

Plan nr. 1591

Reguleringsbestemmelser for Del av Kvartal 26. Detaljregulering

Dato:21.06.2023

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

1.1.1. Kombinert bebyggelse og anlegg - KBA

Formål KBA1, KBA2, KBA3 og KBA4 er regulert til kombinert formål; bevertning, forretning, kontor og tjenesteyting.

I 1. etasje mot gater tillates kun forretninger, tjenesteyting og bevertning som har utadrettet virksomhet.

1.1.2. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Mot gater er formålsgrense byggelinje.

Formålsgrenser inne i kvartalet og regulerte grenser for høyder er lik byggegrenser.

1.1.3. Utnyttelse (pbl §12-7)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % BYA for KBA1, KBA2 og KBA3.

For KBA4 er %-BYA= 0 %.

1.1.4. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde ($G = \text{kote } x$) og mønehøyde ($M = \text{kote } x$) fremgår av plankartet.

Alle bygninger kan ha underetasjer med nødvendige støttefunksjoner for bebyggelsesformålene.

Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Flate takarealer som ikke brukes til fordrøyning og terrasser skal brukes til fornybar energiproduksjon som for eksempel solceller, solfanger etc.

Ny bebyggelse skal tilpasses tilstøtende bevaringsverdig bebyggelse i materialbruk.

Utforming av ny bebyggelse skal være i samsvar med prinsipper vist på fasader datert 21.06.2023. Det skal benyttes marmor og tre i fallende bredder i fasade.

Sammen med byggesøknad skal det følge detaljert materialbeskrivelse.

1.1.5. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Ubebygd felt KBA4 (gårdsplass) skal ha permeable flater.

Alle takflater som er egnet skal utføres med materialer som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak. Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Det skal utarbeides plan for lokal håndtering av overvann.

1.1.6. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

1.1.7. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses i h.h.t. enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm, og være i tråd med gjeldende avfallsløsning for næringsavfall i kvartalet.

1.1.8. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler pr 100 m² kontor / næringsformål. Alle skal plasseres i underetasjer.

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

2.1. Gågate – o_GG

Formål «o_GG» er offentlig og regulert til gågate.

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

3. Hensynssoner (pbl § 12-6)

3.1. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570_1, H570_2 og H570_3

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

Eksisterende bygninger innenfor hensynssonene, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Tidligere kjøreport i KBA2 mot Gyldenløves gate kan utvides i forbindelse med utbygging av kvartalets indre. Etter byggeperioden skal porten tilbakeføres til opprinnelig bredde.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Alle søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

4.1. Før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) godkjente tekniske planer. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett i gateløpene rundt.
- b) plan for håndtering av overvann.

4.2. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) Godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

4.3. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse

- a) Skal teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.