

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

Brugata 1 – 11, Christian Kroghs gate 1 – 13 og Storgata 36 (Prinds Christian Augusts Minde)
Gnr.208 Bnr.66, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 77, 651, 652, 653 (del), 898, 905

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. og datert dato.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning (felt A)
- Byggeområde for hotell og bevertning (felt B)
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor og bevertning (felt C1-C3)
- Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor og bevertning (felt D)
- Offentlig trafikkområde, gangvei
- Offentlig trafikkområde, torg
- Park
- Spesialområde bevaring (bolig, hotell, bevertning, kontor, barnehage, forsamlingslokale, undervisning, kultur og institusjon) (SP1)
- Spesialområde bevaring (bolig, kontor, forretning og bevertning) (SP2, 4, 5, 6, 8)
- Spesialområde bevaring (kontor, forsamlingslokale) (SP3)
- Spesialområde bevaring (hotell, bevertning) (SP7)
- Spesialområde bevaring (forretning, bevertning) (SP9)
- Felles avkjørsel (FA1)
- Annet fellesareal (gatetun)

§ 3 Plassering og høyder

Bebyggelsen for alle byggeområder skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimal gesimshøyde som vist på plankart. Balkonger og karnapp tillates utkraget 1,5 meter utover byggegrenser over 3 meter fra opparbeidet terreng.

Areal til parkering under eller delvis under opparbeidet terreng skal ikke medregnes i T-BRA. Øvrig bruksareal under eller delvis under terreng skal beregnes etter følgende: 0% av gulvareal medregnes der avstand mellom underkant himling og gjennomsnitts terrengnivå er mindre enn 0,5m, 50% der avstanden er mellom 0,5 og 1,5m, og 100% der avstanden er over 1,5m.

Det tillates maks. 3.800 m² forretninger innenfor området. Ut over noe bevertning innenfor felt SP1 og SP2, tillates forretning og bevertning kun i 1. etasje mot gate, fellesareal eller torg. Forretningsareal kan være sammenhengende over feltgrensene.

§ 4 Utforming

Takoppbygg for tekniske rom, trapper og heis kan overstige tillatt maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter dersom dette utformes som en del av den arkitektoniske helheten. All ny bebyggelse skal utformes med moderne formspråk og materialbruk. Ny bebyggelse langs eksisterende branngavler utformes som nytolkning av denne.

Ny fasade mot bevaringsområdet / PCAM skal i hovedsak være av tegl og fremstå som en nytolkning av dagens branngavl. Branngavlen beholdes på begge sider av ny bebyggelse og skal være tydelig eksponert. Den historiske branngavlen skal generelt integreres som et viktig element i ny bebyggelse, både eksteriørmessig og interiørmessig.

§ 5 Avkjørsel

Planområdet skal ha atkomst via de på planen regulerte felles avkjørsler og torg fra Storgata og Chr. Kroghs gate.

Det skal som et minimum etableres parkering i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen.

Tilgjengelig kapasitet i parkeringshuset kan medregnes.

For SP1 tillates etablert maks. 15 parkeringsplasser på terreng.

§ 6 Utomhusplan

Utomhusplan i målestokk 1:500 skal være godkjent før rammetillatelse gis på det aktuelle felt. Utearealet for det enkelte felt skal være opparbeidet før ferdigattest gis for det aktuelle feltet.

Utomhusplan for parken skal spesielt fremlegges for Byantikvaren for godkjennelse.

§ 7 Byggeområde for hotell/bevertning (felt B)

Området kan utbygges med inntil 1.650 m² T-BRA.

Maksimal gesimshøyde som vist på plankart.

Brannmuren skal være tydelig eksponert på begge sider av, og over, ny bebyggelse.

§ 8 Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning (felt A)

Området kan bebygges med inntil 5.400 m² T-BRA.

Forretningsarealene skal ha adkomst fra Brugata og/eller Storgata. Det tillates ikke adkomst fra området som omgir Prinds Christian Augusts Minde.

Brannmuren beholdes på begge sider av ny bebyggelse og skal være tydelig eksponert.

Balkonger mot parken tillates med maksimal utstrekning på 1,5 m fra byggegrense.

Det skal anlegges et indre, felles gårdsrom på taket over forretningsarealet, mellom felt C2 og boligene.

Fra gårdsrommet skal det være åpen adkomst ned til bakkeplan og park i nærheten av torg mot Storgata.

Det skal være minimum 50% 3-roms leiligheter eller større. Det tillates ingen 1-roms.

§ 9 Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning (felt C1 – C3)

Felt C1:

Området kan bebygges med inntil 5.290 m² T-BRA.

Mot bevaringsområdet SP2 skal fasadelivet fremstå som en rolig og ryddig flate med beherskede arkitektoniske virkemidler. Det tillates ikke balkonger eller andre utkragede elementer.

Felt C2:

Området kan bebygges med inntil 1.900 m² T-BRA.

Felt C3:

Området kan bebygges med inntil 1.800 m² T-BRA.

§ 10 Byggeområde for parkeringshus, forretning, kontor, bevertning (felt D)

Området kan bebygges med inntil 19.600 m² T-BRA parkering, hvorav minst 14.000 m² til parkering og maks. 1.000 m² til forretning og bevertning.

§ 11 Gangvei

Knyttes til eksisterende fortau i Chr. Kroghs gate og til turvei gjennom parken.

§ 12 Torg

Det tillates kun nyttetraffikk til eiendommene.

Torg mot Storgata er adkomst til felt A, C1 (gnr. 208 bnr. 66, 651, 652) og SP1.

Torg mot Brugata er adkomst til feltene B, C3 (gnr. 208 bnr. 73, 77, 905) og D.

§ 13 Park

Området reguleres til offentlig friområde park.

Det skal anlegges gangvei fra Chr. Kroghs gate til Storgata gjennom parken på en måte som ivaretar allmennhetens tilgang til og ferdsel gjennom parken og bevaringshensyn.

Utomhusplanen skal fremlegges for Byantikvaren for godkjenning.

Eksisterende trær skal i størst mulig grad beholdes og integreres i det opprustede grøntanlegget.

§ 14 Spesialområde bevaring (SP1 – 9)

Ved restaurering og /eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Bygninger og anlegg tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

Tiltak på bygninger som omfattes av fredningsvedtak, tillates i den grad det samsvarer med fredningsbestemmelsene.

For SP2 kan inntil 550 m² T-BRA i 1. etasje benyttes til forretning og bevertning, og dette arealet kan bruksmessig knyttes til omkringliggende forretningsareal.

§ 13 Fellesområde

Felles avkjørsel fra Chr. Kroghs gate er felles for felt A, B, D og eiendommen 208 / 96.

Annet fellesareal (gatetun) er felles for eiendommene 208 / 73, 75, 77, 898 og 905. Allmennhetens rett til fri ferdsel på området skal sikres ved tinglysning.