

Reguleringsplan for Parkveien 4, 6 & 8

Reguleringsbestemmelser sist revidert 24.08.2026

Detaljregulering

PlanID: 42032023-16

1. Formål

Planen skal legge til rette for transformasjon og videreutvikling av eiendommene Parkveien 4, 6 og 8 til et attraktivt område med sentrumsformål. Planen åpner for nærings- og verkstedvirksomhet, hotell- og overnattingsformål samt aktivitetshus for barn og unge, med tilhørende utearealer, adkomst, parkering, gang- og sykkelløsninger, grønnstruktur og nødvendig teknisk infrastruktur.

2. Reguleringsformål og hensynssoner

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

- Sentrumsformål (SF1, SF2 og SF3)
- Andre typer bebyggelse og anlegg (o_EA)

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

- Veg (o_V – V)
- Fortau (o_FO)
- Sykkelanlegg (o_SA)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)
- Parkering (P)

Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

- Vegetasjonsskjerm (o_VS, VS)

Hensynssoner (pbl. §§12 -6)

- Andre sikringssoner (H190)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Universell utforming og tilgjengelighet

Hovedatkomster, sentrale ganglinjer og nødvendige publikumsarealer skal utformes med god tilgjengelighet, herunder trinnfri adkomst der det er relevant. Utearealer med publikumsfunksjoner skal ha oversiktlige ganglinjer og belysning som støtter trygg bruk.

3.2 Utomhusarealene

Utomhusarealene skal opparbeides i tråd med intensjonene i godkjent utomhusplan for 4 & 6 revidert 26.05.26 og utomhusplan for Parkveien 8 revidert 18.03.2026.

Områdene skal ha god belysning slik at det ikke er mørke områder.

Bebyggelsen skal rammes inn med vegetasjon.

Den delen av luftgården som ikke overbygges med tak/ hall skal opparbeides i tråd med utomhusplan revidert 26.05.26 og møbleres hensiktsmessig med løse flyttbare møbler.

3.2.1 Utomhusområder for SF3 (Parkveien 8)

Utomhusområdet skal inneholde varierte aktivitetsflater og oppholdssoner med ulik intensitet (aktiv/sosial/rolig). Området skal møbleres med sitteplasser som inviterer til fellesskap/ møteplass. Materialbruk skal være robuste dekker og materialer tilpasset høy slitasje og enkel drift (inkl. vinterdrift)

Driftsløsninger (renovasjon/avfallspunkt/levering/vedlikehold) skal ikke komme i konflikt med ganglinjer eller aktivitets- og oppholdsarealer.

3.3 Støy

- Støy skal håndteres i samsvar med gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).
- For uteoppholds-/aktivitetsareal tilknyttet o_AT skal det i byggesak dokumenteres om behov for støyskjerming fra veg, som gir utearealet tilfredsstillende bruksverdi (for eksempel skjerm, terrengtiltak og/eller materialgrep). Prinsipp for tiltak skal framgå av utomhusplan når utearealer inngår.
- For rom for varig opphold skal nødvendige fasadetiltak dokumenteres i byggesak der støyforhold tilsier det.
- Dersom det etableres faste utefunksjoner som kan gi økt støybelastning (typisk skaterampe, ballbinge/ballflate eller tilsvarende), skal det gjøres en enkel støyfaglig vurdering som grunnlag for lokalisering og eventuelle avbøtende tiltak. Vurderingen skal inngå i utomhusplan eller vedlegges byggesaken.

3.4 Vann, avløp og overvann

VAO-rammeplan rev. 14.04.2026 skal legges til grunn for prosjektering og gjennomføring.

Overvann skal håndteres slik at tiltaket ikke medfører økt belastning på kommunalt overvannsnett sammenlignet med dagens situasjon.

Eksisterende overvannshåndtering for Parkveien 4 og 6 skal kartlegges og dokumenteres i teknisk plan. Teknisk plan skal vise eksisterende og framtidige avrenningsforhold, eventuelle tilkoblinger til kommunalt nett, flomveier og nødvendige tiltak for fordrøyning og utløpsregulering.

Dersom eksisterende overvannsløsning ikke er tilstrekkelig dokumentert eller ikke tilfredsstillende kommunens krav, skal det etableres ny løsning i tråd med kommunens VA-norm.

Flomveier skal opprettholdes og sikres tilstrekkelig kapasitet. Tiltak som reduserer flomveiers funksjon tillates ikke

3.5 Sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangene og utformes slik at både hjul og ramme kan låses fast.

Det skal etableres minst:

- Parkveien 4 (SF1): 12 sykkelplasser
- Parkveien 6 (SF2): 12 sykkelplasser
- Parkveien 8 (SF3): 16 sykkelplasser

Det skal også legges til rette for parkering av sparkesykler, slik at disse får en ordnet parkering.

3.6 Bilparkering – maksimum

Parkering inngår i sentrumsformålet. Det tillates maksimalt følgende antall biloppstillingsplasser innenfor planområdet:

- Parkveien 4 (SF1): Maks 10 plasser totalt, fordelt på parkeringsplasser innenfor næringsformål (SF1) og parkeringsplasser innenfor regulert parkeringsformål (P). I tillegg tillates overbygd parkering.
- Parkveien 6 (SF2): Maksimum 13 plasser på bakkeplan
- Parkveien 8 (SF3): Maksimum 20 plasser etableres innenfor bestemmelsesområde #2.
- Hvert delområde skal ha minimum 1 HC-plass.

HC-plasser og øvrig parkering skal utformes i tråd med kommuneplanens parkeringsbestemmelser (KPA 2023–2033).

3.7 Frisikt

Frisikt skal sikres i tråd med frisikotlinjer vist i plankartet.

Innenfor frisikt skal sikthindringer ikke overstige 0,5 m over tilstøtende vegnivå.

3.8 Fjellsikring

Ved etablering av nye eller endrede bergskjæringer skal stabilitet vurderes av fagkyndig, og nødvendige sikringstiltak skal gjennomføres.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for SF1- SF3

Byggehøyder måles fra gjennomsnittlig terreng.

Mindre takoppbygg for heistårn, kanalføringer og nødvendige tekniske installasjoner kan tillates.

4.1.2 Sentrumsformål (SF1) – Parkveien 4

- a) Innenfor område SF1 gjelder byggegrense som vist på plankartet. Byggegrensen er fastsatt for å sikre avstand til bevaringsverdig mur. Nybygg i området må ha minimum 10 m avstand til murene under de vernede fengselsbyggene i SF2.

- b) Maksimal utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform:
- maks tillatt utnyttelse %BYA = 60%
 - hovedbygninger, inkludert tilbygg og påbygg: mønehøyde 13 m.
 - verksted inkludert tilbygg og påbygg: mønehøyde 10 meter
 - mindre bygg (bod/teknisk bygg/avfallsbod/sykkelbod o.l.): 5 m til topp tak
 - takform: Hovedvolum skal ha saltak (ca. 27–45°), underordnede volum kan ha pulttak.

4.1.3 Sentrumsformål (SF2) – Parkveien 6

- a) Innenfor område SF2 gjelder byggegrense som vist på plankartet.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform:
- maks tillatt unyttelse %BYA = 60%
 - hovedbygninger, inkludert tilbygg og påbygg: mønehøyde 13 m.
 - administrasjonsbygg inkludert tilbygg og påbygg: mønehøyde 9 m
 - hall i bakgård: maks topp tak 6 m
 - mindre bygg (bod/teknisk bygg/avfallsbod/sykkelbod o.l.): 5 m til topp tak
 - takform: Hovedvolum skal ha saltak (ca. 27–45°), underordnede volum kan ha pulttak
- c) Det kan bygges en lett hall i luftegården som vist i plankart/illustrasjoner. Den skal utformes i en lett konstruksjon og være underordnet eksisterende mur- og bygningsstruktur og kan ha pulttak. Taket skal utformes som fordrøyende løsning (grønt/blått tak eller tilsvarende).

4.1.4 Sentrumsformål (SF3) – Parkveien 8

- a) Byggegrense ligger i formålsgrensen.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform:
- Maks tillatt utnyttelse %BYA= 60%
 - hovedbygninger: topp tak 15 m
 - mindre bygg: 5 m til topp tak
- c) Fasader og materialbruk
Fasader mot Parkveien og tilstøtende utearealer mot sør, skal utformes med vindusflater og åpninger som gir visuell kontakt mellom inne- og utearealer. Materialbruk skal være variert, robust og tilpasset stedets karakter. Det skal benyttes materialer med god holdbarhet og kvalitet som tåler offentlig bruk, og som samtidig gir et helhetlig og dempet uttrykk. Variasjon i materialbruk og detaljering skal bidra til å bryte ned bygningsvolumet.

4.1.5 Energianlegg (o_EA)

- a) Området er avsatt til nettstasjon/trafo og nødvendige installasjoner.
- b) Maks byggehøyde: 3 m.
- c) Annen ny bebyggelse skal plasseres minst 5 m fra formålsgrense o_EA.

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

4.2.1 Veg, fortau og sykkelanlegg (O_V, V, o_FO, o_SA)

o_V, o_FO & o_SA (veg-, fortau- og sykkelanlegg) er offentlige og skal opparbeides i samsvar med plankart og krav fra vegmyndighet.

V (veg) er privat.

4.2.2 Avkjørsler

a) Avkjørsel o_V er offentlig inn- og utkjøring.

b) Avkjørsel V er privat og tillates kun benyttet som innkjøring. Endelig utforming og skilting avklares i samråd med vegmyndighet.

4.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

a) AVT er privat.

b) Innenfor AVT tillates terrenginngrep, anlegg og oppføring av innretninger som er nødvendige for vegformål, drift, tekniske anlegg og overflatebehandling.

4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG, AVG)

a) o_AVG er offentlige.

b) Innenfor området tillates terrenginngrep, anlegg og oppføring av innretninger som er nødvendige for vegformål, drift, tekniske anlegg og overflatebehandling. Arealet skal opparbeides og beplantes.

4.2.5 Parkering (P)

a) P skal benyttes til privat parkering, og inngår i samlet maks parkering for SF1 (Parkveien 4).

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Vegetasjonsskjerm (o_VS/ VS)

a) O_VS er offentlig. VS er privat. Områdene skal ivareta skjermings- og grønn funksjon. Skjøtsel, supplering av vegetasjon og blågrønne tiltak (for eksempel regnbed/fordrøyning) kan etableres dersom skjermingsfunksjonen opprettholdes.

b) Registrert alm (Ulmus glabra) vist i Naturbase innenfor område regulert til grønnstruktur/vegetasjonsskjerm skal bevares. Det tillates ikke tiltak som kan skade treet eller dets rotsone, herunder terrenginngrep, lagring eller anleggstrafikk. Felling tillates ikke. Nødvendig beskæring kan utføres etter faglig vurdering. Ved tiltak som kan påvirke treet eller dets rotsone, skal det dokumenteres hvordan treet sikres i anleggsfasen.

c) I VS skal kollen med vegetasjon bevares. De to store lindetrærne skal ikke fjernes. Sprengning tillates ikke.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

5.1 Andre sikringssoner (H190) - Jernbanetunnel

Tiltak som kan medføre skade på jernbane og tunneller kan ikke gjennomføres innenfor sone H190_1. Brønner vil være søknadspliktige i eller over denne sonen. Bane NOR skal få nabovarsel til uttalelse ved tiltak i sonen.

5.2 Bevaring kulturmiljø (H570) (gnr. 505/bnr. 50)

Eksisterende hovedbygg fra 1862 med tilbygg mot luftegården, murer og luftecellene skal bevares som de er. Anleggets særpregede karaktertrekk skal beholdes. Rivning tillates ikke innenfor sonen. Innenfor hensynssone H570 tillates det ikke nye bygg, med unntak av mulighet for utbygging av deler av luftegården definert i plankartet med byggegrense, og mindre påbygg/oppgraderinger.

5.2.1. Utbedring og reparasjon

Ved reparasjon og istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger, skal bygningenes karakter m.h.t. former, materialer, målestokk, proporsjoner, vindusinndeling, detaljer og annet, opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige. Vinduer, dører og andre detaljer skal som hovedregel ikke skiftes ut. Dersom det likevel er nødvendig, skal erstatningen være en kopi av det opprinnelige.

5.2.2 Vinduer og dører

Typiske sikkerhetstiltak som gittersperring av vinduer tillates ikke fjernet. Innadslående inngangsdører tillates ikke byttet ut med utadslående.

5.2.3 Terreng/ uteområdet/ inngangssoner:

Terrengformasjoner, terenganlegg, stier, murer, trapper og rekkverk m.m. skal bevares. Nye murer i bevaringsområder skal oppføres i tradisjonell utførelse, fortrinnsvis i tørrmurt stein, eventuelt med fuging. Evt. nødvendige ramper jf. bestemmelsen pkt. 3.1 kan tillates, men gamle trapper kan ikke fjernes. Det må gjøres på en skånsom og reversibel måte.

5.2.4 Påbygg

Påbygg/oppgraderinger skal i størrelse, proporsjoner og materialbruk tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen i området. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, teglstein, tre og tegltakstein, samt tradisjonelt formspråk og dimensjoner. (unntak er hall eller paviljong i luftegården, som skal være lett og reversibel)

5.2.5 Tekniske installasjoner

Nye tekniske installasjoner skal integreres og/eller plasseres slik at de i minst mulig grad er synlige fra Parkveien og andre offentlige rom.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7 nr.2)

6.1.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor sonen skal rominndeling, dører, trapper og rekkverk bevares. Sikkerhetsinnretninger tillates ikke fjernet. Dersom det er behov for innretninger jf pkt 3.2 må det være reversibelt, og ikke føre til at andre bygningsdeler fjernes. Solcellepanel eller andre tekniske installasjoner tillates ikke plassert innenfor sonen.

6.1.2 Bestemmelsesområde #2

Bebyggelse skal ha saltak (ca. 27–45°). Parkering skal etableres her.

6.1.3 Bestemmelsesområde #3

Bebyggelse kan oppføres med flatt tak.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før igangsettingstillatelse

- a) Ved tiltak som kan påvirke grunnen, herunder sprengning med vibrasjoner, peling, spunting eller boring, skal det dokumenteres at forholdet til eventuelle underjordiske konstruksjoner er avklart, og at nødvendige sikringstiltak er vurdert.
- b) Miljøoppfølgingsplan (MOP)
Ved tiltak som omfatter rivning, sprengning, massehåndtering eller håndtering av avfall/masser, skal det utarbeides en MOP for anleggsperioden.
- c) Det skal foreligge godkjent teknisk plan for vann, avløp og overvann.

7.2 Før brukstillatelse

- a) Følgende skal være etablert og fungerende før det kan gis brukstillatelse:
 - overvannstiltak og flomveier
 - dokumentasjon på utført fjellsikring der det er relevant
- b) For Parkveien 8 skal avkjørsel fra fylkesveien, o_V være opparbeidet.