



RINGERIKE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER Plan 463 Detaljregulering for Citygården og hotellkvartalet

Utarbeidet av Ringerike kommune/fagkyndig 25.05.2020
Sist revidert 17.01.2022

1. gangsbehandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 08.06.2020, sak 50/20.
 1. gangsbehandling i Formannskapetets Strategi og plan 16.06.2020, sak 22/20.
Høring og offentlig ettersyn 27.06.2020 – 07.09.2020.
 2. gangsbehandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.02.2022, saksnr. 06/22.
 2. gangsbehandling i Formannskapetets Strategi og plan 16.02.2022, saksnr. 04/22.
Vedtak i Kommunestyret 10.03.2022, saksnr. 17/22.
-

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å åpne for etablering av ny sentrumsbebyggelse med bolig og næring der Citygården står i dag, og utvidelse av hotell på dagens parkeringsplass nord for hotellet.

Planen skal sikre:

- et nytt universelt utformet byrom og gangforbindelse mellom Brutorget og Kirkegata, og utadretta virksomheter som kan skape liv på torg- og gateplan.
- ny bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet.
- styrket overvannshåndtering, og blågrønn struktur på torg og tak. Blågrønne løsninger skal blant annet gi økt opplevelseskvalitet, overvannshåndtering, ivareta naturmangfold og klimatilpasning, og generelt bidra til gode byroms- og uteromskvaliteter.

Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 1.1 Før rammetillatelse gis

- Før det kan gis rammetillatelse for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet skal områdestabiliteten være dokumentert av geoteknisk fagkyndig og i tråd med NVEs veileder 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, eller etterfølgende versjoner av denne, inkludert prosedyre, kompetansekrav og ekstern kvalitetssikring.

§ 1.2 Før igangsettingstillatelse gis

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal eventuelle nødvendige avbøtende tiltak være gjennomført for å ivareta kravene til sikkerhet i tråd med NVEs veileder 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred* eller etterfølgende versjoner av denne, jf. § 1.1.

- Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse eller terrenginngrep, skal tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

§ 1.3 Før midlertidig brukstillatelse gis

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal feltene o_SKV, o_SF1, o_SF2, o_SPP og o_ST1 med ny opparbeidelse av samferdselsarealene, ny teknisk infrastruktur under bakken og påkjøringssikre pullerter mellom o_ST1 og o_SPP, o_SF2 og o_SF3 være ferdig opparbeidet og etablert i henhold til godkjent plan for samferdselsanlegg jf. § 5.1.1 og i henhold til godkjente tekniske planer.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det være dokumentert tilstrekkelig bæreevne på o_ST2 i plan 463 *Citygården og hotellkvartalet* og på o_ST2 i plan 431 *Områderegulering Hønefoss*, jf. Veg- og gatenorm for Ringerike kommune, slik at overflatedekke og teknisk infrastruktur under bakken ikke skades.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det være etablert bom eller nedsenkbar pullert på ST3 mot o_SF2.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal felles parkeringsgarasje SPH være opparbeidet.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det være sikret atkomst for eiendommen gnr/bnr 318/429 gjennom eiendommene gnr/bnr 318/97, 318/499 og 318/501 ved tinglyst erklæring.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det være sikret atkomst for eiendommen gnr/bnr 318/97 gjennom eiendommene gnr/bnr 318/499 og 318/501 ved tinglyst erklæring.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal det være sikret atkomst for eiendommen gnr/bnr 318/431 gjennom eiendommene gnr/bnr 318/429, 318/97, 318/499 og 318/501 ved tinglyst erklæring.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal torg ST3 og andre ubebygde arealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. §§ 3.1.1 og 3.1.2.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal overvannshåndtering være ivarettatt, jf. §§ 2.2, 3.1.1 og 3.1.2.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BKB1, skal arealer til lek og felles uteopphold være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. §§ 3.1.1, 3.1.2 og 4.5.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BKB1, skal støyskjermingstiltak være etablert, jf. § 4.5.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal sluttrapport for tiltaksplan for forurensning være godkjent av kommunen.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Universell utforming

- Bygninger og alle utomhusområder som skal være tilgjengelig for publikum, skal tilpasses bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede, slik at de kan benyttes av alle på like vilkår.
- Hensynet til universell utforming må avveies i forhold til kulturminnevern. Det skal tilstrebes universell utforming med materialbruk tilpasset kulturminnet/omgivelsene.

§ 2.2 Overvannshåndtering og teknisk infrastruktur

- Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og i tråd med kommunens retningslinjer for overvannshåndtering.
- Takvann og overflatevann skal så langt det er mulig infiltreres innenfor planområdet. Infiltrasjonskapasitet i planområdet må undersøkes, og nødvendig fordrøyningsvolum beregnes og eventuelt fordrøyningsanlegg sikres innenfor planområdet.
- Naturbaserte og flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes ved bruk av sedumtak, permeable flater, åpne overvannsløsninger, plantekasser/bed med fordrøyningsvolum eller vannspeil.
- Vegetasjonen innenfor planområdet skal tiltrekke seg pollinerende insekter.
- Innenfor planområdet skal det etableres til sammen 1400 m² sedumtak.
- Ved ekstremregn skal vannet ledes bort i trygge flomveier.

§ 2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

Dokumentasjonskrav i byggesak (§ 12-7 nr. 4)

§ 3.1 Fellesbestemmelser for felt BKB1, BKB2 og BH1, BH2, SPH, o_ST2, ST3, o_SGG og bestemmelsesområdene # 1 – 3

§ 3.1.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse

Med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Målestokkriktige tverrsnitt med fasadeoppriss som viser alle fasader og takplan, med kotehøyder for overkant dekke 1. etasje og overkant tak (alle tak). Fasadeopprissene skal vise inndeling av fasader, materialbruk, farger, detaljering og støyskjermingstiltak. Bygningsdeler som for eksempel overdekning av inngangspartier o.l. skal også vises. Jf. §§ 4.1.1, 4.1.2, 4.4, 4.5 og 4.6.
- Plan for sikring av verneverdig bebyggelse og anlegg, *Bryggerikjellerne*, ved grave-, rive- og byggearbeider, jf. § 6.1.
- Redegjørelse for universell utforming av torg ST3, o_ST2 og gangvei o_SGG (deriblant materialbruk og detaljforming), jf. § 2.1.

- Helhetlig plan for overvannshåndtering med situasjonen på stedet og de konkrete hovedløsningene, jf. kommunens retningslinjer for overvannshåndtering, jf. § 2.2.
- Med søknad om rammetillatelse skal det omtales tiltak for å redusere klimagassutslipp og lokal luftforurensning i anleggsperioden, herunder skal det som hovedregel benyttes fossilfri oppvarming i anleggsperioden.
- Utomhusplan i målestokk 1:500 skal sendes inn og godkjennes.

Utomhusplan:

Utomhusplan skal omfatte o_ST2, ST3 og o_SGG og ubebygde arealer innenfor BKB1 og BH1. Utomhusplan skal i tillegg omfatte takplan for tak i alle høyder.

Utomhusplanen skal ved rammesøknad vise:

- Nytt og eksisterende terreng.
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde.
- Ny og eksisterende vegetasjon/ markdekke som skal bevares, jf. §§ 4.4, 5.3.1 og 5.5.
- Naturlige løsninger for overvannshåndtering jf. § 2.2.
- Disponering, utforming og materialbruk, jf. §§ 5.3.2, 5.3.3 og 5.6.
- Universell utforming av torg ST3, o_ST2 og gangvei o_SGG (deriblant materialbruk og detaljutforming) (jf. § 2.1 og krav til redegjørelse i rammesøknaden).
- Atkomster til planområdet og sporingskurve for varelevering og renovasjon.
- Areal for varelevering, renovasjon, utrykningskjøretøy og snøopplag.
- Plassering av: parkering (vertikalnivå 1, under grunnen) og sykkelparkering (vertikalnivå 1 og 2, på grunnen), jf. § 4.1.4.
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer og ledninger, og eventuelle pumpestasjoner).

§ 3.1.2 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsettingstillatelse

Utomhusplan:

Følgende skal suppleres på utomhusplanen og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Møblering og belysning, jf. § 5.3.2 og 5.3.3.
- Møblering av takterrasser for lek og felles uteopphold, jf. § 4.5.
- Plassering av terrengforstøtninger, murer og trapper etc.
- Plantevalg, jf. § 2.2.
- Utforming og plassering av skilt, jf. § 4.1.1 og 5.1.2.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes:

- Plan for massehåndtering:
 - o Redegjørelse for om overskuddsmasser er kvalitetsmasser som bør gjenbrukes.
 - o Redegjørelse for m³ overskuddsmasse som skal fraktes ut av planområdet. (Dreier det seg om mer mindre enn 500 m³ er et omtrentlig anslag tilstrekkelig, dreier det seg om mer enn 500 m³ må det lages en detaljert masseberegning).
 - o Plan for gjennomføring.
- Redegjørelse for støv og støy, og begrensnig av eksos- og støvbelastning i anleggsperioden, jf. T-1520.
- Redegjørelse for hvordan trær som reguleres til bevaring skal sikres med fysisk beskyttelse (jf. §§ 4.4, 5.3.1 og 5.5).

- Redegjørelse for hvordan det i anleggsperioden skal sikres trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, sentrum, togstasjon, holdeplasser, og atkomst til eksisterende bebyggelse.

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn og godkjennes situasjonskart som viser:

- Plassering av riggområder og eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering.
- Kjøremønstre for anleggstrafikk.
- Midlertidige massedeponier og lagerplasser.

Bestemmelser til arealformål

§ 4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB1, BKB2 og BH1, BH2 og SPH og bestemmelsesområdene # 1 - 3).

§ 4.1.1 Utforming og omgivelseskvalitet (§ 12-7 nr. 1)

Hovedgrep

Bebyggelsens fasadeinndeling, materialbruk, farger og detaljutforming skal være i henhold til hovedgrepene i dokumentene:

- *Illustrasjoner til regulering*, datert 14.05.2020.
- *Illustrasjonsprosjekt - Kvalitativ og estetisk beskrivelse*, datert 16.12.2021.

Gjennomføring

Innenfor planområdet skal utbyggingen prosjekteres og gjennomføres i ett byggetrinn.

Høyde

- Maksimal gesimshøyde framgår av plankartet for BKB1 og BH1.
- Tekniske installasjoner og heisoppbygg på tak tillates maks 4 meter over høyeste gesims.

Utnytting

- Maksimalt tillatt bruksareal (m² BRA) framgår av plankartet, med unntak av for BKB2 jf. § 4.6.
- Bruksarealet (m² BRA) skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
- Bruksarealer som i sin helhet ligger under kote + 78,5 skal ikke medregnes.

Plassering og utforming

- Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy visuell- og materialmessig kvalitet, og med et helhetlig, harmonisk og tidsmessig arkitektonisk uttrykk.
- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Ulike høydenivåer på bebyggelsen innenfor byggegrensen reguleres med linjen *regulert høyde*.
- Bebyggelsen skal ha flate tak.
- Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.
- Det tillates etablering av takterrasser.
- Takterrasser skal være tilbaketrukket fra øverste fasadeliv med minst 1 meter.
- Tekniske installasjoner og heisoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- Eventuell trafo skal integreres i bygningsmassen.

- Balkonger og taklandskap skal utformes som en integrert del av bygningens arkitektur.
- Balkonger skal være integrert i bygningsformen, bidra til variasjon i fasadene og ikke oppleves som visuelt dominerende eller sjenerende.
- Rekkverk og støyskjerm på balkonger og takterrasser skal være transparente.
- Balkonger tillates ikke innglasset mot Kirkegata og Kongens gate.
- Balkonger og andre bygningsdeler tillates ikke utkraget over fortau langs Kirkegata.
- Svalgangsløsninger tillates ikke ut mot Kirkegata eller Kongens gate.
- Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med området karakter og tradisjon.

§ 4.1.2 Handel og næring

- Bruksarealer mot Kirkegata skal henvende seg til Kirkegata og ha kundeatkomst herfra.
- For bruksarealer i 1. etasje skal kundeatkomst til den enkelte virksomhet være direkte fra terreng, på alle fasader.
- Kundeatkomst til eventuell bevertning og tilhørende uteservering skal plasseres mot Kirkegata eller torg ST3.
- Bruksarealer på gateplan skal innenfor BKB1 ha en innvendig romhøyde på minst 4 meter. Kravet kan fravikes for bruksarealene mot Kirkegata for å hensynta de bevaringsverdige Bryggerikjellerne (jf. §§ 4.3 og 6.1) og for å få universell utforming i hovedløsningen på serveringsarealet mot Kirkegata.
- Ny plasskrevende handel tillates ikke innenfor planområdet. Plasskrevende handel omfatter: biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner/anleggsmaskiner, trelast og byggevarer, planteskoler/hagesentre, og fritidsbåter.

§ 4.1.3 Strøm og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

Enhver tids gjeldende «Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss», gjelder for planområdet.

§ 4.1.4 Parkering (§ 12-7 nr. 1)

Parkering for bil:

- Det skal opparbeides 0,5 plasser per boenhet under 100 m² og 1 plass per boenhet på eller over 100 m².
- Det skal opparbeides 25 parkeringsplasser til hotell.
- Krav til parkering gjelder både for ny og eksisterende bebyggelse.
- Det skal avsettes minimum 5 %, og minst 1 plass, for forflytningshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres i nærhet til heis.
- Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser med lademulighet for elbil, og minimum for 20 % av plassene. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved senere behov.
- De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet, skal være felles for alle boenhetene innenfor feltet.

Parkering for sykkel:

- Det skal etableres sykkelparkering for BKB1; minimum 2 plasser pr. 100 m² BRA og minimum 2 plasser per boenhet.
- Det skal etableres sykkelparkering for BH1 og BH2; minimum 30 % per ansatt.
- Parkering for bil og sykkel skal opparbeides på vertikalnivå 1 (under grunnen), jf. § 5.2.

- Parkering for sykkel på vertikalnivå 1 (under grunnen) skal plasseres i nærhet til heis.
- Det skal i tillegg etableres sykkelparkering for BKB1 på gateplan i nærheten av innganger til boliger.
- Sykkelparkeringene skal være overdekket der det ikke kommer i konflikt med oppstillingsplass for brannbil.
- Sykkelparkering for hotellansatte skal være i nær tilknytning, lett tilgjengelig og under tak.
- Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.

VERTIKALNIVÅ 1 (under grunnen)

§ 4.2 Hotell, BH2

- BH2 skal benyttes til hotell og konferanse.

§ 4.3 Annen offentlig og privat tjenesteyting, BAT

BAT reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø på vertikalnivå 1 (under grunnen) H570_1, jf. § 6.1.

- BAT skal benyttes til servering/bevertning/kafe/restaurant/pub o.l.

VERTIKALNIVÅ 2 (på grunnen)

§ 4.4 Hotell, BH1

På BH1 reguleres eksisterende trekke mot Kirkegata til bevaring. I anleggsfasen skal trær som skal bevares sikres med fysisk beskyttelse (jf. § 3.1.2).

- BH1 skal benyttes til hotell/overnatting og konferanse.
- Bestemmelsesområde #1 åpner for etablering av overbygget passasje mellom ny hotellbebyggelse på BH1 og BKB2, jf. § 7.3.
- På fasaden mot øst tillates balkonger kraget inntil 2 meter ut over byggegrensen, men ikke under 4 meter over offentlig fortau, som vist i *Illustrasjoner til regulering*, datert 14.05.2020.
- Parkering tillates ikke, med unntak av sykkelparkering.

§ 4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB1

BKB1 er delvis regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø på vertikalnivå 1 (under grunnen) H570_1, jf. § 6.1.

Arealformål

- Bruksarealene på gateplan (1. etasje) skal ha publikumsrettet virksomhet, og kan benyttes til forretning og/eller tjenesteyting. Maksimalt 100 m² kan benyttes til lagervirksomhet, dette bruksarealet kan ikke plasseres mot Kirkegata eller torg ST3.
- Resterende bruksarealer (2. – 6. etasje) skal benyttes til bolig.
- Kjøring tillates ikke med unntak av ved vedlikeholdsformål, flytting og lignende for eiendommene gnr/bnr 318/429, 318/430 og 318/431.
- Parkering tillates ikke, med unntak av sykkelparkering.

Plassering

- Mot Kirkegata skal fasadelivet på grunnplanet trekkes minimum 4 meter tilbake fra byggegrensen. Dette for å tilrettelegge for et overdekket sydvendt serveringsareal på fortausnivå.
- På fasaden mot vest tillates balkonger kraget inntil 2 meter ut over linjen *regulert høyde*.

Leke- og uteoppholdsareal

- Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal i form av balkong eller terrasse. Form og størrelse skal være tilpasset til sittegruppe.
- Det skal avsettes minimum 10 m² felles uteoppholdsareal per boenhet, fordelt på en takterrasse inn mot Bryggerigården over bruksarealer til forretning/tjenesteyting og en takterrasse over øverste gesims. Takterrasse over bruksarealer til forretning/tjenesteyting skal ha en størrelse på minimum 150 m².
- Felles uteoppholdsarealer på 2. etasjenivå skal tilrettelegges og møbleres for lek og opphold.
- Felles uteoppholdsarealer på takterrasser skal ha trinnfri adkomst fra samtlige heis/trappekjerner.

Støy

- Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støynivå utenfor fasade opptil L_{den} 65 dB fra veitrafikk.
- Støynivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke overstige L_{den} 55 dB.
- Alle boenheter skal ha en stille side. Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsomt bruksformål, derav minimum ett soverom, skal ha vindu mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Luftforurensning

- Luftinntak til bygning skal plasseres vekk fra Kongens gate.

§ 4.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB2

BKB2 reguleres med bestemmelsesområde #1 på vertikalnivå 2 (på grunnen), jf. § 7.3.

- BKB2 skal benyttes til et eller flere av følgende arealbruksformål: bolig, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, hotell/overnatting og konferanse.
- Bestemmelsesområde #1 åpner for etablering av overbygget passasje mellom ny hotellbebyggelse på BH1 og BKB2, jf. § 7.3.
- Maksimal gesimshøyde er kote + 85,5.
- Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 15 m².

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

§ 5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_ST1, o_SPP, o_SF1, o_SF2 og o_SKV)

§ 5.1.1 Tekniske planer for samferdselsanlegg (§ 12-7 nr. 1 og 4)

- Med søknad om tillatelse til opparbeidelse/omarbeidelse av offentlige gater, torv, kjøreveier, gang- sykkeløstninger med mer, skal det innleveres detaljert teknisk plan.
- Teknisk plan skal godkjennes ved ramme- og igangsettingstillatelse:
 - o Teknisk plan skal ved rammesøknad vise:

- Inndeling av trafikkarealet.
- Kotehøyder.
- Belegg.
- Andre relevante anlegg og elementer.
- Teknisk plan skal ved søknad om igangsettingstillatelse vise:
 - Påkjøringssikre pullerter, jf. § 1.2.
 - Beplantning.
 - Belysning.
 - Skilting.
- Teknisk plan som berører veg skal godkjennes av veieier.
- Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan.

§ 5.1.2 Utforming og omgivelseskvalitet (§ 12-7 nr. 1)

Tekniske innretninger, som lyssetting, skilt og reklame skal gis en diskret utforming og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med området karakter og tradisjon.

VERTIKALNIVÅ 1 (under grunnen)

§ 5.2 Parkering, SPH (§ 12-7 nr. 1, 4 og 7)

- SPH skal benyttes til parkering for bil og sykkel, og kan benyttes til boder og tekniske rom.
- Krav til parkering inkludert dekning, plassering og utforming med mer framgår av § 4.1.4.
- Det skal etableres ny kjøreatkomst til parkeringsgarasje på gnr/bnr 318/431 gjennom SPH.
- Atkomst fra SPH til parkeringsgarasje på gnr/bnr 318/431 skal ikke sperres.

VERTIKALNIVÅ 2 (på grunnen)

§ 5.3 Torg, o_ST1, o_ST2 og ST3

§ 5.3.1 Torg, o_ST1

På o_ST1 reguleres eksisterende trerekke mot Thoresengården til bevaring. I anleggsfasen skal trær som skal bevares sikres med fysisk beskyttelse (jf. § 3.1.2).

- Torget skal ha høy kvalitet i materialbruk og utforming, opparbeides med fast dekke og inneholde både bymøbler, beplantning og belysning.
- Faste konstruksjoner som for eksempel plattinger og gjerder til uteserveringssteder tillates ikke.
- Torg skal utformes slik at de gir gående og syklende best mulige forhold, med særlig vekt på gangforbindelser, soner for opphold, aktivitet og sykling, og skal være skjermet for støy og trafikk.
- Blågrønne løsninger skal være fremtredende i gater og torg.

§ 5.3.2 Torg, o_ST2

- Torget skal ha høy kvalitet i materialbruk og utforming, grønne innslag, fast dekke og opparbeiding som bidrar til at kjøretøy holder lav fart.
- Torg skal utformes slik at de gir gående og syklende best mulige forhold, med særlig vekt på gangforbindelser.
- Faste konstruksjoner som for eksempel plattinger og gjerder til uteserveringssteder tillates ikke.

- Varelevering til og renovasjon for gnr/bnr 318/431 kan skje på torget o_ST2. Kjøring tillates ellers kun ved vedlikeholdsformål, flytting og lignende for eiendommene gnr/bnr 318/429 og 318/431.
- Parkering tillates ikke, med unntak av sykkelparkering.

§ 5.3.3 Torg, ST3

ST3 er delvis regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø på vertikalnivå 1 (under grunnen) H570_1, jf. § 6.1.

- Torget skal være offentlig tilgjengelig og opparbeides på en måte som inviterer til aktivitet og opphold.
- Torget skal gis en bymessig utforming med høy materialkvalitet og grønne innslag. Det skal etableres løsninger for overvannshåndtering, der estetisk og praktisk hensyn er ivaretatt også uten vann, jf. Planens hensikt og §§ 2.2 og 3.1.1.
- Varelevering til og renovasjon for BKB1, BH1 og BH2 skal skje på torget ST3. Kjøring tillates ellers kun ved vedlikeholdsformål, flytting og lignende for eiendommene gnr/bnr 318/429 og 318/97.
- Parkering tillates ikke, med unntak av sykkelparkering.
- Torget skal ha fast dekke og opparbeiding som bidrar til at kjøretøy holder lav fart.
- Det kan åpnes for at virksomheter i næringsarealer tilknyttet torget kan benytte seg av torget til uteservering, og etablere overdekning for inngangsparti.
- Faste konstruksjoner til uteserveringssteder som for eksempel plattinger og gjerder tillates ikke. Det åpnes for løse, flyttbare og midlertidige konstruksjoner for å tilrettelegge for uteservering. Midlertidige konstruksjoner kan bare stå ute mellom mars og oktober, og skal ikke komme i konflikt med framkommelighet for gående, syklende, nødetatene, varelevering eller renovasjon.
- Det åpnes for etablering av overdekket sykkelparkering mot vegglivet til BKB1 og BH1.
- Torget skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan, jf. §§ 3.1.1 og 3.1.2.

§ 5.4 Kjørevei, o_SKV

o_SKV reguleres til offentlig kjørevei.

Det kan etableres trær i siktretkanter, men disse skal stammes opp til over trafikkhøyde.

§ 5.5 Fortau, o_SF1-2

O_SF2 er delvis regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø på vertikalnivå 1 (under grunnen) H570_1, jf. § 6.1.

På o_SF2 reguleres eksisterende trerekke mot Kirkegata til bevaring. I anleggsfasen skal trær som skal bevares sikres med fysisk beskyttelse (jf. § 3.1.2).

o_SF 1-2 reguleres til offentlig fortau.

§ 5.6 Gangveg/gangareal/gågate, o_SGG1 og SGG2

§ 5.6.1 Gangveg/gangareal/gågate, o_SGG1

- o_SGG1 reguleres til offentlig gangveg.
- Kjøring tillates ikke med unntak av ved vedlikeholdsformål og lignende for eiendommene gnr/bnr 318/97 og 318/499, men da på gåendes og syklendes premisser.
- Gangvegen skal ha fast dekke og opparbeiding som bidrar til at kjøretøy holder lav fart.

§ 5.6.2 Gangveg/gangareal/gågate, SGG2

SGG2 reguleres med bestemmelsesområde #3 på vertikalnivå 1 (under grunnen), jf. § 7.2.

- SGG2 reguleres til gangveg.
- Kjøring tillates ikke med unntak av ved vedlikeholdsformål og lignende for eiendommene gnr/bnr 318/97 og 318/499, men da på gåendes og syklendes premisser.
- Gangvegen skal ha fast dekke og opparbeiding som bidrar til at kjøretøy holder lav fart.

§ 5.7 Parkering, o_SPP

o_SPP skal benyttes til parkering for forflytningshemmede.

Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

VERTIKALNIVÅ 1 (under grunnen)

§ 6.1 Særlige hensyn til kulturmiljø H570_1 (§ 11-8 c)

H570_1 angir plassering på vertikalnivå 1 (under grunnen) av de bevaringsverdige bryggerikjellerne.

Innenfor hensynssone H570_1 skal de bevaringsverdige delene av bryggerikjellerne med konstruksjoner og andre historiefortellende elementer bevares. Kjellerne skal fortsatt kunne benyttes til servering o.l.

Det skal særlig legges vekt på å ivareta særpreget til bryggerikjellerne. Ved innvendige reparasjoner, endringer eller fornyelser skal eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler i størst mulig grad bevares. I søknader om endring på bryggerikjellerne skal opprinnelige utforming og karakter hensyntas slik at nye tiltak tilpasses og underordnes.

Tiltak som vil endre bryggerikjellernes utseende er søknadspliktige og forutsetter at det utarbeides en tilstandsanalyse. Tilstandsanalysen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig. Tilstandsanalyse og søknad om tiltak skal forelegges for og godkjennes av regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen.

Ved utbedringer og reparasjoner skal alle inngrep som medfører utskiftning av materialer på forhånd forelegges kommunen til behandling.

Tilbakeføring av bryggerikjellerne eller deler av disse til en tidligere fase i bygningens historie forutsetter at fasen kan dokumenteres tilstrekkelig.

Dersom det som følge av sikkerhets- og funksjonsmessige krav ønskes endringer som ikke er i tråd med bevaringshensynene, skal tilstandsanalyse av antikvarisk fagkyndig tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette kjellerne i stand.

Dersom det oppstår uopprettelige skader på grunn av brann, skal konstruksjonen gjenoppbygges med samme dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering som opprinnelige konstruksjoner.

Bestemmelser til bestemmelsesområder (§ 12-7 nr. 6)

VERTIKALNIVÅ 1 (under grunnen)

§ 7.1 Bestemmelsesområde #2

I bestemmelsesområdet #2 skal SPH på vertikalnivå 1 (under grunnen) kobles sammen med parkeringsgarasje på eiendommen 318/431.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #3

I bestemmelsesområdet #3 skal SPH på vertikalnivå 1 (under grunnen) kobles sammen med parkeringsgarasje på eiendommen 318/499.

VERTIKALNIVÅ 2 (på grunnen)

§ 7.3 Bestemmelsesområde #1

I bestemmelsesområdet kan ny bebyggelse i BH1 kobles fysisk sammen med bebyggelsen i BKB2 Sentrumskvartalet (gnr/bnr 318/499).

Overbygning tillates ikke etablert lavere enn 4 meter over bakkeplan. Maksimal gesims på fysisk sammenkobling er kote + 85,5. Framkommeligheten på o_SGG skal opprettholdes.

Sammenkobling skal inneholde en passasje mellom ny hotellbebyggelse med Sentrumskvartalet, og kan for øvrige arealer benyttes til hotell/overnatting og konferanse.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *Illustrasjoner til regulering*, datert 14.05.2020.
- *Illustrasjonsprosjekt - Kvalitativ og estetisk beskrivelse*, datert 16.12.2021.

(Jf. § 4.1.1 Hovedgrep)