



Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Torggata 2



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 19.06.2025

Datert: 15.02.2024

Revidert: 09.05.2025

Planen er utarbeidet av KB arkitekter

Innholdsfortegnelse

1	FORMÅLSPARAGRAF	
4		
2	REGULERINGSFORMÅL	
4		
2.1	Bebyggelse og anlegg	4
2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
2.3	Hensynsoner	4
2.4	Bestemmelsesområder	4
3	FELLESBESTEMMELSER	
4		
3.1	Arkitektur, estetisk utforming og stedstilpassing	4
3.2	Lek og uteopphold	5
3.3	Kulturminner	5
3.4	Støy	5
3.5	Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet	5
3.6	Vann- og avløp	6
3.7	Overvannshåndtering	6
3.8	Geotekniske forhold	6
3.9	Fjernvarme	7
3.10	Naturmangfold	7
3.11	Adkomst	7
3.12	Parkering	7
3.13	Energianlegg	8
3.14	Kriminalitetsforebyggende tiltak	8
4	BEBYGGELSE OG ANLEGG	
8		
4.1	Sentrumsformål	8
4.2	Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)	9
4.3	Uteoppholdsareal (UTE)	9
4.4	Renovasjonsanlegg (o_RA)	10
5	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
11		
5.1	Fellesbestemmelser	11
5.2	Kjørevei (o_KV)	11
5.3	Fortau (o_FO1-2)	11
5.4	Sykkelanlegg (o_SA)	11
6	HENSYNSSONER	
11		
6.1	Frisikt (H140)	11
6.2	Støy – gul sone (H220)	12
7	BESTEMMELSESOMRÅDER	
12		
7.1	Bestemmelsesområde #1	12

8 DOKUMENTASJONSKRAV**12**

8.1	Utomhusplan med takplan	12
8.2	Material- og fargevalg	12
8.3	Luftkvalitet	12
8.4	Støy	13
8.5	Forurenset grunn	13
8.6	Anleggs- og riggplan	13
8.7	Teknisk infrastruktur: vann, avløp, overvann, fjernvarme og energianlegg.....	13
8.8	Geotekniske forhold.....	13
8.9	Renovasjon	13
8.10	Bokvalitet.....	13

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**14**

9.1	Rekkefølgekrav ved igangsettingstillatelse	14
9.2	Rekkefølgekrav ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.....	14

**10 DOKUMENTER SOM GJØR JURIDISK VIRKNING GJENNOM
HENVISNING I BESTEMMELSENE****14**

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hensikten med planen er å legge til rette for boligfortetting og næring mot Torggata. Bebyggelsen skal tilpasses gateløpet, omkringliggende bebyggelse/kulturmiljø og utformes med gode arkitektoniske kvaliteter, og med materialer av høy kvalitet. Det skal etableres attraktive felles uteoppholdsarealer tilpasset alle aldersgrupper.

2 REGULERINGSFORMÅL

(Jf. pbl § 12-5 og 12-6)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål og hensynsoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl):

2.1 Bebyggelse og anlegg

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- Uteoppholdsareal (UTE)
- Sentrumsformål (SF)
- Renovasjon (o_RA)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Jf. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- Kjørevei (o_KV)
- Fortau (o_FO1-2)
- Sykkelanlegg (o_SA)

2.3 Hensynsoner

(jf. pbl § 12-6)

- Frisiktsone (H_140)
- Gul sone iht. rundskriv T-1442 (H_220)

2.4 Bestemmelsesområder

(Jf. pbl § 12-1)

- Bestemmelsesområde #1

3 FELLESBESTEMMELSER

(Jf. pbl § 12-7)

3.1 Arkitektur, estetisk utforming og stedstilpassing

Ny bebyggelse, anlegg og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Bebyggelse og anlegg skal tilpasses nærliggende kulturmiljø og utformes i henhold til prinsippene beskrevet i tilpasningsbeskrivelse dat. 05.02.2024.

Material, fargevalg og volum skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø, uten krav om direkte stilkopiering.

Fasade mot vest skal ha vertikal inndeling i form av farge og/eller materialbruk.

Fasade mot Torggata skal ha tydelig vertikal inndeling i form av farge og materialer. Vertikal inndeling skal vises på tak i form av ulike gesims og mønehøyde. Takform mot Torggata skal være skrå med takvinkel mellom 25 og 50 grader.

3.2 Lek og uteopphold

Det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal (MUA) per boenhet og minimum 100 m² lekeareal. Lekeareal beregnes som en del av MUA.

Felles uteoppholdsarealer i bakgård skal tilrettelegges for aktivitet og opphold for ulike brukere og aldersgrupper. Prinsipper for plassering av funksjoner vist i illustrasjonsplan dat. 14.09.23, rev. 07.05.2025 skal følges.

3.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

3.4 Støy

- a) Ved oppføring av støyfølsom bebyggelse og etablering av uteoppholdsarealer skal anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 overholdes.
- b) Innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442/2021.
- c) Støyutsatte boenheter skal ha minimum halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom til stille side og tilgang til egnet uteoppholds- og lekeareal med tilfredsstillende støyforhold.

3.5 Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet

Støynivået fra bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser i tabell 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Ved forventede overskridelser av støygrensene i tabell 4 i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene i tabell 4 skal det gjøres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse.

3.6 Vann- og avløp

Vann- og avløpsanlegg skal opparbeides i henhold til prinsippene vist i Envidans «VAO-rapport til regulering», datert 03.07.2023, Dokument iD: RAP_23002-1

Ved etablering av varige konstruksjoner, vegetasjon (trær) og nedgravde renovasjonsløsning skal det tas hensyn til eksisterende VA-ledningsnett. Samtykke fra ledningseier for tiltak nærmere enn 4 meter fra ledninger skal foreligge ved rammetillatelse.

3.7 Overvannshåndtering

- a) VAO-rapport, datert 03.07.2023, skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering innenfor planområdet.
- b) Tretrinnsstrategien legges til grunn for overvann og flomveier. Overvann skal håndteres på egen grunn, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Overvannshåndtering skal planlegges som et bruks- og opplevelseselement i uteoppholdsarealer.
- c) Uteoppholdsarealer skal utformes slik at overskudd av overvann ved store nedbørmengder ledes i flomveger bort fra bebyggelse.
- d) Det tillates påslipp på inntil 2 l/s til kommunalt overvannsnett

3.8 Geotekniske forhold

- a) NVEs veileder og foreliggende rapport «områdestabilitets vurdering», datert 26.09.2023, skal legges til grunn ved videre prosjektering.
- b) Grave- og fundamenteringsløsningene skal detaljprosjektertes i samråd med geoteknisk sakkyndig og fremlegges ved igangsettelsestillatelse. Det skal gjennomføres uavhengig kvalitetssikring av de geotekniske vurderingene for videre planer i forbindelse med byggesøknad i tiltakskategori K3 og K4.
- c) Det skal dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig både i anleggsfasen og permanent. Lokalstabilitet og evt. sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker.
- d) Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen legges til grunn ved rammesøknad.

3.9 Fjernvarme

Byggverk innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

3.10 Naturmangfold

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer. Tiltransporterte masser skal kvalitetssikres med tanke på fremmede arter i forkant av tilkjøring. Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

3.11 Adkomst

Kjøreadkomster er vist med piler. Pilene er veiledende for adkomstenes plassering og kan justeres inntil 1 meter til hver side. krav til friskt skal innfris. Antall piler og hvilken side av eiendommen som skal ha adkomst er bindende. Utforming og plassering av avkjørsel skal dokumenteres i situasjonsplan og godkjennes av kommunal veimyndighet.

3.12 Parkering

Det tillates etablert parkering under bakken under følgende formål: Sentrumsformål, uteoppholdsareal og andre typer bebyggelse og anlegg.

Sykkelparkering:

- a) Det skal opparbeides sykkelparkering for:
Leilighet < 50 m² BRA: minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet.
Leilighet > 50 m² BRA: minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- b) Det skal opparbeides minst 1 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA
forretning/kontor/tjenesteyting.
- c) Sykkelparkering for beboere skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.
- d) Minst 50 % av minimumsantallet for sykkelparkeringsplassene skal plasseres i parkeringskjeller eller skal ha overbygg.
- e) Det skal etableres minimum 10 ladepunkter for sykkel i parkeringskjeller.
- f) Minimum 10% av sykkelparkeringsplasser skal være tilrettelagt for lastesykkel.

Bilparkering:

- a) Det tillates opparbeidet maksimalt 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- b) Det tillates opparbeidet maksimalt 1 parkeringsplass per 100 m² BRA
forretning/kontor/tjenesteyting.

- c) Minst 10 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert for mennesker med nedsatt funksjonsevne, minimum én plass.
- d) Parkering skal skje i parkeringsanlegg under terreng.
- e) Alle parkeringsplassene skal ha fremlagt føringer for el-billading.

3.13 Energianlegg

Innenfor areal avsatt til sentrumsformål og uteoppholdsareal, tillates oppføring av ny nettstasjon(er). Nettstasjoner tillates oppført inntil eiendomsgrense. Fargebruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Frittstående nettstasjon skal plasseres minimum 5 meter fra rom for varig opphold. Nettstasjon kan tillates integrert i ny bebyggelse. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

3.14 Kriminalitetsforebyggende tiltak

- a) Passasjer og gårdsrom skal være oversiktlige.
- b) Passasjer tillates stengt av på nattestid.
- c) Passasjer og gårdsrom skal være belyst.
- d) Bebyggelse skal ha vinduer mot gårdsrommet.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Jf. pbl § 12-7)

4.1 Sentrumsformål

- a) Arealbruk: Innenfor sentrumsformål tillates forretning, kontor, bolig, servering og tjenesteyting, konsulentvirksomhet, service og virksomhet med allmennyttige formål. Under tjenesteyting tillates ikke underkategoriene barnehage, sykehus, sykehjem, fengsel, omsorgsboliger og døgninstitusjoner. Hotell og annen form for overnattingsvirksomhet tillates ikke. Bruk til sjenanse for boliger tillates ikke.
- b) Plassering og byggehøyde: Maksimale byggehøyder er angitt i plankartet. Det skal være variasjon i byggehøyder mot Torggata. Langs Torggata skal bebyggelsens hovedfasadeliv ligge i formålsgrensen.
- c) Utnyttelse: Maksimal %-BYA er 100%.
- d) Solceller tillates på tak, med unntak av tak som vender mot Torggata.
- e) Mindre luftinntak/ utkast o.l. tillates på tak.

- f) Takoppbygg, heis og andre tekniske installasjoner tillates på tak som ikke vender mot Torggata, inntil 1,5 meter over fastsatte kotehøyder for gesims.
- g) Utforming og estetikk:
Fasadematerialer skal være av tre, tegl eller puss. Bebyggelse med fasadelengde over 15-20 meter skal deles opp vertikalt, og skal fremstå som ulike bygningskropper som ligger inntil hverandre.

Minst 60% av gatefasadene i 1.etasje mot Torggata skal være aktive. Aktiv fasade skal ha store vinduer.

Høye, tette og ensartede sokler tillates ikke.

Mot Torggata tillates balkonger fra 3. etasje, og franske balkonger fra 2. etasje. Balkonger tillates utkraget inntil 1 meter.

Fasader mot uteoppholdsareal (UTE) tillates med utkragede balkonger på inntil 1 meter, med unntak av bestemmelsesområde #1, hvor det kan tillates utkragede balkonger på inntil 2 meter.

Rekkverk til balkonger/ franske balkonger skal være utført med vertikale spiler. Innglassing tillates ikke.

- h) Boligkvalitet og boligsammensetning:
Leilighetssammensetning skal ha variasjon med leiligheter fra 1 – 3 roms boenheter.
Det skal minimum etableres en 3 roms leilighet, seks to romsleiligheter, 20 1-romsleiligheter, mens øvrige leiligheter tillates med valgfri størrelse.
- Minimum 70% av boenhetene skal ha balkong/fransk balkong.
- i) Det tillates ikke bolig i 1. etasje mot Torggata (strøksgate), men bolig kan tillates i 1. etasje mot bakgård.
- j) Takterrasser:
Det kan etableres takterrasser for felles uteopphold. Oppholdsarealer kan etableres i kombinasjon med blågrønne takflater for overvannshåndtering. Takterrasser skal være utformet slik at det gir tilstrekkelig sikkerhet og trygghet, med særlig vekt på barns bruk. Felles takterrasser skal tilrettelegges for sittegrupper og ha beplantning i form av f.eks. busker, stauder og klatreplanter. Det tillates bruk av plantekasser.

4.2 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

Innenfor arealet tillates teknisk rom og trappehus fra parkeringskjeller.

4.3 Uteoppholdsareal (UTE)

Alle boenheter skal ha tilgang til felles uteareal tilrettelagt for lek og opphold.

- a) Situasjonsplan dat. 31.05.23 rev 07.05.2024 vedlagt planforslaget skal være retningsgivende for utforming.
- b) Det skal etableres minimum 100 m² lekeareal innenfor formålet.
- c) Uteoppholdsarealer skal opparbeides med variert møblering og beplantning. Det skal etableres sitteplasser, pergola, elementer for lek, trening og aktivitet for mennesker i alle aldre.
- d) Minimum 30 % av arealet skal ha grønne flater hvor det skal benyttes pollinerende vekster, varierte grønne elementer, bed og trær som er egnet for å fremme det urbane naturmangfoldet. Det skal benyttes lokale arter og arter som er til nytte for småfugler og insekter.
- e) Overflater, belysning, møbler og beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet. Uteoppholdsarealer skal ikke asfalteres.
- f) Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer. Materialer som benyttes skal være solide og være lett å vedlikeholde.
- g) Inngjerdinger utover det som er påkrevd av sikkerhetshensyn, tillates ikke.
- h) Det skal etableres vegetasjonsdekke for beplantning på terreng/ parkeringslokk, med jorddybde som sikrer gode vekstforhold for den aktuelle beplantningen.
- i) For boliger i første etasje som henvender seg ut mot gårdsrommet, kan det etableres forhager/markterrasser på inntil 15 m² per boenhet. Det skal etableres tydelig skille mellom private og felles arealer. Private uteoppholdsarealer på terreng, skal i materialitet tilpasses bebyggelsen.
- j) Dersom ny jord tilføres, skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.
- k) Lekeareal
Arealer som skal opparbeides til lek skal inneholde flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, aktivitetsskapende elementer for barn og voksne, og møblering for opphold, inkludert minimum 4 benker. Lekearealet skal inneholde minimum klatre-, balanse- og sklielementer. Leke- og aktivitetsskapende elementer skal ha tre som hovedmateriale. Det skal brukes naturlig fallunderlag. Gummidekke tillates ikke.

4.4 Renovasjonsanlegg (o_RA)

Innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning som vist i renovasjonsteknisk plan dat. 15.02.2024. Det skal legges vekt på god kvalitet i materialbruk og utforming. Renovasjonsanlegget skal

dimensjoneres for at også nabobebyggelse skal kunne knytte seg til anlegget. Sarpsborg kommune avgjør hvilke eiendommer som kan tilknyttes anlegget.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Jf. pbl § 12-7)

5.1 Fellesbestemmelser

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som hensyn til trafikksikkerhet, miljø, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal veimyndighet skal godkjenne endringene før utførelse.
- b) Fri sikt skal i avkjørsler sikres i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei-ers overflate. Enkeltstående stolper og høystammede trær kan tillates.
- c) Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt(brostein).
- d) Det tillates etablert beplantning i Torggata i form av rabatter eller trær.

5.2 Kjørevei (o_KV)

Kjørevei o_KV (Torggata) er offentlig.

5.3 Fortau (o_FO1-2)

- a) Fortau FO1 og FO2 er offentlige.
- b) FO1 skal ha en bredde tilsvarende dagens fortau.
- c) FO2 skal ha en opparbeidet bredde tilsvarende bredden vist i plankartet. Innenfor FO2 tillates det etablert beplantning i form av rabatter eller trær.
- d) Det tillates kjøring til eiendommer over fortau.

5.4 Sykkelanlegg (o_SA)

Sykkelanlegg (SA) er offentlig og skal ha en opparbeidet bredde tilsvarende bredden vist i plankartet.

6 HENSYNSSONER

(jf. pbl 12-6)

6.1 Frisikt (H140)

Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei-ers planum. Enkeltstående trær, søyler og stolper kan tillates.

6.2 Støy – gul sone (H220)

Ved oppføring av boliger eller etablering av uteoppholdsarealer innenfor områder der beregnede grenseverdier for støy er overskredet, må det gjennomføres støymålinger for å dokumentere at gjeldende grenseverdier for støy overholdes, jf. T-1442.

7 BESTEMMELSESOMRÅDER

7.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor området tillates balkonger utkraget inntil 2 meter utover formålsgrense SF.

8 DOKUMENTASJONSKRAV

8.1 Utomhusplan med takplan

(jf. pbl. § 12-7, nr 12)

Ved søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad. Utomhusplanen skal vise:

- Omsøkt tiltaks plassering og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Kotesatt eksisterende og planlagt terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende vegetasjon som skal bevares/felles og ny vegetasjon. Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
- Eksisterende og planlagte flater på eiendommen og tilhørende tenkt bruk.
- Uteoppholdsareal og lekearealer.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, fortau, ladestasjoner og parkering for bil og sykkel.
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy.
- Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder og nødvendig snuplass.
- Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
- Areal for snøopplag.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av skilt og reklame.

Som del av planen skal det inngå en estetisk redegjørelse som blant annet beskriver materialvalg og kvaliteter i uterommene.

8.2 Material- og fargevalg

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 1)

Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for material – og fargevalg på tiltakets flater og detaljer (f.eks. ved hjelp av bilder av materialer og/eller NCS-koder).

8.3 Luftkvalitet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 3)

Det skal utarbeides en luftfaglig rapport i tråd med T-1520 før tillatelse gis. Eventuelle avbøtende tiltak som kommer fram i rapporten og som er nødvendige for å oppnå tilfredsstillende verdier må ivaretas. Anbefalingene i den luftfaglige rapporten skal følges.

8.4 Støy

(jf. Pbl. §12-7, ledd nr 12)

Før det gis igangsettings-tillatelse skal det utarbeides støyfaglig utredning i henhold til pkt.3.4 og 3.5.

8.5 Forurensset grunn

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 12)

Før det gis rammetillatelse for bygge- og gravearbeider innenfor planområdet, skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning. Undersøkelsene skal utføres som beskrevet i TA-2553/2009 og NS-ISO 10381-5:2005. Dersom det påvises grunnforurensning, skal det utarbeides tiltaksplan i henhold til forurensningsforskrift av 1. juli 2004, kap. 2. Godkjenning av tiltaksplan for terrenginngrep i forurensset grunn skal foreligge før igangsettelsestillatelse kan gis.

8.6 Anleggs- og riggplan

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)

Før det gis igangsettings -tillatelse skal det utarbeides anleggs- og riggplan. Planen skal beskrive trafikk/ trafiksikkerhet, sikring av nærliggende bebyggelse, tiltak mot støv og støy, øvrige sikringstiltak i anleggsfasen.

8.7 Teknisk infrastruktur: vann, avløp, overvann, fjernvarme og energianlegg

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)

Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides VAO-detaljplan, redegjørelse for fjernvarme, og redegjørelse for energianlegg, jf. Pkt. 3.4, 3.5, 3.9 og 3.13. VAO-detaljplan skal godkjennes av kommunens VA-myndighet.

8.8 Geotekniske forhold

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)

Før det gis igangsettingstillatelse skal grunnforhold dokumenteres og utredes, jf. 3.8.

8.9 Renovasjon

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)

Før det gis igangsettingstillatelse må detaljert løsning for renovasjonsanlegg være godkjent av kommunens renovasjonsmyndighet, jf. Pkt. 4.4.

8.10 Bokvalitet

(jf. pbl. § 12-7, ledd nr. 10)

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres løsning for lek, MUA, leilighetsfordeling og balkonger, jf. Pkt. 3.2, 4.1 h) og i).

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Jf. Pbl § 12-7, 2. ledd nr. 10 og 12)

9.1 Rekkefølgekrav ved igangsettingstillatelse

(jf. Pbl § 12-7, ledd nr. 10)

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal følgende være sikret opparbeidet:

- Separering av vann- og avløpsledninger fra kum 15779 til kum 15777
- Sykkelanlegg fra krysset Karl Johans gate x til krysset Torggata Glengsgata x Olav Haraldssons gate

9.2 Rekkefølgekrav ved midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

(Jf. pbl § 12-7, ledd nr. 10)

Før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest gis skal følgende være ferdigstilt/dokumentert eller sikret opparbeidet og dokumentert:

- Adkomst(er)
- Fortau (FO1_FO2)
- Ladeinfrastruktur
- Lek og uteoppholdsareal med vegetasjon og beplantning (Ved ferdigstilling på vinteren skal grøntanlegg og beplantning være ferdigstilt senest innen 1. juni påfølgende sommer)
- Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy
- Overvannstiltak
- Parkering (bil og sykkel)
- Renovasjonsanlegg
- Teknisk infrastruktur (fjernvarme, energianlegg, VA)

10 DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

- Tilpasningsbeskrivelse dat. 05.02.2024, KB arkitekter AS
- Illustrasjonsplan, dat. 31.05.23 rev. 07.05.2025, Skytøya
- Torggata 2 VAO-rapport til regulering, dat. 03.07.23, Envidan
- Områdestabilitetsvurdering RIG-2023-275-GS, dat. 26.09.2023, GEOTEKNIKK1