

Reguleringsbestemmelser for

Midtbyen

Porsgrunn kommune

**Egengodkjent av bystyret 12.05.05/01.09.05
(sak 31/05) og 15.12.05 (sak 87/05)**

**Endret i h.h.t. Fylkesmannens skriv av 26.09.06
(Fylkesmannens avgjørelse av klage på Bystyrets egengodkjenningsvedtak i
sak 31/05)**

§ 1. GENERELT	3
1.1 Formål	3
1.2 Planavgrensning	3
1.3 Området reguleres til følgende formål ¹⁾ :	3
§ 2. FELLESBESTEMMELSER	4
2.1 Plankrav	4
2.2 Krav til dokumentasjon i enkeltsaker	5
2.3 Rekkefølgekrav	6
2.4 Boligkvalitet	6
2.5 Støy	7
2.6 Leke-/rekreasjons- og uteoppholdsareal for boliger	7
2.7 Tilgjengelighet i uteområder	7
2.8 Eksisterende vegetasjon	7
2.9 Krav til parkering for bil og sykkel	8
2.10 Oppvarming	8
2.11 Automatisk fredede kulturminner	9
§ 3. BYGGEOMRÅDER	9
3.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene (BK1-11, K1 og H1)	9
3.2 Områder for boliger, kontorer, forretning, bevertning (BK1-BK9 og BK11).	11
3.3 Områder for boliger, kontorer, forretning, bevertning (K1)	12
3.4 Område for hotell (H1).	12
3.5 Område for boliger, kontorer, forretning (BK10)	13
§ 4. SPESIALOMRÅDER	13
4.1 Spesialområder bevaring – områder med bygninger som skal bevares (SBK1a-1b, SBK 2-3, SK1, SH1, SA1 og SAK1-2)	13
4.2 Bestemmelser for de enkelte bevaringsområder	14
§ 4.3 FAREOMRÅDER, rasfare	15
§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	15
5.1 Generelle bestemmelser	15
5.2 Miljøgate Storgata. TM1	15
5.3 Torg. T1 og T14.	16
5.4 Gater/kjøreveier med fortau. T2-8.	16
5.5 Gang-/sykkelveier. T9-13, T15 og T16.	16
§ 6. FRIOMRÅDER	16
6.1 Park. F1 og F2.	16
6.2 Friområde i sjø, småbåthavn (FS1)	17
6.3 Friområde i sjø (FV1-2)	17
§ 7. FELLESOMRÅDER	17
7.1 Felles avkjørsel. FA1-FA2.	17

§ 1. GENERELT

1.1 Formål

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for utbygging og fortetting i Midtbyen. Intensjonen er å stimulere og tilrettelegge for etablering av ulike typer handels- og servicetilbud, serveringssteder og annen publikumsrettet virksomhet i et sentralt byområde, og samtidig tilrettelegge for boligbygging. Planen skal også sikre at hensynet til bevaringsverdige enkeltbygninger og bygningsmiljøer blir ivaretatt.

Området skal åpnes for allmennheten ved å tilrettelegge gode gang- og sykkelforbindelser gjennom planområdet og til omkringliggende områder. Sentrale gaterom, parker, plasser og torg skal bevares og utvikles som viktige møtesteder for befolkningen, og den visuelle kontakten til elva skal styrkes.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:1000.

1.3 Området reguleres til følgende formål ¹⁾:

- Byggeområde for boliger, kontorer, forretning, bevertning. Felt BK1-9, K1 og BK11.
- Byggeområde for hotell. Felt H1.
- Byggeområde for boliger, kontorer, forretning. Felt BK10.
- Spesialområde bevaring – område med bygninger som skal bevares/hotell. Felt SH1.
- Friområde i sjø/småbåthavn. FS.
- Friområde i sjø. FV1-2.
- Spesialområde bevaring – område med bygninger som skal bevares/boliger, kontorer, forretning, bevertning. Felt SBK1a, SKB1b, SBK2-3.
- Spesialområde bevaring – område med bygninger som skal bevares/kontorer, forretning, bevertning. Felt SK1.
- Spesialområde bevaring – område med bygninger som skal bevares/allmenntillegget formål/kirke. Felt SA1.
- Spesialområde bevaring – område med bygninger som skal bevares/allmenntillegget formål/forsamlingslokale, kontorer/bevertning. Felt SAK1-2.
- Fareområde, rasfare
- Offentlig trafikkområde, torg. T1 og T14.
- Offentlig trafikkområde, miljøgate. TM1.
- Offentlig trafikkområde, gate/kjørevei med fortau. T2–8.
- Offentlig trafikkområde, gang-/sykkelvei. T 9-13, T15 og T16.
- Friområde/park. F1-2.
- Fellesområder/felles avkjørsel. FA1-2.

¹⁾ Symbolbruk:

B: boliger med tilhørende anlegg

K: kombinert formål bolig/kontor/forretning/bevertning

H: hotell med tilhørende anlegg

A: allmenntillegget formål med nærmere spesifisert formål/bruk

S: spesialområde bevaring

T: trafikkområde
TM: trafikkområde/miljøgate
F: friområde/park
FA: fellesanlegg
FS: friområde i sjø/småbåthavn
FV: friområde i sjø

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plankrav

2.1.1 Bebyggelsesplaner

For feltene BK2, BK4, BK5, BK6, BK7, SBK1b, BK11 og K1 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan etter pbl § 28-2 før søknad om gjennomføring av tiltak etter pbl §86a § 93 kan godkjennes.

- For BK2 og BK4 skal utarbeides en plan som inkluderer T13.
- For BK6 og BK7 skal det utarbeides en plan som inkluderer F1 og tilgrensende trafikkområder samt mulig felles underjordisk parkeringsanlegg for BK6, BK7, og SAK2.
- For SBK1b og BK11 skal det utarbeides en plan som inkluderer fellesområder og tilgrensende trafikkområder samt elvebredden med tilgrensede vannareal. Bebyggelsesplanen skal utarbeides i tråd med intensjonene i vinnerutkastet i idékonkurransen ”Water City”.

Bebyggelsesplanen skal blant annet vise plassering av bygninger, gesimshøyder, mønehøyder, takform og takvinkel og utforming av utearealer, kjøre- og gangadkomster, annet ubebygde areal samt sykkelparkering, og sammenhengen med og tilknytning til tilstøtende byrom, herunder gater, plasser, torg og parker.

Det skal legges fram plankart, fasadeoppriss av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med den eksisterende bebyggelse i utbyggingsfelt og på naboerområder.

I felt med boligbebyggelse skal det redegjøres for solforhold for boligene med tilhørende utearealer. Det skal også redegjøres for konsekvenser for naboeiendommer med boligbebyggelse.

2.1.2 Utomhusplan

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 86a og §93, skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise opparbeidelse av utearealer, lekearealer, parkering for biler og sykler, oppstillingsplass for søppelcontainer og annen disponering av ubebygde område, herunder forstøtningsmurer og beplanting. Søppelcontainere skal skjermes på en estetisk god måte.

I felt med boligbebyggelse skal det redegjøres for solforhold for boligene med tilhørende utearealer. Det skal også redegjøres for konsekvenser for naboeiendommer med boligbebyggelse.

Igangsettingstillatelse gis ikke før utomhusplanen er godkjent av kommunen. Brukstillatelsen gis ikke før utearealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

2.2 Krav til dokumentasjon i enkeltsaker

2.2.1 Krav til dokumentasjon i byggesøknad

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til pbl §86a eller §93 stilles det krav om utarbeidelse av 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 felt/områder som grenser til spesialområde bevaring kan det stilles krav om perspektivskisser eller tredimensjonal modell av utbyggingsområdet og tilstøtende områder.

2.2.2 Geotekniske forhold

2.2.2.1 Generelt

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til pbl §86a eller §93 stilles det krav om at geotekniske forhold i tiltaksområdet skal være dokumentert. Håndtering av overflatevann skal dokumenteres.

2.2.2.2 Spesielle bestemmelser for arealer innenfor ”Fareområder, rasfare”.

Se § 4.3.

2.2.3 Radon

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til pbl §86a eller §93 stilles det krav om at vurdering av og eventuelt måling av radongass skal være gjennomført. Om nødvendig skal det gjennomføres tiltak for å unngå helseskadelige radonkonsentrasjoner i inneluften, jf. Teknisk forskrift 8-33.

2.2.4 Krav til flomsikring

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

2.2.5 Krav i forhold til utfyllinger i elven

Før det gis igangsettingstillatelse for eventuelle utfyllinger i elva må de nødvendige grunnundersøkelsene gjennomføres og eventuelle 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.

2.2.6 Miljøkrav

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til pbl §86a eller §93, skal det utarbeides et miljøprogram der ressurs hensyn, 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 bebyggelsesstrukturer med vekt på vannbehandling og bruk av vegetasjon i uteområder.

2.2.7 Nettstasjoner

Hvis tiltak innenfor planområdet innebærer at nye nettstasjoner må etableres, skal disse integreres i nye bygg.

2.2.8 Universell utforming

2.2.8.1 Definisjon;

Utforming og sammensetning av ulike produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing og en spesiell utforming.

2.2.8.2. 50 % av alle nye boliger innen hvert byggeområde skal ha universell utforming. Gangveger skal ha universell utforming. Ved større gravearbeider i uteområder skal området ferdigstilles etter prinsippet om universell utforming.

2.3 Rekkefølgekrav

2.3.1 Felles adkomst, garasjeanlegg og leke-/rekreasjons- og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye bygg eller bruksendring av bygg innenfor det enkelte felt.

2.3.2 Del av F1 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye bygninger til boligformål eller bruksendringer til dette formål innenfor feltene BK1, BK2, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8 og K1.

2.3.3 Trafikkområdene T9 og del av T1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye bygninger til boligformål eller bruksendringer til dette formål innenfor felt BK8.

2.3.4 Trafikkområdene T3 og T10 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye bygninger eller bruksendringer innenfor feltene BK6 og BK7.

2.3.5 Trafikkområdet T 12 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye bygninger eller bruksendringer innenfor feltet BK5.

2.3.6 Trafikkområdet T 13 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye bygninger eller bruksendringer innenfor feltene BK2 og BK4.

2.4 Boligkvalitet

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår at boliger og uteoppholdsareal skjermes 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.

2.5 Støy

Støynivå for boliger samt for lekearealer skal ikke overstige støygrensene i rundskriv T-1442 fra Miljøverndepartementet (med eventuelt senere endringer som er gjort gjeldende på gjennomføringstidspunktet).

2.6 Leke-/rekreasjons- og uteoppholdsareal for boliger

2.6.1 For hver ny bolig i planområdet skal det settes av 25 m² til felles leke-/ rekreasjonsareal per bolig. Inntil 10 m² av dette kan godkjennes i offentlig friområde eller egnet offentlig trafikkområde/torg. I tillegg kommer 6m² uteoppholdsareal på balkong, eventuelt 5 m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse. Felles utomhusarealer skal være utformet slik at uteoppholdsplassene er tilgjengelige og brukbare for funksjonshemmede.

2.6.2 Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnytting og krav til leke-/rekreasjons- og uteoppholdsareal, skal disse krav gå foran tillatt grad av utnytting.

2.7 Tilgjengelighet i uteområder

2.7.1 Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for alle brukergrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede 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 beoergrupper, 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.

Jfr § 2.2.8 Universell utforming.

2.7.2 Luftkvalitet skal sikres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, samt retningslinjer fra SFT.

2.7.3 Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp. Vekster med sterkt allergifremkallende pollenutslipp bør ikke plantes nærmere enn 100 meter fra offentlig tilgjengelige bygninger eller sentrale uteoppholdsarealer.

2.8 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal så langt mulig søkes bevart, og beskyttes mot skade i bygge- og anleggsfasen. Eksisterende vegetasjon skal registreres, og i detaljplaner og i søknad om gjennomføring av tiltak etter pbl §86a § 93 skal det redegjøres for hvordan det foreslåtte tiltaket forholder seg til denne vegetasjonen.

2.9 Krav til parkering for bil og sykkel

2.9.1 Bilparkering

Parkeringsplasser for biler skal opparbeides etter følgende normer:

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

Ved nybygging skal parkeringsanlegg legges under bakken/i parkeringsskjeller, med mindre annet framgår av bestemmelsene til det enkelte felt. Parkeringsanlegget kan enten oppføres på eget område/felt eller på andre felt innenfor planområdet. Ligger parkeringen utenfor eget område/felt 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.

2.9.2 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	1,0
3-roms - 4 roms	Bolig	2,0
Forretning	1000 m ²	20,0
Kontor	1000 m ²	20,0
Forsamlingslokaler	Sitteplasser	0,1
Restaurant	Sitteplasser	0,2

2.10 Oppvarming

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

2.11 Automatisk fredede 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.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

(pbl § 25, 1.ledd nr.1)

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene (BK1-11, K1 og H1)

3.1.1 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-/byggegrensener.

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 kun oppført etter at særskilt tillatelse er gitt. Disse skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

3.1.2 Byggehøyder

Maksimal tillatt mønehøyde (mh) og gesimshøyde (gh) er angitt med kotehøyder (m.o.h) på plankartet for hvert felt/del av felt i henhold til tabellen nedenfor:

Felt	Maks gesimshøyde i m.o.h	Maks mønehøyde i m.o.h.
BK 1	15, 0	16, 8
BK 2	19, 5	19, 5
BK 4	19, 5	19, 5
BK 5	19, 5	19, 5
BK 6	20, 0	20, 0
BK 7 ¹⁾	15,3/22,5	22,5
BK8	15, 7	19,7

¹⁾ Langs Storgata er maks tillatt gesimshøyde 15,3 m.o.h.; langs andre offentlige gater/plasser/torg 22,5 m.o.h.

I felt BK3, BK9, BK10 og H1 inngår eksisterende bebyggelse, med eksisterende gesims- og mønehøyder. K1 tillates påbygd innenfor de rammer som gis i § 3.3.

I felt BK1 og BK8 kan det innenfor de maksimalbegrensninger som er angitt for gesims- og mønehøyder tillates en tilbaketrukket toppetasje. I felt BK7 kan det mot Storgata tillates inntil 3 tilbaketrukne toppetasjer innenfor de angitte gesims- og mønehøyder. Mindre sprang i gesimshøyden kan også tillates der dette kan begrunnes i estetiske og funksjonelle hensyn, for eksempel ved markering av inngangspartier, heis/trappehus, hjørner og lignende.

Heishus, tekniske installasjoner og andre særskilte innretninger kan kreves utformet som en integrert del av byggets takflate.

I felt BK11 skal maksimalhøyder fastsettes i bebyggelsesplan. Jf. § 3.2.7.

3.1.3 Grad av utnyttning

Maksimal grad av utnyttning er angitt i %BYA på plankartet.

I felt BK3, BK9, BK10, K1 og H1 inngår eksisterende bebyggelse. Mindre påbygg/tilbygg kan tillates Jf. §§ 3.2.3, 3.2.6, 3.3.2, 3.4.2 og 3.5.

3.1.4 Utforming av bebyggelse med fasade mot Storgata (BK1-2, BK7-8 og K1).

Mot Storgata er formåls grensen sammenfallende med byggegrensen hvis ikke annet er vist i planen eller angitt i bestemmelsene, 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. Taktekkning 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 utomhusanlegg skal tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelse og miljø med hensyn til eksteriørets karakter, proporsjoner, utforming av fasader og bygningsvolumenes størrelse. Volumene kan kreves delt opp og atskilt. 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 publikumsorientert virksomhet i 1. etasje på gateplan, med minst én inngang per virksomhet mot Storgata.

3.1.5 Utforming av bebyggelse med fasade mot vannfronten (BK9-11)

Fortettingen mot vannfronten skal ta utgangspunkt i området historiske bebyggelsesstruktur og karakter. Nye bygninger med tilhørende utomhusanlegg skal tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelse og miljø med hensyn til eksteriørets karakter, proporsjoner, utforming av fasader og bygningsvolumenes størrelse. Nye bygninger med tilhørende utomhusanlegg 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. Boliger i 1. etasje mot offentlige trafikk-/gangarealer er ikke tillatt.

3.1.6 Utforming av bebyggelse med fasade mot Sverres gate (BK4-6)

Mot Sverres gate er formåls grensen sammenfallende med byggegrensen hvis ikke annet er vist i planen eller angitt i bestemmelsene, og bygningenes fasade skal ligge i byggegrensen. 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 skjermes 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 parkeringshus/-kjellere skal som hovedregel utformes som en integrert del av bebyggelsen.

3.2 Områder for boliger, kontorer, forretning, bevertning (BK1-BK9 og BK11).

3.2.1 Fellesbestemmelser – områder for boliger/kontorer/forretning/bevertning

I området tillates oppført bygninger for boliger, forretninger, kontorer og bevertningssteder. Bygninger kan føres opp som rene boligbygg eller som bygg for ervervsvirksomhet (forretninger, kontorer og bevertningssteder), eller i kombinasjon boliger/ervervsvirksomhet.

Mot offentlige gater/plasser/torg skal 1. etasje fortrinnsvis benyttes til forretninger, bevertningssteder og annen publikumsrettet servicevirksomhet.

3.2.2 Felt BK1: Byggeområde langs Storgata nord

Underjordisk parkeringsanlegg/parkeringskjeller kan tillates. Det skal opparbeides felles leke-/rekreasjons- og uteoppholdsareal for BK1, BK10 og BK11. Se § 3.2.7.

3.2.3 Felt BK2 og BK3: Byggeområde Storgata/Stangs gate

I BK3 inngår eksisterende bebyggelse (men som ikke har spesiell verneverdi) i planen. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform. Mindre påbygg og tilbygg kan godkjennes av bygningsmyndighetene. Ved søknad om eventuelle tilbygg/påbygg og ved ombygging, skal det vedlegges dokumentasjon som viser situasjonen før og etter at endringene er gjennomført.

I BK2 kan det tillates underjordisk parkeringsanlegg/parkeringskjeller eller parkeringshus, både for dekning av parkeringsbehovet i eget felt og som fellesanlegg for flere eiendommer/ felt/kvartaler innenfor planområdet.

3.2.4 Felt BK4 og BK5: Byggeområder langs Sverres gate.

For bygg i formålsgrense mot Sverres gate er maks gesimshøyde lik maks mønehøyde. Se § 3.1.2.

Underjordisk parkeringsanlegg/parkeringskjeller kan tillates i BK4 og BK5, både for dekning av parkeringsbehovet i eget felt og som fellesanlegg for flere eiendommer/ felt/kvartaler innenfor planområdet.

3.2.5 Felt BK6, BK7 og BK8: Sverres gate, øst for Meierikrysset og Storgata syd

For bygg i felt BK6 med formålsgrense mot Sverres gate er maks gesimshøyde lik maks mønehøyde. Jf. § 3.1.2.

I felt BK7 skal bebyggelse i form av 4., 5. og 6. etasje bygges tilbaketrasket i forhold til Storgata.

Ny bebyggelse i felt BK 8 skal forholde seg til Meierigården og bebyggelsen i Storgata 114, når det gjelder skala, rytme og volumer.

Bebyggelse som grenser til F1 skal ha innganger og fasader vendt mot parken.

Underjordisk parkeringsanlegg/parkeringskjeller kan tillates i BK6, BK7, BK8 og SAK2, både for dekning av parkeringsbehovet i eget felt og som fellesanlegg for flere eiendommer/felt/kvartaler innenfor planområdet.

3.2.6 Felt BK9: Bygeområder langs elva.

Eksisterende bebyggelse som inngår i planen (men som ikke har spesiell verneverdi) framgår av plankartet. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform. Mindre påbygg og tilbygg kan godkjennes av bygningsmyndighetene. Ved søknad om eventuelle tilbygg/påbygg og ved ombygging, skal det vedlegges dokumentasjon som viser situasjonen før og etter at endringene er gjennomført.

Ved eventuell gjenoppbygging etter brann eller riving, gjelder reguleringsbestemmelsenes § 3.1.3.

3.2.7 Felt BK11: Bygeområde langs elva

For SBK1b og BK11 skal det utarbeides en samlet bebyggelsesplan som inkluderer fellesområder og tilgrensende trafikkområder, herunder felles parkeringsanlegg/parkeringskjeller og felles leke-/rekreasjons- og uteoppholdsareal for BK1, BK10 og BK11.

Bebyggelsesplanen skal utarbeides i tråd med intensjonene i vinnerutkastet i idékonkurransen ”Water City”. Se §2.1.1. Utbygging langs og ny arrondering av elvekanten, er tillatt i tråd med intensjonene i idékonkurransen. I den videre planleggingen skal det legges vekt på å videreutvikle bakgårdsrommene. Ny bebyggelse skal underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse langs Storgata i form, volum og høyde. Nye bygningskropper kan også knyttes opp mot eksisterende, bevaringsverdige bygninger langs Storgata, dersom dette ikke kommer i konflikt med antikvariske hensyn. Gløtt og forbindelser til Storgata skal så langt mulig bevares og réetableres. Nærmere bestemmelser om grad av utnytting, bebyggelsens størrelse og utforming, høyder m.v. fastsettes i bebyggelsesplan.

3.3 Område for boliger, kontorer, forretning, bevertning (K1).

3.3.1 Felt K1: Bygeområde Storgata/Stangs gate.

I området tillates oppført bygninger for boliger, forretninger, kontorer og bevertningssteder. Mot Storgata tillates kun forretningsvirksomhet eller annen publikumsorientert virksomhet i 1. etasje på gateplan.

3.3.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse som inngår i planen, (men som ikke har spesiell verneverdi) framgår av plankartet. Bygningen er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform. Bygningen kan påbygges med 1 ekstra etasje mot Storgata og T14. Dette forutsatt at eksisterende gesimshøyde mot Storgata opprettholdes og at mønehøyden på påbygget ikke overstiger mønehøyden på høyeste del av eksisterende bygning. Denne ekstra etasjen skal være meget tilbaketrukket. Ved søknad om eventuelle påbygg, og ved ombygging, skal det vedlegges dokumentasjon som viser situasjonen før og etter at endringene er gjort.

3.3.3 Gjenoppbygging

Ved eventuell gjenoppbygging etter brann eller riving, gjelder reguleringsbestemmelsens § 3.1.3.

3.4 Område for hotell (H1).

3.4.1 Felt H1: Området kan benyttes til hotell med tilhørende anlegg som overnatting, møter og konferanser, serveringssteder og lignende.

3.4.2 Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform. Mindre påbygg og tilbygg kan godkjennes av bygningsmyndighetene. Ved søknad om eventuelle tilbygg/påbygg og ved ombygging, skal det vedlegges dokumentasjon som viser hvordan bygget er tilpasset den eldre verneverdige bebyggelsen.

3.5 Områder for boliger, kontorer, forretning, (BK10).

I området tillates oppført tillates oppført bygninger for boliger, kontorer og forretninger. Bygninger kan føres opp som rene boligbygg eller som bygg for ervervsvirksomhet (forretninger og kontorer), eller i kombinasjon boliger/ervervsvirksomhet.

Mot offentlige gater/plasser/torg skal 1. etasje fortrinnsvis benyttes til forretninger og annen publikumsrettet servicevirksomhet.

Eksisterende bebyggelse som inngår i planen (men som ikke har spesiell verneverdi) framgår av plankartet. Bygningen er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform. Mindre påbygg og tilbygg kan godkjennes av bygningsmyndighetene. Ved søknad om eventuelle tilbygg/påbygg og ved ombygging, skal det vedlegges dokumentasjon som viser situasjonen før og etter at endringene er gjennomført. Ved eventuell gjenoppbygging etter brann eller riving, gjelder reguleringsbestemmelsenes § 3.1.3.

§ 4. SPESIALOMRÅDER

(pbl § 25, 1.ledd nr.6)

4.1 Spesialområder bevaring – områder med bygninger som skal bevares (SBK1a-1b, SBK 2-3, SK1, SH1, SA1 og SAK1-2).

4.1.1 Fellesbestemmelser for bevaringsområdene

Bygninger som skal bevares er vist på plankartet. Bevaringsverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform. Det må ikke iverksettes tiltak, herunder bruksendringer, som kan endre bygningens eller området art og karakter. Riving, tilbygging, påbygging, fasadeendringer og andre endringer i bevaringsverdige bygningers eksteriør er ikke tillatt med mindre dette framgår av bestemmelser til det enkelte felt. Vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningenes egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene. Opprinnelige bygningsdeler skal i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Det er tillatt å rive og erstatte bygninger som ikke er vist som bevaringsverdige. Nye bygninger som skal oppføres innenfor bevaringsområdene 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.

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.

4.1.2 Godkjenning av endringsarbeider og eventuelle byggearbeider i bevaringsområdene.

Gjennomføring av alt arbeid utover ordinært vedlikehold skal forelegges ansvarlig antikvarisk myndighet til uttalelse. Dette gjelder også rehabilitering og eventuell tilbakeføring til opprinnelig eller tidligere utseende. Før søknader om rammetillatelse/tillatelse til tiltak i bevaringsområdene behandles av kommunen, skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

4.2 Bestemmelser for de enkelte bevaringsområder

4.2.1 Felt SH1: Spesialområde bevaring/hotell

Området kan benyttes til hotell med tilhørende anlegg som overnatting, møter- og konferanser, serveringssteder og lignende.

Fasadeendringer er ikke tillatt, men bygget kan tillates tilbakeført til tidligere eller opprinnelig utseende. Planer om gjennomføring av slike arbeider skal forelegges ansvarlig antikvarisk myndighet til uttalelse. Jf. § 4.1.2.

For øvrig gjelder fellesbestemmelsene for bevaringsområdene, §§ 4.1.1 og 4.1.2. Se også bestemmelser for byggeområde for hotell H1, § 3.4.

4.2.2 Felt SBK1a, SBK1b, SBK2 og SBK3:

Spesialområde bevaring/boliger/kontorer/foretning/bevertning.

Fasadeendringer er ikke tillatt, men bygget kan tillates tilbakeført til tidligere eller opprinnelig utseende. Bygninger i bakgård kan tillates revet og erstattet med nybygg dersom dette er begrunnet i funksjonelle hensyn, og tiltaket ikke kommer i konflikt med antikvariske interesser. Planer om gjennomføring av slike tiltak skal forelegges ansvarlig antikvarisk myndighet til uttalelse. Jf. § 4.1.2.

For SBK1b og BK11 skal det utarbeides en felles bebyggelsesplan. Se §2.1.1 og § 3.2.7.

For øvrig gjelder fellesbestemmelsene for bevaringsområdene, §§ 4.1.1 og 4.1.2.

4.2.3 Felt SK1: Spesialområde bevaring/kontorer, forretning, bevertning

Området rundt bygningen må holdes åpent/ubebygd. For øvrig gjelder fellesbestemmelsene for bevaringsområdene, §§ 4.1.1 og 4.1.2.

4.2.4 Felt SA1: Spesialområde bevaring/allmennyttig formål - kirke.

Området rundt bygningen må holdes åpent/ubebygd og opprettholdes som grøntområde/park.

For øvrig gjelder fellesbestemmelsene for bevaringsområdene, §§ 4.1.1 og 4.1.2.

4.2.5 Felt SAK1: Spesialområde bevaring/allmennyttig formål - forsamlingslokale/-kontorer/bevertning.

Fasaden mot Sverres gate skal ligge fritt mot gaten, og arealet mellom den bevaringsverdige bygningen (Odd Fellow) og gaten skal opprettholdes/opparbeides som grøntområde/parkanlegg. Fasadeendringer er ikke tillatt, men bygget kan tillates tilbakeført til tidligere eller opprinnelig utseende.

For øvrig gjelder fellesbestemmelsene for bevaringsområdene, §§ 4.1.1 og 4.1.2.

4.2.6 Felt SAK2:

Spesialområde bevaring/allmenntilgjengelig formål – forsamlingslokale/kontorer/bevertning. Området rundt bygningen (Folkets hus) må holdes åpent, og opprettholdes/opparbeides som grøntområde/parkanlegg. Ombygging i form av flytting av inngangspartiet til nordre side av bygningen, samt oppføring av bygningskonstruksjoner mot Sverresgate kan tillates. Dette forutsatt at bygningstiltakene ikke reduserer bygningens arkitektoniske og antikvariske kvaliteter.

For øvrig gjelder fellesbestemmelsene for bevaringsområdene, §§ 4.1.1 og 4.1.2.

§ 4.3. FAREOMRÅDER

(pbl § 25, 1.ledd nr.5)

4.3.1 Generelt

Disse områder er de arealer som i risikoanalyse for leirskred (NG1 04.04.05) er definert som "faresoner".

4.3.2 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 og/eller i øvrige arealer mellom elva og Storgata skal dokumentere lokalstabilitet av kai og bryggeanlegg.

Elvestrekningen langs faresone "Midtbyen" skal erosjonssikres ned til 14 m dyp. Med erosjonssikring menes minimum 0,7 m overdekning med steinige masser.

§ 5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(pbl § 25, 1.ledd nr.3)

5.1 Generelle bestemmelser

5.1.1 Gangareal

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

5.1.2 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.

5.2 Miljøgate Storgata. TM1

5.2.1 Storgata skal opparbeides som miljøgate, utformet for lav kjørehastighet og med vekt på god formgivning og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

5.2.2 Før det iverksettes arbeid med opparbeidelse og/eller oppgradering av TM1 skal det utarbeides en detaljert plan som viser arrondering og utforming av gaterommet, samt sammenhengen med tilstøtende offentlige og private arealer, beplantning, møblering og materialbruk. Det må tas særlige hensyn til den bevaringsverdige bebyggelsen langs gaten.

5.3 Torg. T1 og T14.

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

5.3.2 For arrondering og utforming av T1 Meieritorget, skal spesielt utformingen av krysset Storgata/Serine Jeremiassens gate vektlegges.

5.3.3 Før det iverksettes arbeid med opparbeidelse og/eller oppgradering av T1 og T14 skal det utarbeides en detaljert plan som viser sammenhengen med tilstøtende offentlige og private arealer, møblering og materialbruk.

5.4 Gater/kjøreveier med fortau. T2-8.

5.4.1 Offentlig veier/gater med fortau

Gater og fortau skal utføres med fast dekke. Det skal legges vekt på god utforming og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede, langs og over gaten.

5.4.2 Før det iverksettes arbeid med opparbeidelse og/eller oppgradering gatenettet skal det utarbeides en detaljert plan som viser arrondering og utforming av gaterommet, samt sammenhengen med tilstøtende offentlige og private arealer, beplantning, møblering og materialbruk. Der det er bevaringsverdig bebyggelse langs gaten, må det tas særlige hensyn til denne.

5.4.3 Alléen langs Jernbanegata skal så langt mulig réetableres.

5.5 Gang-/sykkelveier. T9-13, T15 og T16.

5.5.1 Gang-/sykkelveier skal opparbeides med fast dekke.

Gang-/sykkelveier skal stenges for gjennomkjøring. Det stilles krav til funksjonell og god estetisk utforming av fysiske stengsler. Trafikk til/fra tilgrensende eiendommer i forbindelse med varetransport, adkomst for utrykningskjøretøyer og lignende kan tillates der eiendommene ikke har alternativ adkomst.

Der gang- og sykkelvei munner ut i bilvei skal gang- og sykkelveien ha en hump eller tilsvarende markering for å dempe syklistenes fart og varsle blinde og svaksynte.

§ 6. FRIOMRÅDER (pbl § 25, 1.ledd nr.4)

6.1 Park. F1 og F2.

6.1.1 F1 skal tilrettelegges for opphold, rekreasjon, lek og andre aktiviteter. Arealene skal opparbeides parkmessig med beplantning, møblering samt gang- og oppholdsarealer. Eksisterende vegetasjon, herunder eldre verneverdige trær, skal så langt mulig bevares

og suppleres. Utformingen av gangaksen Sverres gate – Minneparken skal vektlegges. Underjordisk parkeringsanlegg kan tillates under deler av F1. Detaljert trasé for gangforbindelsen øst-vest i søndre del av F1, samt utforming av et eventuelt parkeringsanlegg, herunder kjøreadkomst, må avklares i en bebyggelsesplan. Jf. § 2.1.1.

- 6.1.2 F2 skal opprettholdes som grøntområde/ park. Ved oppgradering og uforming av parken med beplantning, møblering, gang- og oppholdsarealer må det tas hensyn til den bevaringsverdige hotellbygningen.
- 6.1.3 Før det iverksettes arbeid med opparbeidelse og/eller oppgradering av F1 og F2 skal det utarbeides en detaljert plan som viser sammenhengen med tilstøtende offentlige og private arealer, terrengbehandling med høydeangivelser, gangarealer og arealer for opphold, rekreasjon og lek, og beplantning, møblering og materialbruk. Eksisterende vegetasjon skal registreres og det skal det redegjøres for hvordan det foreslåtte tiltaket forholder seg til denne vegetasjonen. Jf. § 2.8.

6.2 Friområde i sjø, småbåthavn. (FS1)

FS1 kan benyttes til anlegg for småbåthavn/gjestebrøygge m.v. Flytebrøygger kan anlegges langs elvebredden. Utstikkere er ikke tillatt.

6.3 Friområder i sjø (FV1-2)

Områdene kan benyttes til lek og sport slik som roing, seiling, brettseiling m.v.

§ 7. FELLESOMRÅDER (pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)

7.1 Felles avkjørsel. FA1-FA2.

Felles avkjørsler FA1 og FA2 skal opparbeides som vist på plankartet. FA1 er felles for SBK1a og BK9, samt framtidige parseller av disse. FA2 er felles for SBK1b, BK10 og BK11, samt framtidige parseller av disse. Ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av felles avkjørsel framgår av Veglovens kap. VII Private vegar.

Egengodkjent av bystyret 12.05.05/01.09.05 (sak 31/05) og 15.12.05 (sak 87/05)

Endret i h.h.t Fylkesmannens skriv av 26.09.06 (Fylkesmannens avgjørelse av klage på Bystyrets egengodkjenningsvedtak i sak 31/05)