

Plan nr. 1642

Reguleringsbestemmelser for Kongenes Gate 54 og Holbergs gate 4. Detaljregulering

Dato: 19.04.2024

Planens hensikt er å legge til rette for ny bruk av bevaringsverdig bebyggelse. Det planlegges utadrettet virksomhet i første etasje og boliger i etasjene over.

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor S1 og S2 skal det i første etasje etableres kontor, forretning, næring, tjenesteyting eller bevertning. Fra 2.etasje og opp skal det etableres boliger eller næring. Innenfor området tillates det mellom 20 og 35 boenheter.

1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

Det skal avsettes 10 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Hver boenhet skal ha tilgang til felles uteoppholdsareal

1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % BYA

1.1.5. Høyder (pbl §12-7)

Byggene reguleres med eksisterende høyder. Mot bakgård tillates til- og påbygg. Maksimalt tillatte gesimshøyder for til- og påbygg fremgår av plankartet.

1.1.6. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges, forutsatt at bygningenes eksteriør opprettholder detaljering, materialbruk og farger i samsvar med deres opprinnelige utseende eller tilbakeføres til dette.

I tillegg tillates følgende tiltak som vist på plankart datert 23.05.2024 og fasadetegninger/illustrasjoner datert: 15.03.2024:

- På S1 tillates i tillegg utvidelse av vinduer i fasade, etablering av takvinduer, gjenåpning av vinduer, tre stk takopplett mot bakgård i maks. 5 m bredde og nytt tilbygg mot Kongens gate 60
- På S2 tillates takvinduer, takopplett mot bakgård i hele byggets lengde og nytt tilbygg mellom Kongens gate 54 og Holbergs gate
- Punktvisse balkonger tillates mot bakgård.

Kommunen kan, i forbindelse med slike arbeider, sette krav til materialvalg, detaljering, form og fargebruk for å sikre bevaring av bygningenes historiske karakter.

1.1.7. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Tomtens ubebygde del mot bakgård skal ha permeable flater.

1.1.8. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

1.1.9. Støy (pbl §12-7 nr 4)

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer med støy under grenseverdi iht. T-1442.

Alle boenheter skal ha fasade eller takarealer med vindu som har støynivå under grenseverdi.

1.1.10. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Eksisterende nedgravd løsning innenfor felt o_SKV1 i planid 1444 skal utvides mot nordøst.

1.1.11. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

All parkering skal etableres i kjeller.

Det avsettes maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Parkeringsplassene skal sikres til bruk for boligene og kan ikke fradeles uten samtykke fra kommunen.

Det tillates i tillegg etablert maksimalt 0,3 biloppstillingsplasser pr 100 m² næringsareal.

En av parkeringsplassene være HC-plass med bredde minst lik 4,5 m og skal ligge i tilknytning ved heis i parkeringskjeller.

1.1.12. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes min. 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet og min 1

sykkeloppstillingsplasser pr 100 m² BRA næringsareal.

Sykkeloppstillingsplasser skal ligge i kjeller og være tilpasset ulike typer sykler, som lastesykkel, sykkelvogner mv. med lademuligheter og låsbare løsninger.

5 plasser skal være for kunder og besøkende og skal plasseres på bakkeplan og i tilknytning til inngangspartier.

1.1.13. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides en teknisk plan for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt utvidelse av avfallsanlegg innenfor plan id 1444.

Teknisk plan skal vise avgrensning av gate og fortau, sykkelparkering og utvidelse av avfallsanlegg.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med kommunale normaler for vei, vann, spillvann, overvann og renovasjon.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt o_V skal være offentlig.

3. Hensynssoner (pbl § 12-6)

3.1. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570

Planens hensikt er å legge til rette for ny bruk av bevaringsverdig bebyggelse. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen, samt god tilpasning av nye til- og påbygg.

Bevaringsverdige bygninger markert med tykk strek og bebyggelse som inngår i planen, tillates ikke revet. Det tillates tiltak som beskrevet i punkt 1.1.6

Søknadspliktige tiltak som har vesentlig innvirkning på kulturmiljøet, skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

4.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge

- a) Godkjent teknisk plan

4.2. Før det gis igangsettingstillatelse skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent teknisk plan.
- b) Møteplass og lokalparkelementer i Tresse være ferdig opparbeidet iht. kommunens skisse datert....

5. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Fasadetegninger og illustrasjoner, datert: 15.03.2024. Plantegninger er ikke juridisk bindende.