretning.
- Utforming og bruk av ubebygde areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Uteoppholdsareal, grøntområde og lekeareal.
- Adkomst, internt vegsystem og parkeringsløsning, samt stigningsforhold på adkomst og internt vegsystem.
- Eventuelt plassering av trafostasjon og pumpeanlegg.
- Gjerde, støttemurer og skråninger.
- Eventuelt utebelysning, gatemøblering etc.

3.1.2 Ved byggesøknad for hele området (veg, vann, kloakk og fellesområde) skal det legges ved *situasjonsplan* for hvert delområde i egnet målestokk. Planen skal vise lengdeprofil og tverrsnitt på veg (terrengprofil). Plassering av brannkummer for hvert delområde skal gjøres i samråd med brannvernmyndighetene.

3.1.3 Ved søknad om byggetillatelse skal det legges fram tegninger for hele delområdet, selv om delområdet er tenkt oppført i flere byggetrinn.

3.1.4 Ved byggesøknad for hver enkelt tomt skal det legges ved *situasjonsplan* i målestokk 1:500. Vedlagt søknad om oppføring av nye bygg skal tegninger vise et typisk tverrsnitt av tomta i to retninger, plassering av bygninger med kotehøyde for ferdig golv, møneretning, parkeringsplasser og evt. framtidig garasje (garasje-plassering skal være vist), evt. støttemurer, avkjørsler samt verdifulle tre.

3.1.5 Konsekvenser for naboeiendommer, der det er fare for økt støyinnfall og tap av utsikt, skal vurderes spesielt. Det er eit krav om at det i samband med prosjektering av tiltak skal utarbeides støyanalyser og at eventuelle støytiltak skal visest i situasjonsplanen og/eller dokumentert i byggesøknad for rene fasadetiltak.

3.2 Byggegrenser

3.2.1 Utbygging skal skje innenfor byggegrensene som er angitt på plan-kartet. For underetasje kan denne føres opp inntil eiendomsgrense når det foreligger avtale/overenskomst med aktuelle naboer. Ellers gjelder Plan- og bygningslovens krav til avstand til nabogrense.

3.2.2 Unntak byggegrenser

De byggeområder der det ikke er tegnet inn byggegrenser er konstruert med tanke på bygging helt i formålsgrensen. Dette gjelder følgende områder: PA1-PA2, B/F/K1-B/F/K10, F/K1-F/K4 og FO1-FO2.

3.3 Adkomst

For enkelte delområder er det angitt ankomststeder med avkjørselspiler. Dersom det ved detaljplanlegging av delområdene framkommer bedre atkomstpunkt kan dette endres i forhold til planen. Dette må framgå av situasjonsplanen.

3.4 Terrenginngrep

Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal gis ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepa. Verdifulle tre som ikke kommer i konflikt med bygg skal ikke fjernes fra tomta.

3.5 Alternative energikilder

Der det er lagt til rette for alternative energikilder som gass, fjernvarme etc. skal dette brukes.

3.6 Kulturminne

Dersom det under arbeid i området kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene, jfr. Lov om kulturminner.

3.7 Estetikk

3.7.1 Bebyggelsen skal utføres med variasjon i fasadeliv og materialbruk. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk.

Kommunen skal påse at bebyggelsens form, takform, fasader, dør- og vindus-utforming, synlige materialer, farger og detaljer harmonerer innad i området og med omgivelsene. Bebyggelsen skal også, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg. Utvendige farger, inkludert takfarge, og materialbruk som klednings- og tekkings-materialer skal godkjennes av kommunen.

3.7.2 Kommunen kan kreve at det blir utarbeidd tegninger som viser tilpasning av nytt bygg i forhold til omkringliggende bygninger, terreng og vegetasjon. En bør unngå store sammenhengende veggflater uten vindu.

3.8 Private avtaler

Etter at reguleringsbestemmelsene er vedtatt er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

3.9 Trafikkstøy

Krav til støynivå skal tilfredsstillende Miljøverndepartementets skriv T-1521 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

3.10 Rikspolitiske bestemmelser for kjøpesenter (RPB)

Det skal ikke etableres forretningsvirksomhet innenfor området som er i strid med forskrift om Rikspolitiske bestemmelser for kjøpesenter (RPB).

3.11 Reklameskilt

Utforming og oppsetting av reklameskilt skal være i samsvar med de til en hver tid gjeldende kommunale vedtekter. Kommunen kan pålegge endring av eksisterende reklameskilt som ikke er i samsvar med vedtektene. Det er ikke tillatt å plassere reklameskilt/plakater på den offentlige delen av torg og gangareal.

3.12 Universell utforming

- 3.12.1 Prinsipp for universell utforming skal, så langt det er mulig, legges til grunn innenfor reguleringsformålet ved utforming av bygg, trafikkanlegg, fellesareal m.m.
- 3.12.2 Alt gangareal må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Gang- og sykkelveger, fortau og andre gangarealer skal belegges med asfalt eller annet beleg med tilsvarende jevn overflate. Kantsteinen skal kunne fungere som ledelinje for blinde, derfor skal avslutning av gangareal mot kjøreareal utføres med kantstein.
- 3.12.3 Arealer foran publikumsinnganger skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre-areal og parkeringsareal. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelses-hemmede og orienteringshemmede.

3.13 Parkeringskrav

- 3.13.1 Hver utbygger skal på egen grunn tilrettelegge for tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Med egen grunn mener en også dokumentert del av eventuelt felles-areal. Offentlige parkeringsplasser kan ikke dekke parkeringskravet uten at kommunen godkjenner det, eventuelt får ei frikjøpsordning. Alle parkeringsplasser skal være opp-arbeidd innen det tilsvarende byggearealet blir tatt i bruk.
- 3.13.2 Følgende krav blir gjeldende for området (desimaltall skal avrundes oppover):
- | | |
|--|------------------------------|
| Boenheter i forretnings- og kontorbygg | 1 plass pr boenhet |
| Forretninger og kontorer | 1 plass pr 50 m2 bruttoareal |
| Boligbebyggelse – frittliggende | 2 plasser pr boenhet |
| Sekundærleilighet i boliger | 1 plass pr boenhet |
| Boligbebyggelse – konsentrert | 1,5 plass pr boenhet |
| Boligbebyggelse – omsorgsboliger | 1 plass pr boenhet |
- 3.13.3 Parkeringskrav for området FH/H/B1 skal bestemmes av Plan- og økonomiutvalget når det er avklart hvilke brukere som skal inn i flerbrukshuset og hvor stor andel av det øvrige feltet som utbygges til hotell- og boligformål.

3.14 Avfallshåndtering

Områder regulert til formålene forretning/ kontor/ bolig, flerbrukshus, hotell, institusjon og konsentrert boligbebyggelse skal ha egne rom for oppbevaring av avfallsdunker/-containere.

3.15 Varelevering/-mottak

- 3.15.1 Ved utbygging av sentrumsområdet skal en ha som intensjon å samle all varelevering/-mottak (unntatt for B/F/K1-B/F/K3, F/K1, F/K4 og B/F/K7-B/F/K8) via varemottaka på felt B/F/K4 og B/F/K6.
- 3.15.2 De øvrige felte etablerer varemottak innenfor egne felt, men slik at de ikke er til hinder for fri ferdsel foran varemottaket. Hvert felt skal tilstrebe å etablere et felles varemottak for alle sine leietakere. Hvilke tidspunkt det tillates kjøring/varelevering innenfor sentrumsområdet avtales mellom kommunen og handelsforeninga.

3.16 Krav om uteoppholdsareal for boliger

- 3.16.1 For alle boenheter med mer enn to rom skal det i rimelig nær tilknytning til boenheten være uteoppholdsareal som er egnet til rekreasjon, lek og opphold. Som uteoppholds-areal kan en medregne de deler av tomte som ikke er bebygd eller avsatt til trafikkareal og parkering, og som er egnet til formålet.
- 3.16.2 Uteplassen skal være skjermet mot innsyn, uønsket ferdsel og sterk støy. Uteplassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært være på bakken, men areal på balkong/terrasse godkjennes også. Minste tillatt dybde på balkong/terrasse er 1,8 meter. Uteoppholds-areal kan være felles og/eller privat.

3.16.3 Arealkrav: Alle boenheter med mer enn to rom skal ha balkong/terrasse på minst 9 m². Dersom boenheten bare har tilgang på privat uteoppholdsareal skal dette være på minst 20 m², på bakken eller på balkong/terrasse. Dersom boenhetene har tilgang på felles uteoppholdsareal skal summen av private og felles uteoppholdsareal være minimum 20 m² pr boenhet.

3.17 Bestemmelsesområder

- 3.17.1 Innenfor hvert bestemmelsesområde tillates det å etablere en gangbro mellom 2. etasje i de to felta som ligger inntil bestemmelsesområdet.
- 3.17.2 Endelig plassering av gangbro vises på situasjonsplan ved byggemelding.
- 3.17.3 Gangbroene kan ha en maks bredde på 5 meter og skal utføres i et transparent materiale.
- 3.17.4 Gangbroene skal ha et enhetlig preg gjennom plassering på området og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

§ 04 BYGNINGER OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (BB1-BB3)

- 4.1.1 Områdene er satt av til blokkbebyggelse (lavblokk) eller konsentrert småhus-bebyggelse (kjedehus eller rekkehus).
- 4.1.2 Parkering løses enten i felles garasjeanlegg eller i parkeringskjeller under terreng. Av estetiske hensyn bør en være varsom med frittstående, lange garasjerekker.
- 4.1.3 Maks bebygd areal (% -BYA) er satt til % -BYA= 40 %. Terrasse med høyde over 0,5 meter fra terreng skal medregnes i BYA. Parkering på bakkenivå medregnes i bebygd areal.
- 4.1.4 Takformen på felt BB1-BB3 skal være ensartet i forhold til hverandre. Bebyggelsen på BB1-BB3 skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk.
- 4.1.5 Takform, gesims- og mønehøyder fastsettes av Plan- og økonomiutvalget. Høyden på bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse.
- 4.1.6 Tilstrekkelig lekeareal skal løses innenfor hvert delområde og vises på situasjonsplan.

4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

- 4.2.1 Området er satt av til frittliggende eneboliger eller vertikaldelte tomannsboliger.
- 4.2.2 Maks bebygd areal (BYA) for hver enkelt tomt er satt til BYA = 250 m². Maks bebygd areal for eneboligen er satt til 200 m² og maks bygd areal for garasjen er satt til 45 m². Terrasse med høyde over 0,5 meter fra terreng og frittliggende parkeringsareal skal regnes med i BYA for hver enkelt tomt.
- 4.2.3 Der tomtestørrelsen og terrenget legger til rette for det kan det innredes sekundær-leilighet i underetasjen. Sekundærleiligheten skal være vesentlig mindre enn hovedboenheten. Maks størrelse skal være BRA = 60 m².
- 4.2.4 Boligene skal ha saltak eller pulttak. Deler av bygningsvolum/mellombygg kan tillates med flatt tak.
- 4.2.5 Maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Ved flatt tak er maksimal gesimshøyde 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde 9 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.
- 4.2.6 Mindre bruk av arker og takopplett kan tillates dersom de er underordna hovedarken.
- 4.2.7 Taktekke skal ha matt fargevirkning.
- 4.2.8 Størst mulig mur - eller pilarhøyde som fundament til bygningsmasse, er 0,5 m i flatt terreng og 0,8 m i skrånende terreng.
- 4.2.9 Jfr. parkeringskravene i § 3.14. Minimum en av de to parkeringsplassene pr boenhet kan være i garasje.
- 4.2.10 Maks bredde på garasjebygg er satt til 6,5 meter. Garasjen kan ha en maks mønehøyde på 5,5 meter frå golv i portåpning. Takvinkelen og materiale skal harmonere med hovedhuset.

- 4.2.11 Garasjene kan plasseres utenfor byggegrensene. Garasje kan stå inntil 1 meter fra grensen til nabo og 3 meter fra grensen til kjørebane kant på tilkomstveger. Med innkjøring vinkelrett mot vegen kan garasjen plasseres minimum 6 meter fra kjørebane kant.
- 4.2.12 Ved utbygging må kommunale ledninger for avløp sikres mot setninger og utgliding ved graving og sprenging inntil disse.
- 4.2.13 Tomter med ledningsnett skal muliggjøre/ikke forhindre graving innenfor et areal på 3 meter ut på hver side fra senter av ledningstraseen.

4.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

BK1 er tilleggsareal til eksisterende omsorgsboliger nord for planområdet. Arealets nærhet til vegareal gjør at dette arealet ikke kan bebygges.

4.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK2-BK4)

- 4.4.1 Området er satt av til konsentrert småhusbebyggelse, omsorgsboliger.
- 4.4.2 Det kan bygges to- eller firemannsboliger, kjedehus eller rekkehus. Innenfor området kan det bygges felles garasjeanlegg og uthus.
- 4.4.3 Alle boenhetene skal legges til rette med livsløpsstandard.
- 4.4.4 Maks bebygd areal (% -BYA) for området er % -BYA=40 %. Terrasse med høyde over 0,5 meter fra terreng skal medregnes i BYA. Parkering på bakkenivå medregnes i bebygd areal.
- 4.4.5 Takformen på felt BK2-BK4 skal være ensartet i forhold til hverandre. Bebyggelsen på BK2 – BK4 skal ha et enhetlig preg gjennom plassering og orientering på tomtearealet og slektskap i detaljer og arkitektonisk uttrykk. Av estetiske hensyn bør en være varsom med frittstående, lange garasjerekker.
- 4.4.6 Takform, gesims- og mønehøyder fastsettes av Plan- og økonomiutvalget. Høyden på bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse.
- 4.4.7 Tilstrekkelig lekeareal skal løses innenfor hvert delområde og vises på situasjonsplan.

4.5 Forretninger (FO1-FO2)

- 4.5.1 Området er satt av til forretningsformål, glassoverbygd gangareal i to etasjer.
- 4.5.2 Maks gesimshøyde på felt FO2 skal være tilsvarende gesimshøyden på eksisterende glassoverbygg på felt FO1.
- 4.5.3 FO1 og FO2 skal ha slektskap i detaljer og arkitektonisk utforming. Hvis fasaden på felt FO2 har et brudd kan glassfasaden utformes vertikalt slik at en har mulighet til å utnytte taket til uteoppholdsareal.
- 4.5.4 Området kan brukes til butikklokale eller serveringssted hvis tilsvarende gangareal er løst på arealet bak.
- 4.5.5 Det er tillatt å bygge gangbroer med tilknytning til 2. etasje i glassoverbygget, som forbindelse mellom B/F/K4-B/F/K9 og B/F/K6-B/F/K10. Jfr. § 3.17.

4.6 Institusjon (I1)

- 4.6.1 Området er satt av til formålet institusjon - sykehjem.
- 4.6.2 Maks bebygd areal (% -BYA) for området er % -BYA=40 %. Terrasse med høyde over 0,5 meter fra terreng skal medregnes i BYA. Parkering medregnes ikke i bebygd areal.
- 4.6.3 Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Maks gesimshøyde er satt til 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Mindre deler av anlegget kan ha gesimshøyde på 10,5 meter.
- 4.6.4 Ordinære parkeringsplasser kan opparbeides innenfor området, men hoveddelen av parkeringsbehovet skal dekkes på parkeringsplassen PP4. Handicap-parkering skal opparbeides innenfor området.

4.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (FH/H/B1)

- 4.7.1 Området er satt av til kombinert formål flerbrukshus, hotell og bolig. I formålet *flerbrukshus* tillates kulturhus og andre funksjoner som for eksempel bibliotek og svømmehall. I formålet *hotell* med tilhørende anlegg inngår også konferanse-funksjoner, bevertningssteder og andre

funksjoner som har naturlig samhörighet med hotelldriften. I formålet bolig tillates leilighetsbygg og konsentrert boligbebyggelse.

- 4.7.2 Maks bebygd areal (%-BYA) for området er % -BYA=45%. Terrasse med høyde over 0,5 meter fra terreng skal medregnes i BYA. Parkering på bakkenivå medregnes ikke i bebygd areal.
- 4.7.3 Bygningene skal ha flate tak.
- 4.7.4 Gesimshøyder fastsettes av Plan- og økonomiutvalget. Høyden på bygningene skal tilpasses terrenget og omkringliggende bebyggelse.
- 4.7.5 Mot vest er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.
- 4.7.6 Flerbrukshuset skal plasseres inntil torg T4. Hovedfasaden/-inngangen på flerbrukshuset skal vendes mot torget. Kulturhuset og hotellet skal ha ei utforming som styrker sentrums kvalitetene opp mot fylkesvegen og torg T4.
- 4.7.7 Før utbygging av området skal det utarbeides en situasjonsplan som viser full utbygging av hele området. Situasjonsplanen skal være utarbeidd i samsvar med kravene i § 3.1.

4.8 Bolig/forretning/kontor (B/F/K1-B/F/K10)

- 4.8.1 Området er avsatt til formålene bolig, forretning og kontor.
- 4.8.2 Bygningene kan inneholde ett eller flere av formålene, dersom følgende forutsetninger er oppfylt:

FELT	1. ETS	2. ETS	3. ETS	4. ETS	5. ETS
B/F/K1	F/K	B	B		
B/F/K 2	F/K	B			
B/F/K 3	F/K	F/K	B		
B/F/K 4	F/K	F/K	B	B	
B/F/K 5	F/K	F/K	B		
B/F/K 6	F/K	F/K	B	B	B
B/F/K 7	F/K	B	B	B	
B/F/K 8	F/K	F/K/B	B	B	
B/F/K 9	F/K	F/K	B	B	
B/F/K 10	F/K	F/K	B	B	

- 4.8.3 Bygningene skal ha flate tak. Maks gesimshøyde for hvert enkelt delområde er satt til:
 - B/F/K1: cote + 48.0
 - B/F/K2: tilsvarende eksisterende gesimshøyde
 - B/F/K3: tilsvarende eksisterende gesimshøyde
 - B/F/K4, B/F/K9, B/F/K10: cote + 53.0
 - B/F/K5: cote + 50.0
 - B/F/K6: cote + 56.0
 - B/F/K7, B/F/K8: cote + 53.5

- 4.8.4 Innenfor kombinerte formål med forretning tillates innslag av funksjoner tilhørende formålene *offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning*. For eksempel kan det tillates kafeer, legekontor og treningssenter.
- 4.8.5 Bebyggelse med næringsvirksomhet skal vende innganger, utstillingsvinduer, skilt med mer mot tilliggende torg.
- 4.8.6 B/F/K5: Taket kan benyttes til felles takterrasse for beboerne i tilliggende bygninger.
- 4.8.7 B/F/K7 og B/F/K8: Atkomstløsningen mot nord skal ikke være til hinder/ulempe for trafikken langs atkomstvegen til PA2.
- 4.8.8 B/F/K4 og B/F/K6: Innenfor disse felte skal det etableres felles varemottak for sentrumsområdet. Vareleveringen skal skje via parkeringsanlegg PA1 og PA2.

4.9 Bolig/forretning/kontor (B/F/K11-B/F/K12)

- 4.9.1 Området er avsatt til formålene bolig, forretning og kontor.
- 4.9.2 Eksisterende bygninger på felt B/F/K11 og B/F/K12 tillates revet.
- 4.9.3 Bygningene kan inneholde ett eller flere av formålene, dersom følgende forutsetninger er oppfylt: (P = parkering)

FELT	1. ETS	2. ETS	3. ETS	4. ETS
B/F/K11 - Bygning nord	P	F/K	B	B
B/F/K11 – Bygning sør	B/P	B/P	B	B
B/F/K12 – Bygning nord	P	F/K	B	B
B/F/K12 – Bygning sør	B/P	B/P	B	B

- 4.9.4 Felt B/F/K12 kan i tillegg utbygges til formålene *offentlig administrasjon og offentlig eller privat tjenesteyting*. Dette for å legge til rette for bygging av nytt rådhus slik at offentlige og private kontor/servicetilbud samles på et sted.
- 4.9.5 B/F/K12: Mot øst kan området bebygges helt ut i formåls grensen.
- 4.9.6 Innenfor kombinerte formål med forretning tillates innslag av funksjoner tilhørende formålene *offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning*. For eksempel kan det tillates kafeer, legekontor og treningssenter.
- 4.9.7 Maks bebygd areal (%-BYA) for område B/F/K11 og B/F/K12 er %-BYA=60 %. Parkering på bakkenivå medregnes ikke i bebygd areal.
- 4.9.8 Bygningene skal ha flate tak. Maks gesimshøyde er satt til:
 B/F/K11 og B/F/K12 - bygningsvolum nærmest fylkesvegen: cote + 49.0
 B/F/K11 og B/F/K12 - bygningsvolum nærmest avlastningsvegen i sør: cote + 41.0
 Bygningene på de to delområdene kan bygges sammen.
- 4.9.9 Takene kan benyttes til felles takterrasse for beboerne innenfor området.

4.10 Forretning/kontor (F/K1-F/K4)

- 4.10.1 Området er satt av til formålene forretning og/eller kontor.
- 4.10.2 Bygningene skal ha flate tak.
- 4.10.3 Maks tillatt gesimshøyde:
 F/K1 tilsvarende eksisterende gesimshøyde
 F/K2 cote + 47,0
 F/K3 cote + 47,0
 F/K4 cote + 50,0
- 4.10.4 Innenfor kombinerte formål med forretning tillates innslag av funksjoner tilhørende formålene *offentlig eller privat tjenesteyting og bevertning*. For eksempel kan det tillates kafeer, legekontor og treningssenter.

§ 05 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg V1-V11 og fortau

- 5.1.1 Området er avsatt til veg og fortau. Alle arealene er offentlige areal.
- 5.1.2 Standard for vegene er påført plankartet.
- 5.1.3 På trafikkområder er det ikke lovlig med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av områdene.
- 5.1.4 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomte-grunn.
- 5.1.5 Der det tilrettelegges for busslommer må området gis en egen utforming/ materialbruk. Det tillates oppstilling av busskur, avfallsdunk, skilt mm i tilknytning til busslommer, såfremt det ikke er til hinder for allmenn ferdsel.
- 5.1.6 Gangpassasje: Det skal etableres gangpassasje på tvers av fylkesvegen som kulvert/ undergang mellom torg T2 og T4. Planlegging av gangpassasjen skal sees i sammen-heng med opparbeiding av torga for å få en mest mulig helhetlig løsning.

5.2 Torg (T1-T4)

- 5.2.1 Områdene er satt av til formålet torg og er offentlige areal.
- 5.2.2 Torga skal formes på en måte som legger til rette for et mangfold av aktiviteter slik at de blir naturlige møtepunkt. Materialbruk og møblering skal tilpasses en urban og fleksibel bruk av området som kulturarena, uorganiserte aktiviteter for barn og unge, lekeareal, torghandel, møteplasser og rekreasjon. Det skal legges vekt på god estetisk kvalitet og robust materialbruk i utforminga, og med utsmykking som også kan fungere til lek og opphold. Universell utforming skal legges til grunn.
- 5.2.3 Før opparbeidingen av torga starter skal situasjonsplan og andre nødvendige tegninger være godkjent av kommunen. Situasjonsplanen skal vise beplantning, vegetasjon, terrengbehandling, belegning, møblering, belysning og andre tekniske installasjoner.
- 5.2.4 Før oppgradering av det første torget starter skal kommunen ha fastsatt aktiviteten/ bruken for alle fire torga.
- 5.2.5 Undergang på tvers av miljøgata etableres som gangforbindelse mellom øvre (T2) og nedre torg (T4).
- 5.2.6 Eksisterende bygninger på felt T4 tillates revet.
- 5.2.7 Torga skal være bilfrie. Nødvendig kjøring i tilknytning med varetransport er tillatt. Områdene skal ha et kjørestærkt dekke.

5.3 Gang-/sykkelveg og gangveg/gangareal

- 5.3.1 Arealene er avsatt til gang-/sykkelveg og gangveg/gangareal. Alle arealene er offentlige areal.
- 5.3.2 Standard for vegene er påført plankartet.
- 5.3.3 På regulert veggrunn er det ikke tillatt med andre anlegg og innretninger enn de som er nødvendige for drift og vedlikehold av veganlegget.
- 5.3.4 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomtegrunn.
- 5.3.5 Der det tilrettelegges for busslommer må området gis en egen utforming/ materialbruk. Det tillates oppstilling av busskur, avfallsdunk, skilt mm i tilknytning til busslommer, såfremt det ikke er til hinder for allmenn ferdsel.
- 5.3.6 Det er tillatt å bruke gang- og sykkelveg GS1 som kjøreatkomst til tiliggende bolig-eiendommer.
- 5.3.7 Trafikk i forbindelse med varelevering etter nærmere angitt tidsangivelse tillates.

5.4 Annen veggrunn - grøntareal

- 5.4.1 Området er avsatt til annen veggrunn - grøntareal.
- 5.4.2 Ytterligere behov for areal til skjæring og fylling skal dekkes av tilstøtende tomte-grunn.
- 5.4.3 Areal avsatt til annen veggrunn skal tilsås som bymessig grøntområde samtidig med at tiliggende veganlegg blir ferdigstilt.

5.4.4 Areal til annen veggrunn ved parkeringsareal skal ha ei parkmessig bearbeiding og være beplanta etter egen plan godkjent av kommunen.

5.4.5 Arealene kan brukes til snølagring såfremt det ikke er til hinder for frisikten.

5.5 Parkeringsanlegg (PA1-PA2)

5.5.1 PA1: Innenfor området er et eksisterende parkeringsanlegg på to plan. Parkerings-anlegget tilhører felt B/F/K3 og benyttes til beboer-, ansatte- og kundeparkering.

5.5.2 PA2: Innenfor området tillates å føre opp et parkeringsanlegg på tre plan. Øverste plan skal ikke overbygges, men være takparkering. Første og tredje plan i parkeringshuset skal være offentlig parkeringsareal. Plan to skal benyttes til parkering for beboere på felt B/F/K4-B/F/K6, B/F/K9 og B/F/K10.

5.5.3 Atkomst til PA1 og PA2: Det skal være gjennomkjøring fra PA1 til PA2 på plan 1 og 2. Plan 1 skal ha inn- /utkjøring i både vest og øst på de vegarealene som er innregulert på plankartet. Plan 2 skal ha to inn-/utkjøringer fra Sentervegen. Plan 3 skal ha to inn-/utkjøringer fra Sentervegen – fra nordsida av parkeringsanlegget. Inn-/utkjøringene til plan 2 og 3 prosjekteres og vises på situasjonsplan ved byggemelding.

5.6 Parkeringsplasser (PP1-PP4)

5.6.1 Arealene skal benyttes som offentlige parkeringsplasser.

5.6.2 Arealene skal ha fast dekke. Parkeringsareala skal ha markering av parkeringsplasser med rabatter med kantstein og oppmerking på asfalten.

5.6.3 Andelen av parkeringsplasser dimensjonert for handikappede skal være minst 5 % innenfor hvert sammenhengende parkeringsområde.

5.6.4 Før videre opparbeiding av områdene PP3 og PP4 tillates skal det utarbeides situasjonsplan som skal være godkjent av kommunen før opparbeidingen kan starte. Situasjonsplanen skal vise oppdeling av området ved bruk av vegetasjon og kantstein, evt. belegningstein. Andelen av vegetasjon skal være minimum 10 %.

§ 06 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde (F1-F8)

6.1.1 Område F1-F4 er avsatt som friområde og skal opparbeides som grøntareal. Område F4 er offentlig areal, de øvrige F1-F3 er felles areal for tilliggende eiendommer regulert for utbygging og skal eies, opparbeides og vedlikeholdes i fellesskap av disse.

6.1.2 Område F5-F8 er avsatt som vegetasjonsskjermer/grønne siktlinjer og skal opparbeides som grøntareal. Områdene er offentlige areal.

6.1.3 Områdene kan benyttes til snølagring.

6.2 Park (P1-P2)

6.2.1 Formålet er offentlig park.

6.2.2 Arealet opparbeides med fast dekke og beplantning, som en park med grønt preg. Det legges til rette for lek og uteopphold. Det skal foreligge en situasjonsplan som kommunen skal godkjenne før opparbeiding kan starte.

6.2.3 Det tillates oppføring av bygninger og terrenginngrep som fremmer området sin verdi som oppholdsareal. Tiltak skal være vist på situasjonsplanen for området.

6.2.4 Det kan etableres gangstier over parkområde P1 og P2.

§ 07 HENSYNSSONER

7.1 Frisikt

- 7.1.1 Området er avsatt til frisiktzone.
- 7.1.2 Frisiktsonene i vegkryss må ikke utnyttes slik at det på noe tidspunkt hindrer fri sikt.
- 7.1.3 Areal innenfor frisiktsonene skal planeres ned til 0,5 m over nivået til tilgrensende veger.
- 7.1.4 Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsona. Kommunen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet.

§ 08 REKKEFØLGEKRAV

- 8.1 Det må søkes om byggetillatelse på veg, vann og avløp.
- 8.2 Godkjent anlegg for vann og avløp må være utbygd før det kan gis igangsettings-tillatelse for bygg for varig opphold. Alle nye bygg for varig opphold skal knyttes til godkjent anlegg for vann og avløp.
- 8.3 Opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg og fellesanlegg må være gjennomført før en kan fradele og gi byggetillatelse for hver enkelt tomt.
- 8.4 Annen veggrunn som grøft, skjæring og fylling skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med veganlegget.
- 8.5 Det skal foreligge en godkjent utbyggingsavtale før en starter på opparbeiding av kommunaltekniske anlegg som kommunen skal overta drifta på.
- 8.6 Det skal ikke gis ferdigattest for bygninger før lekeareal, ubebygde areal, parkeringsareal og interne vegsystem er ferdig opparbeidd i samsvar med godkjente planer.
- 8.7 Før felt FH/H/B1 kan utbygges må videre bruk og flytting av den bevaringsverdige smia avklares med kommunen.
- 8.8 Avlastningsvegen som går parallelt med fylkesvegen – i sør - skal opparbeides og ferdigstilles før en kan igangsette første utbygging på et av de tilliggende delområda regulert til forretning, kontor, bolig, flerbrukshus eller hotell.
- 8.9 Sentervegen og parkeringsanlegget PA2 må etableres og ferdigstilles før en kan benytte eksisterende parkeringsareal til formålene torg og gangareal. Likens må veggen og parkeringsanlegget etableres før en kan starte videre utbygging av sentrums-bebyggelsen.
- 8.10 Før etablering av miljøgata, Sentervegen og avlastningsvegen i sør skal det være fastlagt hvor på vegstrekningen det skal være overgangsfelt for de myke trafikantene.