

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Håkon Gamles gate 4

Nasjonal arealplan-ID: 3905 2025008

Forslag reguleringsbestemmelser sist endret: 11.05.2026

Tilhørende plankart sist endret: 08.05.2026

Beslutning	Dato	Saksnummer
Privat planforslag fremmet, jamfør pbl § 12-11		
Beslutning om høring og offentlig ettersyn, jamfør pbl § 12-10		
Vedtatt, jamfør pbl § 12-12		

1. Planens hensikt

Formål med reguleringsplanen er å utvikle branntomt i Håkon Gamles gate og reparere bystrukturen med en bygning på tomten med boliger og noe næring i første etasje. Ny bebyggelse skal både tilpasse seg omgivelsene samt sikre nødvendige tekniske krav til bokvalitet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)

Ytre fasade skal utformes med stående trepanel. Tak med rød teglstein og arker i blikkbeslag. Det skal brukes historisk korrekte farger og/eller farger som harmoniserer med verneverdig bebyggelse i nærområdet.

Bebyggelsen skal henvende seg til gata og fasaden skal fylle hele tomtens bredde så det ikke blir opphold i fasaderekken.

Første etasje skal utformes med store vinduer mot gaten.

Bygning skal ha saltak mot gaten. Takvinkel skal være mellom 38 og 42 grader. Det tillates vindusarker.

Det skal lages tilsvarende vindusplassering, vindusform og gesimslinje for 1.-4. etasje som illustrasjonen under viser.



Balkonger tillates kun mot bakgård.

Nye fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal fremme området og byens historiske særpreg.

§ 2.2 Energi (pbl. § 12-7, 8)

Nybygg innenfor konsesjonsområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme.

Kommunen kan helt eller delvis gi unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres bruk av alternative løsninger for tiltaket som vil være energi eller miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

§ 2.3 Geoteknikk/områdestabilitet (pbl. § 12-7, 4)

Alle grunn- og fundamenteringsarbeider må detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig.

§ 2.4 VAO-plan (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO- plan) som skal godkjennes av Kommunalteknikk innen rammesøknad blir sendt inn. VAO- planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200 som skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkingsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger av overvannshåndtering for eksempel grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm. Den kommunaltekniske planen som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.

§ 2.5 Kulturminner (pbl. 12-7,6)

Alle inngrep i bakken innenfor planområdet skal overvåkes arkeologisk. Alt rivningsarbeid som kan påvirke kulturlag under overflaten skal overvåkes av arkeolog. Før tiltak vist i reguleringsplanen kan realiseres skal det foretas en arkeologisk gransking av den delen av det automatisk fredete kulturminnet som kommer i konflikt med tiltakene, herunder også iverksetting av avbøtende tiltak for å sikre langsiktig bevaring av automatisk fredete kulturminner som skal bevares på stedet.

Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.

§ 2.6 Parkering (pbl § 12-7, 7)

Sykkelparkering etableres i bakgården. Det skal etableres minst 2 stk sykkelparkeringsplasser pr. bolig. Sykler skal kunne låses til fast innretning, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

§ 2.7 Renovasjon (pbl § 12-7)

Avfallsløsning etableres i eget avkjølt rom i bebyggelsens 1. etasje.

§ 2.8 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise følgende:

- Bygningens nøyaktige plassering, etasjetall.
- Eiendomsgrenser
- Atkomst
- Beplantning
- Utforming av uteoppholdsarealer med oppholdssoner
- Overvannstiltak
- Sykkelparkering
- Universell utforming

§ 2.9 Anleggs og riggplan (pbl. § 12-7, 11)

Før det gis igangsettelsestillatelse, skal det utarbeides og godkjennes en anleggsplan for henholdsvis bygge- og riveprosessen, som skal redegjøre for hvordan skjerming, trafiksikkerhet, parkering, forurensning, støv- og støyproblematikk samt håndtering av miljøskadelig avfall planlegges løst under anleggsarbeidene.

§ 2.10 Støy og luftkvalitet (pbl § 12-7, 3)

Nasjonale retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442, skal ligge til grunn ved planlegging av ny bebyggelse og uteområder.

Nasjonale retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, skal ligge til grunn ved planlegging av ny virksomhet og bebyggelse.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1.1 Bolig/forretning/kontor/bevertning

Innenfor KBA tillates det etablering av bolig og forretning med etasjevis begrensning som følger:

- Forretning/kontor/bevertning og renovasjonsanlegg etableres i 1. etasje. Boder og ventilasjon tillates
- Bolig tillates fra 2. til 5. etasje.

§ 4.1.2 Plassering/ byggegrenser (pbl. § 12-7, 2)

Nytt bygg skal plasseres innenfor byggegrense. Der byggegrense ikke er vist er formålsgrense lik byggegrense. Takutstikk tillates krage ut over formålsgrense med maks inntil 65 cm mot Håkon Gamles gate.

§ 4.1.3 Grad av utnyttning (pbl. § 12-7, 1)

Maks utnyttelse %-BRA=287%.

§ 4.1.4 Byggehøyder (pbl. § 12-7, 1)

Det er tillat 4 etasjer med saltak mot gaten, underordnet Håkon Gamles gate 6 og 5 etasjer mot bakgård, med flatt tak. Gesimshøyde mot gateløp skal maks ligge på kote +30 meter og takflate skal ikke overstige kote +33 meter.

§ 4.1.5 Bruk av arealer og boligsammensetning

Det tillates totalt inntil 12 boenheter. Deler av første etasje skal brukes til næring/forretning/kontor/bevertning. I tillegg tillates første etasje brukt til boder, servicerom og rom for avfallshåndtering.

§ 4.1.6 Uteoppholdsareal

Det skal etableres privat uteoppholdsareal på balkong mot bakgård for gjennomgående leiligheter. Ubebygde deler av tomten (bakgården) skal benyttes til felles uteoppholdsareal og opparbeides med flersjiktet vegetasjon og sittemøbler. Felles uteopphold skal minst utgjøre 63m². Bakgården skal i tillegg benyttes til sykkelparkering.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

Offentlig formål

Følgende areal skal være offentlig:

§ 4.2.1 Fortau (F)

Alle tiltak skal godkjennes av veimyndighetene.

Det tillates takutstikk fra bygg maks. 65 cm innenfor formålet.

Det tillates ikke etablering av tiltak, slik som beplantning, parkering o.l., som vil kunne hindre framkommelighet og tilgjengelighet for brannbil, i forbindelse med innsats og redning.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.4 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

§5.4.1 Båndleggingssone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_33)

Automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner er forbudt uten særskilt søknad og dispensasjon gitt av kulturminnemyndigheten. Søknad skal sendes i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

7. Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Før rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan
- Godkjent VAO-plan
- Illustrasjoner av tiltakets fasader og tilpasning til omgivelsen

§ 7.2 Før igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Anleggsplan

§ 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelsen tas i bruk skal uteoppholdsareal og sykkelparkering være etablert.