

PlanID 1517

Reguleringsbestemmelser for

Kleplandsveien 4,6 og 8 m.fl. Detaljregulering

Dato: 26.05.23

Revidert etter møte i BSU den 15.06.2023

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse BKS og BB (pbl § 12-5 nr.1)

1.1.1. Bebyggelsestype

Det tillates rekkehus og leiligheter i blokk med inntil totalt 64 boenheter, med følgende fordeling på områder:

BK1: inntil 5 rekkehus
BK2: inntil 5 rekkehus
BK3: inntil 8 rekkehus
BK4: inntil 3 rekkehus
BK5: inntil 5 rekkehus
BB: inntil 38 leiligheter

1.1.2. Tilgjengelighet

Boligene i BB skal tilrettelegges som tilgjengelige boenheter, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal

For småhusbebyggelse er det krav om minimum 80 m² uteoppholdsareal per boenhet.

For blokkbebyggelsen er det krav om minimum 25 m² uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealet skal være på egen tomt eller i fellesareal. Balkong, altan, terrasser og takterrasser regnes som uteoppholdsareal. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 10 m² og ha minimum 2 m dybde.

Der det ikke er mulig med stille side/gjennomgående leiligheter kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, eksempelvis for hjørneleiligheter, tillates dempet fasade som erstatning.

1.1.4. Plassering av bebyggelse

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der byggegrensen ikke er vist går den i formåls grensen.

Følgende er unntatt fra byggegrensen vist på plankartet:

- Mot Kleplandsveien kan balkonger i BB være utkraget opptil 1,5 m fra byggegrensen.

- Opparbeidelse av tomt med nødvendige forstøtningsmurer
- Levegger i tråd med SAK10 §4-1 første ledd bokstav f). Dette gjelder ikke mot offentlig vei.

1.1.5. Utnyttelse og høyder

Utnyttelse, samlet BYA, innenfor det enkelte felt fremgår av plankartet.

BYA for rekkehus:

Felter BK1, BK3, BK4, BK5: Maksimalt 92 m² BYA pr. boenhet

Felt BK2: Maksimalt 98 m² BYA pr. boenhet

Bygningenes maksimale gesimshøyde og høyde på topp gulv 1.etasje (OK gulv = kote x) fremgår av plankartet. Der det er aktuelt er det angitt et intervall, og i hvilken retning høyden faller.

1.1.7. 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.

1.1.8. Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal ha flatt tak.

Ny småhusbebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

For blokkbebyggelsen skal det være en overvekt av trematerialer i konstruksjon og fasader.

Felt BB:

I felt BB skal det oppføres 2 boligblokker i fem etasjer over kjeller. Øverste etasje skal være trukket inn fra vegglinn innenfor en vinkel av 45 grader mot Kleplandsveien og Toftelandsveien.

60 % av leilighetene skal ha bruksareal større enn BRA=50 m².

15 % av leilighetene skal være større enn BRA=80m².

Ingen leiligheter skal være mindre enn BRA=40 m².

Felt BK1 til BK5:

Rekkehusene være i 2 og 3 etasjer. Totalt i planområdet skal minimum 38% av bygningene pr. felt være i 2 etasjer. I felt BK4 tillates alle rekkehus i 3 etasjer.

For tre etasjes bygg kan det etableres takterrasse over del av 2. etasje. For to etasjes bygg kan det etableres takterrasse/altan over mindre del av 1. etasje. Det skal ikke etableres utvendig adkomst til takterrasser.

Det tillates ikke takterrasse på øverste tak.

Boder tillates oppført med maksimalt BYA=15 m² og høyde inntil 3 meter. Dersom bodene plasseres inntil hovedbygning, tillates takterrasse over boden.

1.1.9. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Innenfor området skal det etableres overvannstiltak for å infiltrere og fordrøye overvann i tilstrekkelig grad til å tilfredsstille krav til maks avrenning til kommunalt overvanns-system.

Tekniske planer for vann, avløp og overvann skal godkjennes jf. rekkefølgekrav. Reguleringsplanens VAO rapport datert 10.05.23 skal legges til grunn.

1.1.10. Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

1.1.11. Støy (pbl §12-7 nr 4)

- Alle boenheter skal ha en stille side / dempet fasade der støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB.
- Alle boenheter skal ha tilgang til egnet, privat uteplass med støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Del av felles uteoppholdsareal skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Gjelder for feltene BK1, BK2 og BK4: Alle oppholds -og soverom, skal ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB.
- Gjelder for feltene BB, BK3 og BK5: Minst halvparten av oppholdsrom, herunder minst ett soverom, skal ha minst ett åpningsbart vindu som vender ut mot fasade som har støynivå $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{5AF} \leq 70$ dB

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

1.1.12. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt RA.

1.1.13. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det skal være 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. For boenheter under 50m² skal det være 0,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. I tillegg skal det etableres 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet. Parkering etableres i P-kjeller (eget plankart – felt PH) med unntak av 4 P-plasser som etableres i felt PP1 og PP2 på bakkeplan.

Minimum 4 av parkeringsplassene skal være HC-plasser med bredde på minst 4,5 m.

1.1.14. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det skal settes av areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler pr boenhet. Minst 25 % av plassene skal ha overbygg. Overbygg er tillatt for alle plassene.

1.2. Bebyggelse og anlegg – energistasjon

Innenfor området o_EA skal det etableres nettstasjon

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr.2)

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.

2.1. Bruk av veigrunn

Veien KV1 er privat vei som grenser til planområdet i øst.

Veien f_KV2 skal ha bredde 5 m og være felles for hele feltet.

Avkjørsel til offentlig vei skal ha stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrænse samferdsel med unntak av grøft.

Intern gangvei f_GG med tilhørende sideareal skal være fellesareal for hele feltet. Gangbanen skal ha en bredde mellom 2-3 m og fast dekke, og skal være kjørbart. Det tillates kjøring for nødvendig varelevering og utrykning. Sidearealene skal skille seg klart fra gangveiene, fortrinnsvis med et grønt preg. Der arealet inngår for å oppfylle totalbredde på 4 m og svingradius på 12 m for brannbil, skal arealet være overkjørbart f.eks ved bruk av gressarmering.

2.2. Annen veggrunn – tekniske anlegg

Arealene kan beplantes, gruslegges, eller etableres med andre dekker.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr.3)

3.1. Felles friområde

Det skal opparbeides sandlekeplass i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg. I tillegg skal det legges inn flere kvartalsleke elementer. Området skal opparbeides ihht. landskapsplan.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1. Sikringssone – frisikt H140

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

4.2. Sikringssone – andre sikringssoner (sikring for overvannshåndtering) H190

Det tillates ikke tiltak som reduserer sonens funksjon som flomvei/ regnbed.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

5.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) godkjent landskapsplan.
- b) godkjente tekniske planer.
- c) dokumentasjon av støynivåer på fasade og uteoppholdsarealer

5.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) gang- og sykkelvei langs Toftelandsveien være sikret opparbeidelse i tråd med reguleringsplan for Nymoen datert 30.03.2017.
- b) ny løsning i krysset mellom Hølleveien og Tangvallveien være sikret opparbeidet. Løsningene skal inkludere tilrettelagt krysning for gående og syklende
- c) friområde f_FRI være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent landskapsplan.
- d) det foreligge tinglyste rettigheter som sikrer allmenhetens rettigheter til ferdsel og bruk av felles friområde.