

Reguleringsplan for Midtbyen

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

Plan ID 201610

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å gi helhetlige rammer for en klimavennlig sentrumsutvikling med et godt og variert boligtilbud. Planen bygger på evalueringsrapporten i parallelloppdraget «Byutviklingsgrep Midtbyen, Kongsvinger» nr. 489. Intensjonen er å sikre videreføring av områdets identitet og grønne preg, legge grunnlag for gode byrom og skape tydelige gjennomgående forbindelser for gående og syklende.

Det gis mulighet for å søke om byggetillatelse med hjemmel i denne plan. Ved eventuell detaljregulering må avvik fra denne plan beskrives, og det må gjøres rede for hvordan intensjonen i anbefalingene i parallelloppdraget «Byutviklingsgrep Midtbyen, Kongsvinger» nr. 489 ivaretas i ny plan.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Energi og klima

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner eller byggesak for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- Tiltak for å minimere energibruk
- Tiltak for å minimere klimagassutslipp
- Valg av energiløsninger og byggematerialer

Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk gjennom hele sitt livsløp. Bruk av tre både i konstruksjon og i ytre overflater skal vurderes i alle byggeprosjekter.

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, dersom utbygging eller hovedombygging har et samlet oppvarmet areal på over 1000 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 1000 m² BRA dersom arealet er en del av et framtidig større utbyggingsprosjekt. Alternative energikilder kan brukes der det kan dokumenteres at dette vil være energi- og miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

2.2 Grunnforhold

2.2.1 Sikring av byggegrunn

Ved byggesøknad skal det dokumenteres at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning i byggeområdet og/eller tilstøtende områder, jf. pbl. §28-1, samt NVEs veileder 7/2014 eller senere revisjoner av denne.

2.2.2 Forurensede masser

Før igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak gis, skal tilfredsstillende håndtering av eventuelle forurensede masser i grunnen dokumenteres, jf. pbl. §28-1 og krav til oppfølging av tiltaksplanen og forurensningsforskriftens kap. 2.

2.3 Flom

Bebyggelse skal være sikret mot flom, tilsvarende 200-årsflom, jf. flomkart for Kongsvinger sentrum, pluss en sikkerhetsmargin på 30 cm, det vil si kotehøyde 148,1 (NN 2000).

Parkeringskjellere lavere enn satt flomhøyde skal bygges vanntett og nedkjøringsarealer skal ligge over satt flomhøyde for 200-årsflom.

Nødvendig flomsikring kan etableres langs Glomma, slik at hele området sikres mot skader. Dersom området sikres på denne måten kan nedkjøringsarealer til parkeringskjeller ligge under satt flomhøyde.

2.4 Overvann

Overvann skal i hovedsak håndteres lokalt. Det skal legges til rette for infiltrasjon og fordrøyning gjennom etablering av grøntarealer, grønne tak, fordrøyningsbasseng e.l. Dimensjonering avklares med kommunen/GIVAS. I anleggsfasen tillates ikke urensset overvann ført inn i offentlig ledningsnett.

2.5 Støy

Den til enhver tid gjeldende støyretningslinje, T-1442, med tilhørende veileder skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling. Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder og støyende virksomhet.

Nye bygninger og bruksendringer til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter innenfor avviksområdet skal ha en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone).
- Minimum halvparten av antall oppholdsrom, herunder minimum ett soverom, skal ha støynivå under grenseverdi foran minst ett vindu.
- Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal i soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 1 i T-1442, eller til enhver tid gjeldende utgave.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, skal ha solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.
- Forurensningslovens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.

2.6 Universell utforming

Alt gangareal skal ha dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Gangarealer skal ha beleg med jevn overflate. Det skal legges til rette for blinde og svaksynte ved at alle hovedgangforbindelser skal ha klare gangsoner. Avslutning av gangareal mot kjøreareal skal markeres.

2.7 Skilt og reklame

Enhver tids gjeldende versjon av kommunens retningslinjer for skilt og reklame skal legges til grunn ved saksbehandling.

2.8 Avkjørsel

Plassering av nye avkjørser (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet (maksimalt) og fra hvilken gate/veg tomte skal ha adkomst fra/til, er bindende. Eventuell ny plassering må være trafiksikker og avklares med vegmyndigheten. Frisiktsonen skal dimensjoneres i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, Veg- og gateutforming.

2.9 Varelevering

For ny bebyggelse og ved bruksendring skal det planlegges og sikres tilstrekkelig areal for varelevering. Vareleveringsløsninger skal utformes slik at de ivaretar trafiksikkerhet og slik at varelevering kan gjennomføres uten vesentlig konflikt med øvrig trafikk.

Vareleveringsløsning skal være etablert og godkjent av kommunen før ny bebyggelse/ bebyggelse med endret bruksformål tas i bruk.

2.10 Kabler og ledninger

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabler i felles grøft.

2.11 Trafo

Trafostasjoner skal etableres ved behov innenfor formålsområdene. Det skal være kjøreatkomst frem til trafostasjonen(e). Trafoer skal være integrert i annen bebyggelse.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt S1-S6 og B1-B2)

a) Byggegrenser

Langs Brugata skal veggliiv hovedsakelig ligge i formålsgrensen mot fortau. Avvik for å oppnå variasjon i fasadeuttrykk tillates. Balkonger eller utkraging tillates inntil 0,6 m utenfor veggliiv over fortausareal og byggegrenser. Balkong eller utkraging må ha minimum 3,5 m fri høyde over fortau.

b) Byggehøyder

Det tillates bygg med 3 – 5 etasjer, og gesimshøyde på 14 – 18 m over gjennomsnittlig terreng langs tilstøtende fortau eller gatetun. For bygg med mer enn 4 etasjer skal øverste etasje være tilbaketrukket minimum 3m.

Langs Fjellgata og Tommelstadsgate, tillates maks 3 etasjer. Som alternativ til inntrukket 5. etasje kan øverste etasje bygges inn i et saltak. Maks mønehøyde tillates opp til 20 m ved saltak med 30 grader eller mer.

Åpne tekniske anlegg over tak tillates ikke. Tekniske anlegg skal være en del av bygningskroppen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Heis i forbindelse med takhage kan tillates over maks gesimshøyde dersom denne er tilbaketrukket og har en estetisk god utforming.

Ny bebyggelse skal trappes ned i høyden mot eldre bevaringsverdig bebyggelse.

Første etasje i bygninger i ny bebyggelse skal ha minimum etasjehøyde på brutto 4 m. Dette gjelder ikke langs Fjellgata. Brutto etasjehøyde regnes fra ok-gulv til ok-gulv i ny etasje.

c) Utnyttelsesgrad

Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 50% BYA i felt S1, S5, S6 og B2. Det tillates utnyttelsesgrad inntil 45% BYA i felt B1, S2, S3 og S4. Uteoppholdsareal på lokk over nedgravet parkeringskjeller medregnes ikke i BYA. Uteoppholdsareal på lokk som ikke skal regnes med i BYA skal ha direkte tilknytning til terreng.

d) Utforming

- Bebyggelsen skal ligge mot gatenettet slik at det dannes kvartalsstrukturer i hvert av feltene. Bebyggelsen skal funksjonelt, og gjennom sin arkitektur, henvende seg til gatene og byrommene.
- Næringslokaler / tjenesteyting skal lokaliseres med egen inngang mot gate eller byrom. Næringsarealer/ tjenesteyting i 1. etasje skal utformes med åpne fasader.
- Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate/torg tillates ikke. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige vegformål eller park.
- Mot Fjellgata tillates kun atkomst til boligformål (gjelder ikke for eiendommer med hensynssone bevaring).
- Bygårdene skal visuelt brytes opp ved hjelp av farger, materialer og sprang i fasade. Det skal være maks 15 meter uten slikt brudd. Mot Fjellgata og Juells gate hvor leilighetene i 1. etasje har privat forhage skal denne oppdelingen gjenspeile bredden på forhagene/ eiendomsparcellen.
- Fasadekledning skal i hovedsak være i naturbasert miljøvennlig materiale som tre eller tegl.
- Fargebruk i Midtbyen skal i hovedsak bygge på jordfarger. Det henvises til «Fargeplan for Kongsvinger – Natur + sept 2014». Det skal lages en fargepalett for hvert felt/kvartal.
- Anlegg for renovasjon skal plasseres i bygningsmassen, eller som nedgravet løsning.
- Beholdere og containere for renovasjon skal ha en god estetisk utforming. Det skal etableres innvendig avfallsrom eller utvendig avfallsbrønnsystem under bakken, der kun innkastet skal være over bakken. Løsningen må være brannsikker og skal godkjennes av GIR.

e) Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minimum 24 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 6 m² av arealet skal være privat.

Hvert delfelt skal ha nærlekeplass på minimum 200 m² som del av felles uteoppholdsareal. Nærlekeplassen skal ligge på terreng eller lokk, og som minimum ha 3 apparater/ aktiviteter tilpasset aldergruppa 0-15 år.

Utforming.

- Uteoppholdsarealer skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold og tilfredsstillende støyforhold (jf. til enhver tid oppdatert versjon av støyretningslinjen T-1442 med tilhørende veileder). Minst 25 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst i 5 timer eller mer ved jevndøgn, og arealet skal inneholde minst en sittegruppe.
- Felles uteoppholdsareal som plasseres på terreng må ikke ha helning brattere enn 1:3.
- Uteoppholdsarealer skal utformes med beplantning for å skape grønne, attraktive uterom med høy brukskvalitet. Det skal være benker og rom som oppfordrer til samvær, lek og aktivitet for alle aldersgrupper gjennom hele året.
- Uteoppholdsarealene skal ha belysning som gir trygge uterom.
- Uteoppholdsareal på terreng/lokk skal ha 60 cm gjennomsnittlig vekstlag med minimum 40 cm dybde. Felles uteoppholdsareal på tak kan tilrettelegges med plantekasser.
- Balkong/altan/terrasse skal ha minimum dybde på 1,5 m dersom arealet skal telle som uteoppholdsareal. Balkonger kan maks krage ut 0,6 m over fortau og byrom.
- Parkering og kjøreareal kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

f) Parkering

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Bolig			
Bolig, areal ≤ 60 m ² BRA	Pr. boenhet	0,4- 1	2
Bolig, areal > 60 m ² BRA	Pr. boenhet	0,7- 1	2
Næring			
Kontor	100 m ² BRA	0,3 - 0,8	2
Forretning/ bevertning/ service	100 m ² BRA	0,3 – 1	2

For forsamlingshus, hotell og andre typer bebyggelse som ikke er nevnt i tabellen skal behovet vurderes særskilt i dialog med kommunen.

Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne etter følgende regler:

- Minimum 5 % av plassene i parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
- Minimum 2 % av plassene i parkeringsanlegg utover 200 plasser.
- Det skal alltid etableres minst én HC-plass knyttet til kontorbygg og forretnings/bevertnings- /servicebygg. HC-plass skal være nær inngang/ heis.

Elbilparkering og lading

Parkeringsplasser for nye boenheter skal ha nødvendig elektrisk infrastruktur for lading framført til hver parkeringsplass, med tilstrekkelig kapasitet. Det stilles ikke krav til opparbeiding av hver enkelt plass for elbillading.

Frikjøp

Kongsvinger kommune tilbyr frikjøpsavtale i henhold til plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 5 og 28-7, som utbyggere kan søke om å ta del i. Hele eller deler av parkeringskravet utledet av parkeringsnormen kan frikjøpes. Frikjøpsbeløpet fastsettes av kommunestyret.

Sambruk av parkeringsplasser

For boligprosjekter hvor det etableres løsninger for delt mobilitet (eks. bil- og sykkeldeling) kan det vurderes redusert krav til parkeringsplasser. Parkeringskravet kan reduseres inntil 20 %.

Ved sambruk og fellesløsninger for kontor, forretning, og annen type bebyggelse kan kommunen redusere parkeringskravet hvis fordelene med sambruk kan sannsynliggjøres - for eksempel ved at virksomheter har besøkende til forskjellige tider på døgnet.

Slik form for sambruk må oppfylle følgende vilkår:

- Avtale om parkeringsanlegg utenfor egen eiendom må være tinglyst.
- Parkeringsanlegg skal være permanent og i samsvar med vedtatt arealplan.
- Parkeringsanlegg skal være bygget eller være under bygging.

Utforming og plassering av bilparkering

Parkeringsplasser kan enten oppføres på eget område eller på andre områder i nærheten innen maks 300 m gangavstand. Unntak er parkering for forflytningshemmede, som skal legges så nært inngang som mulig.

Ligger parkeringen utenfor eget område, skal det legges fram en tinglyst erklæring. Det stilles krav om at tinglyst rettighet har en varighet på minimum 20 år for å sikre at løsningen har varig virkning. For parkering i fellesanlegg kan det legges til rette for fleksibel bruk av plassene.

Parkering tillates kun anlagt i lukkede anlegg. Det skal dokumenteres at anlegget er i overensstemmelse med samlet plan for framføring av kommunal infrastruktur og ledninger.

Det tillates ikke å etablere allment tilgjengelig parkering på åpne, ubebygde tomter som er avsatt til utbyggingsformål.

Besøksparkering for boliger og korttidsparkering for forflytningshemmede kan tillates på terreng. Parkering på terreng medregnes i %-BYA med 18 m² pr. parkeringsplass.

Utforming og plassering av sykkelparkering for bolig

- Sykkelparkeringen tilhørende boenhetene skal være innendørs, eller ha overbygg med tett tak. Det skal være mulig med individuelt låsbare plasser.
- Der man må passere dører med automatisk lukkemekanisme for å komme til/fra sykkelparkeringen, skal disse utstyres med automatiske døråpnere.
- For boligprosjekt med ti eller flere boenheter der sykkelparkeringen ikke er på bakkeplan, skal det sikres atkomst via forskriftsmessig utformet rampe eller heis, også dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Minst 10 % av plassene bør være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

Utforming og plassering av sykkelparkering for næring og tjenesteyting

- Minst 25 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg med tett tak.
- Det skal være mulighet til å låse sykkelen til en fast installasjon (sykkelstativ eller tilsvarende).
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene for ansatte skal være innendørs, eventuelt i eget bygg med tett tak.
- Sykkelparkeringsplassene for besøkende skal være lokalisert nær inngangen til bygget. Det åpnes for at virksomheter kan samarbeide om å utarbeide felles løsninger for sykkelparkering for besøkende.
- Der man må passere dører med automatisk lukkemekanisme for å komme til/fra sykkelparkeringen, skal disse utstyres med automatiske døråpnere.
- Der parkeringen ikke er på bakkeplan, skal det sikres atkomst via forskriftsmessig utformet rampe eller heis, også dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Minst 10 % av plassene bør være store nok til å parkere laste- og familiesykler.

g) Krav til dokumentasjon ved rammesøknad

Sammen med søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon leveres:

- Situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering med høyde og gulv i inngangsetasje. Atkomst for gående, syklende og bilister. Parkering på terreng for bil og sykkel med manøvreringsareal, inkludert

plassering og utforming av parkeringsplass for bevegelsehemmede. Avkjørsler, varelevering og avfallshåndtering. Felles og privat uteoppholdsareal samt nærlekeplass. Terrengforhold vist ved koter for eksisterende og nytt terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller e.l.

- Snitt og 3-d modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med tilgrensende bebyggelse.
- Fasadeoppriss, materialbruk og skilt.
- Redegjørelse for sol- og skyggeforhold.
- Redegjørelse for miljøprofil, jf. § 2.1.
- Redegjørelse for grunnforhold, jf. § 2.2
- Redegjørelse for flom, jf. § 2.3.
- Redegjørelse for behandling av overvann. Både takvann, overflatevann og drensvann, jf. § 1.4.
- Redegjørelse for støy og eventuelle støyreducerende tiltak, jf. § 2.5.
- Redegjørelse for håndtering av universell utforming, jf. § 2.6.

h) Krav til dokumentasjon ved igangsettingstillatelse

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse leveres detaljert utomhusplan i 1: 200 for omsøkt tiltak. Utomhusplanen skal vise:

- Bruk og overflate på alt ubebygde areal, samt dekker og takareal som skal benyttes til uteopphold.
- Terreng med eksisterende og nye koter.
- Gangareal med trapper og ramper.
- Avkjørsler
- Parkering og snuplass for bil på egen grunn og sykkelparkering.
- Plassering og utforming av uteoppholdsareal og lekeareal.
- Eksisterende vegetasjon/trær som skal bevares eller felles og ny beplantning.
- Belysning
- Støttemurer, gjerder, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner med høydeanvisning.
- Lokal håndtering av overvann og snø.
- Returpunkt, avfallsbeholdere og tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
- Eventuell plassering av riggplass.

3.1.2 Sentrumsformål (S1 – S6)

Sentrumsformål innbefatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning. Forretninger tillates kun langs Tommelstadsgata og Brugata. Det tillates ikke boliger i første etasje langs Tommelstadsgata og Brugata. Med unntak av eiendommer med hensynssone bevaring tillates kun boliger langs Fjellgata. Det tillates parkeringsanlegg som del av sentrumsformålet.

a) Fellesløsninger for S5 og S6

Ved søknad om ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse skal det foreligge en samlet plan/ redegjørelse for parkering og felles uteoppholdsareal innenfor felt S5 og S6.

S5 og S6 skal ha felles parkeringsløsning. Kravet oppheves dersom S5 har sikret parkeringsløsning andre steder, jf. § 3.1 f) Parkering «Utforming og plassering av bilparkering».

Ved felles plan for utvikling av felt S5 og S6 kan bestemmelsesområde #1 Smett, tillates flyttet inntil ca 20m vest.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Utforming

Offentlige samferdselsformål skal dimensjoneres og bygges ihht. Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming (2014) og håndbok N200 Vegbygging (2014) eller nyeste versjoner av disse. Det skal legges særlig vekt på kvalitet i materialbruk og estetisk utforming av samferdselsanleggene.

b) Formålsgrenser

Ved opparbeidelse av samferdselsanleggene kan det foretas justering av grensene mellom de ulike samferdselsformålene. Justeringer skal godkjennes av vegmyndigheten.

3.2.2 Offentlig veg

Brugata

I Brugata omfatter arealet avsatt til offentlig vegareal kjørebane samt fortau mot sørvest.

3.2.3 Fortau

Brugata

Fortau langs Brugata skal opparbeides med trekke og møblering der fortausbredden muliggjør dette. Det skal tilrettelegges for oppstillingsplass for varelevering som del av fortausarealet.

Eidemsgate

Fortau langs Eidemsgate skal opparbeides med trekke. Hovedsykkelrute skal tilrettelegges på hensiktsmessig måte langs Eidemsgate.

Parkvegen

Fortau langs Parkvegen skal opparbeides med trekke og/ eller gateparkering.

3.2.4 Gatetun

Gatetunet skal opparbeides med et kjøreareal på 4,5 m.

Langs Juells gate skal det etableres trekke på hver side av kjørearealet.

Gatetunet skal ha gatebelysning.

Eksisterende steinmur i Fjellgata kan bevares der disse er del av private hageanlegg. Opparbeidelsen av sidearealet tilpasses steinmuren.

Mot Tommelstads gate, Parkvegen og Eidemsgate skal gatetunet utformes på en måte som signaliserer at man kommer inn i et område hvor trafikk skal skje på myke trafikanter premisser. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy skal ivaretas.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Park (P1)

Parken skal opparbeides med materialbruk av høy kvalitet. Parken skal utformes med beplantning for å skape et grønt og attraktivt uterom, som knytter sammen de bevaringsverdige bygningene i Fjellgata til et miljø. Det skal være benker, apparater og rom for variert lek, samvær og aktivitet for alle aldersgrupper gjennom hele året. Parken skal ha belysning som bidrar til et trygt uterom.

3.3.2 Park, (P2)

Parken skal opparbeides med materialbruk av høy kvalitet i dekke, møblering og beplantning. Eksisterende trær skal bevares. Dersom eksisterende trær må felles, skal de erstattes med SO25 eller større. Parken skal utformes på en slik måte at den ikke blir brukt til snøopplag om vinteren.

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

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Hensynsone flom H320_1

Hensynsonen viser areal som ligger under kote 148,1 tilsvarende 200 års flom +30cm. Det henvises videre til bestemmelse 2.3 Flom.

4.2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c)

4.2.1 Hensynssoner for kulturmiljø (H570_1)

Bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningene beholde sitt særpreg, historiske og estetiske kvaliteter. Evt. forandringer tillates kun som tilbakeføring til tidligere dokumenterbart utseende. Eller i tråd med anbefalinger fra kulturvernmyndigheter. Hagene inngår som en del av det vernede bygningsmiljøet og skal ikke inngå som del av fellesareal. Hagene skal ivaretas med et frodig preg.

4.2.2 Hensynssoner for kulturmiljø (H570_2)

Bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningene beholde sitt særpreg, historiske og estetiske kvaliteter. Evt. forandringer tillates kun som tilbakeføring til tidligere dokumenterbart utseende. Eller i tråd med anbefalinger fra kulturvernmyndigheter. Hagene Ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal tilpasses kulturmiljøet. I forbindelse med byggesøknad skal det innhentes uttalelse fra regional kulturvernmyndighet.

4.2.3 Hensynssoner for frisikt (H570_X)

Innenfor frisiktsonene skal det over en høyde på 0,5 meter være fri sikt over de tilstøtende vegers plan. Arealet må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt forringes eller hindres.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområdet smett (#1)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres smett mellom fortau og Fjellgata. Bredden på opparbeidet gangareal skal være 2,5-3 meter bred. Stien skal være belyst med belysning vendt nedover og ha kvalitet i materialbruk og estetisk utforming.

5.2 Bestemmelsesområdet forhager (#2)

Boliger vendt mot Fjellgata skal ha forhage til boligen i 1. etasje. Minimum 75% av flatene skal ha vegetasjonsdekke. Murer mot gatetunet skal opparbeides av naturstein.

5.3 Bestemmelsesområdet ombygging av rundkjøring (#3)

Utbygging er ikke tillatt før nytt kryss er etablert i Brugata.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse (S1-S6 og B1-B2)

6.1.1 Plan for overordnet teknisk infrastruktur, samferdselsanlegg og park

Det skal foreligge godkjent overordnet teknisk plan for teknisk infrastruktur, samferdselsanlegg og park (P1) for hele planområdet.

6.1.2 Felles parkeringsanlegg

Det skal sikres opparbeidelse av parkering for biler tilhørende ny bebyggelse med tilfredsstillende parkeringsdekning. Ved behov for en midlertidig løsning i påvente av permanent løsning skal permanent løsning også være sikret.

6.1.3 S1

Oppgradering av teknisk infrastruktur fram til planområdet, teknisk infrastruktur i planområdet og tilgrensende samferdselsanlegg, fortausarealer og gatetun, skal være sikret gjennomført. Park 1 skal være sikret gjennomført.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk (S1-S6 og B1-B2)

7.2.1 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis. Eventuelt kan uteområder opparbeides påfølgende sommer.

7.2.2 Parkering

Parkering i henhold til krav skal være opparbeidet.

7.3 Før ferdigattest kan gis (S1-S6 og B1-B2)

7.3.1 Teknisk infrastruktur

Før ferdigattest kan gis skal nødvendig infrastruktur for tiltaket med offentlig veiformål, vann- og avløpsanlegg være fradelt, opparbeidet og overtatt av Kongsvinger kommune og GIVAS fram til og langs tilgrensende side av tomta.

7.4 Rekkefølge i tid (S1-S6 og B1-B2)

7.4.1 Rivning av eksisterende bygg

Før rivingstillatelse gis innenfor utbyggingsområdene, skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.