

Forslag til

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR STERUDKVARTALET, KONGENS GATE 17 M.FL., MOSS KOMMUNE

Gnr. 2 / bnr. 1829, 97, 974, 1421, 1418, 1417, 1415, 1825 samt del av 2540, 670 og 977

Kartnummer/Plan-ID 3002_418

4. juni 2020 Revidert 29.09.2020, 21.12.2021

PLANENS HENSIKT

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for bymessig bebyggelse av Sterudkvartalet med blandet arealbruk. Planen sikrer et finmasket nettverk av forbindelser for gående og syklende gjennom kvartalet, via allment tilgjengelige uterom.

1 PLANOMRÅDET

Det regulerte området er vist med reguleringsplangrense på plankartet datert 28.8.2020.

2 REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål herunder bolig, kontor, forretning, hotell, offentlig og privat tjenesteyting.	Felt A, B, C, D, E
---	--------------------

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SV1, SV2
Fortau	SF1-SF5
Torg	ST
Gangforbindelse	SG1-SG6
Sykkelfelt	SS1-SS3

Hensynssone

Jernbanetunnel (sikringssone)	H 190
Bevaring kulturmiljø	H 570_1 og 2

Bestemmelsesområde

Underjordisk parkeringsanlegg	#1
-------------------------------	----

Innenfor offentlig og privat tjenesteyting tillates følgende underformål:

Undervisning, institusjon (omsorgsboliger), samlingslokale, administrasjon, annen offentlig og privat tjenesteyting (treningscenter, helse, velvære, kultur, bevertning, konsulentvirksomhet, virksomhet med allmennyttige formål, service, kino).

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Overvannshåndtering skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen, åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Det skal dokumenteres at funksjon og kvalitet for overvannstiltak oppfyller krav til lokal overvannsdiskosering. Blå-grønne løsninger skal benyttes.

Det skal innarbeides fordrøyningstiltak på tak, bl.a. som en integrert del av utearealene for boligene.

Sammen med søknad om tiltak skal det redegjøres for overvannshåndteringen. Valgte løsning skal vises i en samlet overvannsplan, men som også legger til rette for en trinnsvis utbygging. Ved beregning av overvannsmengde skal klimafaktor 1,5 legges til grunn. Det skal fremkomme av planen at det er avsatt tilstrekkelig areal til fordrøyning og infiltrasjon, basert på beregning av vannmengder.

Det skal tilstrebes løsninger som ikke medfører påslipp av overvann på kommunalt nett. Dersom dette ikke kan unngås må prosjektert løsning sikre et maksimum påslipp på 5 l/s. Løsningen skal godkjennes av kommunens VA-avdeling.

3.2 Universell utforming

Utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming der annet ikke er angitt i bestemmelsene.

Det skal tilrettelegges for universelt utformede adkomstveier inn til senteret av storkvartalet fra Kongensgate og Svaebakken.

3.3 Uteoppholdsareal, lekeplasser og gangforbindelser

Det skal avsettes minst 15 m² uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Uteareal kan delvis ivaretas på private balkonger og forhager, samt på felles og private takterrasser.

Min. 40 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng, eller lokk forbundet med naturlig terreng, innenfor felt UA, UC og SG2. Disse arealene skal være felles for alle utbyggingsfeltene innen planområdet. Gangveier og stier kan inngå i arealet.

For bebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekearealer tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m² pr 25 boenheter, og kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsareal. Lekearealene skal plasseres lett tilgjengelig for beboerne. En andel av lekearealet skal etableres på felles takterrasser begrenset oppad til 50% av totalt lekeareal.. Øvrig areal skal ligge på terreng, eller lokk forbundet med naturlig terreng, begrenses oppad til 250 m² pr. felt UA og UC. Deler av felt SG2 tillates også å inngå i areal for lek.

Boenheter, 3-roms eller større, skal ha privat uteplass på balkong eller tak (takhageparsell). Leiligheter med utgang til bakkenivå kan ha forhage mot gårdsrom, eller mot gate der dette er angitt under feltbestemmelsene. For små leiligheter (2-roms eller mindre) skal det som et minimum etableres fransk balkong.

Takterrasse innenfor felt C skal være felles for bygg C1 – C3. Takterrasse innenfor felt A skal være felles for bygg A1 – A4 samt E1.

Areal brattere enn 1:3 kan regnes som leke- og uteoppholdsareal dersom det gis en egnet tilrettelegging (sklier, sitteplasser o.l.).

Leke- og oppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Uterommene skal ha en utforming som gir mulighet for både opphold, rekreasjon, lek og aktivitet for ulike aldersgrupper, og invitere til variert bruk og utfoldelse.

Utearealene skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Minst 50 % av uteareal på lokk og tak skal ha minimum 50 cm jord- og drenslag unntatt på tak over eksisterende bebyggelse som skal bevares. Der det planlegges større trær skal tykkelsen være minimum 1,0 meter. Variasjon i vekst- og drenslag skal fremgå av tegningsdokumentasjonen ved søknad om tiltak.

Lekeelementer skal innpasses i landskapet. Elementene skal være utformet av holdbare materialer og oppmuntre til variert bruk. Der det er hensiktsmessig kan anordninger for lek integreres i andre utendørs delformål og funksjoner (som gang- og sykkeltraséer, sitteplasser, vannveier, blindvegger, trapper osv.). Hvor dette skjer må tydelig fremkomme av utomhusplanen som skal godkjennes av kommunen.

Uteoppholdsarealene skal ha pollinatorvennlige planter og humlekasser i tråd med Humleplan for Moss kommune.

I tillegg til uteoppholdsareal for boliger skal det opparbeides minimum 1.500 m² allment tilgjengelige forbindelser for bl.a. opphold, rekreasjon, lek og gange innfor felt SG1 – SG6 og ST. Opparbeidelsen skal være variert og tilpasset ulike aldersgrupper. Se bestemmelse 5.4 og 5.5. (Forbindelsene erstatter Sentrumsplanens krav til kvartalslekeplass ved mer enn 150 boliger.)

3.4 Utomhusplan

Ved første søknad om tiltak skal det utarbeides overordnet utomhusplan/landskapsplan for hele utbyggingsområdet i målestokk 1:500 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal utarbeides av fagkyndig og bl.a. vise:

- Veier og forbindelser for gående, syklende og kjørende, inklusiv stigningsforhold
- eksisterende og nytt terreng
- ulike terrengoverflater som gress, steinbelegg osv.
- sykkelparkering på terreng
- beplantning, møblering og belysning
- overvannshåndtering
- lekearealer og felles uteområder
- renovasjonsløsninger med tilhørende biloppstillingsplass og vendehammer
- brannoppstillingsplass med tilhørende vendehammer
- varelevering

Utomhusplanen skal bygge videre på prinsippene i «Illustrasjonsprosjekt – Livet i Sterudkvartalet», sist dat. 28.08.2020, som ligger som bilag til reguleringsplanen (gangforbindelser, variert romlig karakter, kvaliteter m.m.)

Som del av planen skal det inngå en estetisk redegjørelse som bl.a. beskriver materialbruk og kvaliteter.

Utomhusplanen, eventuelt supplert med temaplaner, skal legges til grunn for videre planlegging og gjennomføring av uteområdene.

3.5 Avkjørsel og varelevering

Adkomst til felles parkeringsanlegg og varelevering skal være fra Gregers gate, og eventuelt Skoggata, som vist med avkjøringspiler på plankartet. Avkjørsler til parkeringshus skal utformes iht. Statens vegvesens håndbok N100 for veg og gateutforming.

Plasseringen av avkjørsel mot Gregers gate tillates justert mot sørvest for å ivareta krav til friskt ved eventuell bevaring av Kongens gate 21. Endret plassering skal godkjennes av Moss kommune.

Det tillates midlertidig atkomst fra Skoggata til overflateparkering for Skoggate 2-10, frem til permanent avkjørsel i Gregers gate/Skoggata er etablert og tillatt tatt i bruk.

I byggeperioden for felt A og E tillates det midlertidig atkomst til planområdets øvre del (Kongens gate 21, 19 og 17) via midlertidig atkomst til Skoggata 2-10.

Det tillates varelevering fra bakkeplan langsetter Skoggata ved Torg.

3.6 Parkering og sykkelparkering

Bilparkering skal plasseres i felles parkeringsanlegg, i henhold til følgende norm:

Formål	Krav til bilparkering, inklusiv gjesteparkering
Bolig	
3-roms leiligheter eller større	Maks. 0,8 plass pr. boenhet
2-roms leiligheter	Maks. 0,8 plass pr. boenhet
1-roms leiligheter	Maks. 0,5 plass pr. boenhet
Næring (forretning, kontor, tjenesteyting)	Maks 1 plass pr. 100 m2 BRA

Sykkelparkering skal anlegges etter følgende norm:

Formål	Krav til sykkelparkering
Bolig	Min. 2 plasser pr. 100 m2 BRA
Næring (forretning, kontor, tjenesteyting)	Min. 1 plass pr. 100 m2 BRA

I tillegg til parkering for planområdet, felt A – E, skal det opparbeides 12 biloppstillingsplasser for allmennheten i parkeringsanlegg under felt A og 8 biloppstillingsplasser for allmennheten under felt C.

All bilparkering kan plasseres i felles garasjeanlegg under terreng (BG #1).

I parkeringsanlegget tillates inntil 280 biloppstillingsplasser, med hovedinnkjøring fra Gregers gate. Avkjørsel fra Skoggata skal kun betjene parkering for felt C, bygg D1 samt de 8 plassene for allmennheten. I dette parkeringsanlegget tillates inntil 70 av det samlede antallet biloppstillingsplasser.

Følgende krav gjelder for formålene innenfor planområdet:

For boliger stilles det krav om fremlagt, egen kurs av tilstrekkelige kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrig parkering bør tilrettelegges for elbil. Omfang skal vurderes i byggesak.

Minimum 5 % av p-plassene skal være HC-plasser.

Sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelig, med plassering som del av felles parkeringsanlegg og ved innganger.

Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.

Minimum 5 % skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.

Minst 50 % av sykkelparkeringen skal være overdekket. Langtidsparkering skal være tyverisikker / avlåst.

Det skal avsettes areal til vask og reparasjon av sykler, samt oppbevaring av ekstra utstyr.

Plassering og omfang av sykkelparkering skal godkjennes av sykkelgruppa i Moss kommune.

3.7 Renovasjon

Renovasjonsløsningen skal dimensjoneres etter den gjeldende normen for Moss kommune. Det skal tilrettelegges for nedgravde avfallsbeholdere for kildesortert avfall. For husholdningsavfall skal det avsettes egne containere for restavfall, papp- og papiravfall, plastavfall samt glass- og metall. For næringsvirksomhet skal det avsettes egne containere for restavfall, papp- og papiravfall.

3.8 Verneverdier, kulturmiljø og kulturminner

Sammensetningen av ulike bygninger i kvartalet, og det historiske tidsspennet mellom dem, skal ivaretas som et viktig karaktertrekk i den videre utviklingen.

Ny utbygging innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, følge Moss kommunes estetiske retningslinjer for sentrum, og ta hensyn til tiliggende verneverdige bebyggelse når det gjelder byggehøyder, siktlinjer, byrom og utforming. Bebyggelse mot Kongens gate, og omkring Skoggata 10, skal forelegges Byantikvaren/Fylkeskonservator for uttalelse.

Første etasje i bygningene langs Kongens gate og i Skoggata 2 bør tilbakeføres slik at bygningenes historiske lesbarhet forsterkes, i tråd med handlingsrommet som er oppgitt i tabellen i DIVE-analyse 1900606-KMR-001-2019.

Ny bebyggelse mot Skoggata skal forholde seg til eksisterende bebyggelse, og hensynta den historiske bebyggelsen i plassering, volum og høyder.

Eksisterende bebyggelse som er vist i plankartet skal bevares. De nye tiltakene skal bidra til å knytte området sammen samt bygge opp under kulturminnene og kvartalets særpreg.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservator varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven), § 8.

3.9 Skilt og reklame

Skilt- og reklameinnretninger skal ta hensyn til, og underordne seg, områdets karakter, bygningers dimensjoner og utforming med hensyn til fasadedetaljer og materialbruk. Det skal utarbeides en overordnet skiltplan for området som skal ligge grunn for skilting i det enkelte felt.

3.10 Bevaring av tre

Før rammetillatelse kan gis, skal kommunens miljøavdeling godkjenne marksikringsplan for eksisterende bøketre som skal bevares (anvist på plankartet). Planen skal sikre at treet blir tilstrekkelig ivaretatt i anleggsfasen og gis gode vekstforhold etter utbyggingen.

Tiltak foreslått i fagnotat «Arboricultural report, Kongens gate 21» fra Ekorn Trepleie, datert 5.12.2019 skal legges til grunn ved videre planlegging og gjennomføring av utbyggingen.

I gjennomføringsfasen skal det etableres en tresikringssone (radius 13,62 meter fra senter stamme) som skal å forhindre bygge- og anleggsaktivitet i nærheten av treet. Arbeider innenfor denne sonen skal godkjennes eller ledsages av kvalifisert arborist.

3.11 Svartlistede arter / miljøoppfølging

Før det gis igangsettelsestillatelse skal det gjøres en registrering av hvilke deler av planområdet som eventuelt er infisert med svartelistearter. Funn skal sammenfattes i rapport med tilhørende tiltaksplan som vedlegges søknaden til kommunen. For de infiserte områdene skal det angis regler for behandling av toppmassene, både de som skal flyttes innad i området og de som evt. skal flyttes ut av planområdet.

Det skal ikke benyttes svartlistede arter i beplantning av utearealer.

3.12 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor hvert av utbyggingsfeltene (A-E) skal det være gjennomført en miljøgeologisk undersøkelse av utbyggingsområdet for å kartlegge mulig forurensning i grunn. Undersøkelser må være gjennomført iht. veilederen til Miljødirektoratets helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn.

Før det gis igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides en tiltaksplan for graving i forurenset grunn basert på funnene i den miljøgeologiske undersøkelsen. Som et minstekrav skal punktene i forurensningsforskriften § 2-6 være oppfylt.

3.13 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, eller nyere retningslinjer som erstatter denne, er gjeldende for planen. Støyforholdene skal dokumenteres ved støyfaglig utredning og det skal vises i hvilken grad støygrensene i T-1442 blir tilfredsstillt for boligene og utendørs oppholdsareal.

- Alle boenheter med støynivå over grenseverdi på fasade må være gjennomgående og ha en stille side (Lden < 55 dB for veitrafikk).
- Minimum halvparten av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side, hvor minimum ett soverom skal vende mot stille side.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt.

Grenser for støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal være i tråd med kapittel 4 i T-1442/2016, eller nyere retningslinjer som erstatter denne. Utbygger skal sørge for at det blir laget støyprognose for bygg- og anleggsarbeidet. Utbygger skal varsle naboer i rimelig tid om støyende arbeid.

3.14 Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne, skal legges til grunn. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres før midlertidig brukstillatelse gis.

3.15 Energi og varmetilknytning

Reguleringsområdet omfattes av tilknytningsplikt for fjernvarme.

Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten dersom det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være likeverdig eller bedre ut fra et miljømessig hensyn.

3.16 Klima og miljø

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for:

- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Klimagassregnskap kreves ved nybygg større enn 1000 m² BRA og ved valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

3.17 Tekniske bygg og installasjoner

Eventuelle nye strømtrafostasjoner skal innpasses i ny bebyggelse, innenfor angitte byggegrenser.

3.18 Frisikt

Det kreves fri sikt 50 cm. over bakken i forbindelse med at kjørevei, sykkeltrasé eller gangvei krysser hverandre. Det samme gjelder ved utkjøring fra parkeringskjeller, i forbindelse med ramper og innretninger.

Siktsoner for fotgjengere skal sikres.

3.19 Anleggsvirksomhet og rystelser

NS 8141 skal legges til grunn for planleggingen av anleggsvirksomhet som kan medføre rystelser.

3.20 Jordskifte

Jordskifteretten skal fordele planskapt netto verdiøkning innenfor planområdet, jf. jordskifteloven § 3-30.

3.21 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende dokumentasjon inngå:

- Visualisering av tiltakets virkning på omgivelsene. Det skal gis en faglig begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt og belysningsplan.
- Miljøoppfølgingsplan med særlig fokus på temaene trafiksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter i anleggsperioden, støy i anleggs- og driftsperioden, forurenset grunn og evt. massehåndtering.
- Det skal utføres supplerende grunnundersøkelser for kartlegging av løsmassenes beskaffenhet og grunnvannstand.
- Prinsippplan / overordnet plan for VA
- Prinsippplan / overordnet plan for overvann

3.22 Grunnforhold

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at områdestabiliteten ikke svekkes som følge av det planlagte tiltaket dersom områdestabiliteten er $F \geq 1,4$. Dersom grunnundersøkelser og stabilitetsberegning viser at områdestabiliteten er $F \leq 1,4$ må det dokumenteres hvordan den skal forbedres. Tilsvarende gjelder for anleggsperioden.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

4.1 Fellesbestemmelser for kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig, kontor, forretning, hotell, offentlig og privat tjenesteyting)

4.1.1 Utnyttelse

Innenfor hvert felt tillates følgende maksimale utnyttelse i prosent bebygd areal over planert terreng:

Felt A + UA:	70 % BYA
Felt B:	100 % BYA (eksisterende bebyggelse)
Felt C + UC:	90 % BYA
Felt D:	87 % BYA hvorav bygg D1 kan utgjøre maks 13 % BYA.
Felt E:	72 % BYA hvorav bygg E1 kan utgjøre maks 44 % BYA.

Innenfor felt C + UC kan hvert bygg over lokk utgjøre følgende utnyttelse:

Bygg C1	16 % BYA
Bygg C2	28 % BYA
Bygg C3	13 % BYA

Utnyttelsen skal beregnes på grunnlag av ny bebyggelse som er angitt med byggegrenser i plankartet, samt bebyggelse som skal bevares i planen. Bygningsdeler som stikker mer enn 0,5 m over det planerte terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningsdelen skal medregnes.

Felles underjordisk anlegg med parkering, boder for boliger, varemottak og lager for næring m.m., trapperom samt tekniske rom skal ikke medregnes i % BYA..

Under planert terreng tillates inntil 2.000 m² BRA næring/tjenesteyting innunder bestemmelsesområde #1 eller byggegrenser i plankartet. Bruksareal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Boligandelen skal utgjøre minimum 50 %, og maksimum 85%, av den samlede utnyttelsen over planert terreng.

4.1.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser samt maksimale byggehøyder som angitt på plankartet. Langs gatene skal bebyggelsens hovedfasadeliv ligge i formålsgrensen, så sant annet ikke er

angitt i feltbestemmelsene. For angitte terreng høyder / høyder over lokk tillatt en margin på inntil 0,5 meter opp eller ned.

Mindre oppbygg for trapperom/heis for adkomst til takterrasser, bod tilknyttet takterrasse og tekniske installasjoner tillates inntil 4,2 meter over angitte gesimshøyde. Tekniske installasjoner på tak skal være innebygget.

Over angitte byggehøyder tillates også levegger, pergolaer o.l. for sonedeling av uteoppholdsareal på tak. Høyden skal nedtrappes mot rekkverkshøyden ut mot fasadeliv. Som del av takterrassene tillates også utvendige trapper mellom deler av takterrasse med ulik høyde samt innglassede og uklimatiserte konstruksjoner (drivhus) inntil 40 m² pr. bygg og skal utformes som lette, transparente takoverdekninger og volumer.

Oppbygg og konstruksjoner over angitte byggehøyder skal til sammen maks utgjøre 25 % av takflaten.

Utkragede balkonger tillates ikke ut mot Kongens gate og Skoggata.

Utkragede balkonger, samt andre mindre deler av bebyggelsen, tillates inntil 1,5 meter ut fra byggegrensen, unntatt mot offentlig gate, dersom annet ikke er angitt i feltbestemmelsene. Underkant skal ligge minst én etasje over terreng eller lokk.

Innenfor formåls grensene tillates forstøtningsmurer, trapper, ramper og åpne sykkeltak utenfor byggegrensene. Åpne sykkeltak skal ikke medregnes i arealutnyttelsen.

Parkeringsanlegg skal plasseres innenfor angitte bestemmelsesgrense i plankartet under bebyggelse og planert terreng.

4.1.3 Utforming

Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger og materialer, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og brukmessig.

Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i arkitektonisk uttrykk mellom fasadene i de enkelte felt. Innenfor det enkelte felt skal bebyggelsen oppdeles i flere delvolumer med varierende byggehøyder og med et variert uttrykk. Volum og fasader skal artikuleres slik at store monotone flater unngås.

Ny bebyggelse skal tilrettelegges for fleksibilitet, varierende arealbruk og mulig transformasjon over tid. Første etasje mot gate skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4,5 meter, unntatt mot Svaebakken.

Særlig langs Kongens gate og Skoggata skal 1. etasje av bebyggelse mot gate tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet, herunder forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting. For ny bebyggelse gjelder følgende: Langs Kongens gate skal 80-100% av den samlede fasadelengden ha et utadrettet uttrykk. Mot Skoggata skal minst 60-80 % ha et utadrettet uttrykk.

Forretning, bevertning og evt. hotell skal ha hovedinngang for publikum fra gate eller torg.

Det tillates utendørs aktiviteter og uteservering tilknyttet virksomheten. Dette må innpasses på egen grunn innenfor felt SG1, SG2, SG4, SG5, SG6 og ST. Eventuell utendørs aktivitet eller uteservering på fortau må skje etter tillatelse fra kommunen.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Byggenes takterrasser tillates knyttet sammen med åpne gangbroer.

Minimum 50% av alle flate tak på ny bebyggelse skal opparbeides som grønne tak, med et jord- og drenslag på minst 50 cm.

På torg, i gangforbindelser og eventuelle arkader skal det benyttes varige materialer av høy kvalitet. Det skal være en sømløs overgang mellom arkader, torg, forbindelser og fortau.

Ny bebyggelsen som ikke ligger mot gate tillates hevet fra bakken slik at landskapet fortsetter innunder bebyggelsen.

4.1.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordelingen skal være variert, med maksimalt 25 % av bruksareal for boligformål til etromsleiligheter. Det tillates ikke ensidige, nordvendte leiligheter. Mot gater tillates det ikke boliger i 1. etasje andre steder enn langs Svaebakken og Gregers gate.

Minste tillatte leilighetsstørrelse er 35 m² BRA, eksklusiv areal til sportsbod. Unntak kan gis for spesielle bokonsepter og boliger med ekstra takhøyde som muliggjør mesanin/hems.

4.2 Feltbestemmelser

4.2.1 Felt A

Bebyggelse langs Svaebakken og Gregers gate tillates plassert inntil 2,0 meter tilbaketrukket fra fortau, for å gi plass til forhager til boliger.

Overgangene (byggegrensene) mellom A1 – A4 kan justeres inntil 3,0 m i hver retning.

Bygg A1 skal underdeles i minimum to vertikale volumer. Underdelingen skal artikuleres gjennom sprang i fasadeliv og varierende høyder. Øverste etasje i høyeste volum skal maks utgjøre 45 % av underliggende grunnflate og ligge min. 10 meter tilbaketrukket fra nordre ende av bygget.

Mot hjørnet Svaebakken/Gregers gate skal bygg A2 tilrettelegges for at det kan etableres utadrettet virksomhet i første etasje.

For bygg A1 og A2 tillates utkragede balkonger og mindre deler av bebyggelsen inntil 1,5 meter ut over fortau langs Svaebakken. Underkant skal ligge minst 4,5 meter over fortau.

Bygg A3: Eksisterende bebyggelse (Kongens gate 21, Sparebankbygget) tillates bevart og transformert, eller erstattet med ny bebyggelse. Eventuell ny bebyggelse skal plasseres i formåls grensen mot fortau, eller delvis tilbaketrukket fra denne.

Den øverste etasjen av bygg A3 skal maks utgjøre 40 % av underliggende grunnflate, deles opp i flere delvolumer og trekkes minimum 2,0 meter tilbake fra hovedfasadeliv mot gate. Delvolumer skal utformes som lette konstruksjoner, uten tykkere vekstlag på tak.

Bygg A4, på hjørnet av Kongensgate/Gregers gate, skal utformes som et hjørnebygg. Mot Kongens gate skal bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensene, noe tilbaketrukket fra fortau, og utformes med et fasadeuttrykk som visuelt underordner seg Sterudgården, Kongens gate 19. Den øverste etasjen skal maks utgjøre 20 % av byggets underliggende grunnflate, plasseres mot hjørnet Kongens gate og Gregers gate og trekkes minimum 2,0 meter tilbake fra hovedfasadeliv mot gate.

Det skal etableres gangpassasjer fra det indre gårdsrommet gjennom bygg A3 eller A4 til Gregers gate. Passasjene skal ha en bredde eller høyde på minimum 4,0 meter.

Overganger mellom lokk og naturlig terreng skal landskapsmessig bearbeides slik at områdene flyter sømløst over hverandre. Det tillates mindre høydeoverganger for å markere skiller mellom allment tilgjengelige forbindelser og uterom for beboerne.

4.2.2 Felt C

Bygg C1 og C2 tillates utformet med et enhetlig fasadeuttrykk. Bebyggelsen skal utformes med skråtak over angitt gesimshøyde. Møneretning og -høyder fremgår av plankartet. Skråflater skal utformes som en

fortsettelse av underliggende fasade og kan inkludere vinduer og inntrukne balkonger. Det tillates takterrasse i bebyggelsens møneretning, med bredde inntil 6,0 meter.

Bygg C1 og C2 tillates sammenbygget i 1. etasje. Mot Skoggata tillates 1. etasjen trukket min. 3,0 meter inn fra formålsgrensen og overliggende fasadeliv, som en arkade.

Innunder lokk mellom bygg C1 og C2, med fasade delvis ut mot Skoggata, tillates næringslokaler innenfor angitte byggegrense i plankartet. Bebyggelsen skal ikke ha eksponert fasade mot sør/sørøst. Lokket skal tildekkes med jord og overgangen landskapsmessig bearbeides slik at det flyter sømløst over mot naturlig terreng.

Bygg C3 skal ha en bredde på maksimalt 12,5 meter og en maks. lengde tilsvarende Kongens gate 19. Bebyggelsen skal utformes med skråtak, med maks gesims og mønehøyde som angitt på plankartet. Viste møneretning er retningsgivende og kan justeres for å ivareta gode dagslysforhold for boligbebyggelse mot nord. Utsparinger i takflaten for inntrukne balkonger tillates. Takoppbygg tillates ikke.

4.2.3 Felt D

Bygg D2 skal utformes med avtrappinger i byggehøyde, med laveste volum mot nordvest. Den øverste etasjen skal maks utgjøre 55 % av byggets grunnflate.

4.2.4 Felt E

Bygg E1 tillates plassert inntil 2,0 meter tilbaketrukket fra fortau, for å gi plass til forhager til boliger.

Bygg E1 skal gradvis avtrappes i høyde mot nordvest og vest, ned mot Skoggata 10. Høyeste volum skal maks utgjøre 35 % av byggets grunnflate. Mot Skoggata 10 skal bebyggelsen underdeles i minimum to vertikale volumer. Mot nordvest og sørvest (langs Svaebakken) tillates det kun inntrukne, eller delvis inntrukne balkonger.

4.2.5 Uteoppholdsareal, UA og UC

Uteoppholdsarealet UA og UC skal være felles for nye boliger innenfor alle felt i planområdet. Arealene skal opparbeides i henhold til føringer angitt under 3.3 samt overordnet utomhusplan, jf. 3.5.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

5.1 Fellesbestemmelser for offentlige samferdselsanlegg

Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, fotgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet og helhetlig utforming.

5.2 Kjøreveg, SV2

Veg SV2 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Det kan benyttes asfalt i kjørefeltene i kjøreveg.

5.3 Fortau, SF1, SF4 og SF5

Fortauene skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Det skal benyttes permeable dekker i fortauets hoveddel, som små brostein eller lignende. Kantstein skal være gjennomgående, men nedsenkning ved avkjørsler over fortauet.

5.4 Torg, ST

Torget skal være allment tilgjengelig og opparbeides med beplantning, møblering og sykkelparkering mot bebyggelsen. Det skal sikres gode overganger mot tilgrensende fortau og plassrom på motstående side av Skoggata samt gangforbindelse SG3. Belegningen skal koordineres med plassrommet i nordøstre ende av

Dronningens gate, samt nordre del av Skoggata, slik at områdene oppleves som deler av samme plassdannelse.

Torget skal utformes med integrerte overvannstiltak som permeabelt dekke, vannelementer og/eller regnbed som samler opp, forsinker og filtrerer regnvann.

På sørsiden av torget, langsetter bygg C2, tillates avfallhåndtering (nedgravde avfallscontainere).

Torget skal være felles for alle utbyggingsfeltene innen planområdet.

5.5 Gangforbindelse, SG1, SG2, SG3, SG4, SG5 og SG6

Innenfor felt SG1- SG6 skal det opparbeides sammenhengende og allment tilgjengelige gangpassasjer med variert utforming og gangbredde. Arealer utenfor gangsonene skal park- eller plassmessig opparbeides og ha en utforming som gir mulighet for både opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Uteservering tillates.

Innenfor felt SG3 skal det etableres en gjennomgående gangsti med en bredde på 2 - 2,5 meter. Stien skal utformes som et estetisk element i landskapet og ikke skade eksisterende bøketre. Feltet skal planlegges med naturlige overganger mot felt UA og UC.

Forbindelsene skal utformes med integrerte overvannstiltak som permeabelt dekke, vannelementer og/eller regnbed som samler opp, forsinker og filtrerer regnvann. Se for øvrig 3.3 for krav til opparbeidelse.

Utførelsen skal sikre gode kantsoner i møtet mellom uterom og bebyggelse.

Gangpassasjene skal planlegges etter prinsippene for universell utforming med følgende unntak som tillates løst med trapp:

- Høydeoverganger nordøst for bygg E1, gangpassasje SG1
- Høydeovergang sørvest for bygg D2, gangpassasje SG6.

Innenfor SG1 og SG2 tillates avfallhåndtering for boliger (nedgravde avfallscontainere).

Gangpassasjene skal være felles for alle utbyggingsfeltene innen planområdet.

5.6 Sykkelfelt, SS1 og SS3

Sykkelfeltene skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet.

Sykkelfeltene skal ha en netto bredde på minimum 1,5 meter og kan utformes med asfaltdekke eller rødt beleg. Det skal separeres fra kjørefeltet med markering i vegbanen eller med lav kantstein.

5.7 Miljøgate, med fortau SF2 og SF3, sykkelfelt SS2 og kjøreveg SV1

Skoggata, med fortau, sykkelfelt og kjøreveg, skal utformes som miljøgate med en helhetlig utforming og en klar prioritet for gående og syklende. SV1 skal være enveiskjørt, med tillatt kjøring kun i retning mot nordøst. Samme enveis sykkelretning gjelder SS2.

Miljøgaten skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Langsetter fortau SF3, ut mot kjøreveg, skal det beplantes trær og etableres regnbed. Trærne tillates plantet som allé eller i grupper. Krav til friskt ved kryss, avkjørsler og fotgjengeroverganger skal ivaretas.

Innenfor SF3, nordvest for torg, skal det etableres vareleveringslomme for næringsvirksomhet langsetter Skoggata. Lommen skal separeres fra kjørefeltet med nedsenket kantstein. Det skal sikres gjennomgående gangsoner i bakkant av lommen, inn mot torg.

Fortauskanter skal skilles fra kjøreveg og sykkelfelt med lav kantstein (vis).

Miljøgaten skal gis en opparbeidelse med høy estetisk utforming og god standard på materialbruk. Dekket skal bestå av en kombinasjon av materialer (naturstein, betong). Det skal benyttes permeable dekker i fortauenes hoveddeler, som små brostein eller lignende. Det kan ikke benyttes asfalt annet enn i kjørevegSV1 og i sykkelfelt SS2.

Ved søknad om rammetillatelse for tiltakene SV1, SS2, SF2 eller SF3 skal det inngå en redegjørelse for detaljutforming av gatearealene (inkludert overvannshåndtering, beplantning, belysning, møblering) samt hvordan overgangen mot Vincent Buddes plass, plassrommet i nordøstre ende av Dronningens gate og Torg BG#2 er planlagt løst. Videre skal det innsendes en situasjonsplan som viser sykkel-, kjøre- og gangarealer med adkomster, overflater og materialvalg.

6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL. § 16-6, 12-7 OG 11-8)

6.1 Sikringssone – Jernbanetunnel H190

Tiltak innenfor hensynssonen for underliggende jernbanetunnel skal forelegges jernbanemyndigheten, jfr. planID 369 (2016).

Sikringssone i eldre plan, planID 271 (1999), oppheves innenfor planområdet.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_1 og H570_2

Områdets særpregede miljø og karakter skal være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas. Eksisterende bygningsmiljøes eksteriør skal bevares, og utforming av gater og byrom skal gis et uttrykk som styrker områdets historiske lesbarhet gjennom materialbruk og funksjon.

Innenfor H570_1 skal første etasje av bygningene langs Kongens gate og i Skoggata 2 tilbakeføres.

Eksisterende bebyggelse som skal bevares, skal behandles i tråd med handlingsrommet som er oppgitt i tabellen i DIVE-analyse 1900606-KMR-001-2019.

Bebyggelse langs Kongens gate / Vincens Buddes plass

Eksisterende bebyggelse (Kongens gate 17, 17B og 19):

Hovedform, materialer og historiefortellende elementer i eksteriøret skal ikke endres. Endringer i fasade mot Kongens gate kan kun vurderes dersom dette er en tilbakeføring til tidligere dokumentert tilstand eller det implementeres historiske elementer og materialer. For malerarbeider skal det benyttes fargepalett fra bygningenes opprinnelige stilperiode.

Kongens gate 19: Bygningens silhuett, volum eller detaljering skal bevares. Fasaden mot Kongensgate tillates ikke endret, med mindre det omhandler tilbakeføring til opprinnelige løsninger (vindusutforming, inngangsparti mot Kongensgate osv.) Påbygg tillate ikke. Neonlysskilt på taket av bygget skal bevares som en dominerende silhuett i Sterudkvartalet.

Ny bebyggelse:

Ny bebyggelse, A4 og C3, skal hensynta bevaringsverdig bebyggelse gjennom bl.a. nedtrapping av høyder, takform og fysisk avstand, slik som angitt i feltbestemmelser og plankart.

Bebyggelse langs Skoggata og Svaebakken

Eksisterende bebyggelse (Skoggata 2, Huitfeltgården + lavt tilbygg, samt Skoggata 10, Svaegården):

Hovedform, materialer og historiefortellende elementer i eksteriøret skal ikke endres. Endringer i fasade mot gate kan kun vurderes dersom dette er en tilbakeføring til tidligere dokumentert tilstand eller det implementeres historiske elementer og materialer. For malerarbeider skal det benyttes fargepalett fra bygningenes opprinnelige stilperiode.

Skoggata 10, Svaegården, skal ikke gjennomgå utvendige endringer, med unntak av tilbakeføring av utgangsdør. Det åpnes ikke for påbygg.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse, C1, C2 og E1, skal hensynta bevaringsverdig bebyggelse gjennom bl.a. nedtrapping av høyder mot eksisterende bebyggelse og fysisk avstand, slik som angitt i feltbestemmelser og plankart.

Nybygg skal fremheve Skoggata 10 som et blikkfang, samtidig som den skal bidra til at det eldre bygget fremstår som en del av et kvartal.

7 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde BG #1 (underjordisk parkeringsanlegg)

Felles parkeringsanlegg for planområdet, samt 20 plasser for allmennheten, tillates plassert innenfor bestemmelsesområdet. Plasser for allmennheten skal fordeles som angitt under 3.6.

Innenfor parkeringsanlegget tillates også boder for boliger, varemottak og lager for virksomheter på gateplan, trapperom, tekniske rom o.l., i tillegg til bil- og sykkelparkering.

Landskapet skal fylles opp inn mot anlegget, eller omslutes av andre bruksformål, slik at synlige fasader av parkeringsanlegget unngås. Mindre murer mot gangforbindelser tillates.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Før rammetillatelse

Søknader om tiltak skal omfatte følgende:

Gangforbindelse SG2, SG3 og SG4 skal være medtatt som del av søknad for siste bygg innenfor felt A som grenser til felt SG2, SG3 eller SG4.

Gangforbindelse SG1 skal være medtatt som del av søknad for bygg C1.

Gangforbindelse SG6 og torg ST skal være medtatt som søknad for bygg C2.

Gangforbindelse SG5 skal være medtatt som del av søknad for bygg C3.

Felles uteoppholdsareal UA, inklusiv arealer for lek, skal være medtatt som del av første bygg innenfor felt A som grenser til uteoppholdsarealet.

Felles uteoppholdsareal UC, inklusiv arealer for lek, skal være medtatt som del av første bygg innenfor felt C som grenser til uteoppholdsarealet.

Avkjørsel fra Gregers gate skal medtas som del av første tiltak innenfor felt A større enn 2.000 m² BRA nybygg.

Før godkjenning av omsøkte tiltak gjelder følgende:

Det skal være redegjort for hvordan eksisterende boliger og næring innenfor planområdet skal ivaretas i byggeperioden (adkomst, parkering, renovasjon, anleggstrafikk og -støy m.m.)

Plan- og bygningsmyndigheten miljøavdelingen skal ha mottatt og godkjent marksikringsplan for det eksisterende bøketreet som skal bevares (anvist på plankartet).

Overordnet utomhusplan for hele planområdet skal være utarbeidet som del av første søknad om tiltak, jf. punkt 3.4.

Det skal dokumenteres tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann.

Det skal foreligge godkjent sanitæranmeldelse for utvendig VA etter relevant grensesnitt.

Overordnet plan for overvann og VA skal være godkjent av kommunens VA-avdeling.

Ved påslipp på kommunens overvannsledning må det være utført modellering som viser tilstrekkelig kapasitet. Dersom modelleringen viser at det er svakheter ved ledningsnettet på kapasitetssiden må dette utbedres, og det må i tillegg angis rekkefølgekrav om bidrag til oppdimensjonering på kommunal infrastruktur.

Geoteknisk prosjektering må være utført. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. Forurensningsforskriften kap. 2, § 2-6, skal være godkjent av kommunen.

8.2 Før igangsettingstillatelse

Det skal foreligge godkjent sanitæranmeldelse for innvendig VA.

Det skal foreligge godkjent overvannsplan som redegjøre for behandling av overvann i både trinnvis anleggsfase og driftsfase.

Nødvendig utbedring av kommunens ledningsnett må være sikret.

Tilstrekkelig kapasitet på vann og slukkevann skal være sikret

Tiltak for håndtering av eventuelle forurensende masser må være gjennomført.

8.3 Før bebyggelse tas i bruk

Ved tiltak som inkluderer gangpassasjer og torg skal opparbeidelse og allmennhetens rett til bruk være sikret ved tinglysning som følger:

Felt SG2, SG3 og SG4 skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis brukstillatelse for siste bygg innenfor felt A som grenser til gangforbindelse SG2, SG3 eller SG4.

Felt SG1 skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis brukstillatelse for bygg C1.

Felt SG6 samt torg ST skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis brukstillatelse for bygg C2.

Felt SG5 skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis brukstillatelse for bygg C3.

Det tillates midlertidig opparbeidelse etter egen utomhusplan for de samme arealene frem til 60% av bygningspotensialet i planen er tillatt tatt i bruk.

Ved alle tiltak gjelder følgende:

Uteoppholdsareal knyttet til omsøkte tiltak, på bakkeplan og på tak, skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis brukstillatelse til bebyggelsen. Det tillates midlertidig opparbeidelse av en naturlig del av det omsøkte tiltaket, min. 200 m², frem til siste bygg innenfor feltet tas i bruk. Midlertidig opparbeidelse skal utføres etter egen utomhusplan.

Alle nye boliger skal ha tilgang til ferdig eller midlertidig opparbeidet lekeareal før det gis brukstillatelse for bebyggelsen, jf. krav under punkt 3.3. Lekearealer innenfor felt UA skal være opparbeidet før nye boliger innenfor felt A og E tillates tatt i bruk. Lekearealer innenfor felt UC skal være opparbeidet før nye boliger innenfor felt C og D tillates tatt i bruk.

Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor uteområdene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

Atkomst, tilstrekkelig med sykkel- og bilparkering, renovasjonsanlegg, overvannsløsninger og teknisk infrastruktur tilknyttet tiltaket skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet. Løsning som sikrer tilstrekkelig slokkevann må også være etablert.

8.4 Før ferdigattest

Nødvendig eiendomsdannelse skal være gjennomført (justeringer og sammenføring).

Det skal foreligge godkjent ferdigmelding for vann og avløp.

Ved eventuell grunnforurensning skal det foreligge en godkjent sluttrapport etter utførte tiltak, jfr. Forurensningsforskriften kap. 2 § 2-9. Før kommunen kan behandle sluttrapporten må forurensningssituasjonen på eiendommen, etter at tiltaket er utført, være rapportert til Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase, <http://grunn.miljodirektoratet.no>