

REGULERINGSPLAN FOR GRIMSTAD SENTRUM

REGULERINGSBESTEMMELSER

INNHOLD:

- KAP. 1: REGULERINGSPLANEN.
- KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.
- KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.
- KAP. 4: BESTEMMELSER VEDR. DE ENKELTE OMRÅDER
PÅSKRIFT OM VEDTAK.
ENDRINGER.

KAP 1. REGULERINGSPLANEN.

- 1.1 HJEMMEL OG REGULERINGSGRENSE:
Disse reguleringsbestemmelsene hjemler seg på Plan- og bygningsloven av 1985 (PBL), og gjelder i det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 PLANOMRÅDETS UTSTREKNING:
Planområdet omfatter hoveddelen av det eldre byområde, samt heier og sjøområder. Avgrensningen er i hovedtrekk: Sjøen - Jørgen Bangs gate - Vardegaten - Lillesandveien. - Markveien - Skaregrønmveien - Tønnevoldgate - Storgaten - Frivollveien - Kauerli - Levermyrveien - Furuheia - Kirkegaten - Arendalsveien - Binabbgaten - Batteriveien - havnebassengene. (Følgende heier er med i planen: Vardeheia, Knibeheia, Fløyheia, Møllerheia og Kirkeheia).
- 1.3 PLANBESKRIVELSER OG RETTLEDNINGER:
Det vises til planbeskrivelsen som supplerer planbestemmelsene. Videre kan Bygningsrådet utarbeide rettledninger til forståelse av de enkelte reguleringsbestemmelser, jfr. Pkt. 3.3.
- 1.4 UTARBEIDELSE OG GODKJENNING:
Reguleringsplanen er utarbeidet av Grimstad kommune.
Gjeldende plan er senest datert 11.11.1991.

KAP. 2: REGULERINGSFORMÅL.

2.1 SPESIFISERING:

TYPE OMRÅDE	FORMÅL	BENEVNELSE
BYGGEOMRÅDE	Boligformål	B 1 - 34
	Næringsformål	N 1 - 16
	Offentlige bygninger	O 1 - 8 og O 10
OFF. TRAFIKKOMRÅDE	Gågate, fortau, gang/sykkelvei Kjørevei/parkeringsplasser	
FRIOMRÅDER	Tunnelladkomst	T 1 - 6
	Havneformål	H 1
	Parker, turveier	F 1 - 6
	Friområde sjø	FS 1
	Tursti	
	Tursti/felles avkjørsel	
SPESIALOMRÅDER	Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområder med tilleggs- betegnelse b, n eller o, for hovedsakelig bolig-, nærings- eller offentlig formål	V 1 - 52
	Anlegg i sjøen	AS 1 - 3
	Friluftsområder	FL 1
	Go-cartbane	Go1
FELLESOMRÅDER	Felles avkjørsel	

KAP. 3: FELLES BESTEMMELSER.

3.0 MÅLSETTING:

1. Å bevare og bedre de historiske og antikvariske, kulturelle og miljømessige verdier og muligheter i planområdet.
2. Å legge til rette for næringsvirksomhet, bosetting og kulturelle aktiviteter i et balansert forhold.
3. Å bedre trafikkforholdene for funksjonshemmede, fotgjengere og bilister.

3.1 REGULERINGSBESTEMMELSENE GYLDIGHET:

Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven, Kulturminneloven og Grimstad kommunes vedtekter med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

3.2 FELLES BESTEMMELSER OG BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE OMRÅDER:

Bestemmelser for de enkelte områder går foran fellesbestemmelser.

3.3 PLANBESKRIVELSE OG RETNINGSLINJER:

Til støtte for behandling av plan- og endrings-, bygge- og rivingssaker kan Bygningsrådet vedta retningslinjer som presiserer nærmere de bestemmelser som er gitt for planen.

3.4 UNDERLAGSMATERIALE:

Rådet kan stille krav om nærmere spesifisert underlagsmateriale før vurdering av byggesøknader (f.eks. modell).

3.5 PRIVATE AVTALER:

Det er ikke tillatt å etablere privatrettslige avtaler som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

3.6 UNNTAK:

Søknad om unntak fra noen av reguleringsbestemmelsene skal være skriftlig og begrunnet.

3.7 TILPASSING:

Endring av eksisterende bebyggelse, og nybygg, skal tilstrebe en helhetlig arkitektonisk form, som er tilpasningsdyktig mot den stede trearkitekturen. Forandringer på eksisterende bygg skal innordne seg husetsegenart. Bygningsrådet kan stille krav om utvendig materialbruk (også takteking), detaljering og fargesetting.

3.8 GJENOPPFØRING AV TOTALSKADET BYGNING:

Brannherjet eller på annen måte totalskadet bygning, kan gjenoppbygges til samme bruk som før totalskaden. For utformingen gjelder de samme reguleringsbestemmelsene som for nybygg.

3.9 BEBYGGELSESPÅN MED VEDLEGG:

Før byggesøknad i et område behandles, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan, som redegjør for alle forhold vedrørende utforming og bruk av området, både bebygde og ikke bebygde arealer, herunder også byggelinjer, adkomster fra offentlig vei, arealer for varelevering og parkering, gangveiforbindelser innenfor området og til naboområder, kommunale og andre tekniske anlegg, samt redegjørelse for terrengbehandling, eksisterende trær, nyplantninger og andre elementer utomhus. Dersom noe forhold ikke er

fastlagt i bebyggelsesplanen, bestemmes det av Bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal også ved vedlegg illustrere tilslutning (i plan og fasader) til tilgrensende områder, og nær- og fjernvirkning i bybildet. Bygningsrådet kan bestemme bebyggelsesplanens avgrensning uavhengig av reguleringsplanens områdegrenser, til å omfatte bare en del av område eller også å omfatte f.eks. deler av tilstøtende områder, tiliggende gater, plasser m.v. Rådet kan på eget initiativ utarbeide bebyggelsesplan. Bebyggelsesplan behandles i samsvar med PBL § 28-2.

Retningslinje «Fritak fra det generelle plankravet»:

Etter ny plan- og bygningslov(pbl) av 2008 tolkes innholdet i § 3.9 over å være et generelt plankrav om detaljregulering etter pbl kapittel 12.

Følgende gjelder som retningslinje (jamfør §3.3) for fritak fra dette kravet (vedtak i TU 27.9.2022);

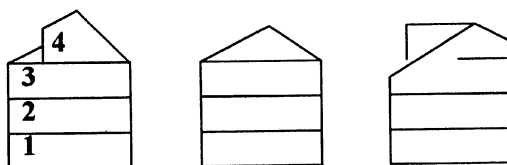
- A. For tiltak i områdene som faller utenfor bevaringsområdene i denne planen og/eller i senere vedtatte kommunedelplan for Grimstad sentrum (Byplanen), åpnes det for fritak fra generelt plankrav, etter at saken er forelagt for ansvarlige antikvariske myndigheter på fylkesnivå for uttale, for utvendige tiltak etter pbl §§ 20-4 a, c og e (søknadspliktige tiltak som kan forstås av tiltakshaver), og for tiltak etter 20-5 første ledd (a-g) (tiltak som er unntatt søknadsplikt).
- B. Innenfor planområdet åpnes det for fritak fra det generelle plankravet for innvendige tiltak.
- C. For tiltak etter pbl §§ 20-1 bokstav d) (bruksendring) åpnes det for fritak fra generelt plankrav, etter at saken er forelagt for ansvarlige antikvariske myndigheter på fylkesnivå for uttale.

Denne retningslinjen gjelder likevel ikke foran kommuneplanens bestemmelser om rettsvirkning, motstrid og sentrumsformål.

- 3.10 TEMPOPLANER:
Bygningsrådet kan kreve en forpliktende tempoplan for tidsrom og rekkefølger for gjennomføring av utbyggingen av et bebyggelsesplan-område, og til ferdigstillelse av trafikkarealer og andre ubebygde arealer.
- 3.11 VARELEVERING:
Varelevering og henting skal så sant mulig, skje på egen tomt, dersom helhetsløsning for dette ikke er fastlagt i godkjent bebyggelsesplan.
- 3.12 PARKERINGSDEKNING:
Det stilles krav om parkeringsdekning for den samlede bebyggelse, i samsvar med kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Bygningsrådet kan kreve at parkering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.
- 3.13 GARASJE:
Enkeltgarasje for bolig kan løses som del av hovedbygning eller frittliggende. Den skal ikke overstige 20m² areal. Dobbelgarasjer og felles løsninger skal vurderes særskilt ut fra områdets bygningsmiljø. Bygningsrådet kan kreve at garasjering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.

Innenfor område B21 og del av område B20 tillates parkering i underetasje/kjeller med en størrelse på inntil 120 m².

- 3.14 GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTELSE (Tu):
Tu, angitt på plankartet, er den forutsatte tomteutnyttelse, dvs. forutsatt bruksareal i prosent av tomtens areal. Bruksareal beregnes etter Norsk Standard 3940 med byggeforskriftenes tillegg. Bruksareal under terreng medregnes ikke ved beregning av Tu. Tomtens areal er det areal av tomten som i reguleringsplanen er avsatt til byggeområde.
- For område B21 og del av område B20, gjelder en Tu pr tomt på 24%.
- 3.15 BYGGELINJER, SE 3.18 OG 3.19:
Mot kommunale veier fastsettes byggelinjen av Bygningsrådet, der den ikke er vist på planen. Bygningsrådet kan tillate eller kreve mindre innrykk og/eller framspring i veggflater, også utenfor områdegrenser. Mot fylkes- og riksveier fastsettes byggelinjen etter at Veisjefen har gitt uttalelse. Eksisterende plassdannelser, inkl. trær, skal ivaretas ved fastlegging av byggelinjer.
- 3.16 BYGNING OG GATEBILDE / HJØRNEBYGNINGER:
Endret bygning eller nybygg, skal med sitt eget uttrykk positivt bidra til, og samtidig underordne seg, karakteren i gatebildet og evt. gårdsrom. Særlig gjelder dette for bygninger ved kvartalshjørner og gatekryss, som særlig preger bybildet.
- 3.17 BYGNINGSVOLUM / FASADELENGDE:
Bygningsvolum, herunder fasadelengde mot gate eller gårdsrom/passasje, skal tilpasses de dimensjoner som preger området. Forskyvninger og oppdelinger i fasadelinjer er ikke vist på plankartet, og skal vurderes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
- 3.18 ETASJETALL:
Ny bebyggelse skal ha det etasjetall som er karakteristisk for bebyggelsen i området, dog ikke flere en to etasjer over bakken. Etasjetallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel.
Bygninger innenfor område N3a og N3b kan bebygges med inntil 4 etasjeplan, hvor innredet loft kan inngå som 4.etasjeplan. (Jfr. PBL's definisjon av etasjeplan). Innredet loftsetasje kan avtrappes inn mot Møllerheia. Fremre fasadeliv kan ha maksimum 3 etasjer til gesims, 4.etasje (innredet loft) er tilbaketrukket.



Prinsipper for utførelse med møne max. Kote 25.00

- 3.19 BYGGEHØYDER:
Bebyggelse i to etasjer skal ha gesimshøyde maksimalt 6,5 meter mot offentlig gate og mot gårdsrom/passasje. Bygningsrådet kan justere kravet til gesimshøyde dersom tilstøtende bebyggelse tilsier det, for å ivareta en harmonisk sammenheng mellom nabobygninger. Bygningsrådet kan fastsette mønehøyden.

Gesimshøyde er høyde til skjæring mellom ytterveggens ytre flate og ytre takflate. Når bygningen er frittliggende, måles gesimshøyden i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse skal gesimshøyden tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårds plass/tun.

Når bygningen er frittliggende, måles mønehøyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I tett bymessig bebyggelse skal mønehøyden tilfredsstille kravet både mot fortau/gate og mot gårds plass/tun.

Eventuell ny bebyggelse innenfor område N3a og N3b mot Storgata skal i høyde og form tilpasses øvrig bebyggelse langs Storgata. Det henvises til pkt. 3.17. Bebyggelsen innenfor område N3a og N3b skal ikke ha høyere gesimshøyde enn 8.3 m i fremre fasadeplan mot gatenivå. Øvrige etasjer skal avtrappes bakover inn mot Møllerheia. Dette for at bygningsmassen ikke skal være for massiv i fasadeuttrykk.

Mønehøyde på bygningsmasse inn mot Møllerheia skal ikke overstige kote 25.00.

I område N3a og N3b skal utbyggingens øvre del deles opp i mindre enheter slik at Møllerheia fortsatt gir siluettvirkning i område og slik at bygningene har mere til felles med tilstøtende bebyggelse og lokal byggeskikk.

3.20

TAKFORM OG TAKPLAN. TAKTERRASSER:

Bygninger skal ha saltak. Valming og avledede takformer kan i det enkelte tilfelle tillates når det skjer i direkte harmoni med takformene i tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Innenfor område N3a og N3b kan pulttak tillates som avtrapping av etasjer inn mot Møllerheia. Horisontale tak, også som del av den samlede takflate, tillates ikke. Ved utnyttelse av etasje eller loft under takflate, er det ikke tillatt å gjøre inntrekninger i takflaten, det være seg ved gavl, møne eller raft. Dagslys skal sikres ved utbygde arker eller takvinduer. Samlet lengde av arker og/eller takvinduer skal ikke overstige 1/3 av byggets lengde. Takterrasser er ikke tillatt, heller ikke terrasser etablert som inntrekninger i takflaten.

Innenfor område N3a og N3b tillates terrasser mellom sprang i tilbaketrukkene takflater.

Innenfor område B21 og del av område B20 tillates flate tak.

3.21

TAKVINKLER:

Takvinkelen skal være mellom 35° og 45°, og skal være den samme innenfor et område. Bygningsrådet skal vurdere annen takvinkel enn området alene tilsier, dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold, taler for det.

Innenfor område B21 og del av område B20 tillates flate tak.

3.22

HEVING / SENKING / ENDRING AV TAKFLATE:

Takflate på eksisterende bygning kan heves eller senkes og forøvrig endres når det skjer under de forutsetninger som gjelder for utforming av nybygg på stedet. Møneretning skal ikke endres.

3.23

UTENDØRS ANLEGG:

Utendørs anlegg skal harmonere med hvert enkelt områdes karakter og opprinnelige utforming.

- 3.24 **UTENDØRS LAGRING / VINTEROPPLAG:**
Utendørs lagring og vinteropplag, i lengre tid enn 3 mnd., skal ikke foregå på en måte som etter Bygningsrådets skjønn er skjemmende.
- 3.25 **INNHEGNINGER OG MURER:**
Bygningsrådet skal godkjenne dimensjonering og utforming av murer og innhegninger.
- 3.26 **UTVENDIG BELYSNING:**
Belysningsarmaturer på bygninger og ved offentlig trafikkområder bør samstemmes, slik at utebelysningen innenfor et område blir både hensiktsmessig og helhetlig.

KAP. 4: SPESIELLE BESTEMMELSER.

- 4.1 **BYGGEOMRÅDE: BOLIGFORMÅL B 1 - B 34.**
- 4.1.1 **NÆRINGS- O.A. VIRKSOMHET I BOLIGOMRÅDE:**
I boligområde skal ikke etableres nærings- og annen virksomhet som i sin art og omfang sjenerer bomiljøet, eller medfører forstyrrende trafikk til og innenfor området.
- 4.1.2 **LEKEPLASSER OG FRIAREALER:**
I etthvert område der det er boliger, skal det være lekeplass/er i samsvar med kommunens vedtekter til Plan- og bygningslovens § 69.3. Også ved oppføring av enkeltboliger, og ved bruksendring til bolig, skal et områdes samlede behov for lekeplasser etter vedtektene, dekkes. Lekeplasser skal være opparbeidet innen boliger tas i bruk.
- I område N3a og N3b: Lekearealer og felles møteplass må vises på detaljplankart før godkjenning, både det som kan løses innenfor område N3a og N3b og det som eventuelt kan løses utenfor N3a og N3b.
- 4.1.3 **STØYSKJERMING:**
Før tillatelse til bygging eller omdisponering til boligformål blir gitt, skal det utarbeides en støyvurdering iht. gjeldende retningslinjer. Nødvendige skjermingstiltak i form av fasadeisolering o.a. for å få akseptable innendørs lydforhold i boligene, skal gjennomføres i samsvar med gjeldende normer.
- 4.1.4 **ADKOMST TIL B35:**
Boligområde B35 skal ha kjøreadkomst via næringsområde N1.
- 4.2 **BYGGEOMRÅDE: NÆRINGSFORMÅL N 1 - N 16.**
- 4.2.1 **NÆRINGSFORMÅL I OMRÅDENE V46, N11 OG N12:**
Bebyggelsen i områdene skal være i 2 etasjer, med maks mønehøyde 10,5 meter. Møneretningen skal være tilnærmet vinkelrett på Smith Petersens gate. Gjennom område N11 skal det, visavis Sentralbakken, være en allmenn, åpen gangpassasje.

- 4.2.2 **BOLIG- O.A. FORMÅL I NÆRINGSOMRÅDE:**
Boliger tillates over 1. etg. og på loft, dog ikke i bygg med mulig støyende virksomhet (f.eks. hotell- og restaurantdrift). Dersom det allerede er bolig og næringsformål i en bygning, kan næringsformålet ikke endres til formål som sjenerer bolig i den samme bygning eller i naboskapet. Annen kombinert arealbruk skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle.
- 4.2.3 **SJENERENDE VIRKSOMHET:**
I området kan ikke oppføres bygninger, eller eksisterende bygninger bruksendres, til næringsformål som ved lukt, støy, trafikk m.v., sjenerer nærmiljøet.
- 4.3 **BYGGEOMRÅDE: OFFENTLIGE BYGNINGER O 1 - O 8, O 10.**
- 4.3.1 **OMRÅDENES BRUK:**
Områdene O1 (Øvre Egelunden) og O2 (Aldersbygget) forutsettes brukt til bolig- og institusjonsformål, og områdene forøvrig:
- | | |
|-----------------------|--|
| O3 (Barneskolen m.v.) | - kommunale formål. |
| O5 (Sjømannshjemmet) | - bolig- og institusjonsformål, barnehage. |
| O6 (Damskipsbrygga) | - turismeorientert service. |
| O7 (Rutebilområdet) | - posthus, politistasjon o.a. offentlige formål, service. |
| O8 (Torskeholmen) | - hurtigbåthavn, fiskerihavn, sjøorienterte kulturaktiviteter, sjøbad og endel handel, service- og kontorvirksomhet. |
| O10 (Kirkeheia) | - Grimstad kirke, park og friluftsscene. |

Endrede bestemmelser til felt O4 og del av felt F3 (bestemmelse 4.3.2- 4.3.11):

- 4.3.2 **KRAV OM DETALJREGULERING**
Tiltak innenfor felt O4 og del av F4 gis unntak fra krav om detaljregulering.
- 4.3.3 **STØY (PBL § 12-7, NR. 3)**
Støy skal holdes innenfor anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2016, eller til enhver tid gjeldende retningslinje. Ved søknad om tillatelse til tiltak må støynivå dokumenteres og tiltak vurderes. Støynivå på utendørs oppholdsareal for bolig skal ikke overstige $L_{den}=55dB$.
- 4.3.4 **TILGJENGELIGHET OG UNIVERSELL UTFORMING (PBL 12-7 NR. 4)**
Det skal tilstrebes universell utforming innenfor planområdet slik at alle grupper får god tilgjengelighet.
- 4.3.5 **KULTURMINNER (PBL §12-7 NR. 6)**
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.
- 4.3.6 **BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)**
- 4.3.6.1 **Sentrumsformål (SF1-3)**

a) Arealbruk (PBL 12-7 NR. 1)

Området skal benyttes til sentrumsformål. Det tillates ikke boligformål på gateplan.

b) Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

c) Utforming og materialvalg

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 35° og 45°. Det kan vurderes annen takvinkel enn området alene tilsier, dersom hensynet til gatebildet eller andre forhold, taler for det.

d) Grad av utnytting og byggehøyder (PBL 12-7 NR. 1)

- Det tillates inntil 100% bebygget areal (%-BYA).
- Maksimal mønehøyde er k+23.

4.3.6.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1)

a) Arealbruk (PBL 12-7 NR. 1)

Området skal benyttes til privat og offentlig tjenesteyting. Det tillates boligformål i øvre etasjer.

b) Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet, ligger byggegrensen i formålsgrensen.

c) Utforming og materialvalg

Ny bebyggelse og tiltak skal ha høy kvalitet i utforming av bygningsmessige detaljer og materialkvalitet.

Eksisterende bygg innenfor bestemmelsesområde #3 tillates revet. Ny bebyggelse innenfor #3 skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og stedets karakter når det kommer til volum og utforming. Tak ut mot gate skal ha takvinkel 40°.

Fasademateriale på ny bebyggelse innenfor #3 skal være treverk. Fasaden skal bestå av liggende høvlet panel. Fargebruk skal være basert på historiske farger i Grimstad sentrum.

Reklamefelt for aktiviteter og arrangementer i kulturhuset tillates på fasaden. Slike reklamefelt skal integreres i vegg. Neonskilt og metallplater tillates ikke.

Illustrasjon datert 05.09.2022 skal ligge til grunn for utforming, materialvalg, takvinkel og fargevalg.

Takutstikk innenfor #3 må begrenses for å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

d) Grad av utnytting og byggehøyder (PBL 12-7 NR. 1)

- Det tillates inntil 100% bebygget areal (%-BYA).
- Maksimale mønehøyder er som følger:
 - Innenfor #1 k+32
 - Innenfor #2 k+26
 - Innenfor #3 k+21

- 4.3.7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 2)
- 4.3.7.1 Veg (f_V1 og o_V2)
Feltene er avsatt til adkomst til parkeringshus.
f_V1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig.
- 4.3.7.2 Kjøreveg (o_KV)
Feltet er avsatt til kjøreveg.
- 4.3.7.3 Torg (f_TO)
Feltet er avsatt til torg. Arealet er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Det tillates ikke installasjoner som vanskeliggjør adkomst for nødetatene, varelevering eller renovasjon.
- 4.3.7.4 Gatetun (f_GT1 og o_GT2)
Gatetun skal opparbeides som sambruksareal for gående, syklende og kjørende.
f_GT1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor f_GT1 og o_GT2 tillates det ikke installasjoner som vanskeliggjør adkomst for nødetatene, varelevering eller renovasjon.
- 4.3.7.5 Gangveg/Gangareal/Gågate (f_GG1-2, o_GG3-4)
Feltene er avsatt til gangveg/gangareal/gågate.
f_GG1-2 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig.
- 4.3.7.6 Parkering (o_P1, o_P3, f_P2, f_P4)
Feltene er avsatt til parkering. f_P3-4 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig.
o_P1 og f_P2 skal opparbeides i henhold til krav om universell utforming. Ved o_P3 og f_P4 skal det vurderes tiltak som hindrer rygging direkte ut i veien.
- 4.3.8 GRØNNSTRUKTUR
- 4.3.8.1 Friområde (f_FRI1, o_FRI2)
Feltene er avsatt til friområde. Arealet skal opparbeides med belegningsstein.
f_FRI1 er felles for gbnr 200/1308, 200/1310, 200/1070 og 204/1. Området skal være offentlig tilgjengelig. Innenfor f_FRI1 og o_FRI2 er det ikke tillatt med tiltak eller installasjoner som kan være til hinder for rømningsvei fra felt T1.
- 4.3.9 SIKRINGS-, STØY-, OG FARESONER (§11-8A)
- 4.3.9.1 Frisiktsone H140_1-2
I områder med frisiktsone skal avkjørsler ha fri sikt på 0,5 meter over tilgrensende vegers plan.
- 4.3.10 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG – BESTEMMELSESONMRÅDE #1-4
Bestemmelsesområde #1-3 angir maksimalt tillatt mønehøyde for bebyggelse innenfor T1:
○ Innenfor #1 k+32
○ Innenfor #2 k+26

- Innenfor #3 k+21

Bestemmelsesområde #4 angir avgrensningen av buffersone mot Nygaten 2. Innenfor avgrensningen av #4 skal det etableres grøntfelt og beplantning. Adkomst og tilgang til brannhydrant skal ivaretas.

4.3.11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER - FØR MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor T1 og #3 skal utomhusarealene innenfor o_P1, o_P3, f_P2, f_P4, f_GT1, o_GT2, f_FRI1 og o_FRI2 være ferdig opparbeidet, i tråd med situasjonsplan O01 datert 27.01.2022.

4.4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER: GÅGATE, FORTAU, PLASS, GANG/SYKKELVEI OG KJØREVEIER.

4.4.1 DETALJPLAN:

Arbeid på trafikkareal skal utføres etter en av Bygningsrådet godkjent plan som redegjør for utførelsen, så som gate- og fortausbelegning, kantsteinsutforming, gjerder/murer og trappeanlegg, beplantning, belysningsarmaturer m.v. Etappevise utbygginger skal redegjøres for. Når trafikkarealet grenser til bevaringsområde, skal Fylkeskulturetaten gis anledning til å uttale seg til planforslaget.

4.4.2 TUNNELLADKOMSTER: T 1 - T 6:

Trafikkområder merket T er framtidige adkomstarealer for tunell med parkeringsplasser i Møllerheia. Område T5 har tidsbegrenset regulering til trafikkformål, til Møllerheiatunnellen er gjennomført, hvoretter T5 inngår i Spesialområde: bevaringsformål, mrk. V38.

4.4.3 LEKEAREAL:

I gågateområde kan etableres lekeareal, med sandkasse, gyng o.l.

4.5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE: HAVNEFORMÅL H 1 (SJØAREAL).

4.5.1 BRUK:

I området skal ikke etableres småbåthavner med flytebrygger.

4.6 FRIOMRÅDE: PARK, TUROMRÅDE, TURVEI F 1 - F 6.

4.6.1 VEGETASJON:

Ved alle tiltak i friområdene skal det tas nøye hensyn til eksisterende vegetasjon, og stedegen vegetasjon skal foretrekkes.

4.6.2 OPPARBEIDING:

Friområde skal opparbeides parkmessig ut fra sin egen karakter, og kan ha anlegg og innretninger for dette formål (f.eks. for å lette ferdselen i området).

4.6.3 BYGNINGER M.V.:

Bygningsrådet kan bare tillate bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av områdene, herunder lekeplasser, med sandkasse, gyng o.l. Luftspenn, master og fellesantennner skal bare tillates når de ikke

forstyrrer nær- og fjernvirkninger av friområde.

4.7 FRIOMRÅDE TURSTI / FELLES AVKJØRSEL (KRYSS-SKRAVUR).

4.7.1 OPPARBEIDING:

Felles avkjørsler skal opparbeides i fellesskap av de eiendommene avkjørslene gjelder.

4.7.2 FELLES AVKJØRSEL MELLOM B 13 OG B 15:

Felles avkjørsel mellom B13 og B15 skal stenges for motorkjøretrafikk når tunneladkomst T1 er etablert, hvoretter kjøreadkomst skal skje via område B35.

4.8 FRIOMRÅDE SJØ FS 1.

4.8.1 BRUK:

Innenfor området tillates alminnelig ferdsel og utøvelse av rekreasjon. Det kan tillates mindre brygger og anlegg som har naturlig tilknytning til området, jfr. bestemmelser i Havne- og farvannsloven. Småbåthavner m/flytebrygger er ikke tillatt.

4.9 SPESIALOMRÅDE: ANTIKVARISK / KULTURHISTORISK
BEVARINGSOMRÅDE, V 1 - V 52.

Med tilleggsbetegnelse b, n eller o, for hovedsakelig bolig-, nærings- eller offentlig formål.

4.9.1 SAKSBEHANDLING:

Antikvarisk myndighet skal gis anledning til å uttale seg før Bygningsrådet behandler plan- og byggesaker innenfor og inntil bevaringsområdene.

4.9.2 BYGNINGERS BRUK:

Hovedarealbruken i bevaringsområdene er vist på plankartet.

4.9.3 GRAD AV UTNYTTING: TOMTEUTNYTTELSE:

Eksisterende grad av tomteutnyttelse, (skal opprettholdes med de fortetninger som Bygningsrådet godkjenner).

Når spesielle forhold foreligger, f.eks. ved uvanlige tomtestørrelser, kan Bygningsrådet gjøre vedtak om annen grad av utnyttning, for å oppnå et bygningsmiljø som samsvarer med reguleringsplanens intensjoner.

4.9.4 OPPMÅLING OG REGISTRERING:

Før Bygningsrådet godkjenner endring ved noen bygning innenfor et bevaringsområde, skal bygningen og evt. også de nærmeste omgivelser oppmåles og alle historiske interessante forhold registreres i samråd med antikvarisk myndighet.

4.9.5 RIVING:

Riving er ikke tillatt.

Dersom Bygningsrådet gjør unntak fra dette forbud, kan Rådet kreve oppført ny bygning som i volum, dimensjonering og karakter harmonerer med bygningsmiljøet forøvrig.

- 4.9.6 MATERIAL- OG FARGEVALG, DETALJLØSNINGER:
Ved alle byggesaker skal material- og fargevalg, samt detaljløsninger harmonere med omgivelsene og sikre en forsvarlig miljøtilpassing.
- 4.9.7 UTBEDRING, REPARASJON OG EKSTERIØRENDRINGER:
Ved utbedring og reparasjon, samt alle endringer av eksteriøret, skal bygningens karakter (mht. materialbruk, vindus- og dørtypen, detaljer, farger m.v.) opprettholdes eller føres tilbake til opprinnelig karakter, slik at eksteriøret harmonerer med områdets bygningsmiljø. Eksteriørendringer skal være så lite omfattende som mulig for å dekke de praktiske behov.
- 4.9.8 TILBYGG, PÅBYGG OG UNDERBYGG, SAMT HEVING, SENKING OG ENDRING AV TAKFLATE:
Tilbygg, påbygg og underbygg, samt heving, senking og endring av takflate, er bare tillatt når det opprettholder den eksisterende bygning særpreg, og endringene er særlig godt tilpasset eksisterende bygningsmiljø.
- 4.9.9 GJENOPPFØRING AV TOTALSKADET BYGNING:
Gjennoppført bygning skal tilpasses miljøet, ut fra forutsetningene som gjelder for nybygg.
- 4.9.10 FLYTTING AV BYGNINGER TIL OMRÅDET:
I bevaringsområdet kan gjennoppføres eldre, bevaringsverdige bygninger fra andre steder i byen, dersom bygningene i alder og karakter harmonerer med områdets eksisterende bebyggelse og miljø.
- 4.9.11 NYBYGG M.V.:
Ved nybygg, tilbygg eller andre endringer i bebyggelsen, skal bevaringsområdets arkitektoniske karakter søkes bevart, ikke bare ved imitering av gamle uttrykksformer, men ved uttrykksformer av vår egen tid, som ved helhetlig form er tilpasningsdyktig mot den stedegne trearkitekturen.
- 4.9.12 UVANLIGE BYGNINGER:
Uvanlige bygninger kan tillates i bevaringsområde når de ved sin arkitektoniske styrke i seg selv, og ved sin harmoni med omgivelsene, positivt uttrykker bybildets forandring over tid.
- 4.9.13 PARKERINGSDEKNING:
Parkeringsdekning skal sikres i samsvar med kommunens vedtekter til PBL § 69.3. Bygningsrådet kan kreve at parkering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.
- 4.9.14 GARASJE:
Enkeltgarasje for bolig skal løses som frittliggende bygning, ikke over 20m². Dobbelgarasjer og felles løsninger skal vurderes særskilt. Bygningsrådet kan kreve at garasjering skal skje utenfor egen eiendom når hensynet til eksisterende bebyggelse og utearealer gjør det ønskelig.
- 4.9.15 EKSISTERENDE BYGGELINJER, GATELIV, SMAU M.V.:
Eksisterende gateforløp, smau og hevdete snarveier, skal opprettholdes, likeledes byggelinjer og forskyvninger i disse mot gate. Byggelinje for nybygg skal opprettholde områdets særpreg. Plankartet viser bare områdenes hovedavgrensninger og enkelte byggelinjer.

- 4.9.16 UTEANLEGG:
Eldre terrassemurer og brygger, eldre gjerder, trappeløp, gatebelegg og utebelysning, skilter (bortsett fra trafikkskilt), skal bevares eller tilbakeføres til tidligere, tradisjonell material- og formbruk. Bygningsrådet kan utarbeide regler for utforming av skilt.
- 4.9.17 EKSISTERENDE TRÆR:
Eksisterende trær må ikke fjernes.
- 4.9.18 GRUNNFJELL I DAGEN:
Naturformet grunnfjell i dagen skal ikke fjernes eller tildekkes.
- 4.9.19 INNVENDIGE ARBEIDER:
Bygninger kan moderniseres innvendig (arkitektonisk og teknisk), under forutsetning av at eventuelle eksteriørendringer i den forbindelse utføres etter de forutsetninger som forøvrig framgår av disse bestemmelser.
- 4.11 SPESIALOMRÅDE: ANLEGG I SJØEN AS 1 - 3.
- 4.11.1 SMÅBÅTHAVN:
I området kan etableres småbåthavner, herunder gjestehavn.
- 4.12 SPESIALOMRÅDE: FRILUFTSOMRÅDE FL 1.
- 4.12.1 BRUK:
Området skal nyttes som friluftsområde. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller etablere anlegg som etter Bygningsrådets skjønn er i strid med reguleringsformålet.
- 4.12.2 INNMARK:
Det er ikke tillatt å opparbeide regulert friluftsområde til innmark, når dette kan være til hinder for allmennhetens bruk av friluftsområdet.
- 4.13 SPESIALOMRÅDE GO-CARTBANE, GO1
- 4.13.1 Eksisterende bygning med inngang fra Storgaten tillates i 1.etasje innredet til lokale for Go-cartbane. Før banen tas i bruk skal det dokumenteres at støynivåene og forurensning for de resterende etasjene og kringliggende utearealer ligger innenfor/under lydkravet og forurensningskravet som settes av myndighetene. Drift av banen tillates mandag - torsdag mellom kl.08.00 og kl.22.00, fredag og lørdag mellom kl.08.00 og kl.24.00, søn- og helligdager mellom kl.13.00 og kl.22.00.

GTE/PLANAVD./VCJ

25.09.1991

03.10.1991

14.10.1991 (korrektur)

Vedtatt av kommunestyre i møte 11.11.1991, i sak 59/91,

11.11.1991 K-sak 59/91; just. pkt. 3.8

02.02.1992 mindr. ves. endr. bygn.rådet sak 1016/92 (nytt pkt. 4.1.4 og 4.7.2)

17.12.1998 Reg.endring område N3 ks-sak 084/98 (tilføyelser i pkt 3.18, 3.19, 3.20)

og 4.1.2) område N2 ks-sak 106/98 (nytt pkt. 4.13)
27.09.2022 Vedtatt ny retningslinje under §3.9 om fritak fra det generelle plankravet. TU-sak
22/127
15.11.2022 Endring felt O4 og del av felt F3