

REGULERINGSBESTEMMELSER TILHØRENDE

REGULERINGSPLAN FOR RÅDHUSKVARTALET – OSEBRO PORSGRUNN KOMMUNE

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området markert med plangrense på kartet.

Godkjent i bystyret den 12.05.05, sak 30/05.

Revidert i hht. bystyrevedtak den 24.11.05, sak 77/05.

Dato: 12.11.04

Rev. dato I: 04.07.05

Rev.dato II: 01.12.05

Rev.dato III: 11.04.24

Endring etter enklere prosess, dato 11.05.2026

INNHold

§ 1	Planområdet	4
§ 2	Hensikten med reguleringsplanen	4
§ 3	Reguleringsformål	4
§ 4	Fellesbestemmelser	5
4.1	Plankrav	5
4.2	Krav til dokumentasjon	5
4.3	Kommunalteknisk anlegg	6
4.4	Krav i forhold til flom	6
4.5	Krav i forhold til utfyllinger i elven	6
4.6	Tilgjengelighet i uteområder	6
4.7	Miljøkrav	6
§ 5	Byggeområder - generelle bestemmelser	6
5.1	Utforming generelt	6
5.2	Utforming av bebyggelse med fasade mot Storgata (K1-K12, Bev3)	7
5.3	Utforming av bebyggelse med fasade mot vannfronten (K1- K3, Bev1-Bev3, Bev4)	7
5.4	Uforming av bebyggelse mot Floodeløkka (K9, K10, B/Ko1, B/Ko2, B/Ko/O og Ko1-Ko2)	7
5.5	Boligkvalitet	8
5.6	Leke- og uteoppholdsarealer for boliger	8
5.7	Krav til parkering	8
5.8	Oppvarming	9
5.9	Støy	9
5.10	Automatiske fredete kulturminner	9
§ 6	Krav til rekkefølge	9
§ 7	Felles bestemmelser for spesialområde bevaring i hele området	10
§ 8	Byggeområder - spesielle bestemmelser	10
8.1	Boliger med tilhørende anlegg, felt B1-B5	11
8.2	Kontor, felt Ko1-Ko2	11
8.3	Offentlig bebyggelse, felt O1 - O4	11
8.4	Kombinert formål: Forr./bevertn./kontor/bolig, felt K1, K3, K4, K7, K8, K9, K10, K11, K12	12
8.5	Kombinert formål: Kontor/forretning /bevertning, felt K6	13
8.6	Kombinert formål: Offentlig/allmennyttig/forretning/bevertning/kontor, felt K2, K5	13
8.7	Kombinert formål: Boliger/kontor, felt B/Ko1 - B/Ko2	13
8.8	Kombinert formål: Bolig/kontor/offentlig, felt B/Ko/O	14
8.9	Kombinert formål: Offentlig/kontor, felt O/Ko	14
8.10	Kombinert formål: Offentlig/boliger, felt O/B	14
§ 9	Offentlige trafikkområder	14
9.1	Generelle bestemmelser	14
9.2	Miljøgate, felt TM1-TM3	14
9.3	Torg, felt T1-T8	15
9.4	Gate med fortau, felt TG1 -TG2	15
9.5	Gangveg, felt TGal1- TGal1	15
§ 10	Frrområde	16
10.1	Park, felt Park1-Park3	16
10.2	Småbåthavn, felt FS1-FS3	16
10.3	Annet frrområde i vassdrag, felt FV1-FV3	16
§ 11	Spesialområder	16
11.1	Områder for naturvern på land, felt SVL	16
11.2	Områder for naturvern i vassdrag, felt SVV	16
11.3	Områder for kommunaltekniske anlegg, felt SKV1-SKV3	16

11.4	Kulturelt bevaringsområde, SKB1-SKB3	16
11.5	Områder med rasfare	17
§ 12	Fellesområder.....	17
12.1	Felles parkering, felt FP.....	17
12.2	Felles gårdsplass, felt FG.....	17

§ 1 Planområdet

Reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det regulerede området slik det er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen og bestemmelsene er å legge til rette for at den nordre delen av sentrumsområdet kan fortettes med boliger, kontorer og næringsvirksomhet og utvikles videre til en levende og mangfoldig del av sentrum med forankring i lokale særtrekk, med høy grad av offentlig tilgjengelighet, attraktive byrom og variert kulturvirksomhet.

§ 3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål etter Plan- og bygningslovens §25:

Byggeområder for

- Bolig med tilhørende anlegg B1 – B5
- Kontor Ko1-Ko2
- Offentlig bebyggelse O1 - O4
- Bevertning Bev1 - Bev3, Bev4

Kombinerte formål

- Bolig/kontor B/Ko1 – B/Ko2
- Offentlig/bolig O/B
- Offentlig/kontor O/Ko
- Bolig/kontor/offentlig B/Ko/O
- Kontor/forretning/bevertning K6
- Forretning/bevertning/kontor/bolig K1, K3, K4, K7, K8, K9, K10, K11, K12
- Offentlig/allmenntilgjengelig/forretning/bevertning/kontor K2, K5

Offentlige trafikkområder

- Gate med fortau TG1-TG2
- Gangvei TGa1-TGa11
- Torg T1-T8
- Annet trafikkområde på land TM1-TM3, AV
- Parkering, underjordisk

Offentlige friområder

- Park, Park1 - Park3
- Småbåthavn FS1-FS3
- Annet friområde i vassdrag FV1-FV3

Spesialområder

- for bevaring av bygninger K1, K2a, K3, Bev1, Bev2, Bev3, K5a, K6, K7b, K8, K10b, K11, K12, B3, B4, B5, O/B, O1, O3a, , TGa1, TGa8
- for kulturelt bevaringsområde SKB1-SKB3
- Naturvernområde på land SVL
- Naturvernområde i vassdrag SVV
- Kommunalteknisk virksomhet SKV1- SKV3
- Områder med rasfare

Felles områder

- Felles gårdsplass, FG
- Felles parkering, FP

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Plankrav

Bebyggelsesplan

For følgende områder skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan med bestemmelser, i hht. plan- og bygningslovens § 28, før det gis igangsettingstillatelse: en felles bebyggelsesplan for felt K1 og FS1, en bebyggelsesplan for felt K2c, samt en for felt Ko2.

Bebyggelsesplanen skal omfatte hele byggefeltet og skal bl.a vise plassering av bygninger, gesimshøyder, byggehøyder, takform og vinkel og utforming av utearealer, kjøre- og gangadkomster, annet ubebygd areal samt sykkelparkering og sammenhengen med og tilknytning til tilstøtende byrom. Det skal legges fram plankart og fasadeoppriss av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med den eksisterende bebyggelsen i utbyggingsfeltet og på naboområdene.

Utomhusplaner

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §86a eller § 93 stilles det krav til utarbeidelse av detaljert utomhusplan. Utomhusplan skal vise opparbeidelse av utearealer, lekearealer, parkering for biler og sykler, oppstillingsplass for søppelcontainer og annen disponering av ubebygd område, herunder forstøtningsmurer og beplantning. Se også bestemmelsenes § 4.6. Søppelcontainere skal skjermes på en estetisk god måte. Igangsettelsestillatelsen gis ikke før utomhusplanen er godkjent av kommunen. Brukstillatelsen gis ikke før utearealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

4.2 Krav til dokumentasjon

Illustrasjoner

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §86a eller §93 stilles det krav til utarbeidelse av en fotomontasje eller fasadeoppriss som viser eksisterende bebyggelse sammen med den nye bebyggelsen og en skriftlig begrunnelse for bebyggelsens plassering og utforming i forhold til omgivelsene.

For utbygging innenfor spesialområde bevaring og innenfor arealer som grenser til spesialområde bevaring kan det kreves, i tillegg til de generelle kravene, utarbeidelse av en fysisk modell av utbyggingsområdet og tilstøtende områder.

Teknisk plan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge teknisk plan godkjent av Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk.

Geotekniske forhold, radon

Generelt

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §86a eller §93 stilles det krav om at geotekniske forhold og radon i grunnen skal være dokumentert. Ved evt. behov skal kravspesifikasjon til byggetekniske tiltak være en del av dokumentasjonsgrunnlaget. Håndtering av overflatevann skal dokumenteres.

Spesielle bestemmelser for arealer innenfor "Spesialområder, rasfare"

Se §11.5.

4.3 Krav i forhold til kommunalteknisk anlegg

Ved utbygging innenfor feltene K1, K2c, K9, B/Ko1, B/Ko/O og Ko2 skal det utarbeides en helhetlig plan som viser hvordan kommunalteknisk anlegget i grunnen blir ivaretatt.

4.4 Krav i forhold til flom

Alle bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler fuktighet skal bygges høyere enn ~~NGO~~ kote +~~2,3~~ 3,1 m. Bygningskonstruksjoner m.m. som ligger lavere enn denne høyden må utføres slik at det tåler å settes under vann.

4.5 Krav i forhold til utfyllinger i elven

Før det gis igangsettingstillatelse for evt. utfyllinger i elva må de nødvendige grunnundersøkelsene gjennomføres og evt. tiltak må gjennomføres i samråd med Porsgrunn kommune og NVE.

Ved utfylling eller andre bygningsmessige tiltak i elven, som brygger og lignende, skal disse gis en utforming og en avslutning mot vannet som er tiltalende, i gode slitesterke materialer. Åpne steinfyllinger eller store steinblokker tillates ikke.

4.6 Tilgjengelighet i uteområder

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede, og arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Offentlige veier og adkomster skal ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:15.

Friområder og fellesområder skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområder for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

4.7 Miljøkrav

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §86a eller §93 skal det utarbeides et miljøprogram der ressurs-, miljøhensyn og estetikk er integrert i helhetlige arkitektoniske løsninger. Miljøprogrammet skal dokumentere at prosjektet skal kunne bygges, drives og rives uten alvorlige konsekvenser for miljøet. Følgende temaer skal behandles:

- materialbruk i et livsløpsperspektiv
- miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med lavt forbruk per bebygd areal, lavt elektrisitetsforbruk, fleksibel energiforbruk og valg av energikilder
- samspill mellom utearealer og bebyggelsesstruktur med vekt på vannbehandling og bruk av vegetasjon i uteområder.

§ 5 Byggeområder - generelle bestemmelser

5.1 Utforming generelt

Bebyggelsen skal ta hensyn til områdets bebyggelsesstruktur og gi gode overganger til tilgrensende bebyggelse. Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Endegavler som blir stående mer enn et år skal gis en avsluttet utforming og behandling.

Bebyggelsen skal holdes innenfor de på plankartet angitte formåls-/byggegrenser.

Bebyggelse skal ha maks. byggehøyde (bh) og gesimshøyde (gh) som angitt i §8, Byggeområder - spesielle bestemmelser, eller som angitt på plankartet for hvert felt/del av felt. Byggehøyde er byggets høyeste punkt.

Eventuelle elementer over dette (ventilasjon og lignende) skal ikke være over 0,5 m høye, og være trukket inn minst 1,5 m fra vegglinn i toppetasjen.

Høye, lukkede sokkeletasjer mot gater eller strandpromenaden tillates ikke. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige gater, plasser og friområder.

Gjerder og murer tillates oppført etter at særskilt tillatelse er gitt. Disse skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon registreres og i søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §86a eller §93, skal det redegjøres for hvordan det foreslåtte tiltaket forholder seg til denne vegetasjonen. Vegetasjon som skal bevares skal skjermes mot skader i byggetiden.

I byggeområder skal det redegjøres for solforhold for nye bygg med tilhørende utearealer. Konsekvenser for naboeiendommene skal også tas med i redegjørelsen.

5.2 Utforming av bebyggelse med fasade mot Storgata (K1-K12, Bev3)

Mot Storgata er formålsgrensen sammenfallende med byggegrensen hvis ikke annet er vist i planen og bygningenes fasade skal ligge i byggegrensen. Bebyggelsen som grenser til Storgata skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til gaten og skal utformes slik at den bidrar til en klar, romlig avgrensning av gaterommet. Husene skal ha møneretningen langsetter gaten. Taktekking skal være av takstein eller andre materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

Fortettingen i Storgata skal ta utgangspunkt i gatens historiske bebyggelsesstruktur og karakter. Nye bygninger med tilhørende uteomhusanlegg skal tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen og miljøet med hensyn til eksteriørets karakter, proporsjoner, utforming av fasader og bygningsvolumenes størrelse. Kopiering av den eksisterende bebyggelsen bør unngås. Volumene kan kreves delt opp og adskilt. Ingen bygning skal være lengre enn 30 m.

Fasadene skal preges av vertikale linjer. Utspring som balkonger tillates ikke mot gaten. Trapper og ramper skal utformes som en integrert del av bebyggelsen.

I byggefelt som henvender seg til Storgata tillates kun forretningsvirksomhet eller annen kundeorientert virksomhet i 1. etg på gateplan, med minst en inngang per virksomhet mot Storgata.

5.2.1 Utforming av ny bebyggelse i felt K10b på gbnr. 200/2566 m.fl.

Ny bebyggelse i felt K10b på gbnr. 200/2566 m.fl. skal ha et bebygd areal på maksimalt 275 kvm. Bygningen skal oppføres med saltak som går parallelt med Storgata. Det tillates en underordnet sidefløy med saltak parallelt med Lilleelvgata. Maksimal mønehøyde er kote +15,5. Maksimal gesimshøyde er kote +12,5.

Det tillates oppført 2 arker mot Storgata. Arkenes bredde (uten takutstikk) skal ikke være større enn 2,5 meter. Arkenes maksimale byggehøyde er kote +14,5. Det tillates inntil 3 takvinduer mot Storgata og inntil 3 takvinduer mot Lilleelvgata (sidefløy), med maksimal bredde 1,0 meter.

Fasade mot Storgata, gavlvegg mot nord og fasade på sidefløy mot Lilleelvgata skal ha utforming som harmonerer med nabobebyggelsen i Storgata 174 og 163. Dette gjelder blant annet fargesetting, materialbruk og detaljer. For fasader mot gårdsrommet henvendt mot Lilleelvgata tillates utforming med et moderne preg, inkludert balkonger/verandaer med glassrekkverk. Balkong-/verandadelen med fasade mot Lilleelvgata tillates noe synlig fra Storgata.

Byggegrensen mot Storgata og Lilleelvgata sammenfaller med formålsgrensen. Det skal være minst 1,4 meter fra ny bebyggelse til gbnr. 200/2564, og minst 0,9 meter fra ny bebyggelse til gbnr. 200/3785. Utover disse byggegrensene tillates takutstikk på maksimalt 50 cm plassert minst 5 meter over bakkenivå.

Eksisterende avkjørsel til feltet fra Lilleelvgata kan opprettholdes.

5.3 Utforming av bebyggelse med fasade mot vannfronten (K1- K3, Bev1-Bev3, Bev4)

Fortettingen mot vannfronten skal ta utgangspunkt i områdets historiske bebyggelsesstruktur og karakter. Nye bygninger med tilhørende uteomhusanlegg skal tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen og miljøet med hensyn til eksteriørets karakter, proporsjoner, utforming av fasader og bygningsvolumenes størrelse. Kopiering av den eksisterende bebyggelsen bør unngås. Nye bygninger med tilhørende uteomhusanlegg skal utformes og organiseres slik at det sikres et tydelig offentlig areal langs strandpromenaden samt gode utarealer, som i størst mulig grad er skjermet fra støy og luftforurensning. For Bev4 settes byggegrense i linje med formålsgrensen.

Det tillates ikke vanlig detaljhandel i bebyggelsen som henvender seg mot vannfronten. Forretningsvirksomheten kan være knyttet til kulturbasert næringsvirksomhet, salg av nisjeprodukter og spesialforretninger. Det tillates små verksteder med tilhørende utsalg.

5.4 Utforming av bebyggelse mot Floodeløkka (K9, K10a, B/Ko1-B/Ko2, B/Ko/O og Ko1-Ko2)

Bebyggelsen som grenser til Floodeløkka skal plasseres i byggegrensen. Denne bebyggelsen skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til gaten og skal utformes slik at den bidrar til en klar, romlig avgrensning av gaterommet. Bygninger som overstiger 30 m lengde, skal seksjoneres i fasaden. Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår at boliger og uteoppholdsarealer skjerms fra støy og luftforurensning.

Fasadene skal preges av vertikale linjer. Utspring som balkonger skal unngås mot gaten. Trapper og ramper skal utformes som en integrert del av bebyggelsen.

Gang- og kjøreadkomst til parkeringshuset under Floodeløkka skal utformes som en integrert del av bebyggelsen.

5.5 Boligkvalitet

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår at boliger og uteoppholdsareal skjerms fra støy og luftforurensning. Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nord-øst. For gjennomgående leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige 12 meter. ~~For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde.~~
50 % av nye boliger skal oppføres med livsløpsstandard.

5.6 Leke- og uteoppholdsarealer for boliger

For hver ny bolig i planområdet skal det settes av 25 m² til felles leke- og rekreasjonsarealer på bakkeplan per bolig. Inntil 10 m² av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg. I tillegg kommer 6 m² uteoppholdsareal på balkong, evt. 5 m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse. Felles uteomhusarealer skal være utformet slik at uteoppholdsplasser er tilgjengelige og brukbare for funksjonshemmede.

Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnyttning og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttingsgrad.

For felt K10b kan uteoppholds- og lekeareal for boliger legges til Reynoldsparken.

5.7 Krav til parkering

Bilparkering

Parkering av biler skal innpasses i underjordiske parkeringsanlegg, etter følgende normer:

Virksomhet	Enhet	Minimum antall bilplasser per enhet
Boliger		
Hybel - 2 roms	Bolig	0,75
3-roms - 4 roms	Bolig	1,0
Forretning	1000m ²	12,5
Kontor	1000m ²	12,5
Forsamlingslokaler	Sitteplasser	0,1
Restaurant	Sitteplasser	0,2

For felt B3, B4, B5 og felt O/B og felt K12 tillates parkering på bakkeplan.

Parkeringsplasser kan enten oppføres på eget område eller på andre områder i nærheten (maks 200 m gangavstand). Ligger parkeringen utenfor eget område skal det legges fram tinglyst erklæring som sikrer varig bruk av parkeringsplassene. For parkering i fellesanlegg er det mulighet å legge til rette for fleksibel bruk av plassene. Dersom virksomheten foregår etter kl. 17, eller på helligdager, kan kravet reduseres eller frafalles dersom det etter kommunens skjønn finnes tilstrekkelig parkering i tilgrensende områder. Parkeringsanlegg tillates anlagt under bakken innenfor utbyggingsfeltene og innenfor arealet som er angitt på plankartet. Dette forutsetter at anlegget kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for framføring av kommunal infrastruktur og ledninger.

For ny bygning i felt K10b på gbnr. 200/2566 m.fl. tillates maksimalt 1 parkeringsplass per boenhet. For andre formål tillates maksimalt 1,5 parkeringsplasser per 100 kvm.

Sykkelparkering

I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende normer der de angitte tall er å forstå som minimum antall plasser:

Virksomhet	Enhet	Antall sykkelplasser per enhet
Boliger		
Hybel - 2 roms	Bolig	1
3-roms - 4 roms	Bolig	2
Forretning	1000m ²	20
Kontor	1000m ²	20
Forsamlingslokaler	Sitteplasser	0,1
Restaurant	Sitteplasser	0,2

For ny bygning i felt K10b på gbnr. 200/2566 m.fl. skal det etableres minst 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. For andre formål skal det etableres minst 1 sykkelparkeringsplass per 50 kvm.

5.8 —Oppvarming

~~Byggetiltak innenfor planområdet tilknyttes fjernvarmeanlegget i Porsgrunn, i samsvar med PBL §66a om tilknytningsplikt og kommunens vedtekter til denne.~~

5.9 Støy

Støynivå innendørs og utendørs, samt lekearealer, skal ikke overstige ~~grenseverdiene gitt i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021~~ ~~støygrensene i rundskriv T-1442 fra Miljøverndepartementet.~~ For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

5.10 Automatiske fredete kulturminner

Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og antikvariske myndigheter underrettes, jfr. Lov om kulturminner §8 2. ledd.

§ 6 Krav til rekkefølge

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K3 skal eksisterende båthus på eiendommen gnr 200 bnr 2570 være revet. Dersom krav til lek- og uteopphold for K3 skal dekkes innenfor Park2, stilles det samtidighetskrav for opparbeidelse av Park2. Leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for K3.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K3 skal området i elven som er regulert til offentlig trafikkområde og byggeområde være fylt ut og opparbeidet i hht. planen.

Før det kan gis brukstillatelse for hvert av byggefeltene K9, B/Ko1, B/Ko/O og Ko2 skal:

- Floodeløkka være opparbeidet i sin helhet i henhold til reguleringsplanen.
- Parkeringshuset under Floodeløkka kunne dekke parkeringskravene for det respektive utbyggingsfeltet.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K2c skal T3 være opparbeidet i hht utomhusplan godkjent av kommunen. Utomhusplanen skal være godkjent før det gis igangsettelsestillatelse.

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K4 skal Park1 være tilrettelagt i hht utomhusplan godkjent av kommunen. Utomhusplanen skal være godkjent før det gis igangsettelsestillatelse.

§ 7 Felles bestemmelser for spesialområde bevaring i hele området

Bygninger skal bevares i den form og størrelsen de har i dag. Tilbygg, påbygg eller oppføring av nye bygninger som uthus eller liknende kan bare gjøres etter planer som er forelagt og godkjent av antikvarisk myndighet og kommunen. Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende bygninger skal en påse at bygningens karakter med hensyn til form, materialer, bygningselementer, detaljer, farger og lignende blir opprettholdt eller tilbakeført til det originale. Gjennomføring av alt arbeid utover ordinært vedlikehold skal forelegges ansvarlig antikvarisk myndighet til uttalelse.

Ved brann eller annen skade kan kommunen kreve bygningen eller annet element gjenoppført på samme sted og med samme utførelse som tidligere.

Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, belysning, skilt og lignende skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet med hensyn til utforming og plassering.

Det er tillatt å rive bygninger i områder som ikke er vist som bevaringsverdige. Nye bygninger som skal oppføres innenfor bevaringsområder må harmonere med den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til bygningsvolum, proporsjoner, utforming av fasader og materialbruk. Arbeidene med utforming av ny bebyggelse skal gjøres i samråd med ansvarlig antikvarisk myndighet.

§ 8 Byggeområder - spesielle bestemmelser

Generelt

Tabeller som viser maks. byggehøyder for byggeområdene i reguleringsplanen:

Område	Maks Gesims-høyde* (gh)	Maks bygge-høyde* (bh)	Maks utnyttelses-grad %BYA
B3	6	10	60%
B4, B5	3	7	60%
Ko1 mot Floodeløkka	12	12	80%
Ko1 mot Lilleelvg. t.	9	9	
Ko2	28	30	80%
O2	12	16	80%
O3	10	12	80%
O4	12	16	80%
Bev1	4	5	45% (20% for Bev4)
Bev2	8	12	
Bev3 mot Storgt.	4	8	
Bev3-4 mot elva	4	5	
K4	15	15	80%
K7a	10	12	80%
K5	12	12	
K10a	12	12	80%
K12	6	10	60%
B/Ko/O	12	12	80%
O/Ko	16	16	80%
O/B	6	10	80%

*Høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Område	Maks kote-høyde gesims (gh)	Maks kote-høyde bygge-høyde (bh)	Maks utnyttelses-grad %BYA
B1, B2	16,5	18,0	60%
K3, bygg mot Storgt.	12,5	16,5	
K3, fløybyggn.	8,5	12,0	
K9	17,5	17,5	
K2b, bygg mot Storgt.	13,5	17,5	
K2b, mot elva	10,5	14,5	
B/Ko1	17,5	17,5	

8.1 Boliger med tilhørende anlegg, felt B1-B5

Byggeområder omfatter tomter for boliger med tilhørende anlegg.

Felt B1 og B2

Maks tillatt %BYA er lik 60%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal være henholdsvis 16,5 og 18 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Oppføring av konstruksjoner på taket som heissjakt og føringsveier for tekniske anlegg kan tillates under forutsetninger av at dette tilpasses bygget og omgivelsene på en tiltalende måte.

Felt B3

Maks tillatt %BYA er lik 60%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal være henholdsvis 6 og 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Nye bygninger skal oppføres med tre som

hovedmateriale. Byggegrensen mot Osebrogata er sammenfallende med formålsgrensen og bygningenes fasade skal ligge i byggegrensen.

Felt B4 og B5

Maks tillatt %BYA er lik 60%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal være henholdsvis 3 og 7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Boligparkering skal dekkes på felles parkeringsareal, felt FP.

8.2 Kontor, felt Ko1- Ko2

Byggeområder omfatter områder for kontorbygg.

Felt Ko1

Maks tillatt %BYA er lik 80%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal være 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Maks tillatt gesimshøyde for bebyggelse som grenser til Lilleelvgata skal være maks 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Felt Ko2

Maks tillatt %BYA er lik 80%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde for en del av byggeområdet kan være 28 meter og 30 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for felt Ko2.

8.3 Offentlig bebyggelse, felt O1 - O4

Arealene nyttes til bygninger for offentlig virksomhet.

Felt O2

Maks tillatt %BYA er lik 80%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal henholdsvis være 12 meter og 16 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen

Det skal legges til rette for offentlig sykkelparkering innenfor formålsgrensen.

Felt O3

Maks tillatte BYA er 80%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal henholdsvis være 10 meter og 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen

Det skal legges til rette for offentlig sykkelparkering innenfor formålsgrensen.

Felt O4

Maks tillatt BYA er lik 80%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal henholdsvis være 12 meter og 16 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Bevertning, felt Bev1 - Bev3, Bev4

Arealene nyttes til bygninger for bevertning.

Bev1

Det tillates oppføring av et bygg i forlengelsen av fasaderekken i Storgata. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal være henholdsvis 4 og 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng på Rådhusplassen.

Bev2

Maks tillatt %BYA er lik 45%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal henholdsvis være 8 meter og 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Byggegrense er sammenfallende med eksisterende byggs utstrekning.

Bev3

Maks tillatt %BYA er lik 45%. For hovedbygning mot Storgata er maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde henholdsvis 4 meter og 8 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Det kan tillates en mindre utbygging nord for den viste byggegrensen. Nye bygg skal underordnes hovedbygning med hensyn til skala og volum med maks tillatt gesims- og byggehøyde på henholdsvis 4 og 5 meter.

Bev4

Maks tillatt %BYA er lik 25%. Nye bygg skal underordnes hovedbygning på K3 med hensyn til skala og volum med maks tillatt gesims- og byggehøyde på henholdsvis 4 og 5 meter.

8.4 Kombinert formål: Forr./bevertning/kontor/bolig, felt K1, K3, K4, K7, K8, K9, K10, K11, K12

Arealene kan nyttes til bebyggelse for forretning, bevertning, kontor og bolig.

Felt K1

Det skal utarbeides en felles bebyggelsesplan for felt K1 og felt FS1.

Fortettingen skal ta hensyn til både den bevaringsverdige bebyggelsen i Storgata 148 og 154 og Michel Seylmagers hus. Bebyggelsens skala og retning skal orientere seg spesielt i forhold til Michel Seylmagers hus. Siktlinjen mellom den bevaringsverdige bebyggelsen mellom Storgata og kaikanten skal opprettholdes. Adkomst og varelevering til eiendommene innenfor felt K1 og til felt Bev1 må sikres gjennom området. Det tillates ikke boliger i 1. etasje mot offentlige gangarealer og plassrom. Adkomst og varelevering kan tillates fra offentlig gangveg dersom utforming tar hensyn til myke trafikanter og vareleveringen er tidsbegrenset. Det tillates servicevirksomhet i forbindelse med gjestehavn.

Felt K3

Nye bygninger skal oppføres med tre som hovedmateriale. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde er angitt på plankartet.

Felt K4

Maks tillatt %BYA er lik 80%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal være 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrenser. Det tillates oppført balkong i 2. etasje i forbindelse med inngangsparti på fasaden mot Park1. Krav til lek- og uteoppholdsareal kan godkjennes innenfor felt Park1. Se også rekkefølgebestemmelser, §6.

Felt K7a

Maks tillatt %BYA er lik 80%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal henholdsvis være 10 meter og 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen

Bebyggelsen som grenser mot Rådhusgata skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til Rådhusgata og Rådhusplassen. Byggegrense mot Rådhusgata er sammenfallende med formålsgrensen. Det er ikke tillatt med boliger i første etasje. Økonomiinn ganger tillates ikke plassert ut mot Rådhusgata.

Felt K9

Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde er angitt på plankartet. Gangadkomst til parkeringshuset under Floodeløkka skal integreres i bygningen med adkomst fra Storgata.

Felt K10a

Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde er 12 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrenser.

Felt K12

Maks tillatt %BYA er lik 60%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal være henholdsvis 6 og 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

8.5 Kombinert formål: Kontor/forretning/bevertning, felt K6

Arealene kan nyttes til bebyggelse for forretning, kontor og bevertning.

8.6 Kombinert formål: Offentlig/allmenntilgjengelig/forretning/bevertning/kontor, felt K2, K5

Arealene kan nyttes til bebyggelse for kulturaktiviteter (forsamlingslokaler, utstilling, møtelokaler), bevertning, forretning eller kontor.

Felt K2b

Maksimal tillatt gesimshøyde og byggehøyde er vist på plankartet.

Felt K2c

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for felt K2c. Adkomst for varelevering og renovasjon må sikres til eiendommene innenfor feltet.

Felt K5

Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal være 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrenser.

8.7 Kombinert formål: Boliger/kontor**Felt B/Ko1**

Arealene kan nyttes til bebyggelse for boliger og kontor. Boliger tillates ikke i første etasje. Andel boliger skal være minst 50% av brutto bruksareal. Adkomst til underjordisk parkeringsanlegg skal integreres i bebyggelsen med fasade mot Floodeløkka. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde er angitt på plankartet.

Felt B/Ko2

Arealene kan nyttes til bebyggelse for boliger og kontor.

8.8 Kombinert formål: Bolig/kontor/offentlig, felt B/Ko/O

Arealene kan nyttes til bebyggelse for boliger, kontor og/eller offentlig virksomhet. Boliger tillates ikke i første etasje. Maks tillatt %BYA er lik 80%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal være 12 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Hvis ikke annet er angitt er byggegrenser sammenfallende med formålsgrensen. Det tillates utkjøring fra underjordisk parkeringsanlegg integrert i fasade mot Floodgate.

8.9 Kombinert formål: Offentlig/kontor, felt O/Ko

Arealene kan nyttes til bebyggelse for kontor og/eller offentlig virksomhet. Maks tillatt %BYA er lik 80%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal være 16 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

8.10 Kombinert formål: Offentlig/boliger, felt O/B

Arealene kan benyttes til bebyggelse for boliger og offentlig formål institusjon. Maks tillatt %BYA er lik 80%. Maks tillatt gesimshøyde og byggehøyde skal være henholdsvis 6 og 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Parkering tillates dekket på opparbeidete parkeringsplasser på felles parkeringsplass, felt FP.

§ 9 Offentlige trafikkområder**9.1 Generelle bestemmelser****Gangareal**

Alt gangareal må ha et fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler. Gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate. Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av gangareal mot kjøreareal skal gjennomføres med kantstein og nedsenket kantstein.

Gangfelt med nedsenket kantstein

Gangfelt skal utformes slik at det er tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Gangfeltet skal gå vinkelrett ut fra fortauet av hensyn til blinde og svaksynte. Det skal anlegges nedsenket kantstein med høyde på 20 mm fra gatenivå, slik at rullestolbrukere har god framkommelighet samtidig som terskelen er høy nok til at blinde kan orientere seg etter den.

Kjøreveier

Offentlige kjøreveier skal utføres med fast dekke.

9.2 Miljøgate, felt TM1-TM3

I områdene skal det opparbeides miljøgate, utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede, langs og over gaten.

9.3 Torg, felt T1-T8

Områdene skal utformes og tilrettelegges for trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Det skal det legges vekt på god formgivning slik at områdene framstår som attraktive, funksjonelle og gode byrom.

Felt T1

Området skal nyttes som offentlig gang-/sykkelveg/strandpromenade.

Felt T2

I området skal det anlegges et offentlig torg. Trafikk i Storgata skal kunne kjøre gjennom området. Det er tillatt med torghandel innenfor området, men det tillates ikke oppført faste konstruksjoner. Areal under torgets øverste nivå kan brukes til forretning, spisested, kontorer og til lagring i forbindelse med aktiviteter knyttet til dette området og felt T3 Østre Brygge.

Felt T3 Østre Brygge

Området skal opparbeides som en del av strandpromenaden og et offentlig område for opphold og lek. Minst 50% av arealet skal legges til rette for uteopphold og lek for barn og unge. Utforming fastlegges gjennom detaljplan/utomhusplan. Det tillates oppført mindre konstruksjoner knyttet til områdets funksjon. Utforming og plassering av disse skal godkjennes av kommunen.

Felt T4

I området skal strandpromenaden opparbeides. Området kan benyttes for varelevering/renovasjon til felt K2c.

Felt T5

I området skal strandpromenaden opparbeides. Området kan benyttes til varelevering/renovasjon til felt K3.

Felt T6

Området kan benyttes til kjøring til felt O1, K5 og K6.

Felt T7

Trafikk i Rådhusgata skal kunne kjøre gjennom området.

Felt T8

I området skal strandpromenaden opparbeides.

9.4 Gate med fortau, felt TG1 -TG2

Felt TG2

Det er tillatt med bebyggelse/konstruksjon i forbindelse med adkomst til underjordisk parkeringsanlegg.

9.5 Gangveg, felt TGa1- TGa11

Felt TGa2, TGa4, TGa7

I områdene skal det opparbeides gangveger som også skal kunne benyttes til kjøring til tilliggende eiendommer.

Felt TGa8

Området skal sikre gangforbindelse til felt T5. Området kan også benyttes for varelevering/renovasjon til felt K3 og Bev2.

§ 10 Friområde

10.1 Park, felt Park1-Park3

Innenfor disse områdene skal det legges til rette for opphold, rekreasjon, lek og aktiviteter.

Før det iverksettes arbeid med opparbeidelse og/eller oppgradering av feltene Park1 og Park2, skal det utarbeides plan som viser:

- sammenhengen med tilstøtende offentlige og private arealer
- terrengbehandling med høydeangivelser, gangarealer og arealer for opphold, rekreasjon og lek.
- beplantning, møblering og materialbruk.

I felt Park1 skal gangaksen fra Kammerherreløkka mot Rådhuset gjennom området opprettholdes og danne utgangspunktet for en eventuell opprusting av parken. Nordre del av Park1 gjøres mer brukervennlig.

10.2 Småbåthavn, felt FS1-FS3

Området tillates benyttet til gjestehavn for fritidsbåter. Konstruksjoner og flytende installasjoner skal være av høy estetisk kvalitet og ha en høyde som ikke hindrer utsynet utover vannet. Det skal utarbeides en felles bebyggelsesplan for felt FS1 og felt K1.

10.3 Annet friområde i vassdrag, felt FV1-FV3

Områdene FV1 og FV2 tillates benyttet til faste og flytende installasjoner i forbindelse med Tusenårsstedet (felt T2). Installasjonene skal ha en høy estetisk kvalitet og en høyde som ikke hindrer utsynet utover vannet.

Område FV3 tillates benyttet til gjestekai for større fritidsbåter. Konstruksjoner skal være av høy estetisk kvalitet.

§ 11 Spesialområder

11.1 Områder for naturvern på land, felt SVL

I område SVL skal landskapet vernes. Oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg tillates ikke. Vesentlige terrenginngrep, hogst av vegetasjon, samt anlegg av veger og nye parkeringsplasser tillates ikke.

11.2 Områder for naturvern i vassdrag, felt SVV

I område SVV skal landskapet vernes. Byggetiltak kan tillates av hensyn til sikkerhet og skal godkjennes av kommunen.

11.3 Områder for kommunaltekniske anlegg, felt SKV1-SKV3

Områdene SKV1 og SKV3 skal benyttes til transformatorstasjoner.

Område SKV2 skal benyttes til pumpehus.

11.4 Kulturelt bevaringsområde: Bevaring for områder med bygninger og anlegg, felt SKB1-SKB3

I områdene SKB2 og SKB3 skal eksisterende hager bevares.

Byggetiltak kan tillates av hensyn til sikkerhet og skal godkjennes av kommunen.

I område SKB2 kan det ved istandsetting av bolverk som sikring mot utgraving, erosjon og rasfare, tillates mindre bryggeanlegg. Disse skal gis en nøktern utforming, tilpasses terreng og ikke være dominerende.

Bryggene skal ha maks areal på 12 m² og ikke overstige 2 meters bredde. Det tillates oppført redskapsboder/lysthus med et maks areal på 6 m² i hageparsellene.

11.5 Områder med rasfare

Generelt

Dette er områder som i risikoanalyse for leirskred (NGI 04.04.05) er definert som "faresoner".

Krav ved bygnings- og/eller anleggstiltak

Alle tiltak innenfor soner som viser arealer med risiko for leirskred skal dokumentere at områdestabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret. Alle nye tiltak på kai eller innenfor ytterste husrekke mot elva skal dokumentere lokalstabilitet av kai og bryggeanlegg.

Områder langs elva som ligger innenfor faresonen "Midtbyen" skal erosjonssikres ned til 14 m dyp. Med erosjonssikring menes minimum 0,7 overdekning over steinige masser.

§ 12 Fellesområder

12.1 Felles parkering, felt FP

Innenfor området tillates anlagt felles parkeringsplass for boligene i felt O/B, B4 og B5. Parkeringsplassen skal utformes med vegetasjonsskjerm mot eksisterende bensinstasjon i Hovenggata 2 og Hovenggata.

12.2 Felles gårdsplass, felt FG

Området skal benyttes som felles gårdsplass for virksomhetene i felt K5 og K6.

Bestemmelsene er revidert i henhold til bystyrevedtak den 24.11.05, sak 77/05.