

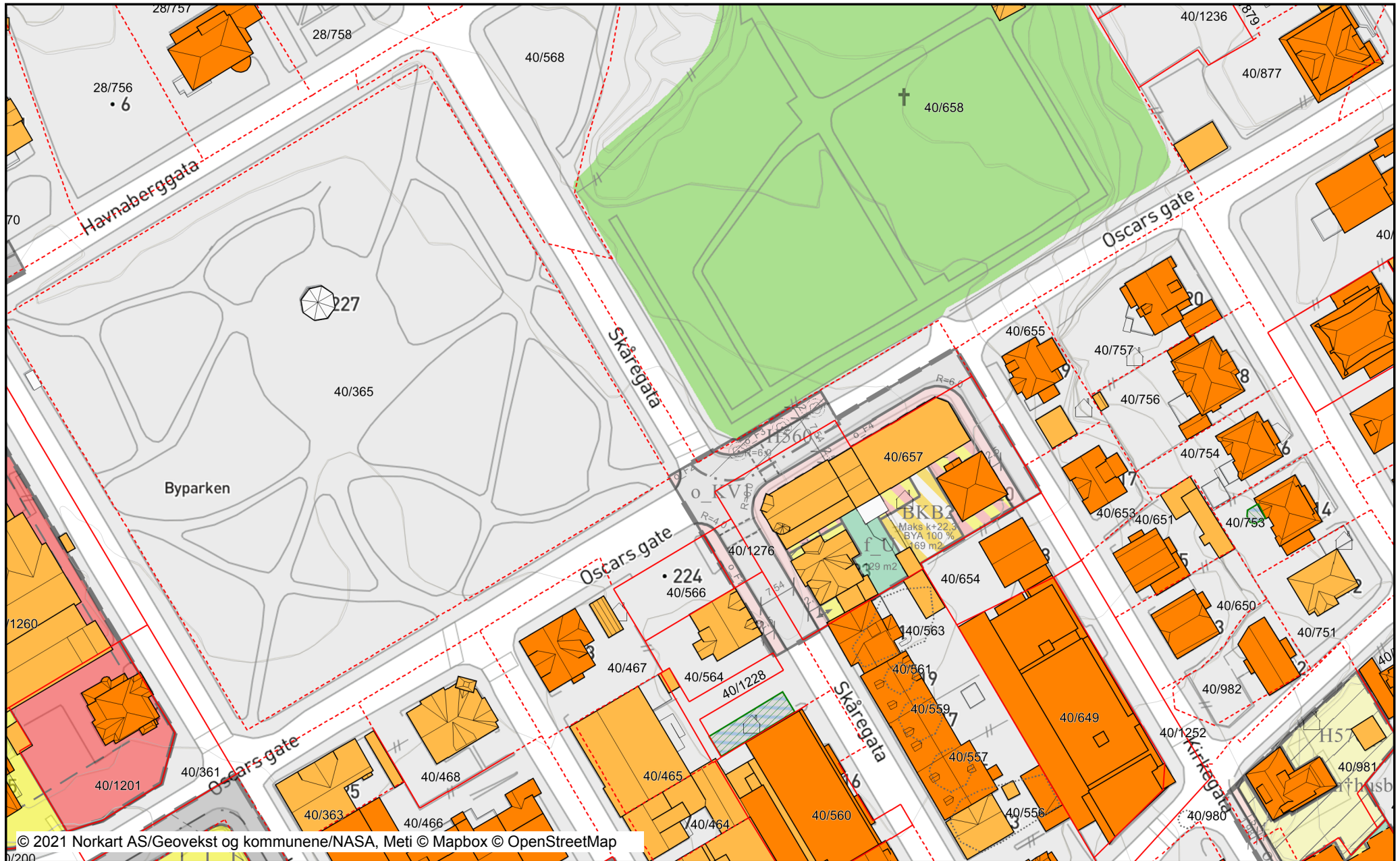


Skåregata 225

Dato: 06.12.2021

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL		Båndleggingssone	Boligbygg
Område for boliger med tilhørende	Høydeinformasjon	Andre bygg	Takkant
Frittliggende småhusbebyggelse	Høydekurve 20m	Bygning punkt	Fasadeliv
Område for industri/lager	Høydekurve 5m	Bygningsdelelinje	Grunnmur
Område for offentlige bygninger (st.	Høydekurve 1m	Annen bygning	Takoverbygg
Kjøreveg	Forsenkingkurve 1m	Takoverbygg kant	Trapp inntil bygg, kant
Gate med fortau	Felles for reguleringsplan PBL 1985 c	Veranda	Bygningslinje
Annen veggrunn	Regulerings- og bebyggelsesplanomr	Mønelinje	Bygningsbru
Gang-/sykkelveg	Planens begrensning		
Gangveg	Formålsgrense		
Havneområde (landdelen)	Regulert tomtegrense		
Friområder	Eiendomsgrense som skal oppheves		
Park	Bygg, kulturminner mm. som skal b		
Privat småbåthavn (sjø)	Byggegrense		
Felles avkjørsel	Byggelinje		
Felles gangareal	Planlagt bebyggelse		
Bolig/Forretning/Kontor	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
Bolig/Kontor	Regulert senterlinje		
Forretning/Kontor	Frisiktslinje		
Annet kombinert formål	Regulert kant kjørebane		
Grense for bevaringsområde	Regulert kjørefelt		
Bevaring av bygninger og anlegg	Regulert fotgjengerfelt		
Bevaring av bygninger	Tunnel		
Reguleringsplan PBL 2008	Målelinje/Avstandslinje		
Angitthensyngrense	Avkjørsel		
Gjennomføringgrense	Eksisterende tre som skal bevares		
Båndlegginggrense næværende	Påskrift feltnavn		
Boligbebyggelse	Påskrift reguleringsformål/arealforn.		
Boligbebyggelse - frittliggende småt	Påskrift areal		
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Påskrift bredde		
Uteoppholdsareal	Påskrift radius		
Lekeplass	Påskrift kotehøyde		
Kombinert bebyggelse og anleggsfor	Påskrift plantilbehør		
Bolig/forretning/kontor	Eiendomsinformasjon		
Bolig/tjenesteyting	Fiktiv grense		
Veg	Eiendomsgrense - innmålt		
Kjøreveg	Eiendomsgrense - usikker		
Fortau	Gårds- og bruksnummer		
Gang/sykkelveg	Ahc		
Friområde	Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkelts.		
Farled	Godkj. Nybygg		
Gjennomføringszone - Krav om felles	Godkj. Tilbygg		
Angitthensynsone - Bevaring natur	Godkj. Påbygg		
Angitthensynsone - Bevaring kultur	Godkj. Tiltak		
Båndlegging for regulering etter PBL	Omriss Tiltak		
Båndlegging etter lov om kulturminn	Bygninger		
	Taksprang Bunn		

PLANBESTEMMELSER FOR RL1796 NYE BYPARKEN BORETTSLAG

G.nr./b.nr. 40/657, 656, 645, 640, 565 – Haugesund kommune

Dato: 18.11.20, revidert etter forslag i Utvalg for plan og miljø 03.12.2020

Vedtatt av Haugesund bystyre 09.12.2020

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med avgrensningslinje.

1. Planens hensikt.

Planens hensikt er å legge til rette for utvikling av eiendommer til etablering av barne- og ungdomsteater med kafé, samt boligfortetting i sentrum.

2. Fellesbestemmelser for hele området.

- 2.1 Prinsippene for universell utforming skal følges for hele området i alle deler av planene. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret i søknad om tiltak.
- 2.2 Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller til de enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget og nødvendige støytiltak.
- 2.3 Eksisterende bygninger på planområdet kan rives med unntak av eksisterende bygg på eiendom 40/565. Ref. punkt 3.1.1. Det skal foreligge godkjent rammetillatelse før riving kan skje.
- 2.4 Det skal velges materialer, produkter og tekniske løsninger med lang levetid og som er lite forurensende, som sørger for et godt inneklima med hensyn på så vel luftkvalitet som støynivå og dagslysnivå. Redegjørelse for dette legges ved rammesøknad.
- 2.5 Det skal etableres 0,5 biloppstillingsplasser pr boenhet. I tillegg 3 tydelig merkede gjesteparkeringsplasser. Minst 20 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for elbil. 5 % av antall plasser avsettes for mennesker med funksjonshemninger. For teater kreves 0,1 oppstillingsplasser for bil per 10 seter i sal.
- 2.6 Det skal etableres min. 3 sykkelplasser per boenhet for boliger over 50 m² og min. 2 sykkelplasser per boenhet for boliger under 50 m². Det skal etableres 2 plasser for transportsykler. 20 sykkelplasser til teaterets bruk skal plasseres i nærhet til hovedinngang. Sykkelplasser for teater tillates plassert på formål B og f_U og skal være under tak.
- 2.7 Alle boenheter skal ha tilgang til minimum 16 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Inntil 50 % av kravet kan dekkes av nærliggende park dersom det inngås en utbyggingsavtale om anleggsbidrag i henhold til satser vedtatt av formannskapet. Jf. § 45 i kommuneplanens arealdel.
- 2.8 For å hindre at fremmede arter sprer seg ut i kulturlandskapet er det ikke tillatt med planting av fremmede skadelige arter i hager eller fellesområder innenfor planområdet. Pollenrike trær og busker skal unngås. Det vises til Handlingsplan mot fremmede skadelige arter i Rogaland.

Dersom det tilføres jordmasser må det være sikret at massene ikke inneholder frø eller jordstengelbiter som kan føre til spredning av uønskede arter.

- 2.9 For uteoppholdsareal over lokk på BKB2 og for f_U skal det utarbeides utomhusplan i skala 1:200. Den skal vise:
- Bygningers plassering med høydeangivelse (kote overkant gulv)
 - Terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter)
 - Vegetasjon
 - Vise fordeling av jordlag for beplantning.
 - Plassering og utforming av lekeplasser
 - Belysning
 - Fast møblering
 - Adkomst for gående, syklende, kjørende og for funksjonshemmede
 - Belegg/markdekke, eventuelle renovasjon stativer, postkasser, belysning og gjerder
 - Skilt, reklame, flaggstenger m.m.
 - Høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk (maks høyde på forstøtningsmur angis)
- 2.10 Det skal etableres plass for næringsavfall i underetasjen. Næringskunde må selv sørge for henting av avfall eller avfallsdeponering.
- 2.11 Det skal innenfor området etableres minimum 7 boenheter, i henhold til ATP for Haugalandet sitt krav til tetthet i Haugesund sentrum.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 B, bolig

- 3.1.1 Eksisterende garasje og boligdel mellom eksisterende hovedbygning på g.nr. 40, b.nr. 565 og naboeiendom g.nr. 40, b.nr. 563 tillates revet ved realisering av plan. Det tillates etablering nedkjørsel til parkering under bakken på samme stedet. Det tillates etablering av nytt boligareal og terrasse over nedkjørselen.
- 3.1.2 Det tillates 3 boenheter innenfor dette formålet.

3.2 BKB1, bolig og tjenesteyting

- 3.2.1 Det tillates etablert barne- og ungdomsteater og tilhørende funksjoner i første etasje. Mot Skåregata tillates det drift av kafé på inntil 100 m².
- 3.2.2 I området tillates oppført inntil 17 boenheter i 2.–4. etasje av bygningstypen lavblokk. Fjerde etasje skal være inntrukket mot nordvest og byggelinje er markert i plankart. Boenhetene skal ha en variasjon i størrelser, med minste tillatte boenhet på 55 m².
- 3.2.3 Ny bebyggelse skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for både naturgitte og bygde omgivelser.
- Bebyggelse i hjørnet Oscars gate / Skåregata skal ta opp karakteristisk utforming av eksisterende kirke med buet form og i førsteetasje høye vinduer med jevnt fordelte vertikale sprosper i tre og plassbygget trebenk. Fasaden skal utføres i pusset overflate som går helt ned til bakkenivå. Elementer fra eksisterende kirke kan overføres i samråd med kommunen.

- Andre fasader skal utføres i pusset overflate med harmonisk fargepalett variert mellom de vertikale inndelingene. Ubehandlet kobber skal være sekundærmateriale og spesielt brukt til førsteetasjens gatefasader og inntrukne fasader i øverste etasje.
- Det skal være åpenhet i fasadene mot grøntområdet i nord og noe variasjon i vindusflatenes plasseringsmønster og form.

3.2.4 Arkitektonisk utforming i planområdet skal plasseres i tiltaksklasse 3.

3.2.5 Det tillates bygd parkeringskjeller under bakkenivå. Nedkjøring til parkeringskjeller tillates etablert på formål B, jf. punkt 3.1.1.

3.2.6 Maks tillatt byggehøyde er påført plankart.

Utover satt byggehøyde kan inntil 5 % av bebygd areal godkjennes med en høyde på 1,0 meter over gesimshøyde for etablering av tekniske installasjoner (inkludert heis/trapperom) i byggene. Arealet skal være inntrukket fra fasadeliv, eller visuelt integrert.

3.2.7 Der hvor det ikke er satt byggegrenser i plankart går byggegrense i formålsgrensen.

3.2.8 Det tillates tak over terrasse ved inntrukket fjerde etasje mot Skåregata / Oscars gate, med en utstrekning på 4,0 meter langs fasade og 2,0 meter ut fra fasade. Taket skal ha sentral plassering. Innglassing tillates ikke.

3.2.9 Det tillates utspring mot Skåregata ved hovedinngangen til barne- og ungdomsteateret, med maksdimensjon 4,0 meter langs fasaden og 0,6 meter ut fra fasaden. Fri høyde under utspringet skal være minimum 3,3 meter.

3.2.10 Det tillates samleplass for avfall i første etasje innenfor formålet. Samleplass skal kunne brukes av alle tilhørende boenheter i planområdet, og utformes i henhold til renovasjonsnorm for HIM.

3.2.11 Det tillates etablering av solcellepaneler på tak og i fasader for energieffektivitet. Løsning må godkjennes av kommune ved byggesøknad.

3.2.12 Nettstasjon tillates etablert innenfor formålet.

3.3 BKB2 - tjenesteyting og felles uteoppholdsareal, og f_U uteoppholdsareal.

3.3.1 BKB2 skal nyttes til tjenesteyting. På lokk over bebyggelse skal det opparbeides uteoppholdsareal. Det tillates parkeringskjeller under bakkenivå.

3.3.2 Utearealer på lokk (BKB2) og bakkenivå (f_U) skal knyttes sammen med en trapp som skal være del av uteoppholdsareal med mulighet for sitteplasser og opphold.

3.3.3 Makskote angitt på plan for formålet BKB2 gjelder for byggets konstruksjon, ikke hageanlegget.

3.3.4 Uteoppholdsarealer skal være felles for boliger i B og BKB1 og være egnet til rekreasjon og generell lek for alle aldersgrupper. Minimum 50 % av arealene skal ha sol 21. mars kl. 15 og 21. juni kl. 18. Kun deler av arealet som oppfyller solkravet kan regnes som felles uteoppholdsareal i henhold til punkt 2.7.

3.3.5 Det tillates utkraging over uteoppholdsareal for terrasser og tak over sideinngang til teater. Fri høyde skal være min. 3,3 meter.

- 3.3.6 Deler av uteoppholdsareal (f_U og BKB2) skal dimensjoneres slik at det kan opparbeides variert vegetasjon i området. Min. 80 m² skal opparbeides med 0,8 m vekstmedium og drengsikt, hvorav jordsmonn utgjør min. 30 %, ref. illustrasjonsplan.
- 3.3.7 Elementer i dagen i uteoppholdsarealene, så som dekke, kanter, møbler, trapper, skal være i materialer som naturstein og tre.

3.4 o_KV1, o_F1–4, kjøreveg og fortau.

Kjøreveg og fortau langs Kirkegata, Oscars gate og Skåregata skal opparbeides i henhold til plankart, teknisk plan og formingsveileder for sentrum. Det må påregnes plass til gateskilt på hjørner og feste til bardunert belysning 6,7–7,0 meter over gatenivå.

4. Hensynssoner

4.1 H560 bevaring trær

Trær på nordsiden langs Oscars gate skal bevares over og under bakken og må hensyntas i form av en plan for sikring ved gravearbeider, som skal godkjennes av kommunen.

4.2 H570 bevaring av kulturmiljø.

Eksisterende bygning i Skåregata 223, g.nr. 40, b.nr. 565, har hensynssone bevaring av kulturmiljø H570 i kommunedelplan for Haugesund sentrum. Ved realisering av plan skal bygningen videreføres i nåværende form, eventuelt tilbakeføres i samråd med Byantikvaren. Ved vedlikehold, istandsetting, reparasjon, tilbakeføring eller andre tiltak på bygningen, skal eldre vinduer, dører, kledning, listverk, vindusgerikter og andre fasadeelementer bevares. Manglende eller skadede fasadeelementer kopieres fra original. Alle de nevnte tiltak, samt fargesetting, skilting, utebelysning og tilbygg må avklares med Byantikvaren.

5. Rekkefølgebestemmelser.

- 5.1 Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Illustrasjonsplanen er bearbeidet i ekstra detalj og skal ligge direkte til grunn for utomhusplanen.
- 5.2 Teknisk plan for elforsyning, veg, vann og avløp skal være godkjent av Haugesund kommune før igangsettingstillatelse kan gis.
- 5.3 Kjørevei, fortau, og felles uteoppholdsareal med lek, skal være ferdig opparbeidet før boliger kan gis brukstillatelse.