

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR VARHAUG SENTRUM DELFELT 1A, 1B OG 1C PLAN-ID 202509

Vedtatt i kommunestyret: dag. måned år, sak XX/ÅÅ
Høringsutgave – April 2026

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for en helhetlig utvikling av tre sentrale delfelt i Varhaug sentrum i tråd med visjonen om «Varhaug sentrum – ein møteplass for alle». Planen skal:

- a) sikre et sentralt park- og torgområde som styrker sentrum som møteplass
- b) bidra til et levende sentrum med attraktive uterom, gode gateløp og sentrumsvennlige løsninger for varelevering og logistikk
- c) legge til rette for varierte boliger, herunder aldersvennlige boliger og bofellesskap, samt sentrumsfunksjoner
- d) legge til rette for et sentralt parkeringsanlegg til flere formål

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 KRAV TIL BYGGESØKNAD

Ved byggesøknad skal følgende dokumentasjon foreligge:

- a) Utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeiding for hele tomten, tilhørende uteoppholdsareal og andre tilhørende areal/anlegg, lek, brannoppstillingsplasser, andre søknadspliktige tiltak med mer i tråd med enhver tid gjeldende kommuneplan.
- b) Renovasjonsteknisk plan som beskriver avfallshåndteringen og renovasjonsløsningen.
- c) Redegjørelse for hvordan parkering for bil og sykkel er løst.
- d) Teknisk plan for samferdselsanlegg, vann, avløp, og overvann.
- e) Flomhåndtering og flomveg.
- f) Beregning som dokumenterer tilfredsstillende blågrønnfaktor for det/de aktuelle delfeltene som det skal bygges på med tilhørende arealer, eller arealet i utomhusplanen.
- g) Brannkonsept som dokumenterer tilfredsstillende brannsikkerhet, inkludert adkomst for utrykningskjøretøy, oppstillingsplasser, sløkkevannsforsyning og nødvendige branntekniske tiltak.
- h) Støynotat/-beregninger som dokumenterer at støykravene i 2.15 Støy blir tilfredsstillt.

2.2 MINDRE TILTAK OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Følgende tiltak er tillatte selv om de ikke oppfyller alle krav i planen, så lenge de ikke kommer i vesentlig strid mot planens hensikt:

- a) Mindre tiltak på eksisterende bebyggelse
- b) Vedlikehold av eksisterende bebyggelse
- c) Intern ombygging av eksisterende bebyggelse

2.3 ESTETISK UTFORMING

- a) Bygg skal utformes med småskala- og grønt preg. Volum skal ta hensyn til menneskelig skala. Fasader lengre enn 15 meter skal brytes opp med fasadesprang, volumendring eller tilsvarende arkitektoniske virkemidler. Unntak kan kun tillates der det dokumenteres at fasaden oppnår tilsvarende visuell oppdeling gjennom materialbruk, rytme, inntrukne partier eller lignende. Unntak kan gis for KBA4.
- b) Bygg langs PA1–4, SK4 og GT1-2 skal ha aktive fasader i første etasje.
 1. Dette innebærer enten:
 - i. publikumsrettet virksomhet med vinduer mot gata og minst 60 % gjennomsiktige flater, samt separate innganger for hver næringsetablering, eller
 - ii. boliger med fellesareal, forhage eller oppholdsareal mot gata.
 2. Langs PA1, PA2, PA4 og SK4 er det krav om publikumsrettet virksomhet, med mindre annet er fastsatt for tilgrensende utbyggingsfelt.
- c) Første etasje mot gateplan skal ha minimum etasjehøyde på 4 meter der det etableres næring, forretning, tjenesteyting eller andre sentrumsfunksjoner. Deler av bygg med bolig mot gateplan kan ha lavere etasjehøyde. Unntak kan vurderes ved ombygging av eksisterende bebyggelse.
- d) Svalganger er ikke tillatt, unntatt i BB1.
- e) Boenheter med ensidig fasade mot øst, nord og/eller nordøst er ikke tillatt. Unntak kan gis der prosjektet kompenserer med gode fellesrom (jf. 2.9 Felles fasiliteter til bolig).
- f) Underordnede bygningsdeler som levegger, balkonginnglassing, skjermingstiltak og murer skal tilpasses bygningens arkitektur.
- g) Hver næringsetablering skal ha minst én egen inngang fra offentlig areal.
- h) Varelevering, tekniske installasjoner og nedkjøring til parkeringsanlegg skal ikke ha hovedadkomst mot PA1–4, GT1-2 eller andre viktige sentrumsrom. Slike funksjoner skal integreres i bebyggelsen.

2.4 HØYDER OG TERRENGBEHANDLING

- a) Maks byggehøyde (MB) framgår av plankartet og/eller i bestemmelsene.

- b) Tekniske anlegg og rom som heisbygg, trappetårn og ventilasjonsanlegg o.l. kan overskride maks byggehøyde med inntil 1,5 meter.
- c) Ved flere enn 4 etasjer, skal etasjene over være inntrukne fra minst en side med minst 5 meter.
- d) Gjennomsnittlig planeringshøyde (PH) og/eller topp gulv (TG) framgår av plankartet og/eller i bestemmelsene. Disse høydene (PH og TG) er retningsgivende og kan fravikes for å sikre trygg avledning av overvann og god terrengtilpasning.
- e) Planert terreng skal ha god landskapstilpasning og ikke være dominerende i forhold til omgivelsene.

2.5 BYGGEGRENSER

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist i plankartet, gjelder formålsgrense som byggegrense.
- b) Utstikk, utkragede balkonger og mindre bygningsdeler kan tillates utenfor bygge- og formålsgrenser med inntil 1,5 meter. Ved utkraging over samferdselsanlegg skal fri høyde over terreng eller vegbane være minimum 4,0 meter, eller minst 3,6 meter ved bolig på gateplan.
- c) Det er ikke tillatt med utkragede bygningsdeler, herunder balkonger, mot FO3, FO4, SK1, SK2 og SK3.
- d) Tiltak innenfor 30 meter fra nærmeste spormidtd krever tillatelse fra Bane NOR i henhold til jernbaneloven § 10.

2.6 UTNYTTINGSGRAD

- a) Arealer til parkering og bod delvis eller helt under bakkenivå skal ikke medregnes i bruksareal (BRA).

2.7 TEKNISKE INSTALLASJONER

- a) Tekniske installasjoner, infrastrukturanlegg og innhegning og forstøtningsmurer kan etableres innenfor alle byggeområder og vegarealer utenfor frisiktsoner.
- b) Trafokiosk (energianlegg) kan etableres innenfor alle utbyggingsfelt i planområdet, men må være godt integrert i bebyggelse/omgivelsene.
- c) Offentlige VA-anlegg skal i hovudsak legges i offentlig veg.
- d) Støyskjermer skal i utgangspunktet ikke etableres. Dersom støyskjerming er nødvendig, skal den inngå som en del av bygninger eller andre anlegg med aktivitet, og gis en utforming med vegetasjon eller andre grønne elementer.

2.8 TEKNISKE PLANER

- a) Tekniske planer for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen.
- b) Tekniske planer for alle tiltak på og langs fylkesvegnettets samferdselsanlegg, skal sendes fylkeskommunen til gjennomsyn.

2.9 FELLES FASILITETER TIL BOLIG

- a) Boligprosjekter skal ha fellesrom for fasiliteter som bidrar til sosialt samvær, opphold og hobbyvirksomhet. Med fellesrom menes for eksempel: stue/oppholdsrom, gjesterom, mekanisk verksted, drivhus o.l. Med fellesrom i denne sammenheng teller ikke: ganger inn til og mellom private boenheter, parkering og bodareal.
- b) Det skal avsettes minst 3m² til fellesrom per boenhet i prosjektet.
- c) For boligprosjekter som bidrar med 6 m² eller mer fellesrom per boenhet, kan kommunen tillate at:
 1. minste størrelse på boenhet reduseres til 40 m² BRA, så lenge det fortsatt er varierte størrelser i leilighetsbygget.
 2. minste størrelse på privat uteoppholdsareal til boenhet reduseres til 6 m².
- d) Gjestebolig/-hybel/-rom kan kompensere for minstekravet ovenfor. Gjestebolig kan ikke brukes til å kompensere for minste størrelse på boenhet eller privat uteoppholdsareal.

2.10 PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL TIL BOLIG

- a) Hver boenhet skal ha minst 8 m² privat uteplass i direkte tilknytning til boligen.
- b) Minst 50 % av privat uteoppholdsareal skal ha sol 21. mars (vårjevndøgn) kl. 15:00 eller ved sommersolverv 21. juni kl. 18:00. Unntak fra solkravet kan gis for følgende antall boliger innenfor delfeltene:
 - KBA3: 6 BE
 - KBA4: 12 BE

2.11 FELLES UTEOPPHOLDSAREAL TIL BOLIG

- a) Minste krav til felles uteoppholdsareal (MFUA) er 30 m² per boenhet. Arealet skal i utgangspunktet dekkes innenfor eget byggeområde/tomt.
- b) Det kan benyttes frikjøpsordning for inntil 14 m² per boenhet av kravet til felles uteoppholdsareal. Ved bruk av frikjøpsordning skal minst 16 m² per boenhet av felles uteoppholdsareal etableres innenfor eget byggeområde. Resterende areal kan dekkes gjennom frikjøp i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende ordning.
- c) Krav til innhold og kvalitet på uteoppholdsareal skal være i tråd med enhver tid gjeldende kommuneplan med mindre det er gitt unntak eller beskrevet andre løsninger som gjelder i denne planen.
- d) Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol 21. mars (vårjevndøgn) kl. 15:00. Kravet gjelder for samlet uteoppholdsareal. Følgende delfelt/områder kan ses i sammenheng:
 - felles uteoppholdsareal i #2 for BB1 og f_PA3 for KBA4.

- e) I uteoppholdsareal på lokk skal det kunne plantes tre og større vegetasjon med plass til nødvendig jord og tilfredsstillende vekstforhold. Unntak fra kravet om jordlag kan gis for KBA3.
- f) Uteoppholdsareal på tak som ikke er direkte tilgjengelig for allmennheten fra gateplan er tillatt. Inntil 20% av arealet kan godkjennes som del av MFUA.

2.12 SYKKELPARKERING

- a) Minste tillatte sykkelparkering: 2,5 p-plasser per boenhet eller per 100 m² BRA for andre formål.
- b) Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig.
- c) Sykkelparkering for beboere og ansatte skal etableres i overdekt og skjermet anlegg.
- d) Minst 20% av sykkelparkeringen for gjester og kunder skal plasseres nær hovedinngangen og være overdekt.
- e) Sykkelparkering for gjester tillates plassert i uteoppholdsarealer.

2.13 BILPARKERING

- a) Maks tillatt bilparkering: 1,5 p-plasser per boenhet eller per 100 m² BRA for andre formål.
- b) Minst 5% av bilparkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagte for personar med funksjonsnedsetting.
- c) Minst 30 % av bilparkeringsplassene til boliger skal legges til rette med infrastruktur for ladepunkt for el-biler.
- d) Bilparkering skal hovedsakelig løses som fellesanlegg.
- e) Parkeringsetasjer for bil skal i størst mulig grad være terrengtilpasset, integrerte i bygningsmassen og ikke synlige ut mot gatenivå.
- f) Kravene til parkering ovenfor gjelder, med unntak der annet er angitt i bestemmelsene nedenfor.

2.14 VARELEVERING, AVFALL OG RENOVASJON

- a) Varelevering, avfall og renovasjon skal plasseres og utformes slik at løsningen er sentrumsvennlig og ikke reduserer kvaliteten på gater og offentlige uterom.
- b) Varelevering skal være arealeffektiv og hovedsakelig skje fra gater, fortau med vareleveringslomme, gatetun eller sambruksareal (shared space).
- c) Følgende avfalls- og renovasjonsløsninger for nærings- og husholdningsavfall er tillatt:
 - 1. Nedgravde containere innenfor feltene: FO, RA, SK
Heising foregår fra gate eller oppstillingslomme.
 - 2. Integrerte avfallsrom i bygg plasserte mot: FO1-4
Avfallsrom skal ikke plasseres mot viktige sentrumsrom og gater.
 - 3. Sjøppelsuganlegg

2.15 STØY

- a) Minimum halvparten av rom for støyfølsom bruk, inkludert minimum ett soverom, skal kunne luftes mot stille side (fasade med støynivå fra vegtrafikk høyest Lden = 55 dB), jf. T-1442/2021 eller nyere utgave.
- b) Dempet fasade kan erstatte stille side for 20 % av boenhetene.
- c) Privat og felles uteoppholdsareal skal ha støynivå fra vegtrafikk høyest Lden = 55 dB, jf. T-1442/2021 eller nyere utgave.

2.16 OVERVANN

- a) Blågrønn faktor skal være minst 0,7 for alle byggeområder med tilhørende uteoppholdsarealer. Kravet gjelder ikke samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt feltene BB1 og KBA3.
- b) Overvann skal håndteres lokalt etter prinsippene i VAO-rammeplan datert **dag. måned år.**

2.17 SIKKERHET OG UTFORMING AV PARK, TORG OG OFFENTLIGE UTEROM

- a) Torg, park og andre offentlige ute- og gaterom skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres, herunder kjøretøyangrep, gjennom integrerte fysiske tiltak, terrengutforming og møblering som hindrer uønsket kjøring og sikrer gode siktforhold.
- b) Tiltakene skal inngå som en del av områdets helhetlige utforming og ikke forringe stedets funksjonelle og estetiske kvaliteter.
- c) Bestemmelsene ovenfor gjelder spesielt ved utforming av PA1 og PA2.

2.18 UNIVERSELL UTFORMING

- a) Planlegging og utbygging skal bruke prinsippet om universell utforming.
- b) Alle uteområder, park/torg, offentlige veier og tilkomst mellom dem skal være tilgjengelige, oversiktlige, trafikksikre og enkle å navigere for alle.

2.19 TILTAK NÆR JERNBANESPORET

- a) Det må ikke skje tiltak som påvirker stabilitet for jernbanesporet eller jernbanens dreneringssystem, eller som er i konflikt med øvrig jernbanestruktur. Ved tiltak i feltene BB1, KBA3 og KBA4 skal dette dokumenteres i byggesak senest ved rammesøknad.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 BLOKKBEBYGGELSE (BB1)

Følgende gjelder innenfor felt BB1:

- a) Formål:
 - Bolig (leiligheter) med tilhørende boder
 - Parkeringsanlegg for bolig og næringsvirksomheter i 1. etasje og kjeller
- b) Boenheter (BE):
 - Maks: 30 BE
- c) Utnyttingsgrad:
 - Maks: 450 %-BRA
- d) Byggehøyde:
 - Maks byggehøyde (MB): kote +67
 - Planert terrenghøyde (PH): kote +46,7
- e) Estetikk:
 - Det er ikke krav til aktive fasader i 1. etasje mot GT1.
- f) Tilhørende minste felles uteoppholdsareal skal etableres innenfor #2 i KBA4.
- g) Parkering i nederste etasje tilhører gnr./bnr. 42/150.

3.1.2 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (KBA1)

Følgende gjelder innenfor felt KBA1:

- a) Formål:
 - Bolig (leiligheter) med tilhørende boder
 - Næring herunder kontor, hotell/overnatting, bevertning
 - Tjenesteyting
 - Forretning herunder detaljhandel eller lignende
 - Parkeringsanlegg for bolig og næringsvirksomheter
- b) Boenheter (BE):
 - Minst: 30 BE
 - Maks: 55 BE (alternativ 1)
 - **Maks: 75 BE (alternativ 2)**
- c) Næring/tjenesteyting/forretning:
 - Minst 1 500 m² BRA (alternativ 1)
 - **Minst 0 m² BRA (alternativ 2)**
- d) Utnyttingsgrad:
 - Minst: 70 %-BRA
 - Maks: 160 %-BRA
- e) Byggehøyde:
 - Maks byggehøyde (MB): kote +63 i sør og kote +56 i nord

- f) Planert terreng høyde (PH): kote +45 i sør og +48 i nord
- g) **Estetikk: (Alternativ 2)**
- **For KBA1 er det ikke krav til aktive fasader i første etasje.**
- h) Uteoppholdsareal:
- Det skal etableres 250 m² felles uteoppholdsareal for boliger på gnr./bnr. 42/150. Arealet kan være felles med uteoppholdsarealet for boliger i KBA1. Arealet skal opparbeides med leke- og rekreasjonsfunksjoner.
 - PA4 og GG2 kan i tillegg brukes til felles uteoppholdsareal utover eget felt.
- i) Parkering:
- Det skal etableres felles parkeringsanlegg i kjeller og/eller integrert i bebyggelsen. Anlegget kan bygges sammen med KBA1 og ligge under GG2.
 - Parkeringsanlegget kan bygges ut med maks 180 p-plasser for bil.
 - Minst 70 p-plasser til bil skal være offentlige / allment tilgjengelige for besøkende av sentrum.
 - Resterende p-plasser kan være felles parkeringsplasser for boenheter og næringsvirksomheter dimensjonert i tråd med punkt 2.13 Bilparkering.

3.1.3 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (KBA2)

Følgende gjelder innenfor felt KBA2:

- j) Formål:
- Bolig (leiligheter) med tilhørende boder
 - Næring herunder kontor, hotell/overnatting, bevertning
 - Tjenesteyting
 - Forretning herunder detaljhandel eller lignende
 - Parkeringsanlegg for bolig og næringsvirksomheter
- k) Boenheter (BE):
- Maks: 25 BE
- l) Utnyttingsgrad:
- Minst: 90 %-BRA
 - Maks: 190 %-BRA
- m) Byggehøyde:
- Maks byggehøyde (MB): kote +66
- n) Planert terreng høyde (PH): kote +48,3 mot Dysjalsvegen og +45 mot Rådhusgata
- o) Adkomst skal skje fra GG3 eller GT2.
- p) Parkering:

- Det skal etableres felles parkeringsanlegg i kjeller og/eller integrert i bebyggelsen. Anlegget kan bygges sammen med KBA2 og ligge under GG2.
- Parkeringsanlegget kan bygges ut med maks 80 p-plasser for bil.
- Minst 40 p-plasser til bil skal være offentlige / allment tilgjengelige for besøkende av sentrum.
- Resterende p-plasser kan være felles parkeringsplasser for boenheter og næringsvirksomheter dimensjonert i tråd med punkt 2.13 Bilparkering.

3.1.4 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (KBA3)

Følgende gjelder innenfor felt KBA3:

- a) Formål:
 - Bolig (leiligheter) med tilhørende boder
 - Næring herunder kontor og bevertning, forretning, og tjenesteyting i 1. etasje mot Stasjonsvegen i bestemmelsesområde #3.
 - Parkeringsanlegg for bolig og næringsvirksomheter
- b) Boenheter (BE):
 - Minst: 8 BE
 - Maks: 18 BE
- c) Utnyttingsgrad:
 - Minst: 120 %-BRA
 - Maks: 185 %-BRA
- d) Byggehøyde:
 - Maks byggehøyde (MB): kote +53
 - Maks byggehøyde (MB) i #3: kote +64
- e) Planert terrenghøyde (PH): kote +44,0
- f) Estetikk:
 - Det er krav til aktive fasader i 1. etasje mot SK3.
 - Det er ikke krav til aktive fasader i 1. etasje mot PA1 og PA4.
 - Synlig parkeringsanlegg i underetasje mot GT1 skal skjules.
- g) Uteoppholdsareal:
 - Tilhørende minste felles uteoppholdsareal for boliger kan etableres i vestre del av feltet ut mot Rådhusgata på dekket/mesaninen.
- h) Parkering:
 - Det er tillatt med opptil 5 parkeringsplasser for bil på mesaninen. Det skal være tydelig skille mellom ev. uteoppholdsareal og parkeringsareal.

3.1.5 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (KBA4)

Følgende gjelder innenfor felt KBA4:

- a) Formål:
- Bolig (leiligheter) med tilhørende, bod, parkering og uteoppholdsareal
- b) Antall boenheter (BE):
- Minst: 45 BE
 - Maks: 55 BE
- c) Utnyttingsgrad:
- Minst: 2600 m² BRA
 - Maks: 5100 m² BRA
- d) Høyder:
- Maks antall etasjer: 4-6 etasjer
 - Maks byggehøyde (MB): kote +63,0
 - Planert terrenghøyde (PH): kote +44,0
- e) Boligtyper:
- Boligene hovedsakelig skal være tilrettelagt for eldre og ha gode fellesarealer på minst 6 m² per boenhet.
- f) Estetikk:
1. Det er krav til aktive boligfasader i 1. etasje mot PA3. Mot PA3 skal minst 40 % av fasaden oppfylle kravet.
 2. Det er ikke krav til aktive fasader mot PA1 og PA4.
 3. Delfeltet skal bebygges med to punkthus og fellesareal-bygg i midten. Punkthusene (hovedfasade) skal stå minst 15 meter fra hverandre.
 4. Fellesareal/-fasiliteter skal ligge på bakkeplan.
 5. Utformingen av ny bebyggelse skal ha fokus på miljø- og resursvennlig arkitektur med holdbare og bærekraftige materialvalg.
 6. Fasadenes hovedmateriale skal være tre. Fasader og dekkekanter i ubehandlet betong tillates ikke. Tekniske installasjoner i fasaden, herunder beslag, ventiler, nedløpsrør, kombibokser osv., skal ha farge tilpasset fasaden.
 7. Tak over hovedinngangsdører skal være balkonger eller utkragninger som er integrerte i fasadens helhetlige uttrykk.
 8. Hovedinngangspartier skal utformes med høy kvalitet og tydelig identitet. Farge og materialbruk skal skape variasjon og orienterbarhet.
- g) Uteoppholdsareal:
- Tilhørende minste felles uteoppholdsareal for boliger kan etableres innenfor PA3 og eget felt (KBA4).
 - Det skal etableres 450 m² felles uteoppholdsareal for boliger i BB1 i/ved bestemmelsesområde #2.
- h) Parkering:
- Det er tillatt med opptil 20 parkeringsplasser for bil på bakkeplan i/ved bestemmelsesområde #1.

3.1.6 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG (KBA_EKS)

- a) Arealene på gnr./bnr. 42/150 kan benyttes til bolig og forretning med tilhørende funksjoner.
- b) Arealene på gnr./bnr. 42/113, 42/147 og 54/16 kan benyttes til bolig, forretning, tjenesteyting, kontor og andre sentrumsfunksjoner, samt tilhørende funksjoner.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 GÅGATE (GG)

- a) Området skal opparbeides som gågate med høy kvalitet på dekke, møblering, belysning og beplantning.
- b) Gågaten skal være universelt utformet og framstå som et sammenhengende byrom uten tradisjonell oppdeling mellom kjørebane og fortau.
- c) Området skal være åpent for allmenn ferdsel.
- d) Kjøring er ikke tillatt, med unntak av varelevering, utrykningskjøretøy og nødvendig drift og vedlikehold. I GG2 og GG3 er det i tillegg unntak for gjennomkjøring til parkeringsanlegg.
- e) Varelevering skal skje på gågatas premisser og uten å være til hinder for gående. Kjøreretning skal være som vist i plankart.
- f) Det kan etableres uteservering, oppholdssoner, møblering, beplantning og midlertidige installasjoner som en del av byrommet.
- g) Fast dekke, materialbruk og utforming skal bidra til lav hastighet og tydelig prioritering av gående.
- h) Juridiske linjer og punktsymboler som vist i plankartet er av veiledende art og kan justeres i detaljprosjektering.
- i) I GG1 skal skuret for handlevogner fjernes.
- j) Under GG2 kan det etableres gjennomgående parkeringsanlegg mellom KBA1 og KBA2.

3.2.2 GATETUN (GT)

- a) Det skal benyttes fast dekke av høy kvalitet, og møblering, beplantning og belysning skal integreres som en del av den samlede utformingen.
- b) Det tillates ikke tradisjonell gateutforming med gjennomgående kjørefelt og fortau.
- c) Juridiske linjer og punktsymboler som vist på plankartet som angir kjørebane og senterlinje er veiledende for prinsipiell utforming av vegarealet. Endelig plassering og utforming kan justeres i detaljprosjektering.
- d) Arealet kan tilrettelegges for lek, rekreasjon og beplantning.
- e) Kommunen kan vurdere korttidsparkering og uteservering i arealene.

3.2.3 SAMBRUKSAREAL (SHARED SPACE) (SK)

- a) Områdene skal opparbeides som sambruksareal der gående og syklende prioriteres. Kjøremønster, materialbruk og utforming skal understøtte lav kjørehastighet, god trafiksikkerhet og høy kvalitet.
- b) Det skal sikres gang- og møbleringssoner langs bebyggelsesområder.
- c) Følgende gjelder for SK4:

- Arealet skal opparbeides som enveiskjørt veg med ett kjørefelt i tråd med vist retning på plankartet.
- d) Juridiske linjer og punktsymboler som vist på plankartet som angir kjørebane og senterlinje er veiledende for prinsipiell utforming av vegarealet. Endelig plassering og utforming kan justeres i detaljprosjektering.
- e) Kommunen kan vurdere korttidsparkering og uteservering i arealene.

3.2.4 KJØREVEG (KV)

Arealene skal opparbeides som kjøreveg slik som vist på plankartet.

3.2.5 FORTAU (FO)

For feltene FO-feltene gjelder følgende:

- f) Fortauene skal ha gangsone på minst 2,5 meter bredde.
- g) Brede fortau skal i tillegg ha møbleringssone på minst 1,5 meter. Varelevering/renovasjonsløsning og korttidsparkering for taxi er tillatt i sonen.
- h) Fortauene kan brukes til renovasjonsløsning, herunder nedsenkede containere eller søppelsuganlegg, og til oppstillingsplass for renovasjonsbil.
- i) Fortauene kan brukes til varelevering.
- j) Ev. oppstillingsplass for varelevering/renovasjon skal utformes slik at den blir en del av fortauet og ikke innbyr til parkering.
- k) Langsgående parkering for bil er ikke tillatt. Kommunen kan vurdere unntak for etablering av parkering for mennesker med nedsatt funksjonsevne.
- l) Juridiske linjer og punktsymboler som vist i plankartet er av veiledende art og kan justeres i detaljprosjektering.

3.2.6 RENOVASJON (RA)

- a) Området kan benyttes til nedgravde renovasjonsløsninger.

3.3 GRØNNSTRUKTUR

3.3.1 PARK (PA)

- a) PA1-4 skal framstå som en møteplass for alle på Varhaug. Den skal ha en uformell og grønn karakter. Arealene skal planlegges sammen med SK4.
- b) PA1-4 skal hovedsakelig være bilfrie, med unntak av nødvendig nyttekjøring, herunder varelevering, utrykningskjøretøy samt kjøring knyttet til drift, vedlikehold og tekniske installasjoner.
- c) PA1 og PA4 skal opparbeides som en offentlig urban park og inneholde torgplassfunksjon.
- d) PA2 skal opparbeides som offentlig urban park med lekefunksjoner.
- e) PA3 skal opparbeides som en del av den offentlige parken i PA1 og -2 og supplere den med leke- og rekreasjonsfunksjoner. Arealet skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten. Arealet er felles uteoppholdsareal for KBA4 og deler av arealet kan privatiseres.
- f) Arealene skal inneholde beplantning og trær som bidrar til romfølelsen og det grønne preget i utformingen av arealene.
- g) Arealene kan bebygges med drivhus, paviljong/overdekt areal, offentlig toalett og lignende mindre byggverk.
- h) Arealene skal ha gode sol- og vindforhold og sittemuligheter. Plassering av aktiviteter skal tilpasses komfortnivået (sol/vind-forholdene). Enkle digitale sol- og vindanalyser skal nyttes i utformingen og ved plassering av ev. byggverk/konstruksjoner.
- i) PA1, PA2 og PA4 skal kunne brukes til arrangementer.
- j) Innenfor arealene kan det etableres uteservering, oppholdssoner, møblering og midlertidige installasjoner som en del av byrommet.
- k) Trafokiosk i PA4 skal fjernes.

4 Bestemmelser til hensynssone

4.1 BYGGEFORBUD BANE (H130)

Hensynssonen skal sikre at det ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør eller unødig fordyrer fremtidig dobbeltspor og kurveutretting av jernbanen. For sikringssonen gjelder jernbaneloven § 10 om byggegrense fra nærmeste spormid. Der sonen er bredere enn dette, er det tillatt med mindre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav a, c og e, samt § 20-5 første ledd.

4.2 FRISIKTSONE (H140)

- a) I arealet skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veg sitt plan.
- b) Stolper, oppstammede trær, lysmaster og trafikkskilt er tillatt innenfor sikringssonen. Dette unntaket gjelder kun så lenge de ikke er til hinder for frisikt i sonen.
- c) Eventuelle rekkverk innenfor sikringssonen skal være gjennomsiktig.

4.3 FLOM (FLOMVEG) (H320_FV)

- a) Faresonen skal benyttes som åpen flomveg.
- b) Veg/samferdselsareal skal utformes med V-profil eller annen løsning for å ivareta funksjonen.
- c) Terrenginngrep eller tiltak som hindrer eller vesentlig endrer vannføring er ikke tillatt.

4.4 ANNEN FARE (H390)

- a) Innenfor faresonen skal det tas hensyn til eksisterende gassledning.
- b) Tiltak skal ikke komme i konflikt med gassledningen, med mindre ledningen legges om.
- c) Tiltak nær gassledningen skal avklares med ledningseier. Gravemelding skal foreligge før igangsetting av arbeid.

4.5 INFRASTRUKTURSONE (H430)

- a) Ny blokkbebyggelse og lignende bygg skal ikke legge til hinder for eventuell framtidig etablering av jernbaneundergang. Fundamentering skal ta hensyn til dette og dokumenteres i byggesak senest ved rammesøknad.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 #1

- a) Arealet skal sikre felles adkomst og gjennomkjøring for feltene BB1, KBA3 og KBA4.

- b) Arealet kan brukes til overflateparkering for KBA4.

5.2 #2 (FELLES UTEOPPHOLDSAREAL TIL BOLIGER I BB1)

- a) Innenfor/ved området skal det etableres felles uteoppholdsareal for boliger i BB1.
- b) Felles uteoppholdsareal for boliger i BB1 skal være på 450 m².
- c) Uteoppholdsarealet skal i hovudsak ligge innenfor bestemmelsesområdet. Deler av arealet kan ligge utenfor bestemmelsesgrensene forutsatt at arealstørrelsen ovenfor er sikret.
- d) Området skal ha et intimt bakgårdpreg og inneholde leke- og oppholdsfunksjoner.

5.3 #3

Innenfor området er det tillatt med større byggehøyde, som angitt i bestemmelsene for delfelt KBA3.

5.4 #TORG

Innenfor arealet skal det sikres torgplassfunksjon og muligheter for midlertidige installasjoner.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 FØR RAMMETILLATELSE

- a) Dokumentasjon på at leilighetsbygg i KBA4 er fundamentert for ev. framtidig jernbaneundergang, jf. bestemmelse 4.5.
- b) For nybygg boligblokk på KBA4 skal det foreligge dokumentasjon på at det er gjennomført medvirkning med barn og unge for utforming av PA1, PA2 og PA3. Utomhusplan for KBA4 skal i tillegg vise samlet og helhetlig utforming av PA1, PA2 og SK4. (Utforming av helhetlig plan, utløser ikke utbygging av mer enn nødvendig uteoppholdsareal).

6.2 FØR BRUKSTILLATELSE

- a) Før bebyggelse tas i bruk skal:
 - tilhørende uteoppholdsareal (inkludert erstatningsareal) være etablert. Ev. frikjøpt areal skal være sikret etablert.
 - renovasjonsløsning være etablert eller sikret.
 - sikringstiltak for flom-/overvannshåndtering.
- c) Før ny bebyggelse i KBA4 kan tas i bruk skal uteoppholdsareal for BB1 være etablert.
- d) Før ny bebyggelse i KBA1 kan tas i bruk skal PA4 være etablert og trafokiosk være fjernet og erstattet med ny.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- a) Illustrasjonsplan
- b) Støy
- c) VA-rammeplan
- d) Flom