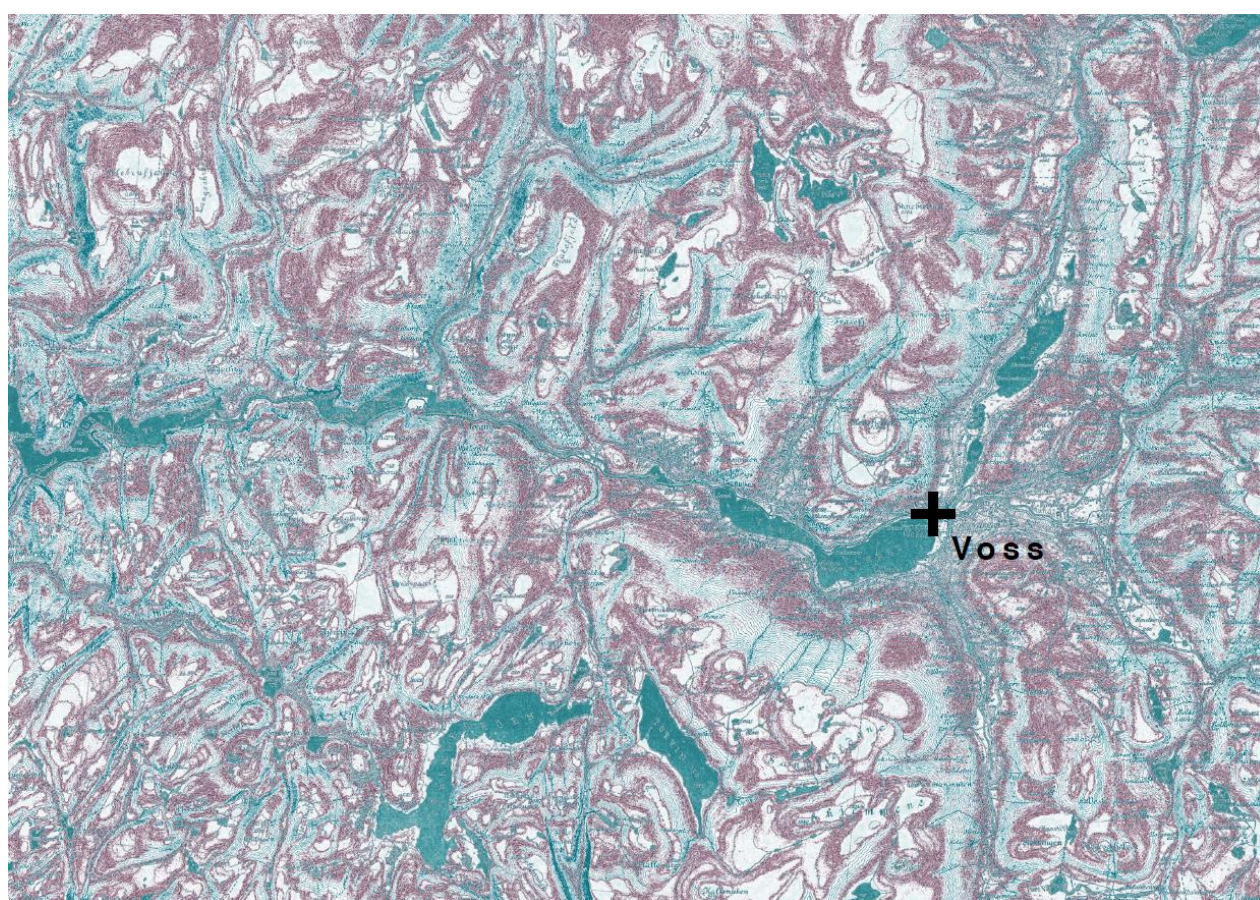




ATTRAKTIV

INNOVATIV

INKLUDERANDE



Føresegner

Områdeplan for Vossevangen 2020-2040

Planid 2018001

Planforslag til fyrste gongs behandling, datert 15.08.2019

Innhald

1	Føremål med planen	4
2	Plankrav og krav om nærare dokumentasjon	4
2.1	Krav om detaljregulering	4
2.2	Midlertidig bruk	4
2.3	Dokumentasjonskrav og innhald i detaljregulering	4
2.4	Dokumentasjonskrav ved byggjesøknad	4
3	Rekkefølgjekrav	5
3.1	Generelt rekkefølgjekrav	5
3.2	Før detaljregulering	5
3.3	Før utbygging	6
3.4	Utbyggingsavtalar	6
4	Fellesføresegner for heile planområdet	6
4.1	Byggegrenser	6
4.2	Byggegrunn og samfunnstryggleik	6
4.2.1	Geotekniske tilhøve	6
4.2.2	Forureining i grunnen	6
4.2.3	Flaum	6
4.3	Krav til miljøkvalitet	7
4.3.1	Støy	7
4.3.2	Luftkvalitet	7
4.3.3	Energi og klima	7
4.3.4	Miljøtilhøve i anleggsfasen	7
4.4	Kablar og leidningar	8
4.5	Skilt og reklame	8
4.6	Universell utforming	8
4.7	Overvasshandtering	8
4.8	VA – rammeplan	8
4.9	Vegetasjon og terrenghandsaming	8
4.10	Utforming av byrom og bygningar. Kvalitet og estetikk	8
4.11	Premissar for arkitektkonkurranse og moglegheitstudiar	9
4.12	Bukvalitet	9
4.13	Barn og unge	9
4.14	Kulturminne	9
5	Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr.1)	9
5.1	Felles føresegner for bygningar og anlegg	9
5.1.1	Bil- og sykkelparkering	9
5.1.2	Minste felles uteoppfallsareal (MFUA)	10

5.1.3	Privat uteopphaldsareal	11
5.1.4	Handel og næring	11
5.1.5	Byggjehøgder og utnyttingsgrad	11
5.2	Sentrumsføremål (BS)	11
5.2.1	Felles føresegner for sentrumsføremål	11
5.2.2	Føresegner til felt	12
5.3	Bustader (BB).....	17
5.4	Offentleg/privat tenesteyting (BOP)	17
5.5	Undervisning (BU)	18
5.6	Kyrkje (BR)	18
5.7	Hotell/overnatting (BH).....	18
5.8	Idrettsanlegg (BIA).....	19
5.9	Nærmiljøanlegg (BNA).....	19
5.10	Grav- og urnelund (BGU).....	19
5.11	Kombinert byggje- og anleggsføremål (BKB).....	19
5.12	Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål	25
6	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	25
6.1	Veg (SV)	25
6.2	Gangveg/gangareal/gågate (SGG).....	25
6.3	Torg (ST).....	25
6.4	Gang- og sykkelveg (SGS)	27
6.5	Gatetun (SGT)	27
6.6	Bane (SB)	27
6.7	Kollektivknutepunk (SKK)	27
6.8	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)	27
7	Grønstruktur.....	28
7.1	Naturområde (GN).....	28
7.2	Friområde (GF)	28
7.3	Park (GP).....	29
7.4	Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovudformål (GAA).....	30
8	Bruk og vern av sjø og vassdrag	30
8.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNV)	30
8.2	Kombinerte føremål i sjø og vassdrag (VKA).....	30
8.3	Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovudformål (VAA).....	30
9	Føresegner til omsynssoner	31
9.1	Sikringszone – område for grunnvassforsyning (120)	31
9.1.1	Sone 0, H120_1.....	31
9.1.2	Sone 1, H120_2.....	31

9.1.3	Sone 2, H120_3.....	31
9.2	Sikringsone byggeforbod rundt bane (130).....	32
9.3	Faresone – flaum (320).....	32
9.4	Støysone	32
9.4.1	Gul støysone (220).....	32
9.4.2	Raud støysone (210).....	32
9.5	Bevaring kulturmiljø (570).....	32
9.5.1	Bevaringszone 1, Gjenreisingsbyen og førkrigsbusetnad, H570_1	32
9.5.2	Bevaringszone 2, bevaringsverdige enkeltområde og bygg, H570_2.1 – H570_2.7	33
9.5.3	Bevaringszone 3, oppsluttande strukturar, H570_3.1 – H570_3.11	33
9.6	Bevaring naturmiljø (560).....	33
9.7	Bandleggingszone – bandlegging etter lov om kulturminne (730)	33
9.7.1	Vangskyrkja og Lensmannssteinen, H730_1	33
9.7.2	Olavskrossen, H730_2	33
9.7.3	Skipsfunn, H730_3.....	33
9.8	Krav om felles planlegging.....	34
10	Føresegner til føresegningsområde	34
11	Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene.....	34

1 Føremål med planen

Føremålet med planen er å styrke Vossevangen som regionalt og lokalt sentrum. Planen skal utvikle Voss til ein attraktiv plass å bu, besøka og drive næring, handle, oppsøkje tenester og treffast. Planen skal styrke identitet og særpreg.

Planen skal skape gode løysingar for ulike brukargrupper. Sentrumsplanen skal leggje føringar for kulturminne, ny struktur og bygningsmasse, utbyggingsmodellar, byggehøgder og estetikk. Planen skal legge til rette for berekraft i alle ledd.

2 Plankrav og krav om nærare dokumentasjon

2.1 Krav om detaljregulering

- Alle felt regulert til byggeområde er omfatta av krav til detaljregulering.
- Unntak:
 - Kommunen kan gi unntak frå krav om detaljreguleringsplan for mindre anlegg og konstruksjonar, samt nybygg, tilbygg eller påbygg, så sant tiltaket er i tråd med føresegnene i denne planen, ikkje påverkar trafikale tilhøve og ikkje gjer anna framtidig arealbruk vanskeleg.
 - Utbygging innanfor felt BS26 (Langebrutomta) i tråd med føresegnene til det aktuelle feltet, jf. pkt.5.2.2, er unntatt plankrav.
- Detaljreguleringar skal ha ein planavgrensing som sikrar at viktige samanhengar vert avklart. Kommunen skal for kvart enkelt tilfelle vurdere omfanget av infrastruktur og naudsynt tilleggsareal som skal inngå i planområdet.
- I utgangspunktet skal planavgrensing følgje felt. Område der fleire felt skal inngå i detaljregulering er synt som omsynssone for felles planlegging (H810), jf. pkt. 9.6

2.2 Midlertidig bruk

For å leggje til rette for økt aktivitet i planområdet kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubygd areal og eksisterande bygningsmasse, i påvente av detaljregulering eller utbygging.

2.3 Dokumentasjonskrav og innhald i detaljregulering

- Detaljreguleringar skal syne tilkomst, parkeringsløysing, internt vegnett, utnyttingsgrad, utforming, høgder og plassering av bygg, byggegrenser, leikeareal, uteopphaldsareal og offentlege areal.
- Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 skal følgje alle detaljreguleringar. Illustrasjonsplanen skal som minimum syne plassering av bygg og fotavtrykk, bruk og møblering av utomhusareal og fellesareal, plassering og utforming av tilkomst for alle trafikantgrupper, varelevering, renovasjon og parkering for bil og sykkel.
- I tillegg til illustrasjonsplan skal det utarbeidast sol-skyggestudiar, snitt, perspektivteikningar og fotomontasjar/3D-perspektiv som gjer greie for tiltaket sitt omfang og påverknad.
- All ny utvikling skal ha fokus på berekraft, og vurdering rundt sosial-, økonomisk- og miljømessig berekraft skal inngå i detaljplan.
- Kulturverdi og kulturminneinteresser skal vurderast særskild.

2.4 Dokumentasjonskrav ved byggjesøknad

- 3D illustrasjonar

- Fasadeteikningar skal syne byggehøgder, inndeling av fasadar og tilgrensande fasadar. Fasaderekker skal illustrerast i samanheng.
- Snitt som angir høgder samt forhold til gateløp, uterom, torg og bakgard
- Utgreiing av verknader for kulturverdi og siktliner.
- Utgreiing i forhold til eventuell støy, flaum, ureining
- Utforming i forhold til kringliggjande bebyggelse/kvartalstruktur
- Utforming og bruk av leike -og uteopphaldsareal
- Utforming av parkering for bil og sykkel, varelevering, snumoglegheiter og renovasjon
- Utomhusplan i målestokk 1:500 som angir høgde på terreng, vegetasjon, beplantning, dekke, murar, møblering, belysning, skilt m.m.
- Utgreiing av kopling til kommunaltekniske anlegg og løysing for overvatn og flaumvegar.
- Material- og fargebruk. Fargeplan for Vangsgata, datert 2004 sign. Norsk Form skal gjelde.
- Sol- og skuggediagram

3 Rekkefølgjekrav

3.1 Generelt rekkefølgjekrav

Utbygging kan ikkje finne stad før følgjande tilhøve er tilfredsstillande ivareteke:

- Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne veg-, renovasjon-, vass-, avlaups- og overvassanlegg)
- Areal til leik og uteopphald, fri-/grøntområde
- Elektrisitetsforsyning og annan energiforsyning
- Trafikktryggleik (herunder anlegg for gåande og syklende)
- Skule- og barnehagekapasitet skal vere utgreidd og vurdert
- Rekkjefølgjekrav knytt til teknisk og grøn infrastruktur må sikrast gjennom utbyggingsavtale.

Rekkefølgjekrav skal fastsettast i detaljreguleringsplan eller byggesak, før framtidige byggeområde vert teke i bruk.

3.2 Før detaljregulering

Krav om arkitektkonkurranse:

- For felt BKB1 - BKB3 og GAA1 – GAA3 (Vangen vest) er det krav om samla arkitektkonkurranse
- Felt BS1 (Esso-tomta)
- For felt BS3, GF3 og ST3 (Park Hotel og Holbergs plass) er det krav om samla arkitektkonkurranse
- Felt BS16 (området rundt Tinghuset)
- Felt BOP6. Arkitektkonkurransen skal også ta føre seg moglegheiter innanfor felt BU1 (ungdomsskulen og idrettsfløyen)

Krav om moglegheitsstudie:

- For område BKB9, B2(Vossabygg og bustader) og ST9 (parkering foran Vossabygg) skal det utarbeidast samla moglegheitsstudie. Før oppstart skal det avklarast om areal knytt til utviding av skule BKB8 (Vangen skule) skal inngå i BKB9.
- BKB26 (Idrettshall, parkering og utebasseng). BAA1 (camping) skal inngå i moglegheitsstudiet

3.3 Før utbygging

- Før det vert gjeve løyve til nye tiltak innanfor BKB20 – BKB25 (Vangen aust), som genererer auka trafikk, skal krysset aust for Langebrua SKV8 utbetrast.
- Før det vert gjeve løyve til nye tiltak som genererer auka trafikk inn til Lekvemoen, skal krysset mellom Uttrågata og Lekvemogata (Lekvemokrysset) vere opparbeid/sikra opparbeid.
- Byggeplanar for nye veganlegg skal vere godkjent av vegeigar før utbygging kan finne stad.

3.4 Utbyggingsavtalar

- Utbyggingsavtalar skal nyttast som verkemiddel for gjennomføring av planar og realisering av rekkefølgekrav
- Utbyggingsavtale skal vere inngått før igangsettingsløyve vert gjeve, der ny utbygging vil krevje bygging/tilpassing av offentleg teknisk og grøn infrastruktur.
- Utbyggingsavtale kan regulere at kommunen skal ha forkjøpsrett til å kjøpe ein del av bustadene innanfor eit avgrensa område til marknadspris.
- Utbyggingsavtale skal vere inngått, der det frå kommunen si side er ynskjeleg å regulere tal bustader i eit område, største og minste bustadstorleik, eller å stille krav til bygningars utforming.

4 Fellesføresegner for heile planområdet

4.1 Byggegrenser

Byggegrenser skal fastsettast i detaljreguleringsplan.

Generell byggegrense langs jernbane er 15 meter til konstruksjonar og bygningar, jf. omsynssone H130. Utover dette er byggegrense langs bane:

- 20 meter til bustader
- 5 meter til gang og sykkelveg
- 9 meter til køyreveg og parkering

Utover dette, og der ikkje anna er fastsett i plankartet, gjeld dei generelle reglane i plan- og bygningslova.

4.2 Byggegrunn og samfunnstryggleik

4.2.1 Geotekniske tilhøve

Det skal leggjast fram dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området som heilheit er tilfredsstillande. Om naudsynt skal det gjennomførast geotekniske undersøkingar.

4.2.2 Forureining i grunnen

Før det kan settast i verk tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det liggje føre dokumentasjon på at grunnen ikkje er forureina. Alternativ må det leggjast fram tiltaksplan for handtering av forureina masser, i tråd med forureiningsforskrifta kap. 2.

4.2.3 Flaum

Store delar av Vossevangen sentrum er flaumutsett. Område som er utsett for 200-årsflaum (inkludert 40% klimapåslag) er synt som faresone H320_1 i plankartet, jf. punkt 9.3.

Flaumsikring skal primært skje gjennom tekniske tilpassingar- og utforming av byggverket/tiltaket, som integrerte løysingar. Lokale og midlertidige sikringstiltak i form av bjelkestengsel eller liknande er tillate.

Sikring i form av heving av terreng kan berre tillast dersom tiltaket står fram som ein integrert del av landskapet/omgjevnadene, med diskret og naturleg utforming. Slike løysingar skal tilføre kvalitet. Eventuell terrengheving skal visualiserast i samband med detaljregulering og søknad om tiltak.

Tiltak mot flaum skal ikkje påføre omkringliggjande område auka fare.

4.3 Krav til miljøkvalitet

4.3.1 Støy

- Grenseverdiar for støy i T-1442, tabell 3, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggast til grunn for gjennomføring av planen. For innandørs støy gjeld krava i byggtেকnisk forskrift
- Oppføring av støyfølsam busetnad i gul støysone, og busetnad med fasade som grensar mot rød støysone, er tillate dersom følgjande vilkår vert oppfylt:
 - Alle bueiningar skal ha minst ei fasade, 50 % av opphaldsrom og minst eitt soverom mot stille side, der støygrensene jf. fyrste punkt vert tilfredsstilt
 - Alle bueiningar skal ha tilgang til uteoppfallsareal der grenseverdiar for støy jf. fyrste punkt vert tilfredsstilt
 - For areal avsett til leik skal grenseverdiar for støy jf. fyrste punkt vere tilfredsstilt
- Avbøtande tiltak skal primært løysast gjennom plassering og utforming av bygningsmassen, og skal elles utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.
- Ved detaljregulering og/eller søknad om rammeløyve skal det liggje føre støyfagleg utredning og naudsynt dokumentasjon på at krava til støy i denne føresegna er oppfylt. Utredninga skal belyse innandørs og utandørs støynivå og aktuelle avbøtande tiltak. Alle støytiltak skal vere gjennomført før det vert gjeve bruksløyve.

4.3.2 Luftkvalitet

- Grenseverdiar for luftkvalitet i T-1520, tabell 1, eller seinare versjonar som erstattar denne, skal leggast til grunn for gjennomføring av planen.
- For å sikre best mogleg luftkvalitet i bygningar, skal inntak til ventilasjonsanlegg leggast mot side med minst støvbelastning
- Ved detaljregulering og/eller søknad om rammeløyve skal det liggje føre naudsynt dokumentasjon på at krav til luftkvalitet er oppfylt.

4.3.3 Energi og klima

Energiløysingar skal vere framtidretta og basert på fornybar energi. All ny utbygging skal planleggast og utformast med sikte på lågast mogleg energibruk. Energiløysingar på bakgrunn av dette skal gjerast greie for i detaljregulering, eller ved rammeløyve.

Som klimatiltak skal det primært nyttast tre som material, der føresegnene tillèt det.

4.3.4 Miljøtilhøve i anleggsfasen

- a) For å oppnå tilfredsstillande miljøtilhøve i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T-1442, leggast til grunn.
- b) Ved søknad om rammeløyve/eitt-trinnsøyve skal det følgje med plan for beskyttelse av omgjevnadene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal gjere greie for rigg, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikktryggleik for gåande og syklende, støvdemping og støytilhøve. Naudsynte vernetiltak skal vere etablerte før bygge- og anleggsarbeida kan settast i gang.
- c) For bygge- og anleggsprosjekt der det i anleggsfasen er fare for ureining av overvatn/

resipientar eller der tiltaket i anleggsfasen kan påvirke avrenningstilhøve, skal det utarbeidast plan for handtering av overvatn i anleggsfasen.

4.4 Kablar og leidningar

Alt nytt leidningsnett skal leggjast i bakken.

4.5 Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretningar skal ha ei god estetisk utforming og ikkje føre til ulemper for omgjevnadane. Utfyllande krav til skilt og reklame følgjer av gjeldande kommuneplan sine føresegner.

Innanfor bevaringszone 1, H570_1, gjeld formingsrettleiar datert 07.05.19 signert Asplan Viak, sine føringar for skilt og reklame. Opphavelige veggskilt innanfor bevaringszone 1 skal bevarast.

4.6 Universell utforming

Universell utforming skal vere eit bærande kvalitetsprinsipp for utforming av bygningar og utomhusareal. Areala skal utformast slik at dei kan nyttast på like vilkår av ein så stor del av befolkninga som mogleg. Omsynet til universell utforming må vurderast opp mot omsynet til bevaringsverdige bygningar og anlegg, og friluft- og naturområde. I detaljreguleringsplanar eller ved søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis universell utforming vert ivareteke.

4.7 Overvasshandtering

Overvasshandtering skal primært løysast opent og lokalt innanfor kvar enkelt eigedom eller planområde.

Ved utforming av anlegg for lokal overvasshandtering skal ein søke løysingar for å ta i bruk vatnet som eit estetisk og miljøskapande element, og som ein ressurs for rekreasjon. Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteoppfallsareal/leikeareal. Tette flater skal søkast minimalisert. Flaumveger skal sikrast. I nye utbyggingsområde skal grønne tak vurderast for å fordryge avrenning frå nedbør.

Overvassnorm for Voss kommune skal leggjast til grunn for løysingar for overvasshandtering.

4.8 VA – rammeplan

Ved detaljregulering skal det utarbeidast VA-rammeplan. Rammeplanen skal syne prinsipp-løysingar for området, samanheng med overordna hovudsystem, samt dimensjonar, og syne overvasshandtering, flaumvegar og brannsløkkevatn.

4.9 Vegetasjon og terrenghandsaming

Fysiske inngrep skal i størst mogleg grad ivareta eksisterande terrengformasjon og naturelement. Ved nyplanting skal det ikkje nyttast framande artar/svartelista artar eller andre artar som kan ha negative miljøkonsekvensar. Større trær (stammeomkrets > 60 cm) skal så langt som mogleg bevarast. Store trær må vurderast i forhold til krav om tryggleik.

I fri- og naturområde skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne artar.

4.10 Utforming av byrom og bygningar. Kvalitet og estetikk

Bebyggelse og anlegg, med tilhøyrande uteareal, og offentlege byrom skal ha høg arkitektonisk kvalitet. Det vert stilt høge krav til kvalitet i estetikk, utforming og materialbruk i sentrum. Ulik identitet og særpreg i delområde, jf. temakart T1 -utvikling, skal ivaretakast og utviklast vidare.

Viktige kulturverdiar -og miljø skal sikrast. Blågrøne kvalitetar(vatn og vegetasjon) skal sikrast i alle utbyggingsområde. Det skal leggjast spesiell vekt på visuelle og fysiske forbindelsar/siktliner, samt gode byrom med variasjon og høg arkitektonisk kvalitet. Bebyggelse tilgrensande sentrale gater, byrom og gardsrom skal ta omsyn til best mogleg soltilhøve.

Fasadeplater skal ikkje nyttast som hovudmaterial mot hovud- og sidegater. I sentrumsformål er det krav om bruk av skifer på alle saltak. Balkongar og taklandskap skal utformast som ein integrert del av bygningen sin arkitektur. Innglasa balkongar er ikkje tillate. Utkragande bygningsdelar tillatast ikkje under 4 meter over offentleg fortau. Eventuelle takterrassar skal vere tilbaketrekt frå øvste fasadeliv med minst 1 meter. Svalgangsløysingar tillatast ikkje synleg frå gatar eller torg/plassar. Utkragande balkongar kan tillatast frå 4 meter over fortau og torg, med utkraging inntil 1 meter frå fasadeliv. Utanpåhengande balkongar tillatast ikkje mot gatar eller torg.

4.11 Premissar for arkitektkonkurranse og moglegheitstudiar

Kommunen skal vere ein aktiv part i programmeringsfasen for konkurranseutlysing. Kommunen skal ta del i heile konkurranseprosessen for å sikre viktige overordna føringar. Jf. rekkefølgekrav pkt. 3.2.

4.12 Bukvalitet

Bustadområde skal ha varierte bustadstorleiker, tilrettelagt for ulike aldersgrupper og bebuarsamansetningar. Det skal leggjast vekt på god bukvalitet med omsyn til lys, opphaldsareal, innsyn, materialbruk, støy og forholdet mellom privat, felles og offentleg areal. Bustader skal utformast slik at dei får best mogleg orientering med omsyn til utsikt, sol og lysforhold. Ny bebyggelse skal som hovudregel utformast slik at leilegheiter einsidig orientert mot nord og nordaust vert unngått.

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterande byggeområder skal den overordna grønstrukturen ivaretakast og utviklast. Det er viktig å sikre og etablere nettverk av turvegar, hovudstiar, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelsar mellom leik- og rekreasjonsareal, grønne lungar og samanhengande grøntdrag. Nye utbyggingsprosjekt skal bygge opp under god tilgang til miljøvenleg transport.

4.13 Barn og unge

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme gode oppvekstvilkår for barn og unge. Behov for varierte leike- og opphaldsareal, næranlegg, trygg ferdsel og snarvegar skal ivaretakast. Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggesaker skal konsekvensar og tilhøve for barn og unge vurderast særskilt.

4.14 Kulturminne

Dersom det under byggje- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast og melding sendast kulturminnemyndigheta jf. § 8 i Lov om kulturminne.

5 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr.1)

5.1 Felles føresegner for bygningar og anlegg

5.1.1 Bil- og sykkelparkering

- Parkering skal planleggjast samla og primært vere løyst i fellesanlegg i bygg eller under bakken. Fellesanlegg for parkering skal plasserast strategisk langs hovudvegnettet. Det kan tillatast overflateparkering for korttidsparkering.
- Innkøyring og fasade til garasjeanlegg skal inngå i bebyggelsen med ein arkitektonisk heilskapleg utforming, og skal ikkje gå utover andre kvalitetar i prosjektet.
- Parkering i 1. etasje er ikkje tillate mot offentleg gate eller byrom.

- Det skal opparbeidast parkeringsplassar etter denne tabellen:

	Kriteria	Bilplassar min/maks	Sykkel min
Bustader under 50 m ²	Pr. bueining	-/0,5	1
Bustader 50 – 80 m ²	Pr. bueining	0,5/1	2
Bustader over 80m ²	Pr. bueining	1/1,2	2
Forretning	Pr. 100 m ² BRA	0,8/1,5	2
Kontor og tenesteyting	Pr. 100 m ² BRA	0,5/1	2

Parkeringsdekning for føremål som ikkje er nemnt i tabellen over, skal vurderast ved detaljregulering.

- All parkering skal vere tilrettelagt for moglegheiter for lading av el-bil på sikt. Minst 50% av parkeringsplassar skal vere tilkopa lademoglegheiter ved oppstart.
- Sykkelparkering for bustader og arbeidstakarar skal i hovudsak etablerast i takoverdekkta anlegg, lett tilgjengeleg frå inngangsparti, og skal utformast med tanke på tjuverisikring. Anlegg for sykkelparkering skal leggast til rette med tenleg infrastruktur.
- Kommunen kan samtykkje i at det i staden for opparbeiding av parkeringsplassar på eigen grunn eller fellesareal, vert innbetalt eit beløp pr. manglande plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg i medhald av PBL § 28-7 og føresegner i kommuneplanens arealdel.

5.1.2 Minste felles uteopphaldsareal (MFUA)

I byggeområde avsett til bustadføremål skal det avsettast tilstrekkeleg felles uteareal til leik og opphald for alle aldersgrupper. Minste felles uteopphaldsareal følgjer av tabellen nedanfor:

Føremål	MFUA
Bustader innanfor sentrumsføremål og kombinerte føremål	25 m ² pr. eining
Bustader innanfor omsynssone H570_1	15 m ² pr. eining
Reine bustadområde	25 m ² pr. eining

Kvalitets- og funksjonskrav

- MFUA skal etablerast på terreng eller lokk på/over gateplan. Takterrasse er tillate, men vert ikkje rekna med i MFUA.
- Uteopphaldsareal skal vere skjerma mot trafikkfare, støy og forureining. Areal skal ha gunstig plassering, og minst 50% skal vere solbelyst kl. 15.00 ved vårjamdøgn
- Areal skal opparbeidast med høg kvalitet, og ha hensiktsmessig form, storleik og plassering. Restareal og ueigna terreng reknast ikkje med.
- Uteopphaldsareal på terreng/lokk skal kunne plantast til med trær og anna vegetasjon. Dersom den beplanta delen av utearealet ligg på lokk, skal konstruksjonen vere dimensjonert for ei jorrdjupn på 0,8 meter eller meir.
- Minimum 30% av MFUA skal opparbeidast som leikeareal, med kvalitet som i punkta over.

Unntak

- Unntak gjeld for område innanfor omsynssone H570_1, der 100% av krav til uteopphaldsareal skal løysast ved anleggsbidrag.
- I andre område der det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygnadsstruktur eller andre bevaringsinteresser er vanskeleg å innfri krava i denne føresegna på eigen tomt/planområde, kan kommunen godkjenne at kravet til MFUA kan fråvikast mot anleggsbidrag (grøntfond) til nærliggjande eksisterande eller framtidig offentleg park/uterom/leikeplass.

Leikeareal og uteopphaldsareal skal vere ferdig opparbeidd i samsvar med godkjent utomhusplan, før det vert gjeve bruksløyve for bustader, eller avtale om anleggsbidrag skal vere underskrevet og godkjent.

5.1.3 Privat uteopphaldsareal

Alle bueiningar skal ha direkte tilgang til privat uteopphaldsareal på minimum 8 m² på terreng, balkong eller terrasse. Innanfor område med sentrumsføremål kan privat uteopphaldsareal reduserast til 5 m² pr. eining.

5.1.4 Handel og næring

I sentrumsføremål er det opna for daglegvarer og utvalsvarer.

For blanda føremål (BKB) gjeld eigne føringar for kvart område. Der det er opna for forretning, gjeld dette daglegvarer og utvalsvarer dersom ikkje anna er spesifisert.

I område BKB24 er det i tillegg til daglegvarer og utvalsvarer, opna for utvalsvarer/ unntaksvarer.

Det er ikkje tillate å etablere ny handel for varer som går inn under kategorien unntak/føresegn, innanfor planområdet. Dette gjeld m.a.: Bilar og motorkøyretøy unntatt motorsyklar, båtar, trelast og større byggjeverer. For definisjon av varegrupper er HFK sin plan for attraktive senter (2015) nytta.

5.1.5 Byggjehøgder og utnyttingsgrad

- Maksimal retningsgivande utnyttingsgrad er oppgjeve som %BYA, og inkluderer eksisterande og ny bebyggelse. Areal under terreng er ikkje medrekna i grad av utnytting.
- Maksimal byggjehøgde er hovudsakleg oppgjeve som tal etasjar, unntaksvis som maks kotehøgde. Etasjehøgde reknast med minimum 4 meter fri takhøgde i 1. etasje. Fri takhøgde i etasjane over skal minimum vere 2.8 meter.
- Maks etasjehøgde skal reknast frå nærmaste gate/fortau/plass. Det skal ved detaljreguleringsplanen eller byggesak vurderast kva som vert forstått som nærmaste gate/fortau/plass.
- Ved detaljregulering skal byggjehøgde og utnyttingsgrad endeleg fastsettast. Maks gesims- og mønehøgder skal visast med maks tillaten kotehøgde.

5.2 Sentrumsføremål (BS)

5.2.1 Felles føresegner for sentrumsføremål

- Første etasje ut mot offentlig gate, torg og plasser skal ha aktiv og open fasade, og nyttast til forretning eller anna publikumsretta verksemd. Sjå temakart T2 om aktive fasadar. Foliering av vindauge er ikkje tillate.
- Primært skal alt areal til forretning ligge på bakkeplan. Forretning i 1.etasje kan ved behov utvidast opp i 2 etasje.
- Innvendig høgde i 1.etasje skal vere på minimum 4 meter.
- Alle saltak skal ha skifer. Kravet gjeld også ved rehabilitering av eksisterande tak utan skifer.
- I kvartal der bakgardar ikkje er tilknytt gatar, plassar eller gangstrok, skal bebyggelse vere i maks 1-2 etasjar med flatt tak for uteopphaldsareal.
- Ved større utvikling av bakgardar er det krav om detaljreguleringsplan for heile kvartalet/feltet.
- Parkeringskrav skal primært løysast gjennom frikjøp som legg til rette for fellesløysingar.
- Alle tiltak innanfor bevaringssone 1, dvs. omsynssone H570_1, er søknadspliktige, jf. punkt 9.5.1. Vern skal prioriterast.
- I bevaringssone 2, dvs. omsynssone H570_2.1 til H570_2.7 skal vern prioriterast, jf. pkt. 9.5.2.
- I bevaringssone 3, dvs. omsynssone H570_3.1 til H570_3.4 skal utvikling prioriterast jf. pkt. 9.5.3.

5.2.2 Føresegner til felt

Felt	Avgrensing av føremål	Bruk og utforming av det enkelte felt
BS1		<p>Området er omfatta av bevaringssone 3. Sikt og kontakt til omkringliggjande funksjonar skal sikrast gjennom open og transparent 1.etg, med publikumsretta/utadretta funksjonar. 2. etasje og oppover kan krage ut til maks BYA 90% av feltet. Ein eventuell 5. etasje skal tilbaketrekkjast frå fasade.</p> <p>Maks byggjehøgde: 4-5 etasjar, maks 25% i 5 etasjar. Maks BYA% = 60</p>
BS2		<p>Område er omfatta av bevaringssone 3. Området vert regulert med eksisterande utnyttingsgrad og byggjehøgde, med moglegheit for nye funksjonar i 1. etasje.</p>
BS3		<p>Område er omfatta av bevaringssone 3. Det er opna for transformasjon av området, med utvikling av sentrumsfunksjonar knytt til hotellverksemd, forretning, bevertning og bustad. Ny utbygging skal koplast til friområdet mot vatnet, med vekt på tilgjenge for ålmenta. Areal mot grøntstrok skal ha offentleg preg. 1. etasje mot Uttrågata og Holbergs plass skal utformast med opne fasadar med innhald som gjev aktivitet til gate og plass. Det skal sikrast siktaksar mot vatnet, og minst to passasjar mellom Uttrågata og strandsona, jf. føresegningsområde #3 -5. Volum skal vere oppdelte.</p> <p>Material og takform skal avklarast i samband med arkitektkonkurrans, men skal ta omsyn til viktige kulturverdiar og kulturmiljø i området.</p> <p>Eventuell 4. etasje skal tilbaketrekkjast frå fasade, av omsyn til sårbare omgjevnader. Bebyggelsen skal trappast ned mot vatnet.</p> <p>Maks byggehøgde: 3-5 etasjar, maks 20% i 5 etasjar Maks BYA: 70%</p>
BS4		<p>Delar av området er omfatta av bevaringssone 3. I området gjeld detaljreguleringsplan for knutepunkt Voss, planid 2018004.</p>
BS5 og BS6		<p>Felta ligg innanfor bevaringssone 1. Eksisterande bygg skal bevarast. Eventuelle tilbygg/påbygg og vidare utbygging skal skje i tråd med formingsrettleiaren.</p> <p>Både mot sør og mot nord skal fasade utformast slik at den fortonar seg som framside.</p> <p>Heile kvartal må sjåast i samanheng.</p> <p>I BS5 vert det ikkje opna for ny utbygging.</p> <p>I BS6 kan det byggjast ut mot nord der ein skal underordna seg høgder og BSR-utforming i kvartalet.</p> <p>Maks byggjehøgde: 3 etasjar + loft (som i dag) Maks BYA: 90%</p>
BS7 og BS8		<p>Felta er omfatta av bevaringssone 1. Eksisterande bygg skal bevarast og ikkje endrast, men det er opna for ny bruk.</p> <p>Skal oppretthaldast som ein eigedom som i dag.</p>

BS9 og BS10		<p>Omfatta av bevaringssone 1. Det er opna for framtidig gangforbindelse, jf. føresegningsområde #6, gjennom gamle Vangen.</p> <p>I BS10 er det ikkje opna for ny utbygging.</p> <p>Det er opna for ny bebyggelse i bakgard i BS9. Det skal her visast stort omsyn til eksisterande kulturmiljø.</p> <p>Maks byggjehøgd: 3 etasjar + loft (som i dag) Maks BYA: 65%</p>
BS11	Ekskludert bustad	<p>Omfatta av bevaringssone 1. Det er opna for ny bebyggelse, i forlengelse av eksisterande struktur, med føremål som støttar opp om aktivitet på torget/marknads plass. Nytt bygg skal fungera som skjerming mot veg, men oppretthalde kontakt mot Kyrkjebøkvartalet. Det skal takast omsyn til soltilhøva. Passasje mellom eksisterande og nytt bygg skal sikrast. Fasade skal vere i tre, og det er krav om saltak. Open og transparent 1. etasje.</p> <p>Maks byggjehøgd: 1 – 2 etasjar Maks BYA: 85%</p> <p>Om det skal byggjast aust for eksisterande bygg, er maks byggjehøgd her 1 etasje.</p>
BS12	Ekskludert hotell/overnatting	<p>Området er omfatta av bevaringssone 1 mot Vangsgata og 3 mot Uttrågata.</p> <p>Kvartalet kan fortettast med nytt bygg mot vest samt utbygging i delar av bakgard, med oppstøttande verknad for kvartalet. Det skal sikrast ei ope sone mellom Lahlumhuset og nye bygg. Gjennomgang på gateplan mellom Bergsliplassen og Skulegata skal sikrast.</p> <p>Krav om saltak</p> <p>Maks byggjehøgd: 3 etasjar + loft. Maks BYA: 90%</p>
BS13	Ekskludert hotell/overnatting	<p>Området er omfatta av bevaringssone 1 mot Vangsgata og 3 mot Uttrågata.</p> <p>Opna for utvikling av bakgard.</p> <p>Krav om saltak mot gatar.</p> <p>Maks byggehøgd: 3 etasjar + loft Maks BYA:100%</p>
BS14	Ekskludert hotell/overnatting mot Vangsgata og Skulegata	<p>Bebyggelse langs Vangsgata ligg i bevaringssone 1. Langs Bonangergata er det opna for transformasjon, og er omfatta av bevaringssone 3. Ny bebyggelse skal ikkje stikke opp/vere synleg frå Vangsgata. Bonangergata skal leggjast til rette med <i>opne</i> fasadar i 1.etasje, med alternative verksemder/forretningsareal. Sjå temakart</p>

		<p>T2 om aktive/opne fasadar. Det kan etablerast koplingar mot Vangsgata gjennom bebyggelsen.</p> <p>Gjennomgåande gangveg i bakgard skal sikrast. Tilkomst med bil skal skje frå Vangsgata, gjennomkøyring ikkje tillate. Varelevering i aust skal sikrast.</p> <p>Det er opna for å sjå på moglegheita for ei ny kopling til bustadområdet nord for sentrum innanfor føresegningsområde #12</p> <p>Maks byggehøgd: kote +68 Maks BYA: 80%</p>
BS15	Ekskludert hotell/overnatting	<p>Området er omfatta av bevaringssone 1 mot Vangsgata og Hestavangen og bevaringssone 3 mot Uttrågata.</p> <p>Det skal oppretthaldast ein plass mellom ny bebyggelse og ungdomshallen. Plassen skal koplast til passasje mellom ungdomshallen og avhaldskafeen. Ny bebyggelse i overgangssone mot bevaringssone 1 skal tilpassast og trappast ned mot BSR-strukturen. Det skal leggjast til rette for forretning i heile kvartalet på bakkeplan, med gode forbindelsar gjennom strukturen mellom Vangsgata og Uttrågata. Kvartalet kan utviklast som eit handelssenter i sentrum, med god forbindelse på gateplan til parkeringshus.</p> <p>Eksisterande bygg i Uttrågata 20 kan flyttast.</p> <p>Krav om saltak.</p> <p>Maks byggehøgd mot Vangsgata: 3 etasjar + loft Maks byggehøgd mot Uttrågata: 4 etasjar + loft Maks BYA: 85%</p>
BS16	Ekskludert bustad og hotell/overnatting	<p>Området er omfatta av bevaringssone 3. Tilkomst til- og kontakt med Prestegardslandet skal sikrast, jf. føresegningsområde #7. Ny utbygging skal gje oppsluttande verknad for kyrkja, Prestegardsalléen, Olavsvegen, Olavskrossen, Tinghusplassen samt kringliggjande grøntareal (GF5, GF4 og GP3). Siktakse mot Vangsvatnet, jf. temakart for siktaksar T4, skal ivaretakast. Gardsrom sør for Tinghuset skal sikrast. Opna for barnehage i sør. Krav om arkitektkonkurranse, jf. pkt. 3.2</p> <p>Parkering under bakke/bygg, men krav om aktive fasadar ut mot offentlege rom.</p> <p>Krav om saltak</p> <p>Maks byggehøgd: 3 – 4 etasjar + loft i sør 3 etasjar +loft i vest Maks BYA: 70%</p>
BS17		<p>Området er omfatta av bevaringssone 3. Hestavangen 7 skal vidareførast med saltak.</p>

		<p>Maks byggehøgd: 4 etasjar/3 etasjar + loft Maks BYA: 100%</p>
BS18	Ekskludert forretning, hotell/overnatting og bevertning	<p>Området er omfatta av bevaringssone 3. Det skal sikrast to passasjar/gjennomgangar mellom Miltzowsgata og GP3, jf. føresegningsområde #10 og 11. Utforming av 1. etasje må slutte opp om av-/påstigingsone for skule innanfor SKF8. Ny utbygging skal ikkje privatisere park GP3. Uteoppfallsareal på bakkeplan skal vere tilgjengeleg for ålmenta.</p> <p>Maks byggehøgd: 2 - 4 etasjar. Maks 40 % kan gå opp i 4 etasjar. Maks BYA: 75%</p>
BS19		<p>Området er omfatta av bevaringssone 1 og 3. Ved utforming av ny bebyggelse skal det takast omsyn til skjerming mot gravplass. Det skal sikrast passasje mellom gravlund og ny utbygging. Svingradius og frisikt for tilkomst til sentralisrettsanlegget må ivaretakast.</p> <p>Ny bebyggelse skal sikre oppluttande verknad for bevaringssone 1 og kulturmiljøet sør på Hestavangen. Krav om saltak.</p> <p>Maks byggehøgd: 3 etasjar + loft Maks BYA: 50%</p>
BS20	Ekskludert hotell/overnatting	<p>Feltet er omfatta av bevaringssone 3. Ved utvikling av feltet skal ein sjå på moglegheita for å kople gangpassasje frå parkeringshus direkte til Uttrågata.</p> <p>Krav om saltak</p> <p>Maks byggehøgd: 3 etasjar + loft Maks BYA: 100%</p>
BS21	Ekskludert hotell/overnatting	<p>Området er omfatta av bevaringssone 3. Ved ny utbygging skal gjennomgåande gang- og sykkelforbindelse mellom Vangsgata og Lekvemogata skal sikrast.</p> <p>Maks byggehøgd mot Uttrågata/Lekvemogata: 4 etasjar. Maks byggehøgd mot nord/mot banen: 5 etasjar Maks BYA: 75%</p>
BS22	Ekskludert hotell/overnatting	<p>Området er omfatta av bevaringssone 3. Det skal sikrast kvartalsstruktur med gjennomgåande passasjar og uterom for ålmenta. Bebyggelse langs Uttrågata skal forhalde seg til BSR-strukturen. Bebyggelse mot Lekvemoen ligg utanfor omsynssone, og kan utviklast i tråd med trehusbebyggelsen her.</p> <p>Krav om saltak</p> <p>Maks byggehøgd mot Uttrågata: 3 etasjar + loft Maks byggehøgd mot Lekvemoen: 2 – 3 etasjar + loft Maks BYA: 70%</p>
BS23	Ekskludert hotell/overnatting	<p>Området ligg innanfor bevaringssone 2 i Lekvemoen og bevaringssone 3 mot Uttrågata.</p>

		<p>Bebyggelse langs Uttrågata skal forhalde seg til BSR-strukturen. Mot Lekvemoen skal eksisterende trehusbebyggelse bevarast, men det er opna for «eplehagefortetting» i tråd med formingsrettleiaren.</p> <p>Krav om saltak.</p> <p>Maks byggehøgd mot Uttrågata: 3 etasjar + loft Maks byggehøgd mot Lekvemoen: 2 etasjar + loft Maks BYA: 57%</p>
BS24		<p>Området er omfatta av bevaringssone 3. Utbygging i tråd med reguleringsplan for Uttrågata 42, planid 2015007.</p> <p>Maks byggehøgd mot Uttrågata: 3 etasjar + loft</p>
BS25	Ekskludert hotell/overnatting	<p>Område for transformasjon, og større bustadutvikling. Moglegheit for innfartsparkering under bakken. Det skal sikrast eit ope område/gatetun med kopling for gang- og sykkel over jernbanen, jf. føresegningsområde #16. Eksisterende bygg i Strandavegen 15 og 13 er omfatta av bevaringssone 2.</p> <p>5. etasje skal vere inntrekt frå hovudgater.</p> <p>Maks byggehøgd: 4 – 5 etasjar Maks BYA: 65%</p>
BS26	Ekskludert hotell/overnatting	<p>Område er omfatta av bevaringssone 3. Fasadar skal brytast opp slik at store, monotone flater vert unngått. Det skal leggjast til rette for ein passasje gjennom bebyggelsen øst-vest. Bebyggelsen skal trappast ned til 3 etasjar mot sydvest, mot eksisterende trehusbebyggelse på Lekvemoen.</p> <p>Det skal sikrast god estetisk utforming som er i samspel med omgjevnadene. Trebasert materialbruk skal prioriterast både i konstruksjon, overflater, detaljer og varige komponentar for bustad og uteareal.</p> <p>Illustrasjonsprosjekt datert 03.07.2019 skal vere førande for utbygginga, og vesentlege avvik utløysar krav om detaljregulering.</p> <p>Maks byggehøgd mot Uttrågata: 6 etasjar. Maks. mønehøgd k +75,5 Maks byggehøgd mot Lekvemoen: 3 etasjar. Maks BYA: 70%</p> <p>Det tillatast naudsynte takoppbygg på maks. 15 % av bygningens takareal. Takoppbygg skal trekkjast min. 2,0 meter inn frå gesims og ha høgde maks 2,0 meter over angitt høgde.</p>

5.3 Bustader (BB)

B1

Området er omfatta av bevaringssone 2, og eksisterande hovudbygg skal bevarast. Det er tillate med «eplehagefortetting» i form av frittliggjande småhus. Fortetting skal vere tilpassa eksisterande trehus med omsyn til materialval, form, volum og uttrykk. Nye bustader skal oppførast med saltak.

Maks byggehøgd: 2 etasjar + loft

Maks BYA: 50%

B2

Det er tillate å føra opp småskala lågblokker og konsentrerte småhus innanfor området. Det skal leggjast til rette for ein variert bustadtypologi. Ny bebyggelse skal oppførast i tre. Siktakser og openheit mot Gymnashaugen og mot vassdraget skal sikrast. Gymnashaugen sin karakteristiske landskapsform skal bevarast og takast omsyn til.

Det skal leggjast spesielt vekt på å sikre rikeleg med grøntareal, grøne kvalitetar og gode felles uterom. Parkering skal planleggjast samla med BKB9, under bakke/bygg.

Krav om mogleighetsstudie og samla planlegging, jf. rekkefølgekrav pkt. 3.2 og omsynssone H810, pkt. 9.8.

Maks byggehøgd: parkering + 2 – 3 etasjar + skråtak

Maks BYA: 60%

5.4 Offentleg/privat tenesteyting (BOP)

BOP1

Områda er omfatta av bevaringssone 3. Området er avsett til offentleg tenesteyting som kulturhus, bibliotek, kino, undervisning m.m. Det skal leggjast til rette for god kontakt mot omgjevnadene, og kopling mot torg ST1.

Maks BYA 70%, og maksimal byggehøgd er kote 68.

BOP2 og BOP3

Områda er omfatta av bevaringssone 3. Utforming av nye bygg skal ta omsyn til Vangskyrkja og kringliggjande miljø. Fasade og innhald som støttar opp under funksjon på Holbergsplassen og kringliggjande friområde. Utvikling skal byggje opp under offentleg tilgjenge med funksjonar for ålmenta.

Maks byggehøgd: 1- 2 etasjar.

Maks BYA: 65%

BOP4 og BOP 5

Områda er omfatta av bevaringssone 1, og eksisterande bygg skal bevarast. Bruk og innhald skal støtte opp om funksjonar på torg ST8 samt gang- og sykkelforbindelse mot Skulehaugen.

Utnytting og byggehøgder som i dag.

BOP6

Fleirbruksanlegg for ålmenta/aktivitetsarena for barn og unge med idretts-, skule- og undervisningsfunksjonar/forsamlingslokale.

Ny bebyggelse skal koplatt til og slutte opp om idrettsaksen/Idrottsvegen ST10. Opne og transparente fasadar som koplatt til omgjevnadene på alle sider. Ny utbygging skal ivareta både skulen sine interesser og behov, samt andre brukargrupper og relevante funksjonar i området. Sambruk og fellesskapsløysingar skal prioriterast, og bidra til aktivitet rundt idrettstorg/akse. Barn og unge, med fokus på lågterskeltilbod, skal vektleggjast.

Krav om arkitektkonkurranse, som og skal omfatte BU1.

Maks byggehøgd: kote + 63

Maks BYA: 75%

BOP7

Området kan utviklast til barnehage eller undervisningsføremål. Parkering må løysast i nytt anlegg i BKB9/B2. Ny bebyggelse må ta særskilt omsyn til nær- og fjernverknad frå Prestegardsmoen og Haugamoen. Det skal oppretthaldast eit vegetasjonsbelte som visuell buffer.

Maks byggehøgd: 2 – 3 etasjar, maks kote +68

Maks BYA: 50%

5.5 Undervisning (BU)

BU1

Eksisterande bruk til skuleføremål skal vidareførast. Ved større transformasjon/ombygging må det utarbeidast detaljplan, som og tek føre seg tilgrensande felt samt vegføremål (GP3, SGT4, SGG4, SV4, GF4, GF5 og BOP6). Uteopphaldsareal på tak kan vurderast. Skulegata skal forlengast gjennom området, jf. føresegningsområde #8, for å ivareta offentleg tilkomst mot sør. Ved transformasjon/ny detaljplan, skal sikt og gangstrok mellom Hestabakkvegen og Prestegardsalleen sikrast.

Krav om arkitektkonkurranse, som og skal omfatte BOP6.

Maks byggehøgd: 2 – 4 etasjar, med moglegheit for inntrekk 5. etasje.

Maks BYA: 60%

BU2

Område er omfatta av bevaringssone 2. Eksisterande bruk til vidaregåande skule skal vidareførast. Området vert regulert med utnyttingsgrad og byggehøgd som i detaljreguleringsplan for Skulehaugen, planid 09010. Feltet skal ivareta og støtte opp under gang- og sykkelforbindelsar over Skulehaugen. Grønstruktur skal styrkast, og overflateparkering kan sjåast i samheng med nytt parkeringsanlegg i BKB9/BB2.

5.6 Kyrkje (BR)

BR1

Vangskyrkja og kyrkjegarden er automatisk freda i medhald av kulturminnelova. Sjå føresegner for omsynssone H730_1, punkt 9.7.1. Det er ynskje om å integrera kyrkja betre til omgjevnadene og sentrum, visuelt og med enkle koplingar til kringliggjande område.

5.7 Hotell/overnatting (BH)

BH1

Område er omfatta av bevaringssone 2. Området kan nyttast til bygningar og anlegg for hotell- og serveringsverksemd. På den eldste delen av hotellet er det er ikkje tillate med fasadeendringar. Nybygg eller tilbygg skal tilpassast og underordne seg eksisterande hotell, slik at signaleffekten for hotellet ikkje vert svekka. Fasade mot sør skal ikkje byggjast igjen, jf. temakart for siktaksar T4.

Eventuell ny bebyggelse skal hovudsakleg vere i ein etasje og løysast saman med terrengskilnad. Nye tiltak i BH1 skal til fylkeskonservator for uttale.

BH2

Området kan nyttast til bygningar og anlegg for hotell- og serveringsverksemd. Eksisterande utnytting og byggehøgder i plan for Voss knutepunkt, planid 2011002 vert vidareført.

5.8 Idrettsanlegg (BIA)

BIA1

Skal vidareførast som svømmeanlegg som i dag. Maks BYA = 100 %. Maks byggehøgde er 10 meter, dvs. maks kotehøgde på 63,5. Det er opna for kontor og tenesteyting som naturleg høyrer til området sin funksjon og bruk.

BIA2

BIA2 skal styrkast som hovudidrettsarena, og koplast tett på torget ST10 og grøntområde GF7. I aust er det opna for mindre bygg/anlegg knytt til idrettsfunksjonar. Det skal etablerast visuelle og fysiske koplingar mellom hovudidrettsarenaen og BIA3. Det kan opparbeidast møteplassar, sitteplassar/amfi og aktivitetssoner.

Mindre bygg som støtter opp om idrettstorget og samankopling av anlegga kan tillatast i overgangen mot BIA3. Transparente fasadar, offentleg preg, tilrettelegging for sambruk må sikrast. Gangveg (SGS5), aktivitets- og opphaldssone med sitteplassar, tribuneanlegg m.m. må integrerast på ein god måte.

BIA3

Området skal nyttast til idrettsbaner med koplingar mot hovudidrettsarenaen. Det kan opparbeidast møteplassar, sitteplassar/amfi og aktivitetssoner.

Det skal etablerast visuelle og fysiske koplingar mellom BIA3 og BIA2. Mindre bygg som støtter opp om idrettstorget og samankopling av anlegga kan tillatast i overgangen mellom BIA2 og BIA3. Transparente fasadar, offentleg preg, tilrettelegging for sambruk må sikrast. Gangveg (SGS5), aktivitets- og opphaldssone med sitteplassar, tribuneanlegg m.m. må integrerast på ein god måte.

5.9 Nærmiljøanlegg (BNA)

BNA1 og BNA2

Områda skal nyttast til rekreasjon, opphald, leik, aktivitet og sport. Naudsynte installasjonar og anlegg for dette kan føres opp, i tråd med reguleringsplan for aktivitetsområde – festivalplass Prestegardslandet, planid 2014004.

5.10 Grav- og urnelund (BGU)

BGU1

Området skal nyttast til grav- og urnelund med naudsynte bygningar og anlegg. Mellom Idrottsvegen og Hestavangen, samt mot Hestabakkvegen, skal det vere gangforbindelsar med parkpreg. Gangforbindelse er vist på plankartet som GP4. Utforming av anlegget skal bidra til attraktivitet i sentrum, med vekt på god belysning og parkpreg.

5.11 Kombinert byggje- og anleggsføre mål (BKB)

<i>Felt</i>	<i>Føremål</i>	<i>Bruk og utforming</i>
BKB1 og BKB2	Bustad, kontor	Området kan nyttast til bustader og kontor. Varierende byggehøgde, mellom 1-4 etg. Maksimalt 30 % av

		<p>bygnadsmassen kan vere på 4 etg. Bebyggelsen skal trappast ned mot offentleg strok langs vatnet. Bevare openheit og kontakt med vatnet, jf. temakart for siktaksar T4, og ta omsyn til ovanforliggjande bustadområde. Materialbruk skal primært vere i tre. Takform skal primært vere saltak.</p> <p>Blågrøne kvalitetar i GAA1 – GAA2 skal trekkjast inn i området.</p> <p>Moglegheit for innfartsparkering skal vurderast.</p> <p>Maks byggjehøgde: 1 – 4 etasjar + loft Maks BYA = 45%</p>
BKB3	Bustad, kontor, hotell/overnatting, tenesteyting, barnehage.	<p>Området kan nyttast til bustader, i kombinasjon med kontor, hotell/overnatting, tenesteyting og barnehage. Kontor og hotell/overnatting skal primært leggjast mot Evangervegen. Det er og tillate å etablere ein mindre daglegvarehandel.</p> <p>Varierende byggehøgde, mellom 1 – 4 etg. Maks 20% av bygnadsmassen kan vere på 4 etg. Siktlinjer og openheit/kontakt med Vangsvatnet skal bevarast og sikrast, jf. temakart for siktaksar T4. Bebyggelsen skal trappast ned mot offentleg strok langs vatnet. Materialbruk skal primært vere i tre. Takform skal primært vere saltak.</p> <p>Hotell/overnatting skal avgrensast.</p> <p>Blågrøne kvalitetar i GAA3 skal trekkjast inn i området.</p> <p>Maks byggjehøgde: 1 – 4 etasjar + loft Maks BYA = 45%</p>
BKB4	Hotell/overnatting, fritids- og turistformål, tenesteyting, kontor,	<p>Område er omfatta av bevaringssone 2. Området kan nyttast til hotell/overnatting, fritids- og turistføremål, tenesteyting, kontor samt parkering. Ny utbygging skal ta omsyn til kulturmiljø knytt til Grovandal. 2 – 4 etasjar, nedtrapping mot eksisterande bebyggelse i feltet.</p> <p>Moglegheit for å leggje til rette for gang- og sykkelbru over jernbanen skal ivaretakast, jf. føresegningsområde #1.</p> <p>Maks byggjehøgde: 2 – 4 etasjar, maks 40% 4 etasjar Maks BYA: 40%</p>
BKB5	Hotell/overnatting, fritids- og turistføremål, tenesteyting, kontor og parkering	<p>Område er omfatta av bevaringssone 2. Området kan nyttast til hotell/overnatting, fritids- og turistformål, tenesteyting og kontor. Moglegheit for innfartsparkering under bakken. Bane Nor sine eksisterande funksjonar innanfor området skal avklarast og sikrast i samband med detaljregulering. Siktaksar frå</p>

		<p>vest mot hotellet skal sikrast, jf. temakart for siktaksar T4. Det skal ikkje byggjast sør for byggegrense fastsett i plankart. Ved utforming av bebyggelse skal det takast omsyn til Fleischer's hotell. Primært skal den høgaste bebyggelsen leggjast mot jernbanen.</p> <p>Maks byggjehøgde: 2-4 etasjar, maks 50% 4 etasjar Maks BYA: 50%</p>
BKB6	Stasjonsbygg, hotell, forretning, kontor, barnehage	<p>Den gamle stasjonsbygningen vert regulert til kombinert stasjonsbygg, barnehage, hotell, forretning og kontor. Med forretning er meint mindre spesialforretningar som ikkje generer større trafikk eller parkeringsbehov, ikkje plasskrevjande varer eller daglegvarer. Stasjonsbygningen og området kring er omfatta av bevaringssone 2.</p> <p>Maks byggehøgde: eksisterande Maks BYA: 100%</p>
BKB7	Tenesteyting, bevertning, hotell/overnatting, og eksisterande funksjon	<p>Omfatta av bevaringssone 1. Lokomotivstallen skal bevarast, men utvikling til ny bruk innanfor bygningens eksisterande rammer er tillate. Endringar kan gjennomførast innvendig, men utvendige endringar må ikkje endre hovudform og fasadeuttrykk. Tilbygg er ikkje tillate.</p> <p>Byggehøgde og utnytting som i dag.</p>
BKB8	Undervisning med tilhøyrande uteopphaldsareal, tenesteyting, bustader, forretning, kontor, bevertning, parkeringsanlegg	<p>Området er omfatta av bevaringssone 1 mot Hestavangen og 3 mot Uttrågata. Før utvikling av området (unntatt Hestavangen 16) skal behov for nytt/auka areal til skule avklarast. Dersom samfunnsnytte tilseier det, kan eksisterande bygg Hestavangen 14 bli vurdert flytta. Opna for ny utbygging på lok over parkeringshus og mot sør. Open sone for gang og sykkel mellom gravlund og ny bebyggelse skal sikrast.</p> <p>Raske koplingar frå parkeringshus til Uttrågata og Hestavangen skal prioriterast.</p> <p>Gangforbindelse jf. føresegningsområde#20 skal ivaretakast, men kan integrerast i ny bebyggelse.</p> <p>Maks BYA: 90% Maks byggehøgde i bevaringssone 1: 3 etasjar + loft. Krav om saltak med skifer. Maks byggehøgde i bevaringssone 3: 3 – 4 + loft. Krav om saltak med skifer. Byggehøgder i resterande delar av feltet må avklarast i detaljplan, men skal gje oppluttande verknad for feltet som heilheit.</p>

BKB9	Undervisning med tilhørende uteoppholdsareal, tenesteyting, bustader, forretning, kontor	<p>Med unntak av bevaringssone 2, er det opna for transformasjon av området. Byggehøgder skal trappast ned mot trehusbebyggelsen i aust/nord. Mogleg utvidingsareal for skule skal vurderast. Fasade i 1. etasje skal vere open mot torg ST9, jf. temakart for aktive fasadar T2.</p> <p>Parkering under bakken, under terreng mot sør.</p> <p>Krav om moglegheitsstudie og samla planlegging, jf. pkt. 3.2 og 9.8.</p> <p>Maks byggehøgde: 2 – 4 etasjar + loft Maks BYA: 65%</p>
BKB10	Forretning, tenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning	<p>Området er omfatta av bevaringssone 3. Området kan nyttast til forretning, tenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning.</p> <p>Maks byggehøgde: 3 – 4 etasjar. Maks BYA: 60%</p>
BKB11 og BKB12	Bustad, tenesteyting, kontor.	<p>BKB11 er omfatta av bevaringssone 3. Eksisterande bustader i blokk. Bruksendring i 1. etasje/etasje mot gateplan er tillate, for å aktivisere gateløpet. Det skal leggjast til rette for offentleg gangforbindelse langs elv langs BKB12.</p> <p>Områda vert regulert med eksisterande utnyttingsgrad og byggehøgde.</p>
BKB13	Bustad, tenesteyting, kontor.	<p>Område er omfatta av bevaringssone 2. I felt BKB13 og delar av GF13 gjeld inntil vidare føringar i detaljreguleringsplan for Elvegata, planid 2012015. Dersom gjeldande plan ikkje vert realisert innan tidsavgrensing i opsjonsavtale med kommune, gjeld føringane i denne planen. Det må då utarbeidast ny detaljregulering. Det skal ikkje vere bustader på gateplan mot Strandavegen. Bygg skal dempast mot Mylna, med tilbaketrekt øvre etasje. Naturleg terreng skal bevarast, med grønstruktur og tilkomst til elv. Ny bebyggelse skal tilpassast den eldre trehusbebyggelsen i nærområdet.</p> <p>Maks byggehøgde: 3 etasjar Maks BYA: 50%</p>
BKB14 – BKB17	Bustad, tenesteyting, kontor.	<p>Områda er omfatta av bevaringssone 2. Eksisterande frittliggjande trehus i grønstruktur mot elv.</p> <p>Utnyttingsgrad og byggehøgder som i dag.</p>
BKB18	Bustad, kontor, tenesteyting	<p>Ny bebyggelse skal tilpassast eksisterande terreng. Ved detaljregulering skal det sikrast gangveg/tilkomst opp til Regimentsvegen innanfor felt GF16. Bebyggelse skal brytast opp, for å sikre kopling mellom</p>

		<p>gangveg/grøntstruktur i GF16 og Magasinvegen. Kontor og tenesteyting skal knytast til gatetun SGT7 og Magasinvegen.</p> <p>Maks byggehøgd: 3 – 4 etasjar + loft. Maks BYA: 45%</p>
BKB19	Bustad, kontor, tenesteyting	<p>Det skal sikrast offentlege gangstrok og sikt mellom Magasinvegen og elva. Utvikling av felt BKB19 skal kopløst mot SGT7 samt GF17. Ålmenne føremål skal knytast til gatetunet, for å sikre aktivitet og ålmentas tilgjenge. T.d. klubbhus/base for elvesport saman med andre offentlege eller publikumsretta funksjonar.</p> <p>Maks byggehøgd: 2 – 4 etasjar + loft. Maks BYA: 50%</p>
BKB20	Bustad, eksisterande næringsverksemd.	<p>Dagens bedrifter kan vidareførast og vidareutviklast. Dersom eksisterande verksemdar vert avvikla, skal området utviklast til eit reint bustadområde. Utbygging skal ikkje privatisere gangveg og området langs elva. Varierte byggehøgder, bebyggelsen skal trappast ned i randsoner av feltet. Detaljplan skal sikre kvartalsstruktur med gate- og plassdanning. Parkering må løysast i felles anlegg i BKB22 eller BKB24. Innanfor føresegningsområde #17 skal det oppretthaldast ein open forbindelse, der kryssing av jernbanen skal løysast.</p> <p>Maks byggehøgd: 2 – 6 etasjar. Maks BYA: 50%</p>
BKB21	Bustad, småskala produksjons- og handverksverksemd, eksisterande verksemd	<p>Dagens bedrifter kan vidareførast og vidareutviklast. Dersom eksisterande verksemdar vert avvikla, skal området nyttast til bustader, eventuelt i kombinasjon med småskala produksjons- og handverksverksemd. Slik verksemd skal knytast til gateløp på bakkeplan. Varierte byggehøgder. Detaljplan skal sikre kvartalsstruktur med gate- og plassdanning.</p> <p>Maks byggehøgd: 3 – 6 etasjar BYA: 50%</p>
BKB22	Bustad, forretning, kontor, tenesteyting, parkeringsanlegg	<p>Det er opna for fortetting langs Hardangervegen, samt mindre bygg i 1 -2 etasjar mot elv. Ny utbygging skal ha oppluttande verknad med opne fasadar mot gatar/veg, jf. temakart for aktive fasadar T2. Byggehøgder skal varierast.</p> <p>I samband med detaljregulering må framtidig gatestruktur, tilkomst og parkering for BKB20 avklarast.</p> <p>Maks byggehøgd: 2 – 4 etasjar + inntrekk 5.etasje. Maks BYA: 70%</p>
BKB23	Bustad, forretning, kontor, tenesteyting	<p>Området vert regulert med eksisterande utnyttingsgrad og byggehøgd. 1.etasje skal vere open med</p>

		oppsluttande verknad mot gate, jf. temakart for aktive fasadar T2. Handel er avgrensa til 1.etasje mot Hardangervegen.
BKB24	Bustad, forretning, tenesteyting, servicestasjon, innfartsparkering i anlegg	<p>Innanfor området tillatast det etablert bustader (frå 2. etasje), samt arealkrevjande forretningar(utvalsvarer/ unntaksvarer, jf. pkt. 5.1.4) som ikkje får plass innanfor sentrumsføremål. Forretning er avgrensa til 1. og 2. etasje. Forretning i 2.etasje skal inngå som del av verksemda i 1.etasje. Det skal leggjast til rette for samla parkering for handel, bustad og innfart. Det skal sikrast opne fasadar på gateplan, jf. temakart for aktive fasadar T2. Feltet skal koplust til omkringliggjande område sitt gatenett med opparbeiding av nye snarvegar. Ny utbygging skal fortrinnsvis utformast som kvartalsstruktur, med variasjon i høgdar. Servicestasjon skal plasserast i tilknytning til ny tilkomst frå Hardangervegen, føresegnsområde #19</p> <p>Det skal sikrast koplingar mot Hardangervegen, jf. føresegnsområde #18 og #19.</p> <p>Krav om samla planlegging.</p> <p>Maks byggehøgd: 3 – 5 etasjar Maks BYA: 60%</p>
BKB25	Bustad, kontor, forretning	<p>Kjøpesenteret kan vidareførast som i dag, eventuelt med utvikling av bustader på tak. Alternativt transformasjon av området.</p> <p>Nye strukturar skal tilpassast eksisterande skala i kringliggjande einbustadområde. Høgder skal trappast ned.</p> <p>Ny utbygging skal fortrinnsvis utformast som kvartalsstruktur, med variasjon i høgdar.</p> <p>Ved ny utbygging skal eksisterande gatenett i Haugamoen trekkjast inn i området</p> <p>Det skal vere opne fasadar mot gate i nord, jf. temakart for aktive fasadar T2.</p> <p>Krav om samla planlegging, jf. omsynssone H810_5, pkt. 9.8.</p> <p>Maks byggehøgd: 2 (+skråtak) – 5 etasjar Maks BYA: 60%</p>
BKB26	Undervisning, barnehage, idrettsanlegg, nærmiljøanlegg, overnatting, kontor	<p>All utvikling skal vere knytt til området sin funksjon som undervisnings-, aktivitets- og idrettsarena. Ny utvikling skal vektlegga sambruk og fellesløysingar for desse. Ny bebyggelse skal knytast til torg/idrettsakse ST10, og stimulera til bruk av plassen med opne fasadar. Det skal takast omsyn til nær- og fjernverknader.</p> <p>Hestabakkvegen skal forlengast inn i området, jf.</p>

		<p>føresegningsområde #9. Mjuka trafikantar skal prioriterast. Krav om moglegheitsstudie som og skal omfatta BAA1.</p> <p>Maks byggehøgde i aust: 2 - 3 etasjar, maks kote + 65 Maks byggehøgde i vest: 1 – 2 etasjar, maks kote + 61</p> <p>Maks BYA: 65%</p>
--	--	--

5.12 Angitt byggje- og anleggsformål kombinert med andre angitte hovudformål

BAA1

Campingplass eller friområde.

Ved avvikling av eksisterande bruk som campingplass, skal området inngå som del av friområdet i Prestegardsmoen. Skal inngå i moglegheitsstudie for BKB26, og kan ha funksjonar som støtter opp om ny utbygging her.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Veg (SV)

Ved utforming av veganlegg skal gåande, syklande og kollektivtrafikk prioriterast. Samferdselareala utgjer ein sentral del av det offentlege byrommet, og skal ha form og materialbruk med høg kvalitet som reflekterer dette.

SV1 – SV10

Område avsett til veg er offentlege trafikkområde. Formålet omfattar køyreveg/køyrebane, busshaldeplassar langs veg, gangveg, fortau, sykkelveg/sykkelfelt, skulder og grøntareal. Ved utarbeiding av detaljplanar skal det nærare definerast kva funksjonar vegformålet skal innehalde. På strekningar vist som del av hovudnett for sykkel i temakart T3, skal det prioriterast å legge til rette for syklande med sykkelveg/sykkelfelt.

Allé-beplantning skal vurderast i SV3 og SV5.

SV8 kryss ved Langabrua

Omfattar areal for utbetring av eksisterande kryss ved Langebrua.

6.2 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

SGG1 – SGG10

Opparbeiding av gang- og sykkelforbindelsar med tilhøyrande opphaldssonar og møteplassar. Det skal sikrast høg kvalitet i utforming.

6.3 Torg (ST)

Torg skal tene som offentlege og inkluderande møteplassar, og bygge opp under viktige tverrforbindelsar. Områda skal opparbeidast som offentlege byrom med høg kvalitet, utan tersklar og barrierar, med varige og bestandig materialar på dekke og utstyr. Mjuka trafikantar skal prioriterast. Det skal leggjast til rette for aktivitet og bruk, integrerte blågrøne løysingar (jf. pkt. 4.7) og skjerming frå støy og trafikk.

ST1 – mellom kulturhuset og Park panorama

Siktaksar mellom Vangsvatnet og Evangervegen skal oppretthaldast. Torget skal opparbeidast som ein integrert del av BS1. Torget skal fungere som ein kopling mellom knutepunktet, strandpromenaden og kulturhuset. Det skal ha ein utforming som ivaretek openheit og fleksibilitet på

bakkeplan i ST1 og BS1. Det kan leggjast til rette for parkering og funksjonar knytt til kulturhuset under bakkeplan.

ST2 - kyrkjeplassen

Området skal opparbeidast med mykje grønt/vegetasjon, som mellom anna skal fungera som buffer mot veg. Plassen sin funksjon som forplass til kyrkja skal sikrast. Det kan leggjast til rette for opphald med sitteplassar/benker og innretningar som beskyttar mot vêr og vind. Gangpassasje og plass til å snu bil skal sikrast.

ST3 - Holbergsplassen

Torget skal opparbeidast som eit attraktivt opphaldsareal. Det er tillate med uteservering. Torg skal knytast til funksjonar i BS3, BOP2 og friområde. Det skal leggjast til rette for tilkomst og kopling til vatnet. Utforming av torget skal koplast mot ST2. Området skal prioriterast for mjuke trafikantar. Før ny bruk skal dagens bruk til buss erstattast.

ST4 - Torget

Området sin funksjon som samlingsplass og torg-/marknadsplass skal vidareførast. Det er tillate å føre opp mindre, lette bygningskonstruksjonar for å fremje føremålet, t.d. paviljong, kiosk og salsbuer. Det kan opparbeidast infrastruktur i bakken for enkle system som ivaretek dette. Det er tillate med uteservering. Biltrafikk utanom varelevering og utrykking er ikkje tillate. Skulegata som gang og sykkelforbindelse skal sikrast.

ST5 – Tinghuset - Gamlekinoen

Området skal opparbeidast som ein attraktiv forplass til Tinghuset, med dekke som ivaretek universell tilgjenge og bruk, aktivitet og drift av Gamlekinoen og Tinghuset. Innslag av grønt og vasselement.

ST6 – Bonangergata

Utforming av torg skal koplast til ny bebyggelse i BS14, og endeleg form og avgrensing må sjåast i samband med utviklinga av dette feltet. Lite intimt byrom, som skal støtte opp under karakter og nytt innhald i Bonangergata.

ST7 – Hestavangen nord

Bruk av torg må knytast til bebyggelse og funksjonar langs torget. Det skal byggjast opp under identitet og særpreg. Byromma skal ta særskilt omsyn til born, med aktivitetar og utforming for lek og opphald. Blågrøne løysingar skal vere ein integrert del av utforminga av torget. Biltrafikk/parkering utanom varelevering og utrykking er ikkje tillate. Det skal leggjast til rette for gode og trygge koplingar mot Vangsgata og Uttrågata.

ST8 – Hestavangen sør

Gata Hestavangen skal leggjast om, jf. SKF8, for å sikre betre bruk av torget. Det skal byggjast opp under identitet og særpreg i eksisterande kulturmiljø i området (trehusbebyggelsen). Plassen skal byggje opp under kultur, med moglegheit for midlertidige installasjonar og innretningar. Torget skal koplast til gangforbindelse SGG2. Definerte oppstillingsplassar for taxi kan vurderast som del av vegformålet SKF8. *Taxibua* kan vidareførast for aktivitetar knytt til kultur og arrangement. Ved utviding av skuleformål vest i BKB8 kan torget fungera som forplass til skulen. Torg skal koplast direkte til eksisterande parkeringshus i BKB8.

ST9 – Lekvemoen

Lokalt torg, som skal løysast samla med utvikling i BKB9. Torget skal utformast med blågrøne kvalitetar. Plassen skal sjåast i relasjon til skular i området.

ST10 – Idrettstorg og idrettsakse

Skal knyta i hop bygg, funksjonar og aktivitetar langs idrettstorg/idrettsaksen. Utforming kan variera, der innhald i plassen vert tilpassa tilgrensande bygg og funksjonar. Torget skal utformast med fokus på barn og unge, med tilrettelegging for inkludering og ulike brukargrupper. Tilkomst for bil og buss samt soner for av- og påstigning skal sikrast, men gåande og syklende skal prioriterast. Avgrensing av torget mot BKB26 må avklarast i samband med detaljregulering.

Mot/i Vangsvatnet kan det leggjast til rette for «sjøbad» som flyteanlegg, med badstove, stupetårn og andre tilhøyrande funksjonar.

6.4 Gang- og sykkelveg (SGS)**SGS1 – SGS5**

Omfattar gjennomgåande offentlege gang- og sykkelveg.

SGS1 kan leggjast om i samband med utvikling av felt GAA1 – GAA3, og kan integrerast i ny bebyggelse, plassar/gaterom og nye funksjonar for ålmenta. Gjennomgåande løysing for gang- og sykkel skal ivaretakast og integrerast i offentlig sone med kopling til vatnet.

6.5 Gatetun (SGT)**SGT1 – SGT4 og SGT6 – SGT7**

Nærmiljøområde der prinsippet om sambruk (shared space) skal leggjast til grunn. Plassane skal opparbeidast med høg kvalitet, og knyte seg til- og støtte opp om tilgrensande bygnadsstruktur og kvalitetar. Det skal leggjast til rette for opphald og mindre møteplassar, med møblering, belysning og beplantning.

I felt SGT3 og SGT4 skal trygg skuleveg prioriterast, med definert areal til gang- og sykkel.

SGT5 – Sverresplass

Område er eit viktig knutepunkt for ferdsel, både for mjuke og harde trafikantar. Framkomst med bil og utrykkingskøyretøy samt trygge gang- og sykkelforbindelsar skal sikrast. Området skal opparbeidast med høg kvalitet, og støtte opp om kringliggjande bygnadsstruktur med opphaldssoner og møblering.

6.6 Bane (SB)

Området omfattar jernbaneanlegg med tilhøyrande spor og tekniske anlegg. I området kan det oppførast teknisk infrastruktur/anlegg, skilting, sikringsgjerde, støyskjermer og andre støysikringstiltak.

6.7 Kollektivknutepunkt (SKK)**SKK1**

Areal, bygg og anlegg for å betjene kollektivreisande og kollektivtrafikk. Området skal opparbeidast i tråd med reguleringsplan for Voss kollektivknutepunkt, planid 2011002.

SKK2

I området kan førast opp parkeringshus i inntil 3 plan for pendlarar og besøkjande. Parkeringshuset skal ha minst 200 plassar, jf. reguleringsplan for Voss kollektivknutepunkt, planid 2011002. Parkering og oppstillingsplass for buss skal vurderast i tilknytning til nytt anlegg. Gjennomgåande gangveg mot Gullfjordungsvegen skal sikrast.

6.8 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)**SKF1, SKF2, SKF3, SKF4 og SKF12**

Areala er direkte knytt til torg eller gatetun, og er viktige krysspunkt for mjuke trafikantar. Vegdekke skal utformast med eit anna dekke for å signalisere prioritering mellom mjuke og harde trafikantar. Kontinuitet på tvers av vegen skal ivaretakast, og skal vere fri for stengsler og tersklar.

SKF5 – Gullfjordungsvegen

Tilkomst for bil og buss til anlegg for innfartsparkering i SKK2 skal utgreiast og sikrast. Det skal leggjast til rette for sykkelveg/sykkelfelt og trygge tilhøve for mjuke trafikantar.

SKF6, SKF7 – Vangsgata

Gata skal utformast med tanke på prioritering mellom ulike trafikantar. Gata kan nyttast som gågate i avgrensa periodar, t.d. i samband med arrangement, helgar og turistsesong. Det vert lagt opp til einvegskøyning, i retning mot aust. Korttids-gateparkering og varelevering skal ivaretakast. Estetisk utforming, møblering og belysning skal ha høg kvalitet. Universell utforming skal sikrast.

SKF8, SKF9, SKF 10

Her skal det leggjast spesielt til rette for barn og unge med trygg tilkomst til skule. Tilstreккеleg areal for av- og påstiging knytt til skule skal sikrast. Tiltak skal stramme opp dagens utflytande trafikkmønster, for å skape forutsigbarheit og trygge tilhøve for mjuke trafikantar. Det skal vurderast einvegskøyning der mogleg.

SKF11, SKF12

Dagens bruk/avtalar skal vidareførast. Framtidig viktig krysspunkt, og ved ny utbygging i området skal ein sjå på løysing for kryssing av bane. Løysing må avklarast i eigen prosess, i samråd med Bane NOR.

7 Grønstruktur

7.1 Naturområde (GN)

GN1 og GN2

Prestegardsmoen skal bevarast som eit offentleg natur- og rekreasjonsområde. Naturleg vegetasjon skal takast vare på, men forsiktig skjøtsel og vedlikehald kan tillatast. Ingen andre permanente tiltak er tillate. Ved eventuell supplering av vegetasjon skal det nyttast stadeigne artar. Området er omfatta av omsynssone for bevaring av naturmiljø, H560_1, og omsynssone for grunnvassforsyning, H120_1 – H120_3, jf. punkt 9.1.

GN3, GN4 og GN5

Eksisterande kantvegetasjon langs vassdraget skal bevarast, men det er tillate å etablere enkel sti langs elva, og sitteplassar/opphaldssonar for å auke ålmenta sin tilkomst og bruk av vassdraget. Nye tiltak skal ikkje vere i strid med viktige natur- og vassdragsverdiar.

7.2 Friområde (GF)

Alle tiltak i felt langs elva skal ivareta flaumproblematikken, med moglegheit for å leggje til rette for flaumtiltak som ein integrert del av utforming. Alle friområde skal vere offentleg tilgjengelege.

GF1, GF2 og GF3 og GF4

Skal bevarast som opne friområde tilgjengeleg for ålmenta. Openheit og kontakt med vatnet skal ivaretakast. Fleksibelt område med store opne grasplenar, med moglegheit for midlertidige installasjonar knytt til festival og arrangement. Kan leggjast til rette for kontakt og tilkomst til vatnet, samt benker sitteplassar og anna møblering.

GF5, GF6 og GF7 og GF8

Friområde som skal kople saman viktige sentrumsfunksjonar, og der det skal leggjast til rette med gode koplingar for mjuke trafikantar med utforming som støtter opp under forbindelsane. T.d. med belysning, beplantning, stiar.

Innanfor felt GF7 skal det opparbeidast gangveg mellom SGG2 og SKF10, på eller under bakken, for å kople Lekvemoen saman med aktivitetsområde.

GF9 og GF10

Friområdet inngår som ein del av skogen, men det er opna for mindre tiltak knytt til idrettsfunksjonane i BIA2 og BIA3. Viktige koplingar for gang og sykkel skal ivaretakast.

GF11 – GF13 og GF18

Kan leggjast til rette for tilkomst til- og opphald langs elva, med stiar, trappar, benkar og liknande. Naturleg kantvegetasjon skal bevarast.

GF16

Det skal leggjast til rette for gangforbindelse i kombinasjon med grøntområde.

GF15.

Legge til rette tilkomst til vatnet med stiar, plassar for opphald, benkar og mindre innretningar som tak. Tilrettelegging skal knytast til aktivitet i VKA3. Det skal takast omsyn til eksisterande naturleg vegetasjon, men skjøtsel er tillate for auke tilgjenge. Vegetasjonsbelte langs vassdrag skal bevarast.

GF17

Det skal leggjast til rette for gjennomgåande gangveg langs elva, med tilkomst, sikt og kopling mot elv.

7.3 Park (GP)

GP1 – Lærumhuset

Historisk byhage som skal opparbeidast og vidareførast som dette. Omfatta av omsynssone H570_1. Det er opna for framtidig gangforbindelse til Stallgata, jf. føresegningsområde #6.

GP2 – Holbergsparken v/kyrkja

Park ved kyrkja skal knytast til BR1. Det skal oppretthaldast sikt mellom kyrkja og tinghusplassen. Parken er eit viktig koplingspunkt mot Prestegardslandet, og skal ivareta gode gangforbindelsar med opprusting av plassar for opphald. Tilkomst til GP2 skal betrast med trappar/rampar/amfi.

GP3 – v/Olavskrossen

Området skal opparbeidast som ein offentleg park for opphald. Beplanting og plassering av sitteplassar, benkar og anna møblering er tillate, men skal ikkje komme i konflikt med det automatisk freda kulturminnet.

GP4 – parkstrok gjennom kyrkjegarden

Det skal sikrast offentleg gangforbindelse med parkpreg gjennom grav- og urnelunden.

GP5 – GP7 – langs vestsida av Vosso

Parkområde innanfor Prestegardsmoen som skal koplast til sti langs elva. Parkmessig opparbeiding. GP6 skal knytast til ny bru, og endeleg plassering avklarast i samband med bruplassering.

GP8 langs austsida av Vosso

Det skal sikrast grøne kvalitetar med parkpreg for ålmentas tilgang til- og langs elva.

7.4 Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovudformål (GAA)

GAA1 – GAA3

Friområde/bustad/tenesteyting.

Utbygging innanfor BKB1 – BKB3 kan trekkjast ut i GAA1 – GAA3, og koplast til vatnet. Området langs vatnet skal vere tilgjengeleg for ålmenta, og styrkast med offentlege funksjonar. Blågrøne kvalitetar, strandpromenade og ny bebyggelse skal få ei integrert utforming og styrke den gjennomgåande strandpromenaden.

Det er tillate med utfylling utanfor dagens strandlinje for å utvida arealet. Ved utfylling er krav om dokumentasjon av bruk av reine massar. Miljøkrav i punkt 8 i strandsoneplan, planid 2010010 gjeld så langt det er relevant. Føremålsgrænse syner maksimal grænse for utfylling. Kopling og overgang mot vatnet skal vektleggjast. God tilkomst til vatnet skal sikrast.

GAA4

Område skal ha utforming, struktur og møblering som byggjer opp under brua sin funksjon som gang-sykkelforbindelse. Støttefunksjonar til Bergslitreet kan etablerast.

GAA5

Området er avsett til park i kombinasjon med grav- og urnelund. Området skal opparbeidast med parkmessige kvalitetar og skal stå fram som ein integrert del av omgjevnadene. Området skal vere tilgjengeleg for ålmenta. Viktig gangforbindelse aust – vest skal etablerast, jf. føresegnområde #13

GAA6 – GAA9

Grønstruktur kombinert med baneføremål. Delar av areal ligg innanfor omsynssone for sikringsone transport/byggeforbod bane, H130. Etablering av støyskjerming, gang- og sykkelforbindelsar og opparbeiding av grønstruktur med parkmessig preg er tillate.

8 Bruk og vern av sjø og vassdrag

8.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (VNV)

VNV1, VNV2 og VNV3

Vassareal knytt til sentrum som skal vere opent for aktivitet, rekreasjon og ålmentas bruk. Privatiserande bruk/tiltak er ikkje tillate.

8.2 Kombinerte føremål i sjø og vassdrag (VKA)

VKA1, VKA2, VKA3 og VKA4

Områda er regulert til friluftsområde i kombinasjon med elvesport og vassaktivitet. Omfattar regulert område av Vosso, og ligg innanfor verna område som er omfatta av Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Det kan ikkje gjerast tiltak som er i strid med desse, som endrar vassføring eller landskapskarakteren. Mindre tiltak for å leggje til rette for vassport er tillate.

Innanfor **VKA1** er det tillate å etablere tiltak i tråd med illustrasjonsprosjekt Vossogården, datert 03.07.2019, sig. Helen & Hard. Alle tiltak i vassdraget er søknadspliktige.

8.3 Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovudformål (VAA)

VAA1

Friluftsområde i sjø og vassdrag kombinert med småbåtanlegg og torg.

Området skal opparbeidast som ein del av torget ST1, og skal tilretteleggjast for ålmenta. Det skal leggjast til rette for areal knytt til utleige av utsyr for vassaktivitet (sjå og strandsoneplan.) I området kan det etablerast eit småbåtanlegg for inntil 20 båtar. Båtplassane skal nyttast i samband med båtutleige, til ulike offentlege arrangement/festivalar og som gjestebryggje.

Det skal leggjast til rette for tilkomst og behov for uttrykkingsetater og beredskapssituasjoner.

VAA2

Område langs muren på Prestegardslandet. Her kan det gjennomførast tiltak for å forsterke kontakten mellom vatnet og land, som til dømes avtrapping, nedsenka gangveg, bade- og bryggjeanlegg, strand m.m. Tiltak skal fremje aktivitet og bruk av vatnet.

9 Føresegner til omsynssoner

9.1 Sikringssone – område for grunnvassforsyning (120)

Klausuleringa av vassverket skal sikra at det ikkje kan førekoma aktivitetar i området som kan forringa eller utsetja vassverket for meir risiko enn det er med dagens arealbruk.

Vern av vasskjelda er delt inn i tre sonar:

Sone 0, H120_1 - Brønnområdet

Sone 1, H120_2 - Indre tilførselsområde- det viktigaste innstrøymingsområdet til brønnane

Sone 2, H120_3 - Ytre tilførselsområde- område der det kan strøyma vatn til brønnane

Grensene mellom dei ulike sonene er basert på strøymingsforholda til grunnvatnet og praktisk tilnærming til dagens arealbruk. Til nærare brønnumrådet ei sone er, til strengare føresegnar er det. Dei føresegnene som gjeld for sone 2 gjeld også for sone 1 og 0 og dei føresegnene som gjeld for sone 1 gjeld også for sone 0.

9.1.1 Sone 0, H120_1

Omfattar sonen som ligg nærast brønnumrådet.

Området skal gjerdast inn

Berre aktivitetar som er naudsynt for drift av vassverket er tillate

9.1.2 Sone 1, H120_2

Omfattar det området som ligg nærare brønnumrådet enn sone 2 og som har permanent innstrøyming til brønnumrådet.

- Forbod mot anleggsarbeid som er ikkje er naudsynt for drift av vassverket eller skjøtsel av friområdet. Alt anleggsarbeid skal risikovurderast i kvart enkelt tilfelle.
- Forbod mot hogging av skogen. Skjøtsel av skog, fjerning av enkelttre som kan utgjera fare og rydding av skogsbotn er tillate
- Forbod mot bruk av husdyrgjødsel, kunstgjødsel og plantevernmidlar
- Forbod mot organisert camping
- Forbod mot motorisert ferdsl som ikkje er naudsynt for drift av kommunale anlegg og skjøtsel av friområdet
- Forbod mot lagring av lett nedbrytbart organisk materiale
- Forbod mot oppføring av nye bygg/tiltak som ikkje er knytt til vassverket

9.1.3 Sone 2, H120_3

Omfattar eit ytre tilsigsområde som har grunnvasstrøyming inn til brønnumrådet, enten permanent eller under spesielle forhold.

- Det er ikkje tillate med lagring av drivstoff og/eller kjemikaliar utan godkjenning frå Voss kommune
- Det skal føretakast ei hydrogeologisk farekartlegging før oppstart av alt arbeid. Alt grave- og anleggsarbeid skal godkjennast av Voss kommune.
- Alt avløp skal vera tilknytt offentleg nett
- Infiltrasjonsanlegg er ikkje tillate

- All bruk av plantevernmidlar nytta til planar og idrettsanlegg skal vera godkjent av Voss kommune

9.2 Sikringssone byggeforbod rundt bane (130)

For areal langs jernbanen skal følgjande byggegrensar leggjast til grunn ved utbygging, dersom ikkje anna følger av reguleringsplan:

- 15 meter til konstruksjonar og bygningar
- 20 meter til bustader
- 5 meter til gang og sykkelveggar
- 9 meter til køyreveg og parkering

Ved detaljregulering ynskjer ein å gå i dialog med BaneNOR om nye byggegrensar.

9.3 Faresone – flaum (320)

Omsynssonen omfattar flaumsone, og er basert på data frå NVE rapport 2015:56 *Flauberekning for Vosso*. Det er lagt til grunn 200-årsflaum med 40% klimapåslag, med flaumgrense kote +53.2. Det er innanfor sona ikkje tillate å føra opp nye bygningar eller konstruksjonar utan at tilstrekkeleg tryggleik er dokumentert. Det er krav om faglege vurderingar for godkjenning av tiltak gjennom reguleringsplan eller byggesak for tiltak som ligg innanfor flaumsona. Tiltak må vere sikra i samsvar med gjeldande tryggleiksklasse, jf. byggt teknisk forskrift,

9.4 Støysone

9.4.1 Gul støysone (220)

Omsynssone H220 omfattar areal i gul støysone etter rundskriv T-1442. For tiltak innanfor omsynssona gjeld pkt. 4.3.1 i desse føresegnene.

H220_1 omfattar areal som er usett for støy frå veg, støynivå over $L_{den} = 55$ dB

H220_2 omfattar areal som er usett for støy frå bane, støynivå over $L_{den} = 58$ dB

9.4.2 Raud støysone (210)

Omsynssone H210 omfattar areal i raud støysone etter rundskriv T-1442. For tiltak innanfor omsynssona gjeld pkt. 4.3.1 i desse føresegnene.

H210_1 omfattar areal som er usett for støy frå veg, støynivå over $L_{den} = 65$ dB

H210_2 omfattar areal som er usett for støy frå bane, støynivå over $L_{den} = 68$ dB

9.5 Bevaring kulturmiljø (570)

9.5.1 Bevaringssone 1, Gjenreisingsbyen og førkrigsbusetnad, H570_1

Føremålet med omsynssona er å bevare gjenreisingsplanen med bygnader og by- og bygnadsstruktur i sentrum, samt førkrigsarkitekturen. Vern skal prioriterast framføre utvikling.

For tiltak innanfor omsynssona gjeld formingsrettelias datert 07.05.19. Fargeplan for Vangsgata, utarbeidd av Norsk form (juni 2004), skal følgjast.

Kvalitetar i bebyggelsen med omsyn til takform, takteking, hovudform, materialbruk, fasadekomposisjon og arkitektoniske element og detaljar skal oppretthaldast og bevarast. Der det finst autentiske bygningsdelar skal desse ikkje fjernast. Dokumentert tilbakeføring er tillate. Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattast med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, vert det tillate å føre opp bebyggelse med same plassering og dimensjoner i utstrekning og høgder som den eksisterande.

Alle tiltak mot hovudgater innanfor bevaringssone 1 er søknadspliktige. Søknadspliktige tiltak skal sendast til regional kulturminneforvaltning for uttale.

Større utvikling mot bakgard kan tillatast gjennom detaljregulering.

9.5.2 Bevaringssone 2, bevaringsverdige enkeltområde og bygg, H570_2.1 – H570_2.7

Føremålet med bevaringssone 2 er å ivareta førkrigs enkeltbygg, mindre miljø og element. Vern skal prioriterast framføre utvikling.

For tiltak innanfor bevaringssone 2 skal generelle føringar i formingsrettleiaren datert 07.05.19 gjelde. Kvalitetar i bebyggelsen med omsyn til takform, taktekking, hovudform, materialbruk, fasadekomposisjon og arkitektoniske element og detaljar skal oppretthaldast og bevarast. Dokumentert tilbakeføring er tillate.

Søknadspliktige tiltak skal sendast til regional kulturminneforvaltning for uttale.

9.5.3 Bevaringssone 3, oppsluttande strukturar, H570_3.1 – H570_3.11

Føremålet med omsynssonen er å støtte opp om kvartalsstrukturen i gjenreisningsplanens ytre delar. Utvikling skal prioriterast, men med omsyn til vern. Utforming og material skal ha oppstøttande verknad for bevaringssone 1. Formingsrettleiaren er rettleiande for tiltak innanfor bevaringssone 3. Innanfor bevaringssone 3 ligg bygg med kulturhistorisk verdi.

9.6 Bevaring naturmiljø (560)

Innanfor omsynssone for bevaring av naturmiljø, H560_1, skal det takast særskilt omsyn til Prestegardsmoen som eit viktig natur-, rekreasjons- og friområde. Eksisterande vegetasjon og naturpreg skal ivaretakast. Ingen tiltak utanom framføring av bru (føresegnsområde #14) og naudsynte tiltak for drift av vassverket er tillate.

9.7 Bandleggingssone – bandlegging etter lov om kulturminne (730)

9.7.1 Vangskyrkja og Lensmannssteinen, H730_1

Omsynssone H730_1 omfattar Vangskyrkja/Voss kyrkjestad som er automatisk freda etter kulturminnelova §4, og Lensmannssteinen som er vedtaksfreda etter kulturminnelova §15. Innanfor omsynssona er det ikkje tillate med inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei freda kulturminna, utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Unntak gjeld for bruk av eksisterande graver som har vore i kontinuerleg bruk sidan mellomalderen. Gravstader som ikkje er i bruk per i dag, og gravfelt der det ikkje har vore gravlegging etter 1945, skal ikkje gjenopptakast til bruk.

Lensmannssteinen skal forvaltaast i samsvar med føresegnene i fredingsvedtaket og kulturminnelova, i tillegg til plan- og bygningslova.

9.7.2 Olavskrossen, H730_2

Omsynssone H730_2 omfattar Olavskrossen som er automatisk freda etter kulturminnelova §4. Innanfor omsynssona er det ikkje tillate med inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet, utan etter dispensasjon frå kulturminnelova.

9.7.3 Skipsfunn, H730_3

Omsynssone H730_3 omfattar kulturminne i vatn, trebåt som kan vere eldre enn 100 år gammal. Det er ikkje tillate med tiltak eller inngrep som kan komme i konflikt med dette kulturminnet.

9.8 Krav om felles planlegging

- Eigedommane innanfor område H810_1 skal planleggjast samla
- Eigedommane innanfor område H810_2 skal planleggjast samla
- Eigedommane innanfor område H810_3 skal planleggjast samla.
- Eigedommane innanfor område H810_4 skal planleggjast samla
- Eigedommane innanfor område H810_5 skal planleggjast samla

10 Føresegner til føresegsområde

Føresegsområde nr.	Føresegn
#1	Innanfor området skal ein sjå på moglegheita for å leggje til rette for gang- og sykkelbru over jernbanen.
#2	Innanfor området skal sykkelvegssystemet langs Evangervegen knytast til gang-/sykkelvegen langs strandsona.
#3, #4, #5	Opne passasjar med gang- og siktforbindelse skal sikrast
#6	Moglegheit for framtidig gangstrok skal ivaretakast
#7, #8, #9	Forlenging av gate med siktakse skal sikrast.
#10, #11	Opne offentlege passasjar for gåande skal sikrast.
#12	Innanfor området skal ein sjå på moglegheita for kryssing av jernbane for mjuke trafikantar.
#13	Det skal leggjast til rette for gangforbindelse.
#14	Område for plassering av ny gangbru med tilhøyrande park.
#15	Open passasje med tilkomst til parkeringskjellar skal ivaretakast.
#16, #17	Open plass med moglegheit for kryssing av jernbane skal ivaretakast
#18	Det skal leggjast til rette for open plass med tilkomst til BKB25
#19	Ny tilkomst for bil frå Hardangervegen skal sikrast.
#20	Gangforbindelse skal ivaretakast, men kan integrerast i ny bygnadsmasse

11 Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

- Formingsretteliar, datert 07.05.2019, signer Asplan Viak
- Temakart 2 – Aktive fasadar (T2)
- Temakart 3 – Sykkel (T3)
- Temakart 4 – Siktaksar (T4)
- Fargeplan for Vangsgata, datert 2004, sign. Norsk Form
- Illustrasjonsprosjekt Vossogården (felt BS26), datert 03.07.2019, signert Helen & Hard