

DETALJREGULERING FOR GAMLEVEIEN 46, HAUGE

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2021002

Sist revidert: Asplan Viak 05.11.21/10.05.2022

§1. PLANENS HENSIKT

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av en kombinert bebyggelse med tilhørende anlegg, som bygger på eksisterende kvaliteter i Gamleveien og tilfører nye kvaliteter til Hauge sentrum.

§2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Universell utforming

Universell utforming skal være bærende kvalitetsprinsipp for alle uterom. Gangforbindelser, ulike aktivitetsflater, adkomstpartier, parkering og renovasjon skal følge prinsippene for universell utforming ved prosjektering og utbygging.

2.2 Overvann

Utbyggingen skal ikke medføre en økning i overvannsmengdene sammenlignet med dagens situasjon. For overvannshåndtering skal det tilstrebes å benytte åpne løsninger.

2.3 Flomfare

Bebyggelse og byggegrunn i planområdet skal sikres mot flom. Flomsikker høyde i planområdet er kote + 9,0 (100 års og 200 års flom inkludert klimapåslag). Ny bebyggelse skal plasseres på flomsikker høyde i planområdet, med unntak av sekundære funksjoner som for eksempel parkering og lager. Sekundære funksjoner kan plasseres i en sokkeletasje. Sokkeletasjen med avkjørsel skal være sikret mot 20 års flom (kote +7,0).

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Kombinert bebyggelse og anlegg (felt BKB)

Felt BKB kan utvikles med følgende funksjoner: bolig, forretning, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

Arealet i første etasje som vender mot Gamleveien i nord og Hauge Park i øst skal benyttes til publikumsrettet virksomhet, med inngang fra Gamleveien og Hauge Park.

Utforming og utnyttelse

Maksimal tillatt BYA er 1200 m².

Bebyggelsen skal utformes med en helhetlig arkitektur tilpasset omkringliggende bebyggelse. Minimum 30 % av fasadene skal ha trekledning. Murer i sokkeletasje og ev. murer/flomvern i uteareal skal utføres med sammenhengende materialbruk.

Bebyggelsessone i plankart	Maksimale byggehøyder (+ kote)	
A	Mønehøyde: +20,0	Gesimshøyde: +16,2
B	Mønehøyde: + +22,3	Gesimshøyde: +17,3 Gesimshøyde mot øst: 8 m over tilstøtende terreng.
C	Mønehøyde: +22,3	Gesimshøyde: + 17,3 Gesimshøyde: mot vest: + 16,2

Bebyggelsen i sone A og B skal ha saltak. Takopplett tillates på inntil 25% av fasadens lengde opp til mønehøyde. Bebyggelsen i sone C tillates etablert med flatt tak med gesimshøyde maks +16,7 på inntil 30% av bygningsvolumet.

Ved etablering av innganger med overbygg tillates utkraging i 2 etasje på inntil 1,5 m utenfor byggegrense i sone A mot Gamleveien i nord og Hauge park i øst.

Uteoppholdsareal:

Det skal opparbeides minimum 200 m² felles uteoppholdsareal.

Alle boenheter skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal i form av terrasse eller balkong mot sør eller vest.

Uteareal som grenser til Gamleveien, Hauge park og Malmbanen skal ha en offentlig henvendelse og utformes med en offentlig karakter og passende materialbruk.

Det skal etableres en gangforbindelse mellom Gamleveien og Malmbanen.

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med elementer for rekreasjon, opphold og beplantning. Rekkverk/gjerder/levegger skal ha en samordnet utforming.

Parkering:

Det tillates etablering av maksimalt 15 parkeringsplasser for bil hvorav minimum 1 skal være HC.

Det skal etableres minimum 1,5 sykkelparkeringsplass per bolig, og min. 2 per 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting. Minimum 50 % av totalt antall sykkelparkeringsplasser skal være overbygde.

§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.2 Fortau (felt o_SF)

Det skal etableres nedsenket kantstein ved avkjørsel til felt BKB.

§5. HENSYNSSONER

5.1 Sikringssone – Frisikt (H140)

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde mellom 0,5 m til 3 m over tilstøtende veibaner. Parkering, skilttavler eller tekniske innretninger tillates ikke.

5.2 Faresone – Flom (H320)

H320 omfatter 200 års flomsone (kote + 9,0), og innenfor faresonen skal det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse og byggegrunn mot flom.

§6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før det gis igangsettingstillatelse for BKB skal det foreligge godkjente tekniske planer for felles og offentlig infrastruktur, herunder utomhusplan, håndtering av overvann og flom. For å hindre avrenning og forurensningstilførsler skal det om nødvendig etableres anleggsandfang for å unngå økt partikkeltilførsel i anleggsperioden.
2. Før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor flomsonen skal det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse og byggegrunn mot flom i tråd med teknisk forskrift.
3. Senest før det gis brukstillatelse til den kombinerte bebyggelsen (BKB):
 - a. Skal felles uteoppholdsareal være opparbeidet. Beplantning kan utsettes til førstkommande plantesesong.
 - b. Skal tiltak for håndtering av overvann være ferdig opparbeidet.