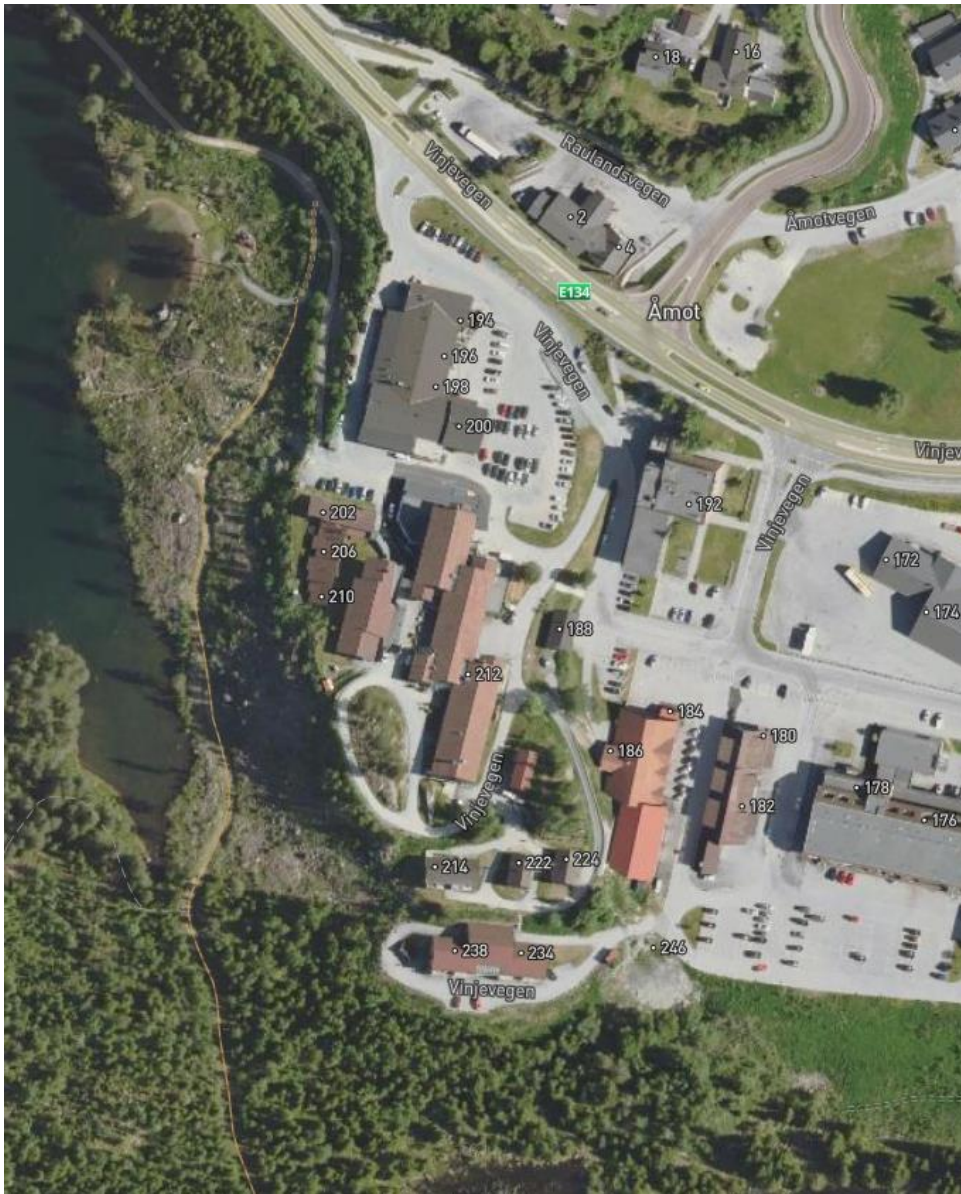


PLANOMTALE

Datert: 07.02.2025



Vinje kommune

Gnr. 35, bnr. 56,84, mfl.

Åmothaugen Vest

Arealplan-ID 20260005

Innhald

1	Samandrag og nøkkelopplysingar	3
1.1	Samandrag	3
1.2	Nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn.....	4
2.1	Intensjonen med planforslaget	4
2.2	Planstatus	4
2.3	Planprosess	5
3	Planområdet – dagens situasjon	8
3.1	Kort utgreiing av dagens situasjon	8
4	Omtale av planforslagets innhald og verknader.....	16
4.1	Planlagt arealbruk.....	16
4.2	Plassering og utforming	24
4.3	Bustad og bukvalitet.....	25
4.4	Uteopphaldsareal.....	25
4.5	Universell utforming	26
4.6	Levekår og folkehelse	27
4.7	Mobilitet og samferdsel	27
4.8	Vassforsyning og avløp.....	29
4.9	Blågrøne verdiar	29
4.10	Energi og klima	32
4.11	Kulturmiljø.....	33
4.12	Barn og unges interesser	33
4.13	Sosial infrastruktur	33
4.14	Risiko og sårbarheit	34
4.15	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	35
4.16	Rekkefølge føresegner.....	35
4.17	Oversikt over arealformål	36

1 Samandrag og nøkkelopplysingar

1.1 Samandrag

Planforslaget legg til rette for etablering av fleire helsefunksjonar på Åmothaugen vest. Planen opnar for at handelsbygget Brattland blir erstatta med helseinstitusjon og/eller aldersvenlege bustader.

For at dette skulle vere mogleg har vegløyisingane blitt omarbeidde. Parkeringsplassar som til no har vore på bakkeplan skal flyttast ned i ein parkeringskjellar, og vegen frå Brattland mot kommunehuset blir stengt. I staden blir det lagt til rette for fleire gangsamband og fleire fortau mellom Åmothaugen vest og resten av Åmot.

Planen legg også opp til utomhusareal i planområdet. Det blir planlagt for ein «rullatorveg» rundt helsesenteret, og ein ny universell utforma tilkomstveg til Ormetjønn – i tillegg til at dagens tilkomstveg blir vidareført omtrent på same stad som i dag.

1.2 Nøkkelopplysningar

Stad:	Åmot	Gards- og bruksnummer:	35/56, 84, 120 m.fl.
Forslagsstillar:	Vinje kommune	Plankonsulent:	Sweco Norge AS
Sentrale grunneigarar:	Vinje kommune		
Planens hovudføre mål:	Kombinerte føremål bustad og institusjon	Planområdets storleik:	72569 m ²
Grad av utnytting:	Variarer	Nytt bruksareal	BRA 7500 m ²
Konsekvensutgreiingsplikt:	Nei	Varsel om motsegn:	Nei
Kunngjort oppstart:	12.09.2016	Offentleg ettersyn:	dd.mm.åååå–dd.mm.åååå
Problemstillingar:	Legge rette for ein arealbruk som sikrar ein funksjonell arealbruk ute som passar saman med romløyisingane og funksjonane i helsebygga. Sikre gode trafikale løyisingar og parkeringsareal for både varelevering, mjuke trafikantar og besøkande og arbeidande og utrykkingskøyretøy. Bygge opp Åmot som ein attraktiv tettstad Legge til rette for universell tilkomst til Ormetjønn Sikre gode uteopphaldsareal og samstundes fleksibilitet i planen til framtidige løyisingar.		

2 Bakgrunn

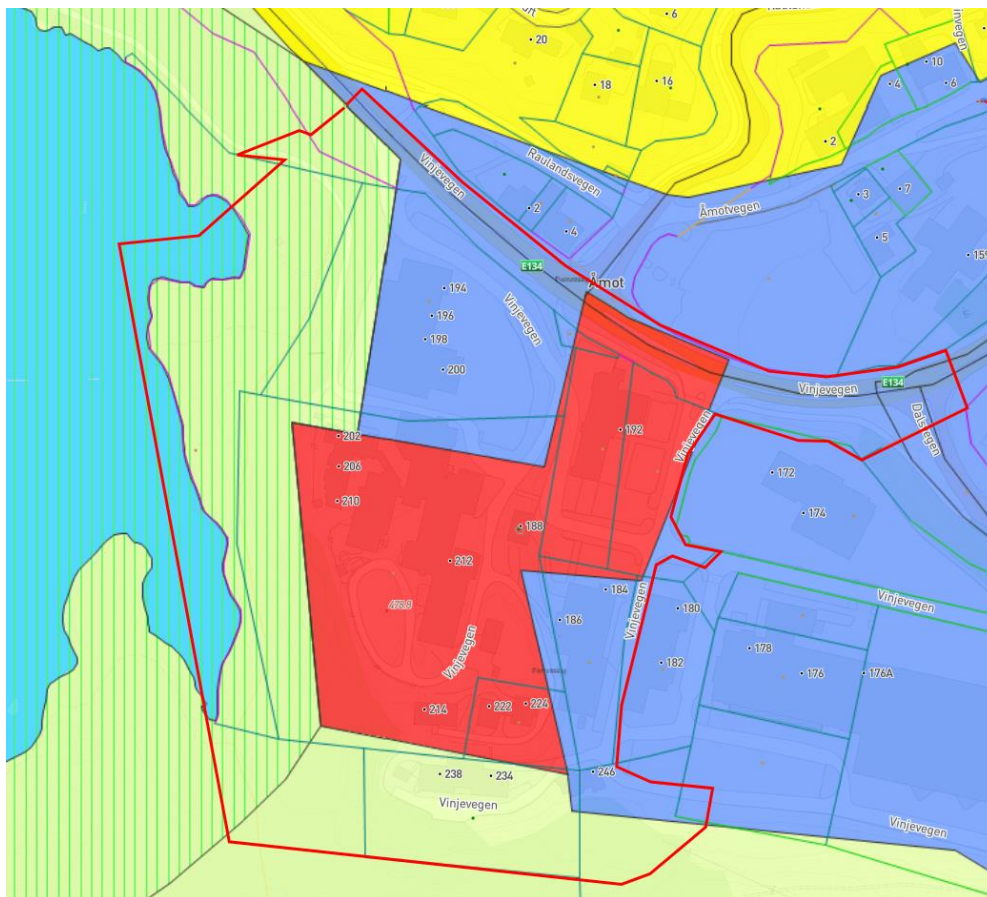
2.1 Intensjonen med planforslaget

Reguleringsplanen skal legge til rette for nybygging og utviding av eksisterande helseføretak, som romar primærhelsetenester, inkludert sjukeheim.. Planen skal samstundes sikre uteopphaldsareal for brukarar og gode koplingar mellom friområdet rundt Ormetjønn, planområdet og resten av Åmot sentrum. Det er eit ynskje om ein universell utforma turveg frå Åmothaugen til Ormetjønn. Eldrevenlege tettstader skal implementerast i planen.

Det må sikrast nok parkeringsplassar for besøkande og arbeidrarar i Åmot. Planen sikre at trafikkavviklinga blir oversiktleg og trygg, både for mjuke trafikantar, personbilar, utrykkingskøyretøy og køyretøy i næring. Dette skal løysast mellom anna med endra køyrestruktur og parkeringskjellar. Det er eit ynskje om å gjeve Åmot sentrum eit estetisk løft.

2.2 Planstatus

I kommunedelplan for Åmot (planID 1993001) er området byggeområda sett av til forretning (blå) og offentleg føremål (raud).



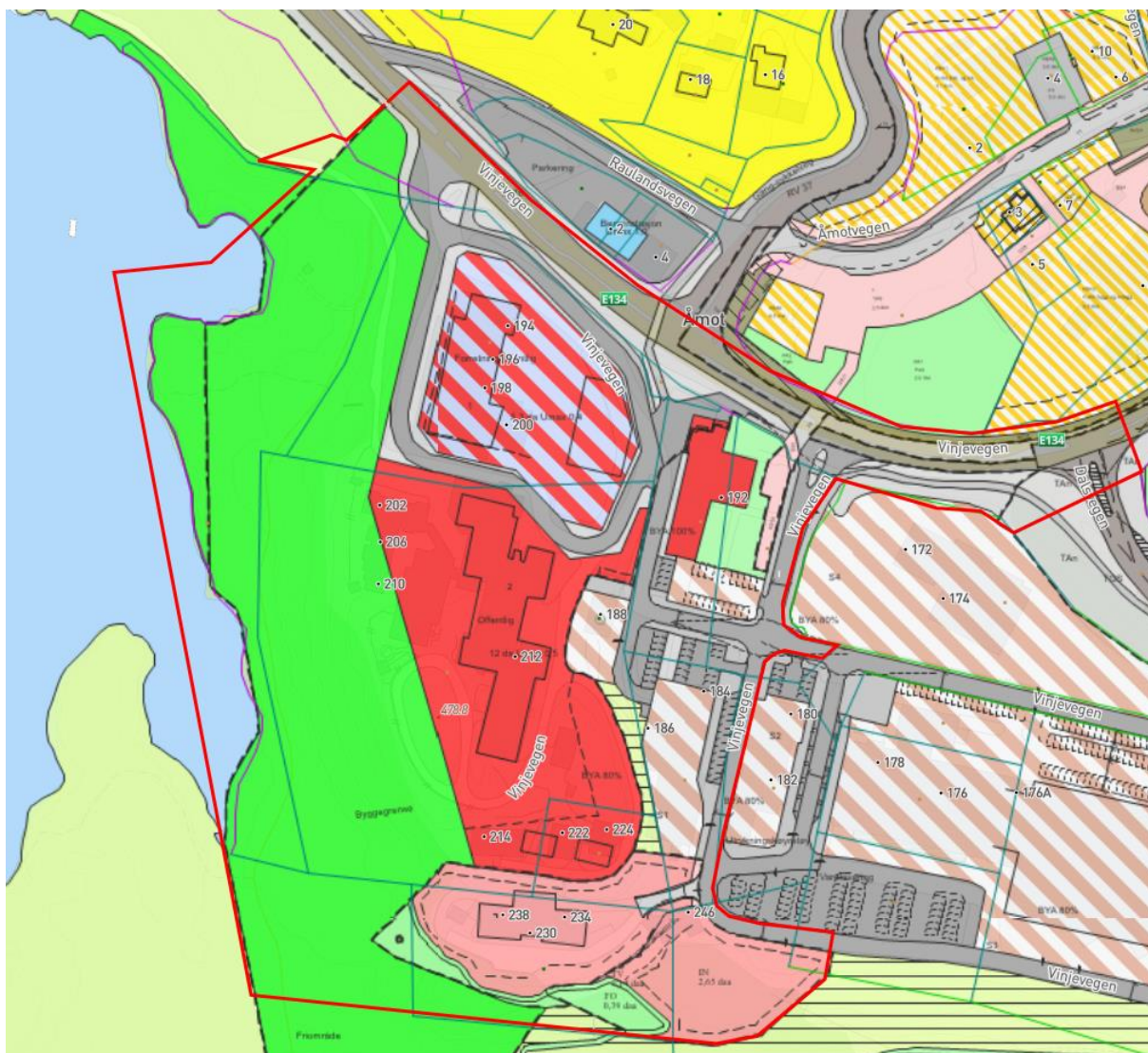
Figur 2-1: Kommunedelplan for Åmot sentrum.

Følgjande reguleringsplanar gjeld innanfor planområdet:

- 2010003 Omsorgsbustader Åmothaugen
- 2013003 Omsorgsbustader Åmothaugen II
- 2011003 Åmot Nordaust

- 20080011 Åmothaugen
- 20010005 Åmot næringsområde
- 19870004 Hotellområde i Åmot
- 19860003 Åmot sentrum
- 19760001 Åmot sentrum

Planane regulerer utbyggingsområda til forretning/kontor (raud og blå striper), offentlege føremål (raud), veg- og parkeringsareal (grå) og anna kombinert føremål (brun- og kvitstripete). Det grønne området er landskap, natur og friluftsliv (LNF).



Figur 2-2: Vedtekne reguleringsplanar innanfor planområdet.

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Varsel om oppstart av planarbeid er blitt sendt naboar, grunneigarar, offentlege og private instansar, og annonsert i avis. Oppstartsvarselet er datert 12. september 2016. I ettertid har det blitt varsla om endringar i plangrensa i fleire omgangar, 2016, 2022 og 2024 (utvida plangrense)

I samband med oppstart blei det arrangert eit ope møte med opplegg for gruppediskusjonar på Vinjehuset 4. oktober 2016.

Utkast til planforslaget blei behandla i plan- og miljøutvalet 12.12.2018, arkiv saksnr; 2016/682. Utvalet sendte planforslaget tilbake til administrasjonen for utbetring.

Planoppstart låg til høyring i perioden 12.09.2016 til 17.10.2016. I samband med varsel om oppstart kom det 11 innspel. Ei oppsummering og merknader til innspel er vedlagt. Innspela handla om:

- Turveg, både «vanleg» og universelt utforma (Fylkesmannen i Telemark, grunneigar, privatperson)
- Barn og unges interesser (Fylkesmannen i Telemark)
- Samfunnstryggleik og beredskap (Fylkesmannen i Telemark)
- Naturmangfald (Fylkesmannen i Telemark)
- Automatisk freda kulturminne (Telemark fylkeskommune)
- Trafikktryggleik (Telemark fylkeskommune, Statens vegvesen)
- Køyre- og parkeringsmønster (Statens Vegvesen, grunneigar, Vinje Helsesenter, privatperson)
- Tilhøvet til helsesenteret (Vinje Helsesenter)
- Moglegheit for utviding eller nye næringsareal (grunneigar, privatperson)

Endringar i planprosessen

Frå varsel om oppstart i 2016 til 2025 har fokuset og innhaldet i planen utvikla seg.

Universelt utforma tursti var eit hovudgrep i startfasen. Det blei oppretta ei arbeidsgruppe, som jobba med lokalisering og utforming av turstien. Forprosjektet låg til grunn for det første planutkastet, som blei handsama i PMU. Det var ingen konkret forarbeid for utviding av helsesenteret den gongen.

Den universelt utforma turstien som ligg i planforslaget no er ikkje forprosjektert. Den staden som turstien starta i forprosjektet er ikkje lenger tilgjengeleg og planadministrasjonen ynskjer ein kortare trasé med ny sti. Denne er lagt inn i kartet, men er ikkje profilert.

Planarbeidet låg på is i perioden desember 2018-mars 2022.

Då planarbeidet starta opp att i 2022 var det eit større fokus på utvikling av Åmot som eldreveng tettstad. Det blei utarbeidd eit forprosjektet frå Snøhetta og Børve&Borchsenius, og dette forprosjektet ligg til grunn for reguleringsplanen.

I løpet av planprosessen kom det fram at det var eit større behov for å samkøyre uteareal, trafikkareal og interne funksjonar i helsesenteret. I 2023 blei det starta ein eigen prosess for intern medverknad innan Helse&Meistring, som endte opp i eit skisseprosjekt for bygningsdimensjonering og illustrasjonsplan for utomhushandsaming. Denne ligg til grunn for planforslaget no.

Trafikktryggleik har vore i fokus heile vegen. Det har blitt utarbeidd eit trafikknotat i 2017, som var grunnlaget for trafikale grep i planframlegget i 2018. Også ved gjenoppstart i 2022 har ein revidert trafikkanalysen, den oppdaterte versjonen ligg til grunn for trafikksikringsgrep i planforslaget.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutgreiingsplikt (KU)

Notat datert 22. februar 2022 vurderer kravet til konsekvensutgreiing i samsvar med den dåverande forskrift for konsekvensutgreiing §§ 2 og 3. Det er konkludert med at planforslaget ikkje utløyser krav til konsekvensutgreiing. Planområdet utvidar ikkje eksisterande utbyggingsområde nemneverdig, og planen får ikkje vesentlege verknader for miljø og samfunn.

2.3.3 Medverknad

I samband med oppstart av plan blei det arrangert eit ope møte med opplegg for gruppediskusjonar på Vinjehuset 04.oktober 2016. Planarbeidet blei organisert med ei gruppe med representantar frå eining for teknisk drift og vedlikehald, helse og omsorg, barn og unges representant i plansaker, representantar for Åmot Vel, brukarrådet for Vinje sjukeheim og næringslaget. Denne gruppa hadde hovudfokus på universelt utforma tursti til Ormetjønn.

Det har vore eigne møte med eigarane av næringsbygga i og i tilknytning til planområdet.

Ved gjenoppstart av planprosessen i 2022 blei det gjennomført ei synfaring med Statens vegvesen og Vestfold-Telemark fylkeskommune. Denne skulle avklare rammer kring kryssutforming inn til Åmot sentrum.

Hausten 2023 blei det gjennomført internmedverknad med verksemdleiarar i Helse&Meistring og innleigd arkitekt frå Adapt Arkitekter. Prosessen skulle avdekke kva som er problematisk for dagens drift med dei fysiske rammene som dagens byggverk gjev. I tillegg skulle einingsleiarane kvantifisere behova som framtida stiller til bygningsmassen. Ein gjekk til slutt igjennom kva funksjonar som dagens bygningsmasse kan tilretteleggjast for, og kva funksjonar som vil vere mest rasjonelt å etablere i ny bygningsmasse.

3 Planområdet – dagens situasjon

Planområdets avgrensning er satt rundt eksisterende helsesenter og institusjoner, samt nærliggjande bygg og areal. Dette er for å sikre utviding av helsesenter, og sikre interesser knytt til dette slik som bedre trafikkløysingar, gangsamband mellom ulike soner og uteopphaldsareal.

3.1 Kort utgreiing av dagens situasjon

3.1.1 Områdets lokalisering

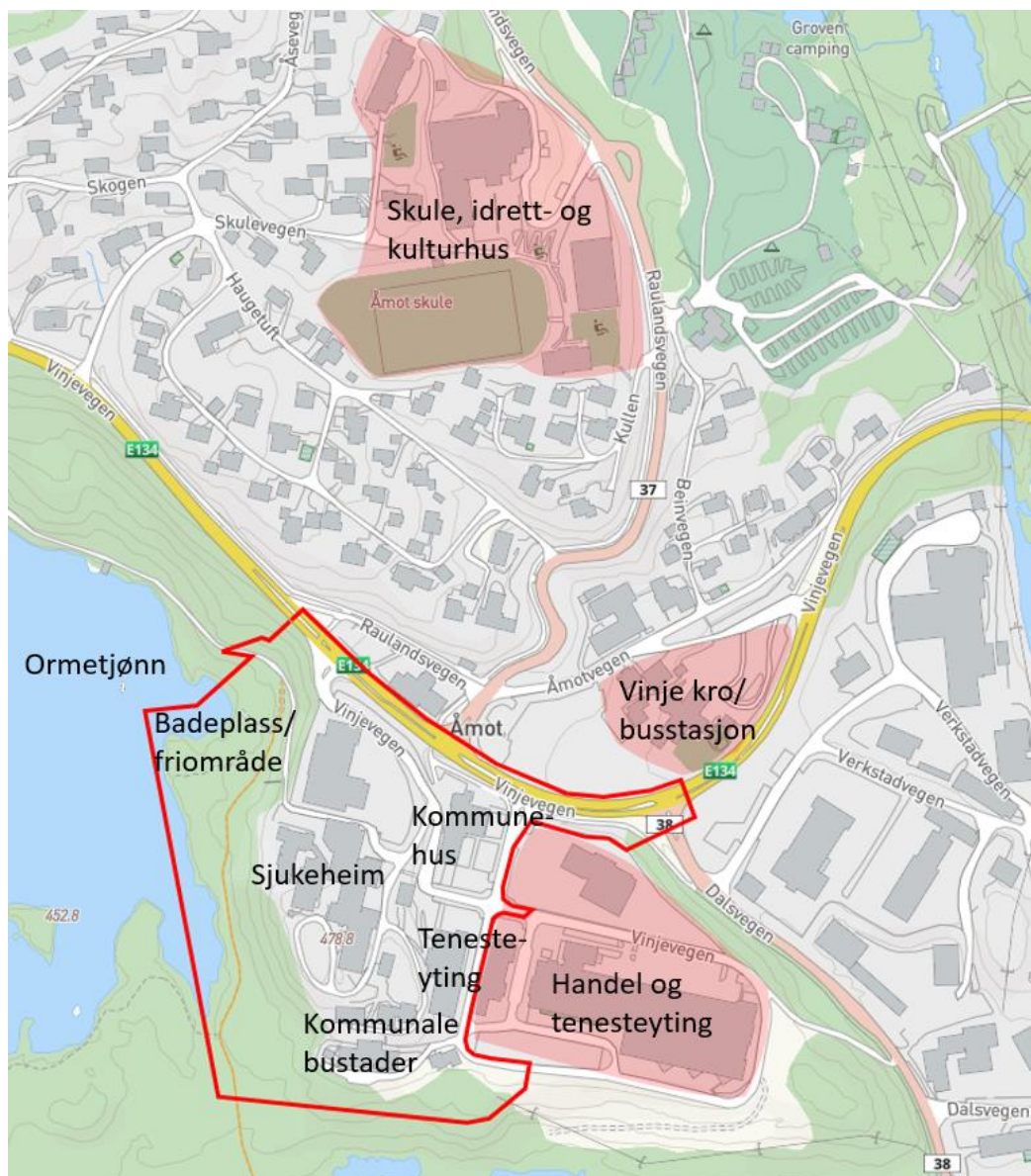
Åmot er kommunesenteret i Vinje kommune, Telemark. E-134 gjeng gjennom Åmot. Åmot har også vegsamband mot Rauland (fylkesveg 37) og Dalen (fylkesveg 38). Planområdet grensar opp til E-134 i nord, sentrumsområde i aust, Ormetjønn i vest og utmark mot sør.

Planområde ligg sentrumsnært, oppsummering av avstand til utvalde målpunkt sjå figur 3.2:

- Nord: Gåavstand (650 m) til skule, idrettsbane og Vinjehuset med ulike kultur tilbod som t.d. bygdekinno, teater, symjehall og konsertar. Litt vidare nordover ligg barnehagen, totalt 800 m frå planområdet.
- Aust: Gåavstand (ca. 350 m) til Fristadsenteret, med diverse butikkar inkl. matbutikk og bank.
- Nord-aust: Gåavstand (550 m) til Vinje kro og busstasjon.



Figur 3-1 Lokalisering av planområdet (raudt merke) i Vinje kommune. Kjelde: Kommunekart.com



Figur 3-2: Funksjonar i Åmot sentrum, innanfor og utanfor planområdet.

3.1.2 Arealbruk i området

Planområdet består av den vestlege delen av Åmot sentrum, med sjukeheim, kommunale bustader, kommunehus og tenesteyting (politi og bibliotek). Dagens handelshus skal flyttast til den austlege delen av Åmot sentrum, noko som opnar for at området kan brukast til helse relaterte funksjonar.

I vest og sør er det utmark med stor grad av tilrettelegging. Ved Ormetjønn er det tilrettelagt badeplass, ljosløype/skogsbilveg.

3.1.3 Arkitektur og byform

Åmot ligg under tregrensa i eit hovudlandskap som skrånar mot sør-aust. Sjølv planområdet ligg oppå eit høgdedrag i hovudterrenget, som har utsikt både mot vest (ned til Ormetjønn), aust (mot Fristad og industriområdet) og mot sør (mot Vinjeåi).

Sjølv om planområdet ligg på eit høgdedrag er ikkje bygningane eksponert i landskapet. Terrenget rundt Åmot dannar ein bakgrunn slik at ingen av bygningane får silhuettverkand, med mindre ein står rett ved bygningen.



Figur 3-3 Landskapet rundt Åmot gjer at ingen av bygningane har silhuettverknad. Kjelde: Google maps.

Helsesenteret og kommunehuset er dei mest dominerande bygningane i planområdet. Kommunehuset er den høgaste bygningen med 4 etasjar, og er godt synleg frå E-134. Helsesenteret har 3 etasjar i tillegg til taket, og grunnflata er på om lag 3250 m². Sjølv om volumet er relativt høgt samanlikna med bygningane omkring, så blir det dempa noko ned med variert bygningshøgde og oppdelte fasadar. Alle bygningane, med unntak av kommunehuset har saltak.

Åmot sentrum blir delt av E-134, som gjer at områda nord og sør for europavegen i liten grad har kontakt med kvarandre. Sentrumsområdet sør for E-134 kan også delast i to hovudområde; ein øvre del ved Bratlandbygget og helsesenteret og ein nedre del med Fristadsenteret, kommunehuset, billaget og dei to andre handelsbygga.



Figur 3-4 Sør for E-134 dannar Åmot sentrum to hovudområde som er delt med ein bakke på omlag 6 høgdemeter. Kommunehuset, som ligg midt i siktlinja, dannar òg ein vegg mellom desse områda og er med på å sperre sikten mellom dei.

3.1.4 Universell utforming

Mellom nedre- og øvre del er det ein bakke på ca. 6 høgdemeter som skil dei to områda frå kvarandre.

Tilkomsten til friluftsområdet frå Åmot sentrum er bratt, og området er vanskeleg tilgjengeleg for personar med nedsett funksjonsevne. Dette gjer at brukarar og bebuarar på helseinstitusjonane i Åmot ikkje får nytte av nærrekreasjonsområdet.

3.1.5 Mobilitet

Trafikkanalysen for Åmot sentrum (vedlegg) viser at trafikken i den øvre delen av planområdet er uoversiktlege og utflytande. Enkelte stader blir det same arealet blir nytta til biltrafikk, parkering, varelevering og mjuke trafikantar. Det gjeld mellom anna i området rundt Bratland, både ned mot undergangen, mot avkøyringa til E-134 og mot på vegen forbi sjukeheimen.

Det blir tilrådt å stramme opp geometrien og definere område for dei ulike trafikantgruppene.

Parkeringsløysingane på Åmothaugen er også rotete. Dagens parkeringsplassar blir nytta av handelskundar, besøkande og tilsette på helsesenteret og delvis også av tilsette i kommunehuset.

3.1.6 Støy

Hovudstøykjelda for planområdet er frå E-134 som passerer Åmot. I tillegg til trafikkstøy av interntrafikken i Åmot. Denne har låg fart (<30 km/t) og bidreg derfor lite til støybiletet. Fartsgrensa på E-134 er 50 km/t, og har ein årsdøgntrafikk (ÅDT) på 1928 (pr. 2023), der 23% er lange køyretøy. Stille funksjonar, som bustader, kontor og institusjonsplassar ligg mellom 20 (kontor) og 200 meter (bustad/institusjon) frå E-134.

Bygningsmassen og terrenget fungerer i de fleste tilfelle som ein støyskjerm. Det er ingen støysensitive funksjonar i raud aktsemdsone for støy, og berre få areal i gul aktsemdsone (nordleg fløy med kontor på kommunehuset). Det er derfor vurdert at støy ikkje er ei utfordring for dagens bruk av planområdet. Gul støysone ligg likevel på store delar av uteareala i planområdet.

Nordre del av planområdet ligg i gul sone i kartlagd støysone.



Figur 3-5 Støysonekart statens vegvesen

3.1.7 Energi – infrastruktur

Heile planområdet er knytt til offentlig VA-nett.

Straumforsyninga til Åmot sentrum er tilfredsstillande. Åmot er knytt til straumnettet frå fleire ulike linjer, og det er god redundans. Derfor er det skjeldan straumbrot i Åmot.

Overvasshandtering

Overflatevatn blir i hovudsak handtert i eksisterande VA-nett, med kummar og rør. Det er ikkje lagt til rette for flaumvegar eller infiltrasjon. Dagens VA-nett blei dimensjonert i 2010, og då blei det ikkje tatt høgde for klimapåslag. Under er det figur som syner uttrekk frå Scalgo analyse. Figurane syner vassavrenningar og kor vatten samlar seg opp i eksisterande situasjon.



3.1.8 Naturmangfold

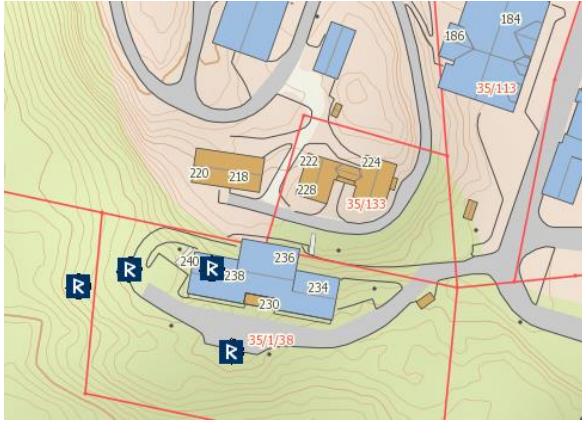
Biologisk mangfold er vurdert i ein eigen rapport. Rapporten konkluderer med at naturen i planområdet generelt har låg verdi for biologisk mangfold. Områda med sumpmark (figur 13) er likevel vurdert til å ha lokal verdi. Det er tilrådt at dammar og sumpskog må få ligge mest mogleg urørt, men enkle tiltak for friluftslivet er vurdert som uproblematisk. Etter at naturmangfaldsrapporten blei skriven er planområdet redusert, slik at sumpskog og dammar no er utanfor planområdet. Forskrift for framande organismar (FOR-2015-06-19-716) bør følgjast opp der det er svartelista artar som hagelupin.



Figur 3-6 Naturverdivurdering. Grønt er lauvrik furuskog, blå er sumpskog og dammar (utanfor planområdet) og svart er område med hagelupin (Svartelista). Kjelde: Rapport biologisk mangfold.

3.1.9 Kulturminne

I samband med tidlegare planprosessar er det avdekt kulturminne sør for utbyggingsområdet. Desse kulturminna er i hovudsak kolframstillingsanlegg som er frigjort. Det er ingen SEFRAK-registrerte bygningar i planområdet.



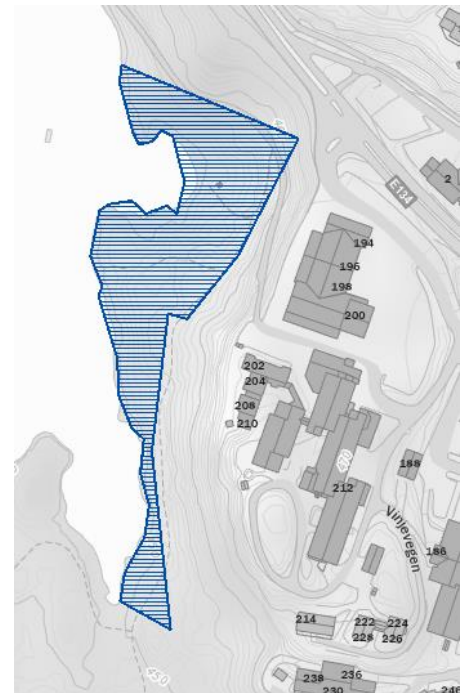
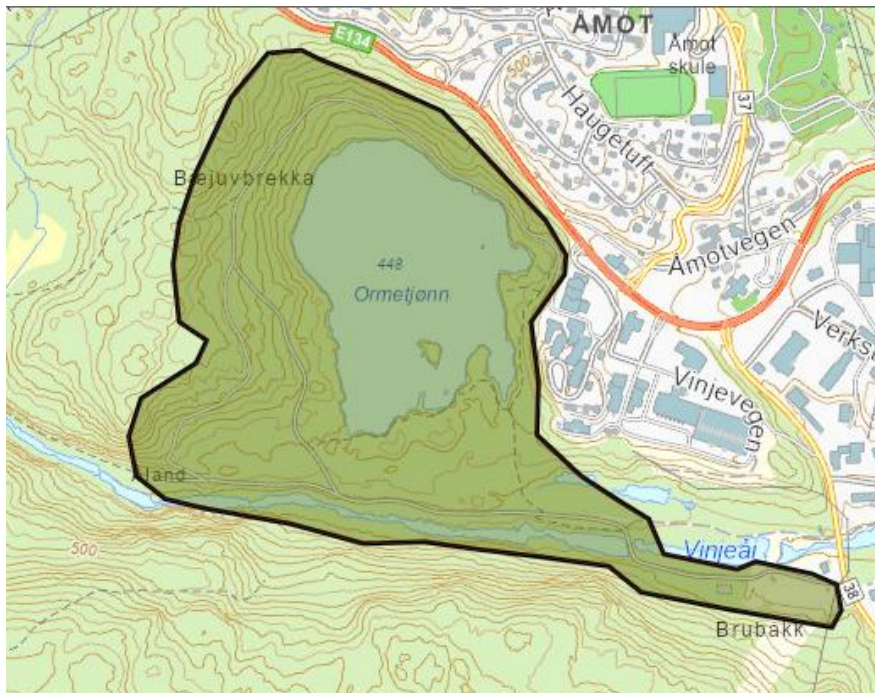
Figur 3-7 Registrerte kulturminne i planområde

3.1.10 Geologisk mangfald

Grunnforholda i planområdet består av berggrunnen kvartsitt med eit tykt dekke morene. Lausmassane i planområdet har middels eigna infiltrasjonsevne i følgje kartdata frå Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

3.1.11 Kartlagde friluftsområde

Området rundt Ormetjønn ljosløype er eit kartlagd friluftsområde. Avgrensinga følgjer landskapsformene rundt skiløypene. Området blir brukt til organiserte aktivitetar som skikarusell, trening og tur. Eksisterande ljosløype blir truleg nedlagt når ny ljosløype er etablert. Det er relativt høg bruksfrekvens, med middels opplevingsverdi. Verken landskap eller utsikt skil seg ut, og det er lite sol. Det er tilrettelagt med lys og nok parkeringsplassar. Løypene blir hyppig køyrde, er godt tilgjengeleg for gåande og køyrande. Området har eit lyd miljø som er påverka av å liggje i nærleiken av sentrum og bilveg. Område rundt Ormetjønn blir også bruka om sumaren, med badeplass og turveg.



Figur 3-8 Kartlagd friluftslivsområde til venstre, og statleg sikra område til høgre. Kjelde: naturbase faktaark

Delar av det kartlagde friområdet er blitt statleg sikra og overdrege Vinje kommune.

Elles er Åmot sentrum lite tilrettelagt for uteopphald, og det er ikkje tilrettelagt for leikeareal. Ungdom opplyste i 2016 om at deira bruk av Åmot er å samlast på Spar eller Fristadsenteret.

3.1.12 Skogbruk

Det er ikkje landbruksinteresser i planområdet. Rundt Ormetjønn er det skog som skal vere tilgjengeleg for hogst. Det er ein av grunnane til at det skal vere ein etablert tilkomstveg til Ormetjønn.

4 Omtale av planforslagetets innhald og verknader

4.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen legg opp til at heile området som i dag er sjukeheim og handelsbygg kan i heile området som i dag er sjukeheim og handelsbygg (Bratland) skal det kunne etablerast bygg knytt til helsefunksjonar. Reguleringsplanen styrer ikkje kva funksjon som skal etablerast kvar.

Sidan heile området blir opna for utbygging og uteopphaldsareal, må parkeringsbehovet løysast med parkeringskjellar under bakken. Tilkomst til parkeringskjellar blir på høgde med kommunehuset.

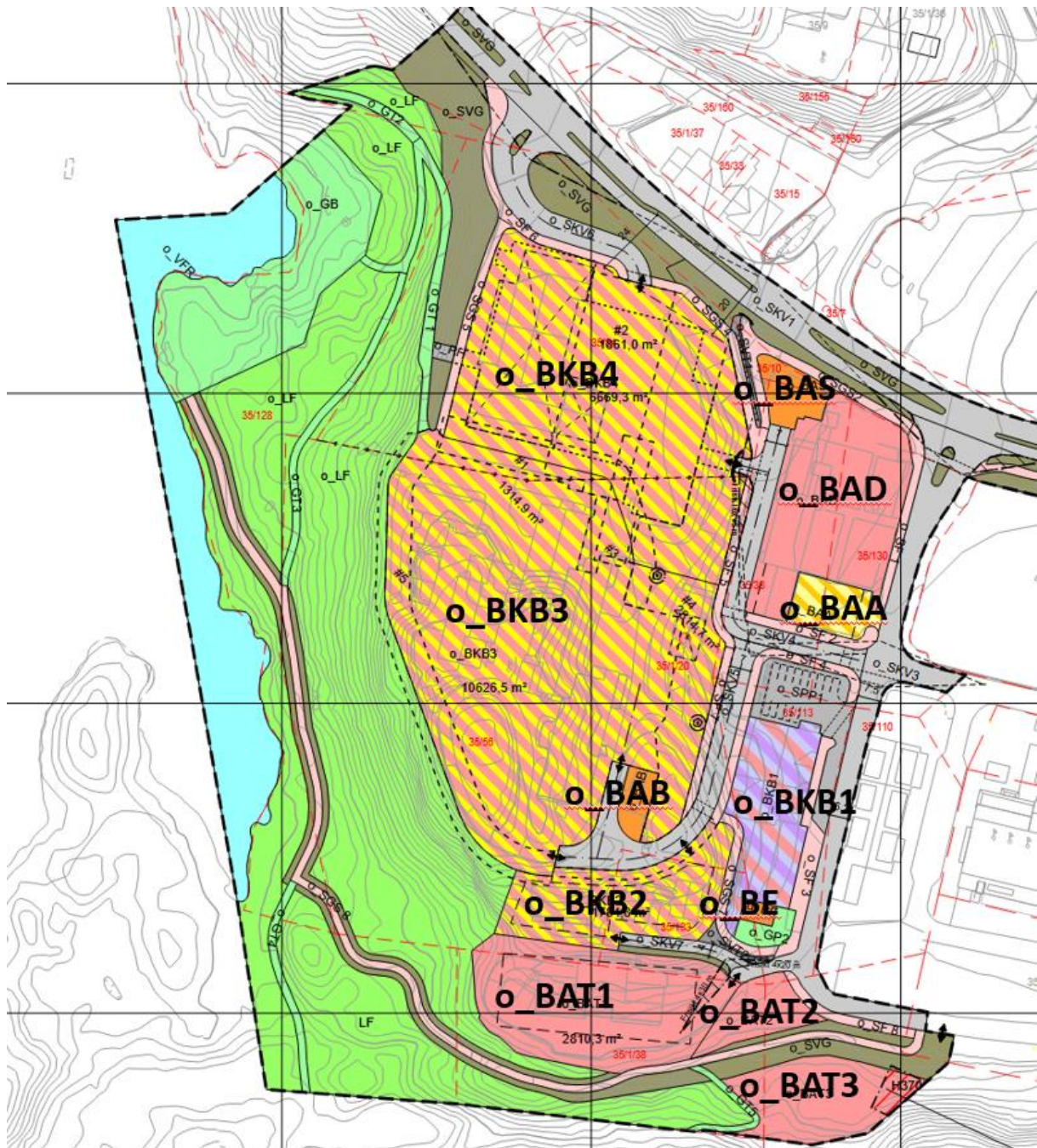
For å sikre gode koplingar mellom sentrumsområdet i aust og planområdet, og til Ormetjønn, skal den vidare planlegginga sikre gode og attraktive gangbare løysingar.

Løysingane for arealbruken byggjer på prosjektet eldrevenlege tettstader, som syner ei ny strukturering av tettstaden på brukarane sine premiss. Dimensjonane på bygningane (byggehøgde, fotavtrykk) er vidareført frå skisseprosjektet til Adapt Arkitekter, som har rekna ut trongen for nye areal til helsetenesta og skissa opp eit volumstudie som samsvarer med trongen.

Plankartet syner store, samanhengande teigar av utbyggingsformål, samt særskilt regulert viktig infrastruktur. Utstrekning av disse teigane er gjort etter skisseprosjektering av framtidig busetnad og infrastruktur. Arealbruken er lite detaljert i plankartet for å gi maksimal fleksibilitet for prosjektering av konkrete tiltak. I staden er det omfattande føresegner, som definerer krav til kvalitet til det som skal byggjast. Det er lagt inn fleire føresegnområde, som set særskilde krav til innhald på lausleg definerte areal.

I prosessen vurderte ein å regulere areala meir detaljert for å sikre at viktige samfunnsinteresse vil vere ivareteke, men ein valde til slutt å regulere fleksibelt. Føresegnområda ivaretek samfunnsinteressa på sama måte, men er mindre visuelle.

4.1.1 Arealformål



Figur 4-1: Utbyggingsformål

Bygning, anlegg, administrasjon (BAD)

Kommunehuset er regulert til bygningar og anlegg, administrasjon. Teigen er utvida i høve til gjeldande plan, og omfattar no også heile Vesaasparken Føresegner krev eit parkområde på minst 750 m² MUA for å sikre den viktige samfunnsfunksjonen som parken utgjør. Det er høve til å utvide dagens administrasjonsfløy sørover, delvis inn på teig BAA1.

Institusjon (BAT)

Lengst sør i området ligg 3 teigar for tenesteyting, som i praksis betyr institusjonsbygg. BAT1 er eksisterande Bruli. Byggjegrænse og føresegner gjev heimel til mindre utvidingar av dagens bygningsmasse. Teigen er elles å sjå på som ferdig utbygd.

BAT2 er nyleg bygde bustader med særleg tilrettelegging. Formålsgrænse mot BAT1 er justert i høve til faktisk bygging. Teigen er redusert i høve til gjeldande plan for å gi plass til ny trasé for universelt utforma sti til Ormetjønn. BAT2 er å sjå på som ferdig utbygd.

BAT3 er teigen som ligg att etter utbygging av bustader med særleg tilrettelegging. BAT2 og 3 har dei same føresegnene, men er ikkje utbygd. Dette er arealreserve i tilfelle ein treng å byggje ut fleire institusjonsplassar med særleg tilrettelegging. BAT 3 har tilkomst via SVG aust for enden på SF8. Tilkomsten vil truleg krevje større terrengendringar og omlegging av eksisterande høgspenlinje.

Andre typar bygningar og anlegg (BAB), andre særskilt angitte bygningar og anlegg (BAS) og energianlegg (BE)

Eksisterande bygg for nødstraumaggregat m.fl. er lagt inn i teig BAB. Teigen er å sjå på som ferdig utbygd. Tilkomsten til bygget vil truleg bli endra som følgje av at tilkomstvegen til Helsesenteret leggjast om.

Eksisterande trafo sør for Politihuset ligg i teig BE. Anlegget er å sjå på som ferdig utbygd.

Teig BAS er dagens område for renovasjonsløyising og parkering inntil kommunehuset. Kommuneadministrasjonen ønsker å oppretthalde desse funksjonane på denne plassen i strid med fagleg råd frå arealplanleggjar, som tilrår å gjere om området til eit uteopphaldsområde for å styrke funksjonen til undergangen under E134.

Bustad/tenesteyting (BKB)

Dei største teigane ligg i det kombinerte formålet BKB, bustad/tenesteyting. Her er det høve til å etablere både helseinstitusjon med tilhøyrande fasilitetar og bustader. Det er tenkt å etablere bustader med ulike grader av integrasjon i omsorgstenesta. Det skal også vere ein viss fleksibilitet mellom bustad og institusjon.

Felles krav for MUA er 5% av BRA med bufunksjon. Det ligg 5 ulike føresegnområde på desse teigane, som set krav til utforminga. Det kombinerte området er delt opp i 3 teigar:

- BKB2 er eksisterande omsorgsbustader i lia mellom Helsesenteret og Bruli. Det er ingen konkrete planar om å gjere noko med desse no, men planen syner ein høg grad av fleksibilitet til å endre dagens bygningar. Teigen vil få ein ny tilkomst via SKV7.
- BKB3 omfattar heile det noverande Helsesenteret, Gullsmedbygget og ein del grøntområde mot biblioteket. Føresegner opnar for at dagens bygningsmasse kan utvidast. Det blir òg opna for ei bruksendring til bustad på delar av bygget som har utgang på terreng. Eventuelle endringar i denne bygningsmassen må ein sjå i eit heilskapleg konsept saman med BKB4. Høgder i dagens bygningsmasse blir ikkje endra. Gullsmedbygget er det intensjon om å rive. Føresegnområda krev universelt utforma gangsamd vest for dagens bygg, eit gangsamband mot dagens sti til Ormetjønn, ei kopling mot nedre del av sentrum og eit gangsamband mot ny busetnad i BKB4. Ny infrastruktur krev fjerning av kollen lengst søraust i teigen, ein må tilpasse terrenget godt inn mot eksisterande og nye funksjonar.
- BKB4 er for det meste dagens tomt til Bratlands forretning, men strekker seg noko ut over eigedomsgrænse. Planens legg opp til at dagens bygg blir erstatta med ei ny bygningsmasse tilrettelagt for helserelaterte verksemder. Planen gjev heimel for inntil 7500 m² BYA og bygningshøgder på inntil 783 m.o.h., noko som tillét inntil 3 høgder. Det er høve til å etablere møteplass/kafé. Under det meste av teigen er det høve for parkeringskjellar med tilkomst frå SKV4. Dagens køyretilkomst frå E134 blir oppretthalde, men gjennomkøyring mot nedre del av sentrum blir stengd.

Føresegner krev for alle teigar generelt at det skal opparbeidast parkeringsareal, vegareal, uteopphaldsareal, gangsoner og vegetasjonsareal i tillegg til bygningen, og at alt skal vere universelt utforma. Føresegner krev at tiltaket skal tilfredsstillast støykrav til stille uteområde for helsebygg på bakkenivå, medan på takterrassar og vanlege terrassar skal støyknivået

tilfredsstillast stille uteområde for bustadar. Generelle energiltak innanfor føremålet er å nytte vassboren oppvarme av bygningsmasse og varmtvatn. Det er sikra ei god parkeringsdekning, i tillegg til sykkelparkering og parkering for elektriske hjelpemiddel.

Forretning/kontor/tenesteyting (BKB)

Politihuset ligg i teigen BKB1, regulert til forretning, kontor, tenesteyting. Dermed er det sikra fleksible brukshøve i tilfelle at dagens funksjonar flytt ut av bygget. Teigen er sett på som ferdig utbygd. Eksisterande infrastruktur mot nord og vest er viktig for tettstadsentrum. Tilkomsten til øvre høgde blir endra gjennom ny veg SKV5 med fortau SF4.

Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudføremål (BAA)

Teig BAA ligg i dagens publikumsparkering ved kommunehuset. Her er det høve til å byggje ein bygningsdel til kommunehuset over parkeringsarealet.

Køyrevegar (SKV)



Figur 4-2 Køyrevegane i reguleringsplanen

Køyrevegane er delt opp i teigar for å kunne styre krav til rekkefølge og standard. SKV3 er eksisterande veg innover sentrum, som stort sett ikkje skal endrast på. Einaste endring ligg i krysset med SKV4: køyrearmen mot sør skal utvidast noko i krysset for å tydeleggjere høvet til å køyre sørover til det omfattande parkeringsanlegget sør for Fristadsenteret og for å leie vareleveransar inn på denne vegarmen. Køyrevegen blir snevra inn til dagens breidde langs med Bankbygget. SKV1 og 2 er eksisterande E134 og FV37, som det ikkje er planar om å gjere noko med.

SKV4 er dagens veg sør og vest for kommunehuset. Ein vil ha trong for å tilpasse vertikalkurvaturen til vegen til kryss med SKV5. Vegarmen vil bli hovudtilkomsten for

køyrande til p-kjellar under framtidig helsesenter. Trafikken vil auke, det vil derfor vere trong for fortau langs heile vegen.

SKV5 er ein heilt ny veg, som i starten følgjer fasadelinja til Biblioteket, før den svingar inn i dagens vegtrasé mot sørsida av sjukeheimen. Terrenget vil bli endra fundamentalt som følgje av vegføringa: Det må hevast i starten av SKV5, mens kollen inntil nødstraumaggregatet må fjernast. Vegen skal vere hovudtilkomst for varelevering til helsesenteret, og må difor halde ei stigning på 8%. Vegen endar i ein snuhammar, der det vil vere tilkomst til øvste høgde i sjukeheimen i den eine enden og tilkomst til vareleveringsområda ved kjøkkenet (2. høgde) og lageret (1. høgde) i den andre enden. Ein må rekne med stor trafikk og det vil vere krav til fortau langs med heile køyrevegen.

SKV6 er eksisterande veg frå kryss med E134 og inn mot BKB4. Kurvaturen er stramma opp for å gjeve eit tydeleg og trygd trafikkbilete. Det er ikkje tillate med parkering langs med vegen, og det er krav til eit fortau for mjuke trafikantar. Vegen endar i føresengområde #2, som krev parkering for publikum og køyretilkomst for utrykkingsbil til noverande Helsesenter.

I og med omfattande terrengendingar mellom Helsesenteret og biblioteket, er det ikkje lenger høve til å oppretthalde dagens veg til nedre del av BKB2. Vi har sett på ei samordning med SGS7, men det let seg ikkje gjere pga falltilhøve på GS-vegen. Bygningane i BKB2 må difor få ny køyretilkomst frå SKV3, med ny veg SKV7. Vegen vil ta av frå innkøyringa til Bruli og få ei stigning på 8-10%. Ein må rekne med å etablere mur i SVT2. Øvre del av BKB2 kan ha tilkomst via SKV5.

Gang- og sykkelveg (SGS) og fortau (SF)



Figur 4-3: Gang- og sykkelveggar og fortau

For mjuke trafikantar skil ein mellom fortau og GS-veg. Fortau har ein kantstein mot ein køyreveg, medan GS-veg er trafikksikker mot både sider av gangarealet. SGS1 er eksisterande GS-veg langs E134 mot Dalsvegen. Ein planlegg ingen endringar.

SGS2 er eksisterande GS-veg mellom sentrumskrysset og undergangen under E134. Den har i dag for bratt stigning og det er krav om å redusere stigninga. Frå undergangen og til SKV4 ligg GS i tillegg noko annleis enn i dag, noko som gjer at den kan få meir lengde og dermed redusert stigning. SGS2 treff på SGS4 og har overgang til SGS5, slik at mjuke trafikantar trygd kan bevege seg gjennom sentrum uavhengig av køyreareal.

SGS4 er ein ny GS-veg mellom nedre og øvre del av planområdet. Den ligg heilt i utkanten av dagens køyreveg mellom nivåa, men har ei anna vertikalkurvatur og er tilpassa grensene til regulert parkeringskjellar. SGS4 krev ein murkonstruksjon SVT1 ned til SGS4 – det vil bli ca. 5 m høgdeskilnad på det meste. Frå SGS4 vil det vere kopling til ein sti til føresegnområdet #4, slik at ein kan halde fram gåturen på om lag same høgdenivå som midtre del av SGS4.

SGS5 er ein ny GS-sti om lag der køyrevegen bak Bratland ligg i dag. Stien ligg utanfor lokket til parkeringskjelleren PH, og vil leie mot gangsamband til Ormetjønn og rundt Helsesenteret. SGS5 endar i føresegnområda #1 og #4, som set krav til etablering av universelt utforma GS-vegar gjennom sentrum. Det er også kopling til tursti GT1.

SGS7 er eit nytt samband mellom området bak biblioteket og sjukeheimen ned til nedste nivå i Åmot sentrum. Dette vil vere eit viktig samband for å kome til parkeringsplassar sør for Fristad, samt tilkomst til starten på universelt utforma tursti til Ormetjønn SGS8. SGS7 er noko bratt (kring 8%) og har derfor krav til handløpar.

SGS8 ein for det meste ny tursti med universell utforming frå Åmot sentrum til Ormetjønnstranda GB. Denne stien blei opphavleg forprosjektert i ein annan trasé, som no ikkje lenger er gjennomførbar. Reguleringsplanen syner ein alternativ trasé, som ikkje er like godt gjennomarbeida som den forprosjekterte, men som ein vurderer som gjennomførbar. Startstaden er lagt i ei forlenging av eksisterande fortau vest for Fristadsenteret. Reguleringsplanen legg ikkje opp til trafikksikker tilkomst frå Fristadsenteret, dette må ordnast separat. Deler av traséen nyttar den tidlegare ljosløypa kring Ormetjønn. Siste del av stien fram til stranda er ikkje regulert, men inngår i teig GB.

SF1 er eksisterande fortau langs Vesaasparken, reguleringsplanen legg ikkje opp til endringar.

SF2 er eksisterande fortau langs SKV4, som må bli tilpassa ny stigning til køyrevegen.

SF3 er eksisterande fortau langs SKV3. Denne må bli tilpassa utvidinga av BKB1 etter at Politiet flytta inn, elles er stien regulert som i den ligg i dag.

SF4 ligg i nord som eksisterande fortau langs SKV4, som må bli tilpassa ny stigning til køyrevegen. SF4 held fram langs SKV5 fram til den møter SGS7. Her sluttar regulert fortau. Det er likevel krav til fortau langs køyrevegen i føresegnområdet #5, slik at fortauet faktisk held fram heilt inntil BKB3 og går over til GS-veg langs kanten på byggeområdet til den møter GT1, SGS5 og #1.

SF5 ligg langs SKV4 og er eit svsnitt til eit gjennomgåande gangsamband frå SGS4 til SF7, med kopling til sti/gangsamband i #4.

SF6 er eit nytt fortau langs SKV6, som skal trygge mjuke trafikantar mellom uregulert overgang over E134 og til bygg i BKB4. Gangsambandet er naudsynt, då dårleg posisjon/utforming av eksisterande undergang medfører kryssing av E134 i den uregulerte overgangen, trafikfare må haldast lågast mogleg for brukarane.

SF7 er nytt fortau langs ny veg SKV5. Fortauet sluttar ved fotgjengarovergangen mot SGS7 og vil ha koplingar mot gangsti i føresegnområdet #4.

SF8 er nytt fortau langs eksisterande SGS3 og skal sikre trygg tilkomst til universelt utforma tursti SGS8 frå SF3 og SGS7.

Annan veggrunn tekniske anlegg (SVT) og Annan veggrunn grøntareal (SVG)

Dei to teigane SVT er tidlegare omtalt som naudsynte murkonstruksjonar langs gangvegar. Det er knytt krav til utforming av konstruksjonane i føresegnene.

Teigane SVG er naudsynt areal for å etablere vegar og gangvegar, der det ikkje er mogleg å sikre sidearealet på anna vis. Langs eksisterande vegar er gjerne heile eigedommen til vegeigar regulert som SVG. Langs SGS8 er det stipulert eit område langs føreslegen stitrasé, som ein kan bruke til terrenginngrep. Dette er svært usikkert, då ein ikkje har forprosjektert anlegget. Langs SGS5 er heile skråninga til GT5 lagt inn som SVG, då denne skråninga er ein eksisterande fylling.

Parkering (SPP)

Det er regulert éin parkeringsplass på bakkeplan i denne planen, den har nemninga SPP1. Parkeringsplassen ved kommunehuset er blitt til BAA, og er kombinert med byggjeområde. Publikumparkering for helsesenter ligg i føresegnområdet #2. Nokre parkeringsplassar vil ligge i teig BAS. Det er høve til å etablere parkeringsplassar også innanfor utbyggingsområde, men det vil være avgrensa omfang på desse.

Det meste av parkering skal skje i parkeringkjellaren PHH. Denne er regulert under bakken (vertikalnivå 1). Det er køyretilkomst via SKV4. I kjellaren er det høve til å leggje bygningstekniske funksjonar som lager, renovasjon. Det er krav om tilkomst til bakkeplan. Det er høve til eige utgang mot Ormetjønn.

Turveg (GT), badeplass (GB), park (GP) og friluftsområde (VFR)

Eksisterande stiar/skogsbilvegar er regulert som tursti GT. Dei er delt inn i GT1-4. Det er lagt inn ein ny tursti GT5 i tråd med gjeldande reguleringsplanen.

Ormetjønnstranda og tilstøytande område er regulert til badeområde GB. Føresegner oppgjev kva som er høve til å etablere. SGS8 skal ein halde fram med gjennom GB, på mest mogleg skånsam måte.

Det er regulert eit lite område til park sør for politihuset (BKB). Intensjonen med denne parken er å tilby ein tilrettelagt, grøn opphaldsplass på vegen mot startstaden til universelt utforma tursti.

Skogsområda i planområdet er regulert til friluftsmål og merka LF. Det meste av denne skogen er statleg sikra friluftsområde, der ein ikkje skal gjennomføre kommersiell skogsdrift. Området langs med SGS8 inngår ikkje i det sikra friluftsområdet, men også her skal skogen skjøttast med omsyn til friluftsliv.

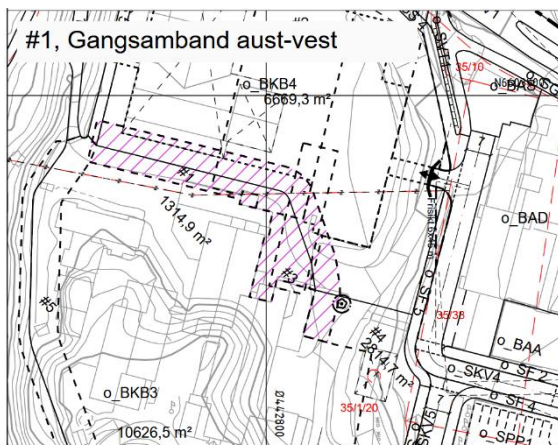
Dei delane av Ormetjønn, som ligg i planområdet, er regulert til friluftsområde i vatn og merka VFR.

Omsynssoner

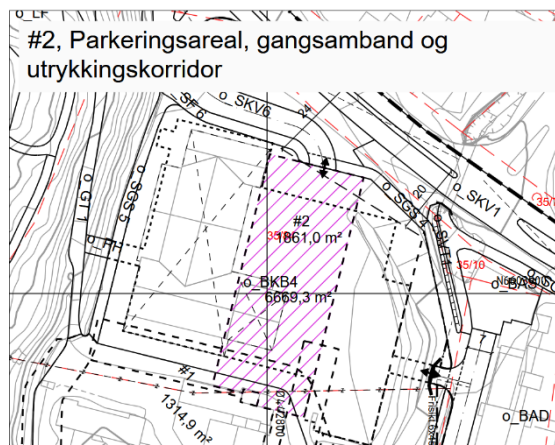
Ved kryss og viktige av-/utkøyringar er det regulert frisiktsoner, merka H140.

Eksisterande høgspenninglinje lengst sør i området er regulert til fareområde høgspenningsanlegg og merka H370.

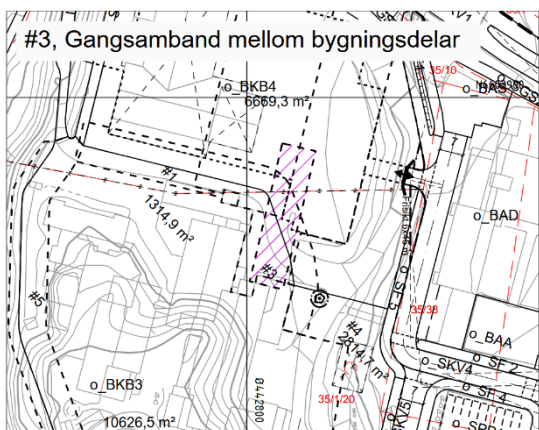
Det ligg 5 føresegnområde i planen, merka #1-#5. Desse har ingen synleg flate i reguleringsplankartet, derfor ligg det illustrasjonar som vindauge i plankartet, som syner utstrekning av føresegnområda.



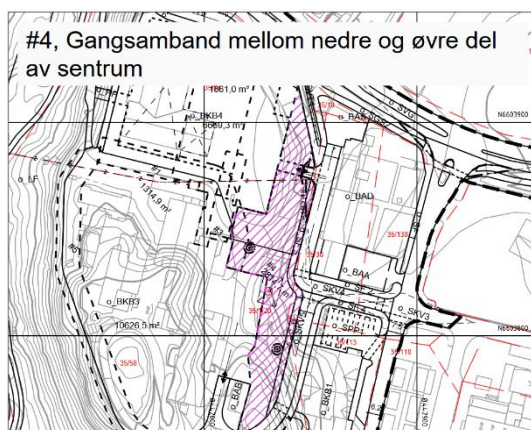
Området #1 skal sikre eit gangsamband for mjuke trafikantar, slik at ein kjem greitt forbi helsesenteret og til stisystemet kring Ormetjønn. Gangsambandet skal halde høg kvalitet og ha opphaldsfunksjonar for å stimulere til uformelle møte. Delar av området vil kunne vere uteoppholdsareal for BKB3 og 4.



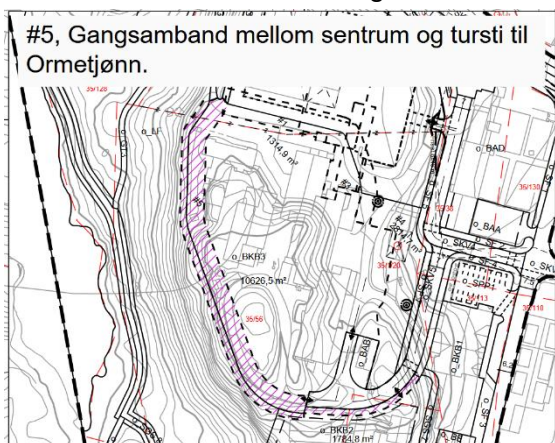
Området #2 skal sikre etablering av publikumsparkering mellom bygningsdelar i BKB4. Parkeringsplassen skal ha trafiksikker passasje for mjuke trafikantar og gode inngangsparti framom bygningsdelane. Det skal vere mogleg for utrykkingskøyretøy å kome fram til BKB3.



Området #3 skal sikre etablering av eit gangsamband mellom BKB3 og BKB4. Intensjonen er ei gangbru, som tilsette og brakarar kan nytt «med tøflane på».



Området #4 skal sikre etablering av eit grøntdrag gjennom sentrum, samt eit anlegg for mjuke trafikantar for å kome frå nedre nivå i sentrum til øvre nivå. Dette kan løysast på ulike måtar, men vil truleg bestå av ei trapp samt ei rampe. Det er krav til at dette anlegget utformast visuelt tiltalende og som ein funksjonell møteplass i sentrum.



Området #5 skal sikre etablering av ein G/S-sti mellom SF4 og GT1. Denne stien skal vere universelt utforma og skal vere vital del av «helsesenterrunden» for å kunne gjeve eit lågterskeltilbod til brukarar på institusjonar og omsorgsbustader i BKB-teigane. Det er krav til at #5 skal integrerast i uteområdet til BKB3 og BKB2.

Planen legg eit særskilt vern på viktige eksisterande tre, som regulerast med punktsymbolet «eksisterande tre som skal bevarast».

4.2 Plassering og utforming

4.2.1 Byggehøgder, byggegrensar, utforming og grad av utnytting

I dei utbyggingsområda som er utbygd, er både byggehøgder og utnyttingsgrad satt likt eller tilnærma likt dagens situasjon. Bratlandsbygget og Gullsmedbygget skal fjernast.

Det er berre BKB4, som skal bli utbygd nytt. Her er det krav til at maksimalt 65% av teigens totale areal kan vere utbygd, med to bygningsdelar. Det meste av nye bygg skal ha 2 høgder, men 25% av nytt bygningsareal kan ha 3 høgder. Byggegrensene ligg for det meste i fomålsgrensene, men ei særskilt bygggrense held avstanden frå vegkanten til E134 på minst 13,4 m. Det er ikkje satt bygggrense vest i teigen, men føresegner set krav til uteopphaldsområde i vest. I og med at ein samtidig krev å ha fasadeutforming som skjermar mot vind, vil ei bygggrense her gjeve for strenge føringar. Oppgåva må løysast i søknad om tiltak, arkitekten må ha fridommen til å leggje fasaden nært SGS5 nokre stader.

Ny utbygging av BKB4 vil auke utnytting av dagens Bratlandstomt betydeleg. Samstundes vil bygg leggjast mest mot aust, i motsetning til dagens bygg lengst vest på tomta. Byggjehøgda vil auke i høve til dagens bygg.

Føresegner heimlar noko meir utviding enn det som er konkretisert på skissene.

Føremål	Byggjehøgde i dag	Byggjehøgde ny	Endring
BKB1	Mønehøgde er på kote 473,39 moh	Maks mønehøgde er kote 473,5 moh	Ingen endring
BKB2	Gesimshøgda er på kote 476,6 moh	Maks mønehøgde er kote 477 moh	Ingen endring
BKB3	Mønehøgde er på kote 482,7 moh på det høgaste. Terrengnivå varierer mellom 468 og 476 m.o.h.	Maks mønehøgde er kote 486 moh, byggehøgde skal variere. Maksimal fasadehøgde skal ikkje overstige 11 meter. Overbygg/takterrasse er lov med inntil 2,5 m over maksimal mønehøgd.	Inntil 1 etasje kan byggast på, men bare i den øvste delen av området.
BKB4	Mønehøgde er på kote 475 moh.	Maks mønehøgd er kote 483 moh. Ved pult- eller flate tak skal maksimal gesimshøgd ligge 3 m lågare enn oppgjeve maksimal mønehøgde.	2 høgder høgare enn Bratlandsbygget
BAT1	Mønehøgda er i dag på kote 473,19 moh	Maksimal gesimshøgd er kote 470 moh. Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige kote 475 moh.	Ingen endring
BAT2 og 3	Reguleringsplan: 7,5 meter (gesims) og 12 meter (kote). Høgste fylling kotehøgde 461 moh.	Maksimal gesimshøgd er kote 468,5 moh og maksimal mønehøgde skal ikkje overstige kote 473 moh.	Ingen endring
BAD	Reguleringsplan: 15 m	Maksimal gesimshøgd er 15 m	Ingen endring

4.2.2 Arkitektur, tettstadstruktur og estetikk

Reguleringsplanen stiller ikkje krav til utforming av fasadar, men krev oppdeling av lange fasadar i BKB-teigane. Takforma er heller ikkje satt i reguleringsplanen. Det er eit krav om særskild utforming av inngangspartia, både på bygget og i uteromet framom bygga. Det er krav til utforming av møteplassar.

Planen tek aktive grep for å sikre god tettstadstruktur. Det er regulerte gangsamband i både føremål og føresegnområde, som skal sikre trafikksikre samband med logiske start- og målpunkt. Dette skal sikre at tettstadsentrumet blir tilrettelagt betre med særleg tanke på eldre.

4.3 Bustad og bukvalitet

4.4 Uteopphaldsareal

4.4.1 Privat og felles uteopphaldsareal

Det er relativt store areal innanfor BKB3, som har potensial for å bli uteopphaldsareal av god kvalitet. Utforming av desse areala er avhengig av korleis ein ynskjer å bruke bygget til Helsesenteret framover. Ved overgang til omsorgsbustader vil ein ha brukarar med ein større fleksibilitet enn dagens brukarar på sjukeheimen. Graden av tilrettelegging kan då vere noko lågare og trongen for heilt flate uteareal er redusert. Ved framleis bruk av sjukeheimen til institusjonsplassar bør uteområdet jamnast ut og arealet bør utviklast til ein sansehage for målgruppa i bygningsmassen.

Det er lagt opp til køyretilkomst heilt fram til dagens hovudinngang til 3. høgda. Det er dermed høve til å ha parkeringsplassar rett ved denne inngangen. Ved utforming av området utanfor denne inngangen må ein likevel tenke på at området ligg perfekt til rette for uteopphald, slik at eit parkeringsanlegg på denne staden vil vere malplassert. Det er uansett trong for tilkomst med utrykkingskøyretøy.

Det er krav til uteopphaldsareal også i BKB4. Her er det krav til eit hageanlegg mot vest, noko som igjen vil utnytte tilhøva optimalt for uteopphald. Dette anlegget er det krav til å skjerme for omverda og å ha rundstigar, slik at plassen vil bli kvalitativt godt eigna for demenspasientar.

Føresegner set krav til omfang av uteareal. Fordelt på teigane resulterer krava i desse areala:

Teig nr	Krav til MUA i føresegner	Min omfang MUA i m ²	Lokalisering i teig
BAD	Uteopphaldsareal som skal vere tilgjengeleg for ålmenta	750 m ²	BAD
BKB2-4	5% av BRA med bufunksjon Inntil 15% av MUA kan vere vinterhage Det skal opparbeidast ein leikeplass på minst 30%, som inngår i MUA Takterrassar, overbygd uteareal og vinterhagar som er større enn 3x3 m inngår i MUA	Omfanget av MUA kjem ann på omfanget av bufunksjonar.	BKB2-4. Fokus på føresegnområda #1, #2, #4. BKB4: Fokus på hage mot vest og sør

	MUA arealet skal elles brukast til uteopphald for bebuarar, tilsette og besøkande Kring inngangar skal MUA-arealet utformast høveleg for uformelle møteplassar mellom bebuarar og omverda.		
Andre bygningar og anlegg (BAT, BKB1)	20 m ² pr bueining og/eller 20 m ² per 100 m ² BRA kontor/tenesteyting .	Omfanget av MUA kjem ann på omfanget bygg	I teigen til tiltaket. BKB1: GP2.

4.4.2 Andre uteopphaldsareal

Det er store uteopphaldsareal lagt inn under føresegnområda merka #1,#2,#4. Desse areala skal i hovudsak sikre gode samband på tvers av sentrum og grøntområde for ålmenta, men skal også sikre at brukarar og tilsette i helsebygga får gode uteareal og høve til samvirke med omverda.

GP2

GP2 skal nyttast som uteopphaldsareal og sosial møtestad, med sitjebenk og kunst for å vere attraktiv for dei som ferdast i nærleiken. Parken skal innrammast av tiltalende vegetasjon, men det skal vere godt innsyn frå SF3 og SGS7. Det er gode høve for å ta ein pause i parken, før ein tuslar vidare oppover SGS7 for å kople seg på gangsambandet som går vestover på #5 eller nordover på #4.

Turstiar

Planforslaget inneheld fleire turstiar. GT1 skal nyttast som snarveg mellom #1 og GB. GT2, 3 og 4 skal nyttast som turveg med høve til å trakke skiløype, og det er tillat å leggje til rette for skiløype innanfor alle GT områda. Løypene skal vere køyrbare med bil og hengar i barmarkssesongen (GT2 og GT3 krev traktor), men stiane skal vere stengde med bom.

SGS8

Denne turstien er ein universell utforma tursti, som skal vidareførast fram til sandstrand, opphaldsplass og baderampe for rullestolbrukarar. I nærleiken av baderampe og turstien skal det vere eit universelt utforma opphaldsareal. Kvar 100 m mot GB skal det vere kvilebenk, med universell utforma plass rundt.

Ormetjønnsstranda (GB)

Rundt badestranda skal det leggjast til rette for grillplassar, som er plassert førebyggjande mot skogbrann. Terrenginngrep i området er tillate for tilrettelegging som badeplass med aktivitetsfunksjonar. Innanfor området skal det leggjast til rette for ein universelt utforma fiskeplass.

4.5 Universell utforming

Føresegner sikrar at prinsipp for universell utforming skal leggjast til grunn for utforming av inne og ute areal.

BAT1: Einingar og fellesareal i fyrste etasje skal ha universell utforming. Tilkomst frå hovudinngang til parkeringsplass og til offentleg fortau SF3 skal vere tilrettelagt for rullestol.

BAT2 og3: Alle einingane skal vere universelt utforma

BKB2-4: Alle einingar og innvendig og utvendig fellesareal skal ha universell utforming.

Fortau og gang-sykkelvegar: skal vere universelt utforma og snøfrie gjennom vinteren

SGS7 vil få ein stigning på maksimalt 8%. Dette tilfredsstillar ikkje kravet om universell utforming. Det skal vere universelt utforma handløpar langs stien.

Badeplass/-område (GB): Det skal leggjast til rette for universelt utforma fiskeplass, opphaldsareal i nærleiken av baderampe og tursti.

Gangsambanda innanfor BKB3 og BKB4 er viktige areal med tanke på tilgjengelegheit for alle brukargrupper, og er med på å bidra til at alle kan nyte flotte naturomgjevningar uansett om ein er gåande, syklande eller rullande.

4.6 Levekår og folkehelse

Visjonen i kommuneplanen sin samfunnsdel seier at *folkehelse skal vere eit prinsipp i alt kommunen gjer*. Reguleringsplanforslaget følgjer dette opp ved å:

- Sikre utviding og modernisering av sentrale helsetilbod i kommunen
- Auke tilgjenge av området for personar med nedsett funksjonsevne
- Betre gangkoplingane mellom dei ulike delane av Åmot sentrum
- Gjere Åmot til ein meir eldrevennleg tettstad

4.7 Mobilitet og samferdsel

4.7.1 Overordna mål for trafikksikkerheit og mobilitet

Målet med planforslaget er å skape gjennomgåande samband for mjuke trafikantar, samt å redusere trafikkfarlege område i køyretrafikken. Dette skal ein få til ved å stenge for dagens uoversiktlege køyring mellom øvre og nedre nivå i Åmot, og å løyse parkeringstrongen for noverande og framtidige helsefunksjonar i ein parkeringskjellar med tilkomst frå nedre nivå i Åmot.

4.7.2 Gange/sykkel

Med dei ulike gangsambanda skapar det meir føreseielegheit og betre trafikkmonster for gåande, syklande og trillande. Det er ikkje alle gangsambanda som er universelt utforma, men høvet for turar i nærområdet blir forbetra av planforslaget for alle partar.

Gangsamband i #5, #1 og #4 er universelt utforma, og sikrar ei tilkomst for alle frå øvre til nedre del av sentrum, og til Ormetjønn. Gangsambanda skal også sikre ein rullatorrunde rundt institusjonsbygningen. Ruta skal vere utandørs men delar kan liggje under tak.

Gangsambanda knyter seg til gs-vegar og fortau og det er lagt opp til trafikksikre kryssingar over køyrevegar i sentrum. Gangnettet knyter seg også til undergangen for å krysse E134, men dette er ein dårleg forbinding då arealet på nordsida av E134 (utanfor plangrensa) er lite trafiksikkert, og arealet er ikkje separert frå trafikkmonster. Vidare gangnett for å krysse over mot Vinje kro er uoversiktlege, og det er ingen trafiksikker kryssing av vegen. Det er også uoversiktlege å krysse innkøyrsla til Esso for å kome vidare til gangnett mot Åmot skule.

Det skal leggjast til rette for sykkelparkering og parkering for elektriske hjelpemiddel innanfor formåla BAT, BKB (under tak ved inngang til funksjonen den skal dekke) og BAA. Det er også sikra parkeringsplassar med lading for motorisert rullestol, scooter og ande mindre elektriske køyretøy, under tak i BKB3, BKB4 eller PH.

4.7.3 Kopling til kollektivtilbod

Det er dårlege kollektivforbindingar i området. Haukeliekspressen har to avgangar mot Oslo og 2 avgangar mot Haugesund kvar dag, elles er det skulebussen og ruter utanom som er bestillingsrute. Næraste busstopp er ved Vinje kro, 550 m frå området. Dette er ei utfordring, då det er ei aukande mengd tilsette ved helsesenter som brukar buss, men det gjer det lite attraktivt når gangkoplinga opp til planområdet ikkje er særleg tilrettelagd for mjuke trafikantar.

4.7.4 Renovasjon, beredskap og varelevering

Det skal leggjast opp til eigne, skjerma parkeringsplassar i tilknytning til ambulanseinngang i #2 og #4. Det skal sikrast ein utrykkingskorridor mellom SKV6 og #1.

Det er sikra i føresegnene at varelevering skal vere åtskilt frå personbiltrafikk, og utforming av dette skal synast i situasjonsplan/utomhusplan. Varelevering skal løysast i BKB3, saman med naudsynt snuareal. Det er og høve til å etablere varelevering innafor BKB3, #2, BKB4 og PH. SKV3 sikrar varelevering til sentrum.

Plan for utrykkingskorridoren, varelevering og renovasjon skal utgreiast i teknisk plan.

Renovasjon kan løysast innafor BKB3, BAS og PH.

4.7.5 Veg og parkering

Trafikkløysingar

For å betre trafikkforholda er det ikkje lagt opp til gjennomstrøym personbilkøyring i øvre del av plankartet, det vil ikkje lenger vere mogeleg å køyre ned bakken frå Bratlandstomta og ned til kommunehuset. SKV4 fører biltrafikk inn i ein parkeringskjellar, og SKV5 sikrar nødvendig tilkomst til BKB3.

Planforslaget opnar for denne parkeringsfordelinga:

Føremål	Krav til parkering	Lokalisering
BAD	Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per 100 m ² BRA.	PH, BAS og BAA.
BAT1	1,5 parkeringsplass pr. bueining. Minst 2 parkeringsplassar skal vere tilpassa funksjonshemma (HC) og minst 2 parkeringsplassar skal ha tilgang til elektrisk lading.	Innanfor arealføremålet
BAT2 og 3	1,5 parkeringsplass pr. bueining, minst 2 parkeringsplassar skal vere tilpassa funksjonshemma (HC), og minst 2 parkeringsplassar skal ha tilgang til elektrisk lading.	Innanfor arealføremålet
BKB2-4	Minst 1 parkeringsplass per 100 m ² BRA for bygg frå og med bakkeplan. 1 parkeringsplass pr. 60 m ² bustad. Minst 40% skal ha tilgang til elektrisk lading. 10% skal vere HC.	Innanfor arealføremålet, #2 eller i PH. Parkering for tilsette og bevarar skal berre lokaliserast i PH. Parkering for ambulanse i #4.

	Minst 3 parkeringsplassar av HC skal etablerast ved hovudinngang. Det skal merkast parkeringsplassar reservert til korttidsbesøk og eige for tilsette.	
BKB1	2 parkeringsplassar pr. 100 m ² forretning eller kontor. Minst 2 parkeringsplassar skal vere HC.	SPP1
BAA	Gjesteparkering. Parkeringsareal skal ha planeringsnivå på kote 462. Det skal vere minst 2 parkeringsplassar med tilgang til elektrisk lading. Det skal vere minst 2 HC parkeringsplassar.	Innanfor arealføremålet

4.8 Vassforsyning og avløp

Planområdet er tilknytt offentleg VA-nett, som blei dimensjonert i 2010. Det vart då ikkje tatt høgde for klimapåslag. Planarbeidet har ikkje vurdert VA-tilhøve, men set krav om at dette skal følgjast opp i samband med byggefase.

4.9 Blågrøne verdier

Det er turvegar, ein liten park og badeplassområde innanfor planforslaget. Parken skal nyttast som uteopphaldsareal og sosial møtestad, innramma av tiltalende vegetasjon. Parken skal ha innsyn frå SF3 og SGS7.

GT1 skal vege snarveg mellom #1 og GB. Innafor #1 skal der vere opphaldsareal for publikum og brukarar i BKB3/4. Opphaldsarealet skal bestå av sitjearrangement, planter og utsmykking. Møblar og vegetasjon skal gjeve le for vind og trekk, og det er moglegheiter for å sitje under tak.

Innafor #4 skal det utformast trapper og ramper som skal vere omkransa av blant anna vegetasjon og opphaldsplassar, som skal vere attraktive for publikum og brukarar i BKB3/4. Det skal sikrast ei grøn akse gjennom sentrum, og som visuelt landemerke i sentrum. Eksisterande tre som skal bevarast skal ikkje øydeleggjast i anleggsperioden.

4.9.1 Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget opnar for betre moglegheiter for friluftsliv og tilgang til grøntdrag i form av dei forskjellige gangsambanda, som vil vere universelt utforma. Korridoren gjennom helseområdet vil fungere som eit urbant parkbelte, som vil vere attraktivt for publikum og bebuarar.

Forslaget opnar for betre tilkomst til Ormetjønn gjennom fleire og betre åtkomstar, også universelt utforma. Det statleg sikra friluftsområdet vil dermed få auka bruk. Dette vil truleg krevje auka tilrettelegging i dette området, noko som planen legg til rette for.



Figur 4-4: Utklipp frå landskapsplanen, som syner korleis området **kan** utviklast med heimel i planforslaget. Det er ikkje teke stilling til uteområdet ved eks. helsesenter.

4.9.2 Naturmangfald og miljøkonsekvensar

Vurdering av prinsippa i naturmangfaldlova er gjort i rapporten for biologisk mangfald, og under kjem eit lite utdrag frå vurderingar etter naturmangfaldslova §§ 8 til 12.

Vurderingar utifrå kunnskapsgrunlaget §8:

Planområdet er grundig synfart i 2017, og det er ikkje kjent at det ligg føre tidlegare rapportar om biologisk mangfald frå planområdet. Det vurderast at potensialet for ukjende verdiar for biologisk mangfald er middels til lågt. Synfaring blei *ikkje* gjennomført etter NiN metoden.

Føre-var-prinsippet §9:

Dersom beslutningsgrunnlaget er fagleg svakt, eller andre usikkerheitsmoment gjer vurderinga usikker, skal det etter føre-var prinsippet leggjast ein spesielt restriktiv haldning til grunn. Denne mangelen på kunnskap kan i planforslaget vanskeleg kompenseras, då planområdet er snevra inn til å ikkje omfatte område av naturverdi.

Økosystem tilnærming og samla belastning §10:

Formålet er å sikre at den einskilde lokalitet med verdi for biologisk mangfald, blir vurdert ut frå ein større om meir heilskapleg samanheng. Eit av føremåla er å unngå «bit for bit» nedbygging av norsk natur. Planen legg ikkje til rette for ny nedbygging av natur. Dei areala som blir omfatta av dette tiltaket, kan ikkje seiast å auke «samla belastning» på norsk natur i særleg grad.

Kostnadane ved miljøforringing skal berast av tiltakshavar §11:

Føresegnene set krav om at framandartar skal kartleggast. Det er også krav til vegetering av skrånningar. Dette må berast av tiltakshavar.

Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetodar §12

Denne paragrafen skal sikre at tradisjonell utnytting av naturen med positiv samfunnsnytte, ikkje blir hindra av omsynet til biologisk mangfald. I dette tilfellet er det ikkje noko til hinder for at tradisjonell bruk av naturen kan fortsetje, men som tidlegare nemnt bør systemet av dammar skånast mot tekniske inngrep.

Rapporten konkluderer med at kunnskapsgrunnlaget er tilfredsstillande for dei tiltaka som det er planlagt for. Dei areala som eventuelt blir nedbygd i dette området kan ikkje seiast å auke den samla belastninga i norsk natur. Utbyggjar og forureinar vil bere kostnaden med å handtere miljøet på ein god måte. Det er ikkje noko hinder for at tradisjonell bruk av naturen kan halde fram.

Tiltak for å ivareta naturverdiar:

Det er sikra i føresegner om tre som skal bevarast, og det skal framleggast ein vegetasjonssikringsplan for dette. Dersom ein skal handtere masser der det veks svartelistearter (hagelupin), må tiltakshavar følgje opp forskrift om framande organismar (FOR-2015-06-19-716).

4.9.3 Terrenginngrep og massehandtering

Ved etablering av parkeringskjellar PH og SKV5, vil det produsere ca. 18000 m³ med sprengstein. Fjellet bør bli bora i på ein måte slik at det under sprenging skaper mest mogleg murestein som kan brukast til muring i området. Det er elles lite trong for fyllmassar i planområdet og tiltaket vil derfor føre til omfattande transport av massar ut frå området.

4.9.4 Overvasshandtering

Det er ikkje tatt stilling til løysingar i forbindelse med overvatn. Dette må handterast i teknisk plan i samsvar med dokumentasjons- og rekkefylgjekrav. Under syner utklipp frå Scalgo analyse av eksisterande situasjon.

Dersom overvatn ikkje blir handtert på ein god måte er det ein risiko for at mobiliteten i Åmot sentrum blir redusert på grunn av vatn i vegar og parkeringsområde, sjå kap. 4.1.4. og ROS-analysen.



Figur 4-5 Utklipp frå Scalgoanalyse

4.10 Energi og klima

4.10.1 Energiløysingar og klimatiltak

Det er fire tema som er særleg relevante når det gjeld klimagassutslepp frå byggeprosjekt: Mobilitet, arealbruk, materialval og energi.

Mobilitet: Planområdet er sentralt og i gangavstand til viktige funksjonar. Planen legg til rette for at framtidige sentrale helsetilbod og butilbod blir lokalisert sentralt i Åmot. I tillegg set planen krav om meir gangvenleg utforming av uterom og vegareal internt i Åmot sentrum. Føresegnene set krav om fleire sykkelparkeringsplassar og at desse skal vere under tak ved inngangsparti. I tillegg er ein intern bilveg blir fjerna.

Desse grepa vil vonleg legge til rette for at fleire vel å bruke andre transportmiddel enn bil i Åmot sentrum, sjølv om bilbruken framleis vil vere dominerande.

Arealbruk: Utbyggingsformål er berre lagt på flater som er utbygd frå før. Med unntak av etablering av ein turveg blir det ikkje lagt til rette for omdisponering av natur.

Planen gjev eit handlingsrom til å byggje ut dei områda som er grønne i dag, mellom anna arealet mellom biblioteket og Bruli. For å kompensere for dette blir sett krav om at ein del eksisterande tre skal vidareførast, og føresegnene set krav om at utomhusareal skal opparbeidast med vegetasjon og skråningar og restareal skal vegeterast. Planen legg også opp til at området som i dag er grønt ved politistasjonen, framleis skal vere park GP2. Det blir ikkje lagt til rette for å tilbakeføre areal til natur.

I samband med utbygging av parkeringskjellaren vil det bli overskot av masse. Korleis denne massen blir handtert vil påverke graden av klimagassutslepp. Føresegnene set derfor krav om ein massehandteringsplan.

Materialar og ombruk

Det eksisterande helsesenteret innanfor BKB3, kan sannsynlegvis byggast om innanfor dagens bygningsmasse. Dette opnar reguleringsplanen for, og det vil redusere klimagassutslepp samanlikna med riving.

Bratlandbygget i BKB4 blir rive. Det bør vurderast ei ombrukskartlegging for å velje ei meir klimavenleg løysing, der ein kan gjenbruka delar av bygningsmassane.

Ved å planlegge for fleksible bygg, som enkelt tilpassast til annan bruk i framtida, vil ein kunne sikre bygget ei lenger levetid utan at det fører til store ombyggingar, riving eller nybygg. Flexibilitet i bygningsmassen blir ikkje sikra i denne reguleringsplanen, men reguleringsplanen er heller ikkje til hinder for at neste fase kan tenkje langsiktig arealbruk.

Energi

Planen set ikkje krav til energibruk i bygg utover dei krava som er i TEK, fordi plan- og bygningslova ikkje heimlar slik krav. Området ligg solrikt til, og bygningar vil ha potensiale for å hente energibehovet både frå solcellepanel og grunnvarme. Dette kan med fordel vurderast i prosjekteringsfasane.

4.11 Kulturmiljø

Planen får ingen nye konsekvensar for kulturminne eller kulturmiljø, som ikkje er handtert i tidlegare planprosessar.

4.12 Barn og unges interesser

Leik og utfolding:

I sjølve sentrumsområdet fører planen til få endringar for leik og utfolding. I dag er det inga areal som er tilrettelagd for at born og unge skal utfalde seg i planområdet. Planen set krav om at det skal etablerast leikeplass innanfor BKB2-4, og opnar opp for moglegheita til at ein kan sette opp leikeapparat innanfor gangsambandet #4. Eksisterande badeplass med leikeplass vil bli meir tilgjengeleg for alle.

Trafikksikkerheit:

Eit ryddigare transportsystem betrar tilkomsten for born og unge. Planen sikrar fleire stiar til Ormetjønn, og tilkomstane er knytt til eit samanhengande gangsamband utover sentrum. Kryssing av E134 er ikkje betra i planforslaget, men uformelt kryss ved SKV6 er planlagt tryggare enn med dagens utforming.

4.13 Sosial infrastruktur

4.13.1 Annan sosial infrastruktur

Planforslaget gir eit utvida tilbod til tenesteyting. I BKB4 er det konkrete planar om ei utviding av helsehus på 6000 m², fordelt på to bygg der det eine bygger har totalt BRA ca. 4000 m² fordelt på 3 etasjar, medan det andre bygget har totalt BRA på ca. 2000 m² fordelt på 2 etasjar. Tenestene er retta mot helse og vil i liten grad påverke andre servicetilbod som daglegvarebutikkar, skule- og barnehage kapasitet mm.

Planforslaget opnar for meir tilgjengelegheit av nærrekreasjonsområder.



Figur 4-6: eksempel illustrasjon på korleis området kan sjå ut. Kjelde: Mogleghetsstudie frå arkitekt (Adapt Arkitekter).

4.14 Risiko og sårbarheit

Det er registrert 5 potensielle hendingar i ROS analysa:

- Flaum ved store regnskol
- Skog- eller lynnbrann
- Fall ved farleg terrengformasjon
- Transport av farleg gods
- Mjuke trafikantar

Risiko kan reduserast gjennom risikoreduserande tiltak. Einaste ein ikkje kan gjere tiltak på i planen, er fartsjustering for å redusere sjansen for ulykker med transport av farleg gods. Det anbefalast å sette krav til tiltak i føresegner og legge til rette for betre løysingar i plankart, for å minske sannsyn og konsekvens av hendingane Ingen av hendingane som er avdekket i analysen er i eit omfang som gjer at tiltaket er uforsvarleg, og ikkje bør gjennomførast. Planområdet er i sum egna for foreslått utbygging.

Ein har lagt inn desse tiltaka i planen for å møte risiko i ROS-analysa:

Hending	Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy
Hending 1: Flaum ved store regnskol	Sikre heilskapleg overvasshandtering i planområdet	Føresegner krev heilskapleg teknisk plan og overordna utomhusplan, som skal sikre gjennomgåande flaumveg
	Sikre fleire tilkomstar til samfunnskritiske funksjonar.	Føresegner krev fri tilkomst for utrykkingskøyretøy innanfor #2.
Hending 2: Skog- eller lynnbrann	Tiltak for å redusere sannsyn for brann	Føresegner set krav om eventuelle grillplassar skal tilretteleggast for å førebyggje skogbrann.
	Varsling og informasjon om aktsemd i samband med skogbrannfare	Må gjennomførast utanom planverktøy.
	Tilgang til sløkkevatn for beskyttelse av bygg og vegetasjon i planområdet.	Tilstrekkeleg sløkkevatn til området er sikra i føresegnene. §3.4 Krav til sikkerheit.

	Vegar i utmarka må kunne køyrast med for brannbil.	Eksisterande skogsbilveggar er delvis køyrbare for brannbil. Resten vil vere køyrbare for terrengkøyretøy.
Hending 3: Fall ved farleg terrengformasjon	Betre tryggingstiltak ved skrent. Teknisk forskrift set krav om tryggingstiltak i uteopphaldsareal (§8-4), planen må sikre at uteopphaldsareala blir betra.	Følgje teknisk forskrift i vidare planlegging. Ansvar ligger hos PRO og UTF, kommunens byggesaksavdeling følger opp. Rekkjefølgjekrav sikrar at uteopphald blir prioritert ved gjennomføring av nye tiltak.
Hending 4: Transport av farleg gods	Fartsreducerande tiltak må sikrast i andre planverk.	Reguleringsplanen kan ikkje sette krav om dette. Vegnormalar set standard.
	Auka avstand frå køyreveg for sårbare funksjonar	Byggjegranser er satt i plankartet.
Hending 5: Mjuke trafikantar	Medvite plassering av funksjonar langs etter gangaksar, som leiar til og frå undergangen.	Planen legg til rette for betre gangforbindingar, som betrar trafikkbiletet. Dette punktet mø følgjast opp i andre planar i Åmot sentrum for at effekten skal vere god.
	Utbetring av utforming av tilkomsten til undergang	Føresegner set krav til ljossetting langs gangaksar, og særlege krav til ny utforming av SGS2 for å betre kvaliteten av undergangen. Fallet skal endrast for å unngå at undergangen skal bli overfylt med vatten.

4.14.1 Klimatilpassing

Overvasshandtering

Ei plan for korleis overvatn skal leiast ut eller fordøyast i opne system, skal synast i situasjonsplan/utomhusplan. Teknisk plan skal innehalde krav til terrengutforming, fallreningar og andre terrengmessige omsyn der det er naudsynt av omsyn til overflatevasshandtering, både på tak og bakkeplan.

Utbygging må sikre trygge flaumkorridorar for regnskolflaum. Ved ekstremnedbør og lengre regnversperiodar kombinert med snøsmelting er ikkje kapasiteten på VA-nettet bra nok.

Hetebølge

Grøne strukturar bidreg til å gje kjølegare mikroklima og gjere uteopphald behageleg, spesielt for eldre/utsette grupper. Dette gjeld særleg i Åmot der store delar av området er ei asfaltert flate. Å behalde tre og få meir vegetasjon inn i området er med på skape skuggeplassar, som vil gje meir svalande område.

4.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Eigedom Bratlandstomta (Gnr.Bnr. 35/84) må overtakast av Vinje kommune.

4.16 Rekkfølge føresegnar

Før rammeløyve/igangsettingsløyve set føresegnene krav om at tiltak knytt til kvalitet i anleggsfasen skal vere sikra.

Det skal vere lagt fram planar som dokumenterer kva som skal byggast, og korleis dette skal løysast. Dei aktuelle planane er:

- Situasjonsplan/utomhusplan skal vere lagt fram
- Plan for mellombels trafikkavvikling skal vere lagt fram
- Teknisk plan skal vere lagt fram

I tillegg skal kvalitetar sikrast både for anleggsfasen og for den vidare bruken.

- For BKB4: Mellombels løysing for trafikkavvikling skal vere etablert
- For BKB3 og 4: Støy og støykrav skal vere kartlagt.

Før bruksløyve skal det dokumenterast at sentrale funksjonar er på plass. Dette er funksjonar som er viktige å sikre at blir ferdigstilt samstundes som bygningane blir tekne i bruk, og er for heile planområdet:

- Tilkømt for varelevering og personbilar, parkeringsplassar (både bil og sykkel),
- Minste uteopphaldsareal
- Tilstreккеleg sløkkevatn

Det er i tillegg særskilte reglar for enkeltområde.

Før bruksløyve for parkeringskjellaren skal murar (SVT1), snarveg (GT1), køyreveggar (SKV4 og 6) og omarbeidd kryss (SKV3), fortau (SF2, 5 og 6) og GS-veg (SGS2, 5 og 5) vere opparbeidd.

Før tiltak i BKB3 (dagens sjukeheim) blir tatt i bruk skal alle føresegningsområda vere opparbeidd, i tillegg til gangveggar (SGS7 og 8, SF8), køyreveggar (SKV7 og SKV5 med fortau SF4) og tilsetteparkering i PH.

Før tiltak i BKB 4 blir teke i bruk skal alle føresegningsområda vere opparbeidd, i tillegg til gangveggar/fortau (SGS4 og 5, SF6), køyreveggar (SKV6 og 4) og tilsetteparkering i PH. I tillegg skal utgangen frå PH mot Ormetjønn vere opparbeidd.

Før ferdigattest for tiltak i BKB3 og BKB4 skal det dokumenterast at turveg GT1 til Ormetjønn er opparbeidd, det same gjeld SGS2. Gang- og køyretilkomstar til bustader i øvre del av BKB2 skal også vere opparbeidd.

For tiltak i BKB2 skal køyreveg SKV7 vere opparbeidd før ferdigattest kan løyvast.

For tiltak i BKB1 skal snarveg mellom parkeringsområde og 2. høgda vere etablert. Det same gjeld park i GP2, fortau SF3 og 4, gangveg SGS7 og omarbeidd kryss i SKV3.

For tiltak i SGS8 skal parken GP2 og opparbeidd fortau SF3, 8 og gangveg SGS7 vere opparbeidd.

4.17 Oversikt over arealformål

4.17.1 Grad av utnytting

Føremål	Tillat grad av utnytting	Samla arealbruk
BKB1	%BYA=95%	1366,2 m ²
BKB2	%BYA=60%	1784,8 m ²
BKB3	BYA = 7000 m ²	
BKB4	BRA= 7500 m ²	
BAT1	%BYA=25%	2810,2 m ²
BAT 2 og 3	BYA=400 m ² samla for begge teigar	
BAD	BYA=1200 m ²	

Arealformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bygninger og anlegg	Areal (m ²)
1166 - Administrasjon	2471,6
1169 - Anna offentlig eller privat tenesteyting (3)	4575,4
1500 - Andre typer bygninger og anlegg	206,6
1510 - Energianlegg	70,5
1590 - Andre særskilt angitte bygninger og anlegg	355,3
1803 – Bustad/tenesteyting (3)	19080,6
1813 – Forretning/kontor/tenesteyting	1366,2
1900 - Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål	437,8
Sum areal denne kategori:	28564
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2011 - Køyreveg (7)	8306
2012 - Fortau (8)	1725,5
2015 - Gang-/sykkelveg (6)	2254,2
2018 - Annan veggrunn – teknisk anlegg (2)	136,2
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (24)	6500,9
2082 - Parkeringsplassar	755,5
2083 - Parkeringshus/-anlegg	35,2
Sum areal denne kategori:	19713,6
§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur	Areal (m ²)
3031 - Turveg (5)	1122,6
3041 - Badeplass/-område	2704
3050 - Park	157,7
Sum areal denne kategori:	3984,3
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift	Areal (m ²)
5130 - Friluftformål (6)	16512,6
Sum areal denne kategori:	16512,6
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone	Areal (m ²)
6700 - Friluftsområde	3794,8
Sum areal denne kategori:	3794,8
Totalt alle kategorier:	72569,3
Føresegnområder	
§12-7 - Føresegnområder	Areal (m ²)
4 - Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (5)	8400,2
Totalt alle kategorier:	8400,2
Omsynssoner	
§12-6 - Omsynssoner	Areal (m ²)
140 - Frisikt (10)	495,1
370 - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenkablar)	138,1
Totalt alle kategoriar:	633,3