

Planident: R-288
Arkivsak: 2015/35052

DETALJREGULERING AV AREALET MELLOM NORDMØRSKAIA OG ASTRUPS GATE REGULERINGSBESTEMMELSER

Planforslag er datert : 06.11.2020
Dato for siste revisjon av plankartet : 21.09.2021
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 14.10.2021
Dato for Bystyrets vedtak : 7.10.2021

§1. AVGRENSNING

- Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsplangrense på plankart merket Pir II, datert 6.11.2020, sist revidert 21.9.2021.

§2. AREALFORMÅL

2.1 Reguleringsplanformål

- Området reguleres til følgende formål (sosikode i parentes):

Byggeområder (pbl § 12-5 nr. 1):

- Sentrumsformål (1130)

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

- Veg (2010)
- Torg (2013)
- Kai (2041)
- Kombinert formål veg, kollektivknutepunkt, parkering og havnelager (2800)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 6):

- Havneområde i sjø (6220)

Hensynssoner (pbl § 11-8a)

- Kulturmiljø (H570) (vernet tre)
- Frisiktsone (H140)

Bestemmelsesområder:

- #1 – Torg og kai ved indre havnebasseng
- #2 – Havneareal i sjø med tilliggende kai og landareal
- #3 – Tverrgate sør
- #4 – Tverrgate nord

2.2 Offentlige formål

- Areal merket o_ skal være offentlig formål.

§3. PLANENS HENSIKT

- Planen skal legge til rette for utvikling av Kristiansund sentrum på arealet mellom Nordmørskaia og Astrups gate, med etablering av utdanningstilbud og forsknings-, utviklings- og næringsaktiviteter samt supplerende forretnings- og tjenestetilbud samt kollektivknutepunkt
- Byrom, bygninger og installasjoner skal utføres som velfungerende, solide og vakre tiltak i seg selv og i forhold til gjenreisningsbyen og havnebassenget.

§4. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

4.1 Parkering

- Parkeringsdekning skal være i samsvar med krav i tabellen under:

Parkeringsbestemmelser	Beregningsgrunnlag	Sykkel, min	Bil, min-max
Forretning	100 m2 BRA	2	0,5-2
Kontor	1000 m2 BRA	10	0,5-5
Restaurant / pub / kafé	1000 m2 BRA	0	0
Treningscenter	1000 m2 BRA	6	0
Fysioterapilokaler eller behandlingslokaler	1000 m2 BRA	6	1-3
Hotell	10 gjesterom	3	1-3
Undervisning (høyere utdanning)	1000 m2 BRA	70	0,5-2

- Minst en tredjedel av sykkelplassene skal ha takoverdekning og plasseres i frostfritt areal. Av de resterende sykkelplassene skal minst halvparten ha takoverdekning
- For kollektivknutepunktet skal det etableres ytterligere 10 parkeringsplasser for bil og 50 parkeringsplasser for sykkel. Minst halvparten av sykkelplassene skal ha takoverdekning.
- Ved etablering av virksomhet med ambulerende servicetjenester (eks. Securitas/Nokas/håndverkerbedrifter o.l.), må parkeringsdekning vurderes særskilt.

4.2 Avkjørsler

- Nye avkjørsler tillates slik det er vist med piler på plankartet. Avkjørsler fra rv. 70 (Fosnagata) skal kun nyttes av utrykningskjøretøy og nødvendig servicekjøretøy.
- Piler / avkjørsler tillates flyttet for å tilpasses detaljprosjekt/rammesøknad. Endret plassering skal godkjennes av vegmyndighet.
- Eksisterende lovlig etablerte avkjørsler tillates opprettholdt.

4.3 Nettstasjon og pumpestasjon

- Nettstasjon(er) for strømforsyning til ny bebyggelse og pumpestasjon for spillvann tillates integrert i bebyggelsen eller som frittstående bygning innenfor planområdet. Adkomst for vedlikehold skal sikres. Plassering skal avklares i samråd med netteier og Kristiansund kommune i forbindelse med byggesak.

4.4 Unntak fra forbud om tiltak m.v. langs sjø og vassdrag

- I planområdet gjelder ikke det generelle forbudet i 100-metersbeltet, jf. pbl § 1-8.

4.5 Automatisk fredede kulturminner

Dersom en i anleggsperioden støter på automatisk fredete kulturminner på land og i sjø, må vedkommende straks melde fra til rette myndighet.

§5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Sentrumsformål – feltene BS1, BS2 og BS3

- Feltet kan nyttes til tjenesteyting, kontor, høyskole/universitet, forretning, bevertning og overnatting. Bebyggelsens tilhørende uteareal kan etableres i feltet.
- I førsteetasje skal det etableres publikumsrettet virksomhet.
- Midlertidig kollektivterminal tillates etablert inntil permanent kollektivterminal er etablert.

- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

5.1.1 Grad av utnyttning

- Samlet bruksareal for BS1, BS2 og BS3 skal ikke overstige 45.000 m² BRA.
- Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.
- Tenkte/imaginære plan skal ikke regnes med i grad av utnyttning/BRA.

5.1.2 Plassering og høyde

- Bebyggelse skal etableres innenfor plankartets byggegrenser. Der byggegrense ikke er angitt, følger den formålsgrense. Fasader skal som hovedregel ligge i byggegrense.
- Baldakiner, balkonger og karnapper tillates utkraget inntil 1,5 meter ut fra byggegrense. For balkonger og karnapper skal det være minimum 4,5 meter fri høyde fra terreng/gate.
- Inngangspartier og gulv i førsteetasje skal ikke ligge under kote + 3,0.
- Plankartet angir maksimal høyde for bygg med takvinkel mindre enn 4 grader. Ved takvinkel større eller lik 4 grader tillates mønehøyde inntil 2,5 meter høyere. *Forklarende illustrasjon er vedlagt som retningslinje til bestemmelsene om høyder.*
- Takoppbygg og tekniske installasjoner tillates inntil 3,5 m høyere enn angitte kotehøyder på inntil 10 % av underliggende etasjeplan gitt at de trekkes minst 1 meter tilbake fra gatefasaden.
- Rekkverk for takterrasse tillates inntil 1,3 m over gesims. Transparent/ åpent rekkverk kan plasseres i fasadelivet. Tett rekkverk eller kantsikring skal trekkes tilbake tilsvarende høyden over gesims.

5.1.3 Sikring mot havnivåstigning/stormflo/bølgepåvirkning

- Bebyggelse innenfor planen skal være sikret mot havnivåstigning/stormflo/bølgepåvirkning ved å:
 - o enten ha vanntett konstruksjon til minst kote 2,7 samt konstruksjon som motstår bølger og oppskyll opp til minst kote 3,25.
 - o eller ha vanntett konstruksjon til minst kote 2,7 samt være plassert minst 1 meter innenfor bølgebrytende mur/gjerde med høyde minst kote 3,25 samt at eventuelt overskyll dreneres bort fra området innenfor bølgebryter
 - o eller ha vanntett konstruksjon til minst kote 2,7 samt være plassert minst 5 meter innenfor kaikant på minst kote 2,7.

5.1.4 Utforming

- Lange, monotone fasader skal unngås.
- På gateplan skal fasadene ha solide materialer, god utførelse og tiltalende detaljer.
- Mot torget - felt o_ST - skal minst halve fasadelengden på gateplan bestå av dører eller vinduer som gir godt innsyn og utsyn.
- Fasadene skal gis en vertikal inndeling. Høyde og/eller gesimslinje skal varieres mellom de vertikale seksjonene.
- Ny bebyggelse skal ha formspråk fra samtiden og vise et samspill med gjenreisningsarkitekturen.
- Bebyggelsen skal ha en variert og samstemt fargebruk.
- Synlige takflater og -oppbygg og tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av fasaden og i harmoni med tiltaket forøvrig.
- *Forklarende illustrasjon er vedlagt som retningslinje til bestemmelsene om utforming.*

5.1.5 Avfallshåndtering/renovasjon

- All avfallshåndtering skal løses innenfor bygningsmassen. For dagligvareforretning tillates avfallskonteinere plassert i tilknytning til varelevering med skjerming mellom fortau og konteiner.
- Det skal legges til rette for at avfall kan hentes med egnet bil.

§6. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Veg - felt o_SV

- Feltet skal nyttes til veg, herunder kjøreveger, fortau, sykkelveg samt annen veggrunn – teknisk anlegg og grøntareal.
- Kollektivholdeplasser og drosjeholdeplasser, parkeringsplasser og varelevering kan etableres i tilknytning til kjøreareal.
- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

6.2 Torg - felt o_ST

- Feltet skal opparbeides til torg med møteplasser for lek og aktivitet samt sitteplasser i soner for rolig opphold. Overflater og materialer, møblering og belysning skal være av god kvalitet.
- Sykkelparkering, kunstinstallasjoner, lekeapparater, plantekasser, scener, vannspeil mv. tillates.
- Det tillates adkomst for varelevering og drosjetrafikk til tilliggende bebyggelse. Inntil 2 parkeringsplasser for bevegelsehemmede kan etableres. Det skal sikres framkommelighet for utrykningskjøretøy inkl. brannbil.
- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

6.3 Kombinert formål veg, kollektivknutepunkt, parkering og havnelager - felt o_SKF

- Feltet skal nyttes til kollektivknutepunkt/-terminal og til veg herunder kjøreveger, fortau samt annen veggrunn – teknisk anlegg og grøntareal.
- Det tillates adkomst for varelevering og drosjetrafikk. Det skal sikres framkommelighet for utrykningskjøretøy inkl. brannbil.
- Ved kollektivknutepunktet tillates oppført lehus/ venterom/ venteplattformer, informasjonstavler, sykkelparkering, belysning og installasjoner som naturlig hører til funksjonen.
- Innenfor byggegrensene på plankartet tillates bebyggelse med funksjoner som parkering, havnelager, bussoppstilling, venteplattformer, lehus/ venterom/ venteplattformer samt fortau og kjøreareal. Slik bebyggelse skal ha:
 - Maksimum høyde som angitt på plankartet
 - Oppstillingsplasser for minimum 150 biler
 - Havnelager inntil 2000 m2 BRA
 - Fasade mot offentlig veg med god utførelse og tiltalende detaljer.
- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

6.3.1 Utforming av kombinasjonsbygg

- Bygget tillates bygget som et 'kaldt' / uklimatisert bygg (kun med en værhud)
- 1. etg./arealer på gateplan med bussoppstillingsplasser og kjøreareal tillates uten fasade/vegg/værhud
- Lange, monotone fasader skal unngås, og fasadene skal gis en vertikal inndeling, med en variert og samstemt fargebruk.
- På et parkeringsplan på taket av 3. etg tillates det etablert rekkverk i maks høyde 1,5 meter som utformes som en integrert del av fasaden/værhuden.
- Direkte innsyn fra uterom og fortau til garasjeanlegg skal begrenses mest mulig, inkl. sjenerende lyssetting. Fasaden/værhuden skal hindre sjenerende lys/flomlys ut i gate- og byrom.

6.4 Kai - felt o_SK

- Området skal nyttes til kai. Kai skal være egnet for anløp og fortøyning.
- Kaia skal tilrettelegges for gjennomgående ferdsel til fots.
- Sjenerende tekniske installasjoner tillates ikke. Kai skal ikke benyttes til parkering eller som lagerareal. Inngjerding tillates ikke.
- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

§7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Havneområder i sjø - felt o_VHS1 og o_VHS2

- Områdene skal brukes til passasjer- og nyttetraffikk.
- Faste eller flytende anlegg i sjøen kan tillates. Disse skal ha solid utførelse og forankring og tåle de belastninger som bølgeslag fra passerende båttrafikk kan medføre. Anlegg med forankring skal ikke være til hinder eller fare for ferdselen i havneområdet.
- I felt o_VHS1 kan det tillates anlegg for anløp og fortøyning av Sundbåten og andre båter inntil 30 meters lengde
- I felt o_VHS2 kan det tillates anlegg for anløp og fortøyning av Hurtigbåten, Sundbåten og andre båter inntil 50 meters lengde.
- Utfyllende bestemmelser er gitt i §9.

§8. HENSYNSSONER

8.1 Bevaring av kulturmiljø – vernet almetre (H570)

- Almetreet er vernet. Treet tillates ikke fjernet. Ved gjennomføring av tiltak skal det etableres beskyttelsestiltak mot treets rotsystem, stamme og trekrone.

8.2 Sikringssone - frisikt (H140)

- Områdene er regulert til frisiktsone.
- Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebanelnivå. I tillegg kontrolleres det at planet mellom øyepunkt i avkjørselen og kjørebanelnivå i primærvegen er fritt for sikthindringer. Enkelstående trær, stolper o.l. som ikke er sikthindrende kan stå i sikktrekanten.

§9. BESTEMMELSESONMRÅDER

9.1 #1 – Torg og kai ved indre havnebasseng

- Bestemmelsesområdet omfatter arealer regulert til torg, kai, veg og havneområde i sjø. Området skal etableres som et offentlig byrom.
- Utformingen av overgangene mellom land og sjø, mellom fortau og torg og mellom torg og kai avgjøres ved tillatelse til tiltak. Det tillates en hensiktsmessig tilpasning av formåls grensene. Landareal skal utgjøre minimum 75 % av o_ST Torg.
- I overgangen mellom land og sjø skal det etableres minst ett tiltak som gir allmenn tilgang ned til vannet. Slike tiltak kan være terrengtrapp/ amfi, rampe, flytebrygge mv
- Minst 25% av landarealet skal ligge over kote +2,62 (200-års returnnivå for stormflo).

9.2 #2 – Havneareal i sjø med tilliggende kai og landareal

- Bestemmelsesområdet omfatter arealer regulert til kai, havneområde i sjø og kombinert formål (veg/ kollektivknutepunkt/ parkering/ havnelager).
- Utformingen av overgangen mellom land og sjø avgjøres ved tillatelse til tiltak. Det tillates en hensiktsmessig tilpasning av formåls grensene.

9.3 #3 – Tverrgate sør

- Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres tverrgate fra vest mot øst gjennom felt BS, med utgangspunkt i torget o_ST.
- Gata planlegges som gangstrøk, uten permanent gjennomkjøring, med mulighet for varelevering/ utrykningskjøretøy og nødvendig tilbringertjenester.

- Gata kan klimatiseres, men skal da ha en åpen karakter og legge til rette for ferdsel til fots gjennom bebyggelsen på dag- og kveldstid. Gata skal aldri være mindre enn 8 meter bred.
- Det tillates inntil 6 meter brede broer over tverrgata. Fri høyde under bro skal være minimum 4,5 meter.
- Tverrgata skal ha belysning som integrert del av utformingen.

9.4 #4 – Tverrgate nord

- Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres tverrgate fra vest mot øst gjennom felt BS, med utgangspunkt i Fosnagata nær krysset med Vågebakken.
- Gata planlegges som gangstrøk, uten permanent gjennomkjøring, med mulighet for varelevering/ utrykningskjøretøy og nødvendig tilbringertjenester.
- Gata skal være åpen/ uklimatisert, og skal aldri være mindre enn 8 meter bred. Gjerder og stengsler for allmenn ferdsel til fots tillates ikke, men pullerter/bom for å regulere kjøretøy kan tillates.
- Det tillates inntil 6 meter brede klimatiserte broer over tverrgata. Broer skal ha mer enn 4,5 meter fri høyde fra terreng.
- Tverrgata skal ha belysning som integrert del av utformingen.

§10. REKKEFØLGEKRAV

10.1 Krav til godkjenninger og dokumentasjon

- Følgende skal foreligge i tiltaket ved byggesaksbehandling:

10.1.1 Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

- Ved søknad om rammetillatelse til tiltak på land, skal det gjøres rede for utførte undersøkelser av forurensning i grunnen og forventet risiko for forurensning ved gjennomføringen av tiltaket.
- Terrenginngrep i forurenset grunn krever tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av gravemasser og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

10.1.2 Tillatelse til inngrep i sjøbunnen.

- Ved søknad om rammetillatelse til tiltak i sjøen, skal det gjøres rede for utførte undersøkelser av forurensning i sjøbunnen og forventet risiko for forurensning ved gjennomføringen av tiltaket.
- Inngrep i sjøbunnen krever tillatelse etter forurensningsforskriftens kapittel 22 om mudring og dumping i sjø. Søknaden skal beskrive forebyggende og avbøtende tiltak mot forurensningsspredning. Tillatelse fra Statsforvalteren skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

10.1.3 Tillatelse etter havne- og farvannsloven

- Søknad om rammetillatelse for tiltak i eksisterende og/eller framtidig sjøareal skal legges fram for havnemyndigheten. Dersom tiltaket krever tillatelse etter havne- og farvannsloven, skal slik tillatelse foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

10.1.4 Overordnet plan for vann, avløp og energiforsyning.

- Ved første søknad om rammetillatelse til tiltak i planområdet skal det foreligge en koordinert overordnet plan for vann, avløp (inklusive pumpestasjon) og energiforsyning/ nettstasjon(er).
- Planen skal gjøre rede for trinnvis omlegging, anleggsgfase(r) og driftsfase(r) samt midlertidige og avbøtende tiltak.
- Planen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse kan gis.
- Løsninger som angår brannvann, skal være avklart med lokal brann- og redningstjeneste.
- Energiforsyning skal være avklart med netteier.

10.1.5 Faseplan for kollektivknutepunkt

- Ved søknad om rammetillatelse for tiltak som berører eksisterende kollektivknutepunkt, skal det foreligge overordnet plan som viser hvordan kollektivtrafikken kan opprettholdes i anleggsperioden og etterpå. Midlertidige løsninger tillates.
- Planen skal gjøre rede for trafikkmonster og -løsninger, herunder plassering av busser, drosjer og hurtigbåt med tilhørende holdeplasser, plattformer, venteeareal for passasjerer, ganglinjer, hentebringeløsninger mv.
- Planen skal legges fram for veg- og samferdselsmyndighet som skal gis anledning til uttalelse.

10.1.6 Tekniske detaljplaner for vann, avløp, energiforsyning, veger og kollektivknutepunkt

- Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge tekniske detaljplaner knyttet til det aktuelle byggetrinnet for henholdsvis
 - Vann, avløp, brannvann
 - Energiforsyning/ nettstasjoner
 - Offentlige torg og veger (herunder kollektivterminal) samt avkjørsler fra disse. Kryss og fortau skal dimensjoneres i samsvar med krav i vegnormal N100.
- Tekniske detaljplaner skal bygge på overordnede planer (ref. foregående punkter) og skal være avklart med/ godkjent av sektormyndighet før igangsettingstillatelse kan gis.

10.1.7 Redegjørelse for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene.

- Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene. Redegjørelsen skal inneholde
 - Situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller 1:500. Planen skal vise tomtegrenser, bebyggelsens plassering, høyde, takform og møneretning.
 - Utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:250. Planen skal vise planlagte funksjoner, herunder veger, bil- og sykkelparkering, varelevering, avfallshåndtering og leke- og oppholdsareal. Videre skal den vise planlagt bebyggelse og terreng. Planen skal også vise eventuelle uteareal på tak.
 - 3D-tegninger som viser nye bygningsvolumer sett fra Piren/Kaibakken, Christies plass og Israelsneset.
 - Snitt og oppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, veier og nabobebyggelse.
 - Tegninger og evt. ledsagende tekst som beskriver fasadekomposisjon, material- og fargebruk, herunder hvordan valgte farger virker sammen med nabobebyggelsen og den historiske BSR-fargepalett (brente steder regulering).
- Søknaden skal legges fram for kulturminneforvaltningen som skal gis anledning til uttalelse før rammetillatelse kan gis.
- Ved etappevis utbygging skal utomhusplan vise midlertidig og framtidig situasjon.

10.1.8 Geoteknisk prosjektering

- Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for utførte geotekniske undersøkelser og prosjektering. Behov for supplerende undersøkelser og prosjektering samt oppfølging i byggefasen skal beskrives.

10.1.9 Plan for sikring mot havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for valgte sikringstiltak, ref. § 5.1.3.
- Bebyggelsens høydeplassering (kote), avstand til bølgebrytende kant, konstruksjoner og materialvalg skal dokumenteres i tegninger og evt. ledsagende tekst.

10.1.10 Plan for anleggsfasen.

- Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv. T-1442 og T-1520) skal legges til grunn.
- Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling og trafiksikkerhet renhold, støvdemping og støyforhold.

- Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Nødvendige beskyttelsestiltak, inkludert beskyttelse av vernet almetre med rotsystem, stamme og trekrone, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

10.2 Krav til ferdigstilling

10.2.1 Ferdigstilling av teknisk infrastruktur

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal det for det aktuelle byggetrinnet være etablert nødvendig teknisk infrastruktur, herunder energianlegg /nettstasjon, renovasjonsløsning, VA-anlegg og parkeringsløsning.

10.2.2 Flytting av kollektivterminal. Utbedring av gatekryss.

- Før det innenfor BS1 eller BS3 gis igangsettingstillatelse til tiltak som hindrer bruken av eksisterende kollektivterminal, skal midlertidig eller permanent ny terminal være etablert. Jf. § 10.1.5 'Faseplan for kollektivknutepunkt'.
- Utbedring av krysset Fosnagata/ Astrups gate, skal være gjennomført til samme tid, i samsvar med illustrasjon i vedlegg til bestemmelsene.
- *Forklarende illustrasjon er vedlagt som retningslinje til bestemmelsen.*
- Ved etablering av midlertidig kollektivterminal innenfor BS2, tillates det å etablere en midlertidig avkjørsel til BS2 fra Astrups gate i nord. Plassering avklares i samråd med vegeier i byggesøknad.

10.2.3 Ferdigstilling av fortau, torg og kai

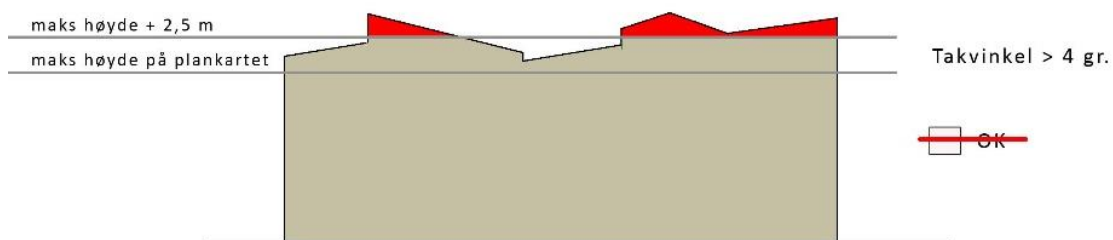
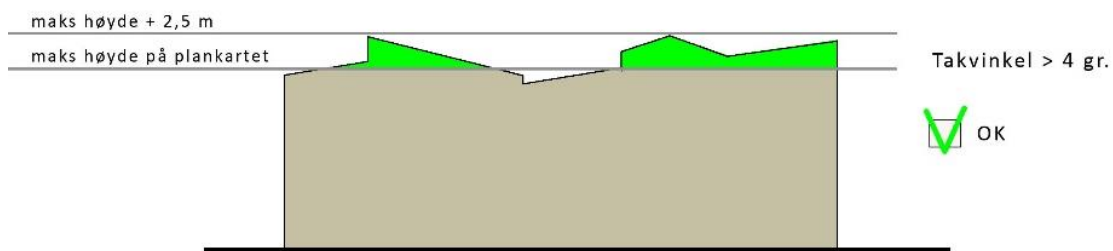
- Følgende skal etableres langs omsøkte byggetiltak før bebyggelsen gis brukstillatelse:
 - fortau felt o_SF, langs bebyggelsen i feltene BS1 og BS2.
 - fortau i felt o_SV, langs bebyggelsen i felt o_SKF.
 - kai i felt o_SK, langs bebyggelsen i feltene BS1 og BS3
 - tilrettelagt uteoppholdsareal i felt o_ST, langs bebyggelsen i feltene BS1 og BS3. Arealet skal opparbeides i minst 20 meters dybde målt fra fasaden.
 - tverrgater vist som bestemmelsesområder #3 og #4, langs bebyggelsen i feltene BS1, BS2 og BS3. Midlertidig opparbeidelse tillates, dog med fast dekke, belysning og gjennomgående sikt.
- Hele torget - felt o_ST skal være ferdig etablert og opparbeidet, før det gis brukstillatelse for mer enn til sammen 25.000 m² BRA bebyggelse i feltene BS1, BS2 og BS3.
- Eksisterende avkjørsler fra Fosnagata til eksisterende kollektivterminal inkl. tiliggende parkeringsplass stenges når kollektivterminalen flyttes. Samtidig skal det etableres sammenheng i fortauet der avkjørsler stenges.
- Midlertidig brukstillatelse kan gis med vilkår om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider første påfølgende vår.

Vedlegg til bestemmelsene

Retningslinje til bestemmelsene om høyder

ref. § 5.1.2:

- Plankartet angir maksimal høyde for bygg med takvinkel mindre enn 4 grader. Ved takvinkel større eller lik 4 grader tillates mønehøyde inntil 2,5 meter høyere

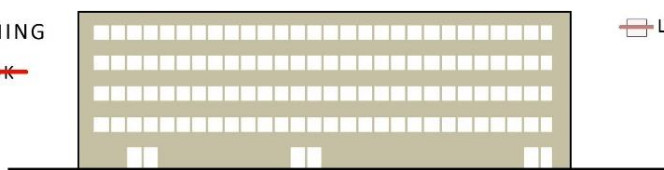


Retningslinje til bestemmelsene om utforming

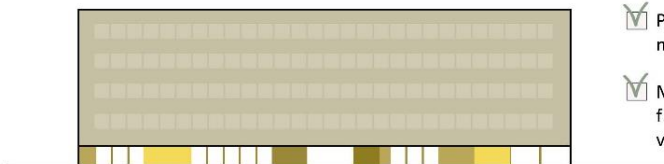
ref. § 5.1.4:

UTFORMING

OK



Lange, monotone fasader skal unngås.



På gateplan skal fasadene ha særlig solide materialer, god utførelse og tiltalende detaljer.

Mot torget - felt o_ST - skal minst halvparten av fasadelengden på gateplan bestå av dører eller vinduer som gir godt innsyn og utsyn.



Fasadene skal gis en vertikal inndeling.
 Høyde og/eller gesimslinje skal varieres mellom de vertikale seksjonene.

OK



Ny bebyggelse skal ha formspråk fra samtiden og vise et samspill med gjenreisningsarkitekturen.

Bebyggelsen skal ha en variert og samstemt fargebruk.

Retningslinje til bestemmelse om flytting av kollektivknutepunkt og utbedring av kryss

ref. § 10.2.2:

- Før det innenfor BS1 eller BS3 gis igangsettingstillatelse til tiltak som hindrer bruken av eksisterende kollektivterminal, skal midlertidig eller permanent ny terminal være etablert.

Illustrasjonen viser hvordan planlagt bebyggelse griper inn i eksisterende terminal (gult felt) slik at bussene vil trenge en ny plassering innenfor planområdet. Med blå strek er det vist en mulig midlertid plassering. Med brun strek er det vist et utkast til permanent terminalløsning. Illustrasjonen er ikke bindende for den fremtidige utformingen av terminalen.

- Utbedring av krysset Fosnagata/ Astrups gate, skal være gjennomført til samme tid.

Nødvendig utvidelse av fortauene (og motsvarende reduksjon av kjøreareal og parkeringsareal) er vist med rød strek.

