

Plan nr. 1565

Reguleringsbestemmelser for Kvartal 15 – vestre del. Detaljregulering

Dato: 26.06.2023, revidert 19.10.2023, administrasjonens forslag til endrede bestemmelser i rødt. (Kommentarer til nye bestemmelser)

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor sentrumsformål SF skal det oppføres bygårder i varierende etasjeantall med bolig, kontor, tjenesteyting og forretning.

I 1.etg i SF1 er det krav om publikumsrettet virksomhet, og boenheter er ikke tillatt.

Det tillates kjeller for parkering, boder, lager og andre støttefunksjoner under hele planområdet.

Innenfor planområdet tillates inntil 35 boenheter. **Ingen boliger skal være under 35m² BRA, og flertallet skal være over 60 m² BRA.**

1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være i fellesareal i bakgård.

Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 4 m² og ha minimum 1,3 m dybde.

Dersom det etableres boenheter i planområdet skal det i bakgård og på lokk over SF2 etableres en møteplass med sandlekefunksjon. Denne skal være felles for leilighetene i SF1 og SF2 og fremgå av situasjonsplan. Felles uteareal skal gis en kvalitativ opparbeidelse med gangveier, møteplasser og beplantning.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520)

1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Mot gater er formålsgrense byggelinje.

Mot andre grenser er formålsgrense lik byggegrense.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % BYA

1.1.5. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x) og mønehøyde (M = kote x) fremgår av plankartet.

Det tillates arker og takoppløft på maksimalt 10% av den totale lengden av takflater i hvert gateløp. **I SF2 tillates det ikke heis eller trappeløp over regulert høyde.**

1.1.6. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende fortau.

1.1.7. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning mot gate og med tre i bærende konstruksjoner hvor dette er hensiktsmessig.

I SF1 skal og byggene fremstå som trehusbebyggelse med saltak. Saltak kan ha en vinkel mellom 25 og 55 grader. Hvert felt skal ha ulik høyde, uttrykk og farge.

For hvert sprang i høyde angitt i plankart skal det være en vertikal inndeling av fasaden i ulik utforming, detaljering og farge, og de skal fremstå som ulike bygg.

SF2, bygninger i bakgård, skal ha en klar overvekt av trematerialer i fasadene og kan ha flate tak.

Innenfor bestemmelsesområde BG skal bygningene utformes slik at de ikke kommer i konflikt med det fredede bakgårdsbygget i Skippergata 43. Utformingen skal sikre at det blir tilgang til bakvegg på det fredede anlegget for vedlikehold. Vegg mot sør skal være i hvitmalt, liggende panel og uten vinduer over 1. etg.

Balkonger mot gate **skal være inntrukkede, og** kan ha tett rekkverk i glass. Innglassing av balkonger er ikke tillatt, med unntak av boenheter i hjørnet av to gater.

1.1.8. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Tomtenes ubebygde del skal ha permeable flater.

Alle takflater som er egnet skal utføres med materialer som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak. Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Det skal utarbeides plan for lokal håndtering av overvann på det omsøkte området.

1.1.9. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Det tillates mindre takoppbygg for tekniske installasjoner i SF1 mot bakgård. Dette skal maksimalt dekke 5% av takflater og ikke gå høyere enn regulert mønehøyde.

1.1.10. Støy (pbl §12-7 nr 4)

Leiligheter skal være gjennomgående til bakgård og ha minst ett soverom på stille side. For hjørneleiligheter kan det unntaksvis tillates dempet fasade i stedet.

1.1.11. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

1.1.12. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet / 100 m² BRA næringsformål.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

3 av p-plassene være hc-plass med bredde minst lik 4,5 m og skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. HC-plasser skal være felles.

All parkering skal være i felles garasjeanlegg under terreng.

1.1.13. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler pr 100 m² næringsformål og 2 sykler pr boenhet. Alle skal plasseres under tak.

1.1.14. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel skal ha frisikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal for kvadraturen.

2. Bestemmelsesområde utforming

Innenfor #BG1 skal bygningene utformes slik at de ikke kommer i konflikt med det fredede bakgårdsbygget i Skippergata 43. Utformingen skal sikre at det blir tilgang til bakvegg på det fredede anlegget for vedlikehold.

3. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

3.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) tekniske planer for vann og avløp, som skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger og omlegginger av eksisterende nett.
- b) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

3.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt SF1 og 2 skal

- a) **samferdselsanlegg** og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) **Kirkegata langs planområdet være sikret opparbeidet.**
- c) **fortau i Henrik Wergelands gate langs planområdet være reetablert iht. Veinormalen.**

3.3. Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig i felt SF1 og 2 skal

- a) **sandlekeplass og kvartalslekeplass være sikret opparbeidet iht. godkjent utomhusplan, Nybyen felt F2 , datert 12.05.2022.**

3.4. før brukstillatelse skal

- a) ~~fortau reetableres~~
- b) uteoppholdsareal skal være ferdigstilt hvis det etableres boliger i planområdet.