



Føresegner

Plan: Kommunal detaljreguleringsplan for "Docen-kvartalet". Tenesteyting/Bustad.	Planid: 20140101		
	Arkiv nr.:		
Utarbeida av: Flora bygg og eigedom Alternativ 1 (med B1)	Dato: 03.09.2014		
Revisjon i prosess: 30.01.15			
Vedtak/stadfesting:			
Avskrift: 17.11.2015	Sign.kontroll:		
Endringer:	Saknr.	Dato:	Sign:
Mindre endring	005/15	27.10.2015	LIRA

GENERELT

Føremålet med planen er å legge til rette for oppføring av bygg til tenesteyting og bustader i Docen-kvartalet. Føremålet tenesteyting er her definert som bygg/lokale som kan innehalde omsorgsbustader, institusjon knytt til helse og omsorg, barnehage, mindre forsamlingslokale, administrasjon og generell kulturell -/sosial verksemd (td. aktivitetshus/kafe etc.). Bustad vil her primært vere definert som type omsorgsbustader eller seniorbustader. Føremåla omfattar også nødvendige uteareal til funksjonane.

Planen legg opp til ein struktur med bebyggelse kring eit midtre felles uteopphaldsareal.

Planen set krav til kvar det kan byggast, kor mykje det kan byggast, og samstundes krav til kvalitetar i detaljplanlegginga i høve til detaljprosjektering av bebyggelse og uteopphaldsareal. På same tid skal planen vere så fleksibel at den gjev rom for at funksjonane som er tillatne kan plasserast i kvartalet etter endringar i behov og det som til ei kvar tid kan bli aktuelt av tiltak som gagnar samfunnet.

Arealføremål i planen:

Pbl. § 12-5 nr. 1

Bygningar og anlegg

- Tenesteyting: (T1, T2, T3)
- Tenesteyting/uteopphaldsareal: (U/T)
- Bustader/tenesteyting: (B/T1, B/T2)
- Bustader – småhus (B)
- Veg/tenesteyting

Pbl. § 12-5 nr. 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Køyreveg (o_V, o_V1, o_V2, o_V3, V4)
- Fortau (o_GV1, o_GV2, o_GV3)
- Annan veggrunn-grøntareal (o_AVG)
- Annan veggrunn-tekniske anlegg (o_AV)

Pbl. § 12-6 jf. § 11-8
Omsynssoner
- Sikringssoner / Frisikt

§ 1

PLANGRENSE FOR DETALJREGULERINGA

1.1 Planen si avgrensing

1.1.1 Grense for området som inngår i detaljreguleringsplanen for Docen-kvartalet er vist på plankartet.

§ 2

FELLES FØRESEGNER

- 2.1 Ved innsending av rammesøknad/byggeløyve for bygg og tiltak skal det leggest ved etasjeplanar, snitt, fasadar og illustrasjonar som dokumenterer bygga si form, volum, høgder, materialbruk og samheng med omgjevnadene. Det skal leggest ved en situasjonsplan i målestokk min. 1:500 som viser avkøyrsløp, ev. bossoppstillingsplass som ikkje er integrert i bygg og evt. utandørs møblering og beplanting. Bygg skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming der val av løysing skal grunngjevast i søknad. Nødvendig uteopphaldsareal som inngår i tiltaket skal ha kvalitativ og funksjonell standard der universell utforming vert vektlagt.
 - 2.2 Det skal utarbeidast detaljerte planar for opparbeiding av uteopphaldsareal, parkeringsplassar og veg. Planane skal m.a. vise materialbruk, plantning og møblering. Universell utforming skal leggest til grunn for utforming av alle utomhusanlegg.
 - 2.3 Før det vert gjeve rammeløyve/byggeløyve til nye bygg/tiltak skal tiltakshavar avklare med nettleverandør behovet for evt. nye nettstasjonar. Dersom dette er nødvendig, skal plassering og arealbehov gå fram av rammesøknaden. Nettstasjonar skal kunne integrerast i større bygg, men kan tillatast frittstående dersom utforming og plassering er akseptabel.
 - 2.4 For alle nye bygningar mot riksveg/fylkesveg og Markegata skal det gjerast trafikkstøyberekning som grunnlag for naudsynte støydempende tiltak. Dette gjeld både for innomhus-areal og på uteopphalds-areal. Grenser for støy gitt i støyretningslinje T-1442 skal overhaldast. Dokumentasjon skal leggest ved søknad om rammeløyve/byggeløyve. Særleg støyande anleggsarbeid ved nye tiltak må utføres etter samråd med og i kontakt med naboskapet.
 - 2.5 Tekniske installasjonar som følgjer av ventilasjon, kjøling og varme m.m. skal støydempast mot offentlege areal og naboar. Støyforhold som følgje av støy frå tekniske installasjonar skal handsamast etter Norsk Standard 8175.
 - 2.6 I bestemmelsesområde #1 kan det etablerast parkeringsanlegg under bakkenivå. Ferdig planert terreng over parkeringshus skal ligge på kote +10. Denne høgda kan justerast ved detaljplanlegging.
- 2.2 Bygningar i områda T1, T2, T3, B1 og B/T2 skal kunne rivast for å gje plass til byfornyning i kvartalet. Byggegrense mot Markegata og plassering av nybygg mot denne

skal vurderast i kvart enkelt tilfelle. Statens Vegvesen skal ha høve til å uttale seg om plasseringa, og kommunen kan krevje mindre justering av avstanden frå gata etter grunngeve innspel frå Statens Vegvesen. Bygningar kan generelt oppførast mot byggegrenser utan at det krevst eigenfråsegn får nabo så lenge branntekniske krav vert ivaretekne. Kommunen kan tillate mindre bygningselement utover byggegrenser dersom dette ikkje medfører ulemper men bidreg til god arkitektonisk utforming.

§ 3

REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Før det vert gitt løyve til igangsetting må følgjande vere etablert/dokumentert:
 - Kommunalteknisk anlegg , vassforsyning og avlaup.
 - El- forsyning
 - Trafikksikker tilkomst for køyrande, syklande og gåande i samsvar med utforminga av reguleringsplanen.
- 3.2 Før det vert gitt bruksløyve for bygningar etter pbl. § 21-10 for nye bustader skal følgjande vere etablert:
 - Uteopphaldsareal og andre felles uteområde som inngår i søknad.
 - Parkeringsplassar/-anlegg.
- 3.3 Før bygg på område T1 vert teke i bruk skal evt. mindre justeringar av tilkomst-utforminga til Markegata kunne justerast med godkjenning frå Statens Vegvesen. Dersom andre kryss- og tilkomstløysingar vert vurdert i samband med pågåande områdereguleringsplan, kan utforming etter denne føresegna endrast som i ny områdereguleringsplan.

§ 4

BYGNINGAR OG ANLEGG

(pbl § 12 – 5 – 1)

4.1 Tenesteyting T1

- 4.1.1 Området skal nyttast til offentleg tenesteyting. Bygg i området kan nyttast til bustader og omsorgsbustader knytt til helse og omsorgsfunksjonar og administrasjon til funksjonen. Det kan etablerast parkerings-kjellar i bygget. Føremålet omfattar også nødvendige uteareal til funksjonane
- 4.1.2 Innafor område kan det oppførast bygg med maksimal BRA inntil 2400 m². Bygg kan oppførast med maksimalt 4 etasjar og parkeringskjellar. BRA omfattar ikkje nedsenka parkeringskjellar.
- 4.1.3 Tillaten gesimshøgde skal ikkje overstige kote +24,5. Ved arkitektonisk utforming med anna takløysing enn flatt tak kan høgre mønehøgde godkjennast. Ulemper med redusert sol og lys på naboeigedom skal vurderast. Mindre takoppbygg med ventilasjonsrom, heisesjakt, eller anna nødvendig funksjon kan godkjennast med god arkitektonisk utforming.

- 4.1.4 Nye tiltak skal i størst mogleg grad samspele med omkringliggende bygningsmasse og innfor føringane til innfill av nye bygningar i sentrum, - slik det er definert i kommunedelplanen.
Bygg skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming der val av løysing skal grunn-
gjevast i søknad. Nødvendig uteopphaldsareal som inngår i tiltaket skal ha kvalitativ
og funksjonell standard der universell utforming vert vektlagt.
- 4.1.5 Parkeringsdekning for fullverdig bustad skal vere minimum 1,0 P-plass. For bustader
som kan definerst som hybel eller for små omsorgsbustader skal parkeringsdekninga
vurderast og grunn-
gjevast ved søknad om byggeløyve. Minimum 10 % av
parkeringsplassane innanfor område skal opparbeidast etter prinsippet om universell
utforming.
- 4.1.6 For funksjonen skal det vere tilrettelagt sykkelplassar. For fullverdig bustad skal det
vere minimum 1,5 sykkelplassar. For bustader som kan definerst som hybel eller for
små omsorgsbustader skal sykkelplassbehovet vurderast og grunn-
gjevast ved søknad
om byggeløyve.
- 4.1.7 Det skal innanfor området setjast av minimum 30 m² samla uteopphaldsareal pr. 100
m² BRA. Uteopphaldsareal skal primært dekkast innanfor føremålet, men skal også
kunne leggest til område U/T. Det skal kunne krevjast at deler av arealet på område
U/T vert opparbeidd og drifta som ein del av bruksfunksjonen for T1.

4.2 Tenesteyting T2

- 4.2.1 Området skal nyttast til offentleg og privat tenesteyting. Bygg i området kan nyttast til
bustader og omsorgsbustader knytt til helse og omsorgsfunksjonar og administrasjon
til funksjonen. Det kan også tillatast institusjon knytt til helse og omsorg, barnehage,
mindre forsamlingslokale, administrasjon og generell kulturell -/sosial verksemd (td.
aktivitetshus/kafe etc.). Føremålet omfattar også nødvendige uteareal til funksjonane.
- 4.2.2 Innafor område kan det oppførast bygg med maksimal BRA inntil 1200 m². Bygg mot
aust kan oppførast med maksimalt 3 etasjar over kote + 10.0. Bygg på vestre halvdel
av arealet kan oppførast med maksimalt 4 etasjer over kote +10.5. BRA omfattar ikkje
evt. nedsenka parkeringskjellar.
- 4.2.3 Tillaten gesimshøgd i austre halvdel av område skal ikkje overstige kote + 20,5.
Tillaten gesimshøgd i vestre halvdel av område skal ikkje overstige kote + 24,5.
Ved arkitektonisk utforming med anna takløysing enn flatt tak kan høgre mønehøgd
godkjennast. Ulemper med redusert sol og lys på naboeigedom skal vurderast. Mindre
takoppbygg med ventilasjonsrom, heisesjakt, eller anna nødvendig funksjon kan
godkjennast med god arkitektonisk utforming.
- 4.2.4 Nye tiltak skal samspele i størst mogleg grad med omkringliggende bygningsmasse
og innfor føringane til innfill av nye bygningar i sentrum, - slik det er definert i
kommunedelplanen.
Bygg skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming der val av løysing skal grunn-
gjevast i søknad. Nødvendig uteopphaldsareal som inngår i tiltaket skal ha kvalitativ
og funksjonell standard der universell utforming vert vektlagt.

- 4.2.5 Parkeringsdekning for fullverdig bustad skal vere minimum 1,0 P-plass. For bustader som kan definerst som hybel eller for små omsorgsbustader skal parkeringsdekninga vurderast og grunnjevast ved søknad om byggeløyve. Minimum 10 % av parkeringsplassane innanfor område skal opparbeidast etter prinsippet om universell utforming.
- 4.2.6 For funksjonen skal det vere tilrettelagt sykkelplassar. For fullverdig bustad skal det vere minimum 1,5 sykkelplassar. For bustader som kan definerst som hybel eller for små omsorgsbustader skal sykkelplassbehovet vurderast og grunnjevast ved søknad om byggeløyve.
- 4.2.7 Det skal innanfor området setjast av minimum 30 m² samla uteopphaldsareal pr. 100 m² BRA. Uteopphaldsareal skal primært dekkast innanfor føremålet, men skal også kunne leggest til område U/T. Det skal kunne krevjast at deler av arealet på område U/T vert opparbeidd og drifta som ein del av bruksfunksjonen for T2.

4.3 Tenesteyting T3

- 4.3.1 Området skal nyttast til offentleg og privat tenesteyting. Bygg i området kan nyttast til bustader og omsorgsbustader knytt til helse og omsorgsfunksjonar og administrasjon til funksjonen. Det kan også tillatast institusjon knytt til helse og omsorg, barnehage, mindre forsamlingslokale, administrasjon og generell kulturell -/sosial verksemd (td. aktivitetshus/kafe etc.). Føremålet omfattar også nødvendige uteareal til funksjonane.
- 4.3.2 Innafor område kan det oppførast bygg med maksimal BRA inntil 1500 m². Bygg mot sør kan oppførast med maksimalt 3 etasjar over kote + 10.0. Bygg på nordre og vestre halvdel av arealet kan oppførast med maksimalt 4 etasjer over kote +10.0. BRA omfattar ikkje nedsenka parkeringsanlegg som kan etablerast på arealt, jmf pkt. 2.6.
- 4.3.3 Tillaten gesimshøgde i søndre halvdel av område skal ikkje overstige kote + 20.5. Tillaten gesimshøgde i nordre og vestre halvdel av område skal ikkje overstige kote + 24.0. Ved arkitektonisk utforming med anna takløysing enn flatt tak kan høgre mønehøgde godkjennast. Ulemper med redusert sol og lys på naboeigedom skal vurderast. Mindre takoppbygg med ventilasjonsrom, heisesjakt, eller anna nødvendig funksjon kan godkjennast med god arkitektonisk utforming.
- 4.3.4 Nye tiltak skal samspele i størst mogeleg grad med omkringliggende bygningsmasse og innfor føringane til innfill av nye bygningar i sentrum, - slik det er definert i kommunedelplanen.
Bygg skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming der val av løysing skal grunnjevast i søknad. Nødvendig uteopphaldsareal som inngår i tiltaket skal ha kvalitativ og funksjonell standard der universell utforming vert vektlagt.
- 4.3.5 Parkeringsdekning for fullverdig bustad skal vere minimum 1,0 P-plass. For bustader som kan definerst som hybel eller for små omsorgsbustader skal parkeringsdekninga vurderast og grunnjevast ved søknad om byggeløyve. Minimum 10 % av parkeringsplassane innanfor område skal opparbeidast etter prinsippet om universell utforming.

- 4.3.6 For funksjonen skal det vere tilrettelagt sykkelplassar. For fullverdig bustad skal det vere minimum 1,5 sykkelplassar. For bustader som kan definerast som hybel eller for små omsorgsbustader skal sykkelplassbehovet vurderast og grunnjevast ved søknad om byggeløyve.
- 4.3.7 Det skal innanfor området setjast av minimum 30 m² samla uteopphaldsareal pr. 100 m² BRA. Uteopphaldsareal skal primært dekkast innanfor føremålet, men skal også kunne leggjast til område U/T. Det skal kunne krevjast at deler av arealet på område U/T vert opparbeidd og drifta som ein del av bruksfunksjonen for T3.

4.4 Tenesteyting/uteopphaldsareal U/T

- 4.4.1 Området skal primært nyttast til uteopphaldsareal for tilstøytande funksjonar. Bygg i området kan knytast til barnehagefunksjon eller som mindre bygg knytt til helse og omsorgsfunksjonar. Tillaten BRA i eit eller fleire tilgrensande område skal reduserast tilsvarende bygget sin BRA i område U/T. Innanfor området kan det oppførast bygg med maks BRA inntil 500 m² og på maks 2 etasjer. BRA omfattar ikkje nedsenka parkeringsanlegg som kan etablerast på arealt, jmf pkt. 2.6.
- 4.4.2 Bygg skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming der val av løysing skal grunnjevast i søknad. Nødvendig uteopphaldsareal som inngår i tiltaket skal ha kvalitativ og funksjonell standard der universell utforming vert vektlagt.
- 4.4.3 Uteopphaldsarealet skal vere eigna for leik og opphald heile året og for ulike aldersgrupper, og vere universelt utforma. Areal skal ha solrik plassering og vere skjerna mot sjenerande vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og anna helsefare. Støyutsett område (areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A)), areal sett av til køyreveg og parkering og fareområde kan ikkje reknast som uteopphaldsareal.

4.5 Bustad /tenesteyting B/T2

- 4.5.1 Området skal nyttast til offentleg og privat tenesteyting eller til bustader. Bygg i området kan nyttast primært til bustader og omsorgsbustader knytt til helse og omsorgsfunksjonar og administrasjon til funksjonen. Det kan også tillast institusjon knytt til helse og omsorg, barnehage, mindre forsamlingslokale, administrasjon og generell kulturell -/sosial verksemd (td. aktivitetshus/kafe etc.). Føremålet omfattar også nødvendige uteareal til funksjonane.
- 4.5.2 Innafor område kan det oppførast bygg med maksimal BRA inntil 3500 m². Bygg kan oppførast med maksimalt 5 etasjer over kote + 10.0. Ved fotavtrykk (BYA) redusert til 60% av arealet innafor byggegrensene, kan det ved søknad godkjennast bygg med 8 etasjer over kote +10. BRA omfattar ikkje nedsenka parkeringsanlegg som kan etablerast på arealt, jmf pkt. 2.6.
- 4.5.3 Tillaten gesimshøgde skal ikkje overstige kote + 27,5. Ved arkitektonisk utforming med anna takløysing enn flatt tak kan høgre mønehøgde godkjennast. Ulemper med redusert sol og lys på naboeigedom skal vurderast. Mindre takoppbygg med ventilasjonsrom, heisesjakt, eller anna nødvendig funksjon kan godkjennast med god arkitektonisk utforming.

- 4.5.4 Nye tiltak skal samspele i størst moglege grad med omkringliggende bygningsmasse og innfor føringane til innfill av nye bygningar i sentrum, - slik det er definert i kommunedelplanen. Bygg skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming der val av løysing skal grunnjevast i søknad. Nødvendig uteopphaldsareal som inngår i tiltaket skal ha kvalitativ og funksjonell standard der universell utforming vert vektlagt.
- 4.5.5 Parkeringsdekning for fullverdig bustad skal vere minimum 1,0 P-plass. For bustader som kan definerst som hybel eller for små omsorgsbustader skal parkeringsdekninga vurderast og grunnjevast ved søknad om byggeløyve. Minimum 10 % av parkeringsplassane innanfor område skal opparbeidast etter prinsippet om universell utforming.
- 4.5.6 For funksjonen skal det vere tilrettelagt sykkelplassar. For fullverdig bustad skal det vere minimum 1,5 sykkelplassar. For bustader som kan definerst som hybel eller for små omsorgsbustader skal sykkelplassbehovet vurderast og grunnjevast ved søknad om byggeløyve.
- 4.5.7 Det skal innanfor området setjast av minimum 25 m² samla uteopphaldsareal pr. 100 m² BRA. Uteopphaldsareal skal primært dekkast innanfor føremålet, men skal også kunne leggst til område U/T. Det skal kunne krevjast at deler av arealet på område U/T vert opparbeidd og drifta som ein del av bruksfunksjonen for T3.

4.6 Bustader – småhus B

- 4.6.1 Området og bygg skal nyttast til bustader. Føremålet omfattar også nødvendige uteareal til funksjonen.
- 4.6.2 Innafor område kan det oppførast bygg med maksimal BRA inntil 800 m². Bygg kan oppførast med maksimalt 3 etasjar over kote + 10.0. BRA omfattar ikkje evt. nedsenka parkeringskjellar.
- 4.6.3 Tillaten gesimshøgde skal ikkje overstige kote + 20,5. Ved arkitektonisk utforming med anna takløysing enn flatt tak kan høgre mønehøgde godkjennast. Ulemper med redusert sol og lys på naboeigedom skal vurderast. Mindre takoppbygg med ventilasjonsrom, heisesjakt, eller anna nødvendig funksjon kan godkjennast med god arkitektonisk utforming.
- 4.6.4 Nye tiltak skal samspele i størst moglege grad med omkringliggende bygningsmasse og innfor føringane til innfill av nye bygningar i sentrum, - slik det er definert i kommunedelplanen. Bygg skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming der val av løysing skal grunnjevast i søknad. Nødvendig uteopphaldsareal som inngår i tiltaket skal ha kvalitativ og funksjonell standard der universell utforming vert vektlagt.
- 4.6.5 Parkeringsdekning for fullverdig bustad skal vere minimum 1,0 P-plass. For bustader som kan definerst som hybel eller for små bustader skal parkeringsdekninga vurderast og grunnjevast ved søknad om byggeløyve. Minimum 10 % av parkeringsplassane innanfor område skal opparbeidast etter prinsippet om universell utforming.

4.6.6 For funksjonen skal det vere tilrettelagt sykkelplassar. For fullverdig bustad skal det vere minimum 1,5 sykkelplassar. For bustader som kan definerast som hybel eller for små omsorgsbustader skal sykkelplassbehovet vurderast og grunnjevast ved søknad om byggeløyve.

4.6.7 Det skal innanfor området setjast av minimum 25 m² samla uteopphaldsareal pr. 100 m² BRA.

4.7 Veg/tenesteyting V/T

4.6.8 Området skal sikrast som evt. tilkomst til vestre del av kvartalet. Arealet kan inngå som del av parkeringsanlegg under bakken i bestemmelsessone #1. Arealet kan på bakkeplan nyttast til uteopphaldsareal.

4.6.9 Det skal leggjast til rette for anna tilgjengeleg tilkomst til vestre del av kvartalet for brannvesenet sine utrykkingskjøretøy dersom hovudtilkomst vert kanalisert gjennom parkeringsanlegg.

§ 5

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12 – 5 - 2)

5.1 Køyreveg

5.1.1 Offentleg veg skal opparbeidast med køyrebanebreidde og kurvatur som vist i plankart. Offentleg køyreveg er vist som o_V, o_V1, o_V2, o_V3.

5.1.2 Privat veg skal vere felles for områda T1, U/T, T3 og B/T2. Privat veg er vist som V4.

5.2 Fortau

5.2.1 Fortau skal kunne opparbeidast med breidde og kurvatur som vist i plankart. Fortau langs Markegata skal ikkje etablerast før områdereguleringsplan er godkjent. Fortau er vist som o_GV1, o_GV2 og o_GV3.

5.3 Annan veggrunn

5.3.1 Annan veggrunn o_AVG1 skal tene som skulder og grøft for offentlig veg.

5.3.2 Annan veggrunn o_AV skal tene som rabatt/snøopplag for offentlig veg/fortau. På rabatt kan det oppsettast fysisk skille mellom veg og fortau.

§ 6

OMSYNSSONER

(pbl § 12 – 6 jmf. §11 - 8)

6.1 Sikringssoner (PBL §11-8 a.1)

6.1.1 Frisikt

Frisiktsoner framgår av plankartet. I frisktsonene er det ikkje tillate med tiltak og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegen sitt planum.

6.2 Særlege krav til infrastruktur (PBL §11-8 b.)

6.2.1 Krav som gjeld infrastruktur

Gjeld for fortau som vert kryssa av tilkomstveg. I denne sona er det tillate med køyring og kryssing av fortau o_GV1, o_GV2, o_GV3.