

Plan nr. 1641

Reguleringsbestemmelser for Kirsten Flagstads vei 43. Detaljregulering

Dato: 19.10.2023

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Det tillatelse etablert følgende formål; forretning, offentlig og/ eller privat tjenesteyting, service herunder også bevertning, leiligheter og garasjeanlegg.

På gateplan (1. etasje) mot nord (ut mot gate) tillates kun forretning, offentlig og/eller privat tjenesteyting, service og inngangsparti. Det skal etablere minimum 110 m² BYA forretning, offentlig og/eller privat tjenesteyting eller service.

På gateplan mot sør (helt eller delvis under bakken) tillates garasjeanlegg.

Det tillates maksimalt 25 boenheter innenfor SF. Maksimalt 6 boenheter skal være under 50 m² og minimum 3 boenheter skal være over 75 m².

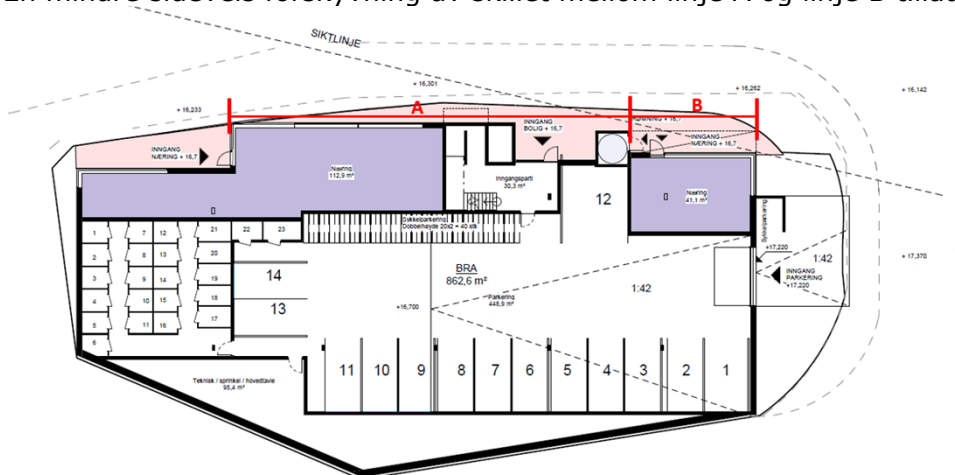
1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

Det skal totalt avsettes uteoppholdsareal tilsvarende 25 m² pr. boenhet. Balkong, terrasser og fellesareal på terreng kan medregnes i arealet, og hver enhet skal ha balkong på minimum 5 m². Det tillates ikke uteoppholdsareal på takflate over 5. etasje. Arealer i gul eller rød sonen for støy (T-1442) kan ikke tas med i beregningen av uteoppholdsarealer.

1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Det er både byggegrense og byggelinje i plankartet. All bebyggelse skal ligge innenfor byggegrensen eller i byggelinje om ikke annet er spesifisert under. Byggegrensen følger formålsgrensen der hvor den ikke fremgår av plankartet. Terrenginngrep og støttemurer tillates utenfor byggegrensen.

Mot Kirsten Flagstads vei gjelder byggelinje langs fasaden som vist på illustrasjonen under. En mindre sideveis forskyvning av skillet mellom linje A og linje B tillates.



Linje merket A gjelder som byggelinje for fasadelivet til bakkeplan/1. etasje. For øvrige etasjer gjelder den som byggegrense. Unntak gjelder for:

- Heishus som tillates utkraget med inntil 1,4 meter over byggelinje/ -grense.

- Inngangsparti på bakkeplan/1. etasje kan trekkes tilbake fra byggelinjen.

Linje merket B gjelder som byggelinje for fasadelivet til 2-4. etasje. For øvrige etasjer gjelder den som byggegrense. Jf. også bestemmelse 3.1 mht. frisikt i kryss.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)

Bebygd areal (BYA) = 910 m² BYA

1.1.5. Høyder (pbl §12-7)

Maksimal gesimshøyde øverste plan er kote 33,5. Andre høyder er gitt i plankartet.

OK_gulv på gateplan (1. etasje) er kote 16,7. Gateplanet skal ta opp høydeforskjellen på tomta, ved at terrenget er fylt inn mot sør og delvis mot øst og vest.

1.1.7. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 0,5 meter ut Kirsten Flagstads vei. Ellers på tomta kan forstøtningsmurer ha maksimal høyde på 1,5 m. Natursteinsmurer er ikke tillatt.

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 (pbl §12-7)

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Fra 5. etasje skal bygget trappes ned mot vest. 5. etasje skal trekkes inn fra nord. Fasaden mot nord skal brytes opp, jf. 1.1.3 om byggelinje og byggegrenser.

Bebyggelsen skal ha en variasjon i materialene av farge og glass. Det tillates også beplantning på/ i fasaden. Et tuntre skal plantes ut mot gate

Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres med tre som fasadekledning og bærende konstruksjoner. Unntatt fra dette er konstruksjoner under og mot terreng. Hele/deler av bærende konstruksjoner kan oppføres i annet materiale dersom klimaregnskap kan vise at man oppnår tilnærmet samme klimabelastning som ved bruk av tre.

Alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak.

1.1.9. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7) Det skal etableres fordrøyningsløsninger i form av åpne eller lukka magasin for overvann.

1.1.10. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke inntil 20 m² BYA av takflaten.

1.1.11. Støy (pbl §12-7 nr 4)

Leilighetene skal være gjennomgående. Minimum ett soverom skal være på stille side.

1.1.12. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses iht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm Sjøppelanlegget på eiendom 13/132 (Vågsbygd skole) skal benyttes.

1.1.13. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes maksimum 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet og maksimum en biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA -andre formål. 1 plass skal avsettes til HC-parkering.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.
All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg helt eller delvis under terreng.

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

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler pr 100 m² andre formål og 2 sykler pr. boenhet. All sykkelparkering til funksjon skal være under tak.

1.1.15. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler er vist med piler på plankartet, maksimal bredde = 7 meter.

Avkjørsel til private eiendommer 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 formålgrense samferdsel med unntak av grøft.

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 enhver tid gjeldendekommunale normaler.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7)

Felt/vei o_FO1-2, o_KV og o_KH skal være offentlig.

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. Fra og med 2 etasje tillates fasadeliv på bygg etablert i byggelinje og byggegrense.

4. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

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

- a) Godkjent teknisk plan
- b) Godkjent plan for håndtering av overvann.

4.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt SF skal

- a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent teknisk plan.
- b) Kvartalslektilbud i bydelsparken være sikret gjennomført.