



Detaljregulering for Aasenkvartalet - Reguleringsføresegner

PlanID 2022001

1. Siktemål med planen

Planen skal legge til rette for etablering av ein kunnskapspark og innovasjonssenter med offentleg og privat tenesteyting, kontor, undervisningslokale, hotell, kulturscene og næringsareal med tilhøyrande uteoppfallsareal og parkering. Planen skal legge til rette for eit samankopla, kompakt og heilskapleg Campus og sikre gode og attraktive uterom og kommunikasjonslinjer som legg til rette for eit levande og transparent kvartal.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Krav til dokumentasjon og særskilt underlag til byggjesakshandsaminga

I samband med byggesøknad skal det leggjast fram kotesett utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av bygningane i samanheng med omkringliggjande bygningar ev. utvidingar/nybygg, eksisterande og planlagt terreng, beplantning, lyssetting, skilt, benkar, trapper, køyreareal, atkomst, varemottak, lagerareal, garasjar, parkering, utoppfallsareal, gangareal, grøntanlegg, gjerde, ev. støttemurar, materialbruk, avfallshandtering, støyskjermingstiltak, korleis den ubebygde tomte skal planerast og utnyttast, leikeareal (jf. bygningen sin funksjon/innhald), snøopplag, handtering av overvatn, regnbedd og korleis tilgjenge/universell utforming er ivareteke m.m

2.1.2 Universell utforming

- Offentlege trafikkanlegg inkludert vertikale gangsamband som ramper, trapper og heiser som bind saman offentlege trafikkanlegg skal utformast med særleg høg grad av tilgjenge for alle med vekt på framkomme og orienterbarhet.
- Trapp i uteareal, skal i umiddelbar nærleik ha trinnfri tilkomst. I opparbeida uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg nyttast allergivenlege planter.

2.1.3 Estetisk utforming

Bygningar skal ha form, farge, volum og materialval tilpassa omgjevnadene, dei skal innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, fremje gode gate- og uterom, og ta vare på og utvikle eksisterande vegetasjon og landskapsbilete.

Uterom skal tilby både aktivitet og opphald, vere inviterande og inkluderande med varierte møteplassar samt at uterom skal vere grønt og vakkert og med god materialkvalitet. Kunst i offentlege uterom skal vurderast i tidleg fase av utbygginga.

2.1.4 Renovasjon

- a) All handtering av avfall knytt til N/T1, N/T2 og N/T3 skal løysast innanfor bygningsmassen.
- b) Avfallsløysing i utomhusareal skal dokumenterast i utomhusplan.

2.1.5 Terrenghandsaming

Nødvendige terrenginngrep for utbyggingsområde skal utførast mest mogleg skånsamt og opne terrengsår skal såast/plantast til. Det kan nyttast støttemurar for å ta opp høgdeforskjellar i terreng.

Der terrenget etter opparbeiding gjer det naudsynt med støttemur mot grannetomt eller veg, kan kommunen gje påbod om at planeringshøgder skal løftast eller gjerast lågare, eller at det vert nytta skråningar som gjer høgda på støttemurane lågare. Støttemur kan førast opp i eigedomsgrensa.

2.1.6 Handtering av overvatn

- a) Overvatn skal handterast ope og lokalt, dette gjeld både takvatn, overflatevatn, dreinsvatn og flaumvatn. Overvatn skal takast hand om etter 3-trinnsstrategien utdjupa i kommunen sin VA-norm og med det til ei kvar tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter, pr. i dag er dette eit klimapåslag på 40 %.
- b) Trinn 1: Mindre nedbørsmengde tilsvarande 90 % av normalnedbør, skal handterast ope og lokalt. Overvatn skal fangast opp og infiltrerast i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og liknande. Trinn 2: Større nedbørsmengder tilsvarande 5-års flaum skal handterast lokalt og i størst muleg grad ope. Overvatnet skal forsinkast og fordrøyast ved bruk av regnbed, grøft, opne kanalar og fordrøyingsareal og liknande. Trinn 3: Skal handtere 200-års flaum. Bygningar og anlegg skal utformast og plasserast, samt terrenget tilpassast, slik at naturlege og trygge flaumvegar vert sikra og at ein sikrar tilstrekkeleg tryggleikt mot flaumskadar.
- c) Overvatn frå bygningar og anlegg skal handterast innanfor planområdet slik at det ikkje fører til auka belastning på nedanforliggjande vassdrag/ leidningsnett.
- d) Ved søknad om rammeløyve som utløyser krav om utomhusplan (eller situasjonsplan), skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan(/situasjonsplan), tilhøyrande notat og berekningar at tilstrekkeleg lokal overvasshandtering og snølagring er ivareteke. Valte løysningar skal grunngjevast.
- e) Prinsipp for plassering av eventuelle fordrøyingsbasseng skal visast i utomhusplanen. Blågrøne løysingar for handtering av overvatn skal prioriterast.
- f) Overvatn skal førast i trygge flaumvegar og ikkje kunne forårsake flaum på naboeigedomar eller tilliggjande areal. Eksisterande dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal takast omsyn til.
- g) Ureinsa overvatn frå anleggsfasen tillatast ikkje ført inn på kommunen sitt leidningsnett eller til resipient. Handtering av overvatn under anleggsperioden må dokumenterast i plan for vern av omgjevnadene i bygge- og anleggsfasen jf. pkt 2.3.2. a)
- h) Godkjent overvassløysning skal være opparbeida før midlertidig bruksløyve vert gitt.

2.1.7 Blågrøn faktor – krav til blågrøne kvaliteter i planområdet

- a) Planområdet skal ha gode blågrøne kvaliteter gjennom bruk av naturbaserte løsninger, vegetasjon og overvasshandtering, og bidra til klimatilpassing og økosystemtenester i området.
- b) Det skal dokumenterast at planområdet oppnår ein minimum blågrønfaktor (BGF) på 0,5 utrekna i samsvar med Oslo kommune sin «Norm for vegetasjon og vannhåndtering».
- c) BGF skal bereknast for heile planområdet, og dokumenterast ved byggesøknad.
- d) Tiltaka skal vere varige og funksjonelle, og utformast slik at dei bidreg til biologisk mangfald, klimatilpassing, trivsel og estetisk kvalitet.
- e) Det skal utarbeidast ein plan for drift og vedlikehald av blågrøne tiltak, som sikrar at funksjon og kvalitet vert oppretthalde over tid.

2.2 Verneverdiar for kulturmiljø/naturmangfald (§ 12-7 nr. 6)

2.2.1 Automatisk freda kulturminne

Dersom ein under arbeid kjem over noko som kan vere automatisk freda kulturminne, pliktar ein å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylkeskommunen for avklaring. Dette jamfør kulturminnelova §8, andre ledd.

2.3 Miljøkvalitet (til dømes knytt til støy og forureining) (§ 12-7 nr. 3)

2.3.1 Støy

a) Alle tiltak skal planleggast slik at støytilhøva innandørs og utandørs vert tilfredsstillande. Miljødepartementet sin gjeldande Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging, og anbefalte grenseverdiar ved planlegging av ny støyande verksemd eller bygging av bygningar til støyfølsam bruk nær støykjelde (T-1442), skal leggast til grunn for planlegging og tiltak etter pbl § 20-1.

2.3.2 Bygge- og anleggsfasen

a) Det er krav om plan for vern av omgjevnadene i bygge- og anleggsfasen, som skal godkjennast før igangsettingsløyve vert gitt. Planen skal gjere greie for driftstider, avfallshandtering, handtering av eventuelt forureina grunn, handtering av framande artar og naturmangfald, handtering av overvatn, massehandtering, massetransport, rustingar og vibrasjonar, støvdemping, støytilhøve, trafikkavvikling og trafikktryggleik for gåande og syklande. Naudsynte tiltak skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.

b) For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetstilhøve i anleggsfasen, gjeld støygrenser som angitt for bygge- og anleggsverksemd i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

3. Føresegner for arealformål

3.1 Fellesføresegner for bygningar og anlegg

3.1.1 Krav til utforming av bygningar

3.1.1.1 Arkitektonisk kvalitet og variasjon

- a) Bygningane skal ha ei utforming som fremjar arkitektonisk kvalitet, og som unngår monotoni i fasadar, volum og materialbruk.

- b) Det skal nyttast variasjon i fasadeuttrykk, til dømes gjennom bruk av ulike materialar, fargar, detaljering og rytme i vindaugsplassing.
- c) Store, samanhengande fasadeflater skal brytast opp med arkitektoniske element som gir liv og struktur til bygget.

3.1.1.2 Samspel med omgjevnadane

- a) Bygningane skal utformast slik at dei bidreg positivt til omgjevnadane, og skapar aktive og inviterande fasadar mot offentlege rom.
- b) Fasadar mot gater, torg og uteoppfallsareal skal ha opne og aktive soner, med inngangar, glasflater og detaljering som fremjar kontakt mellom bygg og omgjevnader.
- c) Det skal dokumenterast i byggesøknad korleis bygget sin utforming oppfyller krava til kvalitet og samspel med omgjevnadane.

3.1.2 Parkering

- a) Parkeringsdekning for tiltak innanfor N/T1-3 skal vere i samsvar med krav i tabellen under:

Type verksemd	Berekningsgrunnlag	Sykkel min.	Bil min-maks.
Kontor	1000 m2 BRA	2	0,5 - 5
Hotell/overnatting	Pr. 10 rom	1	1 - 3
Servering/bevertning	1000 m2 BRA	0	0
Treningssenter	1000 m2 BRA	6	0
Behandlingslokale, fysioterapi m.v.	1000 m2 BRA	6	1 - 3
Undervisning (høgskule)	1000 m2 BRA	50	0,5 - 2
Kultursal	Pr. 10 sete	0,3	0,3 – 0,7

- b) Kommunen kan samtykke til at det i staden for biloppstillingsplassar på eigen grunn eller på fellesareal vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass for bygging av offentlege parkeringsanlegg i samsvar med frikjøpsordninga i kommunedelplan for tidlegare Volda kommune i kap. 2.12.
- c) Parkeringsplassar for bilar skal ha minst 2,5 meter breidde og 5 meter lengde.
- d) 10 % av parkeringsplassane for bilar skal utformast og reserverast for personar med nedsett funksjonsevne. Parkeringsplassane skal ha minst 4,5 meter breidde og 6 meter lengde.
- e) Minst 50 % av sykkelparkeringsplassar skal vere overdekt og minst 50 % av plassane skal vere plassert nær hovud- og personalinngang. Sykkelparkeringane skal vere låsbare.

3.1.3 Tekniske anlegg

Trafo kan plasserast innan alle arealformål.

3.2 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.2.1 Næring/tenesteyting N/T1, N/T2 og N/T3

- a) Felt N/T1, N/T2 og N/T3 kan nyttast til kontor, undervisning, kunnskaps-/forskningspark, bevertning/servering, treningssenter og offentleg og privat tenesteyting som lege/tannlege/fysioterapi og anna sal av tenestar.
- b) Felt N/T1 kan i tillegg nyttast til kultursal og hotell.

- c) Formålsgrense er byggegrense i N/T1 og N/T2.
- d) I N/T3 skal bygg plasserast innanfor linje for planlagt bygg.
- e) Innanfor N/T1-3 er tillate bruksareal vist i tabellen:

Felt	Maksimal bruksareal (BRA)
N/T1	10500 m ²
N/T2	5250 m ²
N/T3	6900 m ²

- f) Alle bygg kan ha garasjekjellar.
- g) Tenkte plan og tilleggsdel heilt eller delvis under bakken inngår ikkje i maksimalt tillate bruksareal.
- h) I felt N/T3 skal parkeringskravet dekkast innanfor feltet, i parkeringskjellar.
- i) I felt N/T1 og N/T3 kan bygningar ha maksimal byggehøgde i samsvar med tabell i føresegn 5.1.
- j) I felt N/T2 er maksimal byggehøgde sett til kote +68,0 m.
- k) Rekkverk for takterrasse er tillate inntil 1,3 m over gesims. Transparent/ opent rekkverk kan plasserast i fasadelivet. Tett rekkverk eller kantsikring skal vere tilbaketrekt tilsvarande høgda over gesims.
- l) Takoppbygg og tekniske installasjonar er tillate inntil 3,5 m høgare enn gitte kotehøyder på inntil 10 % av underliggende etasjeplan gitt at dei vert trekt minst 1 meter tilbake frå fasaden.

3.2.2 Andre særskilde bygg og anlegg

- a) Felt o_ASb1-4 skal nyttast til snøopplag.
- b) Areal skal opparbeidast på ein slik måte at dei kan inngå som positive element i grønstrukturen.

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

3.3.1 Offentleg veg – o_V1

- a) Arealet skal nyttast til offentlege gate som skal utformast som sambruksgate for blanda trafikk mellom gåande, syklande og motorisert ferdsel mellom parkeringsplassane o_P1 og o_P2.
- b) O_V1 skal opparbeidast med materiale av høg kvalitet.
- c) O_V1 skal utformast slik at buss kan passere gjennom området.

3.3.2 Køyreveg

- a) O_KV1, o_KV2, er offentlege gater/vegar.
- b) Gatene skal ha breidde som vist på plankartet
- c) Alle gater/vegar skal ha lyssetting.

3.3.3 Fortau

- a) Alle fortau er offentlege fortau.
- b) Fortau skal ha ferdselssone på minst 2 meter.
- c) Fortau kan ha møbleringssone for benkar, trær, sykkelparkering og belysning.

3.3.4 Torg

- a) O_TO1 og TO2 skal opparbeidast til møteplassar som skal gi aktive gaterom som både er funksjonelle, estetisk tiltalende og stimulerande for sosial interaksjon.
- b) Området skal vere belyst.
- c) Det skal etablerast soner med sitteplassar.
- d) Planter, trær og permeable flater skal integrerast i utforming av torgareal.

- e) Overflater og materiale, møblering og belysning skal vere av god kvalitet.
- f) Sykkelparkering, kunstinstallasjonar, leike-/aktivitetsapparat, plantekasser, scener, vasspegel mv. tillatast.
- g) Det tillatast varelevering og drosjetrafikk til tilliggande bygningar og det skal vere framkomme for utrykningskjøretøy inkl. brannbil.

3.3.5 Gang-/sykkelveg

- a) Gang- og sykkelveggar skal etablerast med breidder som vist på plankartet.
- b) Gang- og sykkelveggar skal ha fast dekke.

3.3.6 Annan veggrunn – tekniske anlegg

- a) Annan veggrunn skal nyttast til grøft-/snøopplag og andre nødvendige installasjonar/tiltak knytt til vegen.
- b) Anna vegareal langs offentleg veg skal vere offentleg og anna vegareal langs felles/privat veg skal vere felles/privat.

3.3.7 Annan veggrunn - grøntanlegg

- a) Arealet skal nyttast til grøft-/snøopplag, beplantning og andre nødvendige installasjonar/tiltak knytt til veg- og parkeringsareal.

3.3.8 Parkeringsplassar

- a) O_P1, 2, 3 og 4 er offentlege parkeringsplassar.
- b) Parkeringsareal skal utformast med tydeleg skilje mellom areal for gåande og køyrande, gjennom bruk av nivåforskjellar, kantstein, belegg, merking eller vegetasjon.
- c) Parkeringsareal skal ha vegetasjon som bryt opp større flater, gir skugge og bidreg til estetisk kvalitet.
- d) Vegetasjon skal plasserast slik at den ikkje hindrar sikt eller trafikktryggleik.

3.3.9 Sykkelparkering

- a) SA1 og SA2 er parkeringsareal for sykkel. Her kan det etablerast sykkelhotell for arealeffektiv parkering av sykklar.

3.3.10 Kombinerte formål for samferdsleanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséar

- a) O_SK1-3 er offentlege areal og skal nyttast til annan veggrunn grøntanlegg og overvasstrasé.
- b) Arealet skal nyttast til ope overvasshandtering og grøntanlegg langs veg og parkering.

3.4 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1 Turdrag

- a) Arealet kan nyttast til sti med grusa breidde på inntil 2 meter.
- b) Stien kan lyssettast.

3.4.2 Friområde

- a) O_FRI1 og 2 er offentleg friområde.
- b) Tiltak som gjer området meir tilgjengeleg som rekreasjonsområde, men som ikkje går ut over området sin økologiske funksjon kan tillatast.

3.4.3 Park

- a) Arealet skal opparbeidast som parkanlegg med høg arkitektonisk kvalitet.

- b) Parkanlegg skal ha større tre og variert beplanting, sittemøblar, gangstiar og andre element som innbyr til rekreasjon og sosialisering.
- c) Parkar skal ha belysning.
- d) Overflater, materiale, møblering og belysning skal vere av god kvalitet.
- e) Parkanlegg skal ha permeable overflater og kan ha regnbed og andre tiltak for naturbasert lokal overvasshandtering.

3.4.4 Infiltrasjon/fordrøying/avleiing

- a) O_INF1 er areal som skal nyttast til ope overvasshandtering.

3.4.5 Kombinerte grønstrukturføremål

- a) KG skal nyttast til overvasshandtering og blå-/grønstruktur.
- b) Det kan etablerast ulike overvass tiltak som vasspeil, open overvasskanal/grøft og andre tiltak.
- c) Området skal ha eit parkmessig preg med variert vegetasjon.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Naturområde

Feltet NO er Djupegrova der det ikkje er høve til tiltak som reduserer naturverdiane i vassdraget eller kantsona.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

4.1.1 Sikringssoner

- a) Frisikt

Frisiktsoner merka «H140» i vegkryssa må ikkje utnyttast slik at det på noko tidspunkt hindrar fri sikt. Areal innafor frisiktsonene skal planerast ned til 0,5 meter over tilgrensande vegars nivå.

4.1.2 Støysoner

- a) I raud støysoner (H210) er det ikkje tillate med støyfølsame bruksformål, jf. T-1442/2021
- b) Det kan tillatast støyfølsam bruksformål i gul støysoner (H220), dersom ein gjennom avbøtande tiltak tilfredsstiller grenseverdiane i gjeldande Retningsline for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Ved etablering av nye tiltak med støyfølsame bruksformål i gul støysoner, skal det utarbeidast ein støyfagleg utgreiing som synleggjer støynivå ved ulike fasadar på dei aktuelle bygningane, og på uteopphaldsareal.

4.1.3 Faresone

- a) I faresone H320 flaumfare er det ikkje høve til oppføring av tiltak i tryggleiksklasse F3.

5. Føresegner til føresegningsområde

5.1 Føresegningsområde 1x - #7 – krav til utforming

For føresegningsområde #1 - #7 gjeld maksimal kotehøgde som i tabellen under:

Felt	Føresegningsområde	Maksimum kotehøgde
N/T1	#1	c+81,5 m
N/T1	#2	c+67,0 m
N/T1	#3	c+78,5 m
N/T1	#4	c+74,5 m
N/T1	#5	c+81,5 m
N/T2		c+71,0 m
N/T3	#6	c+75,5 m
N/T3	#7	c+72,0 m

5.2 Føresegningsområde #8 – funksjons og kvalitetskrav

- b) I område #8 kan bygg i N/T1 og N/T2 byggast saman med gangpassasje. Det skal vere minimum 4,5 m fri høgde under byggverket.

5.3 Føresegningsområde #9 - #10 – vilkår for bruk

- a) I #9 kan det etablerast gangbru over Djupegrova.
b) #10 kan nyttast til parkering og tilkomst, inntil oppstart for bygging av veganlegget E39 Volda – Furene.
c) #12 og #13 kan nyttast til overvassmagasin.

5.4 Midlertidig bygge og anleggsområde #11

Området merka med #11 kan nyttast til all verksemd som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget E39 Volda – Furene, slik som mellombelse bygningar og anlegg, mellombels lagring og vidareforedling av massar, stadeigen vegetasjon, oppstillingsareal for bilar/maskinelt utstyr m.v.

Når området vert tatt i bruk skal det vere sikra på forsvarleg måte.

I områda kan det ikkje settast i verk tiltak som er til hinder for gjennomføring av reguleringsplanen. Når veganlegget er ferdigstilte fell føresegna bort.

6. Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Før igangsetjingsløyve

- a) Utomhusplan jf. 2.1.1 skal følgje søknad om igangsetjingsløyve.
b) Plan for vern av omgjevnadene i bygge- og anleggsfasen jf. 2.3.2 a) , skal følgje søknad om igangsetjingsløyve.
c) Naudsynte tiltak jf. Plan for vern av omgjevnadane skal vere etablert før bygge- og anleggsarbeid kan settast i gong.
d) N/T3 kan ikkje byggast ut før N/T1 og E39 Volda-Furene er realisert.
e) Utbygging i N/T2 kan ikkje startast opp før dagens Nyttun er utvida med fortau og breidde som vist på plankartet.

6.2 Før bygning blir teken i bruk

- a) Det må etablerast venstresvingefelt/passeringslomme i krysset E39 Elvegata/Joplassvegen før N/T1 vert tatt i bruk.
- b) Godkjent overvassløysning skal være opparbeida før midlertidig bruksløyve vert gitt.
- c) Før bygning i N/T1 vert teken i bruk skal dagens Nytun utvidast med fortau og breidde som vist på plankartet.
- d) Før bygning i N/T1 vert teken i bruk skal o_V1 stengast for gjennomkøyring med bom som vist på plankartet.
- e) Det må etablerast fortau langs Sjukehusvegen før bygning i N/T1 kan takast i bruk.

6.3 Rekkjefølgje i tid

- a) N/T2 og N/T3 kan berre byggast ut etter, eller samtidig med N/T1.
- b) O_PA1 (park), o_To1, TO2, o_P1, P5, o_GS6, o_V, FO2, FO5, FO6, o_KV1, o_KV2 og KV4 skal opparbeidast samtidig og ferdigstillast seinast samtidig med N/T1.
- c) O_PA3 (park), o_GS6, o_TO1, o_P3, o_KV2, o_FO3, o_FO4 skal opparbeidast og ferdigstillast seinast samtidig med N/T2
- d) O_P2, o_PA2, SA1, SA2, o_GS1 og o_GS2 med tilhøyrande anlegg skal opparbeidast umiddelbart etter at E39 Volda – Furene er ferdigstillt
- e) ASB (snøopplag) skal opparbeidast samtidig med tilliggjande parkeringsareal.