
Detaljreguleringsplan for Rådhusgata 3

Reguleringsbestemmelser

Datert: 19.11.2020 Revidert:

PlanID:

Saksnummer:

Vedtatt i Bystyret:

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for nye byboliger og næringsarealer på eiendom 2/1787 med tilhørende uteområder og infrastruktur.

2 Fellesbestemmelser

2.1 Utforming og estetiske krav

Det skal være variasjon i lange fasadeløp med vertikal oppdeling. Alle fasader skal ha hovedvekt av tegl, og mot Rådhusgata skal det være tydelige horisontale bånd. Farger på materialer på de ulike bygningsdelene skal være harmoniserende. Fasader mot Storgata og Fleischers gate skal tilpasses kulturmiljøet. Mot Rådhusgata og Fleischers gate skal det være samme materialkonsept på 2. etasje -5. etasje. Endeveggen mot Fleischers gate 5 skal ha samme fasadekonsept som fasaden mot Fleischers gate.

Inngangsparti skal ha en tydelig og definert utforming. Det skal brukes materialer av høy kvalitet og med god detaljering.

Balkongene mot Rådhusgata skal fremstå som en integrert del av fasaden. Balkonger mot Rådhusgata og mot sørvest skal utføres med buet avslutning, og tillates ikke innglasset. Det skal være skjerming mellom balkonger som ligger inntil hverandre. Skjerming mellom balkonger skal være en integrert del av fasadekonseptet. Fasadematerialet skal trekkes opp som en del av rekkverket på balkongen i en høyde på mellom 40 cm. og 50 cm. fra topp dekke på ytterkant balkong. Annen type rekkverk kan tillates over denne høyden. Balkonger mot gårdsrommet skal ikke være sammenhengende i hele fasadeløpet.

Undersiden av balkonger og utkragede bygningsdeler skal utføres med en harmonisk og god materialbruk som gir et godt samspill med resten av fasaden.

Det skal benyttes materialer av høy kvalitet i den synlige delen av støttemurene, slik at disse harmonerer med fasadematerialet i bebyggelsen for øvrig.

2.2 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og valg av løsning skal begrunnes. Dette skal dokumenteres i utomhusplan, prinsipptegning og ved beskrivelse.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan som viser hvordan uteoppholdsarealer, lekeplass, og gårdsrommet skal utformes, inkl. beplantning, møblering og overvannshåndtering. Planen skal også vise hvordan arealene mellom bygningen og Rådhusgata skal opparbeides, inkludert beplantning.

Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann før det kan gis rammetillatelse.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en estetisk redegjørelse og detaljtegning av inngangspartier i 1:20.

Det skal foreligge godkjent sanitæranmeldelse for innvendig og utvendig VA ved søknad om IG.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en fase 1 miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom denne avdekker avdekkes mistanke om forurensset grunn, skal det gjennomføres en fase 2 miljøteknisk grunnundersøkelse før søknad om igangsettingstillatelse. Ved påvisning av forurensset grunn skal tiltaksplan som er godkjent av kommunen foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, brent stein mv. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

2.4 Nettstasjon

Nettstasjon tillates plassert bebyggelse- og anleggsområder og kommer i tillegg til tillatt utnyttelse. Nettstasjon kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, og det er byggegrense på 5 meter rundt nettstasjonen.

2.5 Byggegrenser

Byggegrensen gjelder tiltak innenfor KBA. Balkonger mot Rådhusgata og Fleischers kan ikke krage ut over byggegrense. For øvrig kan balkonger krage ut over byggegrense innenfor BKB. Unntak fra byggegrensen følger videre av #5.

2.6 Støy og luftkvalitet

Støynivåer skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 2 i t-1442/21.

Boligbebyggelse tillates oppført i område som overskrider grenseverdiene i tabell 2, så langt boenhet er gjennomgående, har stille side med balkong innenfor grenseverdiene, minimum 50 % av rom med støyfølsom bruk mot stille side og minst ett soverom som oppfyller tabell 2.

I tillegg tillates inntil 3 leiligheter oppført i område som overskrider grenseverdiene i tabell 2, så langt vindu til minst ett soverom er skjermet slik at det oppfyller tabell 2.

Arealer nevnt i pkt. 2.11 skal oppfylle tabell 2.

Støygrenser i retningslinje T-1442/2021 tabell 4 gjøres gjeldende for støy i anleggsfasen.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal legges til grunn. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres før midlertidig brukstillatelse gis.

2.7 Solskjerming

Eventuell solskjerming skal utføres på en helhetlig måte for hele bygget og tillates ikke montert på utsiden av fasaden.

2.8 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, med mindre annen løsning er bedre med hensyn til klima og miljø.

2.9 Hensynssone

Innenfor hensynssone H140 skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Det tillates likevel enkeltstolper som skilt, lyktestolper, søyler og lignende eller enkelttrær med oppstamming. Det tillates at bygning krager over sonen fra og med 2. etasje så langt sikten ikke hindres.

2.10 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på egen grunn etter 3-trinnsstrategien iht. Overvannsveileder for kommunene i vannområdene Morsa og Glomma sør av august 2018. Det skal tilstrebes naturbaserte løsninger. Overvann skal i nødvendig utstrekning fordrøyes på tak. Det tillates maksimalt 5 l/s påslipp til kommunalt nett for overløp i trinn 2 i 3-trinnsstrategien.

2.11 Parkering

- a) For boliger skal det avsettes maksimum 1 biloppstillingsplass per boenhet og minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet.
- c) Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.
- d) Biloppstillingsplasser til boliger skal anlegges under terreng eller i parkeringskjeller.
- e) Sykkeloppstillingsplasser til boliger skal være anlagt under tak og med mulighet for at syklene kan låses fast. Inntil 20 % av sykkeloppstillingsplasser kan plasseres ute uten tak.
- f) Det skal tilrettelegges for lading av el-bil på alle biloppstillingsplasser.

2.12 Uteoppholdsareal og lekearealer

- a) Det skal opparbeides minst 700 m² til felles opphold og lek. Interne gangveier og lignende kan inngå i arealet. Arealet skal ha sittegrupper, og det skal være mulighet for klatring, husking og sandlek. Minst 50 % av felles arealer for opphold og lek skal kunne beplantes.
- b) Med unntak av inntil 3 boenheter, skal balkonger være på minst 7,5 m² per boenhet.

2.13 Renovasjon

Avfallsbeholdere skal samles i felles anlegg og skal være nedgravd. Arealer for innsamling av avfall skal være lett tilgjengelige for renovasjonsoperatøren.

2.14 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan som viser disponering og utforming av byggeområdet. Utomhusplan skal vise plassering av bebyggelse, renovasjonsløsning, nettstasjon og andre konstruksjoner, interne gangveier, plan for lekearealer og grøntanlegg, nødvendig oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, og belysning.

2.15 Vegetasjon

Minst 50 % av leke- og uteoppholdsarealene på terreng skal kunne beplantes. Området mellom bebyggelsen og fortauet langs Rådhusgata skal, med unntak av arealer som skal tjene til atkomst, sykkeloppstillingsplass, utadrettet virksomhet, uteplass anlegges som et grønt felt med beplantning. Det skal plantes enkelte trær langs Rådhusgata. Dersom trærne fjernes, skal det plantes nye. Det skal sikres tilstrekkelig vekstvilkår for trærne, og fagekspertise skal involveres ved planlegging og gjennomføring. Dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

- a) Første etasje kan benyttes til forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning og bolig. Det tillates etablert parkeringskjeller innenfor formålet. Øvrige etasjer kan kun benyttes til bolig.
- b) Det tillates inntil 40 boenheter totalt.
- c) Minste tillatt størrelse på leiligheter er 35 m² ekskl. areal til bod. Byggeprosjektet skal gi en variasjon i leilighetsstørrelse, og det kan ikke tillates mer enn 15 % av antall leiligheter som ettroms leiligheter.
- d) Tillatt utnyttelsesgrad er 90 %-BYA. Nettstasjon er unntatt fra utnyttelsesgrad.
- e) Tekniske takoppbygg med gesims inntil 1,5 meter over maksimal kotehøyde, tillates på inntil 10 % av takflaten. Slike takoppbygg skal være inntrukket og med avstand til fasade tilsvarende minst takoppbyggets høyde målt fra takflaten.
- f) Minimum 100 m² BRA i 1. etasje skal utgjøre forretning, tjenesteyting, eller bevertning og skal lokaliseres samlet ved hjørnet mot nordøst ved Fleischers gate/Rådhusgata.

- g) Maksimal gesims er kote +28,20, men parapet tillates inntil kote +28,7. For øvrig gjelder unntak som følger av pkt. 3.1 bokstav e og pkt. 5 i bestemmelsene.
- h) 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minst 3,8 meter.
- i) Langs Rådhusgata skal det etableres vegetasjon, inkludert enkelte trær.

3.2 Uteopphold

- a) Arealet tillates benyttet til uteopphold og lek. Tiltak knyttet til uteopphold og lek, som trapp, gangveier og lignende, tillates.
- b) Foruten de unntak som følger av pkt. 5 #3, tillates ikke bygninger.
- c) Terreng (skråningen) mot Storgata kan ikke gjøres brattere enn i dag, og det tillates ikke støttemur her.
- d) Det tillates ikke skjermvegg mot bebyggelsen i Storgata og Fleischers gate.

4 Bestemmelser til juridiske linjer

4.1 Regulert parkeringsfelt

Det tillates parkering på regulerte parkeringsfelt.

4.2 Regulert støttemur

Det tillates støttemur for å ta opp terrengforskjell. Det tillates rekkverk på toppen av støttemur.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

5.1 #1

Bebyggelsens 5. etasje skal plasseres innenfor #1. Maksimal gesimshøyde er kote +31,50.

Det tillates bygningsdel for heis og trapp bygges inntil kote +32,40.

5.2 #2

Bebyggelsens 1. etasje skal plasseres innenfor #2. Hjørnet mot vest langs Fleischers gate, skal være utformet med bue.

5.3 #3

Det er tillatt med kjeller til parkering og boder innenfor området. Det tillates drivhus på inntil 15 m² BYA og med møne inntil 3,5 meter. Drivhuset skal ikke hindre eller vanskeliggjøre lek.

5.4 #4

Maksimal gesimshøyde er kote + 25,2.

5.5 #5

Det tillates støttemur inntil 0,7 meters høyde. Det tillates etablert uteplass for 1. etasje, inngangspartier og tilhørende konstruksjoner.

6 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Før gjennomføring av planen skal det undersøkes om treet som i kartet er markert som «eksisterende tre som skal bevares», faktisk kan bevares. Det må undersøkes hvilke konsekvenser anleggsarbeidene og tiltaket vil få for treet. Dersom undersøkelsene finner at treet kan og bør bevares, skal det bevares. I motsatt tilfelle, kan treet fjernes.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før IG

Det skal etableres ny brannkum før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av bygg på eiendommen og senest samtidig med grunn- og terrengarbeider.

7.2 Før brukstillatelse/ferdigattest

Atkomst, tilstrekkelig med sykkelparkering og renovasjonsanlegg tilknyttet tiltaket skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet.

Utomhusarealer, inkludert lekearealer, uteoppholdsareal, samt arealer til beplantning mot Rådhusgata skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis for boligbebyggelse. Ved ferdigstilling mellom november og april kan beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor uteområdene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest 1. juli i påfølgende vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

Overvannsløsninger skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse.

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelse, skal nødvendige støytiltak være ferdigstilt.

Løsning som sikrer tilstrekkelig slokkevann må være etablert før det gis brukstillatelse, herunder ny brannkum.