

Plan nr. 1530

Reguleringsbestemmelser for Brønnstykket, Møllevannsveien og Bellevue - Områderegulering

Dato: 07.06.2023.

1. Formålet med planen

Formålet med planen er å sikre bevaring og utbedring av den kulturhistorisk verneverdige trehusbebyggelsen i området, og styre mindre bygningsmessige tiltak slik at de tilpasses det bevaringsverdige trehusmiljøet. På plankartet sikres det helhetlige trehusmiljøet med hensynssone – *Bevaring kulturmiljø*, og enkeltbygg med – *Bygg, kulturminner mm. som skal bevares*.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1. Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser

2.1.1. Eksisterende bebyggelse og plassering av ny bebyggelse

All eksisterende bebyggelse innenfor planen er digitalisert og vises i planen med linjesymbol - *bebyggelse som inngår i planen* eller *linjesymbol – Bygg, kulturminner mm. som skal bevares*. Eiendomsstruktur, utnyttelse og bebyggelsens plassering på eiendommene beholdes som på vedtaksdato og som vist på plankartet. Påbygg tillates ikke. Det kan tillates tiltak iht. 2.1.5 og 2.1.6.

Eksisterende bebyggelse som går tapt på grunn av brann annen uopprettelig skade, tillates oppført med samme plassering, dimensjoner og høyder.

Det tillates ikke etablering av nye boenheter, eller deling av eiendommer utover det som er godkjent på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes. Unntak fra dette er fradeling og etablering av 2 eneboliger som vist på plankart i BFS9.

Det tillates ikke bygningstiltak innenfor byggegrenser mot jernbane.

Eksisterende bygningsmessige tiltak slik som murer, plattinger, terrasser, takoverbygg, trapper mv inngår i planen, og kan gjenoppbygges med samme størrelse og plassering.

Der det tillates garasje, skal denne plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.

Det tillates energianlegg på tak (solcellepaneler). Størrelsen på anlegget skal være i samsvar med bygningen, og ha en helhetlig og symmetrisk plassering. Anlegget skal ha matte overflater, og det skal ikke være fargekontrast mellom eksisterende tak og anlegg.

2.1.2. Terrenginngrep (pbl §12-7)

Vesentlige terrenginngrep tillates ikke. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke forverrer stabiliteten. Prinsipper vist i NVEs veileder sikkerhet mot kvikkleireskred, vedlegg 2 skal følges for små tiltak (garasjer, tilbygg mm).

2.1.3. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

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

2.1.4. Nye forstøtningsmurer (pbl §12-7)

Nye forstøtningsmurer skal være i naturstein og ha en maksimal høyde på 1,5 meter. Det tillates ikke grove stablesteinsmurer.

Nye forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

2.1.5. Adkomster (pbl §12-7)

Eksisterende adkomster opprettholdes.

Ny adkomst til fradelt eiendom Bellevue 6A (gnr. 151 bnr. 98) og Vesterveien 8, (gnr. 151 bnr. 1929) skal ha stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

2.1.6. Uthus/bod

Det tillates et uthus/bod per eiendom. Denne tillates med en gesimshøyde på 2,5 meter, med maks BYA på 10 m². Bod skal tilpasses boligen.

2.1.7. Tilbygg og garasjer

På felt og eiendommer listet opp i tabell under tillates det ett nytt tilbygg og en garasje, dersom eiendommen ikke har garasje fra før. Tilbygg og garasjer skal underordnes og tilpasses boligen. Takvinkel skal tilpasses boligen. Tilbygget kan være på maks 30 m² BYA, og skal ikke plasseres i fasade mot vei. Garasjen kan oppføres i 1 etasje og ha maksimalt 30 m² BYA. Mønehøyde på garasje skal være maksimum 4 meter.

<u>Tilbygg og garasjer tillates for:</u>	<u>Unntak der tilbygg og garasjer ikke tillates:</u>
BKS1 (det tillates kun tilbygg)	
BFS1	Olaf Isaachsens gate 1. Setesdalsveien 23.
BFS2.1	
BFS6.1	Møllevannsveien 13, 13A, 15A, 15B, 15C, 15D, 17 og 19.
BFS6.2 og BFS7	
BFS8.2	Bellevue 3.
BFS9	

Feltene BKB1, BKB2, BFS2.2, BFS3, BFS4, BFS5, BFS8.1 og BOP tillates ikke tilbygg eller garasjer.

2.2. Bebyggelse og anlegg – øvrige bestemmelser

2.2.1. Felles garasjer

f_BG1 – 3 er felles garasjeanlegg for boligparkering.

2.2.2. BFS9 - Bellevue 6A, gnr. 151, bnr 98 og Vesterveien 8, (gnr. 151 bnr. 1929)

Det tillates fradelt en tomt for en enebolig med en boenhet, på henholdsvis Bellevue 6A og Vesterveien 8. Eneboligene skal tilpasses det bevaringsverdige trehusmiljøet, oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense. Tillatt totalt BYA er 175 m². Maks mønehøyde er angitt på plankart. Bebyggelsen skal ha saltak, med møneretning i samme hovedretning som Bellevue. Takvinkel skal være mellom 24-30 grader.

Uthus og garasje tillates etablert utenfor viste byggegrenser, iht. 2.1.6 og 2.1.7.

Avkjørsel er vist med pil på plankartet for Bellevue 6A. For Vesterveien 8 skal avkjørsel etableres fra SV5.

Vesterveien 8

Det tillates 2 etasjer uten kjeller.

2.2.3. Formål annet enn bolig

Forretninger i BKB1 skal lokaliseres i 1. etasje mot gate. Tjenesteyting BKB2 skal lokaliseres i 1. etasje mot gate, og kan lokaliseres i kjeller. Det tillates boligformål i BKB1 og BKB2.

I BOP tillates tjenesteyting - kulturinstitusjon og administrasjon.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

3.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er markert med o_ skal være offentlig.

Felt/vei SV1, SV2, SV3 og SV4 og SV5 skal være adkomst for tilliggende eiendommer.

4. Grønnstruktur

Innenfor o_BG skal eksisterende parkanlegg og terreng bevares. Trær avmerket på plankart skal bevares, og trær som dør eller fjernes skal reetableres med tilsvarende type. Tiltak i o_BG, skal godkjennes av kommunen.

4.1. Friområde o_FRI (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan. O_FRI skal opparbeides som offentlig møteplass med enkel sand- og kvartalslekefunksjon.

Planen skal godkjennes av kommunen, og i hovedsak være utarbeidet i tråd med til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av leke- og oppholdsplasser.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Beplantning.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates

ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1. Sikringszone – frisiktlinje

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

5.2. Sikringszone – tunell H190

Det reguleres en sikringszone rundt jernbanetunnelene (H190) på 12 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Arealene over tunnelen kan benyttes i tråd med planens øvrige bestemmelser. Det kan ikke gjøres inngrep dypere enn 3 meter under terrengoverflaten uten Jernbaneverkets godkjenning. Det tillates ikke peling til fjell, sprenging eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan gi skade på tunnelene eller tunnelinnredningen.

5.3. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring, tilbakeføring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

Bevaringsverdige bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført i tråd med dokumentasjon.

Bygningens egenskap og områdets karakter skal være formgivende for alle nye tiltak. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Hager skal bevares, og eksisterende utomhusanlegg kan bevares. Mindre plattinger kan tillates.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

6.1. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse for Bellevue 6A (gnr. 151, bnr. 98) og Vesterveien 8, (gnr. 151 bnr. 1929) skal

Sandlekeplass på eiendommen gnr. 151 bnr. 1, (tilliggende øst for eiendommen gnr. 151, bnr. 428), skal være ferdig opparbeidet med et lekeelement per eiendom. Tiltaket skal godkjennes av kommunen.