

## BESTEMMELSER FOR FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR TORGGÅRDEN, SANDNESSJØEN.

**Gnr. 37. bnr: 197, 111, 7, 131, 198, 199**

Plan Id: PNR 20140056

Dato for siste revisjon av planbestemmelsene: 10.september 2015

Dato for siste revisjon av planen: 10. september 2015

Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning :

### § 1 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

#### §1.1 Planens formål

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger, parkering, forretning og kontor.

#### § 1.2 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 10.09.2015, senest endret 10.09.201.

### § 2 FELLESBESTEMMELSER

#### § 2.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale med kommunen. Utbyggingsavtalen skal omhandle teknisk infrastruktur, og evt. energiløsninger og energidistribusjon. Avtalen skal også inneholde omfang og opparbeidelse av alment tilgjengelig ute- og lekeareal i Parken.
- a) Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at statisk bæreevne og fundamentering er ivaretatt.
- b) Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak utarbeides en samlet utomhusplan for alle formålsfeltene i planen, og som viser hvordan gårdsrom over 2. etasje skal opparbeides. Utomhusplanen skal vise materialbruk og hvordan alle flater rundt bygningen utformes og hvordan de tilsluttes tilgrensende arealer. Utformingen skal tilpasse seg ny utforming av Tårekanalens såfremt denne er utført eller vedtatt utført.
- c) Dersom ikke alle tiltakene i godkjent utomhusplan kan ferdigstilles før det gis brukstillatelse, skal de være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av planen er ferdigstilt.
- d) Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak foreligge en vurdering om ekstremt tidevann og evt. mulig sikring mot springflo.
- e) Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak foreligge en støyrapport og hvordan mulig støy ivaretas inne og på utearealer.

## § 2.2 Utforming

- a) Bygningen skal gis et tidsmessig uttrykk, en fasademessig inndeling og et vertikalt preg som sammen med eksisterende bygninger gir en helhetlig fasaderytme mot sjøen.
- b) Bygningen skal utformes med flere saltak, med gavlene rettet mot sjøen. Stedvis flate tak kan tillates i forbindelse med trapp/heis og adkomst til toppetasje, men skal underordnes skråtakene.
- c) Bygningene skal opparbeides med en variert materialbruk, med minst to fasadematerialer i tillegg til glassfelter/vinduer. Det skal være vesentlig bruk av treverk i fasaden.
- d) Fasader i 1. etasje skal utformes som åpne fasader hvor virksomheten henvender seg mot Torget, Tårekanalen og kaien.

## § 2.3 Uteoppholdsareal

- a) Det skal opparbeides 27 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal i snitt pr. leilighet på tak og balkonger. Større leiligheter skal ha større balkonger enn mindre leiligheter.
- b) Uteareal på tak over 2. etasje skal utformes som 50% grønt areal med minimum jordsmonn på 50 cm. Det skal opparbeides som grønne arealer med høy kvalitet.

## § 2.4 Parkering

Krav til parkeringsdekning ved påbygging av eksisterende bygning :

- Bolig – 0,6 biloppstillingsplass pr. bolig
- Kontor – 0,8 biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate.
- Forretning – 0,8 biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate.
- Servering – 0,8 biloppstillingsplass pr. 100 m<sup>2</sup> gulvflate.
- 5 % av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Dersom eksisterende bygning rives før nyoppføring skal det opparbeides 1,0 plass pr. bolig.

## § 2.5 Tekniske anlegg

- a) Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.
- b) Trafo, renovasjonsrom og åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.
- c) Bygningen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, eller forberedes for dette dersom fjernvarme ikke er ført frem.

## § 2.6 Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.v.
- b) Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

## § 2.7 Kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8.2.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 3.1 Bebyggelse for bolig, kontor og forretning. (BKB) (PBL §12-5, Nr 1)

#### § 3.1.1 Formål

- a) I området BKB kan det oppføres bebyggelse for bolig, kontor og forretningsformål, med tilhørende parkering.
- b) Det tillates etablert servering i 1. etasje
- c) Det tillates innpasset parkeringsanlegg i bygningsmassens 2. etasje. Rampe til parkeringsetasjen skal integreres i bygningsvolumet.
- d) Mot syd og øst i BKB kan bygningen oppføres i formålsgrensen.
- e) Mot sydvest (mot torget) skal fasade i 1. etasje ligge i formålsgrensen (dagens fasadeliv), og øvrige etasjer inkludert balkonger kan krage 1,5 meter utover dette.
- f) Mot nordvest (mot sjøen) skal fasade i 1. etasje ligge i formålsgrensen (dagens fasadeliv). På kortsiden mot nordvest tillates fløyen langs torget å krage 1,5 meter utover som vist med byggegrense på plankartet.
- g) Balkonger som krager ut mot nordvest (mot sjøen) tillates å krage ut inntil 0,5 meter utenfor angitt byggegrense og formålsgrense.

#### § 3.1.2 Høyder

- a) Det tillates å oppføre nybygg eller påbygg på eksisterende bygning med totalt 5 etasjer.
- b) Mønehøyden for saltak og heisoppbygg skal ikke overstige kote 20,0. Gesimshøyder mot skal ikke overstige kote 17,6
- c) Flate for uteareal på tak mot sydøst skal ikke overstige kote 10,8. Rekkverk kan overstige høyden.
- d) Flate for uteareal på tak mot sydvest skal ikke overstige kote 16,7. Rekkverk kan overstige høyden.

### § 3-2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, Nr 2)

#### a) **Kjøreveg (SKV)**

Kjøreveg skal være offentlig tilgjengelig. Den er en del av Tårekanalen og skal opparbeides etter kommunale anvisninger i sammenheng med resten av Tårekanalen.

#### b) **Parkering (SP)**

Området SP kan nyttes til parkering for formål i BKB.

#### c) **Fortau (SF)**

Fortau skal være offentlig tilgjengelig. Det er en del av Tårekanalen og skal opparbeides etter kommunale anvisninger i sammenheng med resten av Tårekanalen.

#### d) **Torg (ST)**

Torget skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides etter kommunale anvisninger i sammenheng med resten av prosjektet for Tårekanalen, Torget og Parken.

Bygning i felt BKB tillates oppført på søyler frem til angitte byggegrenser på plankartet, 1,5 meter utenfor eksisterende fasadeliv. Fri høyde under bygning og balkonger skal være minst 3 meter. Torget skal være offentlig tilgjengelig under overbygningen.

e) **Gang- / sykkevei (SGS)**

Gang og sykkelvei skal være offentlig tilgjengelig.

f) **Kai (SK)**

Kai er offentlig areal.

FORSLAG