

Plan nr. 1499

Reguleringsbestemmelser for Kvartal 7, Detaljregulering

Dato: 10.05.2020 sist endret av forslagsstiller 08.03.2021, sist revidert 19.04.2021.

1.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser (pbl § 12-5)

Plankartet er fremstilt i 3 nivåer:

Nivå 1 omfatter parkeringshus under byplanet

Nivå 2 omfatter veianlegg på gatenivå og 1. etasje.

Nivå 3 omfatter bebyggelse fra 2. etasje og opp til tak.

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

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal, med unntak av BKB12 og BKB13 der kravet til uteoppholdsareal er 15 m² pr boenhet.

For alle byggefelt skal gode solforhold prioriteres.

Inntil 70 % av uteoppholdsarealet kan være terrasse/ balkong knyttet til den enkelte boenhet. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal, skal den være minimum 4,5 m² og ha minimum 1,2 m dybde.

Parkmessig opparbeidet felles utendørsanlegg med sandlekeplass i f_BUT1, i indre gårdsrom godkjennes som felles uteoppholdsareal for BKB14-17.

Uteoppholdsareal på tak i BKB15 er felles for boligene i BKB15. Uteoppholdsareal på tak i BKB16 er felles for boligene i BKB16. Uteoppholdsareal på tak i BKB17 er felles for boligene i BKB17.

Innenfor f_BUT1 skal det etableres en felles privat for sandlekeplass for BKB14-17. på minimum 250 m², med krav til 50% sol kl 15:00 ved vårjevndøgn. Det skal på minimum 39% av arealet dimensjoneres slik at dekke tåler en jordoverdekning på gjennomsnittlig 70 cm jorddybde.

F_BUT2 er felles for hotelleiendommene (BKB01, BKB1 og BKB11). I f_BUT2 tillates også parkering til hotelleiendommen.

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

Mot gate skal all bebyggelse plasseres i byggelinje. Balkonger tillates utkraget inntil 1,2 meter ut over formålgrensen mot Kristian IVs gate. Balkonger forutsetter 4 meter fri høyde over gateplan og må ikke komme i konflikt med nedgravde avfallsløsninger.

Langs Henrik Wergelands gate og Vestre Strandgate tillates kun inntrukne verandaer inntil 3 meter fra byggelinje. Inntrukket veranda tillates fra 4 meters høyde og oppover og må begrenses til 5 meter av fasadelengden.

Baldakiner over inngangsparti tillates inntil 2 meter ut over formålgrense mot gate, i en maksimal bredde på 4 meter. Baldakiner skal gis en lett og transparent utførelse (glass eller tilsvarende). Baldakiner skal ha en fri høyde på 4 meter.

I byggelinje mot gate kan bebyggelsen trekkes tilbake inntil 1 meter for etablering av inngangsparti for boliger på gateplan. Inntrukne inngangspartier må begrenses til 2 meter av fasadelengden.

1.1.3. Utnyttelse (pbl §12-7)

Maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % BYA for bebyggelse for plankart nivå 1 og 2.

For BKB14 gjelder maksimal prosent bebygdareal (%-BYA) = 80% for nivå 3.

For BKB15-16 gjelder maksimal prosent bebygd areal (%-BYA) = 85% for nivå 3.

For BKB17 gjelder maksimal prosent bebygd areal ved kontorformål (%-BYA) = 85%, og ved boligformål (%-BYA) = 80% for nivå 3.

Hotelleiendom (BKB01, BKB1 og BKB11) er digitalisert og vises i planen med linje - eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Utnyttelse, hovedbygg, høyder på møne og gesims, og bebyggelsens plassering på eiendommene beholdes som i dag (nåværende situasjon), og som vist på plankartet.

1.1.4. Høyder (pbl §12-7)

Maks byggehøyde framgår av plankartet. For BKB11 (hotellet) er nåværende høyder gjeldende.

Ny bebyggelse kan i indre del av kvartalet ha maksimal gesimshøyde, som vist med betegnelsen MG på plankartet. Dette forutsetter tilbaketrunkne toppetasjer innenfor en vinkel av 45° fra gesims mot gate. Angivelsen NG angir nedre gesimshøyde.

Videre tillates rekkverk inntil 1,5 meter over NG. Av hensyn til kravet om varierte fasader og brudd i gesims kan det tillates en veksling mellom tette og åpne rekkverk. Med tette rekkverk menes også en forlenging av yttervegg opp til rekkverkshøyde. Med åpne rekkverk menes løsninger med lett og transparent utførelse (glass, spiler eller tilsvarende). I overgang mot verneverdig bebyggelse skal tilstøtende gesimser utformes med åpne rekkverk i minimum 4 meters bredde fra vernet bygg.

Takoppbygg som gjøres i en antikvarisk tilpassing tillates, jfr pkt 3.1.

For BKB16-17 tillates takoppbygg mot gate for trapp og heis inntil 3,5 meter over NG i byggeinje mot gate. Disse skal begrenses til 4 meters bredde i fasaden.

For BKB15-16 tillates takoppbygg for trapp og heis inntil 4 meter over MG. Det skal legges til rette for adkomst til felles takterrasse.

For BKB14-17 tillates takoppbygg for tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over MG. Tekniske installasjoner begrenses i denne sammenheng til røykluker, luftinntak, avkast, spillvannslufting og kjøle- og varmeinstallasjoner.

Alle takoppbygg skal plasseres tilbaketrunket fra veggiv innenfor en vinkel av 45°, og kan maksimalt dekke følgende andel av nye byggs totale takflate;

| Delfelt | Maksimum m ² takflate |
|---------|----------------------------------|
| BKB12 | 45 |
| BKB13 | 25 |
| BKB14 | 20 |
| BKB15 | 60 |
| BKB16 | 55 |
| BKB17 | 95 |

Nye tekniske installasjoner skal bygges inn og gis en utforming som samsvarer med bebyggelsens arkitektur.

På BKB15 - 17 tillates etablert felles takhager og takterrasser. Over regulerte høyder tillates rekkverk, levegger, støyskjermer og pergolaer som skal plasseres tilbaketrunket fra veggiv innenfor en vinkel av 45°. Levegger, rekkverk og støyskjermer skal ha en transparent utførelse.

1.1.5. Terrengetilpasninger (pbl §12-7)

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

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

Kvartalet skal utvikles som karrébebyggelse med et indre gårdsrom som er hevet til 2. etasje. Det er krav om publikumsrettet virksomhet mot gate i 1. etasje, med unntak for varelevering, trafo, nødvendig varelager og oppganger for boliger. Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater tillates ikke. Alle boligbygg skal ha egen inngang fra gate.

Fasaden skal utformes slik at bebyggelsen fremstår som en rekke av selvstendige bygg. Det skal være variasjon i materialbruk og farge. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg mot gate. Gnr/bnr 150/1504 skal oppdeles slik at det fremstår som minimum 3 selvstendige bygg. Det tillates ikke svalganger.

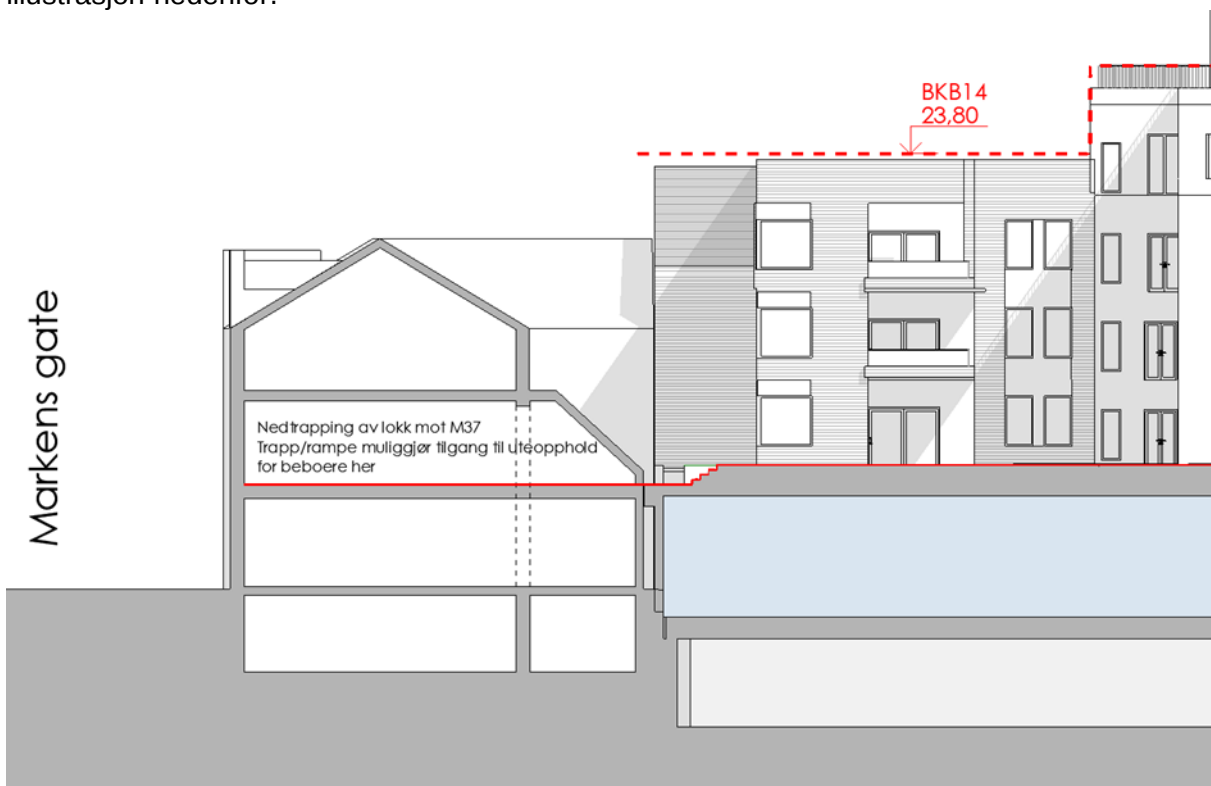
Overgangen mellom verneverdig bebyggelse og lokk skal gis en høy arkitektonisk kvalitet. Løsningen skal legges fram til uttalelse for antikvarisk myndighet i forbindelse med rammesøknad.

Takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak. Unntatt er energiltak og fordrøyning på bygninger som er vernet og på nybygg med skråtak mot gate.

Eksisterende bygg i BKB03 og BKB13 bevares (Henrik Wergelands gate 1).

Eksisterende hjørnebygg i BKB02 og BKB12 bevares (Markens gate 37).

Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdige bebyggelse. Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha avtrapping av gesims- og mønehøyde som vist på illustrasjon nedenfor.



1.1.7. Støy (pbl §12-7 nr 4)

Der støynivået utenfor boligfasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående og ha minimum ett soverom mot stille side. Det tillates ensidige leiligheter mot stille side.

1.1.8. Krav til avfallshåndtering (pbl §12-7 nr 7)

Avfallshåndtering skal løses ihht. gjeldende avfallsteknisk norm. Nedgravd løsning etableres som felles avfallsløsning for kvartal 1 og kvartal 7, og etableres i fortau i Kristian IVs gate på kvartal 1 siden. Det skal etableres felles gjennomgang i kvartalet for en best mulig tilgjengelighet til avfallstasjoner. Når kollektivtrase i Henrik Wergelands gate eventuelt avvikles, kan også tillates felles avfallsløsning for Kvartal 7 i Henrik Wergelands gate. Avklaring på næringsavfall og endelig plassering av fellessystemer, skal vises i teknisk plan.

1.1.9. Parkeringshus (pbl §12-7 nr 7)

SPH (kode 2083) tillates brukt til parkering, sykkelparkering, boder, tekniske anlegg, drift og støttefunksjoner i forbindelse med formål over bakken. Parkeringshuset SPH01 er felles for BKB01, BKB1, BKB11 (hotellet). Parkeringshuset SPH02 er felles for, BKB4 og BKB14-18.

Det tillates ikke parkering under verneverdige bygg.

P- rampe skal dimensjoneres for en kapasitet som innbefatter hele p- kjelleren (f_SPH01 og f_SPH02). Det skal legges til rette for å kunne åpne mellom f_SPH01 og f_SPH02, slik at disse er felles for hele kvartalet.

For nybygg avsettes maksimum 0,7 biloppstillingsplass per boenhet, og maksimum 1 biloppstillingsplass pr 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning i eget felles parkeringshus under terreng, hvorav 6 av disse p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 meter. HC-plassene skal være felles og plasseres i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Alle p-plasser skal tilrettelegges for el-bil lading.

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

For område BKB4 skal avsettes areal til sykkelstativer for minimum 1,5 sykler pr. 100 m² forretning/tjenesteyting/bevertning. Det avsettes areal til sykkelstativer for minimum 2 sykler pr. 100 m² kontor. Areal avsettes hovedsaklig på gateplan og i 1. etasje.

For BKB12-17 skal avsettes minimum 2 sykkel p-plasser pr. boenhet eller 1,5 sykkel p-plasser pr. 100 m² kontor/tjenesteyting som skal plasseres under tak. Publikum/besøkende kan ha sykkel på fortau, i møbleringssone eller eventuelt i første etasje.

1.1.11. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler til bakgård og parkeringskjeller er vist med piler på plankartet. Endelig plassering kan justeres og godkjennes i forbindelse med rammesøknad. Av hensyn til motstående verneverdig bygg i BKB13 kan nedkjøringsrampe til p-kjeller utformes med stigning på inntil 13,5%. Maks stigning skal være 2,5% de første 5 m fra veikant. Alle øvrige sikt og stigningsforhold skal være i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

Eksisterende avkjørsel til BKB01, BKB1, og BKB11 (hotellet) opprettholdes.

Varelevering til dagligvarebutikk i BKB4 skal skje fra Kristian IV gate. Varelevering til andre forretninger vendt mot Vestre Strandgate og Henrik Wergelands gate kan skje i Henrik Wergelands gate. Varelevering for forretninger vendt mot Kristian IVs gate kan skje i Kristian IVs gate.

1.1.13. Energianlegg (EA) (pbl §12-7)

Energianlegg EA skal plasseres på 1. plan mot gate. Plassering er vist i plankart, men kan justeres innenfor område BKB4.

1.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl §12-5, pbl §12-7)

1.2.1 Forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning

BKB4 reguleres til forretning, kontor, bevertning og tjenesteyting.

1.2.2 Forretning/kontor/tjenesteyting/hotell/bevertning

BKB01 og BKB1, reguleres til forretning, kontor, bevertning, tjenesteyting og hotell. BKB11 reguleres til kontor, tjenesteyting og hotell. Det tillates bevertning mot Kristian IVs gate og mot Markens gate i BKB11 i andre etasje. Feltene består av eksisterende hotelleiendom med tilhørende restauranter og forretninger.

1.2.3 Forretning/kontor/tjenesteyting/bolig

BKB02, BKB03, BKB2, BKB3, BKB12, BKB13, reguleres til forretning/kontor/tjenesteyting/bolig. Består av eksisterende bygg som skal bevares, Henrik Wergelands gate 1 og Markens gate 37. 1. etasje skal være publikumsorientert.

1.2.4 Bolig/kontor/tjenesteyting

BKB14-17 reguleres til bolig/kontor/tjenesteyting. Gjelder bebyggelse fra 2. etasje og oppover.

1.2.5 Uteoppholdsareal

f_BUT1 reguleres til uteoppholdsareal på nivå 3. f_BUT2 tillates som felles uterom uten servering.

1.2.6 Enheter

Det settes krav til maks 134 antall leiligheter i Kvartal 7, som er fordelt slik:

| Felt | Maks antall leiligheter |
|----------------|--------------------------------|
| BKB12 | <u>4</u> |
| BKB13 | <u>8</u> |
| BKB14 (bygg A) | <u>9</u> |

| | |
|---------------------|-----------|
| BKB15 (bygg B-C) | <u>33</u> |
| BKB16-17 (bygg D-J) | <u>80</u> |

Innenfor hvert felt skal minimum 50% av boligene være over 50 m².

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Det skal utarbeides egen plan for overvannshåndtering.

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

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann på egen tomt med utslipp til kommunens overvannssystem. Dette systemet dimensjoneres slik at det vil kunne ta i mot en overvannsmengde tilsvarende avrenningsfaktor 0,75 fra byggeområdet. Tekniske planer for vann og avløp skal vise håndtering av overvann og skal omfatte hele planområde med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Private installasjoner for VA inkl. slamavskiller skal plasseres på egen grunn.

Felt/vei o_SKV1 og o_SKV2 skal være offentlig. Tekniske planer skal vise bredde på fortau, plassering av nye trær, gateparkering, varelevering, sykkelstativ.

Det kan tillates renovasjonsanlegg i form av nedgravde containere i o_SKV2 når Henrik Wergelands gate eventuelt ikke er hovedkollektiv trase. Utforming og plassering skal vises i teknisk plan.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normer.

3. Hensynssoner (pbl § 12-6)

3.1 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570

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

Eksisterende 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. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

Kravene gjelder ikke rehabilitering og renovering av eksisterende bygg.

- 4.1 Før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge
- a) godkjente felles tekniske planer for hele planområdet, inklusiv plan for håndtering av overvann.
- 4.2. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i det enkelte felt skal
- a) teknisk infrastruktur, inklusiv overvannsløsning, i samsvar med godkjent teknisk plan være etablert eller sikret etablert på grunn av trinnvis utbygging.
 - b) teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- 4.3 Før det gis igangsettingstillatelse til første bolig skal:
- a) Kwartalslekeplass i Nybyen nærmiljøpark være sikret opparbeidet iht. godkjent utomhusplan, datert 23.11.2018.
- 4.4 Før det gis brukstillatelse til første bolig:
- a) I BKB 16 skal sandlekeplass være etablert i f_BUT1
 - b) I BKB 12-15 og BKB17, skal sandlekeplass være sikret etablert i f_BUT1
 - c) Ny nedkjørsel til kjeller være etablert.
 - d) Skal uteareal iht. § 1.1.1 være opparbeidet, med unntak av f_BUT1 over.
 - e) Skal avfallshåndtering iht pkt 1.1.8 være etablert.
- 4.5 Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak
- a. tilliggende Kristian IV s gate, skal o_SKV1 være opparbeidet
 - b. tilliggende Henrik Wergelands gate skal o_SKV2 være opparbeidet
 - c. skal krysset Kristian IVs gate – Markens gate og krysset Henrik Wergelands gate – Markens gate være sikret opparbeidet, med en løsning der mye trafikanter prioriteres.