*Vestby kommune*

**Kulturkvartalet – Detaljregulering – Bestemmelser**

Egengodkjent av kommunestyret 7.9.2020. Mindre endring (1) av plansjefen 22.4.2021 (fjernet krav om parkeringsanlegg under bakken, lagt inn ny adkomstvei (V2) til S6, endret V2 og T10, fjernet GT1, endret bestemmelsesområder og endret rekkefølgebestemmelsene).

# § 1 Fellesbestemmelser

## Rekkefølge

Det skal ikke gis brukstillatelse for TJ1 før

* torg T10 er opparbeidet
* gatetun GT2 og GT4 er opparbeidet
* overvannsløsninger frem til Park

Det skal ikke gis ferdigattest for TJ1 før

* varelevering for eiendommen gnr. 9 bnr. 61 er flyttet mot gatetun GT5
* adkomstvei V2 er ferdig opparbeidet

V3, V8-9, V13, P1-4, G1 og T1 i opprinnelig områderegulering for Vestby sentrum. skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis tillatelse til utbygging innenfor S6

## Estetikk

Estetisk plan datert mai 2018 skal legges til grunn for utforming av området.

## Bruksareal

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 %.

Det skal ikke beregnes bruksareal for fiktive etasjer i kulturhuset.

## 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 det gjennomføres

* undersøkelser for å vise tilfredsstillende fundamentering og stabilitet i byggegrunnen på den aktuelle tomt og omkringliggende område
* undersøkelser for å vise at kommuneplanens bestemmelsene om overvann og flom kan følges
* undersøkelser for å finne fram til en størst mulig reduksjon, gjenbruk, gjenvinning og eventuell annen nødvendig håndtering av overskuddsmasser
* undersøkelser av svartelistede planter slik at disse kan fjernes på en tilfredsstillende måte
* undersøkelser av grunnforurensning der det er mistanke om det
* undersøkelser som viser at området er tilrettelagt for rednings- og slokkemannskap etter teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan som redegjør for de ulke leddene i avfallspyramiden (reduksjon – gjenbruk – materialgjenvinning – utfylling – avfallsdeponering). Volum og kvalitet for ulike typer masser skal beregnes. Eventuell midlertidig lagring skal beskrives.

## Anleggsperioden

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

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.

## Aktiv første etasje

Første etasje skal 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.

## 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 dersom det ikke er snumulighet i enden av rekken.

Kravet til antall parkeringsplasser skal avrundes opp til nærmeste hele plass.

*Bilparkering*

Benyttes det frikjøp i henhold til kommuneplanens bestemmelser eller kommunen selv bygger parkeringsanlegg, gjelder slike absolutte krav til antall biloppstillingsplasser:

Bolig under 50 m² 0,5 / bolig Boliger ellers 1,0 / 100 m² BRA Kontor 0,8 / 100 m² BRA

Forretning/tjenesteyting 1,4 / 100 m² BRA

Dersom frikjøp ikke benyttes eller kommunen ikke bygger selv, 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 kan erstattes med MC-parkering når de bygges.

Minst 20 % av biloppstillingsplassene skal ha lademulighet. 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.

*Sykkelparkering*

Sykkelparkeringsplasser skal plasseres nær eller med god gangforbindelse til inngangspartier eller i parkeringskjeller. 50% av parkeringsplasser for sykkel skal være overbygget med tak. Parkeringsplasser skal ha låsemulighet og i kjeller skal de ha tilgang til lading og luft.

Minst 5% av plassene skal tilpasses til transport- og lastesykler. Det skal tilbys lademuligheter for minst 10% av parkeringsplassene.

Det settes slike minimumskrav til sykkelparkeringsplasser:

* Bolig 2,5 / bolig (4 plasser ved individuell parkering)
* Kontor 3 / 100 m²
* Forretning/tjenesteyting 2 / 100 m²

## Byggegrenser

Byggegrenser er i formålsgrense.

# § 2 Sentrumsformål

I område S6 kan det oppføres blokkbebyggelse for bolig, forretning, bevertning, kontor og/eller tjenesteyting med tilhørende anlegg. Boliger tillates ikke i første etasje.

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

Første etasje skal ha en romhøyde på minst 4,6 meter. Maksimalt bruksareal for felt S6 er %-BRA = 218 %.

Alle boenheter skal ha 50% av rom med varig opphold mot stille side.

# § 3 Forretning/kontor/tjenesteyting

I område TJ1 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 TJ1 er 300 % BRA.

Maksimal byggehøyde er angitt på plankartet. Det tillates i tillegg tilbaketrukket takoppbygg for heis, rekkverk og tekniske installasjoner inkl. eventuelle solenergianlegg inntil 2,0 meter over regulerte høyder.

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.

Trafo skal integreres i bebyggelsen med direkte tilgang fra Sentrumsveien.

# § 4 Samferdselsanlegg

Alle samferdselsanlegg unntatt T11 skal være offentlige.

## Gatetun og torg

Områdene skal fremstå som et sambruksområde 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 felles lesbart formspråk for hele sentrumskvartalet. Det skal benyttes god materialkvalitet og utformes på en måte som muliggjør vedlikehold og drift i henhold til kommunale krav.

Det tillates varelevering på gatetun GT5 og torg T10 og T12.

T10 området skal i hovedsak opparbeides med ett gulv, men kan med ulik bruk av

dekke eller lav kantstein markere ulike soner

Det tillates ikke parkeringsplasser for bil innenfor området GT1, med

unntak for HC-parkering innenfor bestemmelsesområde #1.

V2 og V4 skal i hovedsak være for adkomst med kjøretøy til S6, samt adkomst til HC parkering innenfor bestemmelsesområde #1.

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

# § 5 Park

Områdene skal være offentlige og opparbeides parkmessig. I parkområdet skal det etableres et åpent overvannsanlegg.

Det kan opparbeides sykkelparkering for kulturhuset i parken.

Det tillates fordrøyningsbasseng for overvannshåndtering under terreng i P1, P2 og P3.

# § 6 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates opparbeidelse av 4 stk HC-parkeringsplasser.

# § 7 Bestemmelsesområde #2

Bestemmelsesområde #2 skal utformes på en måte som muliggjør varelevering av større teater- og arrangementsutstyr som kulisser, sceneteknisk utstyr o.l.