



DETALJREGULERINGSPLAN FOR TORGGÅRDEN

Nasjonal planid: 182020140056

Dato for siste revisjon av bestemmelser: rev ihht. vedtak av kommunestyret i sak 11/16	01.04.2016
Dato for siste revisjon av planen:	10.09.2015
Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning:	16.03.16

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planområdet er regulert til følgende formål:

- | | |
|--|--------------------|
| <u>1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)</u>
<i>Bolig/forretning/kontor (BKB)</i> | <i>(kode 1802)</i> |
| <u>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)</u>
<i>Kjøreveg (o_SKV)</i> | <i>(kode 2011)</i> |
| <i>Fortau (o_SF)</i> | <i>(kode 2012)</i> |
| <i>Torg (o_ST)</i> | <i>(kode 2013)</i> |
| <i>Gang/sykkelveg (o_SGS)</i> | <i>(kode 2015)</i> |
| <i>Kai (o_SK)</i> | <i>(kode 2041)</i> |
| <i>Parkering (SP)</i> | <i>(kode 2080)</i> |

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 10.09.2015.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

§ 2.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale med kommune. Utbyggingsavtalen skal omhandle teknisk infrastruktur, lekeareal i park, og evt. energiløsninger og energidistribusjon.
- b) Det skal etableres allment tilgjengelig lekeareal i parken før det kan gis ferdigattest. Omfanget og utforming skal fremgå av utomhusplan.
- c) Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at statisk bæreevne og fundamentering er ivaretatt.
- d) 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 Tårekanalen.
- e) 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.
- f) Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak foreligge en vurdering av ekstremt tidevann og springflo og eventuelle sikringstiltak.
- g) Det skal ved søknad følge med støysonekart der støy fra trafikk og havnevirksomhet fremgår. Om bebyggelsen havner i gul sone skal det utføres avbøtende tiltak slik at støy ikke overstiger grenseverdiene i T-1442/2012.

§ 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.
- e) Det skal tas hensyn til estetiske forhold når det gjelder fargevalg.

§ 2.3 Uteoppholdsareal

- a) Det skal opparbeides minimum 17 m² uteoppholdsareal i snitt pr leilighet på tak og balkonger, samt legges til rette for lekeareal i park
- 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

- a) Følgende krav til parkering gjelder:
- Bolig – 1,0 biloppstillingsplass pr. bolig
 - Kontor – 1,0 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate.
 - Forretning – 1,0 biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate.
 - 5 % av plassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 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 med videre
- b) Ved planting 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 opphøre og Fylkeskommunen varsles, j.f. Kulturminnelovens § 8.2.

§ 2.8 Støy

- a) Det skal ved søknad følge med støysonkart der støy fra trafikk og havnevirksomhet fremgår. Om bebyggelsen havner i gul sone skal det utføres avbøtende tiltak slik at støy ikke overstiger grenseverdiene i T-1442/2012.
- b) Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige $L5 \gg 70$ dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1 og 12-7)

§ 3.1 Bebyggelse for bolig, kontor og forretning. (BKB)

- a) I området BKB kan det oppføres bebyggelse for bolig, kontor og forretningsformål, med tilhørende parkering.
- b) Det skal være forretning/kontor i første 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, 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. 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.

§ 3.2 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 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.

§ 4 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- / sykkelvei (SGS)**

Gang og sykkelvei skal være offentlig tilgjengelig.

f) **Kai (SK)**

Kai er offentlig areal.

Definisjoner

PBL: Plan – og bygningsloven av 27. juni 2008

BYA: Tillatt bebygd areal angitt av områdets nettoareal, inkludert parkering.

BRA: Tillatt bruksareal for bebyggelsen på ei tomt.

L_{den}: Se retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

Sandnessjøen 01.04.2016