



**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KVARTALET OMGITT AV
RÅDHUSGATA, JERNBANEALLEEN, TORGGATA OG SKOLEGATA.
GNR.172, BNR. 193 M. FL.**

DATO: 04.05.00

Vedtatt av bystyret 21.09.00

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er omgitt med en planbegrensningslinje.

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder; Bolig/forretning/kontor/bevertning/garasje
- Off. trafikkområder; Kjøregate med fortau

1. Byggeområder.

1.1 Eksisterende bebyggelse .

- 1.1.1 Felt A omfatter eksisterende bebyggelse inntil 4 etg. som inngår i planen. Bebyggelsen kan benyttes til forretning, kontor, bolig og bevertning
- 1.1.2 Felt B omfatter eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Bebyggelsen kan benyttes til bevertning, forretning, kontor og boligformål.

Bebyggelsen kan bygges ut til max 4 etasjer med en mindre del i 5 etasjer.

Max. tillatt bruksareal (BRA) for felt B er 1.500 kvm.

- 1.1.3 Felt C omfatter eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Bebyggelsen kan benyttes til bevertning eller forretning/kontorer i 1. etasje. 2. til 5. etasje skal benyttes til bolig.

Bebyggelsen kan oppføres i max 4 etasjer med tilbaketrukket 5. etasje.

Max. tillatt bruksareal (BRA) for felt C er 2.100 kvm.

1.2. Ny bebyggelse.

- 1.2.1 I felt D kan det oppføres bebyggelse i inntil 3 etasjer med formål bolig, forretning, kontor og bevertning.

Preg00 Skolepassasjen regbest tre

Max. tillatt bruksareal (BRA) for felt D er 1.400 kvm.

Taket i felt D skal tekkes med takstein.

Ny bebyggelse kan trekkes inn fra hjørnet Skolegata/Torggata for å anlegge et mindre torv, som opparbeides i forbindelse med utbygging av felt D.

- 1.2.2 I felt E og F kan det oppføres bebyggelse i 4 etasjer med tilbaketrukket 5. etasje. 1. etasje kan benyttes til forretningsformål, mens 2., 3., 4. og 5. etasje skal benyttes til boligformål.

Max tillatt bruksareal (BRA) for felt E er 2.300 kvm, for felt F 1600 kvm.

- 1.2.3 I felt G kan det oppføres bebyggelse i inntil 1 etasje til forretningsformål.

I formålsgrænse mot felt B,C, E og F kan det oppføres trapp/heis og bygg som skal benyttes til utvendige boder for boligene.

Max tillatt bruksareal (BRA) for felt G er 1.200 kvm.

- 1.2.4 Eksisterende bebyggelse i felt D, E, F og G tillates kun revet for å etablere ny bebyggelse. Rammetillatelse for gjennomføringen av ny bebyggelse må foreligge før riving kan iverksettes.

1.3. Fellesbestemmelser.

- 1.3.1 I søknad om byggetiltak skal det medfølge fasadeoppriss av eksisterende bygninger i kvartalet sammen med nybygget for bedømmelse av prosjektet.
- 1.3.2 Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrænse mot omkringliggende gater. Byggegrænse for de ulike etasjene er vist på plankartet. Bebyggelsen kan ved tilfredsstillende brannskille plasseres i eiendomsgrensen mot nabo.
- 1.3.3 Balkonger skal utføres innenfor fasadelivet. Fasadefremspring på max 1,2 m med fri høyde fra gateplan min. 3,0 m kan tillates.
- 1.3.4 Ved nybygg/fasadeendring skal fasaden oppdeles på en måte som samsvarer med eksisterende kvartalsbebyggelse.

Bebyggelsens form, vindusinndeling og materialer skal harmonere med den omkringliggende bebyggelse.

Fasader som vender mot gaten skal ha tydelig markerte gesimsavslutninger. Gesimsen skal variere og være minimum 6 meter og maksimum 14,5 m høy.

- 1.3.5 Skilt og reklame, utvendig belysning og farge skal harmonere med strøkets karakter og byggemeldes.

1.3.6 Ny boligbygging kan ikke igangsettes før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.

1.3.7 Under feltene C, E, F og G skal det etableres kjeller som bl.a. skal inneholde parkeringsplasser og nødvendige birom for den nye bebyggelsen innenfor planområdet. Det kan etableres kjeller under felt D.

Samlet parkeringsdekning for ny bebyggelse skal oppfylle de til en hver tid gjeldende kommunale vedtekter til PBL's § 69.

Innkjøring til parkeringskjeller skal være fra Skolegata, og hovedvaremottak skal være fra Torggata. Varemottak til eksisterende forretninger kan skje fra gaten.

1.3.8 Det skal avsettes plass for avfallshåndtering for eksisterende og ny bebyggelse.

1.3.9 Før bevertningsformål tillates etablert skal det foreligge planer for skjerming av boligene mot internstøy og lukt som skal godkjennes av kommunen.

1.3.10 Alle bygninger i planområdet som benyttes til publikumsrettet virksomhet skal ha inngang fra gaten den tilhører, og/eller henvende seg til gaten med utstillingsvinduer. 1.etasje skal ha inngang fra både Jernbanealléen, Skolegata og Torggata. Eksisterende forretninger skal beholde egen inngang fra gaten.

1.3.11 Boligene innenfor planområdet skal ha felle leke/oppholdsareal på taket av felt G. Arealet skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Lekearealet skal være ferdigstilt, eller garanti for slik ferdigstillelse skal være gitt, før første bolig tas i bruk. Nye boliger skal ha adkomst til felles uteareal.

1.3.12 Boligenes ute og innearealer skal skjermes mot støy (eksternstøy) i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

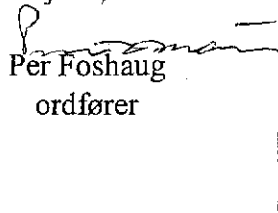
2. Offentlige trafikkområder.

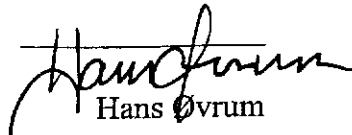
2.1 Kjøregater med fortau

2.1.1 Fri fortausbredde skal være min. 2,5 m. Deler av fortauet i Jernbanealléen som er bredere enn 2,5 m kan tillates brukt av de næringsdrivende om sommeren. Tillatelse til slik bruk må gis av kommunen. Planer som viser bruken må godkjennes.

2.1.2 Fortau i gater med nybygg skal settes i stand av utbygger, eller garantier for slik istandsetting må gis, før noen del av bygget kan tas i bruk.

Sandeffjord 21.09.00


Per Foshaug
ordfører


Hans Øvrum