



Detaljregulering for Øvre Torggate 14-16

Ny 1. gangsbehandling



Detaljregulering for Øvre Torggate 14-16 – ny 1. gangsbehandling

Forslagsstiller: Teaterkvartalet Invest AS

Plankonsulent/fagkyndig: Halvorsen & Reine AS

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for en bymessig fortetting i Øvre Torggate 14-16 gjennom bebyggelse med forretning/kontor i første etasje og boliger i de øvrige etasjene.

Hovedelementer i planforslaget

Planforslaget legger til rette for ny bebyggelse over 4 etasjer, hvor den øverste etasjen skal trekkes tilbake fra fasadelivet mot gate. Uteoppholdsarealer plasseres på lokk over kjellerarealer i gårdsrommet.





Detaljregulering for Øvre Torggate 14-16 – ny 1. gangsbehandling

Tidligere politisk behandling 22.09.2021, sak 204/21

Forslag til detaljregulering for Øvre Torggate 14-16 med plankart datert 23-08.21 og bestemmelser datert 25.08.21 sendes tilbake til administrasjonen for utarbeidelse av følgende endringer:

- *Sentrumsplanen skal følges og det tillates 4 etasjer med tilbaketrukket øverste etasje*
- *Det skal tas i bruk frikjøpsordning for parkering*
- *Planforslaget legger opp til boligbebyggelse hvor leilighetssammensetningen skal være 2-3 roms leiligheter. Det er sikret at minimum 1/3 av leilighetene skal være 3-roms. Ettroms leiligheter tillates ikke.*





Detaljregulering for Øvre Torggate 14-16 – ny 1. gangsbehandling

Hovedproblemstillinger

- Byggehøyde og volum :
Ny foreslått byggehøyde på 4 etasjer med tilbaketrekking fra gate. Byggehøyden er i hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplan, med unntak av at det ikke sikres tilbaketrekking av øverste etasje fra gårdsrommet.
- Parkering:
Det stilles minimumskrav til parkering i henhold til gjeldende parkeringsnorm. For å oppfylle kravet til bilparkeringsplasser kan utbygger blant annet velge å ta i bruk frikjøpsordningen.



Rådmannens forslag til vedtak og alternativt vedtak

Alternativ 1

Før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn skal det gjøres følgende endringer: *Krav til parkeringsplasser for bil endres til maks 0,4 plasser per boenhet eller 70 m² BRA for boligformål.*

Alternativ 2

Forslag til detaljregulering for Øvre Torggate 14-16 med plankart datert 03.08.2022 og bestemmelser datert 12.08.2022, vedtas lagt ut til offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

