

Plan nr. 1230

Reguleringsbestemmelser for KVARTAL 49, Områderegulering.

Datert 28.09.22

1.0 FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Feltene S2-6 og 11 kan bebygges i samsvar med denne plan.
- 1.2 Parkering på bakkeplan faller bort ved etablering av parkeringskjeller på eiendommen.
- 1.3 I kvartalets gårdsrom skal gjerder ikke være høyere enn 0,9 meter.
- 1.4 Det tillates ikke etablert støyende aktiviteter som permanent servering og annen publikumsaktivitet i bakgård.

2.0 UTNYTTELSE

- 2.1 Feltene S2-4 og 11 kan ha maksimal gesimshøyde 15,5 m og maksimal mønehøyde 20,1 m. **Mot Vestre Strandgate i felt S11 tillates maksimal gesimshøyde 15,7 m og maksimal mønehøyde 20,7 for S11.** Høydeangivelsene er forutsatt å romme en tilbaketrukket **øverste etasje** innenfor en vinkel av 45 °.
- 2.2 Felt S6 kan ha maksimal gesimshøyde mot gate 10 m, og maksimal mønehøyde 16 m. Byggedybden er 17 m.
- 2.3 Feltene S5 og S7-10 inngår med eksisterende høyder / utnyttelse.

3.0 SENTRUMSFORMÅL – S11

- 3.1 I etasje 1 tillates forretning, tjenesteyting, bevertning og kulturformål.
- 3.2 I etasje 2 og 3 tillates forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning, **bolig** og kulturformål.
- 3.3 I etasje 4 og 5 tillates kontor, tjenesteyting, bolig og kulturformål.
- 3.4 **Innenfor felt S11 skal det etableres en møteplass med sandlekefunksjon på minimum 150 m². Møteplassen skal ligge på lokk over 1. etasje, være felles for leilighetene i S11 og S2, og fremgå av situasjonsplan.**
- 3.5 **Felles uteareal skal gis en kvalitativ opparbeidelse med gangveier, møteplasser og beplantning.**

4.0 SENTRUMSFORMÅL – S2-6

- 4.1 I etasje 1 tillates forretning, tjenesteyting og bevertning.
- 4.2 I etasje 2 og over tillates forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og bolig.
- 4.3 For S 2 tillates også kulturformål.

5.0 SENTRUMSFORMÅL – S7-10

- 5.1 I etasje 1 tillates forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og boligformål.
- 5.2 I etasje 2 og over tillates kontor og boligformål.

6.0 SENTRUMSFØRMÅL – S1

6.1 I etasjene 1 til og med 3 tillates forretning, tjenesteyting, bevertning og kulturformål. I etasjer over tillates kontor, tjenesteyting, bolig og kulturformål.

7.0 BOLIGFORMÅL

7.1 For nye delfelt som bygges ut skal boligandelen ikke overstige 30 % av byggevolumet. **Unntatt fra dette er S2 og S11.**

7.2 Det skal være minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Areal på bakkenivå, balkonger og felles takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.

7.3 Boliger skal ha inngang atskilt fra forretning og tjenesteyting.

7.4 Nye boliger med støy fra gate over 55 dbA skal ha gjennomgående leiligheter og minst ett soverom mot stille side. Balkonger kan innglasses.

8.0 TORG

8.1 Området skal opparbeides etter godkjent utomhusplan. Det kan etableres overvannsløsninger/fordrøyning under bakken. Området er felles for feltene S2, S9 og S11 **og skal inneholde oppholds og lekefunksjoner tilpasset alle aldre. Det skal etableres en rutsjebane, sitteplasser, og klatretak på mesteparten av S11s vegg mot f_torg.**

8.2 **Gangveg skal være tilgjengelig for allmenheten fra kl 07:00 til kl 21:00. Kjøring i og til f_torg tillates kun for utrykningskjøretøy, og for drift og vedlikehold av bygningsmassen.**

9.0 PARKERING

9.1 Parkering kan plasseres i fellesanlegg under bakken. Anlegget kan bygges i flere etasjer.

9.2 Adkomst til parkeringsanlegget er vist på plankartet.

10.0 FARESONE – HØYSPENNINGSANLEGG (Pbl. §12-6)

10.1 **Det tillates ikke bebyggelse for varig opphold innenfor faresonen H370.**

11.0 HENSYNSSONE – BEVARING AV KULTURMILJØ (Pbl. §12-6)

11.1 Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Sammenføyning av ny og eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates. Eksisterende 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. For S5 gjelder dette også interiør mot gaten.

11.2 Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes. For felt S1 skal vinduer og dører tilsvare eksisterende uttrykk. Endringer av interiør, og av eksteriør mot bakgård og over hovedvolum, tillates.

- 11.3 Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.
- 11.4 Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
- 12.0 ESTETIKK
- 12.1 Ny bebyggelse skal framstå som selvstendige bygg i samsvar med eksisterende eiendomsgrenser (bruksnummer i planens kartgrunnlag). Dette gjelder både fasadeuttrykk og bygningens høyde innenfor regulert maksimal byggehøyde. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.
- 12.2 Fasader i S2 og S11 skal ha variasjon, være i pusset mur, og i Murbyens farger. Hvitt, sort og gråtoner er ikke tillatt. Balkonger skal kun ha rekkverk i glass eller spiler. Fasadetegninger skal vise materialbruk og detaljering.
- 12.3 Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.
- 12.4 Lukkede/avvisende fasader tillates ikke mot gaterom.
- 12.5 Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
- 12.6 På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra veggliv minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre. Transparente rekkverk med spiler eller glass for takterrasser tillates over regulert møne- og gesimshøyde.
- 12.7 I Kongens gate og Markens gate kan baldakiner bygges med utspring 1,2 meter fra veggliv/formålsgrense over regulert fortausareal. Det skal være minst 3 meter fri høyde mellom fortau og underkant baldakin. Baldakiner skal utformes som integrert del av bygning. Reklameskilt i front av baldakin tillates ikke. For ny bebyggelse over flere eiendommer skal baldakin varieres med oppdeling minst for hver eiendom.
- 12.8 Det skal etableres en overbygget gangvei i min. 3 m bredde gjennom felt S2.
- 13.0 TILPASNING TIL BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE
- 13.1 Ny bebyggelse i felt S4 kan mot S5 ha gesimshøyde maks 3 meter over mønehøyde i S5. Over denne gesimshøyde skal bygningen trekkes tilbake innenfor en vinkel av 45 grader.
- 13.2 Ny bebyggelse på eiendommen 150/682 i felt S6 mot S5 skal ha gesims- og mønehøyde som er middelvei av høyeste og laveste tilstøtende bygg.
- 14.0 PARKERINGSKRAV
- 14.1 Boliger – krav til oppstillingsplass:
- 14.1.1 Maksimum 0,5 bilplass pr. boenhet. Det skal etableres maksimalt 0,3 plasser til gjesteparkering pr. boenhet.
- 14.1.2 Minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet, minst halvparten av dette areal skal være overbygd.
- 14.2 Øvrige formål – krav til oppstillingsplass:
- 14.2.1 Maksimum 1 bilplass pr. 100 m² BRA.
- 14.2.2 Minimum 2 sykkelplass pr. 100 m² BRA kontor / forretning.

- 14.3 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 meter. Disse skal ligge i tilknytning til adkomst / inngangspartier / heis.
- 15.0 TILGJENGELIGHET FOR ALLE
- 15.1 Alle nye adkomster og utearealer skal være universelt utformet.
- 15.2 Alle nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med inngang menes inngang fra heis. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- 16.0 PLANKRAV
- 16.1 Ved rammesøknad skal situasjonsplan vise bruk av uteareal, adkomst til og omfang av parkeringsanlegg. Det er ikke behov for detaljregulering for annet enn planendring.
- 16.2 Opparbeiding av uteareal skal vises i situasjonsplan.
- 16.3 For gateareal skal det utarbeides teknisk plan/gatebruksplan som viser bruk og opparbeidelse av kjøreareal, varemottak, renovasjon, utvendig salgsareal, treplanting, uteservering og gang/ sykkelareal. Planen skal være i samsvar med gjeldende kommunal vegnormal og bydesignprogram.
- 16.4 For alle byggeprosjekt med behov for rigg skal det utarbeides riggplan som viser midlertidig bruk i anleggsfasen og opparbeidelse av arealer etter avsluttet anleggsfase.
- 17.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSE
- 17.1 Før det gis rammetillatelse til bygge- og anleggsarbeid skal det foreligge godkjent gatebruksplan, teknisk plan, plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området, undersøkelser for eventuelle forurensninger i grunnen og riggplan for de delfelt og tilstøtende veiareal som inngår i utbyggingen.
- 17.2 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal tilstøtende gategrunn innenfor reguleringsplanen og utearealer som inngår i utbyggingen være opparbeidet i samsvar med godkjent gatebruksplan, situasjonsplan og teknisk plan.
- 17.3 Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før rammetillatelse for nye tiltak foreligger.
- 17.4 Møteplass med lekeplassfunksjon skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger i kvartalet.
- 17.5 Før det gis rammetillatelse til nye boliger skal redegjøres for parkeringsdekning.
- 17.6 Før det gis igangsettingstillatelse til boliger i S2 og S11 skal det
- I 150/1526 godkjennes og så etableres en møteplass med møblement, og fire lekeelementer i tre tilpasset barn og ungdom. Plast- og gummidekke tillates ikke.
 - Rutsjebane, beplantning, og klatretak på vegg inne i f_torg.
 - Eventuelle gatetrør og plantefelt langs gate som fjernes skal være erstattet av nye.

Rev 15.01.15

Revidert etter vedtak i bystyret 17.06.15.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 17.06.2015 som sak nr.92.

Plan- og bygningsjefen.