



**FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR
UNIVERSITETET I NORDLAND, MØRKVED, GNR 42, BNR 350, 488, 562, 773 OG 855
PLAN ID 2435**

Dato for siste behandling i PNM komiteen den

Vedtatt av bystyret i møte den

Under K. Sak nr.

formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§ 1 GENERELT

1.0 Formål med planen

Planen legger til rette for en utvidelse av universitetet på Mørkved. Planen skal gi fleksible rammer for en etappevis utbygging og sikre at de ulike byggetrinnene utgjør en helhetlig campus. Planen skal sikre gode møteplasser mellom bebyggelsen og gangstrøk som binder sammen de ulike delene av universitetet, og knytter universitetet til bydelen for øvrig.

1.1 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 27.02.2014 i målestokk 1:1000.

Planen vil erstatte hele/deler av reguleringsplan:

- Deler av Nordland distriktshøgskole, plan ID 2409 (06.09.1979) og hele bebyggelsesplan for høgskoleområdet (24.09.2002)
- Deler av Mørkvedveien, plan ID 2419 (11.10.1990)
- Hele plan for Studentsamskipnaden ved høgskolesenteret, plan ID 2420 (09.10.1997)
- Deler av Felt E Nordland distriktshøgskole og Mørkvedveien vestre del, plan ID 2424 (12.09.2002)

- Deler av Studentongan barnehage, plan ID 2425 (2008)
- Deler av Mørkvedlia idrettspark, plan ID 2423 (22.03.2001)

1.2 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende arealformål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg
 - Offentlig tjenesteyting TJ1 og TJ2
 - Offentlig tjenesteyting/kontor TK1-TK4
 - Uteopphold UT1 og UT2
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjørevei (KV1-KV4)
 - Fortau
 - Torg TO1 - TO3
 - Gang-/sykkelvei
 - Gangvei
 - Annen veigrunn grøntanareal
 - Parkering
- Grønnstruktur
 - Naturområde

Hensynssoner jfr plan- og bygningsloven § 12-6

- Frisiktsone

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Utfyllende planer

Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved utomhusplan som viser plassering av atkomst, bygninger, hovedinnganger, bil- og sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering og beplantning. Planen skal vise høydekoter, hvordan universell utforming er ivaretatt og sammenhengen med tilstøtende offentlig areal. Utomhusanlegget skal gis god utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

2.2 Kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

2.3 Krav til utomhusområder

Utelagring tillates ikke med mindre arealet er tilfredsstillende skjermet. Plassering av mindre bygningsmessige installasjoner som transformatorer, utstillingsboder o.l. avklares i utomhusplanen ved søknad om rammetillatelse. Utforming, materialbruk og gaterom skal danne et helhetlig uttrykk med øvrige anlegg og bebyggelse. Det skal benyttes materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard.

2.4 Fjernvarme

Alle nye bygg skal tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmeanlegg.

2.5 Avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal integreres i bebyggelsen.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fasader og utforming

Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Større eller særlig eksponerte byggeprosjekter skal prosjekteres av foretak som har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for arkitektur. Ved nybygg og ved fasadeendringer skal bygningene gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektur og utføres med materialer av god kvalitet og med høy håndverksmessig standard. Nye tiltak skal utformes slik at fasader brytes opp og sikres et variert uttrykk. Ved søknad om igangsetting skal det redegjøres for farge og materialvalg.

3.2 Byggehøyder

Byggehøyder er angitt som maks mønehøyde. Der byggehøydene varierer innenfor feltet er dette dels vist som ulike soner i plankartet, dels satt som krav i bestemmelsen for hvert felt. Heishus og takoppbygg for ventilasjon kan være inntil 3 m høyere enn de angitte maksimumshøyder. Slike takoppbygg skal være tilbaketrasket og utgjøre maks 15 % av byggets grunnflate. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form.

3.3 Byggegrenser

Der byggegrenser ikke er vist på plankartet, ligger byggegrensen i formåls grensen.

3.4 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad er vist på plankartet som %-BYA og %-BRA. Parkeringskjellere som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Bruksarealet for glassgårder med stor romhøyde regnes uten tillegg for tenkte etasjeplan.

3.5 Parkering

Antall parkeringsplasser beregnes etter følgende normer:

	<u>Universitet</u>	<u>Kontor</u>
Bil	0,6 plasser/årsverk	0,8-1,2/100 m ² BRA
Sykkel (min)	2,0 plasser/årsverk	2/100 m ² BRA

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal legges slik at det er god tilknytning til hovedinngangene i de ulike delene av området.

3.6 TJ1 Offentlig og privat tjenesteyting

3.6.1 Feltet er byggeområde for offentlig undervisningsbygg, tjenesteyting i tilknytning til universitetet (Samskipnaden) og forsamlingslokale. Bevertningslokale i tilknytning til universitetet er tillatt. Det skal legges vekt på at driften ikke er til sjenanse for nabolaget. Parkering skal skje i PP1 og i fellesanlegg under TK2 og/eller TK4.

3.6.2 Maksimal mønehøyde er kote +72,0. Maksimal gesimshøyde mot Mørkvedtråkket GS1 er kote + 62,5.

3.7 TJ2 Offentlig tjenesteyting

Feltet er byggeområde for offentlige undervisningsbygg for universitetet/forskning og studenthotell. Parkering skal skje i PP1 og i fellesanlegg under TK2 og/eller TK4.

3.8 TK1 Offentlig tjenesteyting/kontor

- 3.8.1 Feltet er byggeområde for offentlig undervisningsbygg og forskning. Kontorvirksomhet kan tillates. Parkering skal skje i PP1 og i fellesanlegg under TK2 og/eller TK4.
- 3.8.2 Maks mønehøyde er kote +72. Øverste etasje skal være tilbaketrukket slik at maks gesimshøyde for fasade mot øst er kote +68.

3.9 TK2 Offentlig tjenesteyting / kontor

- 3.9.1 Feltet er byggeområde for offentlig undervisningsbygg og forskning. Kontorvirksomhet kan tillates. Parkering skal skje i PP1 og i fellesanlegg under TK2 og/eller TK4.
- 3.9.2 Maks mønehøyde er kote + 67,0. Av hensyn til naboer skal byggehøyden trappes ned mot nordøst til maks kote + 63.
- 3.9.3 Bebyggelsen skal bidra til å etablere gater og torg. Bygningene skal ha innganger mot felles torg TO3 og mot KV3.
- 3.9.4 Det kan etableres parkeringsanlegg i underetasjen, parkeringsfasader mot KV3, TO3 eller hjørnet KV3 / KV4 er ikke tillatt.

3.10 TK3 Offentlig tjenesteyting/ kontor

- 3.10.1 Feltet er byggeområde for offentlige undervisningsbygg for universitetet/forskning. Kontorvirksomhet med tilknytning til universitetet kan tillates. Parkering skal skje i PP1 og i fellesanlegg under TK2 og/eller TK4.
- 3.10.2 Bebyggelsen skal bidra til å etablere gater og torg. Bygningene skal ha innganger til offentlig torg.

3.11 TK4 Offentlig tjenesteyting/kontor

- 3.11.1 Feltet er byggeområde for offentlige undervisningsbygg for universitetet/forskning. Kontorvirksomhet med tilknytning til universitetet kan tillates. Parkering skal skje i PP1 og i fellesanlegg under TK2 og/eller TK4.
- 3.11.2 Maks mønehøyde er kote + 73,0. Maks gesimshøyde mot TO3 er 16 m, målt i forhold til gatenivå langs TO3. Som en del av en helhetlig modellering der byggehøydene varieres innen feltet, kan hjørnet mot krysset KV1 / KV3 ha maks mønehøyde kote + 80,0.
- 3.11.3 Bebyggelsen skal bidra til å etablere gater og torg. Bygningene skal ha innganger mot offentlige torg (TO2 og TO3), mot KV3 og mot KV2. Det skal etableres minst en gangpassasje gjennom feltet. Passasjene kan løses som en bred eller flere smale passasjer, de skal til sammen ha en minimumsbredde på 16 m. Passasjene kan lages som glassgater. Endelig plassering og utforming fastsettes i forbindelse med rammesøknad.
- 3.11.4 Feltgrensen mellom felt TK4 og UT2 kan justeres og tilpasses utformingen av bygget. Minste bredde på UT2 skal være 24 m. Ved utforming av bebyggelsen skal en vektlegge at uteoppholdsrommet får utsikt, gode solforhold og skjerming mot fremherskende vind, samt at bygget får en utforming som gjenspeiler den sentrale plasseringen på campus.
- 3.11.5 Det skal etableres parkeringshus/kjeller i feltet. Det tillates ikke parkeringsfasader mot KV3 eller hjørnet mot krysset KV1 / KV3.

3.12 Uteopphold UT1 og UT2

- 3.12.1 UT1 skal opparbeides med grøntanlegg og tilrettelegges for opphold. Det skal etableres en gangsti gjennom området som forbinder TO3 og KV4/Mørkvedtråkket. Eksisterende terreng og vegetasjon skal utgjøre grunnstammen i anlegget. Det kan etableres kulvert under området og/eller gangbro som knytter sammen felt TJ2 og TK2.
- 3.12.2 UT2 skal opparbeides med grøntanlegg og tilrettelegges for opphold. Det skal etableres gangvei gjennom området som forbinder TO2 og KV2. Arealet skal utformes slik at torget TO2, UT2 og fortauet langs KV2 utgjør et helhetlig anlegg. Utformingen skal spille opp mot tilstøtende bygg. Trapper og forstøtningsmurer skal utformes som en integrert del av anlegget.

Soner for opphold skal skjermes mot fremherskende vinder. Det kan etableres kulvert som knytter sammen felt TK3 og TK4 under uteoppholdsarealet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjørevei, fortau og kollektivanlegg

- 4.1.1 Areal til kjørevei skal dimensjoneres for 30 km/t.
- 4.1.2 KV1 – Mørkvedveien er offentlig vei. Det kan etableres busslommer på begge sider av veien.
- 4.1.3 KV2 – Universitetsalleen er offentlig vei. Fortau skal utformes slik at det sammen med UT2 utgjør en helhet.
- 4.1.4 KV3 – Høgliveien er offentlig vei og skal anlegges som en gate med kjørevei og fortau. Det kan etableres busslommer på begge sider av veien. KV3 skal få en estetisk og kvalitetsmessig god utforming der det vektlegges gode fotgjengersammenhenger på tvers av gaten.
- 4.1.5 KV4 – er felles for byggeområdene i planområdet.
- 4.1.6 Avkjørsler er markert med piler på plankartet. Mindre justeringer av plassering kan avklares i rammesøknad.

4.2 Torg TO1, TO2 og TO3

- 4.2.1 Torgene er felles for byggeområdene i planområdet. De skal nyttes til opphold og ferdsel for fotgjengere. De skal utformes som et sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt, og til tilstøtende arealer. Det skal legges vekt på gode oppholdskvaliteter og allmenn tilgjengelighet for alle.
- 4.2.2 Torg TO2 og TO3 - Kjøring for varelevering, taxitransport mm. er tillatt. Det skal sikres snumulighet for lastebil i forlengelsen av KV2 på torg TO2.
- 4.2.3 P-plasser for bevegelseshemmede kan etableres på TO2.
- 4.2.4 TO3 skal utformes slik at en oppnår gangtrasé med stigning 1:20 mellom KV3 og TO2.
- 4.2.5 Feltene TJ2, TK2, TK3 og TK4 kan knyttes sammen med kulvert under torg TO2 og/eller TO3. Gangbro kan etableres dersom sikt gjennom byrommet ikke forringes.

4.3 Gang-/sykkelvei

GS2 – Mørkvedtråkket er offentlig. Kjøring for varelevering til TJ1 og TJ2 er tillatt.

4.4 Annen veigrunn – grøntareal

Arealene skal såes/ plantes til.

4.5 Parkering

- 4.5.1 PP1 er felles parkering for planområdet. Utenom normal arbeidstid kan parkeringsplassen nyttes for idrettsanlegget i Mørkvedlia.
- 4.5.2 PP2 er offentlig.
- 4.5.3 PP3 er felles for planområdet og tilstøtende barnehage. 10 plasser nærmer barnehagen skal merkes barnehage. Utenom normal arbeidstid kan parkeringsplassen nyttes for idrettsanlegget i Mørkvedlia.
- 4.5.4 Eksisterende nettstasjon/trafo skal opprettholdes. Dersom det i forbindelse med eventuell flytting av kabler i grunnen er hensiktsmessig å flytte nettstasjonen, kan den flyttes til annet sted i tilknytning til PP2 og PP3.
- 4.5.5 PP2 og PP3 er vist med hver sin avkjørselspil, men parkeringsplassene kan etableres som en samlet plass med én avkjørsel.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Arealet skal ha et naturpreg. Større terrenginngrep er ikke tillatt.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringsone frisikt

I området mellom frisiktlinje og kjørevei (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt over en høyde på 0,5 meter over veiplanet på tilstøtende veier.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp og gatelys skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planene skal være godkjente før det kan gis igangsettelsestillatelse til tiltak.
- 7.2 Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 gjøres gjeldende.
- 7.3 Kjørevei KV4 skal etableres innen 5000 m² ny bebyggelse kan tas i bruk.
- 7.4 I forbindelse med flytting av krysset KV1 Mørkvedveien / KV3Høgliveien skal det vurderes behov for støytiltak mot barnehagen på gnr 42 bnr 808, gjeldende støyforskrift skal legges til grunn. Støyskjerming skal ha en tiltalende utforming og harmonere med bebyggelsen.
- 7.5 Før omlegging av krysset KV3 Høgliveien og KV1 Mørkvedveien skal det utarbeides en plan for å separere gående og syklende langs KV1 Mørkvedveien innenfor planområdet. Trafikksikringstiltak langs KV1 Mørkvedveien, herunder veg for gående/syklende eller fortau, skal opparbeides senest samtidig med flytting av krysset med KV3 Høgliveien.
- 7.6 Før igangsettingstillatelse i del av felt TK4, som fører til flytting av Høgliveien eller berører eksisterende ledningsanlegg, skal reetablering av vei-, fortaus- og ledningsanlegg være gjennomført eller sikret gjennomført.
- 7.7 Følgende skal være opparbeidet senest før det kan gis ferdigattest eller brukstillatelse til nye bygg i:

Felt TK2	UT1
Felt TK3	Tilstøtende del av TO2 og tilstøtende fortau langs KV2
Felt TK4	Tilstøtende del av UT2, TO2, TO3 og tilstøtende fortau langs KV2