

## PLAN NR. 572

KVARTAL 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 og 35  
Godkjent av bystyret 29.08.1990 som sak nr. 153/90.

### § 1.

Det regulerte område er på plankartet vist med reguleringsgrense.

### § 2.

Formålet med reguleringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i kvartalene og av gatebildets, bygnings- og bomiljøets særegne karakter og verdi som helhet.

### § 3.

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Når spesielle forhold tilsier det, kan bygningsrådet tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende. Hvor eldre gatehus er bygget for butikker, kan disse forlanges opprettholdt til slik bruk. Mot Festningsgaten kan bygningsrådet tillate at større del av bebyggelsen nyttes til formål som nevnt i 2. setning, men sette som vilkår for slik bruk, at atkomst for varelevering sikres fra sidegatene via regulerte fellesatkomster eller nabotomter etter tinglyst avtale. Brannfarlig virksomhet eller lagring av spesiell brannfarlig vare tillates ikke.

Mot Festningsgaten og Elvegaten må tilfredstillende støydempende tiltak mot trafikkstøy gjennomføres for nye boliger. I Tollbodgaten, Rådhusgaten, og Holbergsgaten må støyforholdene vurderes og tilsvarende støydempende tiltak iverksettes om nødvendig.

### § 4.

På plan

kartet er for de enkelte kvartaler angitt maksimal utnyttelsesgrad.

For kvartal 17, 18, 24 og 30: 0,8 - For kvartal 16, 23, 29 og 35: 0,9 -

For kvartal 22, 28: 1,0. Utnyttelsesgraden er her forholdet mellom samlet bruttoetasjereale (uten kjeller) og bruttotomt ( tomt + 1/2 tilstøtende gategrunn).

Bebygget areal av den enkelte eiendom skal ikke overstige 50% av tomtearealet (nettomtomt - uten gatetillegg).

## § 5.

Bygg som skla bevaras.

Bestående verneverdig bebyggelse i området tillates ikke revet. (Vist på plankart datert 27.04 revidert 21.05.1990).

Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving kan/skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.

Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til form, fasade- og vinduesinndeling, detaljer, materialer, farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

Bygningene kan på- og tilbygges mot gården, når det skjer i harmoni med bestående byggs karakter med hensyn til form, detaljer, farger o.a. og innen rammen av § 7 og 8. Mot gaten tillates normalt ikke kvister eller nedsenket terrasse i takflaten, ved 1 og 1 1/2 etasjes bygg normalt heller ikke nye takvinduer.

Den verneverdige bebyggelse i området føres av brannstyret opp i fortegnelse over spesielle bygninger, områder m.v. i henhold til Lov om brannvern § 22.d. og er i medhold av samme lovs § 23 undergitt særskilt brannsyn.

## § 6.

Unntatt fra bestemmelsene i § 5 er nyere tre- og murbygg (oppført etter 1930) og bygninger som er så sterkt ombygget at de ikke har bevaringsmessig interesse. Fasadeendringer, om- og tilbygging av slike bygg kan tillates innen rammen av bestemmelsene i § 4, 7 og 8.

Bygningsrådet kan forlange at riving ikke skjer før godkjente planer for nybygg foreligger.

Ved riving eller ombygging /bruksendring av uthus i gård skal påses at byggeforskriftenes krav til boder o.l. for boligene løses på annen måte.

## § 7.

### Nybygg.

Hvor nybygg tillates skal disse gis en utforming, fasade- og vindus-inndeling, farge og materialbehandling som harmonerer med den bestående eldre trehusbebyggelses særpreg og karakter.

Langs gatene kan bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i inntil 2 etasjer og i inntil 12 m. byggedybde fra byggelinje mot gate. Loftsetasje under skråtak kan tillates, med kvistvinduer mot gårdsiden. Mot gaten tillates normalt ikke kvister eller nedsenket terrasse i takflaten. Unntak kan gjøres for kvister, hvor slike har tradisjon i pågjeldende gates eldre bebyggelse og de gis en utforming i harmoni med disse.

I kvartalenes indre kan innen rammen av bestemmelsene i § 4, tillates bebyggelse i 1 etasje, også mot nabogrense, når denne ved sin dimensjonering, og plassering tar tilfredstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og bevaring av eksisterende trær, og atkomst og brannvern i henhold til byggeforskriftene er tilfredsstillende sikret. Mellom atskilte bygg på egen tomt kan forlanges en avstand på minst 8 m.

Som grunnlag for vurdering og sikring av disse forhold skal det utarbeides en plan for kvartalenes indre som viser bestående gårdsbebyggelse og trær som bør bevares og ubebygde arealer som, av hensyn til sikring av utearealer til opphold og lek og brannvern, bør holdes fri for bebyggelse. Denne plan skal fremmes og behandles som bebyggelsesplan iflg. plan- og bygningslovens § 28-2. Bygningsrådet kan forlange bygge- og rivingsplaner utsatt til slik plan foreligger.

## § 8.

### Fellesbestemmelser.

Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle bebyggelsens takform og takvinkel, dimensjonering og plassering, under hensyn til ovennevnte bestemmelser. Rådet kan bestemme at bestående variasjon av byggehøyder (etasjetall) i gatebildet opprettholdes, ved nybygg og ved til- og påbygg. Ved byggesøknader skal fremlegges fasadeoppriss som viser tilstøtende bebyggelse.

Alle byggesaker skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før behandling i bygningsrådet.

## § 9.

Fellessanlegg, fellesarealer.

Gyldenløvesgate 70 i kvartal 30 reguleres til byggeområde for off. formål, barnehage, grendehus og til fellesareal, lekeplass for småbarn i området.

Deler av Festningsgaten 38, 40 og Skippergaten 73 i kvartal 16 og deler av Rådhusgaten 21 og 27/29 i Kvartal 28 reguleres til felles atkomst for varelevering, parkering på kjellerplan og felles opphols- og lekeareal for kvartalene.

## § 10.

Gatebruksplan.

Av hensyn til vern av bygnings- og bomiljøet og sikring av et trygt utemiljø for barn og voksne forutsettes det utarbeidet en detaljert plan for gatebruk og trafikkregulerende/trafikkdempende tiltak for området. Slik plan skal fremmes og behandles som bebyggelsesplan iflg. plan- og bygningslovens § 28-2.

## § 11.

I den utstrekning krav til utearealer for beboerne i medhold av plan- og bygningslovens § 69 og stadfestet vedtekt til denne er tilfredstillende sikret på eiendommene, kan parkeringskrav etter samme tillates løst på egen grunn. Ellers forutsettes dette krav løst etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Når forholdene tilsier det kan bygningsrådet dispensere fra dette krav for boliger.

## § 12.

Fortausbelegg, armaturer for gatebelysning, gatemøblering o.l. gateutstyr samt reklameskilter skal gis en utforming og plassering som harmonerer med strøkets og bygningsmiljøets karakter. Gamle stensatte fortau og rennesteiner må søkes bevart/restaurert.

Byplansjefen i Kristiansand