*Vestby kommune*

**S6 Kulturkvartalet – Bestemmelser**

Rådmannens forslag 31.5.2019.   
Justert 28.6.2019 etter førstegangsbehandling i PLM

**§ 1 Fellesbestemmelser**

**Rekkefølge**

Følgende tiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til utbygging:

* V1-6, V8-9, V11, V13, GS1-5, P1-4, G1 p\_T og o\_T.
* Vei med tilhørende anlegg, torg og park som grenser til eller ligger på andre siden av vei i forhold til formålsområdet.
* Overvannsløsninger etter reguleringsplanens krav.

Bestemmelsen gjelder ikke for opparbeidelse av offentlig veiareal.

**For områdene KULTUR 1 og KULTUR 2**

Det skal ikke gis rammetillatelse før det er gitt rammetillatelse for parken.

Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før følgende er opparbeidet:

* Ny adkomst til eiendommen 9/61.
* p\_Torg og o\_Torg.
* Gatetun GT2-5.
* Overvannsløsninger.

Det skal ikke gis ferdigattest før følgende er opparbeidet:

* Park.
* Gatetun GT1.

**Bruksareal under terreng**

Bruksareal medregnes ikke der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er mindre enn 0,5 meter. Der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter medtas bruksarealet med 50 %. Der avstanden er over 1,5 meter medtas bruksarealet med 100 %.

**Biologisk mangfold**

Det skal ikke plantes svartelistede arter inkludert parklind og sølvlind eller andre arter som kan ha negative miljøkonsekvenser.

**Nærmere undersøkelser**

Før det søkes om tillatelse til utbygging skal følgende gjennomføres:

* Undersøkelser for å vise tilfredsstillende fundamentering og stabilitet i byggegrunnen på den aktuelle tomt og omkringliggende område.
* Undersøkelser for å vise at bestemmelsene om overvann og flom kan følges.
* Undersøkelser for å finne fram til en størst mulig massebalanse innenfor planområdet.
* Undersøkelser av svartelistede planter slik at disse kan fjernes på en tilfredsstillende måte.
* Undersøkelser av grunnforurensning der det er mistanke om det.
* Klima og energi.

**Anleggsperioden**

Før framkommeligheten eller trafikksikkerheten i gater eller gang- og sykkelforbindelser reduseres på grunn av anleggsarbeid i henhold til denne planen, skal det gjennomføres avbøtende tiltak for å best mulig opprettholde framkommelighet og trafikksikkerhet både for gående, syklende og kjørende.

For å redusere risiko for skade på eksisterende byggverk skal det før igangsetting av tiltak utføres besiktigelser og vibrasjonsovervåking etter standarder NS 3424 og NS 8141 for de nærmeste bygningene.

I anleggsperioden skal overvann renses før det føres inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

Grunnarbeider skal utføres med metoder som i størst mulig grad kan forhindre setningsskader på tilgrensende bebyggelse som følge av grunnvannssenkning.

Grunnvannstand i nærområdet skal overvåkes gjennom anleggsfasen. Tiltak skal om nødvendig iverksettes for å holde grunnvannsspeilet i byggeområdets influensområde stabilt.

**Byggelinjer**

Bebyggelsen over bakken innenfor sentrumsformål og offentlig tjenesteyting skal legges i formålsgrensen.

**Aktiv første etasje**

Første etasje skal ha en romhøyde på minst 4,6 m og ligge på gateplan. Fasader mot gateplan skal være åpne og aktive med publikumsrettet virksomhet og de skal hovedsakelig utformes som transparente fasader med glass som hovedmateriale. Det skal legges vekt på utforming av inngangspartier slik at disse er med på å skape en variasjon og aktivitet i fasaden. Fasadene kan i tillegg suppleres med integrerte sittebenker og/eller installasjoner som muliggjør utstilling og salg av varer eller tjenester. Boliger tillates ikke i første etasje.

**Parkering**

Parkeringsplasser skal utformes og plasseres som anbefalt i kapittel D.7 i Håndbok N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen 2017. Parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Parkeringsrekker uten gjennomkjøring skal maksimum ha 6 plasser. Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

*Bilparkering*

Bilparkering innenfor planområdet skal løses i felles parkeringsanlegg under terreng. Benyttes frikjøp i henhold til kommuneplanens bestemmelser og parkeringsanlegget er åpent for alle uten reserverte plasser, gjelder slike absolutte krav til antall biloppstillingsplasser:  
Bolig under 50 m2 0,5 / bolig   
Boliger ellers 1,0 / 100 m2 BRA   
Hotell 0,5 / 100 m2   
Restaurant 0,9 / 10 seter   
Gatekjøkken 0,9 / 10 årsverk   
Mosjonslokale 0,25 / 100 m2 BRA   
Barnehage 0,9 / ansatt Videregående skole 2,4 / 10 årsverk   
Forretning/tjenesteyting ellers 1,4 / 100 m2   
Kontor 0,8 / 100 m2

Dersom frikjøp ikke benyttes er det absolutte kravet til biloppstillingsplasser 120 % av frikjøpsnormene over.

Parkeringsanlegg skal ha en fri høyde på minst 2,4 meter. Inntil 10 % av anlegg tillates med en redusert fri høyde på minst 2,1 meter.

Inntil 3 % av biloppstillingsplassene skal erstattes med MC-parkering når de bygges.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet med egne elbilkontakter. Av disse skal minst 40 % kunne lades samtidig. I tillegg skal minst 30 % av plassene være forberedt for lademulighet (plass til egen strømkurs i sikringsskap og trekkrør fram til parkeringsplassen).

Minst 5 % av biloppstillingsplassene skal reserveres for bevegelseshemmede og plasseres enkelt og nært målpunkt og kan plasseres på terreng.

Parkeringskjeller under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense for parkeringskjeller, som vist på plankartet (omfatter S3, S4, T1, T2 og 4 m fortau mot rådhuset/Thorvaldsengården).

*Sykkelparkering*

Sykkelparkeringsplasser skal plasseres under tak eller i kjeller og nær inngangspartier eller heis.

Minst 50 % av plassene pluss plass til sykkelvogner, ekstra brede sykler, HCscootere o.l. skal være innelåst og med tilgang til ladning og luft. Minst 5% av plassene skal tilpasses til transport- og lastesykler. Sykkelparkeringsplasser for allmennheten på torg og offentlig veigrunn mellom kjørevei og omsøkt bebyggelse kan medregnes som inntil 10 % av de krevde plassene.

Det settes slike minimumskrav til sykkelparkeringsplasser:  
Bolig 2,5 / bolig (4 plasser ved individuell parkering)  
Restaurant 2 / 10 seter Gatekjøkken 2 / 10 årsverk  
Mosjonslokale 0,4 / 100 m2 BRA  
Forretning/tjenesteyting ellers 2 / 100 m2  
Kontor 3 / 100 m2

**Massehåndteringsplan**

Masseforvaltning – Vestby kommune skal legges til grunn for tiltaket. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for alle bygge- og anleggstiltak skal det foreligge en massehåndteringsplan som skal redegjøre for midlertidig lagring av stedegne jordmasser, håndtering av overskuddsmasser fra planområdet, og dokumentasjon for kvaliteten på massene. Det skal redegjøres for hvordan de ulike leddene i avfallspyramiden er vurdert og ivaretatt. I tillegg bør den også ta for seg volum av de ulike typene masser, hvor og hvordan disse er tenkt gjenbrukt.

**Byggegrenser**

Byggegrenser er i formålsgrense. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt på plankartet, hvorav de øverste 4,0 meterne opp til maks. kotehøyde kun kan nyttes til takoppbygg for heis, trapp, rekkverk og tekniske installasjoner inkl. eventuelle solenergianlegg.

Det tillates bygningsdeler under terreng utenfor byggegrense på arealer regulert til torg.

**§ 2 Sentrumsformål**

I området kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig, forretning, bevertning, kontor og/eller tjenesteyting.

Maksimalt bruksareal er %-BRA = 218 %.

Maksimal høyde for gesims er kote 75. Det tillates arker eller takoppstikk opp til kote 76. Det tillates utkragede bygningsdeler (balkong, takutstikk o.l.) inntil 2 meter utenfor byggegrense med frihøyde minimum 4,6 meter over terreng.

Fasade-/volumoppbygging, detaljering og materialbruk skal ha høy arkitektonisk kvalitet, og tilpasse seg nabobebyggelsen.

Kjøreadkomst skal gå via nedkjøringsrampe PA og offentlig parkering under bakken.

**§ 3 Offentlig tjenesteyting**

I området kan det oppføres bygg for kulturaktiviteter og bibliotek. Byggene kan også, som en underordnet del inneholde annen tjenesteyting, bevertning, kontor og/eller forretning.

Maksimalt bruksareal for KULTUR 1 er %-BRA= 283 % og for KULTUR 2 er %-BRA=232 %.

Maksimal byggehøyde er vist på plankartet.

Fasade-/volumoppbygging, detaljering og materialbruk skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming. Minst 50% av takflater og/eller fasader skal benyttes til grønne tak/takhager og/eller vertikale hager. Rekkverk på eventuelle takterrasser skal utformes slik at de framstår som en del av det arkitektoniske uttrykket til fasadeflaten. Rekkverk tillates ikke utformet som forhøyet gesims.

Området skal være offentlig.

**§ 4 Samferdselsanlegg**

Innenfor område #3 skal det tilrettelegges for varelevering av større teater- og arrangementsutstyr som kulisser, sceneteknisk utstyr, lyd og lys arrangementer.

Alle samferdselsanlegg skal være offentlige.

**Gatetun og torg**

Områdene skal fremstå som et shared-space areal med vekt på estetiske kvaliteter, fremkommelighet for myke trafikanter og prinsipper om universell utforming.

Det skal benyttes samme dekke/belegg på torg og gatetun for å sikre et fellesformspråk for hele sentrumskvartalet. Det skal benyttes god materialkvalitet som dimensjoneres for tilgang for brannbil og lastebil.

Det tillates varelevering på gatetun fra Sentrumsveien til torg for kulturhuset og virksomheter på eiendom gnr. 9 bnr. 61.

Det tillates sykkelparkering og renovasjonsløsning på gatetun. Plassering av elementer skal ikke være til hinder for fremkommeligheten.

Det tillates møblering og skulptur/kunst på torget.

Det tillates kjøring for varelevering på torget.

Områdene skal dimensjoneres for kjøring og oppstilling av brannbil.

Innenfor område #1 tillates en bygningsdel for innendørs forbindelse mellom bygningene. Bygningsdelen kan ha en bredde på inntil 6,5 meter og skal ha en frihøyde på minst 5 meter over torget. Maksimal byggehøyde er kote 77,5.

**§ 5 Park**

Områdene skal være offentlige.

Det kan opparbeides sykkelparkering for kulturhuset i parken.