|  |  |
| --- | --- |
|  | DRAMMEN  DRAMMEN KOMMUNE |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Saksnr | Plan-ID | Vedtaksdato | Sak |
| 20/278 | 0602427 | xx.xx.xxxx | Xx/xx |

BESTEMMELSER TIL

**Detaljregulering for**

**Engene 51, 53 og 57**

Gnr. 113, bnr. 107, 109, 111, 112, samt deler av 113/6004, 113/6006, 113/6010 og 113/6014

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:  11.11.2020

# AREALFORMÅL

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **AREALTABELL** | | | |
| **BETEGNELSE** | **FORMÅL** | **SOSI** | **AREAL** **M²** |
| ***Bebyggelse og anlegg*** | | | |
| BBB1 | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 1113 | 676,4 m2 |
| BBB2 | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 1113 | 288,2 m2 |
| f\_BUT | Uteoppholdsareal | 1600 | 497,6 m2 |
|  |  |  |  |
| ***Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*** | | | |
| o\_SV1 | Veg | 2010 | 252,3 m2 |
| o\_SV2 | Veg | 2010 | 493,5 m2 |
| o\_SF1 | Fortau | 2012 | 176,5 m2 |
| o\_SF2 | Fortau | 2012 | 411,2 m2 |
|  |  |  |  |
| ***Hensynssone*** | | | |
|  | Ras- og skredfare | H310 |  |
|  | Frisikt | H140 |  |
|  | Grønnstruktur | H540 |  |
|  |  |  |  |
| ***Bestemmelsesområder*** |  |  |  |
|  | Utforming #1 - #5 |  |  |

# PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for fortetting og fornying av del av sentrumskvartal med boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse. Boligbebyggelsen skal ha bymessig utforming og utnytte fortettingspotensialet innenfor eiendommene i tråd med overordnede føringer. Fellesfunksjoner for boligene skal etableres i sokkeletasje med vinduer mot fortau for å unngå helt lukket sokkel.

# REKKEFØLGEKRAV/VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

## Før tillatelse til tiltak

### Før det kan gis tillatelse til til tiltak må kommunen avklare at det er tilstrekkelig skolekapasitet

## Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

### Samferdselsanlegg

a)       *Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal fortau o\_SF1 og veg o\_SV1 være ferdig opparbeidet.*Gaten skal være gjenoppbygget før det gis midlertidig bruk/ferdigattest.

b)      *Før det gis brukstillatelse/ferdigattest skal fortau o\_SF2 og veg o\_SV2 være sikret opparbeidet.*

c)      *Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal port mellom f\_BUT og Kirkegårdspaken være etablert.*

### Lek- og uteoppholdsareal

### Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe, skal lek og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Vegetasjon og beplantning skal senest etableres påfølgende vekstsesong.

### Teknisk og sosial infrastruktur

*a)*      *Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor felt BBB1-2 skal vannledning oppgraderes, avløpsledning separeres og overvannsledning forlenges i St. Halvardsgate.*

# DOKUMENTASJONSKRAV/KRAV TIL UNDERSØKELSER

## Før tillatelse til tiltak

### Lek- og uteoppholdsareal

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal det foreligge utomhusplan for utomhusarealer, felles takterrasser samt vei- og gang-/sykkelanlegg i målestokk 1:200 som redegjør for:

* Arealer for varierte uteområder for opphold, lek og aktivitet, gangveier, vegetasjon, bil- og sykkelparkering.
* Tilgjengelighet for funksjonshemmede/universell utforming
* Håndtering av overvann
* Overganger mot tilliggende fortaus- og gatearealer, samt tilliggende bebyggelse for å sikre helhetlig terrengtilpasning.
* Eksisterende og fremtidig terreng
* Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning.
* Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk
* Solforhold på uteoppholdsarealene
* Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak

### Tekniske planer

* + - 1. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for overvannshåndtering, vann- og avløpsløsning, slukkevann mv.
      2. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for renovasjon, avfallshåndtering .
      3. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge parkeringsplan.
      4. Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge plan for framføring av fjernvarmeledninger.

### Grunnundersøkelser

* + - 1. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjennomføres grunnundersøkelser som bakgrunn for geoteknisk vurdering av grunnforholdene med redegjørelse for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras/utglidning av planområdet.

### Miljøoppfølgingsplan

* + - 1. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan som redegjør for aktuelle løsninger for energi, massehåndtering, sikringstiltak og transport i anleggsfasen, avfallshåndtering og materialbruk.

### Forurenset grunn

* + - 1. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser

### Luftforurensning

* + - 1. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge vurdering av luftforurensning og eventuelle avbøtende tiltak.

### Støy

a)   Før det kan gis rammetillatelse skal det utarbeides støysonekart i henhold til T-­‐1442/2016. Det må dokumenteres at følgende krav oppnås, eventuelt gjennom tiltak:

* Krav til innendørs støynivå i teknisk forskrift overholdes
* Utendørs støynivå på påkrevde utearealer og ved fasade utenfor oppholdsrom er lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone.

## Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest innenfor den enkelte utbyggingsetappe skal følgende forhold være etablert/dokumentert:

* Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
* Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere
* Tilfredsstillende kapasitet, trafikksikkerhet og miljø på og langs veinettet, spesielt skolevei.
* Tilfredsstillende skjerming mot støy
* Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

# FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

## Funksjons- og kvalitetskrav

### Universell utforming

* + - 1. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og fellesarealer.
      2. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

### Estetikk

* + - 1. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger, materialer, vegetasjon og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.

### Overvannshåndtering

* + - 1. Overvann skal håndteres på egen grunn og skal ivaretas innenfor den enkelte utbyggingsetappe og bør integreres som en kvalitet i lek og uteoppholdsarealene.
      2. Overvannshåndteringen skal primært baseres på overflatebaserte løsninger, og bidra til opplevelseskvaliteter i området. Dersom det skal etableres fordrøyningsmagasin må det skje på egen eiendom.
      3. Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

## Parkering

* + - 1. Krav til parkering for bil og sykkel skal være i henhold til den enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
      2. Parkering for bil skal skje i parkeringsanlegg under terreng. Adkomst til parkeringsanlegget skal være fra St. Hallvardsgate. Kjøreadkomst til parkeringsanlegg under terreng skal utformes slik at de tilgrensende utearealene ikke forringes.
      3. Sykkelplassene skal opparbeides på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjeller og/eller utomhusarealer.
      4. Maksimalt 50% av parkeringsplassene kan erstattes ved frikjøp.

## Automatisk fredete kulturminner

* + - 1. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsel, jf. Kulturminneloven §8.2.

## Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

### Forurensning i grunnen

* + - 1. Dersom det under anleggsarbeidet blir avdekket forurenset grunn, skal ansvarlig myndighet varsles, jf. Forurensningsloven §7.

### Støy

* + - 1. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden.
      2. Støyskjerming skal skje lokalt og/eller gjennom fasadetiltak for å tilfredsstille kravet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Følgende løsninger kan tillates forutsatt at de lydmessige kvalitetene opprettholdes og kravet til estetisk utforming er ivaretatt:
* (eks) Lydisolering av yttervegger med dører, vinduer og ventiler
* (eks) Balkonger med tett rekkverk kombinert med absorbent i himling og tett felt. Maks høyde på rekkverk 1,2 m, med unntak i plan 1 hvor det tillates innglassede balkonger i liv med fasaden.
* Minst 50 % av oppholdsrommene i hver ny boenhet og minimum 1 soverom, skal ha lavere støynivå utenfor vindu ved fasade enn nedre grenseverdier for gul støysone.
* Dersom det kun er ett oppholdsrom i en boenhet skal minst én fasade i dette rommet ha vindu som kan åpnes mot stille side. Private uteoppholdsarealer og minst 50 % av felles uteoppholdsarealer skal ha lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone.
* Hjørneleiligheter og leiligheter uten soverom mot stille side, maksimalt 5 leiligheter totalt, tillates etablert uten tilgang til fasade med støynivå under grenseverdi. Dette forutsetter at det utføres tiltak i form av lokal støyskjerm foran luftedel av vindu, eller annen form for spesialvindu som gir lyddemping i lufteposisjon.

### Luftforurensning

* + - 1. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

### Tilgjengelighet i anleggsperioden

* + - 1. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister.

### Krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg

Tiltak innenfor gjeldende konsesjonsområde skal tilknyttes fjernvarme. I perioden frem til ledningsnettet bygges ut skal det tilbys varme fra midlertidig løsning som ikke forhindrer tilknytning til fjernvarmeanlegget når ledningsnettet står ferdig.

## Eierform

* + - 1. Framtidig eierform framkommer av plankartet. Det er angitt med liten bokstav:

o = offentlig areal

f = fellesareal

# BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr. 1)

## Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

### Utforming

* + - 1. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
      2. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltaket samlede arkitektoniske uttrykk. Tilkomst til øverste takterrasse skal være via utvendig trapp og løftebord.
      3. Bebyggelsen skal ha variasjon i fargesetting, volumoppbygging og materialer. Mot krysset Engene/St. Halvards gate skal bebyggelsen markere hjørnet med en fasade- og takutforming som er sammenhengende mot begge gatene.
      4. Bebyggelsen skal fremheve gaterommet gjennom at det er et tydelig skille mellom private og offentlige funksjoner. Fasadeutformingen mot gate skal bidra til å skape skillet mellom privat og offentlig.
      5. Terrenget skal tilpasses høydenivåene mot tilliggende eiendommer.Det tillates forstøtningsmurer i eiendomsgrense mot eiendommene 113/105, 511, 513 og senere utskilte parseller av disse eiendommene. Murene skal ikke være høyere enn 1m.
      6. Støttemurer med inntil 1,5 meter høyde og plassering minimum 4 meter fra nabogrensen kan tillates.
      7. Der hvor sokkelen på grunn av terrengforskjeller overskrider 0,8m skal fasaden utformes med innslag av vinduer, materialvariasjon, sprang eller andre virkemidler, for å forhindre at fasaden fremstår som en lukket sokkeletasje.
      8. Der hvor fasaden til sokkeletasjen utformes som en åpen fasade skal det etableres funksjoner som f. eks fellesarealer, inngangsparti og sykkelparkering. Avfallsrom trenger ikke vinduer.
      9. Det tillates levegger, pergola etc. på takterrasser, hvis de trekkes inn min 1,5m fra gesims mot gater og nabo i nord.
      10. Støttemurer med inntil 1m høyde, tak over sykkelparkering, drivhus, trapper og ramper, tillates etablert utenfor byggegrensene. Bestemmelsen gjelder ikke byggegrensen mot parken.

### Boligkvalitet

* + - 1. Bebyggelsen skal primært ha gjennomgående leiligheter eller leiligheter med solinnfall mot to ulike himmelretninger. Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst skal unngås.
      2. Alle boenheter skal ha stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal og lek med tilfredsstillende støyforhold.
      3. Det skal være varierte leilighetsstørrelser. 1-roms boligenheter skal unngås.
      4. Leilighetenes generelle himlingshøyde skal være 2,6m. Nødvendig senkning av himlingen for tekniske føringer i deler av leiligheten tillates.
      5. Det skal etableres innvendige fellesarealer på gatenivå til felles bruk for beboerne. Dette kan være verksted, felles oppholdsrom, gjesteleilighet etc.
      6. Det tillates ikke boliger i sokkeletasjen mot Engene.

### Byggehøyder og grad av utnytting

* + - 1. Maksimale gesimshøyder framgår av plankartet.
      2. Maksimalt bruksareal (BRA) fremgår av plankartet.
      3. Tenkte plan, kjeller og arealer med himling mindre enn 0,5 over gjennomsnittlig terreng, regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 m over gjennomsnittlig terreng medregnes med 50%.
      4. Heisvolum tillates etablert 1,5m over regulerte høyder. Disse kan utgjøre 10% av underliggende etasje.
      5. Rekkverk på takterrasser skal utføres i transparent glass og tillates 1,2m over regulert høyde. Mot Engene skal rekkverk være tilbaketrukket fra fasade med minimum 2m. Mot St. Halvards gate skal rekkverk være tilbaketrukket fra fasade med minimum 1,2m.

### Byggegrenser

* + - 1. Byggegrenser er angitt på plankart. Der hvor det ikke er angitt byggegrense er byggegrense lik formålsgrense.
      2. Bebyggelse mot gate skal i hovedsak plasseres i formålsgrense mot fortau. Unntak er gjort i bestemmelsesområde #4.
      3. Balkonger/bygningselementer tillates utkraget 0,6m utover formålsgrense mot fortau, dersom de har minimum 3meter fri høyde over fortau.
      4. Bygningselementer tillates utkraget 1m utover formålsgrense nordover mot bakhage, med minimum 2,3meter fri høyde over terreng. Utkragningen tillates kun langs 15% av formålsgrensen.
      5. Det tillates ikke utkragede bygningselementer eller balkonger utenfor byggegrensen mot parken i vest. Fasadeutformingen skal også bidra til en god balanse mellom privatisering av parken og utsikts- og solforhold.

### Lek og uteoppholdsareal

* + - 1. Minimumskrav til private og felles uteoppholdsarealer (MUA) skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel.
      2. Krav til uteoppholdsareal kan dekkes innenfor felt f\_BUT, BBB1 og BBB2.
      3. Anlegg i tilknyttning til uteoppholdsarealer på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
      4. Parkering, kjøreareal, snuplasser og renovasjonsareal inngår ikke i arealer til uteopphold eller lek.
      5. Minimum halvparten av boliger i 1.etg. skal etableres med uteplass på terrengnivå. Leilighetene med uteplass som vender mot fellesarealer, skal opparbeides med forhager/kantsoner mot gårdsrommet som skaper tydelig/lett lesbar, overgang mellom privat, allment tilgjengelig og offentlig arealer. Forhager mot allment tilgjengelig og offentlige arealer skal avgrenses med hekk/ annen vertikalskjerming på inntil 1,0 m, alternativ ved nivåforskjell på inntil 1,5 m.
      6. Det skal velges et helhetlig grep hva angår belegg, beplantning, møblering og andre formingsdetaljer.
      7. Gårdsrom: Utearealene skal deles opp i flere soner ved bruk av pergola, beplantning, møbler og belegg. Gårdsrommet skal inneholde areal for opphold, rekreasjon, småbarnslek og muligheter for dyrking. Areal tilrettelagt for lek skal plasseres sentralt i gårdsrommet. Dyrkingsareal for grønnsaker, urter etc. skal integreres i anlegget slik at det kan inngå som en del av naturlig del av vegetasjonen i fellesarealene dersom dyrking utgår.
      8. Takterrasser: Takterrasser skal utformes med flere definerte oppholdssoner slik at det legges til rette for samtidig bruk av flere grupper. Skjermvegger, pergola og plantekasser med busker, stauder og mindre trær skal benyttes for å definere og skjerme de ulike sonene og gi opplevelse av flere uterom. Rommene skal ha variert størrelse og møblering. Det skal etableres en stor og delvis overdekket uteplass lengst vest på den øverste takterrassen som gir rom for felles arrangement. Minimum 30% av takterrassene beregnet for uteopphold skal være dekket av vegetasjon som busker/stauder . Oppstikkende elementer på takterrasser skal trekkes 1,5m inn fra fasadeliv langs Sankt Halvards gate.
      9. Vekstjordlag: Minimum 50% av f-BUT skal ha mulighet for vekstjorddybde på minimum 40cm. Minimum 15% skal ha vekstjordlag på 80cm for å legge til rette for planting av mindre trær og større busker. Trær i gårdsrommet skal ha et sammenhengende jordvolum på minimum 6m3 per tre. Krav til vekstjorddybde kan delvis løses ved hjelp av plantekasser og opphøyde bed så fremt disse integreres i uteanlegget på en god måte. Plantekasser tillates 0,8m over terreng i gårdsrom og over terrassegulv på tak.
      10. Regnbed skal etableres for å bidra til håndtering av overvann på terreng. Regnbedene skal utformes slik at de bidrar positivt til opplevelseskvaliteten i utearealet.

### Tekniske anlegg

* + - 1. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
      2. Eventuelle transformatorstasjoner skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen eller utomhusarealene.
      3. Alle kabler skal føres frem som jordkabler.

## Feltbestemmelser

### BBB1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

* + - 1. Arealet kan benyttes til formål boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
      2. Maks tillatt utnyttelse er vist på plankartet.
      3. Areal innenfor felt BBB1 som opparbeides som lek- og uteoppholdsareal skal tilfredsstille kvalitetskrav gitt i punkt 6.1.5 og 6.2.3.
      4. Eventuelle innglassede balkonger i plan 1 skal ha rekkverk på utsiden av innglassingen. Dette rekkverket skal ligge i fasadelivet.

### BBB2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

* + - 1. Arealet kan benyttes til formål boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
      2. Maks tillatt utnyttelse er vist på plankartet.
      3. Areal innenfor felt BBB2 som opparbeides som lek- og uteoppholdsareal skal tilfredsstille kvalitetskrav gitt i punkt 6.1.5 og 6.2.3.

### f\_BUT Uteoppholdsareal

* + - 1. Kvalitetskrav gitt i punkt 6.1.5 skal ligge til grunn for utformingen av f\_BUT.
      2. Feltet skal opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal for boliger innenfor planområdet, samt interne gangveier som leder til boliginngangene.
      3. Lek og ueteoppholdsarealer skal opparbeides med utforming som passer for ulike brukere og alderstrinn, og skal utformes tilpasset bruk til alle årstider.
      4. Arealet skal opparbeides med god kvalitet på materialbruk, utstyr og vegetasjon.
      5. Det tillates etablert mindre konstruksjoner for overdekning av uteplaser og sykkelparkering. Plassering, utforming, materialbruk og størrelse vises på utomhusplanen, og redegjøres for ved søknad om tiltak.

# SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5. NR 2.)

## Vei og fortau

* + - 1. Veg, fortau og parkering skal opparbeides iht. Drammen kommunes gatenorm.
      2. Renovasjon skal skje fra St. Halvards gate (felt o\_SV1) over fortau (felt o\_SF1).

## Avkjørsel

* + - 1. Plassering av avkjørsel er markert med pil på plankartet og skal være fra St. Halvards gate. Plasseringen er veiledende.
      2. Avkjørsel/nedkjøring fra St. Halvards gate til underjordisk parkeringsanlegg skal utformes i henhold til Drammen kommunes gatenorm.

# HENSYNSSONER

## Frisiktsone (HFS)

* + - 1. I frisiktsonen tillates i utgangspunktet ikke sikthindrende elementer som rager mer enn 50 cm over kjørebanen. Unntaket er elementer som søyler etc. Eventuelle søylers diameter skal ikke overstige 30cm, og det tillates ikke fler enn to.

## Faresone ras og skredfare (H310)

* + - 1. Hensynssone H310 er regulert inn som rasfarlig område. Geoteknisk rapport skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse. Innenfor hensynssonen tillates det ikke oppføring av nybygg og tilbygg før eventuelle sikringstiltak mot kvikkleire er ivaretatt. Dette gjelder også under anleggsfasen.

## Hensynssone grønnstruktur (H540)

Hensynssone H540 er regulert inn for å sikre eksisterende parktrær nær grensen til parken.

* + - 1. Innenfor hensynssonen er det ikke tillat med tiltak som kan berøre parktrærs rotsoner. Vedlikehold og utbedring av eksisterende støttemur mot parken tillates.
      2. Gangveier og terrengtrapper kan etableres innenfor hensynssonen.
      3. Blir nærliggende parktrær omfattende skadet av tiltak, skal disse erstattes med nye trær av samme type og størrelse etter godkjenning fra Drammen kommune.
      4. Terrenget i denne sonen skal tilpasses terrenget i parken på en naturlig måte.

# BESTEMMELSESOMRÅDER

## Bestemmelsesområde #1

* + - 1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det i hovedsak være skråtak. Skråtaket kan være med vinkel opp mot 60 grader, og gesimsen kan maks være på kote 22,7. Arker og oppløft tillates oppført over gesimshøyde på inntil 40% av fasadens lengde. Arker, oppløft og takterrasser kan ligge i samme byggegrense som underliggende fasade eller utkrages med inntil 0,6m, som øvrige fasadeelementer. Arker og oppløft innenfor bestemmelsesområdet tillates med flatt tak og maksimal gesims lik bakenforliggende gesimskote.

## Bestemmelsesområde #2

* + - 1. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det være skråtak, minimum mot Sankt Halvardsgate. Skråtaket kan være med vinkel opp mot 60 grader, og gesimsen kan maks være på kote 18. Arker og oppløft tillates oppført over gesimshøyde på inntil 75% av fasadens lengde. Arker, oppløft og takterrasser kan ligge i samme byggegrense som underliggende fasade. Arker og oppløft innenfor bestemmelsesområdet tillates med flatt tak og maksimal gesims lik bakenforliggende gesimskote.

## Bestemmelsesområde #3

* + - 1. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det i hovedsak være skråtak. Skråtaket kan være med vinkel opp mot 60 grader, og gesimsen kan maks være på kote 18,5. Arker og oppløft tillates oppført over gesimshøyde på inntil 60% av fasadens lengde. Arker, oppløft og takterrasser kan ligge i samme byggegrense som underliggende fasade eller utkrages med inntil 0,6m, som øvrige fasadeelementer. Arker og oppløft innenfor bestemmelsesområdet tillates med flatt tak og maksimal gesims lik bakenforliggende gesimskote.

## Bestemmelsesområde #4

1. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates inntrekking av fasaden mot veien for å etablere innkjøring til kjeller med tilhørende frisikt, inngang til renovasjonsrom, portal til bakgård og inngangsparti.
2. Overflaten på gulvet skal utføres i et materiale som avviker fra overflate på fortauet, og det skal gjennom ulik materialbruk og/eller mindre høydeforskjeller skilles tydelig mellom ulik arealbruk innenfor området (inn-/utkjøring til parkeringsanlegg, renovasjon, gående/syklende).

## Bestemmelsesområde #5

1. Det tillates etablert kjeller også utenfor angitte bygge-/formålsgrenser, angitt som bestemmelsesområde #5.