

Reguleringsplan for Energihuset

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering
PlanID L036
Saksnummer PLAN-21/02201

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av et kontorbygg med utadrettede funksjoner og aktive fasader i første etasje, samt publikumsfunksjoner i toppetasje etter arbeidstid. Kontorbygget skal ha høye miljøambisjoner og et tilbud for publikum, og planområdet skal tilby byrom med høy kvalitet og av ulik karakter. Planen sikrer bevaring av eksisterende kulturmiljø i en bymessig sammenheng. Det legges til rette for oppføring av boliger eller næringsbygg på østre del av planområdet. Allmennhetens rett til bruk av torget sikres gjennom tinglyste ferdselsrettsavtaler.

2 Formål

2.1 Formål vertikalnivå 1:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Felt navn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål Forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/ undervisning/ kulturinstitusjon/ kontor/bevertning/vann- og avløpsanlegg	KBA4 KBA5	1800
		Bolig/forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/ undervisning/kulturinstitusjon/ kontor/bevertning	KBA6 KBA7	

2.2 Formål vertikalnivå 2:

Hjemmel	Hovedformål	Underformål	Felt navn	SOSI-kode
§ 12-5 nr. 1	Bebyggelse og anlegg	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål		1800

		Forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/ undervisning/ kulturinstitusjon/ kontor/bevertning	KBA1 KBA2	
		Bolig/forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/ undervisning/kulturinstitusjon/ kontor/bevertning	KBA3	
§ 12-5 nr. 2	Samferdsels- anlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	o_KV1 o_KV2	2011
		Fortau	o_FO	1212
		Torg	f_TO	2013
		Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_AVT1 o_AVT2	2018
		Annen veggrunn – grøntareal	o_AVG1 o_AVG2 o_AVG3	2019
		Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	o_SK1 o_SK2	2800
§ 12-6 jfr. § 11-8 a)-f) og 11-10	Hensynssone	Bevaring kulturmiljø	H570_1 H570_2	H570
		Hensynssone flomfare	H320	H320

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Funksjons- og kvalitetskrav

3.1.1 Utforming

Tiltak innenfor planområdet skal gis høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming, og hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø. Tiltak skal utformes med gode overganger til eksisterende kulturminner, kulturmiljø og terreng. Materialene skal ha lave utslipp av skadelige stoffer og lave klimagassutslipp.

Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Planert terreng skal passe naturlig inn i nærområdet. Innganger skal plasseres slik at terrenginngrep blir minst mulig.

Ny belysning skal hensynta omkringliggende bebyggelse og gi tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattetid. Belysning skal definere og framheve allment tilgjengelige byrom.

Ubebygde deler innenfor planområdet skal gis en tiltalende utforming, herunder beplantning

med innslag av trær og busker. Alt ubebyggt areal som ikke benyttes til nødvendige kjørearealer, gangarealer og parkeringsplasser, skal opparbeides parkmessig.

3.1.2 Utnyttelse

Arealer som har himling mindre enn 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen skal ikke regnes med i BRA. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA.

3.1.3 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til eiendommene skal være fra Fabrikkgata, via torg f_TO.

3.1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal i størst mulig grad håndteres innenfor byggeområdet og baseres på en tydelig, naturbasert tretrinnsstrategi med infiltrasjon, fordrøyning, fordampning og bruk av vegetasjon. Overskytende vann ved større nedbørhendelser (over 20-års gjentakintervall) skal ledes i åpne og trygge flomveier. Det kan maksimalt tillates et påslipp på 1,5 l/s per dekar til kommunalt ledningsnett.

Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i plantegning, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Ved påslipp av overvann til kommunalt ledningsnett, skal løsningen være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

3.1.5 Vegetasjon og biologisk mangfold

Ved beplantning av området (terreng og grønne tak) skal det brukes stedegne arter som støtter opp om og øker området biologiske mangfold, og arter som er viktige for pollinerende insekter og fugler, men med lite allergifremkallende pollenutslipp. Det skal plantes vegetasjon av ulike sorter. For hvert tre som felles skal et nytt tre plantes innenfor planområdet.

Svartelistearter i området skal fjernes. Håndtering av infiserte masser skal inngå i miljøoppfølgingsplan. Masser som tilføres planområdet skal være rene for å hindre innførsel av nye svartelistede arter.

3.1.6 Utomhusplan med redegjørelse

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for det omsøkte tiltaket. Utomhusplanen skal følge prinsipper i Byromsprogram datert 08.10.2025. Utomhusplanen skal være i egnet målestokk, med tilhørende redegjørelse.

- Bebyggelsens plassering og organisering, inkl. innganger.
- Utforming av utomhusområder med høydeangivelser, herunder terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av dekke, eventuelle forstøtningsmurer,

gjerdet/skjermvegger, støyskjermer, belysning og beplantning.

- Eksisterende og nytt terreng, samt overgang til eksisterende terreng og tilgrensende arealer.
- Eventuelt eksisterende trær med kronediameter og sikringssone.
- Fremtidig vegetasjon, herunder type, størrelse og antall.
- Lekeplasser/grøntarealer, inkludert en detaljert skisse for utforming og innhold på lekeplass. Denne skal vise type og antall lekeapparater, sittemøblement, sol-/skyggeforhold, vegetasjon og type dekke m.m.
- Eventuell midlertidig opparbeidelse av utearealer ved trinnvis utbygging
- Løsning for overvannshåndtering.
- Vinterplan som viser arealer for lagring av snø, samt hvilke arealer som skal måkes og hvilke som eventuelt skal ha snøsmelteanlegg.
- Adkomst, varelevering, parkering, sykkelparkering, internveier, snuplass, trapper og gangsoner.
- Eventuelle trafikksikkerhetstiltak.
- Jorddybder på alle grønne tak og redegjørelse av tilstrekkelig vekstlag for valgt vegetasjon.
- Tilgjengelighet/adkomst for utrykningskjøretøy, inkl. oppstillingsplass.
- Brannvannuttak.
- Frisikt.

Redegjørelsen skal som et minimum inneholde:

- Renovasjon, inkludert oppstillingsplass for renovasjonsbil.
- Redegjørelse for hvordan universell utforming er ivarettatt, med stigningsforhold angitt i %.
- Redegjørelse for hvordan krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er tilfredsstilt, dersom tiltaket inneholder boligformål.
- Hvordan allmennhetens tilgjengelighet er sikret.

Det skal framgå tydelig av planen hvilke arealer som er planlagt for bil- og sykkeltrafikk og hvordan fotgjengeres sikkerhet er ivarettatt.

3.1.7 Estetikk

Videre detaljering og prosjektering av bebyggelse skal være i tråd med prinsipper i estetisk redegjørelse datert 08.10.2025.

Ved søknad om rammetillatelse for bebyggelse og tekniske anlegg skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske kvaliteter, inklusiv hvordan tiltaket forholder seg til nære og fjerne omgivelser (nær- og fjernvirkning).

Redegjørelsen skal minimum vise:

- Fasadeoppriss, visualiseringer, fotomontasjer og/ eller modell som viser tiltaket sett i sammenheng med tilgrensende bebyggelse.
- Begrunnelse for valg av materialer.
- Snitt med eksisterende og nytt terreng.

I tillegg kan kommunen kreve at det innsendes prøver av materialbruk i fasader og farger i fasader, samt perspektivtegninger, fotodokumentasjon og sol- og skyggediagram som viser hvordan prosjektet forholder seg til nabobebyggelsen på alle sider.

3.1.8 Byromsprogram

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for byrommenes funksjon og utforming.

Uteområdene skal være i tråd med prinsipper i Byromsprogram datert 08.10.2025.

3.2 Energiforsyning

3.2.1 Nettstasjon

Nettstasjon kan være integrert i bebyggelsen. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.2.2 Fjernvarme

Planområdet omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, og nye tiltak innenfor området skal knyttes til fjernvarme, med mindre det kan dokumenteres alternativ oppvarming basert på mer miljøvennlige energikilder.

3.3 Miljøkvalitet

3.3.1 Støy

Anbefalte støygrenseverdier for bolig som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på minst en fasade fra både veitrafikkstøy, $L_{den} \leq 55$ dB, og støy fra jernbane, $L_{den} \leq 58$ dB. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Felles uteoppholdsarealer på bakkeplan kan etableres med 50 % i gul støysone og 50 % med støynivå under grenseverdiene gitt av T-1442/2021; $L_{den} \leq 55$ dB fra vei og $L_{den} \leq 58$ dB fra jernbane. Uteoppholdsarealer på bakkeplan som hverken har overskridelser av grenseverdien for vei eller jernbane regnes inn i hvit støysone.

Støy i anleggsperioden

Støyretningslinjen T-1442/2021, kapittel 6 legges til grunn ved bygge- og anleggsvirksomhet. Ved forventede overskridelser av støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 (grenseverdier) skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen med prognoser som viser støysituasjon.

Planen skal inneholde følgende:

- Støynivå og støyutbredelse
- Tidspunkt for aktivitet
- Antall berørte
- Aktuelle avbøtende tiltak
- Plan for informasjon/dialog med berørte

Dersom prognosen viser overskridelser, skal avbøtende tiltak vurderes. Plan for bygge- og anleggsstøy skal sendes inn senest samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

3.3.2 Luftkvalitet

Rapport om luftkvalitet, datert 27.10.2023, skal følges opp i videre detaljprosjektering og utførelse. Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges nødvendig dokumentasjon på at alle krav til luftkvalitet er iht. gjeldende retningslinjer og anbefalinger.

3.3.3 Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) som viser hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden.

3.3.4 Renovasjon og varelevering

Renovasjon og varelevering for KBA1, KBA2 og KBA3 skal skje fra torg f_TO. Avfallsrom for felt KBA1 etableres i bebyggelsen. Avfall for KBA2 tillates plassert på torg i henhold til prinsipp vist i byromsprogram. Avfall for KBA3 løses innenfor formålsgrensen. Renovasjon for bolig skal være felles og skjermet.

Dokumentasjon av renovasjonsløsningen skal legges fram ved søknad om rammetillatelse.

3.3.5 Tiltaksplan forurenset grunn

Krav i tiltaksplan forurenset grunn datert 05.01.2024 skal legges til grunn i videre prosjektering. Tiltaksplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse.

3.3.6 Geotekniske undersøkelser

Geoteknisk notat datert 27.11.2023 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

3.3.7 Riggplan

Sammen med søknad om igangsettelse skal det innleveres plan for plassering av riggområder, detaljert masseforvaltningsplan, midlertidige og permanente stabiliserende fyllinger, lagerplasser, og kjøremønstre for anleggstrafikk. Det skal redegjøres for eventuell midlertidig omlegging av offentlige veger og sikring av skoleveg. Utendørs lagring av bygningsmateriell tillates ikke.

Tilstøtende offentlige veier kan ikke stenges. Unntaksvis kan kommunen vurdere søknad om å stenge veier i kortere perioder.

Sammen med riggplan skal det fremlegges en estetisk plan for bygge- og anleggsperioden som redegjør for tiltak som bidrar positivt til byrom som preges av byggeperioden. Eksempler på slike tiltak kan være type inngjerding, belysning, tilrettelegging for ferdsel og opphold, informasjonsplakater og/eller annen forskjønnelse av byggegjerder, stillas eller andre store flater som preger byrommet negativt.

3.3.8 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis biter av trebåter, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling e.l., må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

4.1.1 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimal gesimshøyde som angitt i plankartet eller som angitt i bestemmelse. Der det ikke er angitt byggegrense kan bebyggelse plasseres i formålsgrense. Støyskjerm, støttemur og gjerde tillates oppført utenfor byggegrense.

Baldakiner, plantekasser og andre fasadeelementer tillates å krage ut inntil 1 meter over

formålsgrense mot torg. Det tillates ikke utkraging over veiformål.

4.1.2 Tak

Taket skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Trappehus, heisoppbygg, ventilasjonsanlegg, vindavskjermingstiltak, energiproduserende elementer med mer, samt rekkverk for takterrasser og solcelleanlegg, skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

4.1.3 Parkering for bil

For boligbebyggelsen samlet tillates det etablert maks 2 bilparkeringsplasser.

Det skal etableres 1 bilparkeringsplass reservert for forflytningshemmede på f_TO, og 1 i felt KBA3 ved etablering av næringsformål. Bilparkeringsplasser reservert for forflytningshemmede skal ha ladepunkt for elbiler.

Det skal sikres tilgang til 0,25 parkeringsplasser per 100 m² BRA kontorlokaler enten på egen tomt eller på et areal i umiddelbar nærhet. Oppfyllelse av kravet gjennom gateparkering tillates ikke.

4.1.4 Parkering for sykkel

Sykkelparkering skal opparbeides etter følgende bestemmelser:

- Minimum 2 plasser per boenhet
- Minimum 0,75 plass per 100 m² BRA kontor
- Minimum 1 plass per 100 m² BRA forretning
- Minimum 1,5 plasser per 100 m² BRA bevertning
- Minimum 0,5 plass per 100 m² kulturinstitusjon og offentlig eller privat tjenesteyting
- Minimum 3 plasser per 100 m² undervisning

Minst 50 % av sykkelparkering til kontor og bolig skal være under tak. Plasser utendørs skal ligge i tilknytning til innganger. Deler av sykkelparkeringen knyttet til forretning og offentlig eller privat tjenesteyting skal være allment tilgjengelig. 10 % av minimumskravet for sykkel skal være tilrettelagt for sykkelvogner og lastesykler. For disse plassene skal det være minimum 1 m bredde mellom sykkelstativene og 2,5 m i lengden. Manøvreringsarealet i bakkant av disse plassene skal være minimum 2 m.

4.1.5 Flom

Det tillates ikke rom for varig opphold under kote 106,2. Ved etablering av bebyggelse under kote 106,2 må det være utført beregninger som viser at bebyggelsen vil tåle belastning for 200-års flom, og tilstrekkelig flomsikring må etableres. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

4.2 Forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/undervisning/kulturinstitusjon/kontor/ bevertning (KBA1)

4.2.1 Grad av utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal er 11400 m² BRA.

4.2.2 Bruk

Førsteetasje mot torg f_TO skal ha utadrettede funksjoner. Det tillates ikke ordinære kontorarbeidsplasser i førsteetasje, men det er tillatt med resepsjon, sosiale arealer, skaperverksted, kantine og lignende.

Det tillates plassert ny pumpestasjon og trafo i bygget med adkomststrøm i førsteetasje og tilgang for driftskjøretøy fra torg f_TO.

Toppetasjen skal legges til rette for bruk etter ordinær arbeidstid, og inneholde bysentrums-/publikumsfunksjoner.

4.2.3 Utforming og materialbruk

Fasaden skal bestå av glass og tre som hoveduttrykk. I tillegg tillates det solceller, elementer av vegetasjon og detaljer i andre materialer for profiler, beslag, rister, plantekasser o.l. i fasaden.

Fasader i første etasje skal være åpne mot Jernbanegata i vest og torget i syd, med utstrakt bruk av transparente materialer.

Transparente materialer skal ikke tildekkes utover det som er påkrevd for solavskjerming.

Bebyggelsen skal ha hovedinngang fra torg f_TO1 i syd. Hovedinngangen skal ligge på nivå med torget. Ved etablering av personal-/serviceinnganger fra torg f_TO, skal disse etableres i øst og/eller nord.

4.2.4 Tak og høyder

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Minst 30 % av taket skal ha vegetasjon og utformes med vekt på å styrke de grønne kvalitetene og det biologiske mangfoldet i området, og/eller benyttes til overvannshåndtering (blått tak).

Det tillates etablert nødvendige takoppbygg inntil 2 meter over maksimal gesims. Takoppbygg skal trekkes min. 2,5 meter inn fra fasadeliv på de sidene som ligger vendt ut mot gate. Unntak er solcelleanlegg som tillates over hele taket, inkludert på takoppbygg.

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det foreligge takplan i målestokk 1:200 for det omsøkte tiltaket. Planen skal vise oppholdsarealer, møblering, beplantning, eventuelle støyreducerende tiltak og eventuelle solcelleanlegg, samt redegjøre for universell tilgjengelighet og at vekstlag er tilstrekkelig for valgte vegetasjonstyper.

4.3 Forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/undervisning/kulturinstitusjon/kontor/ bevertning (KBA2)

4.3.1 Grad av utnyttelse

Maksimalt tillatt bruksareal er 160 m² BRA, som tilsvarer eksisterende bebyggelse som bevares.

4.3.2 Bruk

Bygget skal ha publikumsrettet aktivitet i førsteetasjen. Samskapende kontorfunksjoner kan aksepteres i første etasje.

4.4 Bolig/forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/undervisning/kulturinstitusjon/ kontor/bevertning (KBA3)

4.4.1 Grad av utnyttelse

Maksimalt tillat bruksareal er 880 m² BRA. Det tillates etablert inntil 3 nye boenheter, i tillegg til de to eksisterende i Fabrikkgata 6 (H570_2).

4.4.2 Høyder

Det tillates bebyggelse til maks kote 118,3.

4.4.3 Utforming og materialbruk

Dersom det etableres bolig skal hver nye boenhet ha inngang fra Fabrikkgata via forhage, og direkte adgang til privat hage på motsatt side. Dersom det oppføres annet formål enn bolig, så skal bebyggelse og hovedinngang henvende seg ut mot Fabrikkgata.

Ny bebyggelse skal ha saltak, med møneretning parallelt med Fabrikkgata. Saltakets takvinkel skal tilpasses eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

Det tillates ikke boligbebyggelse nord for H570_2.

Materialbruk, bygningsvolumer, detaljer og farger skal avstemmes slik at de danner et helhetlig og harmonisk uttrykk. Det skal brukes naturlige materialer som tegl, puss, naturstein, tre eller andre materialer med høy kvalitet. Platekledning tillates ikke. Ombruk av materialer og utforming etter sirkulærøkonomiske prinsipper skal vurderes.

4.4.4 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides et minste felles uteoppholdsareal (MUA) etter følgende krav:

	Total MUA i m ² , per boenhet	Andel av MUA som skal være privat, og direkte tilknyttet boenhet	Andel privat MUA som kan løses på balkong/terrasse og medregnes i MUA	Andel av MUA som skal være felles (MFUA)
Rekkehus	90 m ²	Minst 40 %	Inntil 10 m ² per enhet	Minst 50 %
Tomannsbolig	Minst 200 m ²	100 %	Medregnes ikke i MUA	0

Den samlede kvaliteten på MUA skal være egnet for lek, og skal i størst mulig grad være opparbeidet med variert vegetasjon og med utgangspunkt i naturelementer for å sikre biologisk mangfold og beboernes rekreasjonsbehov.

Minst 50 % av total MUA skal være solbelyst kl. 15:00, vårjevndøgn. Minst 50 % av total MUA skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00.

Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles og privat uteareal ved bruk av beplantning, levegger, natursteinsmur eller lignende tiltak.

Det stilles ikke krav til opparbeidelse av lekeplass i tillegg til det arealet som opparbeides som minste felles uteoppholdsareal

4.5 Forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/undervisning/kulturinstitusjon/kontor/ bevertning/vann- og avløpsanlegg (KBA4)

4.5.1 Bruk

Felt KBA4 omfatter kjeller under felt KBA1. Innenfor felt KBA4 skal det etableres

sykkelparkering, tekniske rom og øvrige støttefunksjoner til bebyggelsen i felt KBA1. Kommunalteknisk anlegg (pumpestasjon) tillates etablert i kjeller.

4.6 Forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/undervisning/kulturinstitusjon/kontor/ bevertning (KBA5)

4.6.1 Bruk

Innenfor felt KBA5 tillates det kjeller under bebyggelse i felt KBA2.

4.7 Bolig/forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/undervisning/kulturinstitusjon/kontor/ bevertning (KBA6)

4.7.1 Bruk

Innenfor felt KBA6 tillates det kjeller under bebyggelse i felt KBA3.

4.8 Bolig/forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/undervisning/kulturinstitusjon/kontor/ bevertning (KBA7)

4.8.1 Bruk

Innenfor felt KBA7 tillates det etablert kjeller under bebyggelse i felt KBA3.

4.9 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

4.9.1 Utforming

Samferdselsanleggene skal gis en helhetlig og estetisk utforming.

4.10 Kjøreveg (felt o_KV1 - o_KV2)

Kjøreveg o_KV1 og o_KV2 er offentlig. Deler av o_KV2 skal opparbeides med gatestein.

4.11 Fortau (felt o_FO)

Fortau o_FO er offentlig. Fortauet skal opparbeides med høy kvalitet.

4.12 Torg (felt f_TO)

For område regulert til torg skal det legges til rette for allmennhetens ferdsel, tinglyst gjennom ferdselsrettsavtaler.

Torg f_TO er felles for felt KBA1 og KBA2.

Torget skal være allment tilgjengelig og utformes i tråd med prinsipper i Byromsprogram, datert 08.10.2025.

Arealet skal ha et belegg av høy kvalitet som samsvarer med bruk av området til opphold, men det må sikres fremkommelighet og snumulighet for utrykningskjøretøy, varelevering og renovasjon.

Det tillates kjøring på torg for adkomst til felt KBA1, KBA2 og KBA3.

Det tillates parkering av sykkel og bil i henhold til parkeringsbestemmelser 4.1.3 og 4.1.4, og oppstillingsplasser for pumpebil og andre nødvendige kjøretøy.

Det tillates uteservering på torget.

Ved utforming av byromsmøbler skal det benyttes referanser til «Energihuset» eller historiske

referanser til driften av Akershus Energi.

4.13 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt o_SK1 og o_SK2)

Felt o_SK1 og o_SK2 er offentlig og kan benyttes til fortau, gang-/sykkelveg, sykkelanlegg, annen veggrunn – grøntareal.

Detaljert utforming av felt o_SK1 og o_SK2 skal avklares i byggeplan som skal godkjennes av Akershus fylkeskommune. Anlegget skal bygges med materialer av høy kvalitet.

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

5.1 Flomfare (pbl. § 11-8 a) (sone H320)

Tiltak innenfor hensynssonen skal utformes og dimensjoneres slik at de tåler oversvømmelse av en flom med 200 års gjentakintervall. Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

5.2 Bevaring kulturmiljø (pbl. § 11-8 c) (sone H570)

5.2.1 Fellesbestemmelser

Innenfor hensynssone H570_1 og H570_2 skal det tas særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøet.

Eksisterende bebyggelse, inklusiv takutstikk på hovedgesims, skal bevares og tillates ikke revet.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering av fasader og utomhuselementer skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler bevares i den grad det er mulig. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse videreføres i nye elementer som erstatter disse.

Løsninger for ny teknisk infrastruktur skal utføres slik at de ikke kommer i konflikt med den bevaringsverdige bebyggelsen.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og plassering, som bebyggelsen den erstatter.

Alle søknadspåliggende tiltak som berører bevaringsverdiene, skal forelegges kulturminnemyndighet for uttalelse, før det fattes vedtak.

Det tillates:

- Refundamentering, tiltak for å forsterke og oppgradere eksisterende bærekonstruksjoner, og inngrep i eksisterende bærekonstruksjoner inkludert dekker.
- Innpassing av nye bærekonstruksjoner, kommunikasjonskjerner og sanitæranlegg, og endring av eksisterende trapper/ramper.
- Nye tekniske installasjoner, som i størst mulig utstrekning skal etableres inne i bygningskroppen, og etablering av andre nødvendige tiltak på tak, med diskret plassering og utforming.

5.2.2 Fabrikkgata 2 (H570_1)

I tråd med prinsipper i estetisk redegjørelse datert 08.10.2025 tillates ombyggingstiltak, herunder

fasadeendring for tilbakeføring til opprinnelig uttrykk hva gjelder proporsjoner, detaljering, materialbruk, hoveduttrykk og farger.

5.2.3 Fabrikkgata 6 (H570_2)

I tråd med prinsipper i estetisk redegjørelse datert 08.10.2025 tillates ombyggingstiltak, herunder fasadeendring, med hensikt å tilbakeføre til opprinnelig uttrykk og tilpasse ny bruk.

6 Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse bebyggelse og anlegg (KBA1 – KBA3)

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent VA- rammeplan inkludert overvannshåndteringsplan for omsøkt tiltak.
- Godkjent detaljplan for vei
- Godkjent detaljplan for renovasjon for omsøkt tiltak.
- Støyfaglig utredning for omsøkt tiltak ved boligformål.

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis, skal det foreligge:

- Godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg over bakken kan gis skal:

- byggeplan for permanent eller midlertidig løsning for gående og syklende langs Jernbanegata (o_SK1 og o_SK2) være godkjent av Akershus fylkeskommune.
- godkjent byggeplan for o_FO og o_KV2 foreligge.
- tiltaksplan for forurenset grunn, godkjent av forurensningsmyndighet foreligge.
- plan for bygge- og anleggsstøy foreligge.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- anlegg for VA (inkl. pumpestasjon) og overvannshåndtering være ferdig opparbeidet.
- godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført, og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.
- Allmennhetens rett til bruk av torg sikres gjennom tinglyste ferdselsrettsavtaler.

Før bebyggelse på felt KBA1 kan tas i bruk, skal:

- o_KV2 være opparbeidet iht. godkjent byggeplan,
- Torg f_TO være opparbeidet, som vist i godkjent utomhusplan.
- Permanent eller midlertidig løsning for o_SK1 være opparbeidet.
- Løsning for gående og syklende være sikret opparbeidet innenfor felt o_SK2.
- Utbedring av bevaringsverdig bygg på felt KBA2 og H570_1 skal være ferdigstilt.
- Fortau i Fabrikkgata o_FO være opparbeidet iht. godkjent byggeplan.

Før bebyggelse på felt KBA3 kan tas i bruk, skal:

- MUA og MFUA være opparbeidet, som vist i godkjent utomhusplan.

6.4 Før ferdigattest

Før det kan gis ferdigattest skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og

samferdselsanlegg) for omsøkt tiltak være gjennomført, og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

7 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom plan

Estetisk redegjørelse, datert 16.10.2025
Byromsprogram, datert 16.10.2025
Illustrasjonsplan, datert 08.10.2025
Geoteknisk notat datert 27.11.2023
Tiltaksplan forurenset grunn datert 05.01.2024
Luftkvalitetsvurdering, datert 27.10.2023
Rammeplan VA og overvann, datert 08.10.2025