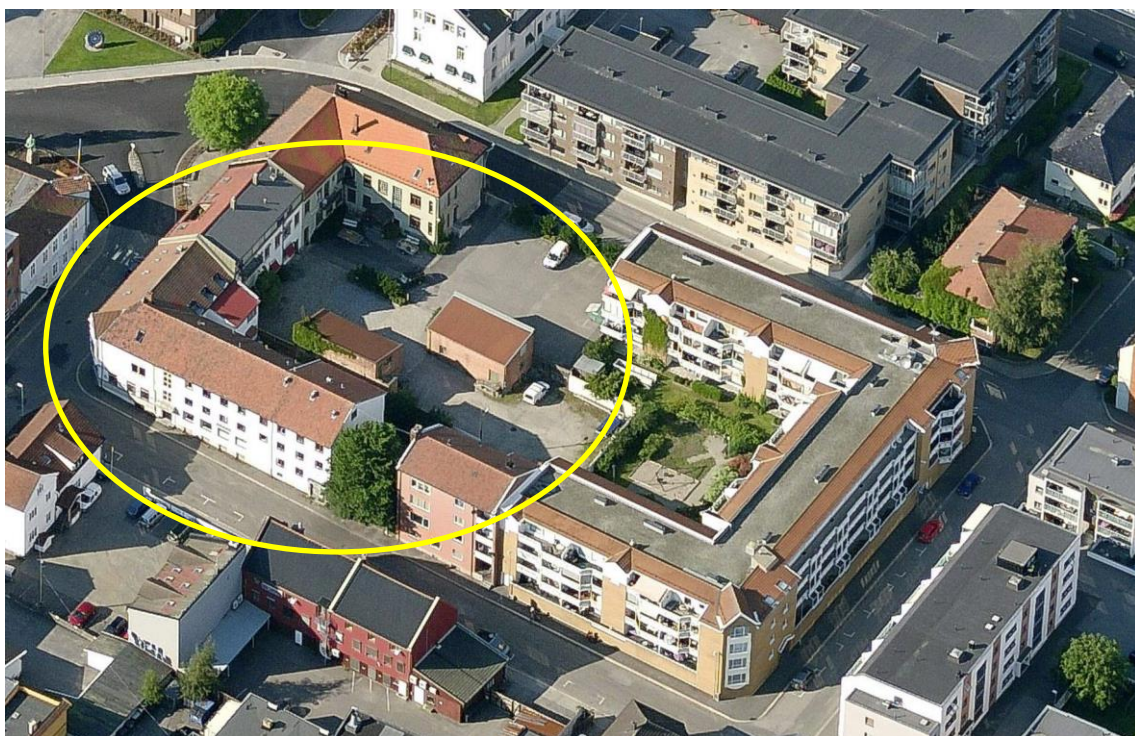




Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Del av Kvartal 62B - Grandhjørnet



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 20.06.2024

Datert: 04.05.2023

Revidert: 24.06.2024

Innholdsfortegnelse	SIDE
1. FORMÅLSPARAGRAF	
4	
2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER	
4	
2.1 Bebyggelse og anlegg	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	4
2.3 Hensynssoner	4
2.4 Bestemmelsesområder	4
3. FELLESBESTEMMELSER	
5	
3.1 Arkitektur.....	5
3.2 Estetisk utforming.....	5
3.3 Kulturminner.....	5
3.4 Støy	5
3.5 Bygge- og anleggsvirksomhet	5
3.6 Luftkvalitet	6
3.7 Vann- og avløp	6
3.8 Overvannshåndtering	6
3.9 Grunnforurensning.....	6
3.10 Naturmangfold.....	6
3.11 Geotekniske forhold.....	7
3.12 Byrom og viktige forbindelser.....	7
3.13 Kriminalitetsforebyggende tiltak	7
3.14 Fjernvarme	7
4. BEBYGGELSE OG ANLEGG	
7	
4.1 Dokumentasjonskrav - Sikringstiltak for nabobebyggelse	7
4.2 Dokumentasjonskrav – Plan for bygge- og anleggsfasen.....	7
4.3 Dokumentasjonskrav - utomhusplan med takplan.....	8
4.4 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg.....	8
4.5 Fellesbestemmelser for sentrumsformål - Felt SF.....	8
4.5.1 Arealbruk	9
4.5.2 Utforming og estetikk.....	9
4.5.3 Utnyttelse.....	9
4.5.4 Plassering og byggehøyder.....	9
4.5.5 Takterrasser	10
4.5.6 Rekkverk.....	10
4.5.7 Boligkvalitet og boligsammensetning	11
4.5.8 Næringsarealer og tjenesteyting	11
4.5.9 Uteoppholdsareal	11
4.5.10 Lekeareal	12
4.5.11 Luftinntak	12

4.5.12	Sykkelparkering	12
4.5.13	Bilparkering	12
4.5.14	Energianlegg	13
4.6	Sentrumsformål – Bygg A	13
4.6.1	Bevaringsverdig bygg – Glengsgata 24	13
4.7	Sentrumsformål – Bygg B	13
4.7.1	Utforming	13
4.8	Sentrumsformål – Bygg C	13
4.8.1	Arealbruk	13
4.8.2	Utforming	13
4.9	Sentrumsformål – Bygg D	14
4.9.1	Arealbruk	14
4.9.2	Utforming	14
4.10	Renovasjonsanlegg – Felt RE	14
4.10.1	Arealbruk	14
4.10.2	Utforming	14
5.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
	14	
5.1	Fellesbestemmelser	15
5.2	Kjørevei – Felt o_SKV1 og o_SKV2	15
5.3	Fortau (o_FO1, o_FO2 og o_FO3)	15
6.	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	
	15	
6.1	Sikringssone – friskt (H_140)	15
6.2	Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H_570)	15
7.	REKKEFØLGEBESTEMMELSER	
	16	
7.1	Ved søknad om rammetillatelse:	16
7.1.1	Grunnundersøkelser	16
7.1.2	Støy	16
7.1.3	Overvannshåndtering	16
7.1.4	Forurenset grunn	16
7.1.5	Luftforurensning	16
7.1.6	Teknisk infrastruktur	16
7.1.7	Behov for ny nettstasjon	17
7.1.8	Utomhusplan med takplan	17
7.1.9	Plan for bygge- og anleggsfasen	17
7.2	Før det gis igangsettingstillatelse:	17
7.2.1	Søknad om rivetillatelse av eksisterende bebyggelse	17
7.2.2	Kabelpåvisning	17
7.3	Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest	17
7.3.1	Boligtiltak	17
7.3.2	Teknisk infrastruktur	18
8.	BESTEMMELSESOMRÅDER	

18

8.1	Parkeringskjeller (#1)	18
8.2	Overbygg til svalgang på takterrasse Bygg B (#2)	18
8.3	Møbleringssone (#3)	18
8.4	Takform (#4)	18

9. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE**18****1. FORMÅLSPARAGRAF**

Hensikten med planen er å transformere og fornye et kvartalshjørne i Sarpsborg sentrum for å legge til rette for byliv og økt mangfold gjennom et flerfunksjonelt sentrumsformål. Planen sikrer attraktive, trygge og sosialt bærekraftige boliger med tilhørende parkeringskjeller, grønne uterom i gårdsrom og på tak, samt utadvendte næringslokaler i 1. etasje ut mot gatene.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i kvartalet og bygge oppunder områdets stedsidentitet og bymiljø. Bevaringsverdig bebyggelse med eksisterende portrom, skal restaureres og ivaretas ved «vern gjennom aktiv bruk».

Planen sikrer økt fremkommelighet og trafikksikker tilretteleggelse for myke trafikanter i gatene og gjennom kvartalet. Planen ivaretar og utvikler grønnstrukturen i sentrumsgatene og planen tilpasses et endret klima med økte nedbørsmengder.

2. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

(Jf. pbl. § 12-5 og § 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Sentrumsformål (SF)
- Renvoasjonsanlegg (o_RA)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjøreveg (o_KV1, o_KV2)
- Fortau (o_FO1, o_FO2, o_FO3)

2.3 Hensynssoner

(Jf. pbl § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Frisikt (H140)

2.4 Bestemmelsesområder

(Jf. pbl § 12-6)

- Bestemmelsesområde - Underjordisk parkeringsanlegg (#1)

- Bestemmelsesområde – Utforming (#2)
- Bestemmelsesområde – Utforming – møbleringssone (#3)
- Bestemmelsesområde – Utforming – høyde og takform

3. FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Arkitektur

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved riving, utforming og utbygging brukes miljø- og ressursvennlige løsninger. Ny bebyggelse skal gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygningsmiljø.

3.2 Estetisk utforming

(Jf. pbl § 12-7, nr. 1)

a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både med hensyn til form, detaljering, materialer og vegetasjon, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Dette gjelder også konstruksjoner, herunder støttemurer og tekniske bygg.

b. Materialbruk og fargevalg skal tilpasses tiltakets omgivelser og utformes for å oppnå god fjern- og nærvirkning. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

3.3 Kulturminner

(Jf. pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og avdeling for kulturarv i Viken Fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

3.4 Støy

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

a. Ved oppføring av støyfølsom bebyggelse og etablering av uteoppholdsarealer skal anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 overholdes.

b. Innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2021.

c. Det skal om nødvendig gjøres lokale støyskjermingstiltak.

d. Alle boenheter skal ha minimum halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom til stille side og tilgang til egnet uteoppholds- og lekeareal med tilfredsstillende støyforhold.

3.5 Bygge- og anleggsvirksomhet

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

a. Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser i tabell 4 i T-1442/2021. Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021, skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 2, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

b. Det skal utarbeides en plan for håndtering av støy med avbøtende tiltak, informasjon og dialog med berørte parter, jf. kapittel 6.3 i T-1442/2021.

b. Luftkvalitetsgrenser angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen.

3.6 Luftkvalitet

(jf. pbl. § 12-7, nr. 3 og nr. 12)

Det skal utarbeides en utredning på luftforurensning med tilhørende avbøtende tiltak i tråd med T-1520, ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensning eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensning. Anbefalingene i utredningen skal følges.

3.7 Vann- og avløp

- a) Vann- og avløpsanlegg skal opparbeides i henhold til prinsippene vist i Swecos «VAO-rammeplan», datert 15.02.2023, rev.00.
- b) Ved etablering av varige konstruksjoner, vegetasjon (trær) og nedgravd renovasjonsløsning skal avstand til eksisterende VA-ledningsnett være minimum 4 m.

3.8 Overvannshåndtering

(Jf. pbl. § 12-7, nr.3)

- a) Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering innenfor planområdet.
- b) Tretrinnsstrategien legges til grunn for overvann og flomveier. Overvann skal håndteres på egen grunn, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i uteoppholdsarealer.
- c) Det skal innenfor planområdet, på tak, i gårdsrom og i gater opparbeides regnbed, infiltrasjonssandfang eller annen løsning for fordrøyning.
- d) Uteoppholdsarealer skal utformes slik at overskudd av overvann ved store nedbørmengder ledes i flomveger bort fra bebyggelse.
- e) Flomveier skal dimensjoneres for regn med 25 års gjentakintervall med tillegg for klimafaktor 1,4.
- f) Overvannshåndtering tillates utenfor byggegrenser.

3.9 Grunnforurensning

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 3)

Før det foretas bygge- og gravearbeider innenfor felt SF skal det vurderes om det er mistanke om grunnforurensning. Påvises overskridelse av normverdier, skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskrift av 1. juli 2004, kapittel 2, eller senere forskrifter som erstatter denne. For øvrig skal veiledning utarbeidet av Klima- og forurensningsdirektoratet (KLIF) legges til grunn.

3.10 Naturmangfold

(Jf. pbl § 12-7, nr. 6)

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3.11 Geotekniske forhold

(Jf. pbl. § 12-7, nr. 12) Løsninger for graving og fundamentering i området skal følge anbefalinger gitt i «Geoteknisk notat» D0072534-RIG-N-001 datert 04.08.22 sist revidert 07.03.24. Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad i tiltakskategori K4.

3.12 Byrom og viktige forbindelser

(Jf. pbl. § 12-7, nr.4)

a. Det skal opparbeides én universelt utformet passasje fra Glengsgata til bakgården, og en passasje med trappeforbindelse fra Oskars gate til bakgården.

b. Det skal sikres tilgjengelighet i planområdet for videre passasje fra bakgård og ut til Astrids gate.

3.13 Kriminalitetsforebyggende tiltak

(jf. pbl. § 12-7, nr.4)

- a) Passasjer skal være oversiktlige og åpne gårdsrom. Passasjer tillates stengt av på nattestid.
- b) Passasjer og gårdsrom skal være belyst.
- c) Bebyggelse skal ha vinduer mot gårdsrommet.

3.14 Fjernvarme

(jf. pbl. § 11-9, pkt.3, §12-7, nr. 8)

Byggverk innenfor planområdet skal etableres med vannbårne oppvarmingssystemer og tilknyttes fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Dokumentasjonskrav - Sikringstiltak for nabobebyggelse

(jf. pbl. § 12-7, nr. 4)

Ved søknad om riving, graving o.l. skal sikringstiltak for nabobebyggelse dokumenteres.

4.2 Dokumentasjonskrav – Plan for bygge- og anleggsfasen

(jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

Plan for bygge- og anleggsfasen skal:

- a) Redegjøre for rigg- og anleggsområde herav trafikkavviklingen i anleggsfasen med kjøreruter, både for anleggstrafikk og boligtrafikk.
- b) Redegjøre for trafikksikkerheten for gående og syklende, inklusive skolevei, og beskrive ev. avbøtende tiltak.

-
- c) Redegjøre for sikringstiltak for bevaringsverdig bebyggelse i planområdet og nabobebyggelse.
 - d) Redegjøre for driftstider og sikre tilfredsstillende støynivå fra bygge- og anleggsvirksomhet, jf. tabell 4 i T-1442/2021. Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021, skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4, skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.
 - e) Redegjøre for massetransport.
 - f) Redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til området.

4.3 Dokumentasjonskrav - utomhusplan med takplan

(jf. pbl. § 12-7, nr. 12)

Det skal utarbeides en utomhusplan med takplan i hensiktsmessig målestokk (1:200).

Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndig og vise:

- a) Omsøkt tiltaks nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, gater og annen bebyggelse.
- b) Kotesatt eksisterende og planlagt terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- c) Fall- og stigningsforhold.
- d) Utforming og møblering av gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer, beplantning, lys, sykkelparkering og annen disponering av ubebygde arealer, samt takflater.
- e) Adkomster.
- f) Blågrønne kvaliteter, inkludert ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- g) Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- h) Renovasjonsløsning samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy
- i) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overvann, flomvei og arealenes materialbruk.
- j) Brannoppstillingsplass.
- k) Eventuelle tekniske installasjoner.

Utomhusplanen skal bygge videre på prinsippene i LARK Landskaps «*Grandhjørnet Landskapsplan*», datert 14.02.2023, eller senere versjon. Som del av planen skal det inngå en estetisk redegjørelse som blant annet beskriver materialvalg og kvaliteter i uterommene.

4.4 Dokumentasjonskrav – material- og fargevalg

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for material- og fargevalg på tiltakets flater og detaljer (f.eks. ved hjelp av bilder av materialer og/eller NCSkoder). Det skal også beskrives i hvilken grad dette er miljøvennlig.

4.5 Fellesbestemmelser for sentrumsformål - Felt SF

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

4.5.1 Arealbruk

Under formål sentrumsformål tillates ikke underkategoriene barnehage, sykehus, sykehjem, fengsel, forsamlingslokale, omsorgsboliger og døgninstitusjoner.

4.5.2 Utforming og estetikk

a. Fasader skal være vertikaloppdelte på maksimalt 17 meter mot Glengsgata og maksimalt 11 meter mot Oskars gate. Det tillates etablering av terrasser på/i takflatene med unntak av Bygg A. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

b. Fasadematerialer skal være av tre, puss eller tegl, og være utført med høy kvalitet og levetid. Ved bruk av tegl skal det være variasjon i teglforband, tegl- og mørtelfarger samt ornamentikk. For Bygg A satt til bevaring, skal materialbruken i fasader opprettholdes. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse, krever god estetisk begrunnelse.

c. Minst 60 % av gatefasadene i 1. etasje mot Oskars gate skal være aktive, og minst 80 % av gatefasadene i 1. etasje mot Glengsgata, inkludert hjørnet, skal være aktive. Glengsgata 24 er unntatt fra kravet.

d. Det skal etableres minimum ett inngangsparti til bygg B fra Oskars gate.

e. Svalganger tillates ikke mot gateløp. Eventuelle svalganger mot gårdsrommet skal ha en åpen og luftig utforming og integreres i den øvrige fasadeutformingen.

f. Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokkelens utforming skal tilpasses fasadematerialet i farge, og integreres i arkitekturen gjennom tilpassede detaljer og uttrykk.

g. Gatesteinen i bakgård skal gjenbrukes i planområdet.

h. Bakgårdsbebyggelsens teglstein skal gjenbrukes i planområdet.

4.5.3 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 100% BYA.

4.5.4 Plassering og byggehøyder

a. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser samt maksimale høyder.

b. Bebyggelse innenfor byggegrensene for «bygg c» og «bygg d» i plankartet, skal plasseres enten inntil hverandre, slik at bebyggelsen blir sammenhengende, eller som to bygg med passasje.

b. Langs gatene skal bebyggelsens hovedfasadeliv ligge i formålsgrensen, så sant annet ikke er angitt i feltbestemmelsene.

c. Bebyggelsen tillates oppført med følgende høyder:

Mot Glengsgata:

- Bygg A maks. k + 64,25: 3 etasjer (eksisterende bebyggelse med møne)
- Bygg B maks. 15 meter gesims og 18 meter møne

Mot Oskars gate:

- Bygg B maks. 15 meter gesims og 18 meter møne

I gårdsrom:

- Bygg C maks. 13 meter gesims/møne
- Bygg D maks. 10 meter gesims/møne

d. Takoppbygg, heis og andre tekniske installasjoner på tak tillates inntil 1,5 meter over fastsatte høyder for gesims og skal trekkes inn fra gesims jf. bokstav e. Takoppbygg og tillatte konstruksjoner over angitte byggehøyder, skal til sammen maksimalt utgjøre 10 % av underliggende takflate, og skal integreres i den samlede volumutformingen. Der oppbygningen ikke er integrert i den samlede volumutformingen, skal den trekkes inn minst 3,0 meter fra gesims mot gate.

e. Som del av takterrassene tillates også utvendige lette trappekonstruksjoner mellom deler av takterrasser med ulike høyde. Disse plasseres bort fra offentlig gate.

f. Utkragede balkonger ut mot gate, samt andre mindre deler av bebyggelsen, tillates fra og med tredje etasje, inntil 1 meter ut fra fasadeliv.

g. Utenfor byggegrensen, men innenfor formåls grensen, tillates trapper, ramper og overdekte sykkelparkeringsplasser. Fra og med tredje etasje tillates også etablert broer/overganger fra bygg mot gaten til bygg i bakgård, utenfor byggegrenser.

4.5.5 Takterrasser

a. Det kan etableres takterrasser for felles uteopphold. En mindre andel private takterrasser tillates også.

b. Oppholdsarealer kan etableres i kombinasjon med møteplasser og blågrønne takflater for overvannshåndtering.

c. Takterrasser skal være utformet slik at det gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk.

d. Felles takterrasser skal beplantes med gress, busker, stauder og klatreplanter. Det kan benyttes plantekasser.

4.5.6 Rekkverk

a. Rekkverk på takterrasser tillates oppført over maksimal tillatt gesimshøyde, tilbaketrukket minst 1,0 meter fra fasadeliv. Det tillates ikke visuelt tette rekkverk på takterrasser.

b. Rekkverk mellom gårdsrom og naboeiendom tillates oppført som tett rekkverk, med materiale og uttrykk i sammenheng med bygningenes fasader.

c. Rekkverk til balkonger skal være utført med vertikale spiler med farger i relasjon til byggets fasade.

4.5.7 Boligkvalitet og boligsammensetning

a. Leilighets sammensetning skal være variert med hovedsakelig 2- til 4-roms boenheter med innslag av familievennlige boliger på bakkeplan henvendt ut mot gårdsrom. 1-roms leiligheter tillates ikke.

b. Boenheter som er ensidig orientert mot nord og nordøst tillates ikke.

Alle boenheter skal ha tilgang til uteareal tilrettelagt for lek og opphold. Uteareal tillates lagt til felles gårdsrom og takterrasser.

4.5.8 Næringsarealer og tjenesteyting

a. Nærings- og tjenesteytingsarealer tillates i Bygg A og B, og skal ha minimum én inngang per virksomhet mot offentlig gate.

b. I hjørnet mot Glengsgata og Oskars gate tillates etablert kun publikumsrettede nærings- og tjenestearreal i første etasje.

b. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

c. Det tillates ikke bolig i 1. etasje mot Glengsgata (strøksgate), men bolig kan henvende seg til bakgård og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje for delen som vendes mot Glengsgata.

4.5.9 Uteoppholdsareal

a. Det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet.

b. Lekeareal beregnes som en del av MUA .

c. Uteoppholdsarealet skal tilrettelegges for ulike brukere og alderstrinn.

d. Arealet skal opparbeides med beplantning og vegetasjon, inkludert vintergrønne busker, og sitteplasser.

e. Det skal beplantes med pollinerende vekster, varierte grønne elementer, bed og trær i planområdet som er egnet for å fremme det urbane naturmangfoldet. Det skal også benyttes lokale arter og arter som er til nytt for småfugler.

f. Overflater, belysning, møbler og beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer. Asfalt tillates ikke.

h. Inngjerdinger utover det som er påkrevd av sikkerhetshensyn, tillates ikke.

i. Det skal etableres vegetasjonsdekke for beplantning på terreng/ parkeringslokk, med jorddybde som sikrer gode vekstforhold for den aktuelle beplantningen, på minimum 0,75 m. Grunnere jorddybder aksepteres der dette er formålstjenlig for tiltenkt vegetasjon.

j. Boliger som henvender seg ut mot gårdsrommet, skal etableres med forhager/overgangssoner som skaper tydelig overgang mellom private og allment

tilgjengelige arealer. Private uteoppholdsarealer på terreng, skal i materialitet tilpasses bebyggelsen.

l. Dersom ny jord tilføres, skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «*Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser*», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

4.5.10 Lekeareal

- a. Det skal opparbeides minimum 100 kvm. lekeareal.
- b. Lekearealet skal inneholde flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer for barn og voksne, og møblering for opphold, inkludert benker. Lekearealet skal inneholde minimum klatre-, balanse- og skielelementer.
- c. Leke- og aktivitetsskapende elementer skal ha tre som hovedmateriale.
- d. Det skal brukes naturlig fallunderlag. Gummidekke tillates ikke.
- e. Lekeareal skal plasseres i bakgård, med best mulig plassering ut fra solforhold. En mindre del av lekearealet tillates på takterrasse.

4.5.11 Luftinntak

Luftinntak o.l. for ventilasjonsanlegg, vendes bort fra gate og vekk fra forurensningskilden.

4.5.12 Sykkelparkering

- a) Det skal opparbeides sykkelparkering for:
 - Leilighet < 50 m² BRA: minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet.
 - Leilighet > 50 m² BRA: minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- b) Det skal opparbeides minst 1,0 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.
- c) Sykkelparkering for beboere skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.
- d) Minst 50 % av minimumsantallet for sykkelparkeringsplassene skal plasseres i parkeringskjeller.
- e) Det skal etableres minimum 10 ladepunkter for sykkel i parkeringskjeller.
- f) Det skal etableres plass for lastesykkel i parkeringskjeller.
- g) Det skal være mulig å låse fast syklene ved alle sykkelparkeringsplasser.

4.5.13 Bilparkering

- a) Det skal opparbeides maksimalt 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- b) Det skal opparbeides maksimalt 1 parkeringsplass per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting.
- c) Minst 10 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for mennesker med nedsatt funksjonsevne, minimum én plass. Størrelsen skal være minimum 4,5 x 6 meter og ikke i noen retning ha helning mer enn 1 %.
- d) Parkering skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst til parkeringsanlegget skal plasseres i Oskars gate.
- e) Alle parkeringsplassene ha fremlagt føringer for el-billading.

4.5.14 Energianlegg

Innenfor areal avsatt til sentrumsformål, tillates oppføring av ny nettstasjon. Nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Nettstasjonen har en byggegrense med en avstand av 5 meter, men tillates oppført utenfor regulert byggegrense. Frittstående nettstasjons areal medregnes ikke i maks BRA. Nettstasjon kan tillates integrert i ny bebyggelse.

4.6 Sentrumsformål – Bygg A

4.6.1 Bevaringsverdig bygg – Glengsgata 24

Bygget og portrommet inn til gårdsrommet skal bevares. Belegning skal gjenbrukes. Det tillates oppføring av takarker/takopplett mot Glengsgata og balkonger mot gårdsrom, jf. hensynssone H_570.

4.7 Sentrumsformål – Bygg B

4.7.1 Utforming

a. Bebyggelsen skal fremstå helhetlig utformet og skal være tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen i Bygg A.

b. Bebyggelse plassert mot gatekrysset skal ha et brutt hjørne. Det brutte hjørnet skal fremheves. Inngang plasseres på hjørnet.

c. Det tillates i bebyggelsens 1. etasje, ut mot gate, tilbaketrukket fasadeliv i form av en arkadeløsning.

d. Takfasader skal tilpasses byggenes øvrige fasader og til omgivelsene.

e. Solceller tillates på tak sammen med eller i stedet for sedum.

f. Det skal være en tydelig vertikal inndeling ved at bebyggelsen mot Oskars gate skal fremstå som flere sammensatte bygningskropper. Det skal være ulike farger på disse bygningskroppene som står inntil hverandre. Vertikaliteten skal i tillegg fremheves på andre måter, ved for eksempel ulike gesimshøyder, ulike materialer eller detaljer.

g. Bebyggelsen skal ha skråtak. For bestemmelsesområde # 4 tillates flatt tak.

h. Takarker og balkonger/terrasser i/ut fra skråtakene tillates for underordnet del av flaten. Disse kan overstige maksimale gesimshøyder. Tiltaket må tilpasse seg bygget og omgivelsene.

4.8 Sentrumsformål – Bygg C

4.8.1 Arealbruk

I bebyggelsen tillates kun boligformål med tilhørende funksjoner. Boligbygget tillates etablert med inntil 140 kvm. grunnflate.

4.8.2 Utforming

a. Solceller tillates på tak.

b. Takoppbygg og andre tillatte konstruksjoner, skal trekkes inn minst 3,0 meter fra fasade.

c. Tak uten takterrasse dekkes med sedum eller lignende og/eller solceller.

d. Takterrasser tillates.

e. Takarker og balkonger/terrasser i/ut fra skråtak tillates for underordnet del av flaten. Disse kan overstige maksimale gesimshøyder. Tiltaket må tilpasse seg bygget og omgivelsene.

4.9 Sentrumsformål – Bygg D

4.9.1 Arealbruk

I bebyggelsen tillates kun boligformål med tilhørende funksjoner. Boligbygget tillates etablert med inntil 140 kvm. i grunnflate.

4.9.2 Utforming

a. Solceller tillates på tak.

b. Takoppbygg og andre tillatte konstruksjoner, skal trekkes inn minst 3,0 meter fra fasade.

c. Tak uten takterrasse dekkes med sedum eller lignende og/eller solceller.

d. Takterrasser tillates.

e. Takarker og balkonger/terrasser i/ut fra eventuelle skråtak tillates. Disse kan overstige maksimale gesimshøyder. Tiltaket må tilpasse seg bygget og omgivelsene.

4.10 Renovasjonsanlegg – Felt RE

(Jf. pbl § 12-7, nr. 2)

4.10.1 Arealbruk

Innenfor feltet skal det etableres felles nedgravd renovasjonsanlegg for alle boenhetene innenfor planområdet.

4.10.2 Utforming

a. Løsninger for håndtering av renovasjon skal sikres i tråd med renovasjonsteknisk plan, datert 27.03.2023.

b. Renovasjonsanlegget skal gis en god estetisk utforming og opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

c. Nedgravde containere skal etableres med terskel (eksempel kantstein) mot eksisterende flomvei (Oskars gate).

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

(jf. pbl. § 12-7, nr. 1)

a. Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.

b. Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablering av gatebelysning.

c. Alle arealer innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan benyttes til riggplass og bygge- og anleggsområde i forbindelse med utbygging.

d. Fri sikt skal i avkjørsler sikres i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers overflate. Enkeltstående stolper og høystammede trær kan tillates.

5.2 Kjørevei – Felt o_SKV1 og o_SKV2

(jf. pbl. § 12-7, nr. 14)

Kjøreveiene er offentlige.

Felt o_SKV1 (Glengsgata) skal opparbeides med bredde på minimum 6,0 meter.

Felt o_SKV2 (Oskars gate) skal opparbeides med bredde på minimum 3,75 meter. Det skal etableres infiltrasjonssandfang under veiareal.

5.3 Fortau (o_FO1, o_FO2 og o_FO3)

(jf. pbl. § 12-7, nr. 14)

Fortauene er offentlige.

Fortau skal opparbeides med bredde på minimum 2,8 meter med unntak av o_FO3 som tillates opparbeidet med bredde på minimum 2,5 meter.

6. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

(Jf. pbl § 12-6)

6.1 Sikringssone – frisikt (H_140)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Enkeltstående trær og stolper kan tillates.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (H_570)

Eksisterende bygning, portrom og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone på plankartet, tillates ikke revet eller fjernet. Bygningen tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret som opprinnelig eller at det tilbakeføres til det opprinnelige utseende, i tråd med dokumentert grunnlag. Etablering av balkonger mot gårdsrommet og takarker/takopplett mot Glengsgata tillates. Utformingen skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Redegjørelse for tilpasning skal leveres ved søknad om rammetillatelse.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret, skal de opprinnelige materialene og elementene som vinduer, dører og andre historiske verdifulle bygningsdeler, bevares, med mindre det dokumenteres at det ikke er mulig å reparere. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket i utforming, materialbruk, farger og utførelse skal tilbakeføres. Det tillates mindre avvik fra dokumentert grunnlag, som takarker samt etablering av franske balkonger mot gårdsrom. Karakteren på bygget skal opprettholdes med et helhetlig materialuttrykk sett i sammenheng med fasader mot gaten.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7, nr. 10)

7.1 Ved søknad om rammetillatelse:

7.1.1 Grunnundersøkelser

Ved søknad om rammetillatelse og ved opprettelse og endring av eiendom skal det dokumenteres at det er foretatt nødvendige grunnundersøkelser som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning. Det skal redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak. Aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell.

7.1.2 Støy

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse for varig opphold og uteoppholdsareal, skal det fremlegges dokumentasjon på hvilke tiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold, jf. tabell 2 i T-1442/2021.

7.1.3 Overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse, skal det foreligge plan for overvannshåndtering for de konkrete tiltakene det søkes om. Planen skal være utarbeidet av fagkyndig. anbefalte tiltak skal følges.

7.1.4 Forurenset grunn

Ved søknad om rammetillatelse som omfatter terrenginngrep, skal grunnen undersøkes med tanke på forurensing, jf. forureningsforskriften kap. 2 § 2.4. Undersøkelsene skal utføres av foretak med særlig faglig kompetanse, og gjøres i henhold til TA-2553/2009 og NS-ISO 10381-5:2005.

7.1.5 Luftforurensning

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge vurdering av luftforurensning og eventuelle avbøtende tiltak må gjennomføres.

7.1.6 Teknisk infrastruktur

Ved søknad om rammetillatelse skal teknisk plan for private og offentlige veianlegg foreligge, inkludert belysning. Ved søknad om rammetillatelse skal teknisk plan for vann og avløp foreligge, inkludert brannvannsuttak med dokumentasjon på tilstrekkelig brannvannskapasitet og overvannshåndtering med flomveier. Håndtering av overflatevann og tilknytning til det offentlige overvannssystemet, eventuelle tiltak på vann- og avløpsledninger, skal være avklart med kommunen og beskrevet i søknaden.

7.1.7 Behov for ny nettstasjon

Ved søknad om rammetillatelse skal planområdets plassering av nettstasjon, samt dens atkomst, ventilasjon og kabelføringer være avklart med, og godkjent av, netteier.

7.1.8 Utomhusplan med takplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en utomhusplan med takplan.

7.1.9 Plan for bygge- og anleggsfasen

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges en plan for bygge- og anleggsfasen.

7.2 Før det gis igangsettingstillatelse:

7.2.1 Søknad om rivetillatelse av eksisterende bebyggelse

Riving av eksisterende bebyggelse, som har fasader mot omkringliggende gater, tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Sammen med søknad om rivetillatelse for eksisterende bebyggelse, skal det fremlegges en avfallsplan med kartlegging av potensialet for ombruk av materialer.

7.2.2 Kabelpåvisning

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge kabelpåvisning og plan for gjennomføring av ev. nødvendig sikringstiltak.

7.2.3 Før det gis igangsettingstillatelse for samferdselstiltak skal VA-infrastruktur utskiftes innenfor planområdet og fram til kum i krysset Jernbanegata x Oskars gate. Det skal etableres vannrør fra utenfor Oskars gate 65 fram til krysset i Glengsgata. Ledningsnettets skal bestå av vann, avløp og overvannsledning i henhold til kommunens gjeldende VA-norm. Ytre avgrensning tilpasses slik at videre arbeider med VA-ledningene kan utføres uten å påvirke reasfalterte overflater.

7.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

7.3.1 Boligtiltak

a. Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn skal uteoppholdsarealene og lekearealer være ferdig opparbeidet slik de er beskrevet og godkjent i utomhusplanen. Dersom boligene tas i bruk vinterstid, skal uteoppholds- og lekearealer opparbeides så snart som mulig påfølgende sommer, senest innen 1. juni.

b. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal renovasjonsanlegget være ferdigstilt.

c. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal eventuelle tiltak mot støy være ferdigstilt.

d. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilhørende parkeringskjeller.

e. Før det gis midlertidig brukstillatelse skal vann- og avløpstiltak, jf. 7.2.3 være opparbeidet.

f. Før det gis ferdigattest skal det være etablerte ladepunkter for el-biler og el-sykkel i parkeringskjeller.

g. Før det gis ferdigattest skal gate og fortau i tilknytning angjeldende byggetrinn være opparbeidet.

7.3.2 Teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse for samferdselstiltak skal VA-infrastruktur utskiftes. Ledningsnett skal bestå av vann, avløp og overvannsledning i henhold til kommunens gjeldende VA-norm. Ytre avgrensning tilpasses slik at videre arbeider med VA-ledningene kan utføres uten å påvirke reasfalterte overflater.

8. BESTEMMELSESOMRÅDER

(Jf. pbl § 12-6)

8.1 Parkeringskjeller (#1)

Innenfor arealet avgrenset av bestemmelsesområdet skal det oppføres et underjordisk anlegg, tilhørende Felt SF – Bygg A-D, slik som parkeringsanlegg, boder, sykkelparkeringsplasser, tekniske rom o.l.

8.2 Overbygg til svalgang på takterrasse Bygg B (#2)

Innenfor arealet avgrenset av bestemmelsesområdet, tillates oppført overbygg tilknyttet utvendig gangforbindelse mellom bygningsvolumene. Overbygget skal ikke være lukket. På del av bygningen som omfattes av bestemmelsesområdet, tillates flatt tak.

8.3 Møbleringssone (#3)

Innenfor arealet avgrenset av bestemmelsesområdet tillates parkeringsplasser for sykkel og bil, møblering, overvannshåndtering, beplantning, vareleveringslomme ol. Arealet skal opparbeides med annet dekke enn asfalt.

8.4 Takform (#4)

På del av bygningen som omfattes av bestemmelsesområdet, tillates flatt tak.

9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- AFRYs «*Geoteknisk notat for Grandkvartalet*», rapportnr.: D0072534-RIG-N-001, datert 04.08.2022, sist revidert 07.03.2024.
- Swecos «*VAO-rammeplan*» med tilhørende vedlegg, datert 15.02.2023, rev.00, eller senere oppdatert versjon.
- DARKs «*Renovasjonsteknisk plan*», datert 27.03.2023
- LARK Landskaps «*Landskapsplan*», datert 29.03.2023, eller senere oppdatert versjon.