

OMRÅDEREGULERING FOR BROKELANDSHEIA

Gjerstad kommune
PLANID 911048

Datert: 21.03.13

§1 Formålet med planen

- 1.1 Planen skal gi Brokelandsheia rammebetingelser som gir mulighet til å utvikle området som et kommunesenter for handel, hvor det legges til rette for nye næringsstomter, samt at det legges til rette for å utvide boligområdet på Glimmeråsen, vest for næringsområdet. Planen skal sikre mulighet for fortetting innenfor dagens sentrumsstruktur med en høyere utnyttelse i en kombinasjon mellom leiligheter og næring.
- 1.2 Planen skal utformes i samsvar med det som ble vedtatt i utviklingsplan for Brokelandsheia, godkjent i kommunestyret i 2009 ("Plansmia"). Det skal legges til rette for en fremtidig jernbanetrasé med stasjonsområde.

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Innenfor plangrensen inngår følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5. nr. 1:

- Boligbebyggelse - B_1-9
- Sentrumsformål - S_1-15
- Bensinstasjon, serviceanlegg - BS
- Torg_1-2
- Lekeplass - LEK_1-5
- Renovasjon/miljøstasjon for områdene RA_1-2
- Trafo 1_5

Kombinerte formål, PBL § 12-5:

- Bolig/Forretning/Kontor - F/K/B
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting - F/K/T_1-9
- Forretning/Beverting/Hotell - F/Bev/H
- Forretning/Kontor/Beverting/Bensinstasjon, Serviceanlegg - F/K/Bev/BS_1-2
- Forretning/Kontor/Beverting/Service - F/K/Bev/S_1-2
- Forretning/Kontor/Industri - F/K/I
- Næring/Kontor/Industri - N/K/I_1-4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5, nr. 2:

- Veg
- Annen veggrunn - grøntanlegg
- Gang- og sykkelvei
- Fortau
- Torg
- Parkering
- Holdeplass/plattform

Grønnstruktur, PBL § 12-5, nr. 3:

- Vegetasjonsskjerm - VS_1-6
- Turvei - TV_1-3
- Grønnstruktur/Naturområde - GN_1-2
- Friområde - FRI

Hensynssoner, PBL § 12-6, jfr § 11-8:

- Frisiktsone - båndlegging

- Sikringssone Jernbane
- Støysone
- Faresone (Høgspontanlegg)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk/utemiljø

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Bebyggelsens utforming, størrelse, takform, fasadematerialer og farger skal tilpasses terrenget, eventuelle særskilte naturkvaliteter og området/landskapet karakter. Tre skal brukes som hovedmateriale i all utbygging, så sant det lar seg gjøre. Høye lange fasader skal deles opp med sprang og variasjon i uttrykk og eventuelt materialbruk. Veggfasader må ha utvendig kledning av tre, naturstein og/eller glass. Taktekkingsmaterialet skal ha matt overflate. Utvendige farger må medvirke til å dempe byggets eksponering mot omgivelsene.

Innenfor sentrumsområdene skal parkeringsarealer, torg og gatemiljø på hensiktsmessig måte deles opp med grøntanlegg, beplantning og ulike typer belegg. Annet opparbeidet tomteareal skal ha en parkmessig utførelse. Avslutning av grøntanlegg mot gangveier og kjøreareal skal utføres med granittstein.

Markiser skal i hvert tilfelle avpasses i forhold til bygningens oppdeling, og skal utføres i refleksfritt materiale.

Høye skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer er ikke tillatt. Fyllinger skal ha en helningsvinkel på 1:2 og avsluttes med murkant eller forstøtningsmur når skråningen er lenger enn 5,0 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein. Murer høyere enn 1,0 meter skal utføres med horisontale fuger og stables forband for hvert skift. Fugene skal ikke være bredere enn 15 cm.

Innenfor sentrumsområdet er utendørs lager av avfall og råmaterialer ikke tillatt. Ferdigprodukter kan plasseres utendørs dersom dette skjer på en ryddig måte som ikke er til sjenanse for omgivelsene eller for trafikksikkerheten. Plassering av containere eller andre typer oppbevaringsinnretninger eller midlertidige konstruksjoner, er ikke tillatt. Etter søknad kan dette tillates i kortere perioder og steder som ikke er synlige fra innfarts- eller internvei, der det ikke virker skjemmende. På industriområdene må utendørs avfallsoppbevaring avskjermes med levegger eller lignende.

Kommunens egne skiltbestemmelser for Brokelandsheia skal til enhver tid være førende for hva som er tillatt.

3.2 Utforming generelt

Bebyggelsen skal ta hensyn til området karakter. Ny bebyggelse skal i grenseområder mot eksisterende bebyggelse gis en utforming tilpasset eksisterende situasjon, og også tilpasse de terrengmessige forhold. Bebyggelsen langs sentrumsgatene skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til gaten og skal utformes slik at de bidrar til en klar romlig avgrensning av gaterommet og skaper en god gatestruktur.

3.3 Plankrav og føringer til detaljregulering (PBL § 12-7, nr.11)

For følgende områder skal det foreligge godkjent detaljregulering før det gis tillatelse til tiltak:

- Område for boligbebyggelse - B_3-4
- Sentrumsformål - S_2 og S_12
- Område for annet kombinert formål, Bolig/Forretning/Kontor - B/F/K

- Område for annet kombinert formål, Forretning/Kontor/Tjenesteyting – F/K/T_2-4
Detaljreguleringsplanen skal inkludere nødvendige deler av atkomstveg og tiliggende grønnstruktur/park. Det må foreligge en høydesatt situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering med antall etasjer, adkomst, parkering og plassering av areal for avfallshåndtering. Det skal settes tydelige krav til utforming, bruk og rekkefølge for gjennomføring.

For boligområder må tomteinnndeling med eiendomsgrenser komme tydelig fram. Lekearealer og andre fellesarealer skal tegnes inn.

3.4 Plankrav og føringer til søknad om tillatelse til tiltak

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon som skal vise at følgende punkter er ivarettatt:

- a) Avgrensning av byggeområder og grønnstruktur innenfor delområdet
- b) Sammensetningen av reguleringsformål i delområder med kombinerte formål i tråd med planens formål i § 1
- c) Nødvendig del av hovedveg, delområdet tilknytning til hovedveg og internveier til byggeområder
- d) Fastsette utnyttelse, byggehøyder og planeringshøyder for terreng
- e) Plan/Løsninger for VA-nett, håndtering av overflatevann, tilkobling til fjernvarmenett, EL- forsyning, tele, bredbånd og annen nødvendig teknisk infrastruktur. Bruk av fornybare energikilder
- f) Internvei, adkomst, privat og felles parkering
- g) Gang- og sykkelveisystem
- h) Grønnstruktur, turområder og friområder
- i) Detaljplan for lekeplasser tilhørende utbyggingsområdet
- j) Byggegrenser og bebyggelsens utforming
- k) Tomtegrenser og utbyggingsetapper
- l) Seksjonering av uteareal
- m) Avfallshåndtering
- n) Sikring av skråning/stup og annen relevant informasjon
- o) Hensyn til universell utforming

Før søknad om tiltak kan godkjennes skal det foreligge en situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, atkomst og parkering, fyllinger og skjæringer, forstøtningsmurer, gjerder, kantstein, beplantning, beleg, belysning, møblering, herunder avbøtende tiltak for å redusere visuelle virkninger av eventuelle større terrenginngrep og VA-trasé (ledningsnett og kabler). All teknisk infrastruktur skal legges som jordkabel.

I forbindelse med oppstart av arbeidet med situasjonskart, skal det avholdes forhåndskonferanse.

Situasjonsplan sendes inn og behandles sammen med søknaden om tillatelse til tiltak for bebyggelsen.

3.5 Utredningskrav (PBL § 12-7 nr. 12)

- 3.5.1 Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser som avklarer forhold knyttet til radon for de aktuelle delområder. Nødvendige tiltak skal beskrives og innarbeides i søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt delområde.
- 3.5.2 Før utbygging av deler av N/K/I_2 og F/K/Bev/S_2 kan utføres, må usikre grunnforhold innenfor disse områdene håndteres.
- 3.5.3 Innenfor områdene B_1-4, kreves oppfyllelse av undersøkelsesplikten i henhold til Kulturminnelovens § 9. For delområdet B_1-2 skal arbeidet utføres i forbindelse med innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak. For delområdet B_3-4 skal arbeidet utføres i forbindelse med detaljregulering.
- 3.5.4 Før utbygging kan settes i gang, må det dokumenteres at tiltak for å ivareta støygrenser gitt i T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, er tilfredsstillende.

- 3.5.5 Før en kan igangsette detaljregulering for områdene S2, F/K/T_3 eller B/F/K skal det utredes muligheten for etablering av parkeringsanlegg i fjell innenfor reguleringsformålene.

3.6 Parkering (PBL § 12-7 nr. 7)

- 3.6.1 For de enkelte formål gjelder følgende for parkeringsplasser:
- Minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller på felles parkeringsplass. Det skal minimum være 1 plass pr. boenhet under tak. Dette gjelder ikke for B_5-9.
 - I områdene B_5-6 og B_8-9 skal det være 1,5 parkeringsplass pr. leilighet på egen tomt, i fellesanlegg nordvest for B_8, eller sørøst i området B_4
 - I område B_7 skal det være 2 parkeringsplasser pr. leilighet på egen tomt, i fellesanlegg nordvest for B_8, eller sørøst i området B_4.
 - 1 parkeringsplass pr.30 m2 BRA kontor, handel og service, bevertning og tjenesteyting.
 - 1 parkeringsplass pr rom for hotell (inkludert behov for ansatte).
- 3.6.2 Det kan bygges et garasjeanlegg med inntil 24 plasser nordvest for B_8 på Glimmeråsen. Tomt for utbygging må kjøpes fra Gjerstad kommune.
- 3.6.3 Alle felles og offentlig tilgjengelige parkeringsplasser skal tilrettelegges med minimum 5 % plasser for bevegelseshemmede.
- 3.6.4 Parkering mellom næringsbygg og gangarealer langs den gjennomgående sentrumsgaten tillates ikke, der det ikke er spesielt regulert for dette.

3.7 Universell utforming (PBL § 12-7, nr. 4)

- 3.7.1 En beskrivelse av universell utforming skal tas med ved detaljregulering av hvert delfelt, eller som del av byggesøknaden der kravet om detaljregulering ikke er påkrevd.
- 3.7.2 Fellesarealer, parker, turveger, stier, friluftsområder og andre utomhusarealer skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming der terrenget tillater det.
- 3.7.3 Lek_5 skal være universelt utformet (uu) med forskjellig vanskelighetsgrad, der det er mulig. Ellers skal det være universelt tilrettelagt. Det skal være minst én trinnfri adkomst, stabile og jevne dekker, ledelinjer (gjærne naturlige), mulighet til å sitte ned, adkomst som er bred nok for barnevogn og rullestol og lekeutstyr som gir utfordringer for et bredt spekter av funksjonsevner.
- Sandkasse i Lek_5 skal anlegges så rullestolbrukere kan komme til på den ene siden, samtidig som et krabbende barn skal kunne bruke sandkassen trygt.

3.8 Krav til barns leke- og uteoppholdsarealer (PBL § 12-7 nr. 4)

- 3.8.1 Sandlekeplass for småbarn skal anlegges for mindre boliggrupper, i nær tilknytning til disse, og minst for hver 25. boenhet. Hver sandlekeplass skal være minimum 100 m² med gode solforhold, sandkasse, huske/sklie/svingstang, bord og benker for barn og voksne. Der det er hensiktsmessig kan to eller flere plasser slås sammen.
- 3.8.2 Området Lek_5 kan inngå i beregning av lekearealer for B_1 og 2.
- 3.8.3 Lek_5 er felles samlingspunkt for B_1-9. Her skal det opparbeides grillplass, lekeplass med stor "fuglerede-huske" og flere varierte lekeapparater, samt ballbinge. I tillegg gjelder kravene i pkt. 3.7.3.

§4. Områder for bebyggelse og anlegg PBL § 12-5, nr. 1

Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon og annet som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor med mer skal bevares. Busker og trær som kan være til ulempe for alminnelig ferdsel, kan kreves fjernet.

Alle bygg innenfor sentrumsområdet, S_1-9 + S_15 og F/K/T_5-9, nord for EuroSpar, skal ha røde tegl- eller sementstein, i matt utførelse.

4.1 Boligbebyggelse (B 1-2)

- 4.1.1 Innenfor områdene skal det opparbeides uteareal tilsvarende minst 25m² pr boenhet medregnet private hager, terrasser og balkonger. Alle boenheter skal ha minimum 15m² privat uteoppholdsareal. Uteområdene skal være egnet til opphold og lek, ha en hensiktsmessig lokalisering og en utforming som gir mulighet for sosialt samkvem og ulike typer aktivitet til forskjellige årstider.
- 4.1.2 Parkering for områdene B_1-2 må etableres i anvist fellesanlegg.
- 4.1.2 Byggene skal ha saltak, hvor alle bygg i samme delområde skal ha samme takvinkel, minimum 35 grader og maksimum 40 grader. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Garasjeanlegg (carporter, boder o.l.) skal ha pulttak. Takvinkel skal ligge mellom 25-30 grader. For garasjeanlegg (carport, boder o.l.) gjelder også at det skal være kun én gjennomgående takvinkel.
- 4.1.3 Taktekkingsmaterialet skal være i tegl, skifer eller sementstein og ha matt overflate i svart, grå eller rød.
- 4.1.4 Det skal benyttes tre som hovedmateriale ved oppføring av byggene.
- 4.1.5 Over garasjene skal det bygges boder med egen inngang. Adkomst til disse kan være fra veien på oversiden/vest for garasjeanlegget.
- 4.1.6 Perspektivskisse må utarbeides for B_1-2
- 4.1.7 Utbygging skal skje i samsvar med kommunens intensjoner. Illustrasjonsskissen skal brukes som prinsipp for utbyggingen av området.
- 4.1.8 Innenfor område B_1 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 30 %
 - Det skal etableres minimum 12 boenheter
 - Maksimal mønehøyde er cote +117
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terreng tillater det
 - Hele delområdet må sees i sammenheng og skal bygges ut etter passivhusstandard
- 4.1.9 Innenfor område B_2 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 25 %
 - Det skal etableres minimum 17 boenheter
 - Maksimal mønehøyde er cote +122
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terreng tillater det
- 4.1.10 Det er avsatt areal til en miljøstasjon innenfor B_1 og en i B_2. Renovasjonsanlegg\Miljøstasjonene (RA_1-2) skal legges inntil kjøreveg. Miljøstasjonene skal ha overbygg, eller være innebygd i en bu. Plassering og utforming skal være estetisk god og universelt utformet.

4.2 Boligbebyggelse (B 3-4)

- 4.2.1 Parkering for områdene B_3-4 må etableres på egen tomt eller i eget fellesanlegg. I tillegg skal det etableres et felles parkeringsanlegg for boligområdene B_5-9 innenfor delfeltet B_4 i forbindelse med detaljregulering av delfeltet.
- 4.2.2 Innenfor område B_3 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 25 %
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terreng tillater det
- 4.2.3 Innenfor område B_4 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 30 %
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terreng tillater det
 - Det kan føres opp terrasseleiligheter i tilknytning til/over parkeringsanlegg

4.3 Boligbebyggelse (B 5-9)

- 4.3.1 Innenfor eksisterende boligområde B_5-9 (konsentrert småhusbebyggelse) tillates det å gjøre mindre justeringer, som ikke ødelegger for helhetsinntrykket av området. Dette må godkjennes av alle i sameiet og Gjerstad kommune.
- 4.3.2 Det etableres et felles parkeringsanlegg for boligområdene B_5-9 innenfor delfeltet B_4 i forbindelse med detaljregulering av delfeltet. Utvendig parkering skal løses innenfor egen

seksjon i samråd med sameiet. Parkering kan løses ved utbygging av eget garasjeanlegg nordvest for B_8. Se pkt. 3.6.2.

- 4.3.3 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe, eller langs samme vegstrekning, skal ha lik takvinkel.
- 4.3.4 Taktekkingsmaterialet skal være i rød tegl eller sementstein og ha matt overflate.

4.4 Sentrumsformål. (S 1-15)

- 4.4.1 I området tillates følgende funksjoner: Forretning, bevertning, offentlige og privat tjenesteyting, kontor og bolig, med tilhørende funksjoner, blant annet varelevering.
- 4.4.2 Boliger tillates ikke i nedre etasjeplan, på gateplan.
- 4.4.3 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken:
- S_1, %-BYA = 75 %
 - S_2, %-BYA = 65 %
 - S_3-10, %-BYA = 65 %
 - S_11, %-BYA = 65 %
 - S_12, % BYA = 25 %
 - S_13, %-BYA = 65 %
 - S_14, %-BYA = 60 %
 - S_15, %-BYA = 65%
- 4.4.4 Bebyggelsen kan oppføres i følgende maksimale høyder innenfor de enkelte delfelt:
- S_1 tillates en gesimshøyde på 12,5 meter og en maks mønehøyde på 16,0 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93
 - S_2 tillates en gesimshøyde på 19,5 meter og en maks mønehøyde på 24,2 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93. S_2 skal ha minimum 5 etg. regnet fra nedre etasjeplan. Bygg som oppføres her skal skjule fjellskjæringen. Det kreves detaljregulering og perspektivskisse/fotomontasje. Bygningen(e) skal ha adkomst fra flere plan. En terrasseformasjon på bygningsmassen kan tillates.
 - S_3-8 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93-94. S_6 skal ha minimum 2.etg, og parkering løses på egen tomt.
 - S_9-10 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96. S_9 skal ha minimum 2 etg.
 - S_11 tillates en maks mønehøyde på 18,7 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 94-96. For bebyggelse etablert fra øvre nivå med adkomst fra vei mot vest tillates en gesimshøyde på 5,6 meter og maks mønehøyde på 9,1 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 104. S_11 skal ha minimum 2 etg + loft regnet fra nedre etasjeplan, og bygget skal ha adkomst fra minst to plan. Det stilles krav om perspektivskisse/fotomontasje. Parkeringsbehov skal løses på egen grunn; under bakken eller i eget bygg (2. etg mellom næringsdel og bolig-/kontordel).
 - S_12 kan tillates 2 etg pluss loft, og underetg. der terrenget tillater det. Parkering må etableres på egen tomt, eller i eget fellesanlegg. Området skal detaljreguleres.
 - S_13-14 tillates en gesimshøyde på 12,0 meter og en maks mønehøyde på 15,5 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 96.
 - S_15 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96. Parkering løses på egen tomt.
- 4.4.5 S_11 skal ha adkomst til varelevering via S_10.
- 4.4.6 Langs det offentlige gate- og plassrom skal bebyggelsen gjennom sin plassering og fasadeutforming henvende seg mot gaten og bidra til en klar romlig avgrensning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner i første etasje.

- 4.4.7 Mot hovedgate passerer bygningenes hovedfasade i formålsgrense. Bygningskroppene skal flukte langs samme strekning. Mindre deler av fasaden kan være inntrukket. Deler av fasaden høyere enn 5,0 meter over planert bakkenivå kan utkrages inn til 2,0 meter.
- 4.4.8 Mindre bygg med inn til 12 meter bredde må ha saltak eller derav avledede takform. Større bygninger bredere enn 12 meter, kan ha flate tak eller pulttak.

4.5 Kombinert formål, Bolig/Forretning/Kontor, (B/F/K)

- 4.5.1 Området skal benyttes til bolig, forretning og kontor, med tilhørende funksjoner.
- 4.5.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 65%.
- 4.5.3 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område er 15,5 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca kote + 108.
- 4.5.4 Angående parkering vises det til pkt. 3.5.5.

4.6 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Tjenesteyting, (F/K/T 1-9)

- 4.6.1 Området skal benyttes til forretning, kontor og tjenesteyting, med tilhørende funksjoner.
- 4.6.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken:
- F/K/T_1-4, %-BYA = 70 %.
 - F/K/T_5-6, %-BYA = 60 %.
 - F/K/T_7-9, %-BYA = 65 %.
- 4.6.3 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_1-3 er 12 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 91-94.
- 4.6.4 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_4 er 18,7 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 96.
- 4.6.5 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_5 er 10 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 94. På F/K/T_5 stilles det krav om parkering under bakken, minimum 20 P-plasser. Tomta kan utvides under eksisterende P-plass sør for tomta, med forutsetning om ytterligere antall P-plasser under bakken.
- 4.6.6 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_6-7 er 12,3 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93-95.
- 4.6.7 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_8-9 er 10,5 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96.
- 4.6.8 Langs det offentlige gate- og plassrom skal bebyggelsen gjennom sin plassering og fasadeutforming henvende seg mot gaten og bidra til en klar romlig avgrensning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner i første etasje.
- 4.6.9 Mot hovedgate passerer bygningenes hovedfasade i formålsgrense. Bygningskroppene skal flukte langs samme strekning. Mindre deler av fasaden kan være inntrukket. Deler av fasaden høyere enn 5,0 meter over planert bakkenivå kan utkrages inn til 2,0 meter.
- 4.6.10 Mindre bygg med inn til 12 meter bredde må ha saltak eller derav avledede takform. Større bygninger bredere enn 12 meter, kan ha flate tak eller pulttak.

4.7 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverting/Hotell (F/K/Bev/H)

- 4.7.1 Innenfor området kan det etableres bygg i kombinasjonen forretning, bevertning og hotell med tilhørende funksjoner.
- 4.7.2 Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området.
- 4.7.3 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.7.4 Innenfor området F/Bev/H skal maksimal mønehøyde være 13 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 98.

4.8 Bensinstasjon/serviceanlegg, (BS)

- 4.8.1 Området kan benyttes til bensinstasjon med tilhørende serviceanlegg.
- 4.8.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 50%.
- 4.8.3 Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde på 8 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 92.

4.9 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverting/Bensinstasjon, serviceanlegg (F/K/Bev/BS 1-2)

- 4.9.1 Innenfor området kan det etableres bygg for tjenesteyting i kombinasjon med forretning, kontor og bensinstasjon med serviceanlegg, med tilhørende funksjoner.
- 4.9.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.9.3 Innenfor området F/K/Bev/BS_1-2 skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 103.

4.10 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverting/Serviceanlegg (F/K/Bev/S 1-2)

- 4.10.1 Innenfor området kan det etableres bygg for tjenesteyting i kombinasjon med forretning, kontor og serviceanlegg med tilhørende funksjoner.
- 4.10.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.10.3 Innenfor området F/K/Bev/S_1 skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 103.
- 4.10.4 Innenfor området F/K/Bev/S_2 skal maksimal gesims og mønehøyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 97.
- 4.10.5 Angående grunnforhold på F/K/Bev/S_2 vises det til pkt. 3.5.2.

4.11 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Industri, (F/K/I)

- 4.11.1 Innenfor område tillates etablering av forretning, kontor og industri, med tilhørende funksjoner.
- 4.11.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 65 %.
- 4.11.3 Innenfor området skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 107.

4.12 Kombinert formål, Næring/Kontor/Industri, (N/K/I 1-3)

- 4.12.1 Innenfor område tillates etablering av næring, kontor og industri, med tilhørende funksjoner.
- 4.12.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken
 - %-BYA = 65 % for N/K/I_1-3
 - %-BYA = 60 % for N/K/I_4
- 4.12.3 Innenfor området N/K/I_1 skal maksimal høyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 97.
- 4.12.4 Innenfor området N/K/I_2-3 skal maksimal høyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 90-92.
- 4.12.5 Innenfor området N/K/I_4 skal maksimal høyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93.
- 4.12.5 Angående grunnforhold på N/K/I_2 vises det til pkt. 3.5.2.

4.14 Lekeplass (LEK 1-5)

Arealet skal benyttes til rekreasjon og lek. Det gis ikke tillatelse til tiltak som kan virke til hinder for regulert bruk. Nødvendig sikringstiltak i områdene skal gjennomføres før de kan tas i bruk.

§5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5:

Alle felt regulert til samferdselsanlegg i planen er offentlige. I områdene satt av til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det kjørevei, fortau, gang- og sykkelveier og støyskjermer. Veianlegg skal være i tråd med kommunens veinorm. I området skal det sikres fremføring av kabler og ledninger til byggeområdene. Opparbeiding av alt veiareal skal skje i samsvar med detaljreguleringsplan og detaljplaner som skal forelegges ansvarlig myndighet til godkjenning.

5.1 Kjøreveg

Arealer for hovedveg system er vist i kart. Innenfor arealet kan det etableres veg med nødvendige sidearealer, rabatter med beplantning, tilhørende gang- og sykkelbaner og fortau mv.

5.2 Annen veggrunn

Innenfor området kan det etableres sideområde til vei, snøopplag, grøfter, skjæring og fylling. Gang- og sykkelveger skal også ha sideområde — grøfter, plass til snøopplag etc.

5.3 Gang- og sykkelvei

Arealer for gang- og sykkelvei systemet er vist i kart. Innenfor arealet kan det etableres gang- og sykkelvei med nødvendige sidearealer, rabatter med beplantning.

5.4 Jernbane

Innenfor byggeforbudssonen for jernbane tillates etablering av parkeringsplasser, garasjer og mindre omfattende lagerbygg. Alle henvendelser angående oppføring av bygningsmasse innenfor byggeforbudssonen for jernbane skal forelegges jernbaneverket.

5.5 Torg

Arealene skal opparbeides som felles møteplasser for Brokelandsheia. Innenfor arealene kan det etableres rabatter med beplantning, og området kan møbleres. T_1 skal opparbeides i tråd med intensjonene i utviklingsplanen for Brokelandsheia, datert 19.11.09, men med de fysiske justeringer som er gjort i forholde til parkering og veier i plankartet her.

5.6 Holdeplass Turbuss (HpTb)

Innenfor arealet skal det opparbeides holdeplass for turbusser. Det skal opparbeides minimum tre p-plasser for bussparkering.

§6. Grønnstruktur, PBL § 12-5, nr. 3

6.1 Vegetasjonsskjerm, (VS 1-6)

Innenfor områdene skal vegetasjon bevares og større fysiske inngrep i området tillates ikke. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene.

6.2 Turvei, (TV 1-3)

Områdene tillates tilrettelagt med turvei tilknyttet internt sti- og gang-/sykkelveisystem. Det gis ikke tillatelse til tiltak som kan virke til hinder eller forstyrrende for regulert bruk. Det tillates større terrenginngrep for å sikre tilfredsstillende tilgjengelighet for alle.

6.4 Friområde

Arealet skal benyttes til rekreasjon og lek, samt være en vegetasjonsbuffer mot sentrumsområdet.

6.5 Naturområde. (GN 1-2)

Områdene er viktige grøntområder og nærrekreasjon for de fremtidige boligområdene. Det tillates tiltak i området som gir en sunn vegetasjon, tynningshogst som tiltak kan tillates.

§7. Hensynssoner, PBL §§ 12-6 og 11-8

7.1. Frisiktsoner - båndlegging

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

7.2. Sikringszone Jernbane

Innenfor byggeforbudssonen tillates kun etablert parkeringsareal, mindre lagerbygg, eller tilsvarende anlegg. Byggeforbudssonen i gjeldende plan opphører når plan for jernbanelinje er vedtatt.

7.3. Støysone

Handels- og servicevirksomhet kan etableres innenfor sonen. Støvfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

7.4 Faresone (høgspantanlegg)

Byggegrense er 10 meter fra midtlinje. Bygging nær anlegget skal avklares med kraftverket.

§8. Rekkefølgebestemmelser, PBL § 12-7 nr. 10

8.1 Detaljregulering

- 8.1.1 Før rammesøknad for de enkelte delområdene hvor det er karv til detaljregulering (jf. § 3.3) kan gis, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan.
- 8.1.2 Før detaljreguleringsplan for områdene beskrevet i § 3.3 kan godkjennes, skal gjeldende utredningskrav for det konkrete delområde være oppfylt, (jf. § 3.5).
- 8.1.3 Friområde Lek_5 må være ferdig opparbeidet før en kan ta leilighetene innenfor delfeltene B_1-2 i bruk.

8.2 Igangsettingstillatelse

- 8.2.2 Før igangsettingstillatelse for B_1 og B_2 kan gis, må det foreligge en godkjent situasjonsplan med tilhørende teknisk anlegg. Planen må vise hvordan utearealer og lekeområdet Lek_5 er tenkt løst, (jf. § 3.4).

Vedtatt av kommunestyret 21.03.13

Kjetil Inge Gornnevdal

