DETALJREGULERING FOR GBNR. 300/5353 – HAUGES GATE 27

Reguleringsbestemmelser

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Arkivsaknr: | 19/17637 |  |
| PlanID: | 2019011 |  |
| Dato for plankartet: | 9.2.2021 | sist revidert … |
| Dato for bestemmelsene: | 11.5.2021 | sist revidert … |
| Bestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak: |  | (oppr. vedtak) |
| og Hovedutvalg for teknisk sektor:  |  | (mindre endring) |
| Administrativt vedtak datert: |  |   |

# GENERELT

## Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

## Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsplass og infrastruktur. Planen skal sikre bevaring av eksisterende teglsteinsbygning, samt sikre bevaring av eksisterende lindetre i Holbergs gate.

## Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 - 12-7:

**Bebyggelse og anlegg**

* Boligbebyggelse B1-B2
* Lekeplass BLK1

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

* Kjøreveg, offentlig o\_SKV
* Fortau, offentlig o\_SF
* Annen veggrunn – grøntareal SVG

**Hensynssoner**

* Bevaring naturmiljø H560
* Bevaring kulturmiljø H570

**Bestemmelsesområder**

* Byggehøyder #1 - #2

# FELLESBESTEMMELSER

## Rekkefølgekrav (§ 12-7 nr. 10)

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter skal

1. Offentlig fortau o\_SF være ferdig opparbeidet.
2. Lekeplass BLK være ferdig opparbeidet.

## Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Før det gis rammetillatelse for tiltak eller nye bygninger skal det:

1. Foreligge en godkjent utomhusplan i 1:200 for B1-B2 og BLK som skal inneholde;

Innkjøring, opparbeidelse av uteareal, sykkelparkering, trapper, terrengmurer, terrengbearbeiding med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde. Planen skal vise hvordan universell utforming er ivaretatt på uteområder.

1. Foreligge tekniske planer for veg, vann, avløp og renovasjonsløsning som er godkjent av Skien kommune.
2. Foreligge en overordnet plan for lokal håndtering av overvann som godkjennes av Skien kommune.
3. Foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet v/geoteknisk kompetanse, og det skal foreligge planer for eventuelle tiltak for å sikre lokalstabilitet.

## Automatisk fredete kulturminner (§ 12-7 nr. 6)

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne. Kulturminnemyndigheten avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven §8 andre ledd).

## Forurensning i grunnen (§ 12-7 nr. 3)

Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.

# BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr.1)

## Bolig B1-B2

1. Arealet kan benyttes til boligbebyggelse i form av leilighetsbygg. Det tillates maksimalt 20 boenheter innenfor felt B1 og B2. Det er tillatt å etablere interne veger og uteoppholdsareal i B2.
2. Maks tillatt bruksareal er 1250m2 BRA. Bruksareal under terrengnivå medregnes ikke i maksimal BRA.
3. Det tillates etablert leilighetsbygg med flatt tak.
4. Det kan tillates mindre takoppbygg for ventilasjon, heissjakt etc. med inntil 1 meter over maksimal byggehøyde. Heishus skal ha en utstrekning på maks 10 m2, og være trukket inn fra fasaden mot gate.
5. Renovasjon løses i felles anlegg. Avfallscontainerne skal rammes inn med etablering av skjermvegger og tak. Utforming og materialbruk skal tilpasses øvrig bebyggelse innenfor feltet.
6. Byggegrenser fremkommer av plankartet.
7. Mot Hauges gate og Holbergs gate skal ny bebyggelse legges i formålsgrensen mot fortau.
8. I 1. etasje i felt B2 kan balkonger gå utover formålsgrensen mot fortau i Holbergs gate, med maksimal dybde 0,4 meter, og maksimal bredde 3 meter. I 2. etasje kan balkonger gå utover formålsgrensen mot fortau i Holbergs gate, med maksimal dybde 1 meter, og minst 3 meter fri høyde til fortau. Maksimal bredde på balkonger fra 2. etasje og over er 5 meter.
9. Innenfor felt B2 skal det bygges et mellombygg i glass som skiller eksisterende bygg i felt B1 fra nytt bygg i felt B2.
10. Materialbruk på fasader for nye leilighetsbygg innenfor felt B2 skal være pusset og malt mur. Fargebruken skal være tilpasset den tradisjonelle fargebruken på murbygg i sentrum.

##  Parkering

1. Parkeringskrav er i henhold til kommuneplanens arealdel.
2. Minimum 2 parkeringsplasser skal avsettes og lokaliseres slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.
3. Parkering løses i parkeringskjeller i formål B1 og B2.

## Uteoppholdsareal

Samlet uteoppholdsareal skal minimum være 30m2 per 100m2 BRA boligformål. Minst 50% skal være felles.

## Lekeplass BLK

Område BLK er felles lekeplass for boenhetene innenfor felt B1 og B2. Lekeplassen skal opparbeides som småbarnslekeplass for barn opp til 7 år. Lekeplassen skal minimum inneholde 3 lekeapparater/funksjoner, i tillegg til sandkasse og sitteplass.

# SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 nr. 2)

## Kjøreveg o\_SVK1

Område o\_SKV er eksisterende offentlig kjøreveg. Det tillates 1 avkjøring fra o\_SKV til område B2, avkjørselen er markert med pil på plankartet.

## Fortau o\_SF

Område o\_SF er offentlig fortau. Fortauet skal adskilles fra kjørearealer med platekantstein i granitt.

Det skal være to trær i fortau langs Hauges gate innenfor planområdet, som en fortsettelse av eksisterende trerekker. Det allerede eksisterende treet nordøst i området skal tilstrebes bevart. Dersom treet likevel må felles, skal et nytt tre plantes som erstatning. Nyplantinger skal skje i henhold til markering på plankart. Trærne skal være småbladlind (Tilia Cordata) og ha en stammeomkrets på minst 16-18 cm ved plantetidspunkt.

## Annen veggrunn - grøntareal

Område SVG er sideområde til hørende offentlig veg.

# HENSYNSSONER (§ 12-7, pkt. 6)

## H570 Bevaring kulturmiljø

Eksisterende bygning skal bevares, og kan ikke flyttes eller rives. Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold, skal bygningens utvendige karakter, materialbruk og detaljering, bevares. Der det er gjort nyere endringer kan bygningen tilbakeføres til opprinnelig eller eldre tilstand på dokumentert grunnlag. Nye tiltak, som for eksempel tilbygg, kan tillates dersom de i størrelse og form er underordnet, og i detalj tilpasset bygningens opprinnelige stil.

Det tillates etablering av balkonger på eksisterende bygning i B1. Balkongene etableres som frittstående konstruksjoner i sort stål eller sort jern med opptil 2,0 meter dybde. Det tillates å gjøre endringer i vindustørrelser for å etablere balkongdører. Balkonger tillates på fasadene som vender mot nordvest og sørvest.

## H560 Bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal eksisterende lindetre bevares inkludert treets rotsone og krone. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, samt eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige.

I anleggsperioden må treet gjerdes inn, og gjerdet må settes utenfor kronen. Hvis det skal foregå arbeid nærmere enn 5 meter, skal stammen beskyttes. Lagring og kjøring i rotsonen må unngås.

# BESTEMMELSESOMRÅDER (§12-7)

Maksimalt tillatte byggehøyder er angitt nedenfor.

## Bestemmelsesområde 1

Maksimal tillatt byggehøyde i felt B2 skal ikke overstige + kote 37,5.

## Bestemmelsesområde 2

Maksimal tillatt byggehøyde i felt B2 skal ikke overstige + kote 43.