

# Drangedal kommune

Vedtatt dato:

Dato siste revisjon: 07. oktober 22.

## Områderregulering Neslandsvatn sentrum Reguleringsbestemmelser

PlanID 20180003

### 1 Planens hensikt

---

- a) Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av et attraktivt og framtidsrettet tettsted på Neslandsvatn. Planarbeidet skal legge til rette for et attraktivt bomiljø, gode opplevelser og gode omgivelser for skole og oppvekst.

### 2 Rekkefølgebestemmelser

---

#### 2.1 Før opprettelse av eiendommer

- a) Før det kan opprettes nye eiendommer innenfor område B1, B2, B3, B4, B13 og B24 skal det foreligge en overordnet situasjonsplan for det enkelte område i egnet målestokk. Område B3 og B4 skal sees i sammenheng. Situasjonsplanen utarbeides på grunnlag av situasjonskart som utstedes av kommunen og skal vise:
- Tomtedeling og byggegrenser
  - Atkomst til offentlig vei, internvegssystem, parkering og løsninger for myke trafikanter
  - Overordnet løsning for vann og avløp, overvannshåndtering
  - Grønnstruktur, lekeplasser og uteoppholdsareal
  - Terrengarbeider (nye terrenglinjer) og evt. murer

#### 2.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før bebyggelse tas i bruk skal følgende tiltak være ferdigstilt:
- Adkomst til offentlig veg, internveger og løsninger for myke trafikanter
  - Vann- og avløpsanlegg og løsninger for overvann
  - Leke- og uteoppholdsareal

#### 2.3 Utbyggingsrekkefølge

- a) Rekkefølgebestemmelser til enkelte formål:
- Nytt boligområde på Kollen (B13) kan ikke bygges ut før ny veg (o\_SKV14) er etablert.
  - Boligtomter innenfor sikkerhetssone høyspentlinje kan ikke bebygges før høyspentlinje er lagt om eller er lagt i kabel.
-

## 3 Dokumentasjonskrav

---

*Krav til opplysninger/dokumentasjon skal følge Byggteknisk forskrift (TEK17) og Byggesaksforskriften (SAK10). I pkt. 3.1 er det gitt et utdrag av krav til opplysninger/dokumentasjon som skal følge søknad om tiltak. Mindre tiltak på bebygd eiendom og tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling framgår av Byggesaksforskriften §§ 3-1, 3-2 og 4-1.*

### 3.1 Krav til opplysninger/dokumentasjon

- a) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende opplysninger/dokumentasjon foreligge:
  - Målsatte tegninger og situasjonsplan, i hensiktsmessig målestokk. Planen skal vise:
    - Tiltakets plassering, orientering (møneretning) og kotehøyder.
    - Målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, vei, kraftlinjer, ledninger i grunnen
    - Adkomstforhold og parkering
    - Terrengarbeider (nye terrenglinjer) evt. murer
    - Disponering av uteareal med vegetasjon og materialbruk
  - Plan for vann- og avløp og håndtering av overvann
- b) Ved søknad om tiltak skal følgende opplysninger/dokumentasjon foreligge så langt de er relevante og nødvendige i forhold til tiltaket:
  - For byggetiltak eller graving på arealer med registrert forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn, skal det foretas grunnundersøkelser som vedlegges søknad om tillatelse til tiltak med beskrivelse av miljøoppfølging i prosjektet i henhold til forurensningsloven.
  - I områder med marin avsetning skal det dokumenteres sikker byggegrunn iht. plan- og bygningsloven (pbl) § 28-1 og kap. 7 i Byggteknisk forskrift for byggetiltak og masseflytting.
  - For støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder (se støykart), skal det dokumenteres hvordan kravene i støyretningslinje T-1442/ 2021 oppfylles. Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder skal samlet støybelastning legges til grunn.
- c) Det skal foreligge teknisk plan før igangsetting av tiltak på o\_SGS6 og o\_SGS7.

## 4 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 4.1 Funksjons- og kvalitetskrav

#### 4.1.1 Terrengtilpasning og vegetasjon

- a) Terreng og vegetasjon i arealer avsatt til grønnstruktur skal i utgangspunktet bevares. Endringer i terreng og vegetasjon kan gjøres dersom hensikten er å legge til rette for turveier og framkommelighet for myke trafikanter eller mindre terrengtilpasninger for tiltak som stimulerer til friluftsliv, lek og aktivitet.
- b) Det tillates terrenginngrep innenfor områder avsatt til boligformål og vegformål. Utforming av terreng skal ta hensyn til områdekarakteren. Endring av opprinnelig terreng skal bidra til hensiktsmessig plassering av bebyggelse, atkomst og parkering. Overgangene mellom inngrep og eksisterende terreng skal gjøres så taltalende som mulig. Terrengforskjeller mellom utbyggingsområder, både bolig og veiformål, skal utjevnes og tilpasses slik at en unngår skjæringer og fyllinger med bratte skråningsutslag. Detaljert høydesetting av veier og boligområder skal sees i sammenheng for å få gode overganger. Terrengmurer bør erstatte større fyllinger der det er hensiktsmessig for bruken av arealene og for det visuelle uttrykket.
- c) Det skal ikke plantes typisk allergifremkallende vekster. Det tillates ikke arter angitt med svært høy eller høy risiko i Artsdatabankens Fremmedartsliste.

#### 4.1.2 Universell utforming og tilgjengelighet

- a) Offisielle retningslinjer for universell utforming skal legges til grunn og integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.

#### 4.1.3 Overvannshåndtering

- a) Lokal og åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket, fortrinnsvis gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes.

### 4.2 Automatisk freda kulturminner

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

### 4.3 Miljøkvalitet

#### 4.3.1 Støy

- a) De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, (nå T-1442/2021), skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Støyverdiene i tabell 2 i nåværende retningslinje skal overholdes. I støyutsatte områder skal plassering av bebyggelse samt andre støydempende tiltak sikre følgende krav:
- For nedre del av gul støyzone skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
  - For øvre del av gul støyzone skal alle boenheter ha stille side og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.
  - Stille uteoppholdsareal skal sikres i henhold til retningslinjen.
- b) Det tillates ikke boliger eller annen bebyggelse i rød sone.

#### 4.3.2 Miljøforhold

- a) Miljøvennlige, alternative energikilder/løsninger skal vurderes og redegjøres for i den hensikt å oppnå målene og gjennomføre tiltakene i kommunes energi- og klimaplan.

## 5 Bestemmelser til arealformål

---

### 5.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

##### **Bokvalitet – krav til lek- og uteoppholdsareal**

- a) Krav til størrelse, avstand og kvalitet på lek- og uteoppholdsareal (MUA) skal følge den til enhver tid gjeldende arealdel. Areal brattere enn 1:3 skal som hovedregel ikke regnes med i lek- og uteoppholdsareal. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel et avgrenset område egnet som akebakke.
- b) Lek- og uteoppholdsareal skal ha en utforming som gir mulighet for opphold, sosialt samkvem og ulike typer aktivitet og rekreasjon til alle årstider. Arealene skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre uavhengig av funksjonsevne, jfr. Teknisk forskrift § 8-3. Ved plassering skal det legges vekt på mulighet for naturlig skjerming og tilgang til gode solforhold.

- c) Arealkrav til uterom og lekeplasser kan fravikes dersom det aktuelle tiltaket grenser mot offentlig tilgjengelig friområde, grønnstruktur eller lekeplass som er egnet for formålet og dersom det gjøres en avtale med kommunen om bruk og opparbeidelse. Det er ikke krav til felles uteoppholdsareal for utbygging under 400 m<sup>2</sup> (BRA), 4 boenheter eller mindre.

### **Byggegrenser**

- a) Byggegrense langs fylkesveg og samleveger er minimum 10 m fra midt vegbane.  
b) Byggegrense mot nabogrense og dyrka mark er minimum 4 m.

### **Nye boligområder**

Det legges følgende føringer for utforming av nye boligområder (B1, B2, B3, B4, B13, B24 og BFS7, BFS8, BFS9 og BFS10):

- Innenfor områdene skal landskap/terreng og viktige grønnstrukturer være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.
- Innenfor område BFS7 – BFS10 skal bebyggelsen ha småhuskarakter tilpasset eksisterende bebyggelse, terreng og omgivelser. Etablering av nye boliger skal ikke medføre vesentlig dårligere solforhold for nabotomtene. Det vil blant annet si at de beste uteplassene ikke skal få reduserte solforhold.
- Formål avsatt til nytt boligområde skal inkludere adkomster, nødvendige internveier, annen nødvendig infrastruktur herunder areal for renovasjon (både oppstilling og henting), trafostasjon, samt lek- og uteoppholdsareal og blågrønnstruktur.
- Det skal avsettes areal for intern, trafiksikker infrastruktur for gående og syklende. Blandet trafikk tillates for strekninger med lite trafikk. Det skal sikres gode forbindelser for gående og syklende til viktige målpunkt som sentrum, skolen og stasjonen.
- Det skal sikres areal til minimum 1,5 parkeringsplass for bil pr. boenhet pr tomt. Kravet kan fravikes dersom det kan tilrettelegges felles for gjeste-/ reserveparkering i rimelig nærhet.

### **Fortetting i eksisterende boligområder**

- a) Det legges følgende føringer for fortetting i eksisterende boligområder (B7, B8, B9, B10, B20, B21 og B22):
- Ved fortetting innenfor eksisterende boligområder tillates kun eneboliger, tomannsboliger, tremannsboliger, rekkehus, kjedehus og korsdelte firemannsboliger med småhuskarakter.
  - Landskap/terreng, grøntdrag og eksisterende bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av nye eiendommer.
  - Etablering av nye boliger skal ikke medføre vesentlig dårligere solforhold for nabotomtene. Det vil blant annet si at de beste uteplassene ikke skal få reduserte solforhold.
  - Sol-skyggediagram kan kreves lagt fram ved søknad om tillatelse til tiltak.
  - Adkomstforhold, parkering og nødvendige private avtaler skal være avklart ved søknad om tillatelse til tiltak.
  - Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og omgivelsene.

### 5.1.2 Boligbebyggelse

Krav til utforming av hvert område er vist i tabell nedenfor.

Område	Areal	Formål	Maks %BYA	Antall etasjer	Maks gesimshøyde <sup>1</sup>
B1-B4 Løbbedal	123,1 daa	Nytt boligområde med noe etablert boligbebyggelse.	40	3	9m
		B2, B3 og B4 Løbbedal skal ha adkomst fra Vanntårnbakken (SKV11). B1 skal ha adkomst fra Vanntårnbakken og/eller fra Løbbedal (SKV6). Det tillates én avkjøring pr. eksisterende boligtomt fra SKV 11 innenfor B1, B2 og B3.			
B5-B6 Løbbedal	12,6 daa	Eksisterende boligområde	40	3	9m
B7-B10 Havna	68,3 daa	Eksisterende boligområde med mulighet for fortetting	40	3	9m
B11-B12 Havna	11,5 daa	Eksisterende boligområde	30	2	6m
B13 Kollen	12,7 daa	Nytt boligområde	45	2	6m
B14 Stasjonsveien x Skulebakken	2 daa	Eksisterende boligområde	35	3	9m
B15-B16 Neslandstunet	16,7 daa	Eksisterende boligområde	45	2	6m
B17-B19	4,7 daa	Eksisterende boligområde	40	2	6m
B20 Stasjonsvegen	3,9 daa	Eksisterende boligområde med mulighet for fortetting.	45	3	9m
		Eksisterende stort eiketre skal ivaretas og ny bebyggelse skal tilpasses dette			
B21 Stasjonsvegen	3,1 daa	Eksisterende boligområde med mulighet for fortetting	45	3	9m
B22 Skulebakken	6,3 daa	Eksisterende boligområde med mulighet for fortetting	45	3	9m
		B22 Skulebakken skal ha adkomst fra SKV9 Eiketær på tomten, små og store, skal søkes bevart. Ved søknad om tiltak skal plan for bevaring av eksisterende vegetasjon og forslag til ny vegetasjon legges ved.			
B23 Lundtveitgrenda	9,8 daa	Eksisterende boligområde	30	2	6m
B24 Kjenåsen	30,4 daa	Nytt boligområde	35	2	6m
		B24 Kjenåsen skal ha adkomst fra SKV9. Friluftsområdene LF10 skal ikke forringes som følge av utbyggingen.			
B25 Lundtveitgrenda	6,8 daa	Eksisterende boligområde	35	2	6m
BFS 1-6 Krokenveien/ Stasjonsveien	22,7 daa	Eksisterende eneboliger langs fv.3374	30	2	6m
BFS 7-8 Berhaugen	23,2 daa	Eksisterende spredt bebyggelse	30	2	6m
BFS 9-10 Lundtveit	21,7 daa	Eksisterende spredt bebyggelse	30	2	6m

### 5.1.3 Fritidsbebyggelse

- a) Det tillates én avkjørsel fra turdrag (GDT1) i forbindelse med eksisterende fritidsbebyggelse langs Krokenveien, BFR.

<sup>1</sup> Bygningshøyde måles ut fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### 5.1.4 Lekeplass

- a) Lekeplass i Havna, o\_BLK skal skjøttes slik at området er attraktivt for lek. Det skal legges til rette for akebakke i sammenheng med LSK3.

#### 5.1.5 Sentrumsformål

##### **BS 1**

- a) Området kan fortettes med sentrumsfunksjoner med følgende krav til utforming:
- Maks. utnyttelsesgrad: 60% BYA
  - Byggehøyder: Inntil 4 etasjer. Maks. gesimshøyde 14 m over planert terreng.
  - BS1 skal ha adkomst fra Krokenveien (o\_SKV1)
- b) Nødvendig parkering for bil og sykkel til virksomheten og boligene skal løses innenfor formålet. Parkering under terreng er tillatt.
- c) Krav til uteareal for boliger kan delvis fravikes dersom det inngås en avtale med kommunen om opparbeiding og bruk av tilsluttende formål, BG3.
- d) Deler av BS1 kan inngå i torg, park eller annet offentlig fellesareal og kan ses i sammenheng med tilgrensende formål o\_SVG.

##### **BS 2**

- a) Området kan fortettes med sentrumsfunksjoner med unntak av nye boliger eller annen støyfølsom bebyggelse. Det stilles følgende krav til utforming:
- Maks. utnyttelsesgrad: 60% BYA
  - Byggehøyder: Inntil 2 etasjer. Maks. gesimshøyde 7 m over planert terreng.
  - BS2 kan ha adkomst fra Krokenveien (o\_SKV1) og Stasjonsveien (o\_SKV4).
- b) Nødvendig parkering for bil og sykkel til virksomheten og boligene skal løses innenfor formålet. Parkering under terreng er tillatt.

##### **BS 3**

- a) Området kan fortettes med sentrumsfunksjoner med følgende krav til utforming:
- Maks. utnyttelsesgrad: 75% BYA.
  - Byggehøyder: Inntil 4 etasjer. Maks. gesimshøyde 14 m over planert terreng.
  - Det tillates to avkjørsler fra Krokenveien (o\_SKV2).
- b) Nødvendig parkering for bil og sykkel til virksomheten og boligene skal løses innenfor formålet. Parkering under terreng er tillatt. Tilrettelegging for bobilparkering er tillatt.
- c) Krav til uteareal for boliger kan delvis fravikes dersom det inngås en avtale med kommunen om opparbeiding og bruk av tilsluttende formål, BG2, BG3, BG4 og/ eller GB.
- d) Formålet skal inkludere trasé for gående og syklende som binder sammen o\_SGS5 og regulert GS-veg langs fylkesvegen mot vest, o\_SGS6 og o\_SGS7.

#### 5.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting

##### **BOP Kulturstua**

- a) Formålet omfatter kulturhus med adkomst og parkering med følgende krav til utforming:
- Byggehøyder: Inntil 2 etasjer. Maks. gesimshøyde 8 m over planert terreng.
- b) Det tillates etablert adkomst til B21 gjennom området forutsatt at det tas hensyn til adkomst og parkering for Kulturstua.

##### **o\_BU 1-2**

- a) Formålet omfatter areal for skole og SFO inkludert lekeplasser og annet uteareal, adkomstvei og parkering med følgende krav til utforming

- Utnyttelsesgrad: maks BYA 25%
- Byggehøyder: Inntil 3 etasjer over terreng. Maks. gesimshøyde 10 m over planert terreng. Kjeller er tillat.
- Uteoppholdsareal: minimum 50 m<sup>2</sup> pr elev.

#### ***o\_BBH***

- a) Formålet omfatter areal til barnehage med uteareal, nødvendig areal til manøvrering og parkering med følgende krav til utforming:
- Utnyttelsesgrad: maks BYA 25%
  - Byggehøyder: Inntil 2 etasjer over terreng. Maks. gesimshøyde 7m over planert terreng. Kjeller er tillat.
  - Uteoppholdsareal: minimum 60 m<sup>2</sup> pr barn og skal være i henhold til gjeldende veileder til forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager.
- b) Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. Dersom trær må hogges skal det tilstrebes å ta vare på markdekket slik at ny stedegen vegetasjon kan vokse opp.

#### ***BAT (Menighetshuset Sion)***

- a) Formålet omfatter menighetshuset Sion, inkludert adkomstvei til menighetshuset og BFS3. Adkomst til BFS3 må ikke forhindres.
- Byggehøyder: Inntil 2 etasjer over terreng. Kjeller er tillatt. Maks. gesimshøyde 7 m over planert terreng.
  - o\_BAT skal ha adkomst fra Krokenveien.
  - Tilstrekkelig parkering skal løses innenfor formålet.
- b) Eiketre (hensynssone) skal tas vare på og eventuelle tiltak må ikke forstyrre treets rotsone.

#### ***BN (Høytalerfabrikken)***

- a) Formålet kan nyttes til lett industri, handel eller kontor. Dagligvarehandel og annen detaljhandel er ikke tillat. Det stilles følgende krav til utforming:
- Byggehøyder: Inntil 3 etasjer over terreng. Maks. gesimshøyde 10 m over planert terreng. Kjeller er tillatt

### 5.1.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

#### ***BKB 1-3 Kombinert formål industri/lager***

- a) Formålet omfatter areal til industri, lager og nødvendig areal til veger og tekniske infrastruktur. Salg av plasskrevende varer og produkter fra egen virksomhet er tillatt. Med dette menes salg av biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskole/hagesenter, lystbåter og campingvogner. Det stilles følgende krav til utforming:
- Utnyttingsgrad: maks BYA 80 %.
  - Byggehøyde: 11 m
  - Nødvendig parkering for bil og sykkel til virksomheten skal løses innenfor formålet.
- b) Tomtene skal sikres med inngjerding/ sikring av området minimum 2 meters høyde.
- c) Ubygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.

#### ***BKB 1-3 Kombinert formål sentrumsformål/bane BAA***

Formålet omfatter område med eksisterende stasjonsbygning og skal benyttes til jernbanestasjon og sentrumsformål.

## 5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 5.2.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Avkjørsler og kryss skal utformes etter Statens vegvesens normaler. Nye avkjørsler og kryss i forbindelse med fylkesvei skal godkjennes av Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Arealene og grensene mellom de ulike vegformålene kan forskyves innbyrdes. Dersom regulert areal for anlegg av ny veg ikke er tilstrekkelig kan tilstøtende areal benyttes til skjæring eller skråningsutslag inn til 2 m utenfor regulert areal dersom det ikke er direkte til ulempe for naboformålet.

Dersom regulert areal til vegformål viser seg å være unødvendig stort skal det overfløydige arealet tilfalle naboformålet dersom arealet ligger utenfor eiendomsgrensen til veieier.

### 5.2.2 Kjøreveg

Formål	Regulert vegbredde	Vegnr/navn eller beliggenhet	Info
o_SKV	eksisterende bredde	Gjelder to veibruer, vertikalnivå 3	Fylkesveier
o_SKV 1	Minimum 6,5m	Fv 3374 Krokenveien	Fylkesveg
o_SKV 2	4-6m	Fv 3374 Krokenveien	Fylkesveg
o_SKV 3	4-6m	Fv 3374 Stasjonsveien	Fylkesveg
o_SKV 4	4,5-6,5m	Fv 3374 Stasjonsveien	Fylkesveg
o_SKV 5	4,5-6,5m	Stasjonsveien/ Nybråtenveien	Kommunal samleveg
o_SKV 6	4,5-6,5m	Skulebakken	Kommunal samleveg
o_SKV 7	4,5-6,5m	Løbbedalen	Kommunal samleveg
o_SKV 8	4,5-6,5m	Stengervegen	Kommunal samleveg
o_SKV 9	eksisterende bredde	Kjenåsen	Kommunal veg
o_SKV 10	eksisterende bredde	Lundtveit	Kommunal veg
o_SKV 11	eksisterende bredde	Vanntårnbakken	Kommunal veg
o_SKV 12	eksisterende bredde	Kroken skole	Kommunal veg
o_SKV 13	eksisterende bredde	Havna	Kommunal veg
o_SKV 14	4m	Havna v/ Kollen	Kommunal veg
o_SKV 15	eksisterende bredde	v/ Høytalerfabrikken	Kommunal veg
p_SKV16	eksisterende bredde	v/ Løbbedalen	Privat veg
p_SKV 17	eksisterende bredde	Neslandstunet	Privat veg
p_SKV 18	eksisterende bredde	Havna	Privat veg
p_SKV 19	eksisterende bredde	Havna	Privat veg
p_SKV 20	eksisterende bredde	Havna	Privat veg
p_SKV 21	eksisterende bredde	Havna	Privat veg
p_SKV 22	eksisterende bredde	Kjenåsen/Lundtveit	Privat veg
p_SKV 23	eksisterende bredde	v/ Nybråtenveien	Privat veg
p_SKV 24	eksisterende bredde	v/ Stasjonsveien	Privat veg
p_SKV 25	eksisterende bredde	v/ Stasjonsveien	Privat veg
p_SKV 26	eksisterende bredde	Lundtveit	Privat veg
p_SKV 27	eksisterende bredde	Lundtveit	Privat veg
p_SKV 28	eksisterende bredde	Lundtveit	Privat veg
p_SKV 29	eksisterende bredde	v/ Banen	Privat veg
p_SKV30	eksisterende bredde	v/ Banen	Privat veg



#### ***o\_SV 1-5***

- a) Det er ikke tillatt med parkering på snuplasser/vendehammerer.

#### **5.2.3 Gang- sykkelveg**

##### ***o\_SGS***

- a) Gjelder gang- sykkelvegbru over Lona, vertikalnivå 3. Skal ha bredde 3 m og skal kunne brøytes, strøs og vedlikeholdes med relevant redskap/kjøretøy.

##### ***o\_SGS 1-9 og o\_SGS***

- b) Gang og sykkelveg skal ha bredde 3 m og skal kunne brøytes, strøs og vedlikeholdes med relevant redskap/kjøretøy.
- c) Alle nye GS-veger skal tilstrebes bygges med universell utforming så langt terrenget tillater det. For o\_SGS7, o\_SGS8 og o\_SGS9 kan standardkrav til kurvatur og stigning fravikes dersom hensyn til god terrengtilpasning tilsier det.
- d) Det må gjøres nøyaktig innmåling av bevaringsverdige trær (se hensynssone) i forbindelse med o\_SGS7, o\_SGS8. Det skal foreligge en plan for bevaring av trærne før tiltak kan iverksettes.

##### ***f\_SGT Gatetun***

- a) f\_SGT er adkomstvei til Neslandstunet 17, 19 og 21 og GS-forbindelse mellom o\_SGS4 og SF2. Kjøring skal skje på fotgjengernes premisser.

#### **5.2.4 Fortau**

##### ***o\_SF 1- 5***

- a) Fortau skal ha bredde 3 m.
- b) Det må gjøres nøyaktig innmåling av bevaringsverdig tre (se hensynssone) i forbindelse med o\_SF4. Det skal foreligge en plan for bevaring av treet før tiltak kan iverksettes.

#### **5.2.5 Annen veggrunn, grøntareal**

##### ***o\_SVG (flere areal)***

- a) Annen veggrunn – grøntareal omfatter offentlig og privat vegareal og skal nyttes til frisikt, grøft, skjæring, fylling, rekkverk og terrengmurer, tekniske anlegg mv.
- b) Områdene skal revegeteres slik at det ikke kommer i konflikt med nødvendige frisiktlinjer eller vanskeliggjør nødvendig vedlikehold. Det tillates etablert mindre tekniske bygg/installasjoner som trafo, mv som ikke kommer i konflikt med frisiktsonen. Det skal kun benyttes stedegne planter/vegetasjon.

#### **5.2.6 Bane, offentlig**

##### ***o\_STJ***

Gjelder jernbanebru over Lona, vertikalnivå 3.

##### ***o\_STJ 1-4***

- a) Formålet omfatter jernbanespor, stasjonsareal, parkering, driftsareal og annet jernbaneformål.
- b) Nødvendig bebyggelse tilknyttet jernbanedriften er tillatt.
- c) Annen aktivitet og bruk er tillatt dersom det ikke er i konflikt med jernbanedriften eller med grunneiers ønsker.

## **o\_SB**

- a) Formålet omfatter kontorlokaler for jernbanedrift.

### 5.2.7 Frisiktlinjer

- a) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

## **5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### 5.3.1 Blågrønn struktur

#### **BG 1-11 samt GB - Blågrønnstruktur langs Lona**

- a) Formålet skal ha et «grønt» hoveduttrykk og kan skjøttes parkmessig. Flatehogst er ikke tillatt.
- b) Det tillates etablert en 3 m bred turveg og enkle tiltak for å øke framkommeligheten innenfor BG1-4. Turveien kan ha fast dekke eller grusdekke.
- c) Benker og tiltak som fremmer lek og aktivitet er tillatt. Dette kan inkludere gapahuk eller andre, mindre konstruksjoner. I forbindelse med Sagodden tillates i tillegg tilrettelagt for aktiviteter knyttet til båtliv og bading.
- d) Opparbeiding, mudring og tiltak for å sikre kantsonen er tillat. Ved mudring og andre tiltak som berører kantsonen skal kantsonene sikres mot erosjon.

### 5.3.2 Turdrag

#### **o\_GDT 1- 7 Turdrag langs Banen**

- a) Formålet skal ha et «grønt» hoveduttrykk.
- b) Møblering og tilrettelegging som støtter opp under bruken av tilgrensende GS-veg er tillatt.
- c) Tiltak som fremmer lek og aktivitet er tillatt. Dette kan inkludere gapahuk eller andre, mindre konstruksjoner eller byromstiltak, amfi og andre, mindre konstruksjoner avhengig av beliggenhet og funksjon. Deler av formålet o\_GDT5, o\_GDT6 og o\_GDT7 kan utformes som offentlig torg/møteplass.

#### **GDT 8-11 Turvegforbindelser**

Formålene skal sikre offentlig tilgjengelige gangforbindelser gjennom, eller langs områdene.

### 5.3.3 Vegetasjonsskjerm

#### **GV Vegetasjonsskjerm**

Formålet skal sikre vegetasjon som skjerming mellom eksisterende og nytt boligfelt. Vegetasjonen kan tynnes, men en del av tresjiktet skal bevares.

## 5.4 Landbruks- natur- og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

### 5.4.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

#### **L1-L5 Landbruk**

- a) Innenfor L1-L5 tillates følgende tiltak:
- Nødvendig bebyggelse og konstruksjoner for landbruksvirksomhet og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
  - Erstatningsbolig, tilbygg og påbygg på eksisterende bolig, eller fritidsbolig.
  - Ny garasje og/eller lysthus tilknyttet eksisterende bolig/fritidsbolig

### 5.4.2 Skogbruksformål

#### **LSK1-LSK3**

- a) Innenfor LSK1-LSK3 tillates følgende tiltak:
- Ordinær skogsdrift
  - Mindre konstruksjoner og tiltak som fremmer friluftsliv slik som sitteplasser, bålplasser og mindre gapahuker.
- b) I LSK2 og LSK3 er det tillatt å etablere sti/turvei med formål å skape en snarvei fra framtidige boligområder (i B1-B4) til o\_SKV6 og videre til sentrum.

#### **LF 1-LF11 Friluftsmål**

- a) Flatehogst er ikke tillatt innenfor formålet.
- b) Innenfor LF1-LF11 tillates følgende tiltak:
- Konstruksjoner og tiltak som fremmer friluftsliv slik som sitteplasser, bålplasser og gapahuker.
  - Stier som fremmer friluftsliv og rekreasjon. Barking eller grusing tillates, fast dekke tillates ikke.
- c) I LF2 er det tillatt å etablere sti/turvei med formål å skape en snarvei fra framtidige boligområder (i B1-B4) til o\_SKV6 og videre til resten av sentrum.

## 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

### 5.5.1 V1-V4

- a) Generell bestemmelse fra kommuneplanens arealdel videreføres:
- Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring og friluftsliv.*
- b) Det er tillatt med mudring i Lona, V1 og V2.

## 6 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 6.1.1 H320 Faresone flom

- a) Det skal ikke oppføres konstruksjoner som ikke tåler flom/ høy vannstand innenfor hensynssonen.
- b) Alle flomveier skal holdes åpne og det skal ikke gjøres terrengendringer eller settes opp konstruksjoner som hindrer vannstrømmen nedstrøms ved flom.

#### 6.1.2 H370 Faresone høgspant

- a) Tiltak i faresonen kan ikke gjennomføres uten at det er i samråd med linjeeier.

### 6.2 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 6.2.1 H210 og H220 Støysoner

- a) Retningslinjer for den til enhver tid gjeldende støyforskrift skal følges for alle tiltak innenfor støysonene.

### 6.3 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

#### 6.3.1 H530\_1 og H530\_2 Hensyn friluftsliv

Det skal legges til rette for allmennhetens bruk av områder for friluftsliv.

#### 6.3.2 H560\_1-3 og H560\_5-6 Bevaring naturmiljø

Eiketree skal bevares. Tiltak i rotsonen er forbudt.

#### 6.3.3 H560\_4 Bevaring naturmiljø

Almetree skal bevares. Tiltak i rotsonen er forbudt.

#### 6.3.4 H560\_7 Bevaring naturmiljø

Eiketree skal bevares. Tiltak i rotsonen er forbudt med unntak av tiltak for etablering av fortau. Tiltakene i rotsonen skal minimeres. Trepleier og/eller biolog skal konsulteres før tiltakene igangsettes.

#### 6.3.5 H560\_8 Bevaring naturmiljø

Skogholt med osp skal bevares.

#### 6.3.6 H560\_9 Bevaring naturmiljø

Eiketree skal bevares. Tiltak i rotsonen er forbudt.

#### 6.3.7 H560\_10-11 Bevaring naturmiljø

Grupper med eiketree skal søkes bevart.

## 7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 7.1 Midlertidig anleggsbelte

Det tillates bearbeiding av terreng innenfor alle midlertidige bygge- og anleggsområder.

Bruken er tidsmessig avgrenset til anleggsperioden. Når anlegget er gjennomført faller det midlertidige bygge- og anleggsområde bort og de underliggende formålene med tilhørende bestemmelser gjøres gjeldende.