

Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for skysstasjonsområdet

Plan-ID: 2023p134e03

Dato: 10.04.2024

1. Planens hensikt

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for konsentrert bymessig utvikling med høy utnyttelse, et innhold som støtter opp om knutepunktet Lillehammer skysstasjon og binder dette til byveven i Lillehammer sentrum, og en utvikling av skysstasjonen som bygger opp om den som et regionalt og effektivt kollektivknutepunkt.

2. Arealformål, vertikalnivåer og planer som erstattes

AREALTABELL			
BETEGNELSE	FORMÅL	SOSI	AREAL M ²
Bebyggelse og anlegg			
SF	Sentrumsformål	1130	7589 m ²
KBA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	156 m ²
F/K	Forretning/kontor	1810	58 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
ST	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2001	2111 m ²
V	Veg	2010	8042 m ²
FO	Fortau	2012	5290 m ²
GT	Gatetun	2014	651 m ²
GS	Gang-/sykkelveg	2015	514 m ²
GG	Gangveg/gangareal	2016	73 m ²
AVG	Annen veggrunn - grøntareal	2019	1248 m ²
JB	Trasé for jernbane	2021	428 m ²
KK	Kollektivknutepunkt	2070	2637 m ²
P	Parkering	2080	7836 m ²
Grønnstruktur			
FRI	Friområde	3040	908 m ²
Hensynssoner			
H190	Kraftverkstunell, andre tuneller		
H570	Kirkegata 64, 66 og 68		
H710	Bybane/gondol		

H730	Mesnavegen		
Bestemmelsesområde			
# 1	Torggutua		
# 2	Gårdsrom		
# 3	Buss for tog		

Reguleringsplanen består av 3 vertikalnivåer.

3. Rekkefølgekrav og vilkår for gjennomføring

3.1. Før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

- Før det kan gis tillatelse til riving skal det foreligge rammetillatelse for nye tiltak.
- Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan.

3.2. Før bebyggelsen kan tas i bruk

- Interne gangveier, passasjer, utearealer, lekeområder som tilhører byggetrinnet skal ferdigstilles samtidig med omsøkt byggetrinn og før brukstillatelse/ferdigattest. Vegetasjon/beplantning skal være etablert senest påfølgende vekstseson.
- Før det kan gis brukstillatelse skal det foreligge en tilstrekkelig renovasjonsløsning.

4. Dokumentasjonskrav og krav til undersøkelser

4.1. Før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse

4.1.1. Utomhusplan

- Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent utomhusplan i målestokk 1:500 som viser og redegjør for:
 - Adkomster, bil- og sykkelparkering, interne veger
 - Utforming av torg og uteområder med høydeangivelser, skjæringer, fyllinger, støttemurer, utvendige trapper og ramper
 - Håndtering av overvann
 - Tilgjengelighet for bevegelseshemmede/universell utforming
 - Tilgjengelighet og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy
 - Tilgjengelighet for renovasjonskjøretøy og plassering av renovasjon
 - Tilgjengelighet for varelevering
 - Eksisterende og framtidig terreng
 - Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
 - Møblering, vegetasjon, belysning og materialbruk
 - Eventuelle støyskjermingstiltak og vinddempende tiltak
 - Plassering av nødvendig infrastruktur

4.1.2. Klimaregnskap

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge et klimaregnskap som redegjør for bærekraft i valgte løsninger. Aktuelle temaer er: materialvalg, energiløsninger, overvannsløsninger, vann- og avløpsløsninger og lokalisering.

4.1.3. Gjennomføring

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent plan som viser tilgjengelighet for gående, syklende og kjørende i byggeperioden.

4.1.4. Grunnforhold og sikkerhet mot skred

- a. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det gjennomføres grunnundersøkelser og redegjøres for fundamenteringsløsning og sikringstiltak, som dokumenterer at byggegrunnen vil bli midlertidig og varig sikret mot ras og utglidning.

5. Fellesbestemmelser for hele planområdet

5.1. Funksjons- og kvalitetskrav

5.1.1. Kvalitetsprogram

- a. Kvalitetsprogram for Skysstasjonsområdet, datert: 04.04.2024, skal legges til grunn for utforming av alle tiltak.

5.1.2. Utforming

- a. Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet, både mht. form, løsninger og materialer, og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.
- b. Materialer og løsninger skal ha gode aldringsegenskaper og være lette å vedlikeholde.
- c. Ved utforming av parkeringsplasser skal Statens vegvesen håndbok N100 legges til grunn.

5.1.3. Universell utforming

- a. Alle nye publikumsrettede bygninger, til allmenn bruk og allment tilgjengelige arealer, trafikkanlegg m.v. skal ha en universell utformet tilkomst eller et likeverdig alternativ.
- b. Ved nypanting skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp.

5.2. Parkering

5.2.1. Bilparkering

- a. Krav til bilparkering for felt SF er:
 1. min. 0 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning.
 2. min. 0 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA kontor.
 3. min. 0 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA tjenesteyting.
 4. min. 0,5 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA hotell/overnatting.
- b. Krav til bilparkering for felt F/K1-3 (eksisterende bygg) er:
 1. min. 0 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning.
 2. min. 0 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA kontor.
 3. min. 0,5 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.
- c. Parkeringsplasser for virksomhetens tjenestebiler kommer i tillegg til parkeringskravet.
- d. Parkeringsplasser for ny bebyggelse skal dekkes innenfor utbyggingsområde eller gjennom frikjøp.
- e. I felles parkeringsanlegg skal det tilrettelegges for lademuligheter for el-biler.

- f. 10% av parkeringsplassene ved felles parkeringsanlegg skal anlegges som HC-plasser. HC-plasser skal anlegges nærmere inngangsdør enn øvrig bilparkering.
- g. Det skal være trafikksikre, universelt utformede gangpassasjer fra parkeringen til hovedinngang.

5.2.2.Sykkelparkering

- a. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig, med gode forbindelser til infrastruktur og nær bygningenes innganger.
- b. Krav til sykkelparkering for felt SF:
 1. min. 1 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA forretning.
 2. min. 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA kontor.
 3. min. 1 sykkelparkeringsplass per 100 m2 BRA tjenesteyting.
 4. min. 1 sykkelparkeringsplass per 100 m2 BRA hotell/overnatting.
- c. Krav til sykkelparkering for felt F/K1-3 (eksisterende bygg):
 1. min. 1 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA forretning.
 2. min. 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA kontor.
 3. min. 1 sykkelparkeringsplass per 100 m2 BRA bolig.
- d. Det skal etableres sykkelparkering for Skysstasjonen:
 1. Det skal etableres samlet min. 100 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet eller innenfor areal tilknyttet Skysstasjonen.
- e. Sykkelparkering for ansatte:
 1. Sykkelparkeringsplassene skal være under tak og ha mulighet til å låse sykkelen fast i rammen. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være innendørs.
 2. Minimum 20 % av sykkelparkeringsplassene skal ha lademuligheter.
 3. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for transport- og familiesykler.
 4. I tilknytning til innendørs sykkelparkering skal det etableres garderobes med dusjfasiliteter og avsettes arealer til vaskestasjon, reparasjon og oppbevaring for ekstrautstyr til sykkel.
- f. Sykkelparkering for besøkende skal plasseres i nærheten av inngangspartier og ha mulighet til å låse sykkelen fast i rammen.

5.2.3.Parkering for mikromobilitet

- a. Det skal etableres parkering for deleløsninger for mikromobilitet ved skysstasjonen. Med mikromobilitet menes blant annet elektriske sykler og sparkesykler.

5.3. Automatisk fredete kulturminner

- a. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommune v/Kulturarv, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

5.4. Tekniske anlegg

- a. Nettstasjoner skal integreres i bebyggelsen. Det skal sikres tilgang for anleggseier for tilsyn. De skal gis en kvalitativ utforming og gjøres til en helhetlig del av bebyggelsen.
- b. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.

5.5. Energi

- a. Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for ny bebyggelse med bruksareal (BRA) over 250 m² og hovedombygging av bygg som har bruksareal over 250 m². Det skal installeres internt fordelingsnett for vannbåren varme slik at bygningen fullt ut kan dekke sitt varmebehov med fjernvarme.
- b. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative energiløsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegget.
- c. Nye bygninger skal tilrettelegges for solceller eller annen energiproduksjon på takflater som ikke benyttes til opphold eller det ikke er i konflikt med grønne eller blå kvaliteter.
- d. Nye bygninger skal utformes som energieffektive bygg.

5.6. Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet

5.6.1. Forurensning i grunnen

- a. Dersom det under anleggsarbeidet avdekkes forurenset grunn skal ansvarlig myndighet varsles, jf. forurensningsloven § 7.

5.6.2. Grunnforhold og sikkerhet mot skred

- a. Fundamenteringsløsning og sikringstiltak skal gjennomføres slik at byggegrunnen blir midlertidig og varig sikret mot ras og utglidning.

5.6.3. Støy

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021 eller enhver tids gjeldende retningslinjer, skal ligge til grunn for vurdering av skjermingstiltak og støy i anleggsperioden og driftsfasen.

5.6.4. Luftforurensning

- a. Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012 eller enhver tids gjeldende retningslinjer, skal ligge til grunn for planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

5.6.5. Tilgjengelighet i anleggsperioden

- a. Framkommelighet til og over stasjonsområdet skal være sikret i hele utbyggingsperioden.
- b. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklistene og trygg skoleveg.

5.6.6. Overvannshåndtering

- a. Overvann skal håndteres gjennom bruk av infiltrasjon, fordrøyning og avledning (3-trinsstrategien).

5.7. Eierform

- a. Eierform er angitt på plankartet for relevante formål.

6. Bebyggelse og anlegg

6.1. Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

6.1.1. Utforming

- a. Ny bebyggelse skal utformes med et nåtidig formspråk, og ta hensyn til omgivelsene og de bevaringsverdige bygningene når det gjelder volum, fasadeuttrykk og bebyggelsesstruktur. Det skal tilstrebes et samspill mellom ny og eksisterende bebyggelse som gir et helhetlig bygningsmiljø.
- b. Ny bebyggelse skal ha et helhetlig arkitektonisk uttrykk når det gjelder takform, fasadematerial- og fargebruk.
- c. Fasader på gateplan skal ha en utadvendt utforming.

- d. Fasadelengde mot gate skal som hovedregel samsvare med opprinnelig eiendomsstruktur eller ha en oppdeling som tydelig gjenspeiler eksisterende fasadelengder i kvartalet.
- e. Det skal benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet.
- f. Det skal være innganger eller andre spesielle kvaliteter i fasaden. Hovedinnganger skal trekkes noe inn fra fortauet eller markeres på annen måte i fasadene.
- g. Takene skal utformes som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.
- h. Vegetasjon og beplantning og volumutforming skal bidra til å oppnå en menneskelig skala.
- i. Boliger på bakkeplan er ikke tillatt.

6.1.2. Tekniske anlegg

- a. Tekniske anlegg som heis, trapp og tekniske installasjoner på tak skal være innebygget/integrert i den arkitektoniske utformingen og inngå i den samlede volumutformingen.
- b. Varemottak, lager, driftsarealer og renovasjonsbeholdere skal etableres i bygningsmassen.

6.1.3. Arealer på terreng og i gårdsrom

- a. Ubebygde arealer mot gate, gutu, i gårdsrom og forbindelser skal være og framstå som til allmenn bruk og allment tilgjengelig.
- b. Det skal velges et helhetlig grep hva angår beleg, beplantning, møblering og andre utformingsdetaljer.

6.2. Felt SF1 (sentrumsformål) – ny bebyggelse

6.2.1. Utnyttelse / grad av utnytting

- a. Arealet kan benyttes til forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting og hotell. I tillegg tillates arealer for sykkelparkering, underjordisk bilparkering, varemottak og avfallshåndtering.
- b. Totalt bruksareal for SF skal ikke overstige 19.000 m² BRA. Tenkte plan skal ikke inngå i beregningsgrunnlaget for BRA.

6.2.2. Høyder

- a. Maksimale gesimshøyder er angitt på plankartet. Regulerte høydekurver kan parallellforskyves +/- 1 meter.
- b. Det tillates tekniske oppbygg for heis og trapp og tekniske anlegg som er integrert i den arkitektoniske utforming med gesimshøyde inntil 2,2 meter over maksimal gesimshøyde så lenge de ikke utgjør mer enn 10 % av takflatens areal og er trukket minimum 2 meter inn fra underliggende gesims mot offentlig gate.

6.2.3. Utforming

- a. Langs Jernbanetorget skal første etasje tilrettelegges for forretning, bevertning eller annen utadrettet virksomhet som har åpne fasader og innganger på gateplan.
- b. Forretninger og bevertning skal ha hovedinngang for publikum fra gate eller gårdsrom.
- c. Det tillates utendørs aktiviteter og uteservering i tilknytning til virksomheten. Dette må innpasses innenfor feltet.
- d. Ny bebyggelse skal utformes slik at den tar opp høydeforskjellene i terrenget.
- e. Fasader mot gårdsrommet skal være åpne og utadrettet.

6.2.4. Materialbruk

- a. Det skal benyttes konstruksjons- og fasadematerialer som har gode aldrings- og miljøegenskaper og som bidrar til at den nye bebyggelsen har et godt samspill med en eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i området.

6.2.5. Byggegrenser

- a. Byggegrenser fremgår av plankartet. Der det ikke er vist byggegrense, er denne sammenfallende med formålsgrensen. Bebyggelsen skal plasseres i byggegrensen mot Wieses gate og Jernbanegata, mens det mot Skystasjonen, Kirkegata og det indre gårdsrommet tillates avvik fra byggegrensen med inntil +/- 1 meter.

- b. Mot Jernbanetorget skal første og andre etasje trekkes minimum 1,5 meter inn fra byggegrensen. Inntrekningen skal varieres slik at det skapes overdekkete byrom og slik at de gjenspeiler tredelingen av volumene mot Jernbanetorget.
- c. Mot gårdsrommet skal fasaden for etasjen som ligger på nivå med gårdsrommet trekkes tilbake der det er hovedinnganger slik at det skapes overdekking i byrommet og markering av inngangspartier.

6.2.6. Tak

- a. Takene skal utformes for opphold, som grønne/blå tak og/eller med anlegg for energiproduksjon (solceller).
- b. Øverste takflate kan ikke tilrettelegges for opphold i form av takterrasser.

6.3. Felt SF2 (sentrumsformål) – eksisterende Kirkegata 62-66

6.3.1. Grad av utnyttning

- a. Bebygd areal (BYA) for hver eiendom (netto tomt) er maksimalt 70 % BYA.

6.3.2. Byggehøyder og takform

- a. Maksimal gesimshøyde 7,5 meter
- b. Maksimal mønehøyde 11,5 meter

6.3.3. Formål - arealbruk

Hovedformålene er forretning og kontor. Lokaler til sosiale formål, kulturelle formål, småindustri og verksteder er også tillatt. I begrenset omfang kan kommunen i tillegg tillate boliger. Nye boligers samlede bruksareal skal ikke overskride 10 % av bebyggelsens samlede gulvareal over gateplan.

6.4. Felt SF3 (sentrumsformål) – eksisterende Kirkegata 68-70

6.4.1. Grad av utnyttning

- a. Bebygd areal (BYA) for hver eiendom (netto tomt) er maksimalt 70 % BYA.

6.4.2. Byggehøyder og takform

- a. Maksimal gesimshøyde 10,5 meter
- b. Maksimal mønehøyde 14,5 meter

6.4.3. Formål - arealbruk

Hovedformålene er forretning og kontor. Lokaler til sosiale formål, kulturelle formål, småindustri og verksteder er også tillatt. I begrenset omfang kan kommunen i tillegg tillate boliger. Nye boligers samlede bruksareal skal ikke overskride 10 % av bebyggelsens samlede gulvareal over gateplan.

6.5. Felt F/K (forretning / kontor) – eksisterende Jernbanetorget 5

6.5.1. Grad av utnyttning

- a. Bebygd areal (BYA) for hver eiendom (netto tomt) er maksimalt 70 % BYA.

6.5.2. Byggehøyder og takform

- a. Maksimal gesimshøyde 10,5 meter
- b. Maksimal mønehøyde 14,5 meter

6.5.3. Formål - arealbruk

I tillegg til formålene forretning og kontor kan det her anlegges bensinstasjon.

6.6. Felt KBA (kombinert bebyggelse og anleggsformål) – eksisterende sykkelanlegg

- a. Innenfor formålet skal det opparbeides anlegg for sykkeloppbevaring.

7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1. Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Det skal etableres minimum tre fotgjengerforbindelser over gateterminalen. Fotgjengerkryssingene skal knytte stasjonen sammen med Jernbanegata, Gutua og Wieses gate.
- b. Bussterminalen skal utformes som en gateterminal.
- c. Det skal etableres vegetasjon som bidrar til å knytte bussterminalen sammen med grøntområdet langs Mesnaelva og gårdsrommet innenfor felt SF slik at det dannes en sammenhengende grønn linje/struktur.

7.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (o_ST1-3)

- a. Innenfor formål o_ST1 tillates parkeringsplasser med tilhørende gangareal og grøntareal/-rabatter inkl. areal for snøopplag.
- b. Innenfor formål o_ST2 tillates kjøreareal med tilhørende grøntareal/-rabatter inkl. areal for snøopplag. Det skal tilrettelegges med adkomst til eiendom gnr/bnr. 200/257 (Fylkeshuset).
- c. Innenfor formål o_ST3 tillates gateparkering for taxi, anlegg for sykkel og gangareal, grøntareal/-rabatter inkl. areal for snøopplag.

7.3. Kjørveveg (V)

- a. o_V omfatter offentlige kjøreveier.

7.4. Fortau (FO)

- a. o_F omfatter offentlige gangarealer.
- b. Innenfor formålene tillates i tillegg vegetasjonsfelt/trær og areal for snøopplag.
- c. Kantstein skal være gjennomgående og ha lokal nedsenk der kjøretøy kan krysse fortau.

7.5. Gatetun (GT)

- a. Formålet skal inneholde tydelig gangforbindelse mellom Kirkegata og trappeanlegg ned til gateterminalen. Det tillates i tillegg parkering, gatemøblering og vegetasjon inkl. areal for snøopplag.
- b. Arealet omfatter del av eiendommer 200/139, 200/1459 og 200/1560 og skal ha en helhetlig utforming.

7.6. Gang-/sykkelveg (GS)

- a. o_GS omfatter offentlige gang- og sykkelveier.

7.7. Gangareal (GG)

- a. Området skal markere en tydelig adkomst til gårdsrom og gjennomgående passasje mellom Kirkegata og gateterminalen.
- b. Arealet omfatter del av eiendom 200/148 og skal være til allmenn bruk og allment tilgjengelig.

7.8. Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

- a. o_AVG omfatter offentlig, annen veggrunn som skal fremstå grønt og vegetasjonskledd. Det kan etableres terrengmurer innenfor formålet.

7.9. Trasé for jernbane (JB)

- a. o_JB omfatter areal avsatt til jernbaneformål.

7.10. Kollektivknutepunkt (KK)

- a. o_KK omfatter areal avsatt til gateterminal. Innenfor formålet tillates oppstillingsareal for buss med tilhørende rabatter og kryssende forbindelser for gående og syklende.
- b. Det tillates møblering tilknyttet kollektivtilbudet, eks. skilting og informasjonstavler, belysning etc.

7.11. Parkering (P)

- a. Innenfor formålet tillates parkeringsplasser med tilhørende gangareal og grøntareal/-rabatter inkl. areal for snøopp-lag.
- b. Det tillates møblering tilknyttet parkeringsarealet, eks. skilting, belysning, ladestasjoner etc.

7.12. Avkjørsler

- a. For avkjørsler vist med piler på plankartet er antallet og fra hvilken gate bindende. Mindre justeringer av plassering kan tillates.
- b. For avkjørselspil merket Ad1 til eiendom gnr/bnr 200/218 (Jernbanegata 3) gjelder denne inntil det er etablert ny, alternativ adkomst. Når ny adkomst er etablert og godkjent, avvikles den eksisterende.

8. Grønnstruktur

8.1. Friområde (FRI) - park/skulpturområde

- a. o_FRI omfatter areal avsatt til offentlig friområde.

9. Hensynssoner

9.1. H190_1-2 (Kraftverkstunnel)

- a. Innenfor hensynssonen skal boring av energibrønner avklares med kraftverkseier.

9.2. H190_3-5 (Kjøre- og gang-/sykkeltunneler)

- a. Innenfor hensynssonen skal tiltak i grunnen avklares med tunneleier.

9.3. H570_1-5 (Kirkegata 62, 64, 66, 68 og 70A)

- a. Bygningene innenfor hensynssonen skal bevares.
- b. Bygningene kan tas ned og settes opp igjen hvis kommunen i samråd med fylkeskommunen finner at det kan forsvares teknisk og vernefaglig.
- c. Endringer i bygningens eksteriør skal utføres på en slik måte at bygningen/bygningsmiljøet beholder eller øker sin verneverdi.
- d. Dersom fargen til bygningsmassen skal endres, skal det velges en farge i tråd med bygningens byggestil.
- e. Så langt det er mulig skal gamle bygningsdeler repareres og ikke byttes ut.

9.4. H710_1-2 (Bybane/gondol)

- a. Innenfor hensynssonen tillates tilrettelegging for bybane/gondol.
- b. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for fremtidig framføring av gondol/bybane.
- c. Hensynssonen opphører hvis prosjekt for bybane/gondol ikke videreføres, eller hvis utredninger viser enn mer hensiktsmessig plassering for bybane/gondol.

9.5. H730_1-2 (Mesnavegen)

- a. Areal er båndlagt etter lov om kulturminner.

10. Bestemmelsesområder

10.1. Bestemmelsesområde #1 Torggutua

- a. Bestemmelsesområdet omfatter en til allmenn bruk og allment tilgjengelig passasje (Torggutua).
- b. Torggutua skal oppgraderes og utformes med trapper og ramper som tar opp i seg høydeforskjellen i området.
- c. Innenfor bestemmelsesområdet skal det opprettholdes en gjennomgående passasje fra Kirkegata til Jernbanetorget.
- d. Det tillates ikke tiltak innenfor området som er til hinder for fremkommeligheten.
- e. Passasjen skal til enhver tid fremstå tilgjengelig og vedlikeholdt (fjerning av snø og is, beskjæring av trær og vegetasjon etc.).

10.2. Bestemmelsesområde #2 Gårdsrom

- a. Areal i gårdsrommet skal utformes som et sammenhengende bygulv med variert beplantning og vegetasjon. Gårdsrommet skal være allment tilgjengelig og til allmenn bruk, og skal utformes for både opphold og aktivitet.
- b. Innenfor gårdsrommet tillates etablering av paviljong innenfor avsatt byggegrense.
- c. Minimum 30 % av gårdsrommet skal ha 0,3 meter jorddekke .
- d. Det kan benyttes plantekasser for å etablere større trær som krever større jorddybde.
- e. Det kan tilrettelegges for innkjøring i gårdsrommet for nød- og nyttetransport fra Wieses gate.
- f. Parkering i gårdsrommet tillates ikke.

10.3. Bestemmelsesområde #3 Buss for tog

- a. Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppstilling av busser i perioder for buss for tog.
- b. Arealet skal fremstå som del av fortauet og med helhetlig utforming og materialbruk.