

Dato: 11.09.2008
Saksnr/Løpenr: 2007/855-19878/2008
Klassering: L12

Reguleringsplan Nordsia bydel. Reguleringsbestemmelser.

Planen er datert 09.11.07.

Behandling:

1.gang Det faste utvalg for plansaker	13.12.07
Offentlig ettersyn i perioden	21.12.07-31.01.08
2.gang Det faste utvalg for plansaker	15.05.08
Offentlig ettersyn (begrenset) i perioden	23.05.08-23.06.08
3.gang Det faste utvalg for plansaker	14.08.08
Kommunestyret, vedtak	03.09.08

Revisjoner:

I hht vedtak i Det faste utvalg for plansaker 14.08.08.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

1. Generelle bestemmelser.

Bestemmelsene gjelder for område avgrensa med reguleringsgrense på plankartet. Arealene skal nyttas til de formål som plankart og bestemmelser angir.

Planen omfatter følgende reguleringsformål:

Bygeområder (B):

Herunder bolig, forretning, kontor, service, offentlig bebyggelse, mindre håndverks-/verkstedbedrifter, i samsvar med nærmere angivelse i plankart og bestemmelser.

Offentlige trafikkområder (T):

Herunder kjøreveg, gangveg, parkering, annen veggrunn, torgplass.

Friområder (Fri)

Spesialområder (S):

Herunder bygninger som skal bevares, og område for privat parkering

Fellesarealer (Fa):

Herunder fellesavkjørsler og felles uteareal.

1.1 Krav til videre planlegging og dokumentasjon.

Før ulike utbyggingstiltak godkjennes kan plan- og bygningsmyndighetene kreve godkjent tomtedelingsplan for områder der plan- og bygningsmyndighetene finner det nødvendig. I tomtedelingsplanen skal det, med reguleringsplanen som grunnlag tas detaljert stilling til inndeling i parseller for tomter og fellesarealer.

Innen områdene B10.1, B10.2 og B11.1 kreves godkjent bebyggelsesplan som i nødvendig grad utfyller reguleringsplanen før tiltak iverksettes.

Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering og utforming av bygninger, tilhørende utearealer, avkjørsler, parkering og garasjering. I bebyggelsesplanen må det inngå hvilke støyreduserende tiltak som må gjennomføres for å overholde støykrav innendørs og utendørs, hvordan alle boenheter kan få en stille side, samt tilfredsstillende uteareal til leik og opphold. Arealene i 1. etg mot gate skal fortrinnsvis brukes til kontor og næringsformål.

Ved søknad eller melding om tiltak skal det følge situasjonsplan som viser bygningers plassering, form og volum, avkjørsler og andre trafikkanlegg, renovasjonsløsning samt grøntareal med overordna vegetasjon. Situasjonsplan skal også detaljere nærmere terrengbehandling, forstøtningsmurer, støyskjermingstiltak, m.v.

I forbindelse med søknad eller melding om tiltak kan plan- og bygningsmyndighetene kreve supplerende materiale som belyser planlagt tiltaks virkning i forhold til naboskap og gatebilde. Dette kan belyses ved modell, aksonometri, perspektiv, fasadeoppriss m.v.

1.2 Støy.

Trafikkstøy skal for tiltak som iverksettes etter planen ikke overskride de grenseverdier som er angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 for de bruksfunksjoner som her er angitt. Der krav til utenivå mot gate ikke kan oppfylles skal retningslinjene innfris ved etablering av uteoppholdsarealer mot en stille side eller som avskjerma areal på annen måte. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende de verdier som er angitt i teknisk forskrift/ NS 8175 klasse C.

1.3 Universell utforming.

Anlegg og bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse.

2. Byggeområder.

2.1 Generelt.

Innen de ulike byggeområder tillates arealene nytta til de underformål som er angitt nedenfor. Innen områder regulert til forretning og service tillates generelt kontor til egen administrasjon. Områder som omfatter arealformålet service tillates bl.a. også nytta til mindre verksteder og håndverksforetak som ikke medfører vesentlig miljøulempe for omliggende boliger.

Innen områder som er regulert til forretningsformål og service skal 1.etasje mot gate i størst mulig grad nyttes til slik virksomhet. Dette skal særlig vektlegges i Kongens gt, i Nedre Mølleveg (B3.1), i Brugata (B1.1 og B2.2), i Ølvegtsør for Kvennavikgt og i Bogavegen (B4.3 og B6.1).

Ny bebyggelse skal som hovedregel legges med vegg i byggegrense/byggelinje mot gate, eventuelt i flukt med annen dominant veggflate innen eksisterende bebyggelse. Det skal tilstrebes sammenhengende bebyggelse, særlig skal dette vektlegges langs Kongens gt og langs Ølvegata.

Bebyggelsens utforming, farge og materialbruk skal gi en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Det skal spesielt legges vekt på estetisk tiltalende behandling på fasader som eksponeres mot offentlig veg eller andre offentlige områder.

Piper, ventilasjonskanaler mv. bør i størst mulig grad samles og anordnes på en estetisk tilfredsstillende måte. For bebyggelse med flatt tak kan det tillates tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner mv. med høyde inntil 3 m over angitte gesimshøyde. Takoppbygget skal være tilbaketrukket fra fasade i en avstand minimum tilsvarende oppbyggets høyde over tak.

2.2 Nærmere om gjenreisningsbebyggelsen.

Nordsia bydel omfatter en del av gjenreisningsbyen. Ved nybygging, restaurering og rehabilitering skal det vises særlig omtanke for å ivareta gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk. Tiltak skal vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle. Noen av de viktigste gjennomgående karaktertrekk for gjenreisningsbebyggelsen er følgende:

- bygningen er plassert i byggelinje mot gate, uten forhager
- store åpne glassfelt i 1.etg. (gjelder forretningsgårder), enkeltåpninger i vegg i øvrige etasjer
- knappe takutstikk
- bygninger med skråtak har takvinkel ca. 30 grader, uten takoppbygg
- enkel detaljering, rene veggflater
- pussa murvegger i Kongens gt., panelte trevegger i øvrige gater
- skifer eller betongstein som taktekking
- gjennomgående lyse farger/ pastell

For bebyggelse som er regulert til bevaring vises det dessuten til egen reguleringsbestemmelse under spesialområde, pkt. 5.1 bevaring av bygninger.

2.3 Arealer til leik/ uteopphold:

Innen områder som nyttes til boligformål skal det opparbeides egne felles areal til uteopphold og leik. Arealets størrelse skal være minimum 25 m² pr boligenhet, og arealet skal være egnet i forhold til sol-/lysforhold, støy, tilgjengelighet og sikkerhet. Alle boliger skal ha atkomst til felles uteareal enten direkte eller via felles utgang som leder dit.

Der egnet offentlig friområde er tilgjengelig i umiddelbar nærhet kan det vurderes nærmere hvorvidt kravet til areal innen eget område kan reduseres. Det kan videre vurderes hvorvidt en del av uteoppholdsarealet kan dekkes på takterrasse. Felles uteoppholdsareal skal ferdigstilles samtidig med boligene som arealet har tilhørighet til.

2.4 Renovasjon:

Det skal avsettes tilstrekkelig plass for renovasjonsutstyr innen egen tomt, plassert slik at det er lett tilgjengelig for renovasjonskjøretøy. Renovasjonsbeholdere bør primært innbygges eller integreres i bygningsmassen.

2.5 Tomteopparbeidelse.

Innen tomtene må det avsettes nødvendig manøvreringsareal for den trafikk virksomheten medfører.

Areal som ikke bebygges eller nyttes til trafikkert formål skal gis parkmessig opparbeidelse. Imidlertid må ingen tomt beplantes slik at det er til hinder for den offentlige ferdsel. Tomter skal ikke inngjerdes.

Utomhusarealer skal generelt i størst mulig grad ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Utendørs lagring skal i størst mulig grad unngås, og skal i tilfelle skjermes mot innsyn fra omgivelser og offentlige ferdselsårer.

2.6 Parkering.

Innen de ulike områder må det opparbeides tilstrekkelig manøvrerings- og parkeringsareal for den virksomhet som arealene nyttes til.

For tilvekst i bruksareal settes følgende minimumskrav til parkeringsdekning:

Bolig: 1,2 plass pr boligenhet. For hybler 0,5 plass pr hybel, regnet fra 1.enhet.

Forretning, kontor, service: 1 plass pr 50 m² bruksareal.

For annen virksomhet vises til kommunens vedtekt til § 69.3. Det kan søkes om frikjøp av parkeringsdekning i hht. kommunens vedtekt til § 69.4.

Generelt skal parkering for eiendommene tilstrebtes løst gjennom garasjering i underetasje.

Innen områder som nyttes til virksomheter med publikumsbesøk skal minimum 5% av parkeringsplassene dimensjoneres for bevegelseshemmete. Disse plassene bør ligge nærmest mulig inngang.

2.7 Garasjer.

Garasjer over terreng skal generelt tilpasses boligene mht. formspråk og materialbruk, og underordnes mht. størrelse. Maks. bruksareal pr bilplass skal ikke overskride 20 m². Takform og takvinkel skal være den samme som for boligen den tilhører, men garasjer kan også ha flatt tak. Maks. gesimshøyde for garasjer er 2,8 m, maks mønehøyde er 4,0 m.

2.8 Trafo.

Gjennom søknad om utbyggingstiltak skal det tas stilling til behov og plassering av trafo. Trafoer skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt plassering og utforming som gir en god funksjonell og estetisk helhetsløsning.

2.9 Nærmere bestemmelse for de forskjellige byggeområdene:

Byggeområde B1.1.

Området kan nyttes til bolig, forretning, kontor, service. Maks. bruksareal BRA=250%. Areal i parkeringskjeller regnes ikke med som bruksareal. Bebyggelsen tillates i maks. 3-4 etasjer, med maks. mønehøyde 14,5m, målt fra gjennomsnittlig gatenivå i Brugata. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 45°, inndelt i flere seksjoner, og med møneretning vinkelrett på Brugata.

Byggeområde B2.1.

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Boligblokk mot Ølvegata skal bevares. (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B2.2.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best 5.1). Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt.

Byggeområde B3.1.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service, bevertningssted. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best 5.1). Maks. bruksareal BRA=140%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. Mot nord kan overbygd, åpent areal i 1. etg innbygges. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt.

Byggeområde B3.2.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best.5.1). Maks. bruksareal BRA=140%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt.

Byggeområde B3.3.

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse innen nr 6 og nr 10 skal bevares. Maks. bruksareal BRA=70%. Ny bebyggelse skal ha skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 7 m. Maks. mønehøyde er 10m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B4.1.

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Boligblokk mot Ølvegata skal bevares. (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=130%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B4.2.

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Bygning mot Bogavegen skal i 1. etg. nyttes til forretning, service. Maks. bruksareal BRA=200%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 13,5 m. Maks. mønehøyde er 13,5 m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B4.3.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygninger mot Kongens gt skal bevares (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=150%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. Mot Bogavegen er maks. gesimshøyde og maks mønehøyde 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt. eller Bogavegen.

Byggeområde B5.1.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best.5.1). Maks. bruksareal BRA=150%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt.

Byggeområde B5.2.

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Eksisterende boligbebyggelse innen nr 12 og nr 14 skal bevares (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=70%. Ny bebyggelse skal ha skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 7m. Maks. mønehøyde er 10m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B6.1.

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best.5.1). Maks. bruksareal BRA=260%. Mot torgplass tillates bebyggelse i 3 etasjer, med flatt tak og maks. gesimshøyde 11m. Boliger tillates ikke i 1. etg. mot Kongens gt. eller Bogavegen. Som felles uteoppholdsareal skal opparbeides takterrasse, med bruksareal minimum 100 m². Takterrasse skal ferdigstilles samtidig med boligene. For parkeringsdekning vises til egen bestemmelse. Hver bolig skal kunne disponere 1 p-plass i kjeller. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m.

Byggeområde B7.1

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Bygning mot Kongens gt skal bevares (ref. best.5.1). Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt.

Byggeområde B7.2

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Maks. bruksareal BRA=60%. Ny bebyggelse skal ha skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 7m. Maks. mønehøyde er 10m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B8.1

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Maks. bruksareal BRA=130%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B8.2

Området tillates nytta til bolig, forretning, kontor, service. Maks. bruksareal BRA=130%. Bygning innen eiendommen gnr 197/744 skal bevares (ref. best.5.1). Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B8.3

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Bygning i Gamle Kongeveg 2 HIJ skal bevares (ref. best.5.1). Maks. bruksareal BRA=100%. Ved nybygging, restaurering og rehabilitering skal det mht. dimensjoner, proporsjonering, materialbruk og detaljering, vises særlig omtanke for å ivareta Gamle Kongeveg 2 HIJs karaktertrekk. Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 6,5 m. Maks. mønehøyde er 9m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B8.4

Området tillates nytta til boligformål med tilhørende anlegg. Bygningsfløy mot Ølvegt. tillates dessuten nytta til serviceformål. Eksisterende boligbygg innen nr. 4 og nr. 6 skal bevares (ref. best. 5.1). Ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel ca 30°. Maks gesimshøyde er 6,5 m. Maks. mønehøyde er 9m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B9.1

Området tillates nytta til brannstasjon, samt offentlig og privat kontor. Bygningene skal bevares (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=100%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 10°. Maks gesimshøyde er 10,5m. Maks. mønehøyde er 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt.

Byggeområde B10.1

Området tillates nytta til forretning, bolig, kontor, service, og mindre håndverks-/verkstedbedrifter. Den gamle brannstasjonen skal bevares (ref. best. 5.1). Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks. gesimshøyde 10,5m, maks mønehøyde 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Om krav til bebyggelsesplan, se pkt. 1.1, andre ledd.

Byggeområde B10.2

Området tillates nytta til forretning, bolig, kontor, service, og mindre håndverks-/verkstedbedrifter. Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks. gesimshøyde 10,5m, maks mønehøyde 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Om krav til bebyggelsesplan, se pkt. 1.1, andre ledd.

Byggeområde B11.1.

Området tillates nytta til forretning, bolig, kontor, service, og mindre håndverks-/verkstedbedrifter. Maks. bruksareal BRA=120%. Ny bebyggelse skal ha flatt tak eller skrått tak med takvinkel ca 30°. Maks. gesimshøyde 10,5m, maks. mønehøyde 13,5m. For bygninger som ligger mot gate er minimum gesimshøyde 6m. For garasjer, se eget punkt. Om krav til bebyggelsesplan, se pkt. 1.1, andre ledd.

Byggeområde B12.1

Området tillates nytta til boligformål, med inntil 16 boligenheter. Maks. bruksareal BRA=50%. Maks. mønehøyde 8m. Bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel i området 34-38°, og møneretning vinkelrett på Kongens gt. For garasjer, se eget punkt.

3. Trafikkområder.

3.1 Avkjørsler.

Avkjørsler til Bogavegen og Kongens gt. nord for kryss med Bogavegen tillates ikke utover det som er vist på plankartet. Til kommunale veger tillates avkjørsler som har gjeldende godkjenning. Det kan det etter nærmere vurdering og med

godkjenning etter vegloven etableres nye avkjørsler eller flyttes avkjørsler. Felles avkjørsel for to eller flere eiendommer skal tilstrebes. Statens/ kommunens vegnormaler og regelverk skal legges til grunn for utforming av avkjørsler.

3.1.1 Avkjørsler/ parkering langs Ølvegatas vestre side.

Før tiltak iverksettes skal det utarbeides en plan for inndeling av parkeringsplasser og avkjørsler til tilstøtende eiendommer langs Ølvegatas vestre side.

3.2 Atkomsttrafikk i gågater.

Regulert gangveg i nordligste del av Ølvegata kan nyttes til atkomsttrafikk til boliger B12.1 og felles parkering Fa13.1.

Regulert gågate Mellomvegen kan nyttes til atkomst og varetilbringning for tilstøtende eiendommer.

3.3 Frisikt.

Innen de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebans plan. Innen frisiktsoner kan tillates 1 oppstamma tre.

3.4 Sykkelparkering.

Sykkelparkering kan tillates etablert innen offentlig trafikkareal der det ikke er til hinder for ferdselen.

3.5 Område T6.1.

Trafikkområde T 6.1 skal nyttes som offentlig parkeringsplass. Det skal avsettes minst 1 parkeringsplass for bevegelseshemmete innen området.

3.6 Område T6.2.

Arealet skal nyttes til uteoppholdsplass/ torgplass for bydelen. Plassen kan opparbeides og møbleres i hht.dette. En del av arealet kan nyttes og utrustes som leikeplass.

Nedkjøring fra Kvennavikgata til parkeringskjeller innen område B6.1 kan skje via en mindre del av torgarealets nordøstre hjørne. Ved innkjøring til gate skal tilfredsstillende frisikt ivaretas.

3.7 Fortau/ parkering foran Ølvegt. 18-20.

Løsning for offentlig fortau og parkering foran Ølvegata 18-20 gjennomføres først ved utbygging av Ølvegata 18-20 fram til byggelinje.

4. Friområder.

4.1 Generelt.

Innen friområder kan oppføres innretninger eller konstruksjoner som har naturlig tilhørighet til bruken av området. Begrensninger i areal, omfang og høyde kan

fastsettes nærmere av plan- og bygningsmyndighetene.

4.2 Nærmere bestemmelser om friområdene.

Friområde Fri1.1

Før utflytting av sti mot elva igangsettes skal det foreligge dokumentasjon på geoteknisk forsvarlig løsning.

Friområde Fri 8.1

Arealet skal nyttes til gangsti som forbinder Gamle Kongeveg og Ølvegata.

Friområde Fri 11.1 og Fri 12.1

Område Fri 11.1 og Fri 12.1 skal gis parkmessig opparbeidelse. Innen Fri 12.1 kan det oppføres støyskjerm med maks høyde 2,5m mot Kongens gt.

5. Spesialområder.

5.1 Bevaring av bygninger.

Bygninger som er regulert til bevaring tillates ikke revet. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og høyde. Bygningene kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, inngangspartier, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Bevaring av fasade og takflate mot offentlig gate skal vektlegges sterkest. Tilbygg mot gårdsrom kan tillates, men skal i hvert tilfelle avvies i forhold til verdier som bevaringsverdig bebyggelse har mot denne siden.

Bebyggelse som er regulert til bevaring tillates nytta til de formål som er nærmere angitt i bestemmelsene for hvert delområde, under pkt 2.9.

5.2 Spesialområde for privat parkeringsanlegg og allmenn ferdsel, S1.1

Området skal nyttes til parkeringsanlegg for forretnings-/ boligbebyggelse innen område B1.1. Det tillates et parkeringsdekke over parkering på terrengnivå innen de byggelinjer som er angitt på planen. Maks. tillatt høyde på parkeringsdekke er 3,0 m over gjennomsnittlig terreng for bakkeparkering. Mht. estetiske krav til byggverket vises til avsnitt 4 under bestemmelsenes pkt 2.1.

Mellom parkeringsanlegg og elva skal promenade med minimumsbredde 3m være åpen for allmennhetens ferdsel. Forbindelse herfra til Brugata, mellom forretningsbebyggelsen og parkeringsanlegget, skal også være åpen for allmennhetens ferdsel.

6. Fellesarealer.

6.1 Felles avkjørsler.

Fellesavkjørsel Fa 3.1 er felles avkjørsel for eiendommene gnr 197/751, gnr 197/753 og gnr 197/755.

Fellesavkjørsel Fa 4.1 er felles avkjørsel for eiendommene gnr 197/756, gnr 197/956, gnr 197/958.

Fellesavkjørsel Fa 4.2 er felles avkjørsel for eiendommene gnr 197/517, gnr 197/752, gnr 197/752/1, gnr 192/754.

Fellesavkjørsel Fa 8.1 er felles avkjørsel for eiendommene gnr 197/661, gnr 197/738, gnr 197/740, gnr 197/742, gnr 197/762 og gnr 197/969.

6.2 Felles parkering Fa13.1.

Fa 13.1 er fellesareal for parkering for området B12.1. Innen fellesarealet tillates oppført carporter. Maks bruksareal for hver enhet er BRA=20m². Carporter skal ha flatt tak. Maks gesimshøyde er 2,8 m.

6.3 Felles grøntareal/ leik Fa 13.2.

Fa 13.2 er fellesareal for uteopphold og leik for området B12.1.

7. Tekniske anlegg.

7.1 Kommunaltekniske anlegg.

Traseendring og ombygging må ikke skje uten kommunal godkjenning.

Nærmere definisjoner, retningslinjer og forklaringer:

Beregning av utnytting:

Ved beregning av utnytting legges Miljøverndepartementets veileder T-1459 Grad av utnytting til grunn. Maksimum bruksareal for byggeområder (BRA%) gjelder både for byggeområdet som helhet og for enkelttomter der ikke annet er anført. Tomteparseller kan etter nærmere vurdering sees i sammenheng.

Som hovedregel skal areal under terreng tas med i bruksarealet, med unntak av rene lagerareal og parkeringsareal. For boliger tas areal under terreng med i bruksarealet, avhengig av avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning:

- 0% der avstanden er mindre enn 0,5 m
- 50% der avstanden er mellom 0,5m og 1,5m
- 100% der avstanden er over 1,5 m.

Innen byggeområder skal også parkeringsareal på bakkeplan medregnes i bruksarealet, selv om det ikke er overbygd.

Høyder:

Ved beregning av høyder legges Miljøverndepartementets veileder T-1459 Grad av utnytting til grunn. Bygningers høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygning dersom ikke annet er angitt.

Beregning av p-plasser:

Beregnet antall med desimaler fra og med 0,5 avrundes oppover. Eksempelvis for hybler betyr det at 1 hybel krever 1 p-plass, 3 hybler krever 2 p-plasser osv.

Arealkrevende vareslag:

Med arealkrevende vareslag menes de vareslag som er oppgitt i Rikspolitisk bestemmelse om etableringsstopp av kjøpesentre, § 4 III:

- Biler og motorkjøretøy
 - Lystbåter
 - Landbruksmaskiner
 - Trelast og større byggevarer
 - Varer fra planteskoler/ hagesentre
-