

# Reguleringsplan for Opera, museum og kulturhus

## Reguleringsbestemmelser

PlanID: R-280

Arkivsak: PLAN-19/00149 (ePhorte 12/2493)

Plankart er datert: 15.03.2021

Siste revisjon av plankartet: 21.04.2022

Siste revisjon av bestemmelsene: 20.06.2022

Bystyrets vedtak:

## 1. Planens hensikt

---

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av nytt opera-, museums-, bibliotek og kulturhus. Utviklingen skal ivareta den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen innenfor planområdet og sikre oppføring av et nytt kulturelt sentrumskvartal i Kristiansund. Planen skal legge til rette for opparbeidelse og revitalisering av viktige plasser innenfor planområdet.

## 2. Avgrensning av planområdet og reguleringsformål

---

### 2.1 Planområdet

Planområdet er vist på plankartet med planavgrensning.

### 2.2 Reguleringsformål

Det regulerte området er disponert til arealformål etter pbl § 12-5 nr.1 og 2, fordelt på tre vertikalnivåer:

#### Vertikalnivå 1

##### § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

Felt KU2 – Kulturinstitusjon - opera/museum/bibliotek/undervisning (kulturskole)/bevertning

#### Vertikalnivå 2

##### § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

Felt KU1 – Kulturinstitusjon - opera/museum/bibliotek/undervisning (kulturskole)/bevertning)

Felt GPL – Gårdsplass

##### § 12-5 nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felt GG1 – Gågate

Felt SK1 – Kombinerte formål for samferdsel og infrastruktur- torg/gangareal/vei/parkeringsplasser/ annen veigrunn-grøntareal

Felt SK2 - Kombinerte formål for samferdsel og infrastruktur- torg/gangareal/vei/annen veigrunn - grøntareal/kollektivholdeplass/sykkelparkering

Felt SK3 - Kombinerte formål for samferdsel og infrastruktur- gangareal/vei/parkeringsplasser

### Vertikalnivå 3

#### § 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg

Felt K/T – Kombinert formål for kontor/tjenesteyting

#### Hensynssoner og bestemmelsesområder

Hensynssone H570\_1-3, gjelder ikke for bebyggelse under terreng, vertikalnivå 1 (VN1)

H570\_1-3 – Bevaring kulturmiljø (V2)

H140 – Frisiktsone (VN2)

#1 – Bestemmelsesområde (VN2)

#2 – Bestemmelsesområde (VN2)

#3 – Bestemmelsesområde (VN2)

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 3.1 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene.

Redegjørelsen skal inneholde:

- plassering og utforming av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- arkitektonisk tilpasning mellom nybygg og bevaringsverdig bebyggelse, herunder utforming og materialbruk i overgangen mellom planlagt og eksisterende bebyggelse
- snitt og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, veier og nabobebyggelse
- utvalgte tverrsnitt med gateprofiler for Skolegata og tilstøtende gatebebyggelse som belyser eksisterende og planlagt bebyggelse med hensyn til høyder og volum
- vurdering av tilstanden for eldre trær mot Langveien og vurdering av eventuelle erstatninger for trær som må fjernes
- Studie med vurdering, perspektiver og snitt med redegjørelse for materialvalg, fargebruk og fasadeutforming. Studien skal ta utgangspunkt i de arkitektoniske kvalitetene i det aktuelle kvartalet og tilstøtende bebyggelse i NB!-området.

Søknaden skal legges frem for kulturminneforvaltningen som skal gis anledning til uttalelse før rammetillatelse/tillatelse til tiltak kan gis.

### Utomhusplan

Som del av søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en detaljert utomhusplan og overordnet takplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise sammenheng med og avgrensning mellom grøntområder og tilliggende felt for bebyggelse og samferdselsstruktur.

Utomhusplanen skal leveres i målestokk 1:200. Det skal framgå av planen hvordan byggetiltaket tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, hvordan uteområdene er tenkt utformet med hensyn til tekniske installasjoner og fysisk tilrettelegging. Ved etappevis utbygging skal utomhusplanen vise midlertidig og fremtidig situasjon.

Følgende punkter skal være med på utomhusplanen:

- Overvannsystem med høyder, sluk og eventuelt andre oppsamlingssystemer
- Murer med høyder og materialvalg

- Gjerder med høyder og materialvalg
- Renovasjonsløsninger og varelevering
- Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- Lekeplasser
- Trappeanlegg
- Møblering og belysning
- Fall- og stigningsforhold
- Atkomst for bevegelseshemmede
- Biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede og sykkeloppstillingsplasser
- Utforming av Kiss-and-ride arealer
- Parkering
- Kollektivholdeplass
- Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng
- Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt
- Utforming av takhager

Med utomhusplan/teknisk plan skal det utarbeides en trafiksikkerhetsrevisjon av kryssingspunktene over rv. 70 ved planområdet. Byggeplan, inkludert utomhusplan med trafiksikkerhetsrevisjon skal framlegges for sektormyndighet før igangsettelsestillatelse kan gis.

### **Belysningsplan**

Som del av søknad om igangsettingstillatelse for tett råbygg skal det foreligge en belysningsplan for lyssetting av bygg.

Som del av søknad om igangsettingstillatelse for utomhus skal det foreligge en belysningsplan for lyssetting av uteområder.

Lyskonsept i vedlegg 3 Notat Lys og arkitektur skal være retningsgivende for utarbeidelse av belysning av kulturhuset.

### **Skiltplan**

Som del av søknad om igangsettingstillatelse for utomhus skal det foreligge en skiltplan for bebyggelsen.

### **Plan for anleggsfasen**

Som del av søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for anleggsfasen.

Miljøoppfølgingsplanen skal omfatte trafiksikkerhet, støy og vibrasjoner, luftforurensning, utslipp til vann og grunn, nærmiljø, naturmiljø, ivaretagelse av trær med rotsystem, stamme og trekrone og tiltak mot spredning av fremmede arter, ivaretagelse av kulturminner i hensynssonene H570\_2 og 3, massehåndtering, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfasen og driftsfasen der det er relevant.

Forhold som berører rv. 70, herunder fortau, skal godkjennes av Statens vegvesen og Fylkeskommunen gjennom en egen arbeidsvarslingsplan, før igangsettingstillatelse gis.

### **Rigg og marksikringsplan**

Som del av søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge en rigg- og marksikringsplan for alle bygge- og anleggstiltak. Planen skal vise anleggssone, riggområder, midlertidige deponier, anleggfunksjoner, anleggsveier og veier for gående og syklende, kjøre- og gangadkomst til berørte

eiendommer, anleggsgjerder, sikringsområder og trær som skal beholdes. Det kan sendes inn rigg- og marksikringsplan for flere felt samtidig.

Riggområdene skal plasseres på en måte som skåner terreng og ikke beslaglegger mer areal enn nødvendig. Det skal gjøre skjermingstiltak der dette er nødvendig.

### **Forurenset grunn**

Som del av søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge en miljøteknisk grunnundersøkelse med tilhørende tiltaksplan. Tiltaksplanen skal redegjøre for håndtering av forurenset grunn i henhold til gjeldende lovverk, samt redegjøre for tiltak for å ivareta hensyn til helse og miljø.

### **Geoteknisk prosjektering**

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for utførte geotekniske undersøkelser og prosjektering. Behov for supplerende undersøkelser og prosjektering samt oppfølging i byggefasen skal beskrives.

### **Samfunnssikkerhet**

For å avbøte anlegget mot terror og sabotasje, skal det redegjøres for tiltak som begrenser fremkommeligheten for kjøretøy og skille publikum og kjøretøy. Tiltakene må ikke hindre tilkomst til fasadene for rednings- og slukkemannskap. Forslag om tiltak skal fremgå av utomhusplanen som skal godkjennes av kommunen ved søknad om tiltak.

### **Automatisk fredede kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

## **3.2 Funksjons- og kvalitetskrav**

Utforming av bebyggelsen skal danne en sammenhengende og avsluttet kvartalsbebyggelse som fremstår med et markant nybygg (signalbygg). Bebyggelsen skal samtidig styrke eksisterende gate- og byromstruktur og ivareta arkitektoniske særtrekk.

Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med variasjon i volumoppbygging, materialbruk og fargesetting der den nye bebyggelsen skal kontrastere eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Bebyggelsen sammen med uteområdene skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet.

Funksjoner og fasader mot bygulvet på gateplanet, skal bidra til variasjon og publikumsrettete funksjoner.

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Med utomhusplan og søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvordan tilgjengelighetsforhold og universell utforming er ivaretatt.

Som vedlegg til reguleringsplanen følger illustrasjonsplan datert 25.03.2022, revidert 24.06.2022. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming av området med hensyn til det innregulerte prosjektet og i forhold til omgivelsene.

## **3.3 Bevaring**

Planområdet omfattes av hensynssone H570 – bevaring av kulturmiljø, jf. pkt. 5.1.

### 3.4 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering med eventuell fordrøyning skal legges til grunn for overvannshåndtering innenfor planområdet.

Overvannsløsninger skal være opparbeidet før søknadspliktige byggetiltak etter planen tas i bruk. Overvannsløsninger og eventuelt fordrøyning av overvann skal fremgå av VA-plan som skal følge søknad om tillatelse.

### 3.5 Nettstasjon

Nettstasjon(er) for strømforsyning skal integreres i bebyggelsen. Adkomst for vedlikehold skal sikres.

### 3.6 Bruk av byggekraner

Tiltakshaver er ansvarlig for å benytte byggekraner med påmonterte faste røde hinderlys i tråd med gjeldende regelverk samt varsle Kristiansund lufthavn i forkant ved opp- og nedrigging av kraner.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg kulturinstitusjon (felt KU1-KU2)

##### Utnyttelse

For bebyggelse regulert til kulturinstitusjon samla, feltene KU1, KU2 tillates bruksareal (BRA) 14 330 m<sup>2</sup>. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

##### Plassering og høyde

Bebyggelsen, inkludert takoppbygg for tekniske installasjoner, solceller og luftinntak/utkast skal oppføres innenfor formålsgrensen og regulerte høyder som vist i plankartet.

Bebyggelse under terreng (vertikalnivå 1 – under grunnen) tillates trukket frem til formålsgrense.

##### Utforming, estetikk og kvalitet

Nye tekniske anlegg på tak, tekniske rom, trapper, heiser og kanaler skal integreres i den arkitektoniske utformingen og skjules fra gateplan og viktige siktakser.

##### Avfallshåndtering/renovasjon

All avfallshåndtering skal løses innenfor bygningsmassen. Det skal legges til rette for at avfall kan hentes med egnet transport.

#### 4.1.2 Bestemmelser for de enkelte felt

##### Kulturinstitusjon – felt KU1 – vertikalnivå 2

Feltet er offentlig. Nybygget skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse i høyde og skala. Det tillates bygningsmessige tilpasninger i eksisterende bebyggelse for etablering av forbindelse til nybygg. Forbindelsene til eksisterende bebyggelse skal være utformet i transparente bygningsdeler som tydeliggjør overgang mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Ny bebyggelse skal inndeles i to hovedvolum, kulturhuset under kote +32 og scenetårnet under kote +42. Mot SK2 skal bebyggelsen under kote +32 ha transparente fasadematerialer som sikrer åpenhet og innsyn i kulturhusets ulike funksjoner. Mot GPL skal bebyggelsen ha felter med transparente fasadematerialer som sikrer åpenhet og delvis innsyn i kulturhuset. Mot SK2 Langveien skal bebyggelsens sokkel utformes med hovedmateriale i enten naturstein, betong eller pusset mur. Bebyggelsens sokkel skal utformes og sees i sammenheng med gateplanet i SK2.

Scenetårnet over kote +32 skal utformes med naturstein eller betong som hovedmateriale. Scenetårnets materialitet skal brytes opp med virkemidler som relieff, variasjon i farger eller materialitet for å bryte volumet ned i en mindre skala.

Skolegata 9 innenfor H570\_3 skal istandsettes etter antikvariske retningslinjer med den eksteriørmessige utformingen den har i dag. Eventuelle nødvendige endringer for tilpasning til ny bebyggelse i feltet skal forelegges fylkeskommunens kulturavdeling for vurdering.

Folkets hus innenfor H570\_2 tillates istandsatt etter antikvariske retningslinjer med den eksteriørmessige utformingen huset har i dag. Eventuelle nødvendige endringer for tilpasning til ny bebyggelse i feltet skal forelegges fylkeskommunens kulturavdeling for vurdering. Byggets fløy i 1 etasje og glasspaviljong mot vest og mot SK1 Kongens plass tillates revet, og byggets eksteriør tilbakeføres til opprinnelig utforming.

Hovedinngangen skal være fra Kongens plass i felt SK1. Bebyggelsen skal ha innganger fra SK2 ved Langveien skole og GPL Generasjonstorget.

Kjøreadkomst og varelevering til kulturhuset skal være fra Kaibakken via Kongens plass innenfor bestemmelsesområde 1.

#### **Kulturinstitusjon - felt KU2 – vertikalnivå 1**

Feltet er offentlig og skal benyttes som disponibelt tilleggsareal for kulturinstitusjonene i felt KU1 i vertikalnivå 2. Det tillates etablert tekniske anlegg og infrastruktur i tilknytting til nabobebyggelsen. KU2 skal ha tilkomst fra SK1, SK3 og GPL.

Bebyggelsen innenfor feltet tillates renoveret og ominnredet. For feltet tillates etablert forbindelse på kjellerplan med bebyggelsen i felt KU1. For feltet tillates installasjoner for tekniske anlegg og infrastruktur.

Det tillates etablert tekniske anlegg og infrastruktur i tilknytting til nabobebyggelsen, felt KU2 og KU1.

#### **Gårdsplass - felt o GPL1 – vertikalnivå 2**

Feltet skal opparbeides til offentlig uteoppholdsareal for allmenn bruk. Feltet skal ha adkomst fra Skolegata og fra Kongens plass. Bruken skal omfatte lekeplass med lekeutstyr og møblering for rekreasjon og opphold. Feltet skal opparbeides med fast dekke og minimum 3 ulike typer utstyr/lekeapparater i tillegg til benker og bord. I tillegg kan arealet omfatte scenebruk for kulturinstitusjonene. Feltet skal utformes med enkel og robust beplantning og med solid og værbestandig møblering. Retningsgivende plassering av lekeutstyr og møblering skal fremgå av utomhusplanen.

Feltet tillates ikke brukt til bilparkering eller utelagring. Det tillates etablert sykkelparkering med tilhørende ladeanlegg for el-sykler.

#### **Kontor/tjenesteyting - felt K/T – vertikalnivå 3**

Feltet kan benyttes til kombinert formål kontor/tjenesteyting. For feltet tillates bebyggelse i 3 etasjer med åpent areal i 1.etasje, tilsvarende dagens bebyggelse. Maksimal utnyttelse for vertikalnivå 3 er %BYA = 100%. Bebyggelsen skal ha halvvalmstak med maksimal gesimshøyde kote + 27,5 og mønehøyde kote + 30,8. I felt K/T skal ikke tillegges bruksareal utover det som er situasjonen ved vedtak av plan.

## **4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)**

### **4.2.1 Fellesbestemmelser for felt o\_SK1, o\_SK2, o\_SK3 og o\_GG1**

Feltene utgjør planområdets utearealer og skal utformes som et helhetlig og sammenhengende område. Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres sømløse og gode, brukbare overganger til tilstøtende områder. Opparbeidelse av feltene skal sikre urbane sammenhenger og styrke bymessige kvaliteter for gate- og byromstrukturene.

Arealer som ikke benyttes til gangarealer, kjøring, parkering og fysiske installasjoner eller anlegg, skal opparbeides med offentlig karakter. Materialbruken skal være robust, ha høy kvalitet og varighet. Feltene skal gis en universell utforming. Det skal sikres fremkommelighet for utrykningskjøretøy inkl. brannbil.

Tiltak langs Rv.70 Langveien skal fremlegges for Statens vegvesen og Fylkeskommunen for uttalelse før igangsettelsestillatelse kan gis.

### **4.2.2 Bestemmelser for de enkelte felt**

#### **Felt o\_SK1 – Kongens plass**

Feltet Kongens plass er offentlig torgplass, gangareal, vei og grøntanlegg. Det tillates uteservering i tilknytting til Folkets hus. Hovedmateriale skal være et fast dekke med en kombinasjon av materialer som tydeliggjør gangakser og oppholdssoner.

For feltet gjelder bestemmelsesgrense #1 for felles avkjørselsvei fra Kaibakken til kulturhuset og tilliggende eiendommer. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal etableres 2 parkeringsplasser for bevegelsehemmede. Det skal opparbeides minimum 15 sykkelparkeringsplasser og det tillates etablert taxi stopp. Gangareal/fortau med minimum bredde 2,5 meter, skal etableres mot Kongens plass 5 og 7 fra Kaibakken til trappeanlegg tilknyttet gårdsplass, felt o\_GPL.

#### **Felt o\_SK2 - Langveien**

Feltet skal være offentlig. I feltet SK2 skal et tverrsnitt på minimum 5 meter langs Rv.70 Langveien avsettes til opparbeidelse av kollektivholdeplass med leskur, gang- og sykkelvei med unntak av passasje mot H570\_2 Folkets hus, hvor det skal det være minimum 3,7 meter til fasadeliv. I dette tverrsnittet skal det ikke opparbeides tunge konstruksjoner over bakken.

#### **Felt o\_SK3**

Feltet skal være offentlig. Innenfor feltet i vertikalnivå 2, skal det være sikret kjøreadkomst til gbnr. 1/59, Kongens plass nr.5 og 7, samt til felt KU2. Det tillates etablert sykkel- og parkeringsplasser for brukere av eiendommene gbnr. 1/59 og 1/119. Utomhusplan skal vise utforming av kjørearealer, snuplass, samt avgrensning for sykkel- og bilparkering.

#### **Felt o\_GG1**

Feltet GG1 Skolegata, er offentlig vei, gågate, og skal opparbeides som miljøgate med beplantning og møblering i samsvar med godkjent utomhusplan. Det tillates vare- og nødkjøring innenfor feltet.

Det tillates uteservering innenfor feltet i tilknytting til mat- og serveringslokaler i 1.etasje for tilstøtende nabobebyggelse til feltet.

### **4.2.3 Avkjørsler**

Avkjørsler tillates slik det er vist med piler på plankartet. Avkjørsler tillates flyttet for å tilpasses detaljprosjekt/ rammesøknad. Endret plassering skal godkjennes av veimyndighet.

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

---

### 5.1 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø

#### 5.1.1 Hensynssone 570\_1 – retningslinje for hele planområdet

Bygningsmessige tiltak skal innordne seg eksisterende bystruktur, høyder og skala. Gater, plasser og bygningsmiljøer med utgangspunkt i den historiske gjenreisningsperioden, skal fortsatt være lesbart som en planlagt, helhetlig utbygging og danne rammen for videre utvikling.

Trær som skal bevares, er markert i reguleringskartet. Som del av søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge en tilstandsvurdering fra arborist på trær innenfor planområdet. Trær som på grunn av alder, sykdom, vindfall, anleggsfase eller lignende må fjernes, skal erstattes med nye trær i henhold til Utomhusplan.

#### 5.1.2 Hensynssone H570\_2 Folkets hus

Bygningen innenfor H570\_2 skal bevares og tillates ikke revet, med unntak av bygningsdeler som ikke er en del av, eller ikke er visuelt og materielt tilpasset den opprinnelige bebyggelsen. Bygningen tillates tilpasset ny bebyggelse der bygningsvolumene møtes. Bygningens vestre hjørne og gavler skal være fristilt i forhold til sammenkoblingen med den nye bebyggelsen i felt KU1.

Tilbakeføring til opprinnelig utforming er tillatt dersom dette skjer på grunnlag av sikker dokumentasjon. Ved reparasjon og nødvendig fornyelse er det viktig at man opprettholder den bevarte opprinnelige hovedutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting. Før kommunen behandler søknaden skal det foreligge uttalelse fra regional kulturvernmyndighet.

#### 5.1.3 Hensynssone H570\_3 Skolegata 9

Hensynssonen gjelder bebyggelse for Langveien Ungdomsskole innenfor H570\_3. Bebyggelse innenfor H570\_3 skal bevares, og tillates ikke revet. Bygningen tillates tilpasset ny bebyggelse der bygningsvolumene møtes.

Tilbakeføring til opprinnelig utforming er tillatt dersom dette skjer på grunnlag av sikker dokumentasjon. Ved reparasjon og nødvendig fornyelse er det viktig at man opprettholder den bevarte opprinnelige hovedutforming, materialbruk, detaljering og fargesetting. Før kommunen behandler søknaden skal det foreligge uttalelse fra regional kulturvernmyndighet.

### 5.2 Sikringssoner

#### 5.2.1 Frisiktsone H140.

Frisiktsonen gjelder avkjørsel fra Kaibakken til planområdet. Innenfor sikringszone H140 frisikt, tillates ikke vegetasjon, møblering, innretning og vegetasjon med høyde over 50 cm.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1 Bestemmelsesområde #1 Kongens plass

Innenfor bestemmelsesområdet skal opparbeides offentlig avkjørsel, vei til Kaibakken. Avkjørselen skal utgjøre hovedadkomst for nytt kulturhus og eiendommene gbnr. 1/6, 1/90, 1/119, 1/59 og 9004/1.

Bestemmelsesområdet omfatter kjøreadkomster til feltene KU1, KU2 og SK3. Det skal tilrettelegges for oppstillingsplass for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy innenfor området. Alt areal innenfor området inkludert kjøreareal, skal opparbeides i henhold til utomhusplan.



Avkjørselen til Kaibakken skal utformes i henhold til kommunens veinormaler og inkludere vendehammer dimensjonert for 12 m stor lastebil.

### **6.2 Bestemmelsesområde #2 Varelevering**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være minimum 3.0 meter fri høyde over ferdig planert terreng. Bebyggelsen kan ha utkraging over ferdig planert terreng.

### **6.3 Bestemmelsesområde #3 – SK2-GG1 Kulturtorget**

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal materialiteten på utomhus utformes helhetlig for å skape en overgang til materialiteten i GG1 Gågata. Kulturtorget vil være hovedinngang fra Langveien og Skolegata og skal markeres tydelig i bybildet.

## **7. Rekkefølgebestemmelser**

---

### **7.1 Rammetillatelse**

Følgende dokumenter skal følge søknad om rammetillatelse for KU1:

- Utomhusplan for feltene SK1, SK2 og SK3
- Utomhusplan for første fase av felt GPL1
- Utomhusplan for første fase av felt GG1
- VA-plan
- Redegjørelse for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene, jf. pkt. 3.1

Byggeplaner/Tekniske detaljplaner skal være avklart med/godkjent av sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis jf. pkt. 4.2.1.

### **7.2 Før igangsettelsestillatelse felt o\_SK1 og o\_SK2**

Før igangsettelsestillatelse gis for SK1 og SK2, skal byggeplaner og teknisk prosjektering for anlegg nær Rv 70 Langveien og Kaibakken være godkjent av Statens vegvesen.

### **7.3 Før igangsetting av tiltak**

Før igangsetting av tiltak skal det utarbeides rigg- og anleggsplan som skal godkjennes av kommunen, jf. pkt. 3.7.

Ved trinnvise søknader om igangsettingstillatelse skal tekniske planer for den infrastrukturen som er inkludert i den enkelte søknaden være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelsen kan gis.

### **7.4 Før midlertidig brukstillatelse felt KU1**

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt KU1, skal felt SK1 og SK2 være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt KU1, skal første etappe av GG1 og GPL1 være opparbeidet.

Nødvendig teknisk infrastruktur, herunder energianlegg/nettstasjon, renovasjonsløsning og VA-anlegg skal være etablert.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

Følgende dokumentasjon skal være retningsgivende:

- Illustrasjonsplan, datert 25.03.2022, revidert 24.06.2022 skal være retningsgivende for utforming av området med hensyn til det innregulerte prosjektet og i forhold til omgivelsene.