

Reguleringsbestemmelser
i tilknytning til Gimlekollen III, Oddernes i Kristiansand kommune.

Stadfestet 16. 01. 1969

Endring av planen, sist datert 09.01.2023

Fellesbestemmelser

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig i en etasje med saltak og takvinkel 23°. Hvor forholdene ligger til rette for det, tillates underetasje. Underetasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomta, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tiliggende fasader.

Boligene skal ha en rektangulær hovedform. Hovedmøneretningen skal være i lengderetning.

Det skal påses at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller husgruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal tilpasses strøkets karakter.

§ 2.

På hver tomt tillates maks en garasje og plass for oppstilling av en bil. Garasjene skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset. Garasjer skal ha saltak, og ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 36 m². Maks. gesimshøyde skal være 2,5 meter og maks. mønehøyde skal være 4 meter. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke. Det tillates at frittliggende garasjer oppføres min. 1 meter fra nabogrense utenfor evt. byggegrense.

Det tillates maks. en frittliggende bod/ uthus per tomt. Bod/ uthus skal ha saltak og ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 15 m². Maks. gesimshøyde skal være 2,5 meter. Det tillates at frittliggende bod/ uthus oppføres min. 1 meter fra nabogrense utenfor evt. byggegrense.

§ 3.

Gjerders høyde, konstruksjon og farge skal tilpasses strøkets karakter.

§ 4.

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

§ 5.

Det grønne preget i området skal bevares.

På eksisterende bebygde tomter skal en vesentlig del av tomtas ubebygde del være hage og naturlig vegetasjon samt at eksisterende terreng skal beholdes.

På nye tomter skal eksisterende terreng mest mulig beholdes ved utbygging. Flatsprenging tillates ikke. Utearealet skal opparbeides som hage med permeable flater, beplantning og med naturlig vegetasjon.

Eksisterende boliger

§ 6.

Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor planområde er digitalisert og vises i planen med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen".

Eiendomsstruktur, utnyttelse og bebyggelsens plassering på eiendommene beholdes som på vedtaksdato og som vist på plankartet.

Det tillates ikke etablering av nye boenheter, eller deling av eiendommer, utover det som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

For eksisterende boliger gjelder at høyde til raft ikke skal overstige 3,5 meter fra høyeste punkt på ferdig planert terreng, der dette skjærer grunnmuren.

Utover eksisterende bebyggelse som inngår i planen kan det tillates oppføring av tilbygg på inntil 30 m² BYA. Tilbygget skal tilpasses hovedhusets arkitektur. Eksisterende bolig kan gjenreises ved brann. Påbygg/ underbygg tillates ikke.

Nye boliger

§ 7.

På tomt 1-10 tillates det å bygge en enebolig per tomt.

Boligene skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet. Maks. BYA er 170 m². Areal for en frittliggende garasje og en frittliggende bod/ uthus i henhold til §2 kommer i tillegg.

Maks. høyde på gulv 1. etasje og maks. mønehøyde (M) for boligene er angitt på plankartet. Der hvor det skal bygges med underetasje er det angitt maks. høyde på gulv i underetasjen (U).

Bolig på tomt 7 (fradelt fra Borghilds vei 14) er unntatt fra kravet om rektangulær form.

Felles adkomstvei vist på plankartet er felles for de tilgrensende tomtene 2, 3 og 4 og eksisterende bolig på Borghilds vei 43.

Felles adkomstvei vist på plankartet er felles for de tilgrensende tomtene 9 og 10.

Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

§ 8.

Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Tilbygg etter § 6 og frittliggende boder/ uthus etter § 2 er tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.

Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m². Mønehøyde skal være maksimum fire meter. Maks. gesimshøyde skal være 2,5 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

§ 9.

I regulert friareal vest for Borghildsvei 25 kan det anlegges et underjordisk vannbasseng i fjell mellom ca cote 60 og 75 med minimum overdekning 6 meter.

§10.

Før det gis tillatelse til fradeling av tomt 8, 9 og 10 fra Borghilds vei 3, 5, og 7 skal det foreligge felles godkjent teknisk plan for omlegging av VA-ledninger på tomtene. Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger på tomt 8, 9 og 10 skal omlegging av VA-ledninger være gjennomført i tråd med godkjent teknisk plan.

§11.

Før det gis tillatelse til fradeling av tomt 3 fra Borghilds vei 45 skal det foreligge godkjent teknisk plan for omlegging av VA-ledninger på tomten. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bolig på tomt 3 skal omlegging av VA-ledninger være gjennomført i tråd med godkjent teknisk plan.

§12.

Før det gis rammetillatelse til nye boliger på tomt 1, 2, 3 og 4 fradelt fra Borghilds vei 41, 43 og 45 og på tomt 5 og 6 fradelt fra Holdalsnuten 15 og 17 skal det være utført brannteknisk prosjektering i tiltaksklasse 3 (analyseløsning) med obligatorisk uavhengig kontroll. Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger på nevnte tomter skal eventuelle avbøtende tiltak i henhold til brannteknisk analyse for å ivareta krav om sløkkevann være gjennomført.

§13.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger på tomt 5 og 6 skal det på regulert naturlekeplass ved Holdalsnuten 22 være etablert en enkel møteplass med bord og benk. Løsningen skal være godkjent av Kristiansand kommune.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger på tomt 1, 2, 3 og 4 skal det på regulert friområde ved Borghilds vei 44 være etablert en enkel møteplass med bord og benk. Løsningen skal være godkjent av Kristiansand kommune.

Godkjent av departementet 28.11.1973

Teknisk justering av §12 etter vedtak i bystyret.

Endring av plan godkjent av bystyret den 26.04.2023 som sak. 69/23