



NORDRE LAND KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2027

FOKUSOMRÅDE DOKKA

BESKRIVELSE OG UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Ver.: 07.03.16

1	Innledning.....	3	
1.1	Hvorfor et eget fokusområde for Dokka?	3	
2	Mål	4	
2.1	Hovedtemaer og målsettinger for Fokusområde Dokka	4	
3	Hovedtemaer i planen.....	5	
3.1	Åpne arealer og grønnstruktur.....	5	
3.2	Bevaring.....	7	Slettet: 8
3.3	Områderegulering.....	9	Slettet: 15
3.4	Massetak.....	9	Slettet: 16
3.5	Trafikk og parkering	10	Slettet: 17
3.6	Miljø og samfunnsikkerhet.....	12	Slettet: 18
3.7	Arealer til offentlig og privat tjenesteyting.....	13	Slettet: 21
3.8	Boligområder	15	Slettet: 24
3.9	Næringsområder.....	17	Slettet: 27
4	UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL FOKUSOMRÅDE DOKKA.....	23	Slettet: 35
1	Generelle bestemmelser	23	Slettet: 35
2	Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser.....	25	Slettet: 37
3	Grønnstruktur.....	26	Slettet: 38
4	Bestemmelsesområde 4 - Dokka sentrum	27	Slettet: 39
5	Bestemmelsesområde 1 - Dokka vest	29	Slettet: 41
6	Bestemmelsesområde 2 - Landmoområdet	30	Slettet: 42
7	Bestemmelsesområde 3 - Dokka øst	30	Slettet: 43
8	«Breskebyen» - Hensynssone for bevaring av bygninger og kulturmiljø jf. PBL § 11-8 c) jf. § 11-9 nr. 7	31	Slettet: 44

1 INNLEDNING

1.1 HVORFOR ET EGET FOKUSOMRÅDE FOR DOKKA?

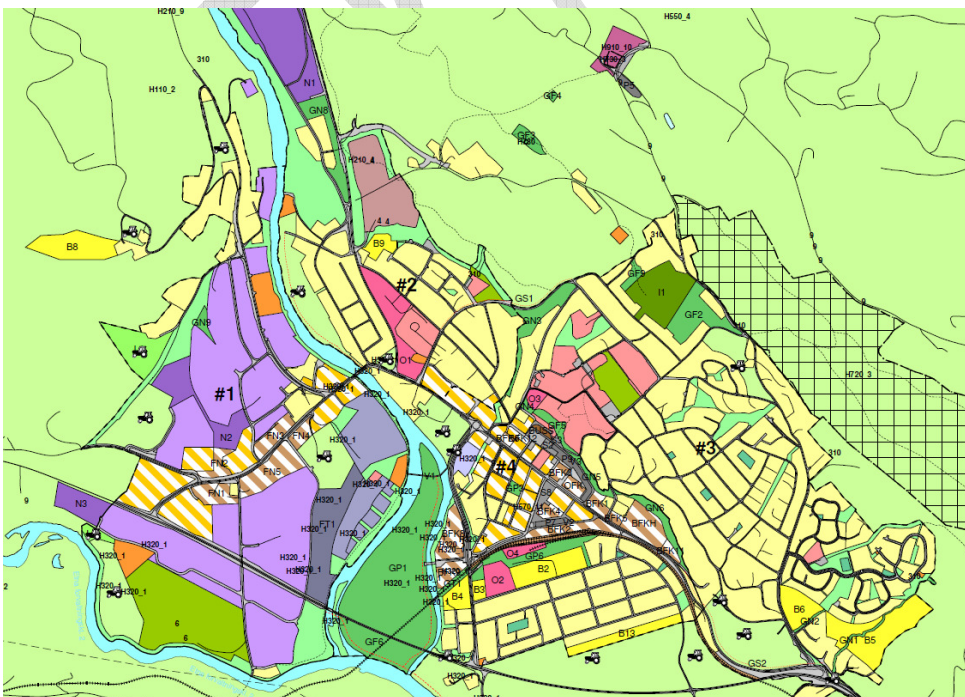
Landsbyen Dokka er et kompakt og mangfoldig administrasjonssentrum. Landsbyen har hatt en god utvikling med hensyn til tilflytting, og trivselskvaliteter og servicetilbud. Landsbyen er et kommunesenter, og det er ønske om å utvikle dette videre og forsterke de fortrinn Landsbyen har. Det ligger et potensial i å synliggjøre og koble bedre sammen attraktive steder i sentrumsområdet.

Det er et mål at Landsbyen Dokka skal gi plass til ett bredt spekter av handel, boliger/leiligheter og næringsarealer samtidig som Landsbyens identitet ivaretas.

Sentrumsplanen skal gjøre det lettere å se sentrum som en helhet. Enkelt saker blir ofte diskutert uten at det i tilstrekkelig grad blir sett i sammenheng med helheten. Hvordan de ulike prosjektene påvirker omgivelsene har ikke vært tilstrekkelig diskutert med offentlige og private aktører. Dette har igjen ført til konflikter og lang saksbehandlingstid.

Gjennom arbeidet med fokusområdet Dokka skal arealdelen gi tydelige rammer som vil gi innbyggerne næringsdrivende og de som vil bygge og investere i sentrum, større trygghet og forutsigbarhet. Sentrumsplanen skal gjennom tekstdelen gi et bidrag til forståelsen av de fysiske strukturene. Slik kan planarbeidet gi støtte til sentrumsutviklingen også utover det å være et juridisk styringsinstrument.

Figur 1: Utsnitt av plankart for fokusområde Dokka



FOKUSOMRÅDET

Fokusområdet omfatter de sentrale delene av sentrum på begge sider av Dokka elva. Området omfatter både industriområdene, handelssenteret og boligområdene på Dokka.

PLANKART, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER OG TEMAKART

Plankartet og tematiske kartutsnitt er sammen med bestemmelsene juridisk bindende. Plankartet fastsetter arealbruken i sentrum. Arealkategoriene er noe grove, mens bestemmelsene er mer detaljerte. Bestemmelsene i dette dokumentet utfyller bestemmelsene gitt arealdelen for øvrig. Bestemmelsene er utdypet med retningslinjer. Disse er ikke juridisk bindende, men til bruk ved saksbehandling og vurdering av prosjekt og planer.

I tillegg til plankartet er det utarbeidet temakart for bevegelseslinjer, grønne arealer og bygningsvern. Dette er retningsgivende temakart som skal brukes ved saksbehandling.

2 MÅL

Overordnede mål for planleggingen innenfor fokusområde Dokka:

- Videreutvikle Landsbyen Dokka som et levende sentrum, med boliger, handel, arbeidsplasser og kulturopplevelser.
- Tilby varierte bomuligheter, med både sentrumsnære boliger og muligheter for å bo i grendene.
- Satse videre på omdømmebygging og profileringen av Nordre Land kommune og Landsbyen Dokka.

2.1 HOVEDTEMAER OG MÅLSETTINGER FOR FOKUSOMRÅDE DOKKA

Innenfor fokusområde Dokka behandles følgende hovedtema og målsettinger:

ÅPNE AREALER OG GRØNNSTRUKTUR

Nordre Land kommune vil sikre og utvikle åpne arealer og grønne områder som arenaer for opphold, rekreasjon, aktivitet og møteplass.

Nærfriluftslivet har stor betydning for folkehelsen, og det er viktig med nærfriluftsområder i kort avstand (som nås til fots eller med sykkel) til der folk bor og oppholder seg. I forbindelse med boligområder og institusjoner som skoler, barnehager, aldershjem osv. er det viktig å sikre god tilgjengelighet til grøntområder i nærheten.

BEVARING

Landsbyen Dokka skal framstå som en Landsby der kultur og kulturhistorie har en tydelig plass.

OMRÅDEREGULERING

Gjennom kommuneplanens arealdel skal det anbefales en inndeling av fokusområdet i områdereguleringsplanområder og vise hovedtrekkene i arealdisponeringen i nye planer.

MASSETAK

Statusen for massetakene i Dokka skal avklares og fremtidig bruk vurderes. Det må settes frister for ferdigstillelse.

TRAFIKK OG PARKERING

Skape gode og ryddige trafikkforhold for alle typer trafikanter

AREALER TIL OFFENTLIGE FORMÅL

Sikre at det er tilgjengelige arealer til offentlige formål i Dokka-området.

MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

Skape et trygt tettsted og utvikla gode nærmiljø.

BOLIGOMRÅDER

Det ønskes å kunne tilby et bredt spekter av bomuligheter i Dokka. Både tomter til eneboliger, sentrumsnære leiligheter / tomannsboliger og leiligheter i sentrum.

NÆRINGSOMRÅDER INKL. HANDEL, SERVICE

Planverket må sikre at kommunen har tilgjengelige næringsarealer, slik at nyetablerere og eksisterende bedrifter som ønsker å utvide har god muligheter for det.

Nordre Land skal ha oppdaterte og fremtidsrettede kommuneplaner hvor det er satt av arealer til alle typer næringsformål

Planen skal avklare forholdet til lokalisering av detaljhandel og storhandel. Planen skal ivareta Storgata som handelssentrum, Landsbypreg samtidig som det tilrettelegges for utvikling/modernisering.

3 HOVEDTEMAER I PLANEN

3.1 ÅPNE AREALER OG GRØNNSTRUKTUR

UTFORDRINGER – PROBLEMSTILLINGER

Hvordan sikre attraktive områder med ulike tilbud samtidig som en legger til rette for vekst og fortetting?

Nærfriluftslivet har stor betydning for folkehelse, og det er viktig å tilrettelegge nærfriluftsområder i kort avstand (som nås til fots eller med sykkel) til der folk bor og oppholder seg. I forbindelse med boligområder og institusjoner som skoler, barnehager, aldershjem osv. er det viktig å sikre god tilgjengelighet til grøntområder i nærheten. Mange av turvegene og grøntdragene i fokusområde Dokka er usammenhengende og mangler sammenkoblinger.

Det er et generelt mål i kommunen å sikre dyrket mark mot utbygging. Samtidig ligger det arealer med dyrket mark innenfor fokusområdet Dokka som vil være naturlige som en utvidelse av bebyggelsen.

LØSNINGER

Det er etablert en klatrepark – «Landsbyskogen» i området sør for Grandgard mot Østsinni. Området ligger gunstig til som nærtrområde for blant annet skoler og barnehage. Det er få/ingen tilsvarende tilbud om opparbeidede friområder i kommunen. Området legges inn i arealdelen som grønnstruktur (GF3 og GF4). Videre utvikling av tilbudet skal innarbeides i områderegeringsplan for Landmo-området (bestemmelsesområde #2) slik at hensynene til kulturminner, kulturlandskap og biologisk mangfold ivaretas. Det må også finnes gode løsninger for intern gangtrafikk, søppelhåndtering samt logistikk.

Det er vist gangforbindelser fra Dokka sentrum, via Døhlsholmen og til Dokka Camping (V1). Døhlsholmen (GP1) skal utvikles til å inneha en funksjon som nærtrområde i Dokka.

Gjennom områderegeringsplan for Dokka sentrum (bestemmelsesområde #4) skal det foretas en detaljering av arealbruken der det skilles mellom friområde og mer opparbeidet parkområde. Noen områder kan ha høy opparbeidingskvalitet; med for eksempel lekeapparater, balløkke, benker, belysning og mindre bygninger. Det er viktig å sonedele mellom støyende og stille aktiviteter.

En mulig forlengelse av Folkestien ut på Døhlsholmen og videre mot Brovold er vist i plankartet, og vil bli enklere ved etablering av bruene til Døhlsholmen.

Strekningen fra stasjonsområdet/ «Kulturstasjonen» via Meierigata og Bedehuset til Lands Museum utvikles som en kulturakse. Denne aksen ligger midt i kvadraturen på Dokka og den inneholder flere bygninger av kulturhistorisk verdi.

Det er ønskelig å knytte Lands Museum nærmere sammen med Dokka sentrum og den nye kulturaksen. Det vil kunne åpne seg muligheter for å løse dette gjennom omstruktureringen av arealene bak Bondlid og ved flytting av skysstasjonen. Videre detaljer avklares i arbeidet med områderegeringsplan for Dokka sentrum (bestemmelsesområde #4).

Ved behandling av reguleringsplan for Fagertun ble det tatt i bruk et lekeområde til boligformål. Arealet skulle erstattes gjennom reguleringsplan for Dokka kulturstasjon. I arealdelen er erstatningsarealet innlemmet i et større parkområde (GP6) som planlegges i stasjonsområdet. Endelig avgrensning og plassering avklares i arbeidet med områderegeringsplan.

Gjennom en omlegging av vegen på baksida av Sentrumsbygg åpnes det opp for å utvikle området inn mot Kinoen mer parkmessig slik at dette kan henge sammen med Fløterparken og gi en god adkomst for gående. Fløterparken foreslås utvidet på bekostning av parkeringsplasser for å tilrettelegge for et nytt og funksjonelt torg på Dokka.

Nordre Land idrettslag har fremmet innspill om utvidelse av Smeby idrettsanlegg (I1) med en hoppbakke K 50, en ny alpin nedfart, utvidet parkeringsareal og tre fullfinansierte nærmiljøanlegg, som består av en grusbane med en skiløype/bmx-løype rundt, og tilhørende lysanlegg. Grusbanen skal brukes til trening vinterstid og om våren frem til gressbanen er åpnet. Den nye skiløypetraseen vil gi lysløypa en naturlig avslutning, og vil minske konflikten mellom langrenn og hopping i de to største hoppbakkene.

En utvidelse av idrettsanlegget i Smeby vil i seg selv være positivt ved å tilrettelegge for fysisk aktivitet, men områdets egnethet bør ses i sammenheng med øvrige rekreasjonsområder på Dokka. Det aktuelle skogområdet i Smeby (GF2) er også ideelt som et rekreasjonsområde for friluftsliv, fri lek og opplevelser i naturen. Behovet for arealer til et tilrettelagt idrettsanlegg/nærmiljøanlegg, fortrinnsvis til organisert aktivitet, bør vurderes opp mot behovet for et friområde med enkel tilrettelegging, og fortrinnsvis for uorganisert aktivitet. Det er også utfordringer knyttet til økt trafikk og parkering for et slikt anlegg.

VURDERING AV BEHOV OG KONFLIKTER

Når det gjelder ballbaner for organisert aktivitet, er det tre anlegg på Dokka i dag: Brovold stadion, Dokka stadion og Smeby idrettsanlegg. Det finnes tre større ballsletter for egenorganisert aktivitet (Tonlia, Øygardsjordet og i skoleområdet). Videre finnes det en del mindre ballsletter og lekeområder som preges av dårlig vedlikehold. I skoleområdet er det et nytt nærmiljøanlegg i form av en ballbinge.

To større skogområder som egner seg som lekeområder ligger i gangavstand fra skoler og barnehage. Dette er Prestegardsskogen ("Trollskogen") som ligger nordvest for Landmovegen, og Smebyskogen (GF2). Prestegardsskogen består av naturlig skog som er forholdsvis tett og mørk med mange gjemmedsteder, mens skogen i Smeby er tynnet ut, slik at området er åpent og lyst, og snøen blir tidlig borte her om våren. De høgvekste furustammene vil f. eks være ideelle som utgangspunkt for opparbeiding av en hinderløype. Prestegardsskogen og Smebyskogen representerer lekeområder med svært ulike kvaliteter, som til sammen gir muligheter for varierte aktiviteter i skog. Beliggenhet i forhold til skoleområdet gjør at områdene kan benyttes i skolesammenheng, eller f. eks av en speiderforening eller 4H-klubb, dersom noen ønsker å etablere et slikt tilbud på Dokka.

KONKLUSJON

Skogen i Smeby (GF2) bør ikke bygges ned til idrettsformål, men være et alternativ til lekeområdet i Prestegardsskogen. Foreslått ny alpinbakke kommer i seg selv i liten konflikt med lekeområdet, men ved å legge inn traseen vil man ta et innhugg i skogen, noe som på sikt kan legge press på å bygge ned hele skogområdet. Idrettsanlegget har i dag en klar avgrensning mot øst. Skogområdet øst for idrettsanlegget avsettes i arealdelen til friområde. I friområdet skal skogen skjøttes for å holde området lyst og åpent. Enkel tilrettelegging som opparbeiding av hinderløype, klatretau og lignende kan bidra til å gjøre området mer attraktivt.

Gjennom en reguleringsplanprosess for hele området i Smeby åpnes det opp for å se på detaljert avgrensning mellom idrettsformål (I1) og friområde (GF2 og GF9).

KART

Temakart over grøntstrukturer i Dokka er vedlagt planen (vedlegg 1).

3.2 BEVARING

UTFORDRINGER – PROBLEMSTILLINGER

Det er en utfordring å identifisere Landsbyens særpreg og finne rett nivå på bevaring kontra utvikling.

Den eldste delen av Dokka sentrum er «Breskebyen» - den opprinnelige stasjonsbyen, preget av en stram gatestruktur med kvartaler og flere bygninger som er regulert til bevaring i gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det flere bakgårder med mindre uthus som sammen med hovedbygningen utgjør et samlet miljø som bør bevares med bakgrunn i Dokkas identitet, og som er en viktig del av landsbypreget.

Vedlikehold og videre stedsutvikling av sentrum, inkludert «Dokka Kulturstasjon» (det gamle stasjonsområdet) er et av tiltakene i *Strategisk nærings- og utviklingsplan for Nordre Land kommune (2014 – 2017)*.

Aktivitet og næringsvirksomhet er en forutsetning for et levende sentrum. Derfor er det behov for at det i størst mulig grad legges til rette for at nødvendige bygningstekniske løsninger kan forenes på en god måte med bygningsvern hensyn.

LØSNINGER

Det er gjennomført en registrering av bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer innenfor fokusområdet av bygningsvern rådgiver ved Lands Museum. Bygningene er delt inn i kategorier etter bevaringsverdi, som vist på vedlagt bygningsvern registrering og temakart (vedlegg 2).

KATEGORI 1

- Bygninger og bygningsmiljøer med størst bevaringsverdi.

KATEGORI 2

- Bygninger og bygningsmiljøer som er identitetsskapende og som sier noe om Dokkas historie.

Registreringskart for bygningsvern (vedlegg 2) skal brukes som grunnlagsmateriale ved planarbeidet som skal gjøres i områdereguleringsplanene.

Det innarbeides egne bestemmelser i områdereguleringsplanene i forhold til hvordan bygningsvern skal ivaretas gjennom saksbehandling

«Breskebyen» - "der mennesket, nærhet og intimitet, hager, kultur, historie, småvarehandel og boliger er i fokus - med gode ganglinjer og turveier, gode møteplasser, enhetlig materialer og bygningsvolumer, hvor intakte bygningsstrukturer bevares"

Et kjerneområde i Dokka Sentrum «Breskebyen» markeres som en hensynssone med egne retningslinjer. Dette er den delen av sentrum med størst tetthet av bevaringsverdige bygg og bygningsmiljøer. Typisk bebyggelse i sonen er forretning i 1 etg, bolig i 2 etasje, samt en hage med et verksted.

Fokus innenfor denne sonen vil være; mennesket, nærhet og intimitet, hager, kultur, historie, småvarehandel og boliger. Gode ganglinjer og turveier, gode møteplasser, enhetlig materialer og bygningsvolumer, hvor intakte bygningsstrukturer bevares.

Utenfor «Breskebyen» åpnes det opp for parkeringsarealer og større bygningsvolumer. Samtidig er det viktig at restaureringer og nybygg tilpasses bygningsmiljøet de er en del av.

Soneinndeling for varehandel har som formål å beholde detaljhandel i sentrum og unngå etablering av kjøpesenter/ varehandel utenfor som trekker aktivitet ut fra sentrum.

Gjennom et arbeid med reguleringsplan for Dokka sentrum skal det lages en designmanual for utforming av byområder med fokus på fasader, møblering, skilting, belegning med videre, med fokus på å ivareta særpreget i sentrum.

KART

Temakart med bygningsvernregistreringer er vedlagt (vedlegg 2).

3.3 OMRÅDEREGULERING

UTFORDRINGER – PROBLEMSTILLINGER

I fokusområdet er det et stort antall mindre reguleringsplaner. Disse har ulik alder og dermed varierende kvalitet og detaljeringsgrad. Det er et mål å erstatte/ samordne disse i større områdereguleringsplaner der bestemmelser samordnes.

LØSNINGER

De sentrumsnære delene av Dokka kan deles inn i 4 områder utfra verdier som identitet, bosetting, handelsaktivitet/-potensial, næringsområde og tjenestefunksjoner. Områdene vises i kartet som bestemmelsesområder med særskilte plankrav.

Dokka vest (# 1)
Hovedfokus: Næringsområder

Landmo-området (# 2)
Hovedfokus: Bolig og offentlige formål

Dokka Øst (# 3)
Hovedfokus: Skole og boligområder

Dokka sentrum (# 4)
Hovedfokus: Sentrumsutvikling: forretninger, leiligheter, torg, grøntområder, trafikkarealer. Den indre kjernen av sentrum «Breskebyen» ligger en hensynssone med retningslinjer for å ivareta bevaringsverdige bygg og bygningsmiljøer.

KART

Se vedlagt kart med oversikt over bestemmelsesområdene (vedlegg 3).

3.4 MASSETAK

UTFORDRINGER – PROBLEMSTILLINGER

Innenfor fokusområde Dokka er tre massetak i bruk.

DOKKEN GRUSTAK

Hovedmengden av grus er tatt ut. Det er avvik mellom utfaket og eksisterende reguleringsplan. Etterbruken av området er næringsformål i henhold til eksisterende reguleringsplan.

GJEFLE GRUSTAK

Utfaket av grus er på det nærmeste avsluttet i henhold til eksisterende reguleringsplan. Etterbruken i eksisterende plan er boligformål

SNERTINN/JETTESTUEN GRUSTAK

Her gjenstår det endel masse. Disse massene kan ikke tas i bruk før Gjeffe grustak er ferdigstilt (rekkefølgebestemmelse i reguleringsplan for Snertinn/Jettestuen grustak). Arealet kan disponeres til andre formål når utfaket er ferdig.

Som en ser av denne statusen er utfordringen å få avsluttet massetakene og tatt i bruk disse til andre formål.

LØSNINGER

DOKKEN GRUSTAK

Massetaket bør kunne avsluttes/ tas i bruk til annet formål i løpet av 1-3 år. Arealet skal inngå i ny områdereguleringsplan for Dokka vest (bestemmelsesområde #1) og vurderes lagt ut til næringsformål (B- og C-områder). Etterbruken i eksisterende reguleringsplan foreslås derfor videreført i arealdelen

GJEFLE GRUSTAK (N1)

Etterbruken av området foreslås endret fra boligformål til næringsformål (C-område). Behovet for terrasser i terrenget blir dermed mindre og det kan tas ut mere grus før grustaket avsluttes. Dette må skje gjennom en revisjon av reguleringsplanen for Gjeffe grustak eventuelt områdereguleringsplan (bestemmelsesområde #2).

SNERTINN/JETTESTUEN GRUSTAK

Gjenstående masse tas ut i løpet av en 10-15 års periode. Arealet skal inngå i ny områdereguleringsplan for Landmo-området (bestemmelsesområde #2) og legges ut til boligområder/ flermannsboliger når masseutfaket er ferdigstilt. Siden tidshorisonen på ferdigstillingen er usikker vil området i plankartet vises med arealformålet område for råstoffutvinning.

3.5 TRAFIKK OG PARKERING

UTFORDRINGER – PROBLEMSTILLINGER

Det er allerede betydelige arealer på Dokka som er avsatt til parkeringsområder. Det er behov for strukturering for å utnytte disse arealene bedre.

Skysstasjon og skolebussparkering er lokalisert i to ulike områder på Dokka. Dette medfører mye busstrafikk i sentrum og gir en dårlig arealutnyttelse. Arealet til skysstasjon langs Parkgata begrenser i tillegg utviklingsmulighetene for arealene mellom COOP og stasjonsområdet.

I forhold til vegger kan en ved mindre omlegginger av vegtraseer frigjøre arealer til handel i sentrum av Dokka.

I henhold til den foreslåtte soneinndelingen på Dokka er det et ønske om minst mulig biltrafikk i «Breskebyen» sør for Storgata. Det må derfor tilrettelegges for parkering i randområdene og storvarehandel må fortrinnsvis lokaliseres utenfor.

Valdresbanens banelegeme og stasjonsområdet på Dokka er et sentralt utviklingsområde for Dokka sentrum. Tømmerterminalen på Dokka var på 80-tallet Norges største og var svært viktig for skogbruket i Land og Valdres. Etter nedleggingen i 1999 har banelegemet forfalt og det må til betydelige investeringer hvis dette skal kunne tas i bruk igjen. Samtidig er transportbehovene for tømmer og annet gods i stadig endring, og behovet for å kunne transportere gods over lange avstander blir heller større. Når distriktet samtidig sliter med dårlig standard på hovedvegnettet, ville det å på nytt ta Valdresbanen i bruk for godstransport vært gunstig både for økonomien i skogbruket og for annen industri.

Jernbaneverket har igangsatt en utredning av fremtiden for Valdresbanen. Denne forventes ferdig i 2015/ 2016.

Nordre Land kommune vurderer det som lite hensiktsmessig at en tømmerterminal skal ligge i Dokka sentrum i fremtiden. Kommunen vil derfor planlegge annen bruk av arealene i stasjonsområdet, men banelegemet og dets nærområde avsettes til jernbaneformål frem til Valdresbanens fremtid er avklart og arealene eventuelt kan frigis til annen bruk.

LØSNINGER

Soneinndeling av Fokusområde Dokka er omtalt tidligere.

Vegen bak Sentrumsbygg legges om (V3). Parkeringsplassene i området kan etter omleggingen omstruktureres og en kan få utnyttet arealene bedre samt få parkeringsplassene nærmere handelssentrum. Det foreslås å flytte Stasjonsvegen (V2) slik at den får en enklere utforming og frigjør areal som kan utnyttes til handelsvirksomhet.

Trasè for gang- og sykkelveg fra Sollisvingen til Dokka sentrum (GS2) og for fortau langs Landmovegen fra Gamlevegen til Nedre Smebyveg (GS1) er vist som framtidige gang-/sykkelveglinjer i planen. Arbeidet med reguleringsplan for fortau langs Landmovegen er startet opp og vil sannsynligvis bli vedtatt i 2015. I tillegg skal det gjøres nærmere vurderinger av trafiksikkerhetsforholdene på de viktigste gangforbindelsene (som er vist i grønnstrukturkartet) i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Skysstasjonen foreslås samlokalisert med skolebussparkeringsen bak Bondlid (BUSS). Slik kan arealer langs Parkgata frigjøres og en reduserer intertransport med buss i sentrum. Det gis mulighet for en utvidelse av næringsarealene ved COOP (BFK4) og en torgløsning ved Fløyterparken (S8). Samlokaliseringen bak Bondlid vil kreve en omstrukturering av parkering og vegarealene i området ved reguleringsplan for området.

Gangforbindelser/ bruer (V1) over til Døhlsholmen er omtalt under grønnstruktur.

3.6 MILJØ OG SAMFUNNSSIKKERHET

UTFORDRINGER – PROBLEMSTILLINGER

ENERGIBRUK, FJERNVARME

På Dokka er det flere større bioenergianlegg. Et anlegg ved Dokkahallen, i skoleområdet, som forsyner barneskolen, ungdomsskolen og Dokka videregående skole, Dokkahallen, Furulund barnehage og Lands Museum.

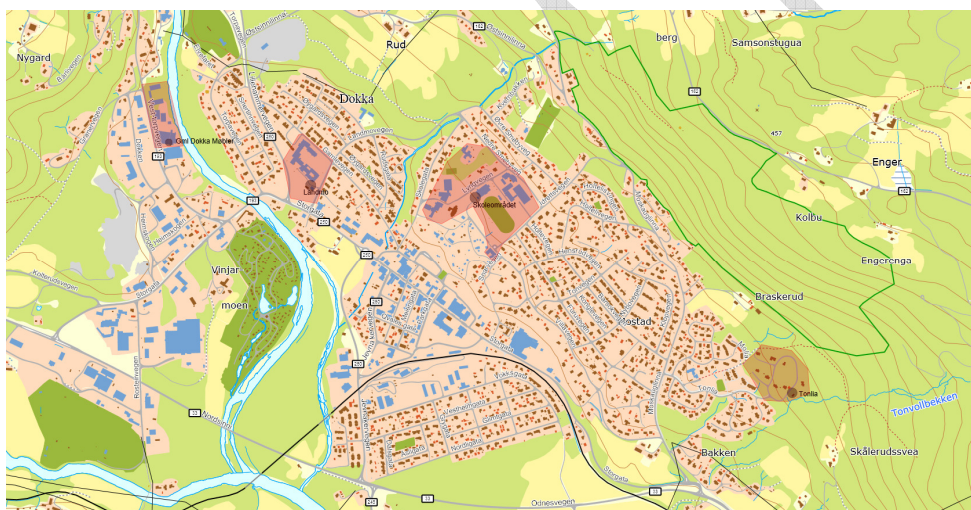
I Dokka vest er kommunen eier av et eldre bioenergianlegg ved tidligere Dokka Møbler. Anlegget forsyner industrilokalene, brann- og driftsstasjon samt driftsstasjon/ lager for VOKKS.

Ved Landmo er det et relativt nytt anlegg som forsyner Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter. Dette anlegget har stor kapasitet.

Nyeste del av Tonlia boligfelt er tilknyttet eget flisfyringsanlegg.

Figur 2: Kartet viser beliggenhet og dagens dekningsområde for disse anleggene.

Slettet: 4



FLOM I ELVER OG BEKKER

Ut fra temakart over bekker/elver i Dokkaområdet med buffersoner ser en at det er eksisterende bebyggelse som kan være utsatt for flom. Ut fra dette er det gjennomført flomutredninger i Kvernsvebekken/ Gurihusbekken og Tonvoldbekken. Det bør også gjennomføres utredning av bekken som krysser Bårivegen, hvor det har vært flomhendelser.

Flomutredninger for 200-års flom i Dokka elva er mottatt fra NVE og er implementert i tematisk plankart 1 for flom.

STØY

Det er utfordringer knyttet til støy i forbindelse med motorsportbanen på Vinjarmoen samt i forbindelse med arrangementer på Dokka Camping. Begge områdene er støyutredet.

I planarbeidet med områderegeringsplan for Dokka vest skal det gjøres ytterligere vurderinger av utfordringer knyttet til støy fra Vinjarmoen flerbruksanlegg.

LØSNINGER

ENERGIBRUK, FJERNVARME

Det bør utredes mulighetene for et større fjernvarmenett i området Dokka Vest med utgangspunkt i anlegget ved tidligere Dokka Møbler. Dette skal gjøres i forbindelse med områderegeringsplan for dette området.

Anlegget ved Landmo har stor uutnyttet kapasitet. Fortettinger og nye bygg i sentrumsområdet bør kunne utløse en utbygging av fjernvarmeutbygging i Dokka sentrum. Områderegeringsplan for Dokka sentrum skal utrede nærmere mulighetene for å tilknytte en større del av sentrum til fjernvarmeanlegget.

FLOM

Foreløpige resultater fra flomutredningen i Kvernsvebekken/ Guribusbekken viser at det må gjennomføres flomforebyggende tiltak i området. Noen tiltak er utført i forbindelse med bebyggelsen i Rudsgata. Tonvollbekken og bekk i Bårli må utredes med tanke på flom. Byggetiltak i disse områdene må ta hensyn til flomutfordringene. Tiltak som kommer frem i disse utredningene må inn i kommunens handlingsplan over forebyggende ROS-tiltak.

STØY

Støysoner for Vinjarmoen motorsportbane og Dokka Camping vises som hensynssone i eget tematisk plankart for støy. Det legges ikke opp til ny boligbebyggelse innenfor støysonene til Vinjarmoen motorsportbane eller Dokka Camping.

Vegtrafikkstøy fra fylkesveg 250 i forhold til fremtidig utbygging ved Landmo må kartlegges nærmere gjennom reguleringsplanarbeidet for dette området.

KART

Tematisk plankart 1 for flom viser hensynssoner for flom. Tematisk plankart 2 for støy viser hensynssoner for støy.

3.7 AREALER TIL OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING

UTFORDRINGER – PROBLEMSTILLINGER

Nordre Land kommune har i dag 92 institusjonsplasser på Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter. På Korsvold omsorgssenter (Torpa, Elverom) er det 20 omsorgsboliger hvor beboerne får hjemmetjenester, samt 4 tidsbegrensede plasser. Dette er sannsynligvis tilstrekkelig for de kommende 5 -10 år, men med den store eldrebølgen i vente rundt 2020-2030 er det grunn til å vurdere utvidelse av Landmo omsorg- og rehabiliteringssenter om noen år, avhengig av press på de ulike tjenestene.

Korsvold omsorgssenter bør bestå som i dag. Nordre Land kommune vil ha behov for minst 20 omsorgsboliger for personer som har et funksjonsnivå som ligger mellom det som er forenelig

med å bo hjemme og inneha en institusjonsplass. De 4 fidsbegrensede plassene tenkes brukt til mennesker som trenger kortere opphold (f. eks. avlastningsopphold) og som ikke krever omfattende faglig oppfølging.

Det er i tillegg et behov for ulike typer omsorgsboliger. Ved å bygge sentrumsnære boliger får leietakerne større tilgang på servicetilbud, forretninger og kulturliv, samtidig som tjenesteapparatet kan utføre omsorgsarbeid på en rasjonell måte.

LØSNINGER

Området rundt Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter (O1)

Arealene foreslås lagt ut til offentlig formål. Arealen er stort og bør kunne dekke behovet for et tilbud der en kan dra nytte av nærheten til eksisterende tilbud. Arealet omfatter også arealer som i dag er i bruk til boliger / leiligheter.

Området ved Dokka Bruk (O2)

Området der blant annet Maxbo Dokka og Dokka Bilco er lokalisert i dag, foreslås i fremtiden lagt ut til offentlig eller privat tjenesteyting. Dette er et areal som er sentrumsnært og på samme høydenivå som sentrum og vil være godt egnet til leiligheter for eldre med spesielle behov. En slik fremtidig endret arealbruk forutsetter at en finner gode alternativer for de bedriftene som er lokalisert i dette området i dag.

Skråningen ved Lands museum (O3)

Det videreføres et areal for å kunne videreutvikle en løsning for å knytte Lands museum tettere til Dokka sentrum. I tillegg åpnes det opp for at tilgrensende bolig (O3) kan tas inn i museumsarealet.

Kulturstasjonen (O4)

Det er ønsket om å utnytte dette området til kulturelle arrangementer og virksomheter. Dette forutsetter en avklaring i forhold til Valdresbanen om dens fremtid. I tillegg må prosjektet samordnes med bygningsvernmyndigheten i forhold til å ta vare på byggenes «sjel» samtidig som de må være funksjonelle i forhold til ny bruk.

ID	NYE OMRÅDER TIL OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING	NYTT AREAL-FORMÅL	ANTALL DEKAR NYTT AREAL	UTBYGGER	STATUS
O1	Landmo – utvidelse	Offentlig/ privat tjenesteyting	28,5	Kommunen	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Landmoområdet
O2	Dokka bruk (Maxbo, Bilco)	Offentlig/ privat tjenesteyting	11,9	Kommunen/ Privat	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Dokka Sentrum
O3	Tannlegebakken	Offentlig/ privat tjenesteyting	4,3	Kommunen/ Privat	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Dokka Sentrum
O4	Kulturstasjon	Offentlig/ privat tjenesteyting	5,4	Kommunen	Krav om regulering. Innarb. i områdereg.plan for Dokka sentrum

Tabell 1: Oversikt over nye områder til offentlig/ privat tjenesteyting

3.8 BOLIGOMRÅDER

UTFORDRINGER – PROBLEMSTILLINGER

Boligutredning for Oppland, utarbeidet av Prognosesenteret AS for Oppland Fylkeskommune i forbindelse med arbeid med Regional plan for attraktive byer og tettsteder, slår fast at det er en betydelig overdekning av eneboliger i Oppland. Utredningen anslår ideell prosentvis fordeling på boligtyper framover til å være 21 % eneboliger, 5 % småhus og 74 % leiligheter.

Boligbyggingen bakover i tid har fordelt seg omtrent motsatt (stor andel eneboliger og mindre andel leiligheter).

Bør stilles krav til boligstørrelse og boligfordeling i fremtidige boligprosjekter.

Sentrumsnære leiligheter

Den eldre del av befolkningen søker gjerne til leiligheter i sentrum eller boliger med beskjedne uteområder som krever lite vedlikehold. Nærhet til sentrumsfunksjoner og kollektivtransport vil være viktig for denne gruppen. Med den omtalte eldre bølgen i vente, bør det legges til rette for økt bygging av leiligheter både i sentrum og i boligområdene. Sentrumsnære leiligheter appellerer også til andre befolkningsgrupper som ønsker å være mindre avhengig av transport til daglige gjøremål.

Leiligheter i kombinasjon med forretning/ kontor (sentrum)

Dokka ønsker å fremstå som en Levende Landsby. Med dette ønsker en også et liv i sentrum utenfor butikkenes åpningstider. Et tiltak er å tilrettelegge for leiligheter i sentrum og gjerne i kombinasjon med forretning/ kontor i første etasje og leiligheter i øvrige etasjer.

Eneboliger

Til barnefamilier er det fremdeles eneboliger som er mest aktuelt. Nybygging på Dokka er begrenset i omfang, men det er viktig å ha et variert tilbud om eneboligtomter i gangavstand til skole, barnehage og friområder.

LØSNINGER

Tabell 2: Oversikt over områder avsatt til boligformål i fokusområde Dokka

ID		BOLIGTYPE	BOENHETER	UTBYGGER	STATUS
	GJELDENDE PLANER				
	Tonlia	Eneboliger	17	Kommunen	Reg. plan videreføres i ny områdereg. Dokka øst
	Barsok boligturn (beb. plan)	Eneboliger	3	Privat	Beb. plan videreføres i ny områdereg. Dokka øst
	Saga	Leiligheter	30	Privat	Reg. plan videreføres i ny områdereg. Dokka sentrum

	NYE BOLIGOMRÅDER				
B2	Dokka bruk	Leiligheter	50	Kommunen	Reguleres gjennom områdereg. Dokka sentrum
B3	Voksgata	Leiligheter	0	Privat	Planformål rettet ihht til dagens og fremtidig bruk. Området er utnyttet, ingen nye enheter planlegges.
B4	Løkka	Leiligheter/ rekkehus	0	Privat	Planformål rettet ihht til dagens og fremtidig bruk. Området er utnyttet, ingen nye enheter planlegges.
B5	Tonlia	Eneboliger/ rekkehus/ leiligheter	30	Privat	Reguleres gjennom områdereg. Dokka Øst
B6	Tonvold	Eneboliger/ rekkehus	10	Privat	Reguleres gjennom områdereg. Dokka Øst
B7	Engerhaug- bakken	Leiligheter	0	Privat	Planformål rettet ihht til dagens og fremtidig bruk. Området er utnyttet, ingen nye enheter planlegges.
B8	Bårli	Eneboliger	5	Privat	Reguleres gjennom områdereg. Dokka Vest
B9	Øygarden	Flermanns- boliger/ leiligheter	20	Kommunen	Reguleres gjennom områdereg. Landmoområdet
B13	Torstumoen	Leiligheter/ rekkehus	12	Privat	Påbegynt reguleringsplan. Stoppet pga flomfare
	VURDERTE BOLIGOMRÅDER				
	Nerli	Enebolig	30	Privat	Gammel reguleringsplan oppheves pga konflikt med sikringsone vannverk i eget vedtak
	Braskerud	Enebolig og rekkehus	30	Privat	Er tatt ut av planen pga jordvern

Sum antall boenheter i nye områder er ca. 130 i tillegg til reserven på ca. 50 i gjeldende reguleringsplaner.

Summen av antall boenheter er større enn det antatte reelle behovet for planperioden. Denne romsligheten mener vi er nødvendig for å kunne tilby et bredt spekter boligtyper og boligstørrelser.

For å sikre at kommunen har styring med tomtetilbudet i planperioden, bør kommunen stå for utbygging av en viss andel tomter. Private boligfelt har en større usikkerhet knyttet til fremdrift

og utvikling, men vil som et tillegg til kommunale tomter, gi tomtekjøpere større valgmuligheter i forhold til beliggenhet.

Snertinn/ Jettestuen grustak er først aktuelt til boligformål når uttaket av grus er ferdig (anslått til 10-15år). Arealet vises derfor som massetak i arealdelen i denne planperioden.

Området ved Øygarden (B9) er lagt ut til leiligheter/ flermannsboliger. Området er også egnet til omsorgsboliger/ -leiligheter. Det er utfordringer knyttet til adkomsten som må løses i reguleringsplan. Området bør ikke utnyttes før Snertinn/ Jettestuen grustak er avsluttet, og det knyttes derfor en rekkefølgebestemmelse til boligområdet.

Området ved Torstumoen (B13) er lagt ut til leiligheter/ rekkehus. Det var fremmet en reguleringsplan for området. Planen stoppet opp på grunn av varslet innsigelse fra NVE vedrørende flomfare. NVEs foreløpige flomkart for Dokka tilsier at deler av boligområdet ligger i område med fare for vann i kjeller. Forholdet til flomfaren må løses gjennom reguleringsplan for området hvis det skal kunne tas i bruk til ønsket formål.

3.9 NÆRINGS- OG HANDELSOMRÅDER

UTFORDRINGER – PROBLEMSTILLINGER

Næring/ industri

Det er behov for å tilrettelegge mer areal for næring. Det er avsatt endel områder i gjeldende planer som ikke er utbygd. Disse er i stor grad i privat eie og dermed ikke umiddelbart tilgjengelig for interessenter.

Nordre Land kommune har noe arealreserve for industri og andre plasskrevende virksomheter, i næringsområdene Vinjarmoen og Dokken/ Granerområdet (N2) i Dokka-området, samt ved Åmot i Torpa. Deler av reserven er båndlagt til masseuttak før næringstomtene kan realiseres.

En annen problemstilling er også hvordan næringsområdene utnyttes. Gode, sentrumsnære næringstomter bør benyttes til industri/ produksjon, storvarehandel og kontor. Annen næringsvirksomhet som er mindre besøksintensiv som for eksempel lager bør kunne lokaliseres lengre vekk fra sentrum, men med god tilgang til nødvendig infrastruktur.

Forretning/ kontor

Det er viktig for Nordre Land kommune at Landsbyen Dokka kan utvikle seg videre som et handelssted samtidig som Dokkas identitet ivaretas. En «Ekte Landsby» kjennetegnes ved et kompakt og aktivt handelssentrum med sjel. Det er en klar utfordring for kommunen – sammen med andre aktører – hvordan behov for nye areal for handel kan løses ved omforming/ fortetting. En bedre arealutnyttelse i sentrum vil bidra til å styrke Dokka som distriktets handelssentrum.

Handel med større varer kan til en viss grad henvises til områder utenfor de mest sentrumsnære – men dette bør kun være et alternativ der arealer ikke kan løses i sentrumskjernen.

Kommunen kan styre kjøpesenteretableringer, og bør håndheve rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre strengt.. Bestemmelser til størrelse på bygg, krav til antall etasjer, krav til parkering

osv. er også med på å styre etableringer. Kommunen kan gi retningslinjer og stimulere til etableringer i tråd med bestemmelsen, og eventuelt avklare nye arealer for etableringer gjennom reguleringsplan.

LØSNINGER

Soneinndeling av varehandel er et virkemiddel for å styre etableringen av ulike typer handelsvirksomhet, dette gir føringer for fremtidige reguleringsplaner:

SONE 1

Sone for detaljhandel avgrenses til de arealformål som åpner for handel innenfor områdereguleringsplanområde Dokka sentrum (bestemmelsesområde # 4) Handel med varegrupper som ikke er plass- eller transportkrevende skal så langt det er mulig, lokaliseres i sentrum av Dokka.

SONE 2

Sone for storvarehandel avgrenses til de arealformål som åpner for handel innenfor områdereguleringsplanområde Dokka vest (bestemmelsesområde # 1).

Storvarehandel

Storvarehandel skal lokaliseres i tilknytning tettstedet, og på en slik måte at den kan nås fra hovedvegnettet med minst mulig forstyrrelse av miljøet i tettstedet.

Storvarehandel kan lokaliseres inne i et tettsted bare hvis den kan nås fra hovedvegnettet uten uakseptable forstyrrelser av miljøet i tettstedet. Varegrupper som inngår i storvarehandel er for eksempel motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer, brunevarer.

Gjennom områdereguleringsplanene i Fokusområdet skal det innarbeides en mer detaljert inndeling av næringsområdene. Nærings- og handelsarealer (klasse B) ligger i tilknytning til offentlig vegnett og annen infrastruktur bør utnyttes til virksomheter med middels eller høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet (produksjonsbedrifter, kontor, storvarehandel).

Næringsarealer (klasse C) er virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet (for eksempel lager) lokaliseres til egne områder der det kan være en større avstand til offentlig vegnett.

Tabell 3: Oversikt over ledige næringsarealer i gjeldende reguleringsplaner og nye områder lagt ut i arealdelen

ID	LEDIG NÆRINGSAREAL I GJELDENE REG.PLANER	GNR/BNR	EIER*	AREAL (DAA)	FORMÅL	STATUS
	Vinjarmoen (Dokka Fasteners og Lena Maskin for videreutvikling)	39/44	P	6	Industri	Omreguleres i ny områdereg. Dokka vest.
	Vinjarmoen	15/88	P	7	Industri	
	Vinjarmoen (Noe av	41/4	P	43	Industri	

	arealet er landbruk)					
	Vinjarmoen (Kistefos Møbler)	39/74	P	6,1	Industri	
	Vinjarmoen	39/41	K	4,4	Industri	
	Vinarmoen (Dokka Fastners opsjon)	39/6	P	24	Industri	
	Vinjarmoen	39/6	P	35	Industri	
	Vinarmoen	39/42	K	3	Industri	
	Granerområdet (kun deler av arealet aktuelt)	39/20	K	119	Industri/ (masseuttak)	Omreguleres i ny områdereg. Dokka vest. Masseuttak må avsluttes.
	Granerområdet	15/5 m. fl	P	27	Industri	Omreguleres i ny områdereg. Dokka vest. Masseuttak må avsluttes.
	Granerområdet	15/110	P	6	Industri	Bebygges i 2014
	Granerområdet	15/111	P	6,5	Industri	Bebygges i 2014
	Dokken søndre		P	3,6	Industri B/C	Området ses på gjennom områdereg. Dokka vest
	NYE NÆRINGS-OMRÅDER, KLASSE C, LAGER					
N1	Gjefle grustak	121/3	P	105	Lett industri/lager	Området tas inn i områdereg. Landmoområdet
	NYE NÆRINGS-OMRÅDER, KLASSE B					
N2	Dokken / Granerområdet	39/20	K	31,5	Industri B	Dokken grustak m.m omreguleres gjennom områdereg. Dokka vest.
	OMRÅDER SOM ER VURDERT					
I2	Vinjarmoen flerbruksanlegg	39/42/1	K	103	Industri	Areal brukt til motorsport i dag. Er vurdert som aktuelt til industriformål. Foreslås videreført til dagens formål.

Næring/ Industri

Tabell 4: Oppsummering av areallene for næring, industri. Arealer i eksisterende reguleringsplaner er tatt inn samt arealer lagt ut i arealdelen.

TYPE NÆRINGSOMRÅDE	ANTALL DEKAR, PRIVAT (NYE AREALER)	ANTALL DEKAR, KOMMUNAL (NYE AREALER)
Næring, besøksintensiv, klasse B	189 (25)	158(32)
Næring, besøkseksintensiv, klasse C	105 (105)	0
SUM	294 (130)	158 (32)

Til sammen avsettes det gjennom arealdelen 452 daa næringsarealer/ industri. 162 dekar av dette er nye arealer som ikke er avsatt i tidligere planer. Dette vurderes å være innenfor det som er behovet i planperioden. Av nye arealer er 105 dekar Gjefle grustak der vi ønsker å lokalisere mindre arbeidsplass/ besøksintensiv virksomhet. Intensjonene er at dette arealet vil redusere presset på de «beste» næringsarealene på Dokka.

For å kunne tilby lett tilgjengelige næringsstomter av en viss størrelse, både for virksomheter som ønsker å etablere seg her, og for videreutvikling av eksisterende virksomheter er det viktig med fremdriften i avslutning av grustakene.

VINJARMOEN

Arealene ved Vinjarmoen ligger inne i gjeldende reguleringsplaner. Ledige næringsarealer er i stor grad privat eid. Arealene foreslås videreført i ny områdereguleringsplan og på grunn av sin nærhet til offentlig vegnett og god infrastruktur forøvrig, skal forbeholdes virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet.

DOKKEN - GRANEROMRÅDET (N2)

Hele området inkludert reguleringsplan for Granerområdet tas inn i ny områderegulering for Dokka vest. Det foreslås også en utvidelse av næringsområdene ved FV 33. Området legges til rette for næring – industri. Områdene nær offentlig vegnett er egnet for virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet, og som er avhengig av bilbruk/ biltilgjengelighet, mens områdene lenger vekk fra offentlig vekk kan være egnet for virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet.

GJEFLE GRUSTAK (N1)

I spørsmålet om etterbruken etter endt uttak av grusmassene i Gjefle grustak er boligformålet vurdert opp mot behovet for næringsareal. Eksisterende plan har satt av området til boligformål. Vi vurderer at det ligger bedre til rette for næringsformål. Det er et behov for kunne tilby tomter til virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet og som er avhengig av bilbruk/ biltilgjengelighet. Dette området ligger godt til rette for dette og vil avlaste presset på Vinjarmoen/ Granerområdet for denne typen virksomhet. I forhold til boligformålet mener vi at arealet ligger langt unna sentrum og mindre gunstig lokalisert i forhold til lys og solforhold samt lokalklima.

Når etterbruken av Gjefle grustak fastlegges til næringsformål betyr det også at en kan gå lengre ned i terrenget og ta ut de grusreservene som ligger der før massetaket avsluttes. Området kan tas gradvis i bruk til næringsformål ettersom de ulike etappene i masseuttaksplanen fullføres.

Næring / handel i Dokka sentrum

Tabell 5: Oversikt over nye næringsarealer til næring – forretning, handel :

ID		EIER *	AREAL (DAA)	FORMÅL	STATUS
BFK1	Storgata v Sentrumsbygg	K/P	4,5	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK2	Stasjonsområdet	K	8,2	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK3	Gjensidigetunet	P	3,1	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK4	Skysstasjonen	P	5,8	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK5	Storgata v Bergfoss	P	2,0	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK6	Bondlidtorget	P	1,8	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK7	Ved Rimi	P	1,6	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK8	Døhl	P	15,0	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK9	Løkka	P	7,0	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK10	Dokkalunden	K	1,9	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum
BFK12	Bak Bondlid	P	0,9	Forretning/ bolig/kontor	Tas inn i områdereg Dokka sentrum

I tillegg ligger fremtidig formål på arealer til kombinert formål forretning/næring, storvare langsmed kommunal del av Storgata ut mot fv. 33. Dette gjelder følgende arealer:

- FN1 Vinjarmoen
- FN2 Ved Felleskjøpet
- FN3 AK / Mesta
- FN4 Vinjar
- FN5 Håpet

Disse er ikke med i oversikten over nye arealer da de allerede er i bruk til forretning / næring. Nytt formål i arealdelen stadfester derfor eksisterende bruk.

Tabell 6: Oppsummering av nye arealer til forretning / handel

Type næringsområde	Antall dekar, privat	Antall dekar, kommunal
Forretning detaljhandel/storvarehandel	39,4	12,4

For å få til en høyere grad av arealutnyttelse i Dokka sentrum og dermed få tilgjengeliggjort arealer som kan benyttes til handel / forretning gjøres følgende grep:

Storgata v/ Sentrumsbygg (BFK1)

Det åpnes opp for å kunne utnytte disse eiendommene til forretning.

Stasjonsvegen/ Dokkalunden (BFK2)

Gjennom en omlegging av stasjonsvegen frigjøres arealer langs stasjonsområdet som kan benyttes til forretning. Arealen kan benyttes til forretning.

Fortetting langs ny FV250 og Dokkaelva (BFK8)

Området er dårlig utnyttet og kan fortettes, storvarehandel.

Fortetting Bondlidtorget (BFK6)

Arealen fungerer dårlig som torg og kan utnyttes bedre til forretningsvirksomhet. Det legges tilrette for nytt torg ved Fløyterparken.

Skysstasjonen (BFK4)

Gjennom samlokalisering av skolebusstopper og skysstasjon frigjøres arealet BFK4 som kan utnyttes til næringsarealer.

Det er ikke lagt ut nye områder til forretning i randsonene til sentrum da det er ønskelig å fortette de eksisterende sentrumsarealene før eventuelt nye områder legges ut.

UTKAST

4 UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL FOKUSOMRÅDE DOKKA

Disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for fokusområde Dokka i tillegg til bestemmelser og retningslinjer gitt til kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner eldre enn kommuneplanens arealdel vil fortsatt gjelde innenfor fokusområde Dokka så langt de ikke er i strid med den overordnede planen.

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV (JF. PBL § 11-9 NR. 1)

Innenfor fokusområde Dokka skal det utarbeides 4 områdereguleringsplaner (se bestemmelsesområder kapittel 4-7). Foreslått ny arealbruk i arealdelen kan ikke utnyttes før det er utarbeidet ny reguleringsplan.

For eksisterende planformål kan tiltak unntas fra plankrav dersom samtlige krav nedenfor er oppfylt:

- Tiltaket er i tråd med arealdelen
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med bevaringsverdige bygg jf. pkt. 2.4 eller ikke bryter vesentlig med eksisterende bygningsstruktur eller volum og form på omkringliggende bygninger og landskap
- Tiltaket er ikke større enn 300 m² BRA
- Tiltaket omfatter ikke mer enn 2 boenheter
- Tiltaket krever ikke dispensasjonsbehandling etter regler i plan og bygningslova
- Tiltaket kan sikres infrastruktur som vannforsyning, avløp og adkomst til offentlig veg

RETNINGSLINJE LOKALISERING AV NÆRING OG VAREHANDEL

VAREHANDEL

Detaljhandel defineres som varegrupper som ikke er plass- eller transportkrevende, og skal lokaliseres til bestemmelsesområde 4 Dokka sentrum (#4)

Storvarehandel defineres som plass- og transportkrevende. Varegrupper som inngår i storvarehandel er for eksempel:

- Motorkjøretøyer
- Landbruksmaskiner
- Trelast og andre byggevarer
- Varer fra planteskoler/hagesentre
- Møbler
- Hvitevarer/ brunevarer

Storvarehandel lokaliseres til bestemmelsesområde Dokka Sentrum(#4) og Dokka vest (# 1).

NÆRING

Klasse B: Arealer i tilknytning til offentlig vegnett og annen infrastruktur. Skal utnyttas til virksomheter med middels eller høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet (produksjonsbedrifter, kontor, storvarehandel).

Klasse C: Arealer med større avstand til offentlig vegnett. Skal utnyttas til virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet (for eksempel lager).

1.2 BYGGEFORBUD LANGS VANN OG VASSDRAG (JF. PBL §§ 11-9 NR.5 OG 11-11 NR. 5)

Innenfor bestemmelsesområdene #1- #4 innenfor Fokusområde Dokka, fastsettes en byggeforbudssone fra Dokka og Etha elv på 50 meter i uregulerte områder.

1.3 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID JF. PBL § 11-9 NR. 8

I tillegg til generelle krav til reguleringsplaner gjelder følgende for utarbeiding av reguleringsplaner innenfor Fokusområde Dokka:

- Det kan kreves dokumentasjon på at vegnettet som blir berørt er tilstrekkelig for den foreslåtte utbyggingen.
- Bil- og fotgjengeradkomst må gjøres greie for.
- Til et alternativt planforslag (som er i strid med arealdelen eller utfyllende bestemmelser) må det fra forslagsstiller sin side foreligge en begrunnet analyse for avviket, samt en vurdering av konsekvensene i forhold til sentrumsplanen sin helhet (trafikksystem, adkomst, arealbruk, grad av utnytting, estetikk og utforming).
- Områdereguleringsplanene for Dokka, (bestemmelsesområdene #1 – #4) vil kreve utredninger i forhold til 200-års flom i Dokka- og Ethaelva.

Som grunnlag for vurdering og behandling av planer skal følgende materiale følge søknaden:

- Det skal gjøres greie for hvordan området inngår i en større sammenheng i forhold til omgivelsene, hvordan omsøkte volum og høyder er tilpassa nabobygg og naboeiendommer. Dette skal illustreres ved snitt/fasadeoppriss og 3D-modell. Tilpassing til bygninger regulert til spesialområde bevaring, samt område som er bandlagde for å reguleres til dette formålet, må og dokumenteres.
- Bygninger som er registrert på registreringskartet bygningsvern skal få en bygningsvern faglig vurdering og benyttes som et grunnlag i planarbeidet.
- Sol- og skyggediagram som viser solforhold ved jevndøgn kl.15.00 samt for 1.mai kl. 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00, i alle etasjer innenfor planområdet og på aktuelle naboeiendommer.
- Det må dokumenteres at krav til universell utforming, estetikk, uteoppholdsareal og parkering er innarbeidet i planforslaget.
- Dokumentasjon av miljømessige forhold, mellom annet forurensing, støy, energi og avfallshåndtering. I områder hvor det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, skal de nødvendige fakta om dette komme fram i planprosessen.

For nye gang- og sykkelveger/fortau som er vist på plankartet skal det i reguleringsplan tas endelig stilling til sidevalg.

RETNINGSLINJE KRAV TIL BYGGESAK

Byggesøknader skal inneholde og dokumentere følgende:

- Situasjonsplan i målestokk 1:500 eller annen formålstjenlig målestokk.
- Utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise avkjøring med stigningsforhold, opparbeiding av lekeareal, adkomst, parkering for bil og sykkel, håndtering av søppel, varelevering, endring, planting, utendørs lyssetting, møblering og eventuelt reklame.
- Terrengprofil gjennom planlagt tiltak/bygning som viser terrengtilpassing, høyde på bygg samt forholdet til nabobygg. Eksisterende og planert terreng skal vises.
- Ved naboskap til bygg som er regulert til spesialområde bevaring samt bygninger eller område som er båndlagte for å reguleres til dette formålet, skal tilpassing dokumenteres.
- Fasade på nybygg skal vises sammen med kvartalets fasader i si fulle lengde, eller sammen med fasadene til nabobygningene.
- Sol- og skyggeforhold skal dokumenteres. Solforhold ved jevndøgn kl.15.00 samt 1.mai kl 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00 skal vises med mindre dette er tilstrekkelig ivaretatt i utbyggingsplanen.
- Det må dokumenteres at krav til universell utforming, utforming av tiltak, parkering, miljø og samfunnstrygghet er innarbeidet i prosjektet.
- Bygninger som er registrert på registreringskartet bygningsvern skal ha en bygningsvernaglig vurdering før eventuelle tiltak kan godkjennes.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG – FELLESBESTEMMELSER

Gjelder følgende arealformål vist i plankartet:

- Boligbebyggelse
- Forretning
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Andre typer anlegg

2.1 BYGGEHØYDER JF. PBL § 11-9 NR. 5

Maks byggehøyde for 3 etasjer er 11 meter.

Maks byggehøyde for 4 etasjer er 13 meter.

Ved fastsetting av byggehøyder skal det tas hensyn til nærliggende eksisterende bygninger, særlig gjelder dette bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer, samt gatebildet og eventuelt skrått terreng. Lavere byggehøyder kan derfor fastsettes i den enkelte byggesak eller reguleringsplan.

2.2 ESTETIKK JF. PBL § 11-9 NR. 6

Nye bygninger skal utformes med hensyn til helheten i området.

Gesimshøyde, målestokk og proporsjoner skal være tilpasset nabobygninger.

Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterommet med hensyn til skala, vinduer og fargesetting.

Fasader som er lengre enn 18 m skal brytes opp i fasadeuttrykket for å unngå lange og ensformige fasader.

Møneretning, takvinkel og takform skal tilpasses nabobygninger.

RETNINGSLINJE

Offentlige bygg og bygg som inneholder viktige funksjoner bør ha en utforming som signaliserer sin funksjon.

Ved planlegging av nye bygg og større ombygginger, over 500m² kan kommunen kreve at det skal utredes et alternativ der tre nyttes som hovedmateriale (bærende konstruksjoner og kledning).

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 GRØNNSTRUKTUR JF. PBL § 11-9 NR. 6

Rekreasjons- og parkareal innenfor Fokusområde Dokka skal ikke reduseres. Det er ikke tillatt å øke skyggelegging av disse arealene.

De ulike parkarealene skal ha ulik utforming med hensyn til forutsetninger og bruk, og det skal legges til rette for aktiviteter for barn og unge.

Det skal arbeides for å etablere grønne gangforbindelser mellom eksisterende og nye grøntområder.

Det bør legges vekt på at grønne områder sammen skal gi et variert tilbud til innbyggerne og besøkende i Dokka.

Tre og vegetasjon som på grunn av alder og/eller plassering har en spesiell miljømessig verdi bør tas vare på.

RETNINGSLINJER TIL UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN

STASJONSOMRÅDET (GP6)

Området skal utvikles til en park/markeds plass/ møteplass og et område som kan benyttes til større arrangementer. Området skal utvikles slik at dets identitet ivaretas samtidig som bevaringsverdige bygninger tas vare på og utvikles til å dekke nye behov.

SMEBY (GF2)

I området tillates mindre bygg og anlegg knyttet til lek, rekreasjon og fysisk aktivitet som ikke er tilknyttet organisert aktivitet, f. eks nærmiljøanlegg. Bruken av arealet til en eventuell

utvidelse av idrettsanlegget i Smeby (I1) må avklares gjennom en felles reguleringsplan for området.

DØHLSHOLMEN (GP1)

Døhlsholmen skal utvikles til å inneha en funksjon som nærturområde i Dokka.

Gjennom områdereguleringsplan skal det foretas en detaljering av arealbruken der det skilles mellom friområde og mer opparbeidet parkområde. Noen områder kan ha høy opparbeidingskvalitet; som for eksempel lekeapparater, balløkke, benker, belysning og mindre bygninger. Det er viktig å sonedele mellom støyende og stille aktiviteter.

4 BESTEMMELSESONRÅDE 4 - DOKKA SENTRUM

Bestemmelsesområde 4 (# 4) avgrenser fremtidig områdereguleringsplan for Dokka sentrum. Området omfatter handelssentrum i Dokka samt boligområdene på Torstu.

4.1 BOLIGBEBYGGELSE JF. PBL § 11-7 NR. 1

Tilleggsbestemmelser til enkelte boligområder:

Eksisterende boligområde Torstu – forbeholdes eneboliger.

Nytt boligområde ved Dokka stasjon (B2) skal reguleres til leiligheter, lavblokker, minimum 3 etasjer, maksimum 4 etasjer.

Nytt boligområde ved Torstumoene (B13) skal reguleres til leiligheter, og/ eller rekkehus, maks. 2 etasjer.

4.2 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG JF. PBL § 11-7 NR. 1

BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR (BFK)

Nybygg skal ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. I områdereguleringsplan kan det vurderes å åpne for 1 etasje innenfor enkelte arealer.

For bebyggelse med fasader ut mot Storgata og Parkgata, med unntak av BFK1 og BFK5 skal ikke bolig etableres i første etasje. Denne etasjen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet. Det skal være aktive fasader i 1. etasje ut mot gate, dvs. at 70 % av fasaden skal være vindu og/ eller inngang.

Andre etasje kan være boligenheter/ forretning/ kontor/ parkering. Øvrige etasjer skal være boenheter. Det samme gjelder ved større ombygginger tilsvarende nybygging.

Det kan etableres detaljhandel inntil 3000m².

Hele området ligger innenfor sone for detaljhandel. Storvarehandel kan lokaliseres her hvis den kan nås fra hovedvegnettet uten uakseptable forstyrrelser av miljøet i tettstedet.

BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ HOTELL (BFKH):

Nybygg skal ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. Bolig kan ikke etableres i første etasje. Denne etasjen skal benyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning/ kontor/ hotellingang/ resepsjon). Øvrige etasjer kan være forretninger/ bolig/ næring/ hotell.

RETNINGSLINJE

Sentrumsbygninger bør være inviterende i sitt uttrykk og være et trivselsmoment i gatemiljøet.

Bygningene skal ta opp elementer fra «Breskebyen».

Nybygg og restaureringer skal ikke bryte med identiteten i Dokka, men det åpnes for moderne bygg som tilpasser seg omgivelsene.

Detaljer fra «Breskebyen» videreføres med gangveger, beplantning, skilting, belysning mm.

4.3 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING

Aralet i skråningen ved Lands museum (O3) skal benyttes til bebyggelse/ anlegg som er tilknyttet Lands museum.

Arealene og byggene på (O4), Lokstallen og Lokverkstedet, skal benyttes til kulturrettet virksomhet. Bruken av byggene og arealet rundt disse skal utredes i områdereguleringsplan Dokka Sentrum.

Arealer ved gamle Dokka bruk (O2) skal benyttes til offentlig og privat tjenesteyting der nærheten til sentrum er vesentlig.

Arealene ved Landmo (O1) skal benyttes til bebyggelse der nærheten til eksisterende omsorgstilbud er vesentlig.

4.4 ANDRE TYPER ANLEGG

Formålet omfatter arealer til Dokka renseanlegg og Dokka vannverk og andre kommunaltekniske anlegg. Her tillates bebyggelse og anlegg knyttet til disse formålene.

4.5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR JF. PBL § 11-7 NR. 2

Gangveg til Døhlsholmen (V1) skal sikre gangforbindelse mellom Dokka sentrum via Døhlsholmen til Dokka Camping.

4.6 PARKERING JF. PBL § 11-7 NR. 2

Parkering knyttet til forretning/ kontor skal fortrinnsvis søkes løst i parkeringskjeller eller på tak.

RETNINGSLINJER TIL UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Dokka sentrum:

- Bygningsvern – bygningsmiljø: Registreringen av bevaringsverdige bygg og bygningsmiljøer i Dokka skal legges til grunn for planarbeidet. Bevaringsverdige bygg og

bygningmiljøer er en viktig del av Dokkas identitet og områdereguleringsplanen skal bidra til at denne ivaretas og utvikles.

- I områdereguleringsplan for Dokka Sentrum skal det legges spesiell vekt på estetikk. Planen skal inneholde bestemmelser og retningslinjer knyttet til bla fargebruk, gjerdetyper, fasadematerialer, balkonger/ plattinger, takutforming og vindusflater. For utomhusarealer skal det utarbeides en designmanual.
- Infrastruktur som parkering, bilveger, gangsystemer må utredes nærmere i reguleringsplanarbeidet. Spesielt utfordrende områder vil være:
 - Ønsket utvikling i stasjonsområdet med flere ulike arealformål vil kreve gode løsninger for adkomst både med bil og til fots.
 - Utnyttelse av BFK4 vil kreve at det finnes parkeringsløsninger enten under bakkenivå eller på tak.
 - For å knytte Lands Museum nærmere Dokka sentrum må adkomst til museet og sammenhengen videre mot stasjonsområdet vurderes nærmere.
- Støy må utredes nærmere i forhold til mulig bruk av stasjonsområdet til kulturaktiviteter og boliger.
- Forurenset grunn i stasjonsområdet er utredet og innarbeides i reguleringsplan.
- Området ved Fløyterparken (S8) skal utvikles til torg og samlingsplass.
- Utnytting av BFK4 forutsetter at skystasjonen flyttes. Det må inn rekkefølgebestemmelser i forhold til dette i reguleringsplanen.
- Utviklingen i stasjonsområdet forutsetter en avklaring i forhold til Valdresbanen og fremtidig bruk.
- Tiltak i henhold til flomutredning for Guribusbekken innarbeides i reguleringsplan.

5 BESTEMMELSESMRÅDE 1 - DOKKA VEST

Bestemmelsesområde 1 (# 1) avgrensner fremtidig områdereguleringsplan for Dokka vest.

5.1 NÆRING

Dokken/ Granerområdet (N2) skal reguleres til næringsformål. Gjennom regulering av området skal hele næringsområdet vurderes og deles inn i klasse B og C. Arealene i tilknytning til offentlig vegnett og annen infrastruktur skal utnyttes til virksomheter med middels eller høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet (produksjonsbedrifter, kontor, storvarehandel - klasse B).

5.2 KOMBINERT FORMÅL FORRETNING / NÆRING

Kombinasjonsformålet forretning/ næring kan omfatte forretninger for plasskrevende varehandel og annen næringsvirksomhet med høy arbeidsplassintensitet og/ eller besøksintensitet.

RETNINGSLINJER TIL UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Dokka vest:

- Hensyn til Etna som varig vernet vassdrag må ivaretas ved reguleringsplan
- For nye byggeområder langs fv. 33 skal det lages bestemmelser for det estetiske uttrykket til bebyggelsen.

- Hensyn til støy utredes nærmere ved regulering både på eksisterende virksomhet ved Vinjarmoen og Dokka Camping og de nye næringsområdene. Eventuelle behov for tiltak skal innarbeides i reguleringsplanen.

6 BESTEMMELSESONRÅDE 2 - LANDMOOMRÅDET

Bestemmelsesområde 2 (# 2) avgrenser fremtidig områdereguleringsplan for Landmoområdet.

6.1 BOLIGBEBYGGELSE

Tilleggsbestemmelser til enkelte boligområder:

Nytt boligområde ved Øygarden (B9) kan ikke tas i bruk før Snertin/ Jettestuen grustak er avsluttet og istandsatt. Området skal utnyttes til leiligheter, flermannsboliger.

6.2 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG JF. PBL § 11-7 NR. 1

BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR (BFK)

I området skal det tilrettelegges for kombinasjoner av bolig, forretning og kontor. Nybygg skal fortrinnsvis ha minimum 2 etasjer og maksimum 4 etasjer. Andre etasje kan være boligenheter/ forretning/ kontor/ parkering. Øvrige etasjer skal være boenheter. Det samme gjelder ved større ombygginger tilsvarende nybygging.

6.3 NÆRINGSAREALER

N1 Gjeffe grustak skal utnyttes til næringsformål etter at massetaket er avsluttet. N1 skal utnyttes til virksomheter med lav arbeidsplass- og besøksintensitet (for eksempel lager), klasse C.

Ved regulering må det innarbeides bestemmelser for å unngå støyende virksomheter som kan komme i konflikt med eksisterende boligbebyggelse.

6.4 OFFENTLIG OG PRIVAT TJENESTEYTING

Arealer ved Landmo omsorgs- og rehabiliteringssenter (O1) er avsatt til fremtidig areal for offentlig og/eller privat tjenesteyting. Arealene skal benyttes til bebyggelse der nærheten til eksisterende omsorgstilbud er vesentlig.

RETNINGSLINJER TIL UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Landmoområdet:

- Hensyn til støy utredes nærmere ved regulering av ny næringsvirksomhet i Gjeffe grustak. Støy fra fv. 250 ved utnyttelse av arealene langs denne vegen må også utredes nærmere.
- Ved utnyttelse av området B9 må det finnes trafiksikre og gode adkomstløsninger.

7 BESTEMMELSESONRÅDE 3 - DOKKA ØST

Bestemmelsesområde 3 (# 3) avgrensar fremtidig områdereguleringsplan for Dokka øst.

7.1 BOLIGBEBYGGELSE

Tilleggsbestemmelser til enkelte boligområder:

Områdene i Tonlia (B5) og Tonvold (B6) skal det reguleres til et variert boligtilbud, med både eneboliger, rekkehus og leiligheter, evt. terrasseleiligheter.

Området Tonvold (B6) skal bygges ut før Tonlia (B5).

Gang og sykkelveg Sollisvingen – Dokka sentrum (GS2) må være på plass før Tonlia (B5) kan utnyttes.

7.2 IDRETTSANLEGG

Innenfor Smeby (I1) tillates bygg og anlegg knyttet til lek, rekreasjon, og idrettsformål, også til bruk for organisert aktivitet.

Endelig avgrensing av arealet for idrettsanlegg i Smeby (I1) vurderes opp mot avgrensning av friområdet i Smeby (GF2) og fastsettes endelig gjennom reguleringsplanen.

RETNINGSLINJER TIL UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN

Spesielle temaer som skal avklares og utredes i områdereguleringsplan for Dokka øst:

Ved regulering av B5 og B6 må 200-årsflom i Tonvollbekken utredes og eventuelle tiltak innarbeides i planen.

Ved regulering og ved evt. utvidet bruk av idrettsanlegget i Smeby (I1) må det finnes trafiksikre og gode adkomst- og parkeringsløsninger. Forholdet til støy- og eventuelt støvproblemer fra anlegget skal utredes i reguleringsarbeidet og evt. før det åpnes for utvidet aktivitet i området.

8 «BRESKEBYEN» - HENSYNSSONE FOR BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ JF. PBL § 11-8 C) JF. § 11-9 NR. 7

«Breskebyen» er angitt som hensynssone for bevaring av bygninger og kulturmiljø. Formålet med hensynssonen er å ivareta den opprinnelige Dokka «stasjonsby». Til hensynssonen gis det retningslinjer for bruk av arealene.

Før det kan tas standpunkt til nybygg, ombygging eller riving av bygg innenfor hensynssonen, skal saken oversendes kulturarvenheten i Oppland fylkeskommune for uttalelse.

RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONE - «BRESKEBYEN»

«Breskebyen» skal holdes mest mulig bilfritt og parkering lokaliseres utenfor.

Innenfor kvartalsstrukturen i «Breskebyen» skal nybygg ha minimum 2 etasjer og maksimum 3 etasjer. Første etasje kan være næringsarealer, bolig, garasjer, 2. etasje, og eventuelt 3. etasje skal være bolig. Bygningene skal ha saltak og kan ha en grunnflate på inntil 500m².

Det kan gis fritak fra de generelle normkrav om utearealer til boligformål og normkrav om parkeringsarealer til bolig og næring når dette bidrar til å fremme formålet med hensynssonen.

Parkeringsareal på bakkeplan bør ikke økes innenfor Breskebyen.

UTKAST

VEDLEGG

1. Registreringskart kulturverdi bygninger i Dokka
2. Registrering grønnstruktur Dokka
3. Bestemmelsesområder i Fokusområde Dokka

UTKAST