

# TØNSBERG KOMMUNE

## REGULERINGSPLAN FOR REVETAL SENTRUM

### PlanID 3803 R10\_0013

Sist revidert 08.12.20

Oppdatert i forhold til plankart av 29.09.20

Kunngjøring av oppstart		06.06.2005
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	DEN-0064/06	19.10.2006
Offentlig ettersyn fra-til		26.10.-04.12.2006
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	DEN-017/07	15.03.2007
<b>Kommunestyrets vedtak</b>	<b>KST-008/07</b>	<b>20.03.2007</b>
Kunngjøring av plan 28.06.2007		
Endring	KST-064/10	14.09.2010
Bestemmelser (§§ 9, 14 og 15) og kart		
Oppheving	KST-077/12	16.10.2012
Bestemmelser (§§ 1, 2, 6, 8, 14, 15 og 16) og kart		
Mindre endring	DEN-052/16	30.08.2016
Bestemmelser (§ 11)		
Mindre endring	DEN-083/16	29.11.2016
Bestemmelser (§ 8 område BFK2)		

### Foreslåtte endringer er vist på følgende måte:

Rød tekst med overstrykning = tekst som foreslås slettes

Blå tekst = foreslått ny tekst

## § 1 FORMÅLSINNDELING

Området for reguleringsplanen er avgrenset på plankartet. Området er i medhold av plan- og bygningslovens § 25 avsatt til

### § 25, 1. ledd nr.1 BYGGEOMRÅDER

- Boliger med tilhørende anlegg (B1-B5)
- Kontor-(K1 -K3)
- Industri (I1-I2)
- Bensinstasjon (GBE1,GBE2)

### § 25, 1. ledd nr.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjørevei (T1,T2)
- Gang- og sykkelvei (GS1-GS7)
- Torg
- Parkeringsplass (P)
- Annen veigrunn

### § 25, 1. ledd nr.4 FRIOMRÅDER

- Park
- Turvei (T1-T3)
- Offentlig friområder (G1-G3)

### § 25, 1. ledd nr. 5 FAREOMRÅDER

- Rasfare

### § 25, 1. ledd nr. 6 SPESIALOMRÅDER

- Frisiktsone ved vei
- Bevaring

### § 25, 1. ledd nr. 7 FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel (Veg A-G)

### § 25, 2. ledd, KOMBINERTE FORMÅL

- Bolig/Forretning (B/F1)
- Forretning/Kontor (F/K1, F/K2)
- Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K1, 2,4,5)
- Forretning/Industri (F/I1)
- Bevertning/forretning/kontor (BE/F/K1)

## § 2 GENERELLE BESTEMMELSER

### **Rekkefølgebestemmelse**

- a) Før bebyggelse kan etableres innenfor byggearealene B/F/K 2, 4, 5, skal parkområdet Park 1 være opparbeidet i henhold til en helhetsplan inkludert områder for lek. Før bygging tillates på område B/F/K 5, samt opparbeidelse av nye veier for å betjene disse områdene, skal minst 25% av byggepotensialet i B/F/K 2 være realisert. Realiseringen forutsettes å være gjennomført når råbygg er reist og byggearbeidene pågår kontinuerlig.

### ***Kulturminner***

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende foretak på stedet.

### ***Grunnforhold***

De avsatte byggeområdene kan ikke bebygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området samlet er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et leirskred som utløses i naboarealene. Dokumentasjonen skal omfatte vurdering av grunnforholdenes utvikling i overskuelig fremtid der det er kvikke leirmasser eller leire som kan utvikles mot å bli kvikk. Dokumentasjonen skal utarbeides av anerkjente fagkyndige.

Før tillatelse til oppføring av bygg eller anlegg gis skal det der det er påvist mulighet for at området kan inngå i et leirskred foreligge beskrivelse av nødvendige tiltak for stabilisering av massene eller andre hensiktsmessige tiltak. Gjennomføring av disse tiltakene skal være en forutsetning for gjennomføringen av prosjektet.

Tiltakshaver har kontinuerlig ansvaret for oppfølging og gjennomføring av geotekniske tiltak, slik at sikkerheten til enhver tid er ivaretatt.

### ***Byggegrense mot hovedvannledning (VIV)***

VIV's hovedvannledning berører byggeområdene IF1, I2, F/K1 og B/F/K5. Bygninger på disse områdene skal i regelen legges på en byggeelinje 4-5 meter fra senter vannledning. Sikringstiltak mot bebyggelsen som permanent spunt slått i lås forutsettes. For bygninger som ligger 10 m eller mer fra vannledningen kreves ikke sikringstiltak dersom det ikke er spesielle geotekniske forhold (kvikkleire) som gjør at dette bør gjennomføres.

### ***Estetikk***

Det er et siktemål at planområdet skal ha en høy estetisk kvalitet på uteområdene. Utforming av veier, gater og torg skal gis en bevisst og helhetlig utforming med tanke på gatebelegg, kantsteiner, bruk av vegetasjon, samt møblering med lyktestolper, benker etc. En oppfølging av "Løvtreprosjektet" er ønskelig.

Reklameskilt skal være montert på vegg, være underordnet bygningens proporsjoner og tillates ikke oppført på gesims, møne, tak, stolper o.l. Det vises til Re kommunes vedtekter til plan- og bygningsloven om skilt og reklame.

Nye bygninger som oppføres i området skal tilpasses omkringliggende bebyggelse når det gjelder bebyggelsesstruktur, form, målestokk, materialvalg og fargebruk, samtidig som det gis mulighet til individuell tilpasning. Det er et siktemål at ny bebyggelse skal ha en høy estetisk kvalitet. Fasadelengde for ny bebyggelse skal ikke overskride 30 m lengde uten at det legges inn brudd i fasadelivet eller andre formgrep som bidrar til at bebyggelsen brytes opp visuelt.

### **Universell utforming**

Ved utforming av områdene innenfor planen skal det legges vekt på at det skal være lett å finne frem for orienteringshemmede og at bevegelseshemmede opplever det lett å komme frem til og innenfor planens ulike områder.

### **Energiøkonomisering**

For hvert byggeprosjekt skal det søkes løsninger som ivaretar energiøkonomisering og bærekraftig utvikling, herunder

- Optimal varmeisolasjon
- Bruk av overskuddsvarme
- Fornybare energibærere
- Varmeveksling/varmepumper

Der flere byggeprosjekt utvikles i tilnærmet samme tidsrom skal det også tilstrebes samarbeid dersom dette har betydning for valget av effektive løsninger. Hovedprinsipp for oppvarming og varmtvannsforsyning skal fremlegges ved søknad om rammetillatelse, slik at bygningsmessige konsekvenser ved valget kan innpasses i planløsninger og utformingen av bygg.

### **Støy**

For byggeprosjekt som omfatter boliger, og der det vil være støybelastning fra veitrafikk, skal det før byggetillatelse gis være utført støyberegninger. Nødvendige tiltak for å oppfylle forurensningsloven med tilhørende forskrifter skal dokumenteres og innarbeides i prosjektet. Kravene i miljødepartementets veileder for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal oppfylles.

For etablering av bygg og anlegg i planområdet, som i driftssituasjonen erfaringsvis vil medføre konflikt i forhold til omgivelsene når det gjelder støy, men som faller utenfor virkeområdene i forurensningsloven med forskrifter, skal en vurdering av støy likevel foretas og dokumenteres i forbindelse med byggesøknad.

### **Parkering**

Som hovedregel skal maksimalt 50% av de samlede parkerings- og garasjeplassene for den enkelte byggetomt etableres på bakkeplan. For områder med typisk småhusbebyggelse og for industribebyggelse kan dette fravikes. Det skal beregnes følgende minste antall parkeringsplasser:

Eneboliger, rekkehus o.l. og leilighetsprosjekt med 19 enheter eller mindre	2 plasser pr boenhet, herav skal én kunne bygges som garasje
Leiligheter, 3 rom eller mer i prosjekt med 20 enheter eller mer	1,5 plasser pr. boenhet, herav skal én kunne bygges som garasje
Hybelleiligheter (inntil 2 rom + kjøkken)	1 plass pr. leilighet
Kontorer (ikke publikumsrettede kontor)	1,0 plass pr. arbeidsplass
Forretningsarealer, inkl. postkontor, legekantor o.l.	1 plass pr. 50 m2 gulvflate
Industri- og lagerbebyggelse	1 plass pr. 100 m2 gulvflate
Forsamlingslokaler, spisesteder o.l.	0,3 plasser pr. sitteplass

Ved prosjekt der arealbruken må forventes å skape større parkeringsbehov enn tabellen viser, og for byggeareal som ikke omfattes av tabellen skal reelt parkeringsbehov legges til grunn. Normtall i normalene til Statens vegvesen (Håndbok 017 eller senere erstatninger av denne) brukes så langt de passer.

For større parkeringsanlegg kan det godkjennes lavere parkeringsdekning enn minstekravet når det er godtgjort at topper i parkeringsbehovet ikke vil være sammenfallende for ulike arealtyper (f. eks. kontorer betjent på dagtid mandag-fredag som deler parkeringsanlegg med forretninger med størst parkeringsbehov lørdag formiddag).

Parkeringsdekning for et byggeprosjekt kan aksepteres på annen eiendom der det er sikret ved varig avtale, ikke virker begrensende for planlagt utnyttelse av sentrumsområdet og parkeringsplassene er hensiktsmessig plassert i forhold til prosjektet.

### **Utendørs lagring, utendørs salgsarealer**

Utendørs lagring tillates ikke innenfor reguleringsområdet. Mindre utendørs salgsområder og utstillingsområder kan tillates.

### **Oppholds- og lekearealer**

For boenheter i områdene B/F/K 1, 2, 4 og 5 og B/F1 gjelder følgende arealkrav til uteoppholdsarealer:

Antall boenheter	Minimum felles uteoppholdsareal i m <sup>2</sup>
1-5	100
6-10	150
flere enn 10	150 + 10 pr. enhet over 10 stk.

For hver boenhet skal det i tillegg være minimum 10 m<sup>2</sup> eget uteoppholdsareal på privat terrasse/balkong. For små boenheter (under 60 m<sup>2</sup>) kan hele eller deler av eget uteoppholdsareal utgå mot at tilsvarende areal tillegges felles uteoppholdsareal.

For område B/F/K 1 skal det etableres min. 100 m<sup>2</sup> nærlekeplass med min. bredde 7 m. Det kan gjøres kompensierende tiltak for nærlekeplass ved opprustning av nærliggende grøntarealer/parker.

For øvrige byggeområder der det inngår boliger gjelder følgende:

Det skal avsettes areal på minst 100 m<sup>2</sup> pr. bolig/leilighet egnet til lek og utendørsopphold og som er sikret for allment bruk av alle beboere og beboeres besøkende. Av det avsatte arealet skal det opparbeides minimum 150 m<sup>2</sup> pr. 25 boliger som nærlekeplass tilrettelagt for minst 3 aktiviteter.

For alle byggeområdene gjelder følgende funksjonskrav til uteoppholdsarealer: Arealer som er brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m, arealer med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområde og areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, regnes ikke med. Områdene skal være tilstrekkelig sikret med gjerde eller annen sikring der det grenser mot vei eller større høydeforskjeller. Ved oppholdsarealer som ligger som et element i en større bygningskonstruksjon skal det legges vekt på at planløsningene ikke bidrar til åpenbare konflikter mellom oppholds- og lekeaktiviteter og brukere av andre arealer i bygget.

Alle oppholds- og lekearealer som inngår i det enkelte prosjekt skal opparbeides til full standard før det gis brukstillatelse.

### **Dokumentasjon ved byggesøknad**

Ved søknad etter plan- og bygningslovens § 93 skal det i tillegg til den dokumentasjonen av tiltaket som kreves etter lov og forskrifter foreligge:

1. Bygge- og tomtedelingsplan. Planen kan omfatte en eller flere tomter og vise arealbruken for alt areal på byggetomta, herunder:

- Tomtegrenser
- Bygningers plassering, etasjetall, høyder og takform, herunder bebyggelse som tilhører senere byggetrinn (for bygg med boliger skal det alltid vises plassering av minst en garasje/garasjeplass pr. enhet, selv om den ikke omfattes av byggesøknaden)
- Oppfylling og terrassering (eksisterende og nytt terreng)
- Evt. transformatorbokser, rom for avfallsbehandling, kjøle- og ventilasjonsenheter, samt andre bygningselementer som vil kunne ha betydning for tomtens logistikk og naboskap
- Parkeringsdekning, samt kjørearealer, inkl. manøvreringsareal og arealer for av- og pålessing
- Eksisterende vegetasjon og ny vegetasjon (områder med busker og trær), hva som skal beholdes og hva som skal fjernes.
- Utendørs gangarealer, inkludert ramper og trapper
- Utendørs områder for lek og opphold
- Parkområder og skjermbelter
- Snøopplag, der store plasser må brøytes

2. Fasadeoppriss eller fotomontasje sett fra tilstøtende vei/plass som viser den nye bebyggelsen eller anlegget i sammenheng med eksisterende bygg og anlegg på naboeiendommene. For større byggeprosjekt skal dokumentasjonen omfatte visualisering av tiltakets virkninger for alle relevante fasaderetninger.

## **§ 3 BYGGEOMRÅDER - BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG**

### **Generelle bestemmelser**

I området kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg. Mellom garasjeport og vegens reguleringsgrense skal det i utkjøringsretningen være en avstand på minst 5 meter.

### **Boligområde B1 (3,796 daa)**

Området kan bygges ut med rekkehus, kjedete boliger eller leilighetsbygg i tre etasjer med inntrukket 4. etasje. Maksimal gesimshøyde 6 meter og totalhøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene, %-BYA = 30 %.

Bebyggelse mot Gamleveien skal legges i byggegrensen med fasade og hovedinngang mot denne.

### **Boligområde B2 (10,815 daa)**

Området kan bebygges med eneboliger eller leilighetsbygg i tre etasjer med inntrukket 4. etasje. Maksimal gesimshøyde 6 meter og totalhøyde 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene, %-BYA = 30 %.

Nye bygg skal tilpasses den øvrige bebyggelsen mht. materialvalg, form og farge.

### **Boligområde B3**

Se §16 Spesialområder

### **Boligområde B4 (3,475 daa)**

Området kan bebygges med konsentrert bebyggelse i to etasjer, %-BYA = 30%, maks gesimshøyde 6 meter og totalhøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningene.

Området er forutsatt utviklet i sammenheng med område F/B1. Bygge- og tomtedelingsplan skal utarbeides samlet for disse to områdene.

### **Boligområde B5 (0,439 daa)**

I området kan det oppføres bygg i 3 etasjer med maksimal gesimshøyde 10,5 m og maksimalhøyde 11,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen, %-BYA = 47%.

## **§ 4 KOMBINERTE FORMÅL – BOLIG OG FORRETNING**

### **B/F1 (1,609 daa)**

I området kan det oppføres bygg i tre etasjer med maksimal gesimshøyde 10,5 meter og maksimalhøyde 11,5 meter over Revetalgatas plan. Benyttes saltak kan mønehøyde være inntil 13,5 meter over Revetalgatas plan. Tillatt bebygd areal %- BYA = 30 %. Bygning skal plasseres i formålsgrense mot Revetalgata eller maksimalt 0,6 m fra denne. Arealene i gateplan mot Revetalgata skal ha forretningsmessig fasade og gulvnivået skal tilpasses høyden på fortau og ha inngangsdører med minimal høydeforskjell i forhold til dette. I 1. etasje mot Revetalgata skal det være publikumsrettede funksjoner. Her tillates forretninger. I 2. og 3 etasje kan tillates boliger. Bolig kan ikke kombineres med andre formål i samme etasje uten at arealene er oppdelt i separate bygningselement. Forretningsarealer for plasskrevende varer tillates ikke.

Området er forutsatt utviklet i sammenheng med område B4. Bygge- og tomtedelingsplan skal utarbeides samlet for disse to områdene.

## **§ 5 BYGGEOMRÅDER - BENSINSTASJON**

Bygg kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6 meter og mønehøyde på 9 meter. Tillatt bebygd areal %-BYA= 30 %.

### **Område GB1 (3,926 daa)**

Ingen egne bestemmelser ut over generelle bestemmelser.

### **Område GB2 (5,057 daa)**

Området skal gis en parkmessig behandling mot offentlig veiareal og mot landbruksområder i syd.

## § 6 KOMBINERTE FORMÅL - FORRETNING OG KONTOR

Innenfor områdene kan det oppføres bygninger for forretningsdrift, bevertning og kontorer med tilhørende anlegg. Forretningsarealer for plasskrevende varer tillates ikke i områdene.

Intern parkering og besøksparkering skal løses felles for områdene F/K 1 og B/F/K 2. Ett etasjeplan skal være tilpasset tilstøtende gate/torg og ha inngangsdører med minimal høydeforskjell i forhold til disse. Det skal settes av 1 parkeringsplass pr 50 m<sup>2</sup> for forretning og kontor.

### Område F/K 1 (9,459 daa)

Tillatt bebygget areal %- BYA= 60%. Maksimal gesimshøyde på 10,5 meter og totalhøyde på 11,5 meter.

Sikringstiltak mot hovedvannledningen langs Bispeveien som permanent spuntvegg slått i lås mot bebyggelsen forutsettes. Bygningene skal ha innganger og fasade mot gågaten og mot Torg 1.

### Område F/K 2 (7,872 daa)

Tillatt bebygd areal %-BYA 40%. Bebyggelsen skal ha saltak med maksimal mønehøyde på 10,5 meter. Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 8 m over trinnløs inngang fra fortau.

Bebyggelsen skal legges i formålsgrensen mot Revetalgata, eller maks. 0,6 m fra denne og sentral parkeringsplass.

Materialbruken skal harmonere for alle bygg i området. Tak over fortau tillates, eventuelt som arkade under 2.etg.

Det skal etableres felles park med gangvei mellom BFK4 og FK2. Tre- og buskvegetasjon skal harmonere med det øvrige grøntområdet for BFK4 og FK2.

## § 7 KOMBINERTE FORMÅL - BOLIG/ FORRETNING /KONTOR

I områdene kan det oppføres bygg for forretningsvirksomhet, bevertning, kontorer og boliger med tilhørende anlegg. Det skal være forretningsmessig fasade i gateplan mot gate eller torg og hovedinngang til forretning skal være mot offentlig gate eller torg. Bolig kan ikke kombineres med andre formål i samme etasje uten at arealene er oppdelt i separate bygningselement. Bygninger med fasader og takflater lengre enn 30 meter skal deles opp med sprang, forskyvning eller avtrapping, dog skal nye fasader mot T1 og T2 ikke være lenger enn 25 m uten oppdeling. Det skal legges vekt på å få variasjon i fasadene langs gaten.

Bygg langs Revetalgata og Regata, samt bygg i F/K1, skal ikke oppføres i mindre enn 3 etasjer.

~~Mot Revetalgatas vestsida skal bygningselementer fra og med 3. etasje ligge minst 2,5 m bakenfor byggelinjen. Rekkverk for balkong i 3. etasje kan ligge i byggelinjen.~~



## Område B/F/K 1

Tillatt byggehøyde er vist med høydelinjer i plankartet. Der det ikke er vist høydelinjer gjelder dagens høyder.

Understøttede verandaer tillates utenfor høydelinjene vist i plankartet.

Forretningsarealer for plasskrevende varer tillates ikke.

Bebyggelsen skal legges i formålsgrensen mot Kåpeveien og Revetalgata eller maksimalt 0,6 m fra denne. Det skal være forretningsmessig fasade på gateplan mot Kåpeveien, med unntak av arealer som disponeres til parkeringsbygg. Fra tredje etasje kan det bygges boliger.

Det er tillatt med felles uteopphold på tak. Levegger, beplantning, pergola samt møblering i forbindelse med uteoppholdsareal på tak tillates. I forbindelse med felles uteopphold på tak tillates rekkverk opp til 1,5 meters høyde over maksimal byggehøyde. Rekkverk på felles uteopphold på tak skal være minimum 1 m inntrukket fra gesims.

Det tillattes heis/trappehus med høyde på inntil 4 meter over maksimal byggehøyde på et areal inntil 30 m<sup>2</sup>.

Mot Revetalgatas vestsida skal bygningselementer fra og med 3. etasje ligge minst 2,5 m bakover byggelinjen. Balkong tillates inntil byggelinjen.

## Område B/F/K 2 (8,333 daa)

Byggehøyde måles fra Revetalgatas plan

Tillatt 100%- BYA maks byggehøyde 10m. Oppå dette kan det bygges boliger med inntil 50% av underliggende byggs BTA til maks total byggehøyde 16 m.

Langs Kåpeveien og Revetalgata kan det bygges inntrukket toppetasje til maks total byggehøyde 20 m. På hjørnet mellom Torggata og Revetalgata kan det bygges 750m<sup>2</sup> BTA til maks total byggehøyde 18m, og en inntrukket toppetasje på 500m<sup>2</sup> til maks total byggehøyde 20m.

Forretningsarealer for plasskrevende varer tillates ikke.

Bebyggelsen skal legges i formålsgrensen ~~mot Kåpeveien,~~ Revetalgata og Torggata, eller maksimalt 0,6 m fra denne. Det skal være forretningsmessig fasade på gateplan mot regulert torg og mot Revetalgata, med unntak av arealer som disponeres til parkeringsbygg. Dersom arealene mot gateplan ikke disponeres for enkeltforretninger skal det etableres hovedinnganger for forretningsdriften mot Revetalgata korresponderende med forretningene på F/K2 og sentralt mot Torggata.

Mot Revetalgatas vestsida skal bygningselementer fra og med 3. etasje ligge minst 2,5 m bakover byggelinjen. Rekkverk for balkong i 3. etasje kan ligge i byggelinjen.

**Område B/F/K 4 (6,568 daa)**

Tillatt bebygget areal %-BYA= 40%. Bebyggelsen skal ha saltak med maksimal mønehøyde på 10,5 (3 etasjer) meter. Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 7,0 m over trinnløs inngang fra fortau. I områdets sydøstre hjørne kan det i tillegg til bygning som ligger mot den sentrale parkeringsplassen vurderes å innpasse bygning som ligger syd og øst for denne. For bygg mot tilgrensende boligområde i øst kan annen takform vurderes for å redusere skyggevirking mot denne bebyggelsen. Tak over fortau tillates, eventuelt som arkade under 2.etg.

Forretningsarealer for plasskrevende varer tillates ikke.

Bebyggelsen legges i byggelinje mot parkeringsplassen. Materialbruken skal harmonere for alle bygg i området.

Det skal etableres felles park med gangvei mellom BFK4 og FK2. Tre- og buskvegetasjon skal harmonere med det øvrige grøntområdet for BFK4 og FK2.

**Område B/F/K 5 (12,008 daa)**

Tillatt bebygd areal %-BYA=50% opp til 11,5 meter (3 etasjer) over tilstøtende hovedveiers plan. I tillegg kan det bygges boliger på inntil 35% av grunnflaten til underliggende bygg opp til en totalhøyde på 14,5 meter (4 etasjer) over tilstøtende hovedveiers plan.

## **§ 8 KOMBINERTE FORMÅL - BEVERTNING/FORRETNING/KONTOR**

### **Område BE/F/K 1 (1,860 daa)**

Beverting, kontor og forretningsdrift. Tillatt bebygget areal %-BYA= 44%.

Mindre tilbygg eller ombygging kan tillates forutsatt det utformes i opprinnelig formspråk og er underordnet den opprinnelige stasjonen i størrelse og utforming. Ved utbedring eller ombygging av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å beholde, eventuelt gjenskape opprinnelig fasade, materialbruk og detaljering.

## **§ 9 BYGGEOMRÅDER - KONTOR**

### **Område K1 (3,424 daa)**

Bebyggelse kan oppføres for kontordrift med tilhørende funksjoner %-BYA=30%. Bebyggelsen skal ha saltak, maksimal gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 11 meter.

Forretningsvirksomhet kan tillates med inntil 220 m<sup>2</sup> -BRA på bakkeplan.

### **Område K2 (8,200 daa)**

I området kan oppføres bygninger for kontor og treningsstudio, tillatt bebygget areal 80%.

Bebyggelsen skal ha saltak, maksimal gesimshøyde 8 meter og mønehøyde 11 meter. Parkering skal løses felles med K1.

### **Område K3 (1,330 daa)**

I området kan oppføres bygninger for kontor.

Bebyggelse kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og mønehøyde på 9 meter (2 etasjer). Mot Bispeveien skal bygninger ha fasade i formålsgrense. Forretningsvirksomhet tilknyttet kontorvirksomheten kan tillates med inntil 20% av det samlede arealet.

Eksisterende vegetasjon (trær) i området skal søkes bevart.

## **§ 10 BYGGEOMRÅDER – INDUSTRI**

I områdene kan oppføres bygninger for industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg, tillatt bebygd areal %-BYA= 40 %, maksimum gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m.

Bygninger og anlegg skal gis en utforming, materialbruk og fargebruk som bidrar til å forbedre områdets visuelle standard. Utelagring og bygninger av midlertidig karakter, plasthaller og lignende skal skjermes mot omgivelsene av bebyggelse, gjerder eller vegetasjon.

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

**Område I1 (16,102daa)**

Det skal etableres vegetasjonsskjerm med busker og trær mot Turvei 3 og friområde G3

**Område I2 (11,003 daa)**

Det skal etableres et klart skille mellom industriområde og friområde G1

**§ 11 KOMBINERT FORMÅL - FORRETNING/ INDUSTRI****Område F/I 1 (6,267daa)**

I området kan oppføres bygninger for industri og/eller håndverksbedrifter, samt kontorer, med tilhørende anlegg, tillatt bebygd areal %-BYA = 40 %. Bygninger skal ha saltak med maksimum gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m (2 etasjer).

Forretningsvirksomhet og salg i forbindelse med håndverksbedrifter tillates.

Utelagring og bygninger av midlertidig karakter, plasthaller og lignende skal skjermes mot omgivelsene av bebyggelse, gjerder eller vegetasjon.

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.

**§ 12 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

Opparbeidelse av offentlige trafikkområder skal skje på grunnlag av en helhetsplan. En estetisk veileder som omfatter gatebelegg, kantstein, beplantningssoner, belysningsarmaturer, portaler, gatemøblement m.m. forutsettes utarbeidet og lagt til grunn for opparbeidelsen.

**Torg 1 (1,440 daa)**

Innenfor område regulert til torg kan det oppføres mindre bygninger og anlegg som bygger opp under aktiviteter som hører til på torget, herunder avgrensede arealer for uteservering. Det skal legges vekt på at bygg og anlegg ikke er til utilbørlig hinder for publikums ferdsel over torgområdet. Mindre bygg for kommunaltekniske funksjoner kan legges inn i arealet. Slike bygg skal fortrinnsvis søkes innpasset som en del av et publikumsrettet anlegg og med vekt på estetiske kvaliteter.

Ved opparbeidelse skal retningslinjer for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet gjelde. Det bør ikke velges sterkt allergifremkallende vekster i parken.

**§ 13 FRIOMRÅDER**

Innenfor friområdene kan det oppføres mindre bygg og anlegg som tjener funksjonen som friområde, f. eks. lekeapparater, turstier, skulpturer, hvile- og rasteområder, grillplasser, gressletter, parkbeplantning o.l. Det kan også oppføres mindre bygg for kommunaltekniske formål, energiforsyning og kommunikasjon, forutsatt at disse ikke er til fortregning eller hinder for området bruk som friområde. Universell utforming skal legges til grunn for opparbeidelse av gangveier og parker.

I områder avsatt som fareområder og i bekkeravinene skal naturlig beplantning bevares. Før evt. opparbeidelse av turstier i slike områder skal det dokumenteres at inngrepene ikke medfører fare for ustabilitet i grunnen. Masselagring tillates ikke i friområdene.

Bestemmelsene skal ikke være til hinder for at forebyggingsarbeid for vassdrag skal kunne gjennomføres.

#### **Park 1 (2,149daa)**

Området skal opparbeides parkmessig og omfatte tursti som forbinder Revetalgata med områdene østenfor planområdet. Universell utforming skal legges til grunn.

#### **Offentlig friområde G1 (11,443 daa)**

Før det oppføres mindre bygg eller gjennomføres opparbeidelse av ulik art innenfor området må det foreligge en samlet plan for disponeringen av den berørte delen av området, nordenfor eller sønnenfor turvei 1. Planen må omfatte tilstrekkelige geotekniske undersøkelser som dokumenterer stabiliteten for det aktuelle tiltaket, herunder konsekvenser ved fjerning av vegetasjon langs bekkeløpet.

#### **Turvei 1 (1,201 daa) 0,707 daa vest for Bispeveien + 1,214 øst for Bispeveien)**

Turvei 1 skal opparbeides som med sti uten fast dekke. Stien skal gis universell utforming og opparbeides i en bredde og med en overflate (f. eks. steinmel) som gir godt underlag for bevegelseshemmede. Gjennom område O1 kan den opparbeides med fast dekke.

#### **Turvei 2 (0,412 daa)**

Turvei 2 skal opparbeides i minimum 2 meter bredde. Veien skal ha fast grusdekke eller asfaltdekke. Eksisterende epletrær skal søkes bevart.

#### **Turvei 3 (0,793 daa)**

Turvei 3 skal opparbeides med sti uten fast dekke. Stien skal gis universell utforming og opparbeides i en bredde og med en overflate (f. eks. steinmel) som gir godt underlag for bevegelseshemmede. Det skal etableres vegetasjonsskjerm med trær og busker mot område I1.

## **§ 14 FAREOMRÅDER**

#### **Fareområder**

Ras- og flomfare langs skråningen til Storelva. Det må ikke gjøres endringer i terrenget. Når beitet opphører skal busk- og tresjikt få vokse opp eller plantes til i den øvre delen av fareområdet.

## **§ 15 SPESIALOMRÅDER**

#### **Frisiktsone ved vei**

I frisiktsoner skal vegetasjon o.a. ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

### **Bevaring, Boligområde B3 (3,909 daa)**

I utforming av ny bebyggelsen skal det legges vesentlig vekt på tilpasning til eksisterende boliger med hensyn til takvinkel, volum, fasade og materialbruk. Ved utbedring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å beholde, eventuelt gjenskape opprinnelig fasade, materialbruk og detaljering.

## **§ 16 FELLES OMRÅDER - AVKJØRSEL**

### **Veg A, Industriveien (vei A):**

Veien er felles atkomstvei for område I1 og område K1

### **Veg B**

Veien er felles atkomstvei for områdene I2 og IF1

### **Vei C, Gamleveien (nord)**

Veien er felles adkomstvei for eiendommene i område K2

### **Vei D, Gamleveien (syd) (vei D)**

Veien er felles atkomstvei for område B2

### **Vei E**

Veien er felles atkomstvei for boligene i område B3 og GB2

### **Veg F**

Veien er felles adkomst for eiendommer i område B/F/K5 og for evt. byggeområde syd for plangrensen som gis adkomst til denne.

### **Vei G**

Veien er felles adkomstvei for eiendommene i område B1 og B5

## **§ 17 Bestemmelsesområder**

### **Bestemmelsesområde 1 (#1)**

Inntenfor bestemmelsesområde #1 tillates svalganger med overbygd tak.

### **Bestemmelsesområde 2 (#2)**

Inntenfor bestemmelsesområde #2 tillates veranda. Verandaen tillates med tak og innglasset

### **Bestemmelsesområde 3 (#3)**

Inntenfor bestemmelsesområde #3 tillates veranda. Verandaen tillates med tak og innglasset

### **Bestemmelsesområde 4 (#4)**

Inntenfor bestemmelsesområde #4 tillates veranda. Verandaen tillates med tak og innglasset