

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR KVARTALET
DRONNINGENS GATE, TORGGATA, TH. PETERSONS GATE, gnr. 2 bnr. 681, 2103, 2835
mfl. MOSS KOMMUNE**

Kartnummer 104-408-1 og -2, [4.7.2018]

Vedtatt av Bystyret 26.09.2019

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for bymessig utvikling av kvartalene med forretning, bevertning, kontor, annen næring og ca. 220 boliger.

1 Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 4.7.2018, rev. 14.08.2018.

1.1 Reguleringsformål §12-5

Formål	Underformål	Størrelse daa
<i>Vertikalnivå 1 – under grunnen</i>		
Bebyggelse og anlegg	1130 Sentrumsformål – BS	9,91
<i>Vertikalnivå 2 – på grunnen</i>		
Bebyggelse og anlegg		
	1130 Sentrumsformål – BS	6,84
Samferdsel og teknisk infrastruktur		
	2011 Kjøreveg – SKV - offentlig	0,80
	2012 Fortau – SF - offentlig	1,21
	2016 Gatetun - gågate – SGT – felles	0,79
	2017 Sykkelfelt – SS - offentlig (*tidsrekkefølge)	0,33*
Grønnstruktur	3900 Park/torg – PT – felles	3,07
Hensynssone	H 570_4 Bevaring kulturmiljø	-
Bestemmelsesområde	#1 - 2011 Kjøreveg – kollektivfelt – offentlig (*tidsrekkefølge)	0,33*

2 Fellesbestemmelser

2.1 Adkomst

Hovedadkomst for bil skal være fra avkjørselen i Torggata som vist med pil på plankartet. Varelevering til forretninger skjer via eksisterende varemottak i Th. Petersons gate eller via parkeringskjeller. Felt D har adkomst fra Gudes gate som vist med pil på plankartet.

Avkjørsel fra parkeringshuset skal utformes (geometri og sikt) iht. Statens vegvesens håndbok N100 for veg- og gateutforming, kapittel E.1.

2.2 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal anlegges etter følgende norm:

Bolig: 2 plasser pr. 100 m² BRA, hvorav en plass kan regnes inn i sportsbod når denne er minst 5 m².

Næring: 1 plass pr. 100 m² BRA.

Sykkelparkering skal fortrinnsvis anlegges under tak/ inne i bebyggelsen med universell adkomst til plassene. Det skal være enkel tilgang fra bolig til sykkelparkering. Sykkelstativ må være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast. For næringsbebyggelse tillates det anlagt inntil 25% av sykkelparkering på offentlig torg/gatetun/fortau når denne ikke er til hinder for ferdsel. Plassering og omfang skal godkjennes av seksjon for vei, vann og avløp i Moss kommune.

2.3 Bilparkering

All parkering skal plasseres i underjordiske anlegg. Parkeringskjelleren/e skal både dekke behovet til felt A-C og D. Det skal sikres parkering for hjemmesykepleie og offentligheten i parkeringskjelleren.

Bilparkering skal anlegges etter følgende norm:

Bolig	
3-roms leilighet eller større	Maks. 1 plass pr. boenhet
2- roms leilighet	Maks. 1 plass pr. boenhet
1-roms leilighet	Maks. 0,5 plass pr. boenhet
Næring	Maks. 1 plass pr. 100 m ² BRA

For boliger stilles det krav om fremlagt egen kurs av tilstrekkelig kapasitet til alle parkeringsplasser for elbil. Øvrig parkering bør tilrettelegges for elbil, omfang vurderes i byggesak. Minimum 5% av parkeringsplassene for bil skal utformes som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassene bør lokaliseres i nærhet av inngangspartier/ trappekjerner.

2.4 Renovasjon

Renovasjonsløsningen skal dimensjoneres etter den gjeldende normen for Moss kommune.

Renovasjon for næringsbebyggelse skal skje via eksisterende varemottak/ p-kjeller. For boligbebyggelsen kan det anlegges dypoppsamlere med adkomst fra Torggata, alternativt legges opp til renovasjonsrom i p-kjeller på nivå U1.

2.5 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket så langt det lar seg gjøre. Påslipp av overvann på kommunalt nett skal reduseres med 25% ved ny utbygging. Som grunnlag for beregning av eksisterende påslipp skal det inkluderes en klimafaktor på 1,4.

Overvannet skal håndteres på overflaten etter blågrønt prinsipp med fordrøyning, fordamping og infiltrasjon, slik at naturlig fuktbalanse opprettholdes. Dette skal fortrinnsvis skje i åpne overflatesystemer. Det skal utarbeides overvannsplan.

2.6 Krav til uteoppholdsareal

Minst 15 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet skal dekkes innenfor planområdet. For bebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m² pr 25 boenheter og inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal, og plassert i umiddelbar nærhet til boligene. Kravet til kvartalslekeplass på 1,5 daa pr. 150 boenheter skal løses i felles gårdsrom som er offentlig tilgjengelig.

Knyttet til hver boenhet skal det være terrasse/ balkong i tillegg til opparbeidet felles takterrasse. Denne skal dekke behovet for en skjermet, privat uteplass. Leiligheter med utgang til bakkenivå kan ha forhage mot gårdsrommet innenfor sentrumsformål. For små leiligheter (2-roms eller mindre) skal det som et minimum etableres fransk balkong eller tilsvarende løsning som gir luftemulighet.

Leke- og oppholdsarealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing.

Felles uterom skal ha en utforming som gir mulighet for både opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.

Alle vegetasjonsarealer inklusive gressplen skal ha minimum 50 cm vekst- og drens sjikt. Der det er store trær må tykkelsen være minimum 1,0 meter. Innenfor felt regulert til torg/park skal det være minimum 30 % vegetasjonsdekke og minst 1 stort tuntre.

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

2.7 Verneverdier kulturmiljø og kulturminner

Ny utbygging innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, følge Moss kommunes estetiske retningslinjer for sentrum, og ta hensyn til og tilpasse seg tiliggende verneverdige bebyggelse når det gjelder byggehøyder, siktlinjer, byrom og utforming. Bebyggelse mot Torggata skal forelegges Fylkeskonservator for uttalelse.

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

2.8 Universell utforming

Bygninger, utearealer og anlegg som er publikumsrettet og/eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet. Boliger skal være tilgjengelige i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Det skal legges vekt på tilgjengelighet for alle.

2.9 Støy

Utendørs støy nivå skal ikke overstige laveste verdier i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for skadelig trafikkstøy: Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, tabell 3, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

Støy i anleggsperioden: For bygge- og anleggsstøy skal støygrensene i tabell 4 i retningslinje T-1442 gjelde. Ved støy utover 6 uker skjerpes kravene, jfr. tabell 6.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Dersom det i spesielle tilfeller tillates avvik fra dette, og støygrensen i Tabell 4 overskrides, gjelder regelen om varsling, kapittel 4.4. Støy fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet skal ikke overskride kravene som stilles i NS 8175 tabell 4 klasse C.

2.10 Luftforurensing

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.

2.11 Energi og varmetilknytning

Det skal tilrettelegges for at nybygg på eiendommen skal tilkobles fjernvarmenettet.

2.12 Nettstasjon og høyspentkabler

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Alle nye, eller endring av eksisterende, elektriske forsyningsanlegg skal bygges iht. Hafslund Netts spesifikasjoner. Nettstasjon i bygning skal prosjekteres etter krav i REN-blad 6000-serie eller senere utgaver som erstatter denne.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er generelt en 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Tiltak kan iverksettes inntil 1 meter fra kabelgrøft for høyspenningskabler målt fra kabelgrøftens ytterkant.

2.13 Rømningsveier

~~Stigemateriell godkjennes ikke som sekundær rømningsvei fra bygg over 3 etasjer.~~

2.14 Dokumentasjonskrav

Som del av søknad om rammetillatelse for alle typer tiltak innenfor planområdet, skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1: 500 eller 1: 200 som skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkte tiltak markert.

- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder, supplert med snitt der det er nødvendig.
- Plassering av eventuelle støttemurer
- Trafikkforhold med atkomst, manøvreringsareal, parkering og friskt.
- Nødvendig oppstillingsplass for utrykningskjøretøy.
- Innenfor felt D: Rømningsveier ved flom.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk (overflater).
- Plan for utforming av lekeplass og grøntanlegg i byggeområdet og fellesområdet, samt annen ev. beplantning i planens randsoner.
- Plassering av belysning med angivelse av belysningstype (høy / lav mast, pullert, effektbelysning osv. og produkttype).
- Plassering av sykkelparkering og evt. frittliggende boder (sports-, sykkel- og avfalls-nedkast).

Søknader om byggetillatelse skal dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og en faglig begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belysningsplan. Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk av gangareal, anlegg for opphold og aktivitet, møblering, belysning, beplantning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvann og snø og stigningsforhold. Planen skal vise gammelt og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse og samferdselsstruktur. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og arealene skal være opparbeidet i henhold til rekkefølgebestemmelse.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) – Sentrumsformål

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene slik de er vist på plankartet. Tillatt maksimal byggehøyde og tillatt maks BRA er vist på plankartet.

Det tillates maksimalt 15 000 kvm næringsareal.

Arealer som har himling lavere enn 0,5 meter over terreng regnes ikke med i utnyttelsen.

Arealer til som har himling lavere enn 1,5 meter over terreng regnes med i utnyttelsen med 50% av BRA.

Areal i plan U1 som benyttes til bod, parkering og tekniske rom medregnes ikke i utnyttelsen, uavhengig av himlingshøyde.

400 m² av tillatt BRA i felt A kan kun benyttes til balkonger.

400 m² av tillatt BRA i felt B kan kun benyttes til balkonger.

350 m² av tillatt BRA i felt C kan kun benyttes til balkonger.

3.1.1 Høydebestemmelser

Tillatt maks etasjetall innenfor regulerte kotehøyder er:

Felt A-C: Langs Th. Petersons gate: 4-6 et. Langs Torggata: 4-6 et. Langs Dronningens gate og passasjen: 4-6 et. Felt D: 5-7 etasjer.

1.etasje mot Dronningens gate, passasjen (Prinsens gate) og Th. Petersons gate skal ha netto etasjehøyde på minst 4,5 meter, med unntak av næringsarealene på hjørnet mellom passasjen og Th. Petersons gate, som skal ha netto etasjehøyde på minst 4,0 meter. Andre 1.etasjer skal ha netto etasjehøyde på minst 4,0 meter, foruten arealer mot indre gårdsrom i felt B og C.

Over maksimal kotehøyde tillates det mindre tekniske takoppbygg på inntil 2,5 meter dersom de er trukket minst 1 meter inn fra gesims og ikke utgjør mer enn 15% av takflaten.

Det tillates også pergolaer og vindskjerming på takterrassene med høyde på inntil 2 meter. Disse skal trekkes inn minst 1 meter fra fasaden og ha en åpen karakter.

3.1.2 Utforming, kvalitet og arkitektoniske løsninger

Byggverk skal gis god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Utforming av byggverk, gater og byrom skal fremme historiske sammenhenger og tilknytning og være tilpasset dette.

Det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, innsyn, materialbruk og forholdet mellom privat, felles og offentlig areal.

Det tillates ikke bolig i 1.etasje regnet fra gatenivå rundt feltet og ikke i 1. og 2. etasje av bygninger som vender mot Dronningens gate, med unntak av fellesfunksjoner tilhørende bolig, slik som felles sykkelparkering, vaskeri, oppgang, mm.

I første etasje mot Dronningens gate skal alle fasader være åpne og/eller aktive med en åpningsdør minst for hver 15. meter. For øvrig skal alle fasader mot offentlig gate ha innganger og åpne fasader så langt det lar seg gjøre.

Innenfor felt B skal hjørnelokalet mot sørvest benyttes til næring med utadretta publikumsvirksomhet.

Ny bebyggelse mot Dronningens gate skal trekkes inn minst 1,5 meter fra hovedgesims fra 3.etasje og oppover. Hjørnet Dronningens gate/ Prinsens gate skal utformes slik at det dannes et inviterende plassrom i krysset mellom de to gateløpene. Det skal være samspill mellom alle 4 hjørnene, fortrinnsvis med knekte hjørner på gateplan.

Fasaden i felt A mot passasjen mellom Dronningens gate 3 og Dronningens gate 1 skal utformes med variasjon i fasadelivet slik at bygningsvolumet brytes opp.

Fasader skal brytes opp slik at store, monotone flater unngås. Bebyggelsen skal varieres både i høyde og i avstand til gaten (vertikalt og horisontalt). Hvert bygningsvolum skal framstå med individuelt særpreg, men som til sammen gir et harmonisk helhetspreg tilpasset de historiske omgivelsene. Fasader skal bygges med varige kvalitetsmaterialer og detaljer som gir et rikt uttrykk, og ha innslag av treverk. Balkonger skal utformes slik at de bidrar til variert fasadeutforming i området. Balkonger mot offentlig gate/byrom, er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer enn 1,3 meter ut fra fasadelivet. Det er ikke tillatt med utkraging mot Dronningens gate. Mot bakgård/torg, samt passasjer inn mot felt f_PT (bakgård/torg), skal utkragende balkonger begrenses til 1,5 m ut fra formålsgrensen, og innarbeides som en del av det arkitektoniske uttrykket.

Synlige sokler i parkeringsetasjen tillates bare mot Th. Petersons gate, og skal utformes med aktive fasader slik at de bidrar positivt i gatebildet. Det tillates ikke synlig bilparkering mot gata. Sykkelparkering kan tillates. Sokler skal inndeles slik at hvert bygningsvolum er forankret i gata og horisontalt preg unngås. Mot Torggata skal alle bygningskroppene møte gata uten sokkel i 1. etasje. Det tillates ikke svalganger mot offentlig gate eller offentlige byrom.

I felt D skal det etableres en passasje fra Th. Petersons gate til gårdsrommet med minimum bredde på 3,5 meter og minimum fri høyde på 5 meter fra gatenivå.

Minst 50 % av takene skal være grønne, enten med fordrøyende takkledning eller med takterrasser.

Ny bebyggelse kan ikke bygges nærmere enn 4 m fra vegglinn til ytterkant nærmeste offentlig ledning.

3.1.3 Tilpasning til verneverdig bebyggelse

Ny bebyggelse langs Torggata og Gudes gate skal tilpasses stedets historiske særpreg og byggeskikk, særlig med hensyn til volum, høyde, takform, siktlinjer og byrom. Modellering, materialvalg o.l. skal ta hensyn til tilgrensende verneverdig bebyggelse og tilpasses disse.

Ny bebyggelse som forholder seg direkte til bebyggelsen i Torggata og Gudes gate kan ta i bruk keramiske bygningsmaterialer, og/eller betong i fasadene, for å understreke en materialkontinuitet til Moss' industriarv og harmonerer med den verneverdige murbebyggelsens historiske særpreg og byggeskikk.

Felt B

På hjørnet mellom Th. Petersons gate og Torggata skal taket utformes med en gesims lavere enn toppunktet, slik at det dannes en synlig takflate.

Felt C

Takform: Saltak på bebyggelsen langs Torggata med mulighet for innfelte balkonger mot gata for enkelte av leilighetene.

Felt D

Fasadene mot Torggata skal oppdeles vertikalt for å tilpasses volumene lenger opp i gata.

Bygg mot Gudes gate tilpasses gammel bygård.

Materialbruk: Puss, tegl eller andre steinfasader.

Takform: Saltak med arker eller balkonger i takflaten for enkelte av leilighetene.

Ny bebyggelse på felt D skal utformes slik at UDIS-reklamen på branngavlen til Torggata 2 ikke tildekkes, og er tilgjengelig for allmenheten.

3.1.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal være variert med maksimalt 25 % av bebyggelsens bruksareal til ettroms leiligheter. 20 % av de største leilighetene kan bygges med utleiedel. Det tillates ikke ensidig, nordvendte leiligheter eller ensidige leiligheter mot Th. Petersons gate og Torggata. Minste leilighetsstørrelse er 35 m² BRA, ekskludert areal til bod.

3.1.5 Flomsikring – felt D

Deler av felt D ligger i aktsomhetssone for flom. Bygg skal utformes og dimensjoneres slik at det tåler oversvømmelse og dermed ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader. Rømningsveier må sikres i forhold til en flomsituasjon.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for offentlig veiformål

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan for 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, helhetlig design og bruk av vegetasjon.

3.2.2 Kjørveg, Torggata

Kjørveg skal være offentlig.

Utforming

Kjørbar del av gaten skal markeres med eget dekke slik at det gis god lesbarhet. Av- og påstigningsplasser skal markeres særskilt og separeres med vegetasjon.

Funksjons- og kvalitetskrav

Dekket skal bestå av en kombinasjon av materialer så som naturstein, betong, tegl, treverk, metall og beplantning i plantekar inngå. Det kan benyttes asfalt i kjørefeltene.

3.2.3 Fortau, Torggata

Fortau skal være offentlig.

Funksjons- og kvalitetskrav

Fortauet skal ha en minste netto bredde på 2,5 meter. Det kan benyttes asfalt i fortauets hoveddel. Kantstein skal være gjennomgående, men nedsenket ved avkjørsler over fortauet.

3.2.4 Gatetun, Prinsens gate med Mossetrappa

Passasjen skal være fellesareal for bebyggelsen innenfor planområdet. Passasjen skal være offentlig tilgjengelig.

Utforming

«Mossetrappa» skal gis en utforming som sikrer at den er lett å bruke og binde sammen Th. Petersons gt og Dronningens gt i et offentlig tilgjengelig byrom.

Funksjons- og kvalitetskrav

Arealer avsatt som gågate skal gis en opparbeidelse med høy estetisk utforming og materialbruk. Dekket skal bestå av en kombinasjon av materialer. I denne kombinasjonen kan naturstein, betong, tegl, treverk,

metall og beplantning i plantekar inngå. Det skal ikke benyttes asfalt, med unntak av soner der det tillates kjøring.

Tilgjengelighet til kommunens anlegg under Mossetrappa må sikres, avtale med Amfi Moss foreligger og må videreføres.

3.2.5 Sykkelfelt, Torggata (tidsrekkefølge)

Sykkelfeltet skal være offentlig.

Funksjons- og kvalitetskrav

Sykkelfeltet kan utformes med asfaltdekke eller rødt belegg. Det skal separeres fra kjørefeltet med markering i vegbanen eller med lav kantstein. Netto bredde skal være minimum 2,2 meter.

Tidsrekkefølge

Etter at kollektivfeltets bruk opphører i Torggata skal dette ombygges til sykkelfelt.

3.3 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Park/ torg - Kvartalslekeplass

Park/torg skal være fellesareal for bebyggelsen innenfor planområdet.

Kvartalslekeplass skal anlegges på planområdet innenfor det regulerte formålet og ha en minste størrelse på 1 500 m². Området skal ikke inngjerdes, men opparbeides med variert beplantning, møblering og leke- og rekreasjonsmuligheter for større barn og voksne.

Kvartalslekeplassen skal være offentlig tilgjengelig.

Arealer avsatt som park/torg skal gis en opparbeidelse med høy estetisk utforming og materialbruk. Det skal være adkomst til kvartalslekeplassen fra Dronningens gate, Torggata og passasjen.

4 Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570_4

Områdets særpregede miljø og karakter bør være lesbart og videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Det skal redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området kan 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.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde BG #1 (kjøreveg – kollektivfelt, Torggata)

Kjøreveg, kollektivfelt skal være offentlig.

Funksjons- og kvalitetskrav

Kollektivfeltet skal utformes med asfaltdekke. Det skal separeres fra kjørefeltet med markering i vegbanen uten høydeforskjell. Netto bredde skal være minimum 3,0 meter.

Kollektivfelt skilles fra vanlig kjørefelt i samme kjøreretning med skillelinje eller med sperrelinje.

Tidsrekkefølge

Kollektivfeltet skal opparbeides og være i drift fram til ny bro over Mosseelva ved siden av Mølla (østsiden) er etablert og busstraseen igjennom Moss sentrum er lagt om. Etter at kollektivfeltets bruk opphører skal dette ombygges til sykkelfelt.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6.1 Før tillatelse til riving

Før det gis tillatelse til å rive eksisterende bebyggelse skal det foreligge igangsettingstillatelse for oppføring av ny bebyggelse.

6.2 Før rammetillatelse

Tomten må være målt opp.

Grunnundersøkelser (geoteknikk og forurenset grunn) må være gjennomført.

Godkjent plan for renovasjon skal foreligge.

Kabelpåvisning skal være gjennomført.

Det skal leveres avkjørselsplan i målestokk 1:200 som viser sikttrekant og stigningsforhold for avkjørsel.

Det skal foreligge tinglyst rett for allmennheten til bruk av torg/park – Kvartalslekeplass.

Før det kan slippes på avløp må kapasiteten i ledningsnett nedstrøms beregnes og dokumenteres.

Før sprinkelanlegg, brannvann og forbruksvann kan tilknyttes må kapasiteten dokumenteres. Det må utarbeides overvannsplan og overvannsmengder må dimensjoneres.

6.3 Før igangsettingstillatelse

Nødvendige tiltak i forbindelse med forurenset grunn skal være gjennomført.

Sikkerhetstiltak og tilgjengelighet for allmenn ferdsel i byggeperioden redegjøres for og godkjennes av veimyndighet.

Anmeldelse av sanitæranlegg skal være gitt.

Det skal være utarbeidet støyprognoсе for anleggsperioden. Det skal være montert rystelsesmålere på nabobebyggelse.

6.4 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert felt skal fellesareal på tak og innenfor feltet (forhage/ areal på sokkel) være ferdig opparbeidet. For felt D gjelder dette også felles gårdsrom.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn på felt A-C skal felles uteoppholdsareal/ Kvartalslekeplass i gårdsrommet være ferdig opparbeidet.

Dersom bebyggelsen blir ferdigstilt på vinterstid skal området være ferdig opparbeidet innen påfølgende 1. juli.

Opparbeidelse av fellesareal (gatetun) skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse for forretninger i felt A.

Ferdigmelding av sanitæranlegg skal være gitt før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Før det gis ferdigattest for siste byggetrinn (enten A, B, C eller D) skal Torggata være ombygd i henhold til reguleringsplanen.