

Egengodkjent av Lier kommunestyre 11. juni 2024, sak 77/2024

LIER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

TRANBY

(områderegulering)

1. FORMÅLET MED PLANEN

1-1. Planens formål

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av Tranby. Det planlegges for fortetting, sentrumsutvikling med boliger og noe næring. Planen legger også til rette for oppgradering av Tranby idrettspark med idrettshall og oppgradering/utvidelser av Tranby og Hallingstad skoler.

Det skal legges til rette for bærekraftig mobilitet, med tilrettelegging for redusert transportbehov, redusert intern biltrafikk, bildeling, god kobling mot kollektiv og høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg.

1-2. Planens avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 2021-07.

2. FELLESBESTEMMELSER

2-1. Plankrav

Krav om detaljregulering (§12-7 nr. 11)

I områdene BB1, BAA1, 3, 4 og 5, o_FR1-2, o_TV1-5, o_TO1-2, GT1 og o_GT2, kan det ikke utføres tiltak etter PBL § 20-1 første ledd bokstav a), d) over 100 m², j), k), l) og m), før området inngår i detaljregulering.

2-2. Krav til innhold i detaljregulering

Følgende punkter skal det redegjøres nærmere for i forbindelse med detaljregulering for feltene BB1, BAA1, 3, 4 og 5, o_FR1-2, o_TV1-5, o_TO1-2, GT1 og o_GT2:

- a) Ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan skal reell fare for flom være avklart, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).
- b) Ved offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan skal flomveiens plassering (H410) gjennom planområdet være nærmere avklart. Det må også avklares hvor mye vann som

renner inn i planområdet, for å sikre tilstrekkelig areal og tverrsnitt for flomveien og at den er tilstrekkelig dimensjonert, jfr. Fagrapport overvann OV-01, datert 27.10.2023.

- c) BYA omregnes til BRA.
- d) Volumstudien datert 06.10.2023, alternativ 1, maks 450 leiligheter, skal være retningsgivende for plassering av og variasjon innenfor bebyggelsens høyder.
- e) Vurdere bebyggelsens kvaliteter nærmere for feltene BB1, BAA1, 3, 4 og 5, blant annet bruk av takterrasser, fellesrom, gjesteleilighet, andel felles areal/privat uteoppholdsareal på terreng/bakkeplan, inntrukne toppetasjer, gjennomgående leiligheter og leiligheter med lysinnslipp fra to sider.
- f) For felles MUA som beregnes/løses utenfor egen tomt av tilliggende friareal og park, forutsettes det at de enkelte byggeområdene bidrar til opparbeidingstiltak og kvalitetsheving av friområder, utearealer og møteplasser utenfor egen tomt.
- g) I områder der det godtas reduserte krav til minste uteoppholdsareal (MUA) i forhold til kommuneplanen krav, skal arealet kompenseres med høyere kvalitet på det som opparbeides.
- h) Ved utbygging er det viktig å bevare verdifulle trær og vegetasjon innenfor planområdet og i randsonene, der det er mulig.
- i) Sandlekeplass skal i forbindelse med detaljreguleringen planlegges innenfor hvert utbyggingsfelt og legges inn i utomhusplanen, i forbindelse med byggesaken.
- j) Støy og luftforurensning: Videre avklaring av støyforholdene ved plassering og utforming av leilighetsbyggene, ved eventuelle tiltak.
- k) Torgene o_TO1-2 skal prosjekteres mer detaljert ut fra prinsippene i bestemmelsene 3.6.b) Torg.
- l) Innenfor formålet gatetun f_GT1 og o_GT2 skal det redegjøres for etablering av ulike typer sambruksareal, beplantning- og lekeareal, av- og påstigning, gang- og sykkelveg, innkjørsel til parkeringsanlegg, parkering, møbleringssoner og gågate.
- m) Gang- og sykkelvei (gangfelt) over Tranbylia (o_KV5) justeres i tråd med kommunens veinorm (2023), kapittel 4.10.6 Krysningspunkt for gående.
- n) Mobilitet: Utrede plassering av hentepunkter og pakkebokser for å redusere transportbehov, i henhold til mobilitetsplan/strategi. Vurdere å sette av mer areal til mikromobilitet. Sentrere varelevering til bestemte punkter, med tilrettelegging for sikker adkomst og manøvrering utenom skolevei.
- o) Kulturminneregistrering i felt BAA5 gjennomføres i forbindelse med detaljreguleringen.
- p) Anleggsperioden: Det stilles krav til utarbeidelse av et miljøoppfølgingsprogram (MOP) i forbindelse med detaljregulering av felt BB1, BAA1, 3, 4 og 5. I den forbindelse må det gjøres en analyse av potensialet for funn av forurenset grunn i de samme områdene.

Dersom det vurderes at sannsynlighetene for funn av forurensning i grunnen er høy, må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser som del av planarbeidet.

- q) For feltene BB1, BAA1, 3, 4 og 5 skal det avklares en prosentvis fordeling av BYA/BRA for de ulike arealformålene, definert i punkt 3-5 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål.
- r) Det skal vurderes å inkludere ulike kollektive boformer i den videre planleggingen, i samsvar med Lier kommunes «Helhetlig boligstrategi 2023 - 2027», del 4 «Fremtidens boformer; 4.3 Gode bomiljø».
- s) Ved utvikling av Tranby sentrum skal det overordnet hensyntas et fremtidig behov for droppsoner og andre nødvendige tilrettelegginger for autonom delingstransport av personer og varedronetransport.

2-3. Rekkefølgekrav

- a) Før kommunen kan tillate bygging av feltene BB1 og BAA4-5, skal flomvei i hensynssone H410 være nærmere utredet og opparbeidet.
- b) Før kommunen kan tillate utbygging i BB1, BAA1, 3, 4 og 5, skal det være tilstrekkelig barnehagedekning i kommunen og tilstrekkelig kapasitet ved Hallingstad barneskole og Tranby ungdomsskole.
- c) For feltene BB1, BAA1, 3, 4 og 5, skal reell fare for områdeskred være avklart på detaljreguleringsnivå, i henhold til kravene i pbl § 4-3. Kravene i pbl § 28-1 og § 29-5, TEK 17 kap.7 og NVEs til enhver tid sist reviderte veileder, legges til grunn for utredning av skredfare.

2-3-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal bortledning av avløpsvann være i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2. Tilknytningen av avløpsvann fra planområdet kan ikke finne sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget som tilknyttes har kapasitet til å motta avløpsvannet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.
- b) Før det kan gis tillatelse til tiltak for feltene BB1, BAA1, 3, 4 og 5, skal det redegjøres og dokumenteres hvordan parken (o_PA1) og torg (o_TO1-2) skal møbleres, med fordeling av kostnader for alle nevnte utbyggingsfelt.
- c) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse/boliger/boenheter som krever støyreducerende tiltak i medhold av Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021, skal det foreligge tillatelse til slike nødvendige tiltak.
- d) Før det gis tillatelse til tiltak for bebyggelse og anlegg skal det være utarbeidet VA-rammeplan for hele planområdet. Planen skal godkjennes av kommunen.
- e) Før det gis tillatelse til tiltak for feltene BB1, BAA1, 3, 4 og 5 skal det redegjøres nærmere for håndtering av overflatevann. Det skal innenfor disse områdene sikres tilstrekkelig areal til kontrollert oversvømmelse eller bortledning av overvann. Det vises til fagrapport overvann Tranby OV-01, datert 27.10.2023.

- f) Før det gis tillatelse til tiltak i bestemmelsesområde #2, skal det være utarbeidet plan for anleggsperioden. Minst mulig av vegetasjonen skal fjernes.

2-3-2. Før igangsettingstillatelse

- a) Før det gis igangsettingstillatelse for feltene o_T1-5, o_PA1, o_IDR og o_PP1-2 skal det foreligge godkjent utomhusplan for arealet.
- b) Før det gis igangsettelsestillatelse for feltene o_T4-5, skal skolens uteoppholdsareal i parken o_PA1 være prosjektert og vist på utomhusplan.
- c) Før det gis igangsettelsestillatelse for feltene BAA1, 3 og 4, skal o_PA1 være prosjektert og vist på utomhusplan.
- d) Før det gis igangsettelsestillatelse for BB1 og BAA5, skal opparbeidelse av o_FRI1-2 være prosjektert og vist på utomhusplan.
- e) Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen senest samtidig med at igangsettingstillatelse gis.
- f) Før det gis igangsettingstillatelse, skal det utarbeides Miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggs- og driftsfasen for feltene o_T4-5 og o_IDR.
- g) Før det gis igangsettingstillatelse for feltene o_T4-5 og o_IDR, skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger, med tilhørende energi- og klimagassutslipp. Bruk kommunens mal som omfatter anerkjente beregningsmetoder.
- h) Før det gis igangsettingstillatelse for feltene o_T4-5 og o_IDR, skal det redegjøres for hvordan prosjektet løser utfordringen med tilstrekkelig slukkevannskapasitet.
- i) Før det gis igangsettingstillatelse for feltene o_T1-5, o_PA1, o_IDR og o_PP1-2, skal reell fare for områdeskred være avklart, i henhold til kravene i pbl § 4-3. Kravene i pbl § 28-1 og § 29-5, TEK 17 kap.7 og NVEs veileder 1/2019, legges til grunn for utredning av skredfare.

2-3-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Alle utomhustiltak skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for o_T4-5, skal kjøreforbindelsen mellom o_TO2 og gang- og sykkelvei o_GS6 være stengt.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for o_T4-5, skal kollektivholdeplass o_KH2, o_KV6 med tilhørende droppsone og fortau o_FO3-4 være opparbeidet. Frisikt etter kommunens norm skal sikres i krysset.

- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for undervisningsbyggene i o_T4-5, skal o_GS6, o_FO3-4, o_KH2 og o_PP2 være ferdigstilt.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for idrettshall i område o_IDR, skal o_PP1 og o_KV4 være opparbeidet. I tillegg skal følgende tiltak være opparbeidet:
1. Bestemmelsesområde #1:
 - gjennomgående turvei fra o_PP1 til o_KV6
 - kjøreadkomst til hovedinngang idrettsanlegg
 - HC-parkeringsplasser og 5 ordinære P-plasser i tilknytning til hovedinngang idrettsanlegg
 2. Bestemmelsesområde #2:
 - Området skal være istandsatt og revegetert med stedegen vegetasjon, med innslag av furu
- f) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for idrettshall i område o_IDR, skal Barlindveiens (o_KV4) kryss med Joseph Kellers vei (o_KV1), med tilhørende gang- og sykkelvei (o_GS8-9) strammes opp, som vist på plankartet. Det skal også opparbeides venteareal på østsiden av tilliggende gangfeltet nord for krysset, på minst 1 kvm. Frisikt etter kommunens norm skal sikres i krysset.
- g) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for BAA5, skal o_KV5, o_FO1, som vist på plankartet samt sykkelparkering ved o_KH4 være ferdigstilt.
- h) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for BB1, skal o_KV5, o_FO1 og 5, som vist på plankartet, samt sykkelparkering ved o_KH4, være ferdigstilt.
- i) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for BAA5, skal o_FRI2 og o_TV3-4 være ferdigstilt.
- j) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for BB1, skal o_FRI1 og o_TV1-2 være ferdigstilt.
- k) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BAA1, 3 og 4, skal o_KV 2-3, o_TO1 og sykkelparkering i felt o_AVG4, ved bussholdeplass (o_KH2), være ferdigstilt, i tillegg til belysning av gangfeltene over veien Tranby torg (o_KV2) og veien Tranbylia (o_KV5), og Bratromveien (o_KV7), i tråd med kommunens veilysnorm.
- l) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BB1 og BAA5, skal belysning av gangfeltene over veien Tranbylia (o_KV5), og Bratromveien (o_KV7), etableres i tråd med kommunens veilysnorm.
- m) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BAA1 og 4, skal f_GT1 være ferdigstilt.
- n) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for dagligvareforretning i BAA1, må dagligvareforretning i BAA3 være avviklet.

- o) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for flytting av dagligvareforretning fra BAA3 til BAA1, skal o_TO2 være ferdigstilt
- p) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til BAA4, skal o_TV5 og o_GT2 være opparbeidet.
- q) Terrengforming og beplantning av annet veiareal innenfor feltene, skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- r) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt o_T4-5 og o_IDR, skal nødvendig støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt, i samsvar med tillatelsen.
- s) Før det gis ferdigattest for felt o_T4-5 og o_IDR, skal det være dokumentert at Miljøoppfølgingsplanen (MOP) er ferdigstilt og gjennomført.

2-4. Utforming

- a) Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Fyllinger skal såes til, beplantes eller steinsettes.
- b) Verdifulle trær på begge sider og langs G/S veien helt vest i planområdet, tillates ikke fjernet med mindre de er til fare for omgivelsene.
- c) Støttemurer høyere enn 2 meter skal trappes og plass-støpt betong over 2 meter skal kles eller dekkes med annet materiale.
- d) Traforom skal innlemmes i ny eller eksisterende bebyggelse.
- e) Innenfor utbyggingsformålene kan det legges til rette for sosiale møteplasser som sittegrupper, benker og areal for lek m.m. utenfor byggegrensen mot gjennomgående gang- og sykkelvei i vest. Det tillates også etablering av turstier, flomveier, trafoer og sikringsskap, utenfor byggegrense i dette området.
- f) Innenfor utbyggingsformålene kan interne veier, støttemurer, parkering trafoer og sikringsskap tillates utenfor byggegrense mot Joseph Kellers vei o_KV1. Bestemmelsen gjelder ikke for skoleområdet o_T5 Hallingstad skole.
- g) Byggegrense for offentlige VA-ledninger er 4 meter.
- h) Nedkjøringsramper skal integreres i bygningsvolumet.
- i) Bebyggelsen skal ha variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling med variasjon i formspråk og bruk av farger og materialer, samt i vindusutforming og plassering. De høyeste bygningene plasseres mot øst og Joseph Kellers veg og trappes ned mot vest for å ta vare på eksisterende kvaliteter og sikre gode solforhold i leilighetene.

2-5. Krav til utomhusplan

Utomhusplanen skal leveres i to eksemplarer, hvorav en skal være farget. Planen skal lages i målestokk 1:500, eventuelt i målestokk 1:200. Det skal framgå av planen hvordan byggetiltaket tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, hvordan uteområdene er tenkt utformet med hensyn til tekniske installasjoner og fysisk tilrettelegging. Følgende punkter skal være med på utomhusplanen:

- a) Overvannsystem med høyder, sluk og eventuelt andre oppsamlingssystemer.
- b) Murer med høyder og materialvalg.
- c) Gjerder med høyder og materialvalg.
- d) Renovasjonsløsninger.
- e) Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- f) Lekeplasser.
- g) Fall- og stigningsforhold.
- h) Atkomst for bevegelseshemmede.
- i) Biloppstillingsplasser.
- j) Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- k) Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.

2-6. Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

Krav til minste uteoppholdsareal for boliger

Boligkategori	Grunnsats m ²	Grunnlag for beregning	Arealkrav m ²
Boenhet under 50 m ² BRA	0	Boenhet	30
Boenhet over 50 m ² BRA	0	Boenhet	60

- a) Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av felles uteoppholdsareal.
- b) Uteoppholdsareal og fellesareal skal være egnet til formålet og minimum oppfylle følgende kvalitetskrav:
 1. Det skal være sollys på minst 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn
 2. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter

3. Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal
 4. Støynivå skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dBA. Arealet skal ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
 5. Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg
 6. Arealet skal ha soner for lek, sosialt samvær og rekreasjon
- c) Uteoppholdsareal kan bestå av både privat og felles areal for flere boenheter. For BB1 BAA1, 3, 4 og 5, kan inntil 100 % av privat uteoppholdsareal løses på egen del av takterrasse og/eller åpen balkong, veranda eller terrasse. Minimum 50 % av totalt uteoppholdsareal skal være felles. Privat uteareal pr. boenhet skal være minimum 10 kvm og minste stille areal skal være minimum 5 kvm.
- d) Åpne verandaer/balkonger/terrasser og takterrasser kan regnes med som uteoppholdsareal. Med åpne verandaer/balkonger/terrasser menes at minst en side er åpen. Verandaen/balkonger/terrassen kan være overbygd med tak.
- e) Inntil 30 % av felles MUA kan løses utenfor egen tomt, på tilgrensende friarealer, torg og parkområder.

2-7. Parkering

- a) På parkeringsplassene o_PP1-2 skal det opparbeides egne gangarealer dimensjonert for rullestol som leder til nærmeste turvei, fortau eller gang- og sykkelvei. Gangareal og gangadkomst, skal fremgå av utomhusplanen.
- b) Krav til parkeringsdekning:
Det skal avsettes og opparbeides oppstillingsplasser for bil på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor.

2-7-1. Krav til parkeringsplasser for bil til bolig

Boligkategori	Grunnlag pr. p-plass	Min	Maks	Gjesteparkering
Boenhet under 50 m ² BRA	Boenhet	0,2	0,8	0,2
Boenhet over 50 m ² BRA	Boenhet	0,5	1,8	0,2

- a) Gjesteparkering skal være tilgjengelig på terreng eller i åpent parkeringsanlegg.
- b) Ved etablering av biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg, skal minimum 5% (minst 1) være tilpasset forflytningshemmede.
- c) Det skal tilrettelegges for framføring av kabler for ladestasjon for el-bil for alle biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg i tilknytning til boligfeltene.

2-7-2. Krav til parkeringsplasser for bil til annen bebyggelse

Arealbruk	Grunnlag pr. p-plass	Tranby
Forretning	100 m ² BRA	Maks. 1
Institusjon	Pr sengeplass/ behandlingsplass	Maks 0,2
Kontor	100 m ² BRA	Maks 1

- a) Minimum 5 % av parkeringsplassene (minst 1) skal være tilpasset forflytningshemmede.
- b) Det skal tilrettelegges for fremføring av kabler for ladestasjon for el-bil for alle biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg.

2-7-3. Sykkelparkering

- a) Det skal avsettes og opparbeides oppstillingsplasser for sykkel på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor.

Bygningstype / arealbruk	Grunnlag pr. p-plass	Tranby
Barnehage	Antall ansatte	0,5
Skole, undervisning	Antall elever	0,5
Institusjon	Sengeplass/ behandlingsplass	0,2
Idrettsanlegg		Min 50 stk

- b) Følgende generelle krav gjelder for alle sykkelparkeringer:
 - 1. Plasseringen skal gi en rask og enkel tilkomst til målpunktet.
 - 2. Gangavstanden fra bebyggelsen til sykkelparkeringen skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegget for bil. Alternativt kan sykkelparkeringen plasseres ved bygningens hovedinngang.
 - 3. Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan og 50 % av plassene skal være under tak.
- c) Ved oppføring av nye bygninger for mer enn 20 ansatte, skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkering.

2-8. Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- b) Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Solcellepanel, solfangere og sikringstiltak kan unntas fra bestemmelsen.

2-9. Avkjørsel, vei, vann og avløp

- a) Avkjørsel til tomtene som vist med pil på plankartet er veiledende. Antall adkomster og hvilken veg/gate tomte skal ha adkomst fra, er bindende. Ved justering av plasseringen, må det dokumenteres at adkomsten ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur o.l. og at sikt er ivarettatt. Maksimal tillatt bredde på adkomst er 6 meter.
- b) Avkjørsel skal opparbeides i samsvar med kommunens veinorm.
- c) Ved bygging av vei og legging av ledninger, skal fjellskjæringer så langt som mulig unngås.
- d) Fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.
- e) Det tillates ikke støttemurer med høyde over 2m. Støttemurer med høyde over 1 m, skal oppføres i annet materiale enn plass-støpt betong.

2-10. Krav til håndtering av overflatevann

- a) Det skal innenfor planområdet etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer, i henhold til tretrinnsstrategien og Temaplan overvann Lier kommune, med tilhørende sjekkliste for regulering, i tillegg til Fagrapport Overvann Tranby OV-01 datert 27.10.2023. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Det må avsettes tilstrekkelig areal til dette. Trinn 1 og trinn 2 skal være koblet mot trinn 3, også ved svikt eller funksjonsfeil. Plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av kommunen.
- b) Overflatevannshåndteringen innenfor området skal primært bygges på overflatebaserte løsninger.
- c) Plan for håndtering av overflatevann og snø skal legge vekt på å hindre forurensning til omkringliggende verdifulle naturområder, samt opprettholde vannbalansen i disse områdene.
- d) Nedbør skal i størst mulig grad infiltreres i grunnen. Løsninger/plassering av infiltrasjonsanlegg skal dimensjoneres med tanke for dette og slik at det naturlige avrenningsmønsteret opprettholdes. Infiltrasjonsanlegg bør være multifunksjonelt og kunne benyttes som en tilleggsverdi som for eksempel estetiske kvaliteter, rekreasjon, økt biologisk mangfold eller enklere drift.
- e) Flomvei inn og ut av planområdet skal opprettholdes. Endringer i flomveiens areal eller trasé kan utføres dersom det dokumenteres at endringen er en forbedring nedstrøms fra eksisterende situasjon. Overvann fra trinn 1 og trinn 2 i tretrinnsstrategien skal ledes til hovedflomvei som vist i Fagrapport Overvann Tranby OV-01 datert 27.10.2023, som følger denne planen.
- f) Løsning for håndtering av overflatevann for idrettsanlegget o_IDR, må sikre at gummigranulat ikke overføres til overvannsnettet.

2-11. Støy

- a) Boenheter, skoler og idrettsanlegg skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, tabell 2.

Tabell 2: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, helsebygg, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå. Forutsetninger for beregning av grenseverdiene er gitt i veiledning til retningslinjen.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal dag og kveld, kl. 07 - 23	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Veg	$L_{den} \leq 55$ dB	$L_{SAF} \leq 70$ dB			
Bane	$L_{den} \leq 58$ dB	$L_{SAF} \leq 75$ dB			
Luftfart	$L_{den} \leq 52$ dB	$L_{SAS} \leq 80$ dB			
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{evening} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og $L_{evening} \leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB		Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB			
Motorsport	$L_{den} \leq 45$ dB	Aktivitet bør ikke foregå	$L_{SAF} \leq 60$ dB		
Skytebaner	$L_{den} \leq 35$ dB	Aktivitet bør ikke foregå.	$L_{AFmax} \leq 65$ dB		
Vindturbiner	$L_{den} \leq 45$ dB				
Nærmiljøanlegg	$L_{AFmax} \leq 60$ dB				

- b) For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, kapittel 6, legges til grunn.

Tabell 4: Anbefalte støygrenser utendørs for bygge- og anleggsvirksomhet med varighet over 6 måneder. Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	60	55	45
Skole, barnehage	55 i brukstid		

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

- c) Ny arealbruk og nye tiltak i planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i Klima og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021. Det må foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

2-12. Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av uteareal for alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v.

2-13. Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

2-14. Fjernvarme og energiforsyning

Nybygg i planområdet skal tilrettelegges for tilknytning til eksisterende fjernvarmeanlegg, det gjelder:

- Nye bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m²
- Utbygging av nye bygninger som samlet er over 500m².
- Eksisterende bygninger med bruksareal (BRA) over 500 m² BRA som foretar hovedombygging i samsvar med plan- og bygningslovens § 31-2 første ledd.

2-15. Krav til miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for anleggs- og driftsfasen for felt o_T4-5 og o_IDR. I den forbindelse skal det gjøres en analyse av potensialet for funn av forurensning i disse feltene. Dersom det vurderes at sannsynlighetene for funn av forurensning i grunnen er høy, må det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser som del av planarbeidet.

Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for følgende: Fordeling av ansvar, oppgaver og myndighet, miljømål, lovkrav, planstatus og rammebetingelser. Planen skal identifisere relevante miljøtema; klimagassutslipp, energi- bruk og forbruk, materialbruk, avfall, forurensning av jord og vann luftforurensning, støy og vibrasjoner, naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø. Det skal redegjøres for hvordan miljøarbeidet følges opp og kontrolleres.

2-16. Renovasjon

Areal for renovasjon opparbeides i henhold til Renovasjonsforskrift for kommunene i Drammensregionen, vedtatt av alle Rfds eierkommuner.

3. REGULERINGSFORMÅL

3-1. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1)

- a) Området skal bebygges med varierte leilighetstyper og størrelser.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 35 %.
- c) Maks gesimshøyde skal ikke overskride 21 meter (tilsvarer 6 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overskride 18 meter (tilsvarer 5 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal variere fra 12 - 21 meter (3 – 6 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Parkering kan løses i P-kjeller.
- e) Adkomst til feltet skal være via o_KV5.

3-2. Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

3-2-1 T1 – Omsorgsinstitusjon (Tranbylia bofelleskap)

- a) o_T1 er offentlig bebyggelse.
- b) I området kan det oppføres bebyggelse for omsorgsboliger, helse- og omsorgsinstitusjon eller annen helserelatert virksomhet, med tilhørende anlegg.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for feltet er 40 %.
- d) Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter, og mønehøyden skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Adkomst til feltet skal være som vist med adkomstpil på plankartet.

3-2-2 T2 – Hallingstadtunet

- a) o_T2 er offentlig bebyggelse.
- b) I området kan det oppføres bebyggelse for omsorgsboliger, helse- og omsorgsinstitusjon eller annen helserelatert virksomhet, med tilhørende anlegg.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for feltet er 50%
- d) Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter, og mønehøyden skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng for bofelleskap og småhus.
- e) Bygningene skal ha saltak m. takvinkel mellom 25 og 40 grader.
- f) For eksisterende blokkbebyggelse skal gesimshøyde ikke overskride 17 meter, og mønehøyden skal ikke overskride 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3-2-3 T3 – Barnehage

- a) Innenfor feltet f_T3 kan det oppføres bebyggelse for barnehage, med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal være felles.
- b) Innenfor formålet kan tiltak som hører til barnehagens uteareal tillates etablert utenfor byggegrensen.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for feltet er 30 %.
- d) Deler av uteareal for feltet kan løses innenfor tilliggende parkområder o_PA1 og kommunens friareal (148/13), mellom blokkene i Syrinveien 13 og 15. Disse områdene kan ikke gjerdes inn.
- e) Barnehagen skal ha adkomst via o_KV5.
- f) Parkeringsbehovet for barnehagen i f_T3 skal dekkes innenfor o_PP1 - 3.
- g) Innenfor formålet kan støttemurer tillates etablert utenfor byggegrense mot vei.
- h) Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3-2-4. T4 – Undervisning (Tranby Ungdomsskole)

- a) Innenfor feltet kan det oppføres bebyggelse for undervisning (Tranby ungdomsskole), med tilhørende anlegg, svømmehall, samt kulturinstitusjon, herunder bibliotek, kulturskole, øvingslokaler, konsertlokale og liknende. Bebyggelsen skal være offentlig.
- b) Byggegrensen mot gang og sykkelvei o_GS3 og torg o_TO1 i nord, samsvarer med formåls grensen.
- c) Deler av uteareal for feltet kan løses innenfor o_PA1.
- d) Eksisterende grønnstruktur mot og langs gangvei i vest skal bevares.

- e) Innenfor formålet kan tiltak som hører til skolens uteareal tillates etablert utenfor byggegrensen.
- f) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for feltet er 40 %.
- g) Gesimshøyde skal ikke overskride 13 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overskride 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- h) Parkering for skolen skal dekkes i feltene o_PP1-2.
- i) Det skal tilrettelegges for minimum 2 HC – plasser innenfor skolens område. Det skal også tilrettelegges for minimum 2 HC-plasser ved inngang til bibliotek og eventuell fremtidig kulturskole/kulturinstitusjon/konsertlokale.
- j) Skolen skal ha adkomst via o_KV6.
- k) Det skal sikres gode uteoppholdsarealer for variert aktivitet tilpasset aldersgruppen. Utearealene skal ha en robust utforming, med høy kvalitet i materialbruk. Naturmaterialer skal være dominerende.

3-2-5. T5 – Undervisning (Hallingstad barneskole)

- a) Innenfor feltet kan det oppføres bebyggelse for undervisning (Hallingstad barneskole), med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal være offentlig.
- b) Eksisterende skogsområde i øst skal bevares i størst mulig grad.
- c) Innenfor formålet kan tiltak som hører til skolens uteareal tillates etablert utenfor byggegrensen.
- d) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for feltet er 40 %.
- e) Gesimshøyde skal ikke overskride 13 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyden skal ikke overskride 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Parkering for skolen skal dekkes i feltene o_PP1-2.
- g) Det skal tilrettelegges for minimum 2 HC - plasser innenfor skolens område
- h) Skolen skal ha adkomst via o_KV6.
- i) Det skal sikres gode uteoppholdsarealer for variert lek og aktivitet tilpasset de ulike aldersgruppene. Utearealene skal ha en robust utforming med høy kvalitet i materialbruk. Naturmaterialer skal være dominerende.

3-3. Idrettsanlegg (IDR)

- a) Idrettsanlegg kan ha funksjoner som klubbhus, idrettsbaner, flerbrukshall, servicebygg med tilhørende infrastruktur og veganlegg.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for feltet er 40 %.
- c) Maksimal gesimshøyde er 10 meter for håndballhall, 18 meter for fotballhall og 12 meter for servicebygget, over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Bebyggelsen skal ha sprang, visuelle brudd eller være inntrukket, for å bryte opp fasadene. Bebyggelsen skal ha varierende material- og fargebruk.
- e) Flomlys og lydanlegg kan tilknyttes idrettsanlegget. Flomlys og lydanlegg skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og 07.00.
- f) Parkering skal skje innenfor o_PP1-2.
Det skal tilrettelegges for minimum 2 HC –parkeringsplasser utenfor inngangspartiet på idrettshallen. Det tillates etablert inntil 5 ordinære parkeringsplasser, samt sykkelparkering innenfor bestemmelsesområde #1.
- g) Etablering av baner, mindre installasjoner som gjerder, mindre tribuner, kiosk, leskur, belysning og liknende kan tillates utenfor byggegrensen. Baner og mindre installasjoner kan ikke plasseres nærmere langsgående G/S vei ved blokkene i vest, enn 10 meter målt fra formålsgrense/planavgrensning o_ IDR og innover idrettsanlegget. Sittebenker og/eller med bord kan tillates utenfor byggegrensen.

3-4 Felles lekeplasser (LEK)

3-4-1 Generelle krav til lekeplasser

Lekeplasser skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:

- a) Alle boliger skal sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper
- b) Det skal være tilgjengelige arealer for lek og opphold for barn i ulike aldre, og arealene skal gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Det skal legges opp til at lekeplasser også kan fungere som sosiale møteplasser.
- c) Lekeplassene skal tilfredsstillende kravene til universell utforming for atkomst og minimum 50 % av arealet.
- d) For boenheter innenfor BB1, BAA1, 3, 4 og 5, tillates nærlekeplasser løst samlet utenfor egen tomt.
- e) Støynivået skal ikke overstige L_{den} 55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier, gitt ved forskrift med veiledere.
- f) Det tillates ikke bruk av gummiflis (teknisk gummi) ved etablering av lekeplasser.

- g) Lekearealer på tak godkjennes ikke som eneste løsning.
- h) Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe og slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser.

3-4-2 Utforming og størrelse - lekeplasser

Fra enhver boenhet skal det sikres:

- a) Tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper også ved ombygging/bruksendring. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan lekeareal er sikret, opparbeidet/sikret tilgjengelig i prosjektet.
- b) Fra enhver boenhet skal det sikres:
 - 1. Sandlekeplass på minimum 100 m², maks 100 m fra boligen. Lekeplassene skal møbleres med sandkasse, lekestativ eller lekehytte.
 - 2. Nærleplass på minimum 500 m², maks 250 m fra boligen. Nærleplassen skal ha klatreapparat, plass til ballek og huskestativ. Terrenget skal ha variert form. (høydeforskjeller), med variert underlag.
 - 3. Avstand skal måles langs veg/ganglinje.

3-5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

3-5-1 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA1).

- a) I området kan det oppføres bolig, forretninger, kontorer, tjenesteyting, bensinstasjon/veiserviceanlegg og fjernvarmeanlegg.
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for feltet er 80% (i sokkel) /35 % (bakkeplan).
- c) Maks gesimshøyde skal ikke overskride 21 meter (tilsvarer 6 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overskride 18 meter (tilsvarer 5 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal variere fra 12-21 meter (3–6 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Parkering kan løses i P-kjeller, inntil tre etasjer under bakken.
- e) Adkomst til feltet skal være via o_KV2-3 og som pilene viser på kartet
- f) Byggegrense mot gatetun (f_GT1) og kjørevei (o_KV2 og 3) er sammenfallende med formålsgrensen

3-5-2 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA2)

- a) Feltet kan ha funksjoner som klubbhus med mulighet for selskapslokaler, BUA, ungdomshus og diverse kulturaktiviteter. Feltet kan også være en del av tiliggende idrettsanlegg, med funksjoner som fremgår av punkt 3-3a) Idrettsanlegg (IDR)
- b) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for feltet er 80%.

- c) Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Parkering for bygningen skal dekket i feltene o_PP1-2.
- e) Adkomst til feltet skal være via o_KV6 og parkeringsplass o_PP2.
- f) Byggegrenser i feltet er sammenfallende med formålsgrensen.

3-5-3 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA3)

- a) I området kan det oppføres leiligheter, forretninger og lokaler for offentlig eller privat tjenesteyting.
- b) Dagligvareforretning kan tillates inntil det er etablert dagligvareforretning i BAA1.
- c) I første etasje skal det tilrettelegges for forretninger eller offentlig- og/eller privat tjenesteyting, med 60 % aktive vindusflater (tildekking av vindusflater tillates ikke).
- d) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for feltet er 80 %.
- e) Gesimshøyde skal ikke overskride 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- f) Adkomst til feltet skal være via o_KV2-3.
- g) Byggegrenser i feltet er sammenfallende med formålsgrensen.

3-5-4 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA4)

- a) I området kan det oppføres leiligheter, forretninger (under 100 kvm), kontorer og lokaler for offentlig eller privat tjenesteyting. I første etasje ut mot torget tillates kun mindre forretninger og lokaler for offentlig og privat tjenesteyting.
- b) I første etasje skal det være 60 % aktive vindusflater (tildekking av vindusflater tillates ikke).
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for feltet er 30 %.
- d) Gesimshøyden for punkthuset skal ikke overskride 25 meter (tilsvarer 7 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng. For øvrig bygningsmasse skal gesimshøyden ikke overskride 21 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Maks gesimshøyde for resterende bebyggelse skal ikke overskride 21 meter (tilsvarer 6 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overskride 18 meter (tilsvarer 5 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng.

Gesimshøyden skal variere fra 12 - 21 meter (3 – 6 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng.

- f) Parkering kan løses i P-kjeller.
- g) Adkomst til feltet skal være via o_KV2-3.
- h) Byggegrense i øst mot gatetun f_GT1 og i sør mot o_GT2 og torg o_TO1 er sammenfallende med formålsgrensen

3-5-5 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BAA5)

- a) Området kan bebygges med varierte leilighetstyper samt lokaler til kontor og til offentlig og privat tjenesteyting.
- b) Det tillates etablert areal for sykkelparkering inntil bussholdeplass o_KH3, i tråd med kommunens norm.
- c) Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 25 %
- d) Maks gesimshøyde skal ikke overskride 21 meter (tilsvarer 6 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overskride 18 meter (tilsvarer 5 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden skal variere fra 12 - 21 meter (3 – 6 etasjer) over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Parkering kan løses i P-kjeller.
- f) Adkomst til feltet skal være via o_KV5.

3-6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg (KV)

1. o_KV1-6 er offentlig veg.
2. o_KV3 kan ha langsgående parkering.
3. o_KV6 er regulert med total bredde 7,5 meter med følgende oppdeling:
kjørevei: 0,25 - 4,50 - 0,25 meter, fortau: 2,5 - 0,25 meter.
Veien skal fungere som adkomst til skolene for transport av elever til Miljøverkstedet, varelevering og beredskapsvei til skolene. Veien er stengt med bom etter slippsonen.
4. Vegbredder opparbeides som vist på plankart.
5. Vegskjæringer og fyllinger skal påføres jord og tilsåes/beplantes.

b) Torg (TO)

1. o_TO1-2 skal være offentlig.
2. Torgene skal utformes med vekt på estetiske kvaliteter som inviterer til opphold.
3. Det skal tilrettelegges for aktive fasader og førsteetasjer ut mot torget, som også skaper liv på kveldstid og i helgene.

4. Fjerne kjøreadkomst og eksisterende parkering, for privatbiler
5. Torget og sentralområdet defineres gjennom etablering av planens høyeste bygg (signalbygg) mot torget.
6. Bruke belysning i og rundt torgarealet for å skape attraktivitet og trygghetsfølelse/ sosial kontroll.
7. Blågrønne elementer, vegetasjon, møblering og kunst brukes for å skape et attraktivt torg.
8. Det tilrettelegges for lek og aktivitet som passer for alle aldersgrupper.
9. Kun varelevering, beredskapskjøring og HC transport tillates over torg.
10. Det tillates etablert HC-parkeringsplasser innenfor området.
11. Krav om universell utforming.

c) Gatetun (GT)

1. Gatetun f_GT1 er felles gatetun for feltene BAA1 og 4.
2. Gatetun o_GT2 er offentlig gatetun
3. Innenfor formålet gatetun kan det etableres ulike typer sambruksareal, beplantning- og lekeareal, av- og påstigning, gang- og sykkelveg, innkjørsel til parkeringsanlegg, parkering, møbleringssoner og gågate.

d) Gang- og sykkelveg (GS)

1. Gang- og sykkelveg o_GS1-9 skal opparbeides som vist på plankartet og i tråd med kommunens veinorm.
2. Anlegget skal være belyst, og det skal legges særlig vekt på belysning av krysningspunkter i tråd med kommunens veilysnorm.

e) Fortau (FO)

1. Fortau o_FO1 er delvis opparbeidet og skal forlenges frem til avkjørsel til turvei o_TV4, som vist på plankartet og i tråd med kommunens veinorm. Anleggene skal være belyst i tråd med kommunens veilysnorm.
2. Fortau o_FO5 fortsetter fra turvei o_TV 4, langs o_KV5 og kobles mot o_GS2 som vist på plankartet. Anleggene skal være belyst i tråd med kommunens veilysnorm.
3. Fortau o_FO2 skal opparbeides som vist på plankartet.
4. Fortau o_FO1, 3, 4 og 5 skal opparbeides med total bredde 2,75 meter (2,5 asfaltbredde og 0,25 skulder).

f) Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

1. Annen veggrunn o_AVG1-12 er offentlig og omfatter arealer til grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, støttemurer og mindre tekniske bygninger som pumpehus, sikringsbokser etc.
2. I o_AVG4 tillates det etablering av parkeringsplass for sykler, i henhold til kommunens veinorm.

g) Kollektivholdeplass (KH)

1. Kollektivholdeplassene o_KH2-5 skal brukes til holdeplass for buss og opparbeides som vist på plankartet og i tråd med kommunens veinorm.
2. Kollektivholdeplassene skal ha universell utforming.

h) Parkeringsplasser (PP)

1. Parkeringsplass o_PP1-2, er offentlige og skal betjene skolene og idrettsanlegget. Parkeringsplassene skal ha permeabelt dekke.
2. Ved etablering av biloppstillingsplasser i o_PP1- PP2 skal minimum 5% være tilpasset forflytningshemmede. Parkeringsplassene skal plasseres inntil bygningen (klubbhuset).
3. Parkeringsplass o_PP3, er offentlig og skal betjene barnehagen i f_T3. Minimum 1 av biloppstillingsplassene skal være tilpasset forflytningshemmede.
4. I området o_PP1 skal det etableres skjerming mot eksisterende bebyggelse i syd. Skjermingen skal fremgå av utomhusplanen.
5. Det tillates støttemur langs o_PP1 i formålsgrensen til idrettsanlegget o_IDR.
6. o_PP1 skal fungere som beredskapsvei til søndre del av planområdet, samt nærområdet utenfor.
7. På parkeringsplassene o_PP1 og o_PP2 skal det opparbeides egne gangarealer.

3-7. Grønnstruktur

a) Turveg (TV)

1. o_TV1-5 skal være offentlig
2. o_TV1-2 skal utformes som Turvei 1 og ha reguleringsbredde på 4,5 meter (3,0 m. turvei og 1,5 meters grøft).
3. Turvei o_TV3 – 5 skal fungere som flomvei og ha reguleringsbredde 6 meter (1,5 - 3,0 - 1,5m).
4. o_TV3-5 skal utformes og dimensjoneres for å tåle å bli oversvømt. Dimensjoneringskriterier for flomveien skal følge veileder fra NVE.
5. Den gjennomgående turvegen «rygggraden» skal binde sammen friområdene o_FRI1-2 med parken o_PA1 og videre gjennom torget o_TO1, mellom skoleområdene o_GS6 og videre gjennom idrettsanlegget o_IDR til o_PP1.

b) Park (PA)

1. Park o_PA1 skal være offentlig og skal fungere som en grønn sone mellom torg, barnehage, skole og annen tilliggende bebyggelse.
2. Det kan opparbeides gang- og sykkelforbindelser gjennom området.
3. Det tillates å etablere vannspeil innenfor området, også som del av overflatevannshåndteringen.
4. Parkområdet kan også benyttes som uteoppholdsareal for barnehagen og skolene. Området skal ikke inngjerdes.
5. Parken skal tilrettelegges med muligheter for ulike aktiviteter beregnet for alle aldersgrupper. Det kan etableres sosiale møteplasser og sittegrupper
6. Verdifulle trær i parken o_PA1 tillates ikke fjernet, med mindre de er til fare for omgivelsene.

c) Friområde (FRI)

1. Områdene avsatt til friområder o_FRI1-3 skal være offentlige. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
2. Det kan etableres sti gjennom områdene.

3. Møblering og mindre installasjoner, som bål plass, sittegrupper, ulike møteplasser kan tillates.
4. Terrengebearbeiding og nyplantning skal skje i henhold til godkjent utomhusplan.
5. I o_FRI3 tillates det pumptrack med tilhørende sykkeløype gjennom området.
6. Bekken gjennom område o_FRI3 tillates ikke lagt i rør.

4. HENSYNSSONER

4-1. Faresone - Flomfare (H320)

Faresonen viser aktsomhetsområde for flom. Reell fare for flom skal avklares i neste planfase i forbindelse med detaljreguleringen. jfr. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og rundskriv H-5/18 Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).

4-2. Krav vedrørende infrastruktur (H410)

Flomvei (H410_1)

- a) Infrastruktursonen viser flomvei gjennom planområdet. Nærmere plassering av flomveien med bredde snitt og terskler, avklares i neste planfase. Langs flomveien kan det også etableres terskler, dam eller vannspeil for bl.a. håndtering av overvann.
- b) Områder med boligformål sikres/dimensjoneres mot 200-års flom. Områder for skoler barnehager og sykehjem sikres/dimensjoneres mot 1000-års flom.

4-3. Hensynssone (H500)

Bevaring av kulturminne (H570)

- a) Det tillates ikke tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen, før kulturminneregistrering er gjennomført og status for kulturminnet er avklart.
- b) Avklaring av kulturminnets status utføres i forbindelse med detaljreguleringen, i neste planfase.

4-4. Gjennomføringssone (H810) – Krav om felles planlegging

Det stilles krav om felles planlegging for følgende felt:

- a) Feltene BAA5 og BB1, o_FRI1-2, med tilhørende turveier o_TV1-4, adkomstvei o_KV5 og felles parkeringskjeller.
- b) Feltene BAA1, 3 og 4, o_TO1-2, f_GT1 og o_GT2, turvei o_TV5, adkomst o_KV2-3 og parkeringskjeller.

5. ANDRE JURIDISKE FLATER

5.1 Bestemmelsesområde (#)

- a) Byggegrense er sammenfallende med bestemmelsesområdene #1-2
- b) Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres idrettshall, med flerbruksflater, fotballhall og serviceareal. Det skal etableres adkomstvei til idrettshallens hovedinngang og HC-parkeringsplasser og 5 ordinære parkeringsplasser langs fasaden. Det skal etableres turvei gjennom idrettsområdet o_IDR, fra o_PP1 til kjørevei o_KV6, i henhold til kommunens veinorm (Turvei1).
- c) Bestemmelsesområde #2 er reserveareal for plassering av idrettshallen dersom det viser seg at det ikke er mulig å få plassert idrettshall, samt adkomst og gangvei innenfor bestemmelsesområdet #1. Ved tiltak innenfor #2 tillates det å tangere byggegrensen til #1.
 - 1. Bestemmelsesområde #2 skal istandsettes etter anleggsfasen.
 - 2. Furutrærne i området skal søkes bevart.
 - 3. Det skal etableres beredskapsvei langs bygget/tiltaket og innenfor byggegrense/grensen for bestemmelsesområdet #2.

6. DEFINISJONER

- a) Mindre forretninger - forretninger under 100 m²
- b) Pumptrack - er en lukket runde, eller bane for tråsykkel/terrengsykkel, med en serie kuler, hopp og doseringer
