

## **Plan nr. 1581**

### **Reguleringsbestemmelser for TORRIDALSVEIEN – BERNT HOLMS VEI. Detaljregulering**

Dato: 06.02.2023, sist revidert 11.04.2023

#### **1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)**

##### **1.1. Bebyggelse og anlegg – ny boligbebyggelse BBB1-BBB2 (pbl § 12-5)**

###### 1.1.1. Boligbebyggelse – leilighetsbygg BBB1-2

Innenfor feltene BBB1 og BBB2 kan det oppføres leiligheter. Innenfor feltene BBB1 og BBB2 tillates samlet inntil 12 boenheter.

###### 1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

Boenhetene i feltene BBB1 og BBB2 skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet der alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Krav om tilgjengelig boenhet gjelder ikke for boenheter som går over flere plan og etasjer der ikke alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplan.

###### 1.1.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Hver boenhet skal ha minimum 7 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal i form av forhage, terrasse eller balkong.

Dersom terrasse / balkong skal medregnes som uteoppholdsareal, skal den være minimum 5 m<sup>2</sup> og ha minimum 1,5 m dybde.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

Innenfor felt f\_BLK1 skal det etableres en sandlekeplass på minimum 250 m<sup>2</sup>. Den skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan. Allmennheten skal sikres tilgang.

###### 1.1.4. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Ny bebyggelse langs Torridalsveien skal plasseres i byggelinje mot vei.

Parkeringskjeller tillates etablert i formålsgrense angitt på plankart for bebyggelse under bakken, innenfor felt BG1. Parkeringskjeller skal tilbakefylles og tildekkes.

###### 1.1.5. Utnyttelse (pbl §12-7)

Bebygd areal (BYA) for

- felt BBB1 er maksimalt 460 m<sup>2</sup> BYA.
- felt BBB2 er maksimalt 300 m<sup>2</sup> BYA.
- felt BG1 (parkeringskjeller) = 100% BYA.

###### 1.1.6. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G= kote x) og mønehøyde (M = kote x) fremgår av plankartet.

#### 1.1.7. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

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

#### 1.1.8. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

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

#### 1.1.9. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

For å ivareta strøkets karakter, skal bebyggelsen oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Fargebruk og detaljering skal sammen bidra til å bryte ned skalaen, slik at bygningsmassen fremstår som ulike volumer. Bygningsmassen skal brytes opp i mindre volumer som plasseres forskjøvet i forhold til hverandre, slik at den fremstår som ulike volumer i henhold til planforslagets illustrasjoner.

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 8 og 30 grader. I takflaten kan det etableres innskårne takterraser, arker og kvistoppbygg. Slike elementer må ikke gis en størrelse, plassering eller utforming som dominerer oppfattelsen av hovedtaksformen. Takoverbygg på takterrasser kan bygges med flate tak.

Forhage mot Torridalsveien skal opparbeides som grønn hage med vegetasjon.

#### 1.1.10. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Utearealet skal opparbeides som grønn hage med vegetasjon og med tilstrekkelig jordoverdekning for busker som bidrar til fordrøyning av regnvann. Innenfor feltene BBB1 og BBB2 skal det etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Minimum 500 m<sup>2</sup> av feltenes ubebygde del skal ha permeable flater med vegetasjon.

#### 1.1.11. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform og tillates ikke på tak. Heistårn kan tillates inntil 1,0m over regulerte høyder.

#### 1.1.12. Støy og luftkvalitet (pbl §12-7 nr 4)

Støyskjermende tiltak skal utformes som en arkitektonisk integrert del av bebyggelsen.

Bygningskroppene i felt BBB1 og BBB2 skal plasseres slik at de fungerer som støyskjerm for bakenforliggende uteoppholdsarealer og lekeplass.

Alle boenheter skal tilfredsstillende gjeldende krav til støynivå ute og inne etter retningslinjene i T-1442. Minimum ett soverom i hver boenhet skal være mot stille side. Leilighetene innenfor feltene BBB1 og BBB2 skal være gjennomgående.

Friskluftsinntak skal etableres lengst mulig vekk fra luftforurensningskilde, og etableres høyest mulig opp i bebyggelsen.

#### 1.1.13. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses i henhold til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm. I forbindelse med utbygging av feltene BBB1 og BBB2 skal det etableres felles avfallsrom i kjeller.

#### 1.1.14. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

For feltene BBB1 og BBB2 skal det avsettes maksimalt 1 biloppstillingsplass per boenhet. Det skal i tillegg etableres 0,25 plasser til gjesteparkering per boenhet. All parkering for feltene BBB1 og BBB2 skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

Minimum 1 av p-plassene i felles parkeringsanlegg skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. HC-plasser og gjesteparkering skal være felles.

#### 1.1.15. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det skal avsettes areal til 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet under tak.

#### 1.1.16. Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr. eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer fra kommunal vei skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Avkjørsel til fylkesvei skal ha frisikt og stigning/ fall i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse samferdsel med unntak av grøft.

### **1.2. Eksisterende boligbebyggelse B1 - B3**

Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor felt B1-B3 er digitalisert og vises i planen med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen". Eiendomsstruktur, utnyttelse, takform og takvinkel, høyder på møne og gesims og bebyggelsens plassering på eiendommene beholdes som på vedtaksdato og som vist på plankartet. Det tillates ikke etablering av nye boenheter, eller deling av eiendommer, utover det som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

Utover eksisterende bebyggelse som inngår i planen kan det tillates oppføring av tilbygg på inntil 30 m<sup>2</sup> BYA. Tilbygget skal tilpasses hovedhusets arkitektur. Eksisterende bolig kan gjenreises ved brann.

Påbygg / underbygg tillates ikke.

På hver tomt tillates maksimalt en garasje. Det tillates maksimalt en biloppstillingsplass per boenhet (inkludert garasje). Garasjene skal fortrinnsvis bygges sammen med våningshuset. Garasjer skal ha saltak, og ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 36 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde skal være 2,5 meter og maksimal mønehøyde skal være 4 meter. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke. Det tillates at garasjer oppføres min. 1 meter fra nabogrense utenfor evt. byggegrense. Garasjer kan ikke plasseres utenfor byggegrense/-linje mot Torridalsveien.

Det tillates maksimalt en frittliggende bod / uthus per tomt. Bod / uthus skal ha saltak og ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 15 m<sup>2</sup>. Maksimal gesimshøyde skal være 2,5 meter.

### **1.3. Eksisterende boligbebyggelse B4**

Innenfor felt B4 er eksisterende bolig regulert med eksisterende utnyttelse, antall boenheter, takform og takvinkel, høyder på møne og gesims og etasjeantall. Eksisterende bolig tillates ikke revet. I tillegg gjelder bestemmelse om hensynssone, pkt. 3.3.

### **1.4. Bebyggelse og anlegg – energianlegg (pbl § 12-5)**

o\_BE1 skal være offentlig.

## **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. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

### **2.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).**

Vei o\_SKV1 skal være offentlig.

Vei o\_SKV4 skal være offentlig.

Gang- og sykkelvei o\_SGS2 skal være offentlig.

Vei f\_SKV2 skal være felles for Torridalsveien 70, Torridalsveien 68A og Torridalsveien 68B.

Gangvei f\_SGG1 skal være felles for delfeltene BBB1 og BBB2. Allmennheten skal sikres tilgang.

## **3. Hensynssoner (pbl § 12-6)**

### **3.1. Sikringsone – frisikt**

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.

### **3.2. Faresone – høyspenningsanlegg**

Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen H370.

### **3.3. Faresone – område-skred (H310)**

Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbygging. Mindre tiltak som faller inn under tiltakskategori K0 kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering så lenge de utføres i henhold til NVEs kvikkleireveileder 2019-1, vedlegg 2. Dersom det skal gjøres tiltak som planen hjemler som faller inn under øvrige tiltakskategorier, som f.eks. terrengendringer, må det gjøres en helhetlig vurdering av områdestabiliteten. Fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

### **3.4. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø**

#### Hensynssone H570-1

Formålet med bevaringen 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.

Bebyggelse innenfor hensynssonen 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.

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.

Mindre frittstående uthus / bod på maksimalt 10 m<sup>2</sup> BYA og maksimal gesimshøyde på 2,5 meter kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

#### Hensynssone H570-2

Oddernes kirkevei opprettholdes etter dagens standard da den er verneverdig.

#### **4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 )**

##### **4.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor feltene BBB1 og BBB2 skal det foreligge**

- godkjente tekniske planer.
- plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- utredning og rapport om støytiltak for å sikre støynivå innenfor gjeldende krav for bolig og uteoppholdsarealer.

##### **4.2. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor feltene BBB1 og BBB2 skal**

- krysset Strandveien/Torridalsveien være utbedret med opphevet gangfelt og bedre sikt, i henhold til forslag til Trafikksikkerhetsplan 2022-2026.

##### **4.3. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid innenfor feltene BBB1 og BBB2 skal**

- Kvartalslekeplass på gnr/bnr 40/76 være ferdig opparbeidet med 3 elementer og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan. Kvartalslekeplassen skal opparbeides med 3 større elementer med fallunderlag som skal komplementere eksisterende leke- og aktivitetsapparater på plassen. Valg av utstyr og detaljplassering skal gjøres i dialog med parkvesenet.
- teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- siktareal innenfor BBB1 og skilting av o\_SGS2 til gang- og sykkelvei være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- ny avkjørsel til feltene BBB1 og BBB2 være etablert og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.

##### **4.4. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor feltene BBB1 og BBB2 skal**

- eventuelle støyskjermingstiltak være etablert.
- områdene f\_SGG1 og f\_BLK1 være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet.

Endringer i henhold til bystyrets vedtak 22.03.2023, sak 35/23: endret pkt. 1.1.14, nytt rekkefølgekrav pkt. 4.2.

*Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 22.03.2023 som sak nr. 35/23*

*Plan- og bygnings sjefen.*