

Vedlegg 2

Reguleringsbestemmelser

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Schweigaards gate 34 A-F, Hollendergata 5 og 7 (Landbrukskvartalet) m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 230/278, 230/485, 230/486, deler av 999/47, 999/325, samt mindre striper av 230/91, 230/106, 230/127, 230/427, 230/258, 230/259, 230/261, 230/264, 230/271.

Kartnummer OIB-201613090-3, datert 16.09.2022.

Planens hensikt

Hensikten med planen er omregulering til et attraktivt, flerfunksjonelt og mangfoldig byområde, og en balansert blanding av byfunksjoner; med boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, annen næring (herunder urban matproduksjon), undervisning, formidling, nabolagsfunksjon, kultur med videre. Utviklingen av kvartalet skal formidle og synliggjøre tidligere meieridrift, og deler av eksisterende bebyggelse og anlegg reguleres til bevaring, hvor produksjonsdelen vektlegges.

I tråd med målsettinger i «Klima- og energistrategi for Oslo», om fortetting og utvikling rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegger planen for en høy utnyttelse og bruk av bærekraftige transportformer. Ambisjonen er at utviklingen av planområdet skal resultere i et åpent, mangfoldig og grønt kvartal, med allment tilgjengelige og varierte byrom. Sidegatene reguleres med prioritet for fotgjengere og syklist.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet og til arealformål

1.1 Utforming

1.1.1 Utnyttelse og bruk

Bruksareal (BRA) for bebyggelse og eventuelle glassgårder, skal regnes som følger:

- Uten tillegg for tenkte plan.
- Arealer helt eller delvis under terreng medregnes i bygningenes BRA, med unntak for parkering, lager, boder og tekniske anlegg.

Samlet maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 52.150 m², fordelt som følger:

- Som angitt for det enkelte felt, jf. punkt 3 og 4, for arealer over terreng, inkludert målbare plan med himling mer enn 1,0 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Maksimalt 4.000 m² for øvrige arealer helt eller delvis under terreng.

Minimum 15.400 m² av bruksarealet (BRA) innenfor felt F1, F2 og E skal avsettes til boligformål. Boliger tillates fra og med 2. etasje og oppover.

Det skal tilrettelegges for publikumsrettet virksomhet i 1. etasje i felt A, BD, C, E, F1, F2, H7.

Det skal avsettes til sammen minimum 300 m² til nabolagsfunksjon i bygg innenfor planområdet. Arealene kan sambrukes med andre funksjoner.

Forretninger tillates kun i kjeller og 1.-2. etasje.

1.1.2 Plassering og høyder

Byggegrenser for eksisterende og ny bebyggelse ligger i formålsgrenser. All bebyggelse med unntak av balkonger på bygg i felt F1 og F2 og utkraging innenfor BG # 4 skal plasseres innenfor formålsgrenser og regulerte høyder som vist på plankartet.

Mot gater skal ny bebyggelse som hovedprinsipp oppføres i formålsgrense. 1. og 2. etasje på ny bebyggelse tillates trukket tilbake fra formålsgrense.

1.1.3 Materialbruk og utforming

Ny bebyggelse, felles torg og uteoppholdsarealer skal fremstå med høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming, og ta hensyn til beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø. Det tillates kontrasterende uttrykk og materialbruk. Materialer fra bebyggelse og anlegg som rives i planområdet skal vurderes for ombruk i eller utenfor planområdet.

Materialer i bygninger, anlegg og fellesarealer skal være varige og ha høy funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruken skal bidra til rasjonell drift og enkelt vedlikehold. Materialene skal ha lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

Fasader på gateplan for ny bebyggelse skal være åpne mot gate, med utstrakt bruk av transparente materialer som glass, og gjennom hovedsakelig separate inngangsparti til virksomhetene på gateplan.

Solceller eller andre energiproduserende enheter tillates plassert på fasader og tak på nybygg, samt på eksisterende bygg i felt H5. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen.

Rekkverk på balkonger tillates med høyde på maksimalt 1,5 m over overkant dekke balkong.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trappe-/heishus, veksthus, levegger/pergola, rekkverk og tekniske installasjoner skal integreres som del av en samlet arkitektonisk utforming.

Sammen med søknad om tiltak skal konsept for utforming og materialbruk i bygninger, anlegg og fellesareal begrunnes og redegjøres for.

1.2 Klima og miljø

1.2.1 Krav til vegetasjonsbruk

Alle horisontale takflater på ny bebyggelse, unntatt takoppbygg for tekniske installasjoner og trapp/heis, veksthus og flater som benyttes til felles eller private takterrasser eller energiproduksjon, skal ha vegetasjon.

Ved etablering av vegetasjon skal planter velges for å bidra til økt biologisk mangfold og lokalt artsmangfold. Det tillates også andre arter i forbindelse med urban dyrking. På grønne tak skal det særlig vurderes arter som stimulerer insekts- og fuglelivet i området.

Utpregete allergifremmende planter skal unngås.

1.2.2 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal beregnes etter Oslo-metodikken for beregning av blågrønn faktor i henhold til «Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm» (11.12.2019). Blågrønn faktor skal være minimum 0,5.

1.2.3 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.2.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Byggearbeidene skal følges opp i henhold til på retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi, datert 22.04.2020.

1.2.5 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t- baneanlegg/ jernbaneanlegg.

Alle søknadspliktige tiltak i grunnen skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse.

1.2.6 Fjernvarme

Tiltak over 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energilovens skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.2.7 Fossilfri byggefase

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.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.2.8 Stormflo

Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak innenfor felt A, BD og F1, jf. intensjonen bak hensynssone H320-1 i kommuneplanens arealdel (2015), skal det foreligge dokumentasjon på at gjeldende forskrifter for stormflo ivaretas.

1.3 Kvalitets- og funksjonskrav

1.3.1 Leilighetsfordeling

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

Leilighetsfordeling, samlet for felt F1, F2 og E, skal være:

- Maksimalt 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA.
- Minimum 40 % leiligheter over 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhhet på ca. 20 m² BRA integrert.

Det tillates ikke leiligheter under 35 m² BRA.

1.3.2 Uteoppholdsareal for bolig

Felles uteoppholdsareal for boligene skal utgjøre minst 12 % av samlet bruksareal, BRA, for boliger.

I felles uteoppholdsareal kan følgende inngå:

- Takareal innenfor felt E (søndre og nordre del), F1 og F2.
- Veksthus på tak.

Uteoppholdsareal skal gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.

Takterrasser skal utformes som grønne takhager med variert beplantning i størrelse og arter, møblering, samt nødvendig vind- og solskjerming (eksempelvis leegger og pergola) og sikringstiltak og lignende, slik at det skapes uterom med attraktive kvaliteter.

1.3.3 Støy

Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21.

Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. For å sikre god bokvalitet til boliger som etableres i støyutsatte områder, gis det følgende presiseringer:

- Minimum halvparten av oppholdsrom per boenhet, hvorav minimum ett soverom, skal vende mot stille eller dempet side der det er mulighet for lufting med tilfredsstillende støynivå.
- Det tillates at lokale, bygningsmessige løsninger på eller utenfor fasade/balkong kan brukes for å oppnå tilfredsstillende utendørs støynivå på bakenforliggende fasade/vindu/balkongdør, forutsatt god arkitektonisk utforming.

1.3.4 Avkjørsel

Det tillates avkjørsler for biler fra Platous gate og Hollendergata, som vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til sykkelparkeringsanlegg under terreng tillates anlagt parallelt med avkjørsler for biler.

1.3.5 Parkering

Bilplasser skal lokaliseres under terreng.

- Minimum 10 % av bilplassene skal avsettes til forflytningshemmede.
- Det tillates maksimalt 85 bilplasser.
- Det skal etableres et ladetilbud for 100 % el-bilandel.

Det skal etableres antall sykkelparkeringsplasser i tråd med parkeringsnorm vedtatt 14.12.2022:

- Fra 3 plasser pr. 100 m² BRA bolig
- Fra 3 plasser pr 100 m² BRA handel og service (omfatter forretning, detaljhandel, bevertning, restaurant, treningssenter/-arealer).
- Fra 2,5 plasser pr 100 m² for kontor (omfatter helserelatert virksomhet)
- Fra 3,5 plasser pr 100 m² for undervisning
- Fra 1 plasser pr 100 m² for hotell (omfatter formidling, konferanse, konsertlokaler, nabolagsfunksjon, kulturinstitusjon m.m.)-
- Fra 0,5 plasser pr 100 m² for industri og lager (omfatter håndverksvirksomhet og byintegreert produksjonsvirksomhet)

For øvrig skal følgende gjelde for planområdet:

- Min. 50 % av sykkelplassene skal etableres under terreng.

- Min. 30 % av sykkelplassene skal etableres i 1. etasje av bebyggelsen eller sikres med direkte adkomst til kjeller via sykkelramper eller heis dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Min. 5 % av sykkelplassene skal ha ladepunkt, og minimum 15 % av sykkelplassene skal være dimensjonert for laste- eller familiesykler. Det skal avsettes arealer til service for sykkel, i form av vaske-/reparasjonsrom, og oppbevaring av ekstraustyr både for bolig og næring.

1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Illustrasjonsplan for hele planområdet

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for første felt det søkes tillatelse for skal det innsendes en felles overordnet illustrasjonsplan i målestokk 1:500 for hele planområdet. Illustrasjonsplanen er veiledende og skal revideres dersom senere utarbeidede landskapsplaner avviker fra illustrasjonsplanen, jf. punkt 1.4.2.

Planen skal på et overordnet nivå vise og beskrive en strategi for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og prinsipper for gangsoner, sykkeltraseer, sykkelparkering, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon, snøopplag, samt stigningsforhold og universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, trær, annen beplantning og grønne vegetasjonsflater, ramper og trapper, overganger mellom byggefelt og offentlige samferdselsanlegg, samt soner for ulik bruk.

1.4.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for bebyggelse og anlegg for det enkelte felt som gjelder nybygg, bruksendring eller hovedombygging, skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200, som følger:

- For felles torg ST7; ved første søknad om tiltak i felt E eller F2.
- For felles torg / bebyggelse og anlegg ST/BA; ved søknad om tiltak tilknyttet rivesnittet i felt A.
- For felles torg ST4; ved første søknad om tiltak i felt F1, F2 eller tilstøtende del av bygg i felt E.
- For felles torg ST5; ved første søknad om tiltak i felt C eller E.
- For felles torg ST1 og ST/BBD; ved første søknad om tiltak i tilstøtende bygg i felt BD, E eller F1.
- For felles torg ST2; ved første søknad om tiltak i felt A, i tilstøtende bygg i felt BD eller C.
- For felles torg ST3; ved første søknad om tiltak i felt A eller i tilstøtende bygg i felt BD.
- For felles torg ST6; ved første søknad om tiltak i felt F2 eller H7.

Landskapsplanene skal basere seg på felles overordnet illustrasjonsplan i målestokk 1:500, men detaljeres nærmere, jf. punkt 1.4.1.

Landskapsplanene skal vise/redegjøre for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og angi gangsoner, sykkeltraseer, sykkelparkering (inkl. eventuelle overdekninger), oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon, snøopplag, samt stigningsforhold og

universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, ramper og trapper, brannvegg i BG#7, overganger til tilliggende byggefelt/fellesareal/offentlige samferdselsanlegg, eventuelle gjerder, levegger, støttemurer og installasjoner, samt soner for ulik bruk.

Innenfor bestemmelsesgrense #2 skal landskapsplanen vise eventuell fast møblering, vegetasjon, eventuelle faste elementer tilknyttet disponering av arealet til torgvirksomhet, og en veiledende prinsipplan for midlertidig disponering til torgvirksomhet. Det skal dokumenteres hvordan kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon er ivaretatt.

Innenfor bestemmelsesgrense #5 skal det redegjøres for hvordan torgarealet ivaretar:

- god sikt inn til kvartalet fra sydøst,
- god sammenheng og integrasjon med felles torg ST2 og ST/BA,
- tilfredsstillende romlighet og funksjonelle behov for utvidet byrom tilknyttet fortau og mulig nytt kollektivstopp i Schweigaards gate,
- tilfredsstillende oppholdskvaliteter mht. lokalklima (sol, og vindkomfort for sittegrupper/stående).

For felt ST7 gjelder i tillegg:

- Planen skal redegjøre for lokalklimatiske forhold, og hvordan det er tilrettelagt for lek.
- Solforhold skal dokumenteres, jf. krav til felt C i punkt 3.4.
- Ved søknad om tiltak som omfatter felt ST7 skal det dokumenteres hvordan kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon er ivaretatt.

Landskapsplaner skal godkjennes samtidig med at tillatelse til tiltak gis for det tilhørende feltet.

1.4.3 Takplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt felt hvor det etableres felles takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:100.

Planen skal redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg, veksthus, vindskjermingsselement og soneinndelinger.

Takplan skal godkjennes samtidig med at tillatelse til tiltak gis for feltet.

1.4.4 Byggeplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for det enkelte offentlige samferdselsanlegg skal det innsendes byggeplan i målestokk 1:200. Byggeplan skal godkjennes av Bymiljøetaten.

1.4.5 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse for fellesareal og byggefelt skal det være dokumentert i landskapsplan og takplan, tilhørende notat og beregninger hvordan lokal overvannshåndtering og snølagring iht. 3-trinnstrategien er ivaretatt for fellesareal og byggefelt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende drenerings-/flomlinjer gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan 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.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) – vertikalnivå 1 (under grunnen)

2.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Området tillates benyttet til parkering for biler og sykler, lager, boder, energisentraler, nettstasjoner, samt til alle formål som tillates innenfor tilgrensende byggefelt, jf. punkt 3.1.

Fordrøyningsmagasin tillates etablert under alle fellesareal.

3 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) – vertikalnivå 2 (på grunnen)

3.1 Fellesbestemmelser til alle felt (kombinert bebyggelse- og anleggsformål)

Bebyggelsen tillates benyttet til forretning, undervisning, kulturinstitusjon, annen offentlig eller privat tjenesteyting (formidling, treningssenter/-arealer, helserelatert virksomhet, konferanse, nabolagsfunksjoner), kontor, hotell, bevertning, annen næring (håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet), energianlegg.

Innenfor formål annen næring tillates håndtverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet som ikke er vesentlig i konflikt med boligformålet innenfor samme felt.

Nabolagsfunksjon kan være møteplasser for fleksibel bruk, rettet mot en eller flere aldersgrupper, herunder funksjoner for ungdom, lokaler til fritidsaktiviteter, dans mv.

I tillegg tillates følgende formål som angitt for det enkelte felt: bolig.

Energianlegg kan etableres under terreng i alle felt for bebyggelse og anlegg.

Nettstasjon kan etableres i 1. etasje og under terreng i alle felt for bebyggelse og anlegg.

3.2 Felt A

Feltet tillates benyttet til formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA felt A = 2550 m². Maksimalt tillatt BRA i felt ST/BA skal inngå som del av maksimalt tillatt BRA i felt A, jf. punkt 4.1.

3.3 Felt BD

Feltet tillates benyttet til formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA felt BD = 4630 m².

3.4 Felt C

Feltet tillates benyttet til formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA = 7950 m².

Innenfor de øverste 4,9 m av maksimal gesimshøyde (k 33,6) tillates:

- Bebyggelse med maksimalt 250 m² BRA, som skal være tilbaketrukket minimum 8,0 m fra formålsgrense mot Schweigaards gate og 10,0 m fra formålsgrense mot Hollendergata.
- Åpent eller transparent rekkverk inntrukket fra ytre fasadeliv.
- Plantekasser, terrengformer mv. forutsatt at de ikke medfører behov for økt gesimshøyde på fasade/parapet.

Minimum 300 m² av takflaten skal ha et vekstlag med minimum 0,8 m tykkelse.

Ved søknad om tiltak skal følgende dokumenteres:

- Høyder og utforming av bebyggelsen i felt C skal muliggjøre at et areal på 300 m² innenfor felt ST7 er solbelyst minimum 5 timer 1. mai.

3.5 Felt E

Feltet tillates benyttet til bolig, samt formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA = 13.460 m².

Innenfor de øverste 3,5 m i del av feltet angitt med maksimal gesimshøyde k 31,3 m, tillates det kun oppført:

- Pergola og levegger med maksimalt 3,0 m høyde, plassert inntil 2,0 m fra ytre fasadeliv på eksisterende bebyggelse (plan 4).
- Åpent eller transparent rekkverk og transparente levegger, med maksimalt 2,0 m høyde målt fra tilstøtende takflate, og som tillates oppført frem til ytre fasadeliv.
- Plantekasser, terrengformer mv. forutsatt at de ikke medfører behov for økt gesimshøyde på fasade/parapet.
- Veksthus og takoppbygg for tekniske installasjoner og trapp med maksimal BRA 120 m².

Innenfor de øverste 4,9 m i del av feltet angitt med maksimal gesimshøyde k 58,5 m, tillates det kun oppført:

- Pergola og transparente levegger med maksimalt 3,3 m høyde, som tillates oppført inntil 2 m fra ytre fasadeliv.
- Tette levegger med maksimalt 3,3 m høyde, plassert inntil 3,0 m fra ytre fasadeliv.

- Åpent eller transparent rekkverk med maksimalt 2,0 m høyde målt fra tilstøtende takflate, og som tillates oppført inntil 1,5 m fra ytre fasadeliv.
- Plantekasser, terrengformer mv. forutsatt at de ikke medfører behov for økt gesimshøyde på fasade/parapet.
- Veksthus og takoppbygg for tekniske installasjoner og heis/trapp med maksimal BRA 280 m². Takoppbygg for teknikk og heis/trapp skal plasseres minst 2,0 m fra ytre fasadeliv.

Skillet mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse i tegl skal fremstå tydelig, og den nye bebyggelsens tilslutning til den bevaringsverdige bebyggelsen skal tillegges særlig vekt.

Ny bebyggelse skal ha et rent uttrykk med enhetlig fasadeinndeling. Fasadematerialer skal ha høy kvalitet. Balkonger skal være inntrukket og utformes som en integrert del av uttrykket.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som samspiller godt med eksisterende bebyggelse i tegl, hva gjelder geometri, materialbruk og materialuttrykk. Kontrasterende materialitet og uttrykk tillates.

3.6 Felt F1 og F2

Feltene tillates benyttet til bolig, samt formål angitt i punkt 3.1.

Felt F1: maksimalt tillatt BRA = 5750 m².

Felt F2: maksimalt tillatt BRA = 8810 m².

Innenfor de øverste 4,6 m av høyeste maksimale gesimshøyder i felt F1 (k 32,5) og F2 (k 35,9) tillates det kun oppført:

- Veksthus og takoppbygg for tekniske installasjoner og heis/trapp med maksimalt BRA på henholdsvis 160 m² BRA og 225 m² BRA, hvorav kun heisoppbygg og avtrekkshefter tillates innenfor øverste 1,0 m.
- Pergola og transparente levegger med maksimalt 3,0 m høyde.
- Tette levegger med maksimalt 3,0 m høyde, plassert inntil 2,0 m fra ytre fasadeliv.
- Åpent eller transparent rekkverk inntrukket fra ytre fasadeliv.
- Plantekasser, terrengformer mv. forutsatt at de ikke medfører behov for økt gesimshøyde på fasade/parapet.

I hvert av feltene F1 og F2 skal det avsettes minimum ett sammenhengende felles uteoppholdsareal på tak på 250 m².

Innefor F1 og F2 skal henholdsvis 120 m² og 140 m² av takflaten på felles takterrasse ha et vekstlag med min 0,5 m tykkelse.

Det tillates oppført balkonger kraget utover formålsgrense, med minimum fri høyde 4,5 m over terreng, og ut over linje for regulerte høyder som følger:

- Felt F1: maksimalt 0,6 m på fasade mot Platous gate, maksimalt 1,6 m på langfasader mot felt ST1 og ST4.
- Felt F2: maksimalt 1,6 m på fasader mot felt ST4 og ST6.
- Maksimalt 1,6 m utover linje for regulerte høyder k 13,6 i felt F1 k 14,0 i felt F2.

Balkonger kan utgjøre totalt maksimalt 50 % av hver fasadelengde for alle boligetasjer samlet.

3.7 Felt H5

Feltet tillates benyttet til formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA = 4150 m².

Innenfor øverste 0,5 m angitt med maksimal gesimshøyde k 24,6 m, tillates det kun oppført heisoppbygg med maksimalt BRA tilsvarende eksisterende.

3.8 Felt H7

Feltet tillates benyttet til formål angitt i punkt 3.1.

Maksimalt tillatt BRA = 670 m².

4 Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur/bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5) – bestemmelser til felt

4.1 Felt ST/BA (felles torg / bebyggelse og anlegg)

Bebyggelsen tillates benyttet til formål angitt for felt A, jf. punkt 3.2. Maksimalt tillatt BRA i felt ST/BA skal inngå som del av maksimalt tillatt BRA i felt A.

For ev. felles torg som etableres som følge av riving av del av bygg A, skal bestemmelser for felles torg ST2 gjelde, jf. også punkt 1.4 og 5.2. Felles torg ST/BA skal da være felles for alle felt for bebyggelse og anlegg.

4.2 Felt ST/BBD (felles torg / bebyggelse og anlegg)

Bebyggelsen tillates revet, eller erstattet med ny bebyggelse med inntil tilsvarende volum og plassering. Maksimalt tillatt BRA felt ST/BBD = 180 m².

God tilslutning til den bevaringsverdige bebyggelsen i felt BD og E skal tillegges særlig vekt. Det tillates kontrasterende uttrykk og materialbruk.

Bebyggelsen tillates benyttet til formål angitt for felt BD, jf. punkt 3.3.

For felles torg innenfor formålet skal bestemmelser for felles torg ST2 gjelde, jf. også punkt 1.4 og 5.2.

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

5.1 Offentlige samferdselsanlegg

Områdene reguleres til kombinert kjøreveg/sykkelanlegg, annen veggrunn – grøntareal, annen veggrunn – grøntareal/parkering, samt fortau. Formålene skal være offentlige.

Fortausbredde på vestsiden av Hollendergata langs felt C og H5, og på østsiden av Platous gate tillates redusert til 2,0 m i nødvendig lengde for å tilrettelegge for 1 vareleveringslomme og 1 parkeringslomme for forflytningshemmede i hver gate.

Hollendergata skal utformes slik at gaten og felles torg ST6 fremstår som et enhetlig byrom, med gode overganger til felles torg.

5.2 Felles torg (ST 1-7)

5.2.1 Bruk og utforming

- Felles torg skal utformes enhetlig og slik at de oppleves som allment tilgjengelige, med varierte soner for aktivitet, opphold og lek. Det tillates torghandel, uteservering og andre aktiviteter tilknyttet forretnings- og servicevirksomhetene i tilliggende byggefelt.
- Det tillates kjøring for varelevering, renovasjon, og beredskaps- og utrykningskjøretøy.
- Utvendige trapper, ramper og støttemurer tillates oppført innenfor alle felles torg, og skal integreres i utformingen av torgarealet.
- Overdekket sykkelparkering til alle byggefelt tillates etablert innenfor felles torg ST1 – ST4, og skal maks utgjøre 40 m² per felt.
- Faste elementer tilknyttet disponering av arealet til torgvirksomhet tillates etablert innenfor bestemmelsesgrense #2 på felles torg ST1.

Felles torg, ST1, ST2, ST4, ST5, ST6, ST7

Felles torg ST1, ST2, ST4, ST5, ST6 og ST7 skal være felles for alle felt for bebyggelse og anlegg.

Ved søknad om tiltak tilknyttet felt ST5 skal det dokumenteres hvordan kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon er ivarettatt, enten via felt ST/BUA og felles torg ST5, eller på andre måter.

Felles torg ST6 skal utformes slik at torget og Hollendergata fremstår som et enhetlig byrom, med gode overganger til fortau, kjøreveg/sykkelveg og grøntareal i Hollendergata.

Felles torg, ST3

Felles torg ST3 skal være felles for felt A og BD.

Felles torg, ST7

Det tillates uteservering.

- Feltet skal ha karakter av allment tilgjengelig torg med tilbud om opphold, og nord-sydpassasje for allmenheten.
- Minimum 400 m² av feltet skal særlig tilrettelegges for barn og unge.
- Minimum 100 m² av feltet skal være grønne arealer, med et vekstlag med minimum 1,0 m tykkelse. For å oppnå tilfredsstillende tykkelse på vekstmediet, tillates plantekasser delvis over terreng. Utvendige trapper, ramper, støttemurer, overdekket sykkelparkering, permanente plantekasser, espalierer, leskjermer mv. og fast møblering tillates oppført, og skal integreres i utformingen av arealet.
- Overdekket sykkelparkering tillates etablert innenfor området og skal utgjøre totalt maksimum 40 m².
- Området skal gis en utforming som samspiller med utformingen av tilliggende felles torg.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal/parkering, o_SVG/P (Platous gate)

Området skal opparbeides som blågrønne arealer, med mulighet for møblering og sykkelparkering, samt oppstillingsplasser for varelevering og parkering for forflyttingshemmede, samt avkjørselssoner til kvartalet.

5.4 Kjøreveg/sykkelanlegg, o_SKV/SV1 (Platous gate), o_SKV/SV2 (Hollendergata)

Områdene skal benyttes som kombinert kjøreveg og sykkelanlegg. Det tillates etablert sykkelfelt.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal, (Hollendergata)

Områdene skal opparbeides som blågrønne arealer, med mulighet for møblering og sykkelparkering, samt avkjørselssoner til kvartalet.

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

6 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

6.1 Fellesbestemmelser for hensynssone – bevaring kulturmiljø (H570_1, H570_2)

Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø, H570_1-2.

Eksisterende bebyggelse, inklusive takutstikk på bygg E, og utomhuselementer som omfattes av hensynssone på plankartet, tillates ikke revet. Utomhuselementer omfatter eksisterende utstikkende lett-tak på bygg A, B og D, utvendige trapper, ramper, murer og støttemurer, men ikke terrengnivå på felles torg under takutstikk, eller areal under terreng på torg.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner samt utomhuselementer skal bevares uendret, i den grad ikke tillatt endring fremgår av punkt. 6.2-6.3. Eksteriør eller bærekonstruksjoner som er endret tidligere kan føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

Omfundamentering tillates. Innpassing av nye kommunikasjonskjerner, ny utvendig trapp i tilknytning til rivesnittet på bygg A, nye utvendige trapper/ramper i felt B, D, E, endring av eksisterende utvendige trapper/ramper, samt mindre endring av fasade, tak og bærekonstruksjoner inkl. dekker kan tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon og oppgradering av fasader og utomhuselementer skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

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

Reparasjon og oppgradering av eksteriør og utomhuselementer skal gjøres i samråd med Byantikvaren.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdiene skal legges frem for Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (Felt A, og del av felt BD) (H570_1)

Den delen av bygg A som ligger innenfor felt ST/BA tillates revet i sin helhet. Hensynssone H570_1 skal opphøre på areal som omdisponeres til felles torg etter riving, men gjelder for nybygg innenfor felt ST/BA.

Detaljert rivesnitt belyses ved søknad om tiltak. Det tillates nødvendige endringer og bearbeidinger av takflater med arker, og av fasader med vinduer, mot nord og syd på gjenstående del av bygg A i direkte tilknytning til rivesnittet, for å tilpasse bærekonstruksjoner, takflater og fasader til ny situasjon etter riving.

Ved etablering av ny østre gavlvegg tillates utforming og bruk av materialer som kontrasterer eksisterende uttrykk og materialer i bygg A. Utkragede fasadeelementer innenfor hensynssonen tillates.

Det tillates to nye arker mot nord på bygg A, samt nye takarker mot øst på bygg A og B.

Nye arker mot nord skal sentreres på tett felt mellom vinduer, og ha samme utvendige bredde, høyde, takform og plassering i takflaten som eksisterende ark mot nord. Vinduene i nye takarker skal ha en materialbruk og detaljering tilpasset eksisterende eldre vinduer.

Nye takarker mot øst tillates plassert maksimalt over hver andre vindusakse i fasaden. Overkant takarker skal ligge minimum 1,0 m under mønehøyde på tak på bygg A og B, og plasseres med en minimumsavstand på 0,2 m målt vertikalt fra hovedgesims.

Vindusåpninger i nye takarker skal ikke være bredere enn underliggende vindusåpninger i østfasaden. Vinduene i nye takarker skal ha en materialbruk og detaljering tilpasset eksisterende eldre vinduer.

På bygg A tillates irregulær ark på sydfasade som ligger i rivesnittet erstattet med ny ark, med samme proporsjoner og utforming som øvrige eksisterende arker.

Inngrep/utsparinger/utvekslinger i dekker og bærekonstruksjoner tillates som følger:

- Mellom 1. etasje og kjeller mot Schweigaards gate for å ivareta behov for tilpasninger i plan for ny funksjon, og for å ivareta universell tilgjengelighet.
- Ved behov for innpassing av ny heis.

Granittomramning på inngangsparti mot Schweigaards gate og granittsokkel mot Schweigaards gate og Platous gate skal bevares. Av hensyn til byliv og universell tilgjengelighet tillates følgende:

- Øst for hovedinngang mot Schweigaards gate: Ett nytt vindusfelt med inngangsdør, ført ned i granittmur. Dette skal være tilsvarende eksisterende vindusfelt vest for hovedinngang.

- Mot Schweigaards gate: Inngangsdører i ett nytt vindusfelt og to eksisterende inngangsdører ført ned til eksisterende/nytt terreng. Eksisterende brystningshøyder for vindusfelt i granittsokkel skal opprettholdes.

Nye vindus- og døråpninger og glassfelt i fasader på bygg B og D tillates som følger, forutsatt at tiltak utformes i tråd med bygningens proporsjoner:

- På nordre del av bygg B, mot felles torg ST1, mot nord, øst og vest.
- På bygg D der tilbygg rives, mot felles torg ST3.

På bygg D tillates også nye vindusåpninger ned til granittsokkel, i eksisterende vindusposisjon, mot Platous gate.

Eldre hovedtrapperom i felt A (2 stk.) og felt B (1 stk.) skal bevares. Nye elementer i takflaten for å etablere overlys tilknyttet trappekjerner kan tillates i begrenset omfang i felt A, B og D.

Tekniske installasjoner på bygg A, B og D skal i størst mulig utstrekning etableres inne i bygningskroppen. Nødvendige tiltak (heistårn, tørrkjølere, inntak/avkast tårn, jethetter/takhatter i forbindelse med ventilasjon) på tak på bygg B og D og på tak i nord på bygg A tillates, og skal plasseres og utformes diskret.

På nordøstre del av bygg B tillates etablering av takterrasse.

6.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø (Felt E) (H570_2)

Nyere eksisterende påbygg over 4. etasje omfattes ikke av bevaringsformålet, og kan rives og erstattes med nye påbygg, både i nordre og søndre del. Nye påbygg og tiltak omfattes ikke av bevaringsformålet. Det tillates tiltak for å forsterke og oppgradere eksisterende bærekonstruksjoner, inngrep i eksisterende bærekonstruksjoner inkl. dekker, samt innpassing av nye bærekonstruksjoner og kommunikasjonskjerner.

For den bevaringsregulerte bygningen gjelder:

- Det tillates ombyggingstiltak, herunder fasadeendringer i 1. etasje og kjelleretasje, forutsatt at bygningens eksteriør opprettholdes hva gjelder proporsjoner, detaljering, materialbruk, hoveduttrykk og farger.
- Lasteramper, utragende lett-tak og andre elementer i/på eksisterende bebyggelse tilknyttet produksjonslinjen for tidligere meierivirksomhet skal bevares i størst mulig grad. Endringer kan gjøres ved etablering av påbygg og ombyggingstiltak, herunder for å åpne mellom etasjer, tilgjengeliggjøre og gi dagslys til kjelleretasjer, samt for å ivareta universell tilgjengelighet til bebyggelsen.

7 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)

7.1 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk gransking av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen, og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10. Alle tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Det stilles ikke vilkår om arkeologisk overvåking ved gravearbeider for de delene av reguleringsplanen som ligger innenfor fredningssonen til middelalderbyen.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

8 Bestemmelsesområde BG #1 (gatetrær og varelevering)

Innenfor bestemmelsesgrense #1 skal det etableres gatetrær. Områdene skal opparbeides med blågrønne flater og tilpasses avkjørsler. Det tillates møblering, stopp for varelevering og parkering for forflyttningshemmede.

9 Bestemmelsesområde BG #2 (torgvirksomhet)

Innenfor bestemmelsesgrense #2 tillates det tilrettelagt for torgvirksomhet, jamfør punkt 5.2.1.

10 Bestemmelsesområde BG #3 (trapper og ramper)

Innenfor bestemmelsesgrense #3 tillates det i nødvendig utstrekning etablert nye trapper, ramper og løftebord fra terrengnivå på torg til innganger i bebyggelsen.

Innenfor bestemmelsesgrensene tilknyttet felt B mot felles torg ST3 og felt E tillates det også etablert trapper/ramper for opphold/lek.

11 Bestemmelsesområde BG #4 (utkraging)

Innenfor bestemmelsesgrense #4 tillates bebyggelsen i felt C utkraget med minimum fri høyde 4,5 m.

12 Bestemmelsesområde BG #5 (torgareal)

Torgareal innenfor bestemmelsesgrense #5 skal utformes som en del av tilliggende felles torg ST2 og ST/BA.

Torgarealet innenfor bestemmelsesgrense #5 skal være minimum 100 m², med:

- minimum fri høyde 7,5 m på minimum 60 % av arealet,
- minimum fri høyde 4,0 m på 40 % av arealet.

13 Bestemmelsesområde BG #6 (nedtrapping)

Innenfor bestemmelsesgrense #6 skal bebyggelsen trappes ned fra maksimalt k 29,0 og fra maksimalt k 25,0 (overkant fasade/parapet) til maksimalt k 17,8 (overkant rekkverk, som tillates oppført i flukt med ytre fasadeliv) mot Hollendergata.

14 Bestemmelsesområde BG #7 (brannskjerming)

Innenfor bestemmelsesgrense #7 kan det oppføres brannsikker skjerming mot naboeiendom, fra terreng til kote 31,3. Skjermen skal være en integrert del av den arkitektoniske utformingen for bebyggelsen i felt F2.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

15 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor felt C, E, F1, F2 og H7, eller for bebyggelse innenfor felt A og BD etter søknad om hovedombygging, skal Klosterenga park være sikret opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til nybygg innenfor felt C, E, F1, F2 og H7, eller for bebyggelse innenfor felt A og BD etter søknad om hovedombygging, skal Schweigaards gate og Biskop Gunnerus gate, fra Oslo gate til Skippergata, være sikret opparbeidet.

16 Før bebyggelse tas i bruk

Offentlige samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet.

Felles torg og uteoppholdsareal

Fellesareal skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent landskapsplan, før ny bebyggelse tas i bruk innenfor siste byggefelt hvor det er søkt om tiltak, som følger:

- Felles torg ST1; før siste bygg tas i bruk i enten felt F1, eller felt BD eller E etter hovedombygging.
- Felles torg ST2 og felles torg i ST/BBD; før siste bygg tas i bruk i enten felt C eller felt A, bygg B innenfor felt BD eller E etter hovedombygging.
- Felles torg ST3; før siste bygg tas i bruk i felt A eller BD etter hovedombygging.
- Felles torg ST4; før ny bebyggelse tas i bruk i det siste av felt F1 eller F2.
- Felles torg ST5; før ny bebyggelse tas i bruk i felt C.
- Felles torg ST6; før siste bygg tas i bruk i enten felt F2 eller H7.
- Felles torg ST7; før det siste boligbygget tas i bruk i enten felt E eller F2.
- Felles torg i ST/BA; før bebyggelse tas i bruk i felt A etter hovedombygging.

Uteoppholdsarealene på tak skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent takplan for feltet før midlertidig brukstillatelse gis for boliger i samme felt.

Godkjent samlet overvannsløsning for felt for bebyggelse og anlegg og felles torg/uteoppholdsareal, skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for siste byggetrinn.

Nabolagsfunksjon

Før første brukstillatelse gis innenfor det siste feltet som bygges ut av F1 og F2, skal virksomhet med nabolagsfunksjon innenfor planområdet være etablert.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.03.2023, sak 38/23.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.03.2023.

