

VEDTATT

av Stavanger kommunestyre 25.09.2023
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Bestemmelser for plan nr. 2774 Detaljregulering for felt C11 - Nytorget Storhaug kommunedel

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 25.09.2023 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for bymessig utvikling med sentrumsformål som kan styrke Nytorget som møteplass for arbeidsliv og kultur. I tillegg skal trafikksikkerhet og opplevelsesverdi for gående forbedres.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1. Estetikk

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Farge og materialbruk på fasader og tak skal avklares i samråd med Byantikvaren.

2.2 Parkering:

Bil

Det tillates ikke bilparkering på terreng.

Det tillates etablert et offentlig parkeringsanlegg i kjeller innenfor avgrensning som er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. I parkeringsanlegget tillates etablert inntil 140 parkeringsplasser hvorav minst 7 plasser er reservert til forflytningshemmede.

Alternativt tillates et mindre privat lukket parkeringsanlegg kun for tjenestebiler. Reelt behov skal dokumenteres ifm. søknad om rammetillatelse.

Det skal tilrettelegges for elbillading på alle parkeringsplassene i nytt p-anlegg.

Sykkel

Det skal etableres minimum 3 sykkel-parkeringsplasser per 100 m² BRA næring/kontor/tjenesteyting. 5 % av sykkelplassene settes av til gjesteparkering nær inngangene. Minimum 50% av sykkelplassene skal være under tak og/eller i parkeringskjeller. Minimum 5 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhenger. Atkomst til all sykkelparkering skal være enkel, trygg, trafikksikker og lett tilgjengelig fra offentlig torg eller gate. Adkomst for bil og sykkel til parkeringsanlegget skal være adskilt.

2.3 Blågrønn faktor (BGF):

Planområdet skal opparbeides med Blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,45 for utbyggingsfelt og 0,3 for offentlige samferdselsarealer. Vegetasjonsvalg for området skal være koordinert med opparbeidelsen av Nytorget, og skal bestå av ikke-invaderende arter og blomstrende pollinatorvennlige staudebeplantninger.

2.4 Overvannshåndtering:

Overvann skal håndteres lokalt og fordrøyes og forsinkes i åpne, naturbaserte løsninger. Det tillates at 20% av overvannet fra planområdet som ikke kan fordrøyes på egen tomt, føres inn på offentlig areal (Nytorget). Dette er omtalt i VA-rammeplanen med notat datert 12.05.23. Det skal sikres trygge flomveier, og overflater skal være permeable hvis grunnforholdene muliggjør dette.

2.5 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplass:

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Teknisk utomhusplan:

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for ubebygde arealer i området/delfeltet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidelsen skal være tilpasset og vist i sammenheng med arealene i byrommet Nytorget. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal leveres til gjennomsyn hos kommunens fagetat før rammetillatelse kan gis.

3.2 Belysningsplan

Sammen med teknisk utomhusplan skal det følge en belysningsplan for fasadebelysning og lys i utomhusarealene for området/delfeltet. «Lysplan for Stavanger sentrum» skal legges til grunn for belysningen, og lyssetting fra/av nybyggene må ta hensyn til naturmangfold, aktiviteter og belysning på Nytorget og St. Petri kirke. Belysningsplanen skal godkjennes av kommunens fagetat og Byantikvaren før igangsettingstillatelse kan gis.

3.3 Tekniske planer for samferdselsanlegg:

Trafikkanlegg (kjøreveg, fortau, sykkelfelt m.m.) og atkomstløsninger skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten før tiltaket igangsettes for området/delfeltet. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndighet før det gis midlertidig brukstillatelse.

3.4 Miljø- og bærekraftsprogram:

Det skal utarbeides et miljø- og bærekraftsprogram for utbyggingen som skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for området/delfeltet. I programmet skal bl.a. sirkulære prinsipper og minimering av avfall, sosial bærekraft, sambruk/deling, klimatilpasning, energi, materialvalg, transport og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd til gjennomføring inngå. Rapportering av måloppnåelse skal innsendes ved første søknad om igangsetting i hvert delfelt/bygg og ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest. Miljø- og bærekraftsprogrammet utarbeidet i planprosessen (datert 03.08.23) skal være veiledende for program utarbeidet i senere faser.

Redegjørelse for valgt energiløsning skal følge miljø- og bærekraftsprogrammet. Den skal blant annet inneholde energi- og effektbehov, løsning for spisslast, utnyttelse av lokale energiressurser og valg av behovsstyring.

3.5 Klimagassbudsjett:

Rammesøknad for første delfelt skal være vedlagt et samlet klimagassbudsjett iht NS 3720 som viser hvordan prosjektet skal oppnå klimagassreduksjon på 20% for anleggsarbeid og 40% for byggeprosjektet ift referansebygg. Klimagassbudsjettet skal minimum omfatte byggegrop, energi, materialer, byggeprosess og transport i drift.

Alt nybygd areal (m² BRA) i prosjektområdet skal følge FutureBuilt sitt kriteriesett for sirkularitet.

3.6 Ombrukskartlegging:

Før det kan gis tillatelse til riving av politikammeret og trehusene (Nytorget 9 og 11) skal det foreligge en ombrukskartlegging for byggene og infrastrukturen. Det skal vurderes hvilke bygningsdeler som kan demonteres for ombruk i ny bygningsmasse og hvordan materialene skal gjenvinnes der ombruk ikke er mulig.

Kartleggingen skal også redegjøre for mulig bevaring av Andreas Bøe sitt kunstverk i det tidligere politikammeret. Kartlegging og utredning skal utføres av uavhengig fagkyndig personell hvor muligheten for bevaring avklares, og løsninger for demontering, sikring, flytting og lagring beskrives. Før det kan gis rammetillatelse til nybygg skal det redegjøres for eventuell ny plassering av kunstverket. Se også rekkefølgekrav §8.

3.7 Anleggsperiode:

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, atkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 6.1.3, i T-1442/2021.

3.8 Byggetrinn:

Ved rammesøknad skal det foreligge en utomhusplan med oversikt over alle byggetrinn. Den skal vise hvilke arealer som skal opparbeides i forbindelse med hvert byggetrinn, og en parkmessig opparbeidelse av alle arealer hvor det ikke er igangsatt byggearbeider jf. rekkefølgekravene § 8. Planen skal godkjennes av kommunen før det kan gis tillatelse.

3.9 Tiltaksplan for sikring av drift i Sør-Rogaland tingrett, avdeling Stavanger

Før det kan gis rammetillatelse skal det kartlegges hvordan omfanget av støy og rystelser i anleggsfasen vil påvirke driften av Stavanger tingrett. Det skal utarbeides en tiltaksplan sammen med tingretten for hvordan driften kan gjennomføres innenfor kjernetiden kl. 0900-1530. Denne planen skal ligge til grunn for gjennomføring av bygge- og anleggsfasen.

3.10 Forurensset grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 skal godkjennes av kommunens fagetat før igangsettingstillatelse.

3.11 Drift av Ungdom og fritid sitt tjenestetilbud

Ved rammesøknad skal det redegjøres for erstatningslokaler til Ungdom og fritid sitt tjenestetilbud i hele anleggsperioden.

§ 4 Bebyggelse og anlegg, §12-5 nr.1

4.1 Fellesbestemmelser

Utnyttelsesgrad:

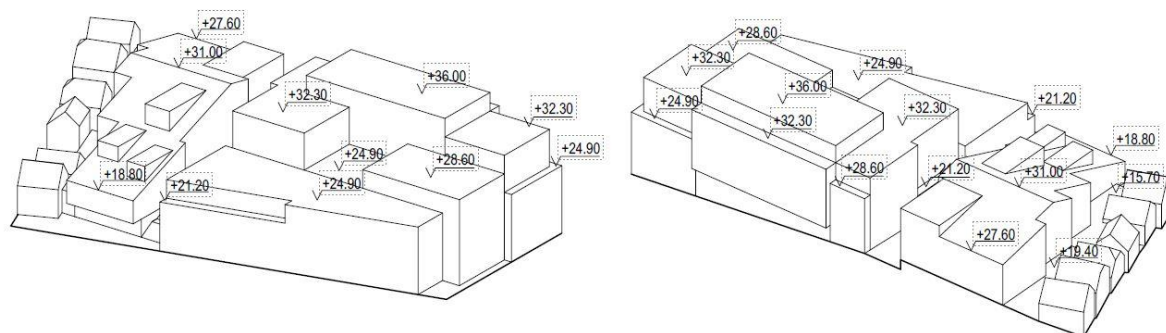
Samlede arealer (alle felt) over gatenivå Nytorget (ca. k+11.2) skal ikke overstige 13.975 m² BRA.

Følgende arealer i planen skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden:

- underetasjer under k+11.2
- teoretiske plan for rom med større takhøyde enn 4,9 m

Høydeangivelser:

Kotehøyder angitt på plankartet angir maksimum gesims- og mønehøyder som vist på illustrasjon 1.



Illustrasjon 1, regulerte høyder sett fra nord (t.v.) og sett fra syd (t.h.).

Tekniske installasjoner, heisoppbygg og lignende skal integreres i den arkitektoniske utformingen og innenfor angitte maksimumshøyder. Det tillates unntak for parapet og mindre oppbygg med høyde inntil 40 cm over angitte maksimumshøyder og 5,0m inntrukket fra torg og gate.

4.2 F/K/T Felt A Kombinerte formål: Forretning/Kontor/Tjenesteyting

Bebyggelsens høyder skal ha maksimumshøyder som angitt på illustrasjon 1 og på plankartet. Det kan bygges utkraging ut mot Brødregata fra 2.etasje og opp til nærmeste regulerte gesims som vist i plankartet (se bestemmelsesområde #utkraging, §7).

Bebyggelsen skal ha tre allment tilgjengelige publikumsinnganger fra henholdsvis Nytorget, Brødregata og smauet o_TO1. Mot Bergelandsgata og smauet o_T1 skal bebyggelsen ha aktiv førsteetasje med minimum 50% transparente og åpne fasader. I førsteetasje mot Nytorget tillates kun åpne fasader og publikumsrettet virksomhet.

Alle volumer skal ha flate tak. Variasjon i fasadeuttrykk skal skapes gjennom nyanser, og ikke bruk av kontrast som virkemiddel. Fasader skal underdeles for å oppnå dimensjoner og proporsjoner tilpasset omgivelsene og ha utforming som danner smyg og varierende dybde i fasadeflatene.

Fasader skal ha hovedmaterialer med kvalitet som stein, tegl eller keramikk. Som tilleggsmaterialer i de tilbaketrukne toppetasjene kan det også tillates metallplater som f.eks. titansink eller kobber. Alle fasadematerialer skal være matte og ha lyse, varme farger. Det tillates ikke reflekterende platekledninger på vegg eller tak. Det tillates solceller integrert i vindusløsningen.

For alle fasadematerialer skal det velges totalløsninger som minimerer det totale klimagassavtrykket til materialet.

Takterrasser tillates kun på tak av 4. og 5 etasje. Disse skal ha transparente rekkverk og være inntrukket minimum 2 meter fra gesims mot torg og gate.

Solcellepaneler tillates kun på tak av 6. etasje med maksimum oppbygning/høyde 60cm. Høyde på solcellepaneler og rekkverk kommer i tillegg til angitt gesims på plankartet. Tak uten takterrasser skal være grønne med lav vegetasjon.

Det tillates inntil 4.000 m² BRA forretning. Areal til varelevering regnes ikke med. Forretning skal ligge på bakkeplan med adkomst fra offentlig gate eller torg. Det tillates også bevertning i førsteetasje mot Nytorget.

Rom for mottak av varer og avfallshåndtering o.l. skal etableres innendørs med atkomst fra o_GT2 (Brødregata).

Utenfor byggegrense i nordvest (mot St. Petri kirke) skal bakkeplan opparbeides i samsvar med ny utforming av Nytorget og være en integrert del av dette.

4.3 N/T1 Felt B Kombinerte formål; Næring og tjenesteyting

Nybygg:

Byggets høyder og form er regulert med byggelinjer, møneretning og maksimum møne- og gesims høyder som vist på illustrasjon 1 og på plankartet. Maksimum tillatt takvinkel på nordre del av saltaket er 21,5 grader. Takopplett er tillatt som angitt i bestemmelsesområde #Takopplett 1 og 2 (§7).

I tillegg til næring og tjenesteyting kan bygget inneholde kulturvirksomhet. I 1. etasje mot Nytorget tillates kun publikumsrettet virksomhet. Minimum 80% av fasadene mot Nytorget skal være transparente, og fasadene skal kunne åpnes helt opp.

Bebyggelsen skal ha fire publikumsinnganger, henholdsvis fra Nytorget, Brødregata, smauet o_TO1 og gangarealet f_GG1.

Bygget skal ha saltak og vindusinnsetting som tilpasses, og harmonerer med, tilstøtende trehusrekke i Kongsteinsgata. Fasader skal ha hovedmaterialer av stående trekledning, naturstein, tegl eller keramikk med matt overflate. Det tillates ikke reflekterende platekledninger. Taket skal kles med skifer, takstein(tegl), titansink eller kobber. Det tillates også matte solcellepaneler på hele takflaten. De skal ligge integrert i taket, følge byggets form og ha fargebruk tilpasset omgivelsene.

For tak- og fasadematerialer skal det velges totalløsninger som minimerer det totale klimagassavtrykket til materialet.

Rom for mottak av varer og avfallshåndtering o.lign. skal etableres innendørs med atkomst og oppstilling for bil på tilstøtende gatetun i syd, o_GT2 (Brødregata) og i øst, o_GT1 (Kongsteinsgata).

Utenfor inngangspartiet på østsiden av bygget skal det etableres minst 8 sykkelparkeringsplasser.

Trehus 1 og 2:

Husene skal bevares iht. bestemmelser under § 6 Hensynssoner §12-6, Bevaring kulturmiljø H570.

4.4 N/T2 Felt C: Næring/tjenesteyting

Hus 3-6 tillates benyttet til hotell i form av kunstnerresidenser. Det kan også åpnes for håndverksvirksomhet og galleri relatert til kunstnerresidensene dersom dette ikke kommer i konflikt med vernehensynene.

I første underetasje tillates næring/tjenesteyting (utvidelse av Felt B).

Alle hovedhus i eksisterende trehusrekke langs Kongsteinsgata (hus nr.1-6 på plankartet) skal bevares iht. bestemmelser under § 6 Hensynssoner §12-6, Bevaring kulturmiljø H570.

4.5 Uteareal f_ UTE

Det skal etableres allment tilgjengelige utearealer på dekke/konstruksjon med minimum 50% blå-grønne arealer med åpen overvannshåndtering, regnbed og egnet vegetasjon.

Vekstmedium for grønne arealer skal være minimum 20-60cm. Arealet skal ha minimum to mellomstore trær (høyde mindre enn 10 meter) med rom for trærnes røtter under bakken.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, §12-5 nr.2

5.1 Offentlige og felles anlegg:

Anlegg som er offentlige er følgende:

- Kjøreveg (KV): o_KV1 og o_KV2
- Fortau (FO): o_FO, o_FO1 og o_FO2
- Torg (TO): o_TO1 og o_TO2
- Gatetun (GT): o_GT1 og o_GT2
- Gangareal (GG)
- Sykkelanlegg (SA): o_SA
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG): o_AVG
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller infrastruktur: o_SK

5.2 Fortau (FO)

o_FO1 Avkjørselen fra P-anlegget skal utformes slik at fortau og sykkelfelt er gjennomgående gjennom/over avkjørselen.

o_FO2 Der fortau møter gatetun skal overgangen være sømløs og uten kantsteinskant.

5.3 Torg (TO): o_TO1 og o_TO2

På o_TO1 skal det anlegges en passasje/ smau

Smauet/passasjen skal ha natursteinsmaterialer av god kvalitet og blå-grønne arealer med åpen overvannshåndtering og regnbed med egnet vegetasjon. Vekstmedium for grønne arealer skal være i henhold til norm for utomhusanlegg. Der torg møter gatetun skal overgangen være sømløs og uten kantsteinskant.

Trappen i smauets nordre del skal ha rekkverk, pausereposer og sittebenker.

Det tillates sykkelparkering og annen møblering, men dette må tilrettelegges slik at det ikke kommer i konflikt med tilgjengelighet og torgets offentlige karakter. Plassering og omfang fastsettes i utomhusplan.

På o_TO2 skal bakkeplan opparbeides i samsvar med gatebruksplanen for Nytorget og være en integrert del av dette. Det tillates mindre, lave konstruksjoner som f.eks. møblement og installasjoner for brukerne ifm. inngangen til bygget.

Under bakkeplan tillates næring/tjenesteyting (utvidelse av Felt B) samt offentlig parkeringsanlegg.

5.4 Gatetun (GT): o_GT1 (del av Kongsteinsgata):

Nordre del av Kongsteinsgata skal stenges som gjennomfartsåre og etableres som gatetun.

Gatetunet skal utformes som et sambruksareal for gående og syklende, service- og utrykningskjøretøy og varelevering til Felt B.

Gatetunet skal ha mest mulig grad av permeable overflater med materialer av god kvalitet og åpen naturbasert overvannshåndtering, inklusiv takvann fra nye og eksisterende tilstøtende bygg, og regnbed med egnet vegetasjon. Det skal sikres to nye mellomstore trær (høyde mindre enn 10 meter) med rom for trærnes røtter under bakken. Alle nye trær skal ha stammeomkrets over 40 cm ved utplantning.

Det tillates annen møblering, men dette må tilrettelegges slik at det ikke kommer i konflikt med tilgjengelighet og gatetunets offentlige karakter. Plassering og omfang fastsettes i utomhusplan.

Der gatetun møter torg eller fortau skal overgangen være sømløs og uten kantsteinskant.

5.5 Gatetun (GT): o GT2 (Brødregata):

Vestre del av Brødregata skal stenges som gjennomfartsåre og etableres som et sambruksareal for gående og syklende, service- og utrykningskjøretøy, samt kjøretøy for renovasjon og varelevering. I østre del av Brødregata tillates også gjennomfartstrafikk over hevet felt i forbindelsen mellom Vaisenhusgata og Kongsteingsgata. Kjøretraséen over gatetunet skal markeres med skille i materialitet. Det skal ikke være høydeforskjeller mot gangarealer.

Gatetunet skal ha permeable overflater med natursteinsmaterialer og åpen naturbasert overvannshåndtering, inklusiv takvann fra nye og eksisterende tilstøtende bygg, og regnbed med egnet vegetasjon.

Gatetunet skal ha et stort nytt tre og 9 nye mellomstore trær (høyde mindre enn 10 meter) med rom for trærnes røtter under bakken. Alle nye trær skal ha stammeomkrets over 40 cm ved utplanting.

Der gatetun møter torg eller fortau skal overgangen være sømløs og uten kantsteinskant.

Oppstilling av bil for varelevering og avfallshåndtering kan tillates i området.

5.6 Sykkelanlegg (SA): o SA

Sykkelfelt skal etableres med kantsteinskant mot vei.

Sykkelfelt skal være gjennomgående gjennom/over avkjørselen til Felt A.

5.7 f GG: Gangareal:

Gangarealet skal være felles for felt B og felt C og være allment tilgjengelig.

På arealet skal det tilrettelegges for innganger til tilstøtende bygg og anlegg. Øvre platå foran inngangene (kote 15,3) kan ikke trekkes ut langs sørfasaden til hus 2. Arealet skal ha trapp ned til gateplan mellom hus 2 og 3. Trappen skal ha rekkverk og pausereposer, og en utforming som er i tråd med trehusenes størrelse, stil, materialbruk og plassering. Mellom trehus 3 og 4 skal det være rampe.

5.8 Annen vegggrunn – grøntareal (AVG): o AVG

Arealet skal være blå-grønt, med 5 nye trær (høyde mindre enn 10 meter), åpen naturbasert overvannshåndtering, inklusiv takvann fra nye og eksisterende tilstøtende bygg, og regnbed med egnet vegetasjon.

Trærne skal være av samme art og det skal sikres rom for trærnes røtter under bakken.

Trærne skal ha stammeomkrets over 40 cm ved utplanting.

5.9 Kombinerte formål for samferdselsanlegg: o SK

På arealet tillates torg (på bakkeplan) og underjordisk kobling/kulvert (under bakkeplan).

Torgarealer skal opparbeides i samsvar med ny utforming av Nytorget og være en integrert del av dette. Kobling/kulvert under bakken skal tilrettelegges for direkte atkomst fra Nedre Torg (Nytorget) til kjellerarealer under Felt B på C11.

§ 6 Hensynssoner §12-6

Bevaring kulturmiljø H570

Hus 1-6 tillates ikke revet. Bebyggelse skal bevares gjennom rehabilitering av byggenes hovedkonstruksjoner inkl. skorsteiner og tilbakeføring av eksteriør. Husene skal istandsettes med hensyn til sine respektive byggestiler og opprinnelige materialbruk.

Hus 1 og 2 tillates flyttet frem til gatelivet, men eksisterende forskyvninger mellom husene skal videreføres i ny plassering.

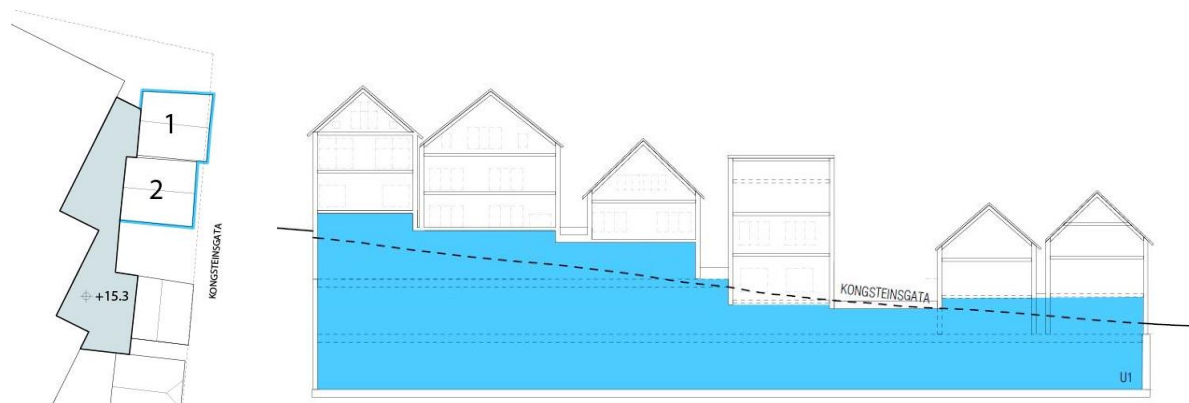
Høyde på nytt terreng mellom nybygg og trehus 3, 4, 5 og 6 skal etableres under 1 etg. gulv inne/ vannstokk.

Hus 1 og 2 kan inngå i nybygg i vest over 1 etg. gulv inne opp til regulert høyde på plankart som vist på prinsippillustrasjon 2. Fasader markert med blå strek på illustrasjonen skal rehabiliteres og tilbakeføres.

I overgangen mellom nytt og gamle bygg (hus 1 og 2) skal de originale laftekonstruksjonene og ytterveggene med fasadekleddning i størst mulig grad tas vare på inn mot nybygget.

Utforming gjøres i samråd med Byantikvar.

Det tillates sammenkobling av trehusenes sokkel-/kjellernivåer som vist på prinsippillustrasjon 3. Det tillates mindre justeringer av opprinnelige dør- og vindusåpninger i sokkeletasjer i samråd med Byantikvar. Høyde på synlig sokkeletasjer over bakken skal være lik som i dag.



Prinsippillustrasjon 2 (t.v.) og 3 (t.h.).

Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder tak, skal byggemeldes. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende.

Originale bygningselementer som vinduer, dører, gerikter, fasadekledning og taktekkingsmateriale, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter og annet fasadeutstyr, fasadekledning og taktekkingsmateriale.

Husene tillates flyttet midlertidig vekk. Demontering av laftekassene tillates i utgangspunktet ikke. For grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av en eventuell

demontering. Metode og prosesser for alle faser (kartlegging, eventuell demontering, flytting, lagring mm) skal gjøres i samarbeid med byggesak.

Frisikt H140

Eventuelle sikthindringer ifm. utkjøring av parkeringsanlegget skal ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå innen siktretrekanten markert på plankartet.

Båndleggingssone etter lov om kulturminner, nåværende H730

Bestemmelsene i Kommuneplanen er gjeldende.

§ 7 Bestemmelsesområder §12-7

Bestemmelsesområde #Utkraging

Området viser tillatt avgrensning av utkraging av bebyggelse på Felt A. Minstekrav til fri høyde under utkraging er 4 meter, og utkragingen skal ikke understøttes av søyler.

Bestemmelsesområde #Takopplett

Innenfor bestemmelsesområdene #Takopplett 1 og #Takopplett 2 tillates takopplett på inntil 38% av hvert bestemmelsesområde.

Takopplett 1 skal ikke overstige bredde 5,5m x høyde 4,5m og ikke kaste skygge på Nytorget 21.mars kl.12:00.

Takopplett 2 skal ikke overstige bredde 9,0m x høyde 4,5m.

Bestemmelsesområde #Trafo

Grensene viser plassering av nettstasjoner på felt A (#Trafo 1) og felt B (#Trafo 2).

Disse skal integreres i bebyggelsen. Det skal være fri tilgang fra o_FO1 til #trafo1 og fra o_GT2 til # trafo 2.

Bestemmelsesområde #underetasjer

Bestemmelsesområdet viser avgrensning av underetasjene. U1 kan inneholde funksjoner knyttet til virksomhetene på felt A og B. Underetasjene skal i hovedsak brukes til parkeringsanlegg. Det tillates tekniske rom i alle underetasjer. Areal som ikke kan nyttes til parkering tillates annen bruk tilknyttet virksomhetene ellers.

§ 8 Rekkefølgekrav

- Før det kan gis tillatelse til riving av politikammeret skal første igangsettingstillatelse foreligge.
- Før det kan gis tillatelse til riving av politikammeret skal det foreligge en plan for hvordan kunstverket i trapperommet skal demonteres, flyttes og lagres i anleggsfasen.
- Før riving og igangsetting på Felt A skal midlertidig tilgang i byggefasen til infrastrukturkulvert ved Bergelandsgata (via nedstigningstårn) være sikret.
- Før riving av eksisterende nettstasjon på C11 kan utføres skal midlertidig/ny løsning være sikret.
- O_GT1 (gatetun Kongsteinsgata) skal opparbeides samtidig med delfelt B og være ferdigstilt senest ved delfeltets brukstillatelse.

- O_GT2 (gatetun Brødregata) skal opparbeides samtidig med delfeltene og være ferdigstilt langs hvert delfelt senest ved brukstillatelse for delfeltet.
- O_AVG (Kongsteinsgata) skal opparbeides samtidig med delfelt B og være ferdigstilt senest ved delfeltets brukstillatelse.
- Fortau o_FO1 og o_F2 skal opparbeides før første brukstillatelse
- o_TO1 skal være opparbeidet før siste brukstillatelse
- Ved trinnvis utbygging: Før første nybygg kan tas i bruk skal alle ubebygde arealer i resten av kvartalet (innenfor området avgrenset av #underetasjer) være midlertidig opparbeidet for opphold, ferdsel og adkomst til alle innganger fram til neste byggetrinn igangsettes.
- Før ferdigattest kan gis for nybygg på felt B skal alle trehusene være tilbakeført og istandsatt.
- Tilkomstarealet langs nord- og nordvestsiden av planområdet (del av o_T1 i gatebruksplanen) skal være sikret opparbeidet før rammetillatelse kan gis.
- Overvannstiltak i o_PA1 (i gatebruksplanen) skal være sikret opparbeidet før rammetillatelse kan gis.
- Stasjon for bysykler skal være etablert på eller i nærheten av planområdet før det kan gis brukstillatelse.