

# Reguleringsplan for Gyldenløves gate 70

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 1626

Saksnummer PLAN-22/02295, 2022025683  
17.12.2024

## 1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å regulere hele eiendommen i Gyldenløves gate 70 til offentlig/ privat tjenesteyting i tråd med kommunedelplanen for Kvadraturen, samtidig som bevaringshensyn til bebyggelsen skal ivaretas. Bebyggelsen mot gata skal bevares. Det legges opp til tiltak og utvidelser av bakgårdsbygg.

## 4. Bestemmelser til arealformål

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Bebyggelse og anlegg – offentlig eller privat tjenesteyting

##### 4.1.1.a Bebyggelsestype

Innenfor felt T tillates det offentlig eller privat tjenesteyting.

##### 4.1.1.b Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal (BYA) for felt T = 260 m<sup>2</sup> BYA.

##### 4.1.1.c Plassering av bebyggelse

Tilbygg iht. pkt. 4.1.1.e skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

##### 4.1.1.d Høyder

Byggene reguleres med eksisterende høyder. Mot bakgård tillates tilbygg. Tilbygg i bakgården skal være i én etasje. Maksimalt tillatt høyde for tilbygg fremgår av plankartet.

##### 4.1.1.e Utforming av bebyggelsen

Det bevaringsverdige hovedbygget kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til dokumentert tidligere utforming.

Mot gaten tillates det ikke påbygg, kvister, nedsenket terrasse i takflaten eller takvinduer.

Mot bakgården tillates det følgende tiltak innenfor maksimal utnyttelse, som vist på fasadetegninger datert 08.01.2021:

- 3 kvister på hovedbygget mot bakgården med maks. samlet bredde på 7m.
- Et tilbygg til eksisterende bakgårdsbebyggelse og et nytt takoverbygg. Tilbygg og takoverbygg skal være i én etasje. Tilbygg skal tilpasses hovedhuset.

Tilbygg i bakgården skal klart underordne seg hovedhuset og skal gis en utforming, fasade- og vindusinndeling, farge og materialbehandling som harmonerer med den bestående eldre trehusbebyggelses sær preg og karakter.

#### *4.1.1.f Sykkelparkering*

Det skal tilrettelegges for 5 sykkelparkeringsplasser i stativ i bakgården til Gyldenløves gate 70.

#### *4.1.1.g Energi*

Det tillates ikke solceller.

## **5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **5.1 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)**

#### **5.1.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570)**

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen, samt god tilpasning av nye til- og påbygg.

Eksisterende bygning markert med tykk strek, tillates ikke revet. Dette bygget er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving skal bygningen gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.

Bakgården skal opparbeides som hage med permeable flater og beplantning.

Tilbygg og påbygg mot bakgården kan tillates når det klart underordner seg hovedhuset, og etter kommunens skjønn er godt tilpasset bygningen, eiendommen og kulturmiljøets sær preg. Mot gaten tillates ikke påbygg, kvister eller nedsenket terrasse i takflaten og heller ikke nye takvinduer.

Kommunen kan stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk for tiltak innenfor hensynsonen.

Det er ikke tillatt med tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med kulturmiljøet.

## **7. Rekkefølgebestemmelser**

### **7.2 Før rammetillatelse**

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge  
a) godkjent landskapsplan for lekeplass i Elveparken på gnr./bnr. 150/164.

### **7.3 Før igangsettingstillatelse**

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt T skal

- a) lekeplassen på gnr./bnr. 150/164 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent landskapsplan.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 18.06.2025 som sak nr 60/25

Plan- og bygningssjefen.