

Detaljreguleringsplan  
**Rosseland Park**  
Kristiansand kommune  
Plan ID 201901

## REGULERINGSBESTEMMELSER

---

Plankartet er datert: 20.05.2020

**Saksbehandling:**

1.gang det faste utvalg for plansaker	03.09.2020
Offentlig ettersyn i perioden XX.XX.XX -	XX.XX.2019
2.gang det faste utvalg for plansaker	XX.XX.2020
Kommunestyret, vedtak	<b>XX.XX.2020</b>

Bestemmelsene er sist revidert: 09.09.2020

---

### § 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er 25,7 daa. Innen planområdet er arealene regulert til følgende reguleringsformål jfr. PBL § 12-5:

**Bebyggelse og anlegg** Pbl. § 12-5, 1. ledd

- BKS – Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- BBB – Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- BUT – Uteoppholdsareal
- BLK – Lekeplass
- BRE – Renovasjon
- BE – Energianlegg

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** Pbl. § 12-5, 2. ledd

- SKV – Kjøreveg
- SGG – Gangveg/gangareal/gågate
- SGS – Gang-/sykkelveg
- SVG – Annen veggrunn – grøntareal
- SPP – Parkeringsplasser

**Grønnstruktur** Pbl. § 12-5, 3. ledd

- GF – Friområde
- GT – Turveg

**Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

- LL- landbruk

**Hensynssoner:** PBL § 12-6

- Sikringsoner - Frisiktsone ved veg (H\_140)
- Faresoner – Flomfare (H\_320)
- Faresoner - Høyspentanlegg

**§ 2 FELLESBESTEMMELSER****§ 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON**

Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) for hvert delfelt skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, eiendomsgrenser, gesims/mønehøyder, adkomstforhold og parkeringsløsning, evt. forstøtningsmurer og løsning for håndtering av overvann. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Sammen med situasjonsplanen skal det leveres terrengprofiler og fasadeoppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og nytt terreng.

**§ 2.2 ESTETIKK OG ENERGI**

Ny bebyggelse skal gis en høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet og være godt tilpasset sine omgivelser. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene velges miljø- og ressursvennlige løsninger.

**§ 2.3 UNIVERSELL UTFORMING**

Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad gis universell utforming, slik at de er tilgjengelige og kan nyttes uten spesielle innretninger av brukere.

**§ 2.4 STØY**

Ekvivalent støynivå for utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende de krav som er satt i Miljøverndepartementets T 1442/ 2012 "Retningslinje for støy i arealplanleggingen" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

**§ 2.5 KULTURMINNER**

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes sametinget og fylkeskommunen jfr. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

### § 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG Pbl. § 12-5, 1. ledd

#### § 3.1 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE BSK1, BSK2

*Boligtyper (pbl §12-7)*

Området skal bestå av eneboliger, tomannsboliger og/eller rekkehus.

##### *Plassering av bebyggelse*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser. Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei. Terrasser og plattinger på bakkeplan kan plasseres utenfor byggegrensen.

##### *Utnyttelse og høyder*

Maksimum bebygd areal for BKS1 og BKS2 er angitt i tabellen under, sammen med maksimum kotehøyde på gesims, møne og antall boenheter

	Maks gesims	Maks møne/øvre gesims	Maks boenheter	Maks BRA
<b>BKS1</b>	k+25,5	k+28	13	2900 m <sup>2</sup>
<b>BKS2</b>	k+25,5	k+28	8	1800 m <sup>2</sup>

##### *Utforming av bebyggelse og anlegg*

Bygningene kan ha flatt tak, pulttak eller saltak.. Alle takflater som er egnet kan utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak. Takflater tillates benyttet til takterrasser.

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

For hver boenhet innenfor BKS1 – BKS2 skal det avsettes 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Minimum 50% av uteoppholdsareal skal være på terreng. Maksimum 50% av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 10 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)

##### *Støy (pbl. §12-7 nr. 4)*

Det skal anlegges støyvoll/ støyskjerm som vist på plankartet. Det må dokumenteres at boenhetene tilfredsstillter krav i «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.

##### *Avkjørsel og parkeringsdekning*

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5,0 meter. Garasjer skal ha maks mønehøyde = 5 m og maks bruksareal = 50 m<sup>2</sup>. Arker og kvister er ikke tillatt.

#### § 3.2 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE BBB

*Boligtyper (pbl §12-7)*

Innenfor BBB skal det oppføres leiligheter i blokk med parkeringskjeller under terreng.

*Plassering av bebyggelse (pbl § 12-7)*

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt fra dette er balkonger som tillates utkraget over byggegrense fra 2. etasje og oppover med inntil 1,5 meter.

*Utnyttelse og høyder*

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x) og feltområdenes utnyttelse fremgår av tabell under:

	Maks gesims	Maks boenheter	Maks BRA
<b>BBB1</b>	k+39,1	68	4800 m <sup>2</sup>
<b>BBB2</b>	k+39,1	34	2400 m <sup>2</sup>
<b>BBB3</b>	k+35,8	28	2000 m <sup>2</sup>
<b>BBB4</b>	k+32,5	22	1600 m <sup>2</sup>
<b>BBB5</b>	k+32,5	22	1600 m <sup>2</sup>
<b>BBB6</b>	k+29,2	17	1200 m <sup>2</sup>
<b>BBB7</b>	k+33,2	28	1900 m <sup>2</sup>
<b>BBB8</b>	k+29,9	22	1600 m <sup>2</sup>
<b>BBB9</b>	k+29,9	22	1600 m <sup>2</sup>

*Utforming av bebyggelse og anlegg*

Bygningene skal ha flatt tak. Lange fasader over 10 m skal brytes opp for å unngå monotoni og skape variasjon. Alle takflater som er egnet kan utføres med materiale som bidrar med fordøyning av regnvann eller energiltak. Takflater tillates benyttet til takterrasser. Ny bebyggelse kan oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.

*Terrengtilpasninger*

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

*Forstøtningsmur*

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

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

For hver boenhet skal det avsettes 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Minimum 40 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 2,5 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).

*Overvannshåndtering og blågrønne løsninger*

Det skal utarbeides tekniske planer som viser løsning for overvannshåndtering. Løsning skal godkjennes av kommunen.

#### *Tekniske installasjoner*

Tekniske installasjoner skal innebygges og inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

Tekniske installasjoner skal innebygges.

#### *Krav til avfallshåndtering*

Avfallshåndtering skal løses ihht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f\_BRE

#### *Avkjørsel og parkeringsdekning*

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5,0 meter. Avkjørsel skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. Det kan etableres maksimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet. 5% av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Denne skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller og være felles. Alle p-plassene skal tilrettelegges for lading.

#### *Sykkelparkering*

Det skal etableres sykkelstativ(er) for 2 sykler pr boenhet. Av disse skal minimum halvparten være etablert i parkeringskjeller.

### § 3.3 RENOVASJON f\_BRE (pbl. 12-5. pbl. 12-7)

f\_BRE1 er felles for BBB1 BBB9. Det skal minimum etableres en nedgravd løsning for alle beboere i og BBB1 - BBB9, i henhold til enhver tids gjeldende avfallstekniske norm.

### § 3.4 UTEOPPHOLDSAREAL – f\_BUT (pbl. § 12-5)

Området skal benyttes som felles uteoppholdsareal for BBB1 – BBB9, samt BKS1 og BKS2. Innenfor f\_BUT1 tillates det etablert vannspeil og overvanns- og fordøyningstiltak. Området kan inngå i beregning for uteoppholdsareal for BBB1 – BBB9, samt BKS1 og BKS2.

### § 3.5 LEKEPLASS – f\_BLK2

Innenfor området f\_BLK2 skal det etableres sandlekeplass i tråd med Kristiansand kommunes normal for utomhusanlegg. Området er felles for BBB1 – BBB9.

§ 3.6 ENERGIANLEGG – BE  
Området skal benyttes til etablering av nettstasjon.

§3.7 GARASJEANLEGG FOR BOLIG – BG  
Innenfor områdene kan det etableres felles nedgravd/delvis nedgravd garasjeanlegg.

## § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### Pbl. § 12-5, 2. ledd

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.

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

SGS – gangveg skal benyttes som serviceveg for renovasjon og brann/redning.  
Gjennomgangstrafikk tillates ikke.

§ 4.1 BRUK AV VEGGRUNN (pbl. §12-7)  
Felt/vei f\_SKV1 skal være felles for BBB1 – BBB9 og BKS1 – BKS2. f\_SKV2 er felles for BBB7 – BBB9 og BKS1 – BKS2.

§ 4.2 PARKERINGSPLASSER f\_SPA (pbl. §12-7)  
f\_SPA er felles parkering for BKS1 – BKS2. Det skal etableres 8 parkeringsplasser.

## § 5 GRØNNSTRUKTUR Pbl. § 12-5, 3. ledd

§ 5.1 FRIOMRÅDE – GF  
Området skal benyttes for å gjenåpne bekk. Det tillates nedtrapping av terreng mot bekk. Nærmest bekken skal det etableres kantvegetasjon med en minimum bredde på 1 meter. Det tillates etablert gangsti langs bekk.

§5.2 TURVEG – GT  
Området skal benyttes som en snarveg.

## §6 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

§6.1 LANDBRUK – LL  
Området skal benyttes til landbruksformål

## § 7 HENSYNSSONER Pbl. § 12-6

§ 7.1 SIKRINGSSONE – H140 frisiktsoner

Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

§ 7.2 FLOMFARE – H320 Sone med angitte særlige hensyn

I områder vist med faresone H320, skal nødvendige flomsikringstiltak være gjennomført før det kan gis tillatelse til tiltak.

Flomsikringstiltak er forutsatt å bestå enten i heving av terreng til flomsikker høyde eller fundamentering slik at deler av bygninger som kan bli skadet ved flom, blir liggende over flomfarenivået eller andre flomsikringstiltak som avklares ved søknad om tiltak. Andre anlegg må bygges slik at det tåler flom.

§ 7.3 HØYSPENTANLEGG - H730 Luftledning (H370)

Angir trase for eksisterende luftledning. Hensynssonen utgår når luftledningen legges som jordkabel.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER Pbl. § 12-7

§ 8.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) godkjente tekniske planer.
- b) godkjent utomhusplan.
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

§ 8.1 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKS1 og BSK2 skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) Støyskjermingstiltak som sikrer at grenseverdier for støy ikke overskrides være etablert
- c) skal høyspent luftledning være lagt i bakken på strekningen innenfor planområdet.

§ 8.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 – BBB9 skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) Støyskjermingstiltak som sikrer at grenseverdier for støy ikke overskrides være etablert
- c) området GF være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.