

MYRA – BRÅSTAD OMRÅDET KOMMUNEDELPLAN

PLANBESKRIVELSE OG BESTEMMELSER



Flyfoto (ortofoto) av planområdet.

INNLEDNING

Arendal kommunestyre vedtok i september 2005 å igangsette utarbeidelse av en kommunedelplan for Myra - Bråstad området. I kommuneplanen er Myra – Bråstad området hovedsakelig avsatt til annet byggeområde i påvente av at arealbruken skal fastsettes i en kommunedelplan for området.

Planområdet ligger ca 3 km nord for Arendal sentrum. Området ligger sentralt i forhold til E-18, Agderparken Stoa og Harebakken. Barneskole, idrettspark samt barnehager er alle lokalisert innenfor planområdet. Terrenget i området er lett kupert med mye furu- og granskog.

Formålet med kommunedelplanen har vært å avsette vesentlige arealer til fremtidige byggeområder, fortrinnsvis til boligbebyggelse. I tillegg er det avsatt arealer for utvidelse av idrettsparken samt for etablering av ny videregående skole. Det er også vektlagt å sikre gode turveier innenfor planområdet. Vesentlige arealer er avsatt til LNF-områder slik at planforslaget får en grønn profil.

BARN OG UNGE

Deler av planområdet blir brukt av barn og unge i forbindelse med idrett og friluftsliv. Myra skole bruker flere nærområder aktivt i sin undervisning. Tveitenløypa med flere tilkomststier blir benyttet av mosjonister og turgåere.

Heidalsplatået synes lite brukt som rekreasjonsområde for nærmiljøene. Planforslaget vil endre dagens situasjon for barn og unge ved at det uberørte området blir mindre. Selv om store arealer avsettes til fremtidig utbygging er relativt store sammenhengende områder avsatt til LNF-områder. Det er også avsatt gode grøntkorridorer (friorråder) mellom boligområdene som kan benyttes til tur, lek og rekreasjon.

Trafikksikkerheten er hensyntatt ved at samleveiene til planlagte boligområder vil være uten gjennomgangstrafikk. Det er planlagt gang- og sykkelveier parallelt med samleveiene. Man kan ta seg frem til både Arendal sentrum og Agderparken Stoa på gang- og sykkelveier samt fortau. I tillegg har Statens vegvesen umiddelbare planer om å etablere gang- og sykkelvei langs både Frolandsveien og Myraveien.

Gjennom de ulike reguleringsplanprosesser må det innenfor de ulike byggeområdene avsettes tilstrekkelig og gode arealer for barns lek.

PLANFORSLAGET

Planområdet er på ca 3900 dekar og omfatter flere titalls eiendommer, både offentlig og privat eid. Følgende gårdsnummer omfattes av planforslaget:

- 37, 38 og 39 – i gamle Moland kommune
- 443, 444 og 445 – i gamle Øyestad kommune
- 504 – i gamle Arendal kommune.

Kommunedelplankartet med bestemmelser utgjør til sammen den juridiske delen av kommunedelplanen. Plankartet viser de arealbrukskategorier som planen fastlegger. Det fremgår av plankartet at noen områder er beheftet med restriksjoner og retningslinjer. Bestemmelsene utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken. Bestemmelsene er supplert med retningslinjer for videre planlegging. Retningslinjene er ikke juridisk bindene.

Kommunedelplankartet er utarbeidet på digitalt kartgrunnlag i målestokk 1:5000 (A1-format). Angivelse av arealbruk er iht Pbl § 20-4, 1. ledd og utfyllende bestemmelsene er iht Pbl § 20-4, 2. ledd. I kommunedelplanen er følgende arealbruksformål benyttet:

- Byggeområder
 - LNF-områder
 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag
 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet
-

Avgrensingen mellom ulike arealbruksformål er noen steder gjort med hensyn til eksisterende eiendomsgrenser og eksisterende reguleringsplaner. Andre steder har topografiske forhold hatt en avgjørende betydning. Kommunedelplanen er en overordnet plan slik at mindre justeringer av arealbruksgrensene vil være naturlig å foreta i forbindelse med utarbeidelse av mer detaljerte reguleringsplaner innenfor ulike delområder.

Virkninger av kommunedelplanen:

Etter plan og bygningslovens § 20-6, 3 ledd vil kommunedelplanens arealdel sette til side rettsvirkningen av eldre regulerings- og bebyggelsesplaner. Dersom eldre reguleringsplaner ønskes opphevet må dette følges opp av pbl § 28-1.

BYGGEOMRÅDER

Generelt:

Planområdet vil bli bygd ut i etapper, avhengig av markedssituasjonen. Det vil sannsynligvis gå flere tiår før området er fullt utbygd. Innenfor planområdet er det avsatt byggeområder for:

- boliger
- forretning og kontor
- idrettsanlegg
- offentlige og allmennyttige formål

Det er i hovedsak ikke stilt krav til utnyttning, utbyggingsmønster eller krav til bygningers form og størrelse i bestemmelsene. Ovennevnte forhold må avklares gjennom mer detaljerte reguleringsplanprosesser for de ulike byggeområdene. Det er stilt krav til at det skal utarbeides detaljplaner (reguleringsplan/bebyggelsesplan) for alle fremtidige byggeområder innenfor planområdet.



Flyfotoet viser fremtidige byggeområder på Heidalsplatået..

Byggegrenser:

Byggegrenser for planlagte byggeområder er ikke tegnet inn på plankartet da dette (vanligvis) ikke reguleres på kommuneplannivå. Krav til byggegrenser må derfor følges opp ved utarbeidelse av detaljplaner. Mot offentlig vei gjelder i utgangspunktet veglovens § 29. Loven sier 50 meter fra senterlinje riksvei og 15 meter fra senterlinje fylkesvei. For gang- og sykkelvei er avstanden 15 meter (enten veien er riksvei, fylkesvei eller kommunal vei). Departementet kan for særskilt fastsette riksveistrekninger sette større eller mindre avstand enn 50 meter, likevel ikke større enn 100 meter.

Mot E-18 er områder for planlagt boligbebyggelse (B5 og B6) avsatt over 100 meter fra eksisterende senterlinje. Langs fylkesvei 176 vil 15 meters kravet fra senterlinje vei (nordsiden) og 15 meter fra gang- og sykkelvei (sydsiden) få innvirkning på flere planlagte byggeområder.

Eksisterende byggeområder, b1 – b11:

Dette er eksisterende boligområder som i stor grad er utbygd. Innenfor områdene b2 (Østensbulia nord) og b4 (Romstølen øst) foregår fremdeles utbygging, men arealbruken er avklart gjennom relativt nylig vedtatte reguleringsplaner.

Det er foretatt beregning av trafikkstøy fra omkringliggende riks- og fylkesveinett. Støyberegningene viser at fremtidige byggeområder for boliger i all hovedsak ligger utenfor støyfølsom sone. Når det gjelder eksisterende bebyggelse innenfor områdene b6 – b11 viser beregningene at flere boliger langs Frolandsveien har uakseptable støyforhold. Se for øvrig utarbeidet støyrapport.

Planlagte byggeområder:

Areal avsatt for fremtidig boligbygging utgjør i planforslaget ca 750 dekar. Ferdig utbygd vil planområdet kunne bebygges med ca 700 nye boligenheter, avhengig av boligtetthet. Siste byggetrinn i de eksisterende boligfeltene Romstølen og Østensbulia, inngår ikke i dette anslaget. Disse områdene er tilrettelagt for ca 150 boligenheter og utbygging pågår.

B1 – B2:

Ved Flodda er det avsatt et område for fremtidig boligbygging. Området ligger i nær tilknytning til eksisterende spredte boligbebyggelse. Eksisterende avkjørsel fra fylkesveien vil bli tilknyttet ny rundkjøring som skal etableres i forbindelse med ny videregående skole. Terrengmessig ligger området også greit til rette for noe utbygging i form av fortetting av det eksisterende boligområdet. Det må imidlertid tas hensyn til at B2 ligger innenfor nedslagsfeltet til vernet vassdrag (Lilleelv). Område B2 er redusert i omfang etter innsigelse fra fylkesmannen.

Lilleelv ble vernet mot kraftutbygging i 1993 og RPR for verna vassdrag skal legges til grunn for kommunens forvaltning etter plan- og bygningsloven. Vassdragsvernet av Lilleelv var blant annet begrunnet i at nedbørsfeltet har meget stor verdi for naturvern, friluftsliv og fisk.

For Seljåsenområdet er det en vedtatt en reguleringsplan som ikke er kommet til utførelse. Planen åpner bl a for boligbygging helt inntil vassdraget mellom Seljåstjern og Haugåsdalstjern. Dette er ansett som uheldig. Planforslaget har omdisponert disse arealene til friområde. Som erstatning er det avsatt et område for boligbygging i bakkant av eksisterende bebyggelse, mot Seljåsengårdene.

Det er stilt krav om vedtatt bebyggelsesplan før utbygging kan finne sted innenfor disse områdene. Det er ikke ønskelig med konsentrert boligbebyggelse innenfor områdene og det er i bestemmelsene satt et relativt lavt krav til utnyttning (%-BYA=15 %). Avkjøringen til Rv 42 må avklares gjennom planprosessen for Seljåsen.

B3 – B6:

Områdene B3 – B6 er alle lokalisert på Heidalsplataet. Områdene har en god beliggenhet med hensyn til sol og lys. Heidalsplataet er småkupert, med flere mindre koller, typisk sørlandsterreng. Innenfor områdene vil man kunne tilby et variert boligtilbud i form av eneboliger, kjedehus, leilighetsbygg og lavblokker. Flere områder egner seg godt til f eks bebyggelse med underetasje og/eller terrassert bebyggelse. Bygningene skal i størst mulig grad tilpasses omkringliggende terreng. Utbyggingsvirksomhet vil alltid medføre større eller mindre inngrep i naturen. Det er kommunens klare målsetting at utbyggingsplanene tilpasses terrenget og naturmiljøet på en god måte.

Ved bebyggelse over kote 70 må det bygges trykkøkningsstasjoner (evt vanntårn) for å sikre vannforsyningen. Kommunens va-avdeling anbefaler at det ikke etableres bebyggelse over kote 85 fordi man da vil få problemer med brannvannsdekningen. En praktisk høydebegrensning for bebyggelsen må avklares gjennom reguleringsplanprosessene for de ulike områdene, men hensynet til vannforsyningen bør vei tungt.

Eksisterende høyspentlinje gjennom byggeområde B4 beslaglegger store areal med sikkerhetssoner/ryddegater på 38 meter. Høyspentlinjene virker også som en betydelig barriere og fremstår som et forstyrrende element i landskapsbildet. Det er dessuten usikkerhet knyttet til strålingsfaren fra disse høyspentlinjene. Planforslaget krever derfor at høyspentlinjen, som krysser Heidalsplataet, skal kables og legges i bakken der hvor den krysser området B4.

Romstølen Velforening har etablert en akebakke innenfor del av et område som er avsatt til fremtidig byggeområde (B3). I forbindelse med 1. gangs behandling i planutvalget den 27.03.08 ble det vedtatt i at akebakken skal bevares. Forholdet må ivaretas ved detaljplanlegging innenfor området B3.

Offentlige bygninger, o1 – o2:

Innenfor området o1 er Arendal kommunes drifts- og vedlikeholdsavdeling lokalisert. Innenfor området o2 ligger Myratunet bo- og omsorgssenter.

Idrettsanlegg/Offentlige bygninger, I1 og I/O1:

Ny videregående skole skal etableres i tilknytning til idrettsparken. Det er avsatt areal for skolen samt for andre offentlige bygg som f eks ishall og badeanlegg. Det foreligger planer om at Arendal Tennisklubb og Arendal Turnforening skal etablere seg med anlegg i idrettsparken. Hvorvidt dette blir offentlige eller private idrettsanlegg er ivare tatt i planforslaget ved å kombinere formålene idrettspark og offentlige bygninger.

Innenfor idrettsparken vil det kunne anlegges ytterligere en fotballbane i forlengelsen av eksisterende baner. Det kan også bygges anlegg for aking/minislalom, hopp, langrenn og turløyper/joggeløyper. Parallelt med behandling av denne kommunedelplanen er det under utarbeidelse en reguleringsplan som omfatter ovennevnte områder. Reguleringsplanen vil fastlegge arealbruken i området på et mer detaljert nivå.

Herberge/Idrettsanlegg/Offentlige bygninger, H/I/O1 (kun alternativ D):

Området vest for Myratunet er avsatt til fremtidig byggeområde. Det er planer for å benytte området til parkering for omsorgssenteret fordi eksisterende p-plasser, nord for fv 176, forsvinner når ny videregående skole etableres. Parkeringsplassene kan etableres på markplan eller i et parkeringshus. Området kan også tilrettelegges for overnatting (herberge) for brukere/tilskuere til idrettsparken. Myratunet kan også utvides i den retningen. Det er imidlertid ikke planer for en slik utvidelse i løpet av de nærmeste årene.

Offentlige bygninger, B/O1 og O1 (kun alternativ II):

Området øst for Myratunet er avsatt til fremtidig offentlig arealbruk. Det er planer for å benytte området til parkering for omsorgssenteret fordi eksisterende p-plasser, nord for fv 176, forsvinner når ny videregående skole etableres. Myratunet kan også utvides i den retningen. Det er imidlertid ikke planer for en slik utvidelse i løpet av de nærmeste årene.

Kommunaltekniske anlegg, ka1 – ka5:

Områdene omfatter eksisterende tekniske anlegg som pumpestasjon for avløp, trykkøkningsstasjon for vann og trafokiosk for strøm. Tilstrekkelige arealer for fremtidige tekniske anlegg må sikres gjennom de ulike reguleringsplanprosessene. I den forbindelse vil det være viktig å etablere kontakt med berørte etater på et tidlig tidspunkt.

Planlegging av VA-nettet må sees i sammenheng med hele Stoa-området. Hele området er i utvikling, og de rammer man etter hvert legger i detaljplanleggingen kan få stor betydning både for vannforsyning (spesielt mht brannvann) og kloakkavløp.

Overvannsplanleggingen bør implementeres allerede ved utarbeidelsen av reguleringsplaner for de ulike delområdene. Overvannet bør nyttes som en ressurs for rekreasjon og som et positivt element i nærmiljøet og i det urbane landskapet. Som prinsipp bør overvannet føres til nærmeste vassdrag og helst via åpne lokale vannveier/bekker og dammer/våtmarksområder.

For ytterligere informasjon vedrørende vann, avløp og overvann vises det til eget vedlegg til konsekvensutredningen.

Allmennyttige bygninger, a1- a2:

Innenfor området a1 ligger forsamlingshuset til Jehovas Vitner. I området a2 skal det etableres misjonskirke og privat barnehage.

Friområder, F1 – F3:

Ovennevnte områder er avsatt til områder for tur, lek og rekreasjon. Områdene skal fungere som buffer mellom byggeområder og som grøntkorridorer til større LNF-områder i området. Eventuell tilrettelegging og opparbeiding/bearbeiding av terrenget, som vil fremme allmennhetens bruk av friområdene, vil normalt tillates.

Området F1 (nord for Østensbulia og rundt Seljåstjern) kan opparbeides med turstier og evt skiløype i tilknytning til idrettsparken. Området F2 (del av Timmeråsen), er mye benyttet som del av undervisningen i tilknytning til Myra skole. Område F3 (del av Heidalsplatået) sikrer gode grøntområder mellom planlagte byggeområder. Det vil være flotte muligheter ved å benytte tjenna innenfor området (Inf-v5) samt Østensbu Varde til aktivt friluftsliv.

Det presiseres at områder som i kommunedelplanen er avsatt til friområde ikke automatisk skal overdras og driftes av det offentlige. Det er først ved utarbeidelse av reguleringsplaner at eiendomsforholdet (og bruksformålet) av områdene, som nå er avsatt til friområder, vil bli endelig avklart.

Offentlige-/allmennyttige byggeområder, a/o1:

Områdene ved Myra skole er dels av offentlig karakter og dels av allmennyttig karakter. Myra skole med tilhørende arealer samt sykkelparken er offentlig virksomhet. Grendehuset, i tillegg til tennis-, volleyball- og fotballbanen er drevet av Myra ungdoms- og idrettslag (MUIL) og ansees som allmennyttig virksomhet. Området er i sin helhet avsatt til kombinert formål for ovennevnte virksomheter. Det er også avsatt et mindre areal mot Flodda for en eventuell fremtidig utvidelse av ovennevnte virksomheter.

Eksisterende næringsområder, f/k1 – f/k2:

Eksisterende næringsområder, hhv på Stoa og Solborg, er under opparbeidelse i disse dager. På Stoa bygges det for byggevarerekjeden Byggmakker, mens det på Solborg er et transportfirma som skal etablere seg.

Næring/offentlig/bolig/allmennyttig, B/F/K/O1 – A/B/F/K/O1:

Tilrettelegging for etablering av ny næringsvirksomhet innenfor planområdet har vært nedprioritert i tråd med kommunens intensjoner for Myra – Bråstad området. Det er imidlertid avsatt to mindre områder hhv syd og vest for idrettsparken til kombinert formål for bolig/forretning/kontor/offentlig. Det ene området er også kombinert med et allmennyttig formål etter et konkret innspill fra Steinerskolen i Arendal. Innenfor områdene kan det etableres flerbruksbygg hvor lettere forretningsvirksomhet er kombinert med annen bruk (leiligheter, kontorer etc...).

Det er også en kommunal målsetting at ovennevnte byggeområder, lokalisert i nær tilknytning til idrettsparken (kunstisbanen), skal utnytte overskuddsvarmen som banen gir. Ved utbygging av en fjernvarmesentral med tilhørende distribusjonsnett vil man i området kunne tilby et miljøvennlig energialternativ. Det vises for øvrig til energiutredningen som er utarbeidet i forbindelse med konsekvensutredningen.

LNF-OMRÅDER

LNF-områder, Inf1 – Inf3:

Store områder er i planen avsatt til Inf-områder. Det er ikke knyttet spesielle bestemmelser til ovennevnte Inf-områder.

I tilknytning til området Inf1 er det knyttet retningslinjer som sier at hensynet til friluftslivet skal dominere området. Området er benyttet til både orienteringsløp og til stifinneren (orientering for turgåere). Nordøstre del av planområdet ligger innenfor nedslagsfeltet til et verna vassdrag (Lilleelv). Dette området er avsatt som et restriksjonsområde og vist med skravur på plankartet.

I vassdraget mellom Seljåstjern og Haugåsdalstjern er det rester etter et damanlegg fra Arendals første vannverk, anlagt i 1867. Anlegget er et kulturminne, men er ikke vernet ved lov. I planforslaget ligger området innenfor et areal avsatt til friområde. Hvis man i kommuneplansammenheng skulle ha vernet området bedre måtte området blitt båndlagt etter lov om kulturminner. Innenfor områdene er det også mange gamle steingjerder som i størst mulig grad ønskes bevart.

Det er rester etter eldre gravhauger ved Østensbu. Deler av område Inf2 er fredet etter lov om kulturminner og på plankartet vist som et restriksjonsområde med skravur.

Tveitenløypa går hovedsakelig gjennom Inf-områder, hhv Inf1 og Inf3. Det er planer for å ruste opp løypa gjennom planområdet til turveistandard. Dette vil imidlertid kreve mindre terrengmessige inngrep og lokale omlegginger av traséen.

LNF-områder, Inf4 (kun alternativ II):

Det ble reist innsigelse fra Fylkeslandbruksstyret mot at jordet langs fv 176, i tilknytning til Romstølen gård, var avsatt til byggeområde (H/I/O1). Innsigelsen er imøtekommet i alternativ II og området avsatt som Inf-område, benevnt Inf4.

LNF-områder der spredt boligbygging er tillatt, LNF1 – LNF4:

Det er verneinteressene som ønskes ivarettatt i tilknytning til område LNF1 (Østensbu gård). Gården har bl a flere Sefrak-registrerte bygninger. På bakgrunn av dette er det derfor knyttet et plankrav til området hvis det skal utføres tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Det vil da være krav om at det utarbeides en godkjent bebyggelsesplan for området. Området er også tilknyttet en retningslinje som sier at bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates med mindre man hensyntar natur- og bygningsmiljøet.

Innenfor område LNF2 (Hestehagen) tillates oppført boliger under forutsetning at det utarbeides godkjent reguleringsplan for området. Det er allerede utskilt flere eiendommer innenfor området, sannsynligvis med tanke for en fremtidig boligfortetting.

Områdene LNF3 (Kringlemyr) og LNF4 (Romstølen) er avsatt til LNF-områder hvor spredt bebyggelse er tillatt etter innspill i høringsfasen. Det er kun ønskelig med et par boliger innenfor hvert av områdene og utnyttelsesgraden er satt lavt i tråd med dette. Det er knyttet plankrav til områdene hvis det skal oppføres boligbebyggelse innenfor disse.

OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAGLNF-område i vassdrag, Inf-v1 – Inf-v5:

Et lite tjern på ca 1,0 dekar inne på Heidalsplatået er avsatt til LNF-område i vassdrag (Inf-v5). Målet er å tilrettelegge for at området rundt tjernet kan bli et samlingssted for lek og rekreasjon, både sommer- og vinterstid.

Smedplasstjenna, Seljåsentjern og Stotjern er alle avsatt til LNF-områder i vassdrag. Disse vannene er imidlertid ikke spesielt egnet for bading.

Det er også viktig at vassdraget mellom Seljåstjern og Solborgvannet hensyntas og at ikke vannstrengen legges ytterligere i rør.



Smedplasstjenna.

VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMETEksisterende veinett, v1 – v4:

Eksisterende veinett omfatter i tillegg til selve kjørebane også gang- og sykkelveier, busslommer og annen veigrunn. Arealbruksgrensene følger eksisterende eiendomsgrensener. Der hvor eksisterende grense er mindre enn 3,0 meter fra veikant er arealbruksgrensen satt til 3,0 meter fra veikant.

Planlagt kommunikasjonssystem:

Det er ikke formålstjenelig å fastlegge nøyaktige krav til veibredder, horisontal- og vertikalkurvatur etc. på dette overordnede planleggingsstadiet. Derfor er fremtidige ledd i kommunikasjonssystemet vist med linjesymbol. Detaljert veiutforming må først fastlegges gjennom utarbeidelse av reguleringsplaner for de ulike delområdene.

Planlagte rundkjøringer er vist med punktsymbol. Det er planlagt hele fem rundkjøringer langs fylkesvei 176 mellom Myra og Bråstad. Tre av rundkjøringene skal etableres i forbindelse med den videregående skolen. Det skal etableres en rundkjøring i krysset hvor fylkesvei 176 og fylkesvei 128 møtes. Disse skal erstatte dagens T-kryss som er ulykkesbelastet. To rundkjøringer er planlagt i forbindelse med adkomst til idrettsparken og den videregående skolen.

Den femte rundkjøringen markerer planlagt hovedadkomst til byggeområdene på Heidalsplatået samt et mindre byggeområde nord for fylkesveien. Den fjerde rundkjøringen skal etableres i krysset hvor riksvei 42 og fylkesvei 176 møtes. Det er satt et rekkefølgekrav til at opparbeidelsen av rundkjøringen skal være ferdig opparbeidet og godkjent når det samlet er oppført 200 boliger innenfor områdene B4, B5 og B6.

Lokalisering av et lokalt kollektivknutepunkt i forbindelse med etablering av den videregående skolen er også vist med et punktsymbol. Detaljprosjektering av ovennevnte forhold må avklares i nært samarbeid med ansvarlig myndighet (Statens vegvesen).

Det er planlagt planfri kryssing (bro) for myke trafikkanter av fylkesvei 176 ved Myra skole. Dette er et planlagt tiltak i tilknytning til nasjonal målsetting om trygg skolevei. Lokaliseringen av overgangen er ikke endelig fastlagt og plankartet viser et forslag til plassering av bro. Arbeidet med endelig plassering og utforming av planfri kryssing må skje ved detaljprosjektering i nært samarbeid med ansvarlig myndighet. Det er planlagt at Tveitenløypa også tilknyttes ovennevnte planfrie kryssing av fylkesvei 176.

Det er i planforslaget skilt mellom hoved- og lokalturveitrasé. Tveitenløypa fra Arendal kirkegård til Granestua er avsatt som hovedturvei. Tveitenløypa er planlagt omlagt i forbindelse med planfri kryssing av fylkesvei 176.

Den gamle Opplandsveien, mellom Solborg og Østensbu, er avsatt som hovedturvei. Stinettet mellom Haugåsdalstjern og Smedplasstjenna, der stien møter Tveitenløypa, er også avsatt som hovedturvei. Hovedturveiene kan tilrettelegges for turveistandard. Der det er mulig skal stigningsforhold som oppfyller kravene til universell utforming legges til grunn for utformingen.

Det øvrige stinettet er avsatt som eksisterende og fremtidige lokalturveier. Det er en målsetting at det etableres et turveinett, som vist på plankartet, for å ta seg frem på tvers av Heidalsplatået ved planfri kryssing (kulverter) av samleveiene. Eksisterende turvei, av relativt god standard, fra øverst i Heidalen til Tveitenløypa går gjennom et planlagt boligområde. Turveien må hensyntas ved detaljplanleggingen av boligområdet.

Det er på plankartet vist en fremtidig trasé for ny hovedvannforsyning gjennom området. Traseén sikrer areal gjennom planområdet for fremtidig hovedvannledning mellom Rorevann og høydebassenget på Steinsås.