

MARVIKSLETTA, OMRÅDEREGULERING.

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

1.1. Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser

1.1.1. *Krav om detaljregulering*

Før det kan gis delingstillatelser eller rammetillatelser for tiltak innenfor feltene skal det foreligge godkjent detaljregulering. Detaljreguleringen skal omfatte hele det aktuelle feltet.

Forhold som ikke er tilstrekkelig avklart og belyst i områdeplan skal utredes og begrunnes særskilt. Blant annet:

- Arkeologisk undersøkelse.
- Avklare om det er mistanke om forurensning i grunnen, og utføre undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning. Det skal settes krav til nødvendige tiltak. Jf. forurensningsforskriften kapittel 2.
- Geotekniske undersøkelser og beregninger for å kartlegge stabilitet i grunnen skal foretas. Nødvendige tiltak må fastsettes som krav i detaljreguleringen.
- Støyanalyse skal leveres for hvert felt. Ny bebyggelse skal ha tilfredsstillende støyforhold på inne- og utearealer, jamfør gjeldende regelverk/forskrifter. Der er behov for å vurdere gjennomgående leiligheter med stille side. Støytiltak skal fremkomme av detaljreguleringen.
- Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser og klimakonsekvenser. Detaljreguleringsplanene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåkning både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- Det skal dokumenteres om barnehage- og skoletilbudet har tilstrekkelig kapasitet. Ved underdekning skal etablering av tilbud sikres med rekkefølgebestemmelser før boligutbygging kan skje.
- Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.
- Det må spesielt tas hensyn til erosjonssikring ved detaljplanlegging i bekkeleiet rundt Prestebekken.
- Tiltak mot radon må dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis for boligområder.

Detaljreguleringene skal videreføre og utfylle de arealdisponeringer som ligger i denne områdeplanen. Detaljreguleringene skal blant annet ta stilling til/fastsette:

- Endelig fordeling mellom formål
- Endelig plassering og utforming av bebyggelsen
- Tomteinndeling
- Fellesarealer
- Uteoppholdsarealer og utforming av disse
- Atkomst
- Parkeringsplasser/parkeringskjeller for bil og sykkel
- Evt. sikringstiltak
- Sandlekeplasser
- Turveier/gjennomganger/snarveier
- Lokal håndtering av overflatevann
- Sol og skygge
- Rekkefølgekrav, både til tiltak som fremkommer av områdeplanen og bestemmelser til nye tiltak som følger av den videre detaljeringen.
- Avfallshåndtering
- Kommunalteknisk anlegg
- Energiløsninger.
- Intern utbyggingsrekkefølge

- Terrengtilpasning
- Endelige byggehøyder innenfor angitt etasjetall.
- Føringer fra vedtatt designprogram

1.1.2. Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn i planleggingen. 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Det skal være trinnfri atkomst fra gate til virksomhetene i 1. etasje. Utearealene skal være tilgjengelige og utformes etter prinsippene om universell utforming.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal

For at areal skal regnes som uteoppholdsareal må det ha et støynivå under $L_{den}=55dB$, 50% av arealet være solbelyst ved jevndøgn kl 15.00, og arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Restarealer og mindre arealer som har en størrelse og plassering slik at de ikke er naturlige å bruke til uteopphold, kan ikke tas med.

For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal. Minimum. 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Alle boenheter skal ha terrasse/ balkong på minimum 5 m². Takterrasser og sandlekeplasser kan inngå i beregningen.

Uteoppholdsareal på egen tomt for barnehager skal være minimum seks ganger innendørs bruksareal. For en normalbarnehage for 100 barn skal det avsettes minimum 2,8 dekar til uteoppholdsareal.

For sykehjem og store omsorgsinstitusjoner for eldre med inntil 100 beboere skal det settes av minimum 2,5 dekar til uteoppholdsareal på egen tomt.

1.1.4. Romlighetskrav

For å oppnå tilstrekkelig solbelysning på boligbebyggelsen skal tilliggende boligbygninger mot felles uteareal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være $< 1 : 1,5$.

1.1.5. Antall etasjer og høyder

Der ikke annet er nevnt skal bebyggelsen ha maksimalt 5 etasjer der toppetasjen er tilbaketrukket fra veggiv.

1.1.6. Parkering

- Det avsettes 1 biloppstillingsplass pr boenhet. Parkering skal reguleringsmessig sikres til bruk for boligene, og kan ikke fradeles. I tillegg skal det avsettes 0,25 biloppstillingsplass pr. boenhet til gjesteparkering i kjeller. Gateparkering i tilstøtende gate kan trekkes fra i beregningen av gjesteparkeringskravet.
- Det avsettes maksimum 1 biloppstillingsplass per 200 m² industri/lager.
- Det avsettes maksimum 1 biloppstillingsplass per 100 m² kontor.
- Det avsettes maksimum 3-5 biloppstillingsplass per 100 m² forretning.
- Det avsettes 0,2 – 0,6 biloppstillingsplasser pr ansatt for institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, idrettsanlegg og lignende.

For boligbebyggelse og kontor skal all parkering etableres i felles garasjeanlegg under terreng. For forretning og tjenesteyting skal minimum 75% av p-plassene etableres i garasjeanlegg under terreng. Overflateparkering kan allikevel ikke dekke mer en 10% av tomtens areal.

Overflateparkeringen inngår ikke i beregning av BRA. Bruksareal helt under terreng inngår ikke i beregning av BRA. Forretningsareal under terreng skal likevel alltid medregnes i BRA.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men skje rett ned fra portrom. Nedkjøringsramper i dagen tillates ikke.

5% av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier/ i parkeringskjeller.

Det skal avsettes plasser for parkering av motorsykler o.l.

1.1.7. Sykkelparkering

Det avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel pr 100 m² forretning/ kontor og 2 plasser pr boenhet. Sykkelparkering skal skje i tilknytning til innganger. Halvparten skal være overbygd.

1.1.8. Avkjørsel

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning videre skal være maks. 10 %. Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter.

1.1.9. Energi

Planområdet omfattes av konsesjonsområdet for fjernvarme. Nye bygg skal knyttes til fjernvarmenettet og bygges slik at fjernvarme kan brukes.

1.1.10. Vareleveranse og avfallshåndtering

Det skal være felles løsninger for varelevering og avfallshåndtering. Avfallshåndtering skal skje innendørs/under terreng. Utendørs lagring av avfall tillates ikke.

1.1.11. Skilt, flaggstenger og reklame

- Informasjonsskilt skal være universelt utformet.
- Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
- Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
- Reklametransparenter over gate eller vei tillates ikke.
- Langs Østre Ringvei er det ikke tillatt med klistreplakater på vegger, gjerder eller på frittstående stativer.
- Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene.
- Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

1.1.12. Sandlekeplasser

I detaljreguleringene skal det avsettes sandlekeplasser på minimum 250 m² slik at det er maksimalt 100 m i luftlinje fra bolig og slik at ikke atkomsten må krysse gate (A1 veg jamfør kommunal veinormal.) Maksimalt 100 boliger kan være tilknyttet en sandlekeplass. Flere sandlekeplasser kan legges inntil hverandre. Lekeplassene skal være solbelyst ved jevndøgn kl 15.00 på minimum halve arealet, og med areal ikke brattere enn 1:3. Sandlekeplassene skal i detaljreguleringen reguleres med formål grønnstruktur-friområde og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Sandlekeplassene skal plasseres på bakkeplan. Sandlekeplassene skal plasseres i tilknytning til offentlige gangakser dersom det er forenelig med de andre funksjonskravene.

1.1.13. Byggehøyde over havet

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå.

1.1.14. Designprogram

Det skal lages et designprogram for hele områdeplanen som tar utgangspunkt i kommunens veinormal og normaler for utomhusanlegg. Designprogrammet skal sikre at området fremstår helhetlig med tanke på møblering av offentlige uterom, både veiareal, broer og friområder. Designmanualen skal minimum ta stilling til: veibelysning, gjerder og murer, søppelstativ, pullerter og sykkelstativ med tilhørende overbygg, benker, kantstein og belegg, vegetasjon som skal benyttes (et utvalg av sorter både busker og trær) og oppstøtting og sikring av nye trær. Designmanualen skal også trekke opp fellesnevnerne for å sikre arkitektoniske kvaliteter på nybygg, jf. bestemmelsene om estetikk nedenfor samt materialvalg. Programmet skal vedtas av byutviklingsstyret. Programmet skal legges til grunn for utarbeidelse av detaljreguleringer, utomhusplaner og tekniske planer.

1.1.15. Estetikk

Bebyggelsen skal ha flate tak. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon. Takoppbygg/arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden. Det skal være vinduer mot gate. Taket skal trappes ned mot tilgrensende bebyggelse slik at mønehøydene sammenfaller og det skapes en høydemessig sammenheng mellom bebyggelsen i samme kvartal. Takflater skal ha ikke-reflekterende farge. Den ubebygde delen av eiendommen tillates ikke benyttet til utendørs lagring. Beplantning og grønntanlegg prioriteres.

1.1.16. Prinsipper for innhold i bygg.

1. etasje mot gate forbeholdes forretninger, bevertning og tjenesteyting. Der det ikke tillates nevnte formål forbeholdes 1. etasje mot gate til kontor og håndverksvirksomhet. Boliger kan lokaliseres i 2. etasje og oppover der ikke annet er nevnt.

Butikker, kontorer og servicefunksjoner skal ha selvstendige innganger og kommunikasjonspunkter mot gatene. Funksjonene i byggene skal henvende seg ut mot gatene og ikke henvende seg inn i bygget som et lukket senter.

1.1.17. Bruk av byggeområdet mot offentlig vei.

En 2-meters sone av tomten/byggeområdet mot gatene Marviksveien, Industrigata, Njordsvei, Stadionveien, Bispegra og Nye Teglverksvei, skal utformes slik at sonen kan brukes til snølager ved vintervedlikehold av veier. Denne sonen kan opparbeides som inngangsparti/atkomstzone for bebyggelsen, oppstillingsplass for sykler, forhager etc.

1.2. Bebyggelse og anlegg – Bolig/tjenesteyting – felt BT1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig og offentlig/privat tjenesteyting. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre maksimalt utgjøre 60 % av bruksarealet i feltet. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 24. Det skal sikres gjennomgående turveg fra Marviksveien/Teglverks gjennom område og opp til kollen i sør. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Marviksveien.

1.3. Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål – felt S1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for sentrumsformål. Hovedfasader/innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Det tillates en forretningsandel på maksimum BRA = 2500 m². Mot Nye Teglverksvei tillates maks 3 etasjer. Mot Nye Teglverksvei tillates kun boligformål i bebyggelsen. I 1. etg. mot o_Torg1 skal det etableres virksomhet som aktiviserer torget, f. eks bevertning. Det skal være direkte innganger fra

virksomhetene til torget. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Industrigata og i byggelinjen mot Nye Teglverksvei. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene.

1.4. Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål – felt S2

Innenfor området kan det oppføres bygninger for sentrumsformål. Hovedfasader/innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-60 % av bruksarealet i feltet. Det tillates en forretningsandel på maksimum BRA = 3000 m². I sørvest mot torget tillates det ett høyt slankt bygg på maks 12 etasjer. I 1. etg. mot o_Torg1 skal det etableres virksomhet som aktiviserer torget, f. eks bevertning. Det skal være direkte innganger fra virksomhetene til torget. Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot Østre Ringvei, o_Torg 1 og i byggelinjen mot Industrigata. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene. Det skal etableres innganger til virksomhetene i 1. etg. i fasadene mot Østre Ringvei. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet fra Østre Ringvei til Industrigata.

1.5. Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/forretning/håndverksvirksomhet. – felt BKFH1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, forretning og håndverksvirksomhet. Hovedfasader/innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-60 % av bruksarealet i feltet. Forretning kan maks utgjøre 1500 m² og skal lokalisere i søndre del av feltet. Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot Østre Ringvei og i byggelinjen mot Industrigata. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene. Det skal etableres innganger til virksomhetene i 1. etg. i fasadene mot Østre Ringvei. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet fra Østre Ringvei til Industrigata. Forbindelsen skal utformes som en fortsettelse av akse Valhallagata.

1.6. Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/forretning/offentlig og privat tjenesteyting – felt BKFT1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, forretning og offentlig og privat tjenesteyting. Hovedfasader/innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Det tillates en forretningsandel på maks BRA = 1500 m². Mot Nye Teglverksvei tillates maks 3 etasjer. Mot Nye Teglverksvei tillates kun boligformål i bebyggelsen. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Industrigata og i byggelinjen mot Nye Teglverksvei. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene.

1.7. Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/håndverksvirksomhet – felt BKH1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor og håndverksvirksomhet. Som en del av håndverksvirksomheten tillates det utsalg av bransjerelaterte varer herunder delelager til verksteder og lignende begrenset til maks 200 m² for feltet. Hovedfasader/innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Mot Nye Teglverksvei tillates maks 3 etasjer. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet fra Industrigata til Nye Teglverksvei. Forbindelsen skal utformes som en fortsettelse av akse Valhallagata. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Industrigata og i byggelinjen mot Nye Teglverksvei. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene.

1.8. Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/håndverksvirksomhet – felt BKH2

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, og håndverksvirksomhet. Som en del av håndverksbedrifter tillates det utsalg av

bransjerelaterte varer herunder delelager til verksteder og lignende begrenset til maks 200 m² for feltet. Hovedfasader/innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot Østre Ringvei og i byggelinjen mot Industrigata. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene/grønnstruktur. Det skal etableres innganger til virksomhetene i 1. etg. i fasadene mot Østre Ringvei. Sandlek skal lokaliseres mot grønnstrukturen mot nord.

1.9. Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/håndverksvirksomhet – felt BKH3

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, og håndverksvirksomhet. Som en del av håndverksbedrifter tillates det utvalg av bransjerelaterte varer herunder delelager til verksteder og lignende begrenset til maks 200 m² for feltet. Hovedfasader/innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre maksimalt 40% av bruksarealet i feltet. Bolig tillates ikke mot Nye Teglverksvei. Sandlek skal lokaliseres mot grønnstrukturen mot nord. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Industrigata og i byggelinjen mot Nye Teglverksvei. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene/grønnstruktur.

1.10. Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/håndverksvirksomhet – felt BKH4

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, og håndverksvirksomhet. Som en del av håndverksbedrifter tillates det utvalg av bransjerelaterte varer herunder delelager til verksteder og lignende begrenset til maks 200 m² for feltet. Hovedfasader/innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Minimum 1 sandlek skal lokaliseres mot grønnstrukturen i sør. Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot Østre Ringvei og i byggelinjen mot Industrigata. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene/grønnstruktur.

1.11. Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/håndverksvirksomhet/offentlig og privat tjenesteyting – felt BKHT1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål boligformål, kontor, håndverksvirksomhet, offentlig og privat tjenesteyting. Som en del av håndverksbedrifter tillates det utvalg av bransjerelaterte varer herunder delelager til verksteder og lignende begrenset til maks 200 m² for feltet. Hovedfasader/innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre maksimalt 40% av bruksarealet i feltet. Bolig tillates ikke mot Nye Teglverksvei. Minimum 1 sandlek skal lokaliseres mot grønnstrukturen i sør. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Industrigata og i byggelinjen mot Nye Teglverksvei. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene/grønnstruktur. I feltet skal det avsettes barnehage.

1.12. Bebyggelse og anlegg – kontor/industri/håndverksvirksomhet – felt KIH1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kontor, industri, håndverksvirksomhet. Som en del av håndverks- eller industribedrifter, tillates det utvalg av bransjerelaterte varer herunder delelager til verksteder og lignende begrenset til maks 200 m² for feltet. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 250 %. Vest i feltet tillates det et slankt høyhus på maks 10 etasjer. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet fra Ægirsvei mot Sør Arena. Forbindelsen skal primært utformes som en fortsettelse av akse Ægirsvei. Bevertning på inntil BRA 300 m² tillates mot o_Torg2. Avkjørsel til feltet skal være fra Ægirsvei.

1.13. Bebyggelse og anlegg – industri/lager – felt IL1

Dette feltet er unntatt fra krav til detaljregulering i punkt. 1.1.1. Innenfor området kan det oppføres bygninger for industri og lager. Som en del av lager- eller industribedrifter, tillates det utsalg av bransjerelaterte varer herunder delelager til verksteder og lignende begrenset til maks 200 m² for feltet. Brann- og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 250%. Bebyggelsen skal oppføres med frontfasade i byggelinje mot Ægirsvei.

1.14. Bebyggelse og anlegg – kontor/industri –felt KILH1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kontor, industri, lager og/eller håndverksvirksomhet. Som en del av lager-, håndverks- eller industribedrifter, tillates det utsalg av bransjerelaterte varer herunder delelager til verksteder og lignende begrenset til maks 200 m² for feltet. Brann- og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 250%. Avkjørsel til feltet skal være fra Ægirsvei.

1.15.

1.16. Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor – felt BKH5

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål, bolig, kontor og håndverksvirksomhet. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175%. Boliger skal utgjøre mellom 20-40 % av bruksarealet i feltet. Mot Ny Havnevei tillates kun håndverksvirksomheter og kontorformål. Mot Njordsvei tillates kun bolig. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet der o_F7 møter Njordsvei til ny Havnevei.

1.17. Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/håndverksvirksomhet– felt BKH6

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor og håndverksvirksomheter. Som en del av håndverksbedriftene tillates det utsalg av bransjerelaterte varer herunder delelager til verksteder og lignende begrenset til maks 200 m²: Boliger skal lokaliseres mot vest i feltet. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre maksimalt 30% av bruksarealet i feltet. Tilpasning til eksisterende verneverdig bebyggelse (H760_1 og 2) og eksisterende bekkeløp og grønnstruktur skal være avgjørende ved utforming av ny bebyggelsen i detaljreguleringen. Detaljreguleringen skal omfatte tiliggende friområder o_F2 og felt K2.

1.18. Bebyggelse og anlegg – kontor – felt K2

Innenfor området hjemles eksisterende bygg med formål kontor. Bebyggelsen reguleres til bevaring i planforslaget og tillates ikke påbygd eller tilbygd. Det vises til egne vernebestemmelser for dette feltet under punkt 5 hensynssoner.

1.19. Bebyggelse og anlegg – bolig – felt B1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for bolig. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175%. Det tillates boenheter i form av leiligheter. Bebyggelsen skal utformes som lameller i nord-sør retning slik at det er gjennomganger mellom bebyggelsen fra Kongsgård allé ned til Prestebekken. Lamellbebyggelsen skal utformes slik at den tar opp høydeforskjellen. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet. Felt B2 skal tas med i detaljreguleringen.

1.20. Bebyggelse og anlegg – bolig – felt B2

Innenfor området hjemles eksisterende bygg med formål bolig. Det tillates ikke ytterligere på- eller tilbygg.

1.21. Bebyggelse og anlegg – bolig – felt B3

Innenfor området kan det oppføres bygninger for boligformål. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Det tillates boenheter i form av leiligheter. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Østre Ringvei. Det tillates ikke avkjørsel fra Østre Ringvei. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet. Det skal etableres trekke mot Østre Ringvei.

1.22. Bebyggelse og anlegg – forretning/tjenesteyting– felt FT1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål forretning og tjenesteyting - studentboliger. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 250%. Det tillates en dagligvareforretning på maksimum BRA = 2500 m². Forretning kan ikke være mindre enn BRA = 1500 m².

Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Østre Ringvei. Det tillates ikke avkjørsel fra Østre Ringvei. Det skal etableres gangforbindelser gjennom kvartalet fra Østre Ringvei til Prestebekken. Studentboligene skal ha minst 8 m² uteoppholdsareal per bolig, arealer til lek kan ikke iberegnes. For øvrig gjelder samme krav til uteoppholdsarealene som angitt i punkt 1.1.3. Studentboligene er unntatt fra parkeringskravet i punkt 1.1.7. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet. Det skal etableres trerekke mot Østre Ringvei.

1.23. Bebyggelse og anlegg – bensinstasjon/vegserviceanlegg – felt V1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for bensinstasjon/vegserviceanlegg, Prosent bebygd areal (%-BRA) = 250 %. Bebyggelsen skal oppføres i byggelinjen mot Østre Ringvei. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet. Det skal etableres trerekke mot Østre Ringvei.

1.24. Bebyggelse og anlegg – tjenesteyting – felt T1

Innenfor området kan det oppføres bygninger for offentlig og privat tjenesteyting. Prosent bebygd areal (%-BRA) = 175 %. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet.

1.25. Bebyggelse og anlegg – Idrettsanlegg/forretning/kontor/tribuneanlegg– felt I1

Dette feltet er unntatt fra krav til detaljregulering i punkt. 1.1.1. Formål for byggeområdet over cote c+6 er idrettsanlegg (fotballstadion)/forretning/ kontor m/ tilhørende bifunksjoner, herunder; garderobes, treningsfasiliteter, toaletter, kiosker osv. tilknyttet hovedaktivitet på bane og tribuner. %-BYA=100%. Areal under nivå på cote c+6 skal nyttes til forretning, kontor og parkering. Max kotehøyde er C+ 24,0 meter. Stadion kan romme inntil 13.000 m² forretning og kontor. Parkering skal løses i parkeringsanlegg i Romleåsen. Fotballstadion tillates også brukt til andre formål, herunder konserter. Vanlige regler for støy med mer vil ikke kunne overholdes ved slike aktiviteter. Annonse for slike aktiviteter anses som varsling at aktiviteten vil finne sted. Lysmaster som del av stadionanlegget tillates oppført.

1.26. Bebyggelse og anlegg – kontor – felt K1

Dette feltet er unntatt fra krav til detaljregulering i punkt. 1.1.1. Området skal nyttes til kontorformål m/ tilhørende anlegg. Bruksareal (BRA) = 10.000 m². Maksimum BYA=70% opp til c+10,5. Maksimum BYA= 35% mellom c+10,5 og c+65. Parkering skal løses i parkeringsanlegg i Romleåsen. Bygningsmassen i feltet legges fram for Byutviklingsstyret til godkjenning. I tillegg til øvrige rekkefølgekrav nevnt i kapittel 6, skal vei frem til feltet være opparbeidet som regulert før det kan gis brukstillatelse til bebyggelsen.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg, energiforsyning og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Teknisk plan og utomhusplan skal lages samlet når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som regulert på planen og utformes i samsvar med gjeldende kommunale normaler.
- Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende veinormal for Kristiansand kommune.

- For planer og tiltak som berører kollektivtraseer og tilhørende veikryss, skal det dokumenteres at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivare tatt på kort og lang sikt.
- Vann- og avløpsanlegg som skal overskjøtes kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Kristiansand kommune.
- Trerekker i gateløpene skal fremgå av detaljregulering, utomhus- og teknisk plan, både der trærne etableres i egen rabatt og i parkeringssonen. Det skal tas stilling til type trær, størrelser og nødvendig beskyttelse/sikring/oppbinding. Følgende gater skal ha tosidig trerekker: Industrigata og Nye Teglværksvei sør for Stadionveien. Følgende gater skal ha ensidig trekke: Kongsgård allé, Stadionveien, Nye Teglværksvei nordre del, Bispegra, Njordsvei vest, Ny Havnevei, Marviksveien øst.
- Der Industrigata krysser grøntdraget fra Agder Allé mot Sør Arena skal veiarealet være underordna grøntdraget. Dette skal framgå av planene, vegetasjon og belegningsstein benyttes til å tydeliggjøre krysningspunktet.

2.1. Torg

Felt o_Torg 1: Det skal utarbeides utomhusplan for torget, og torget skal opparbeides i henhold til denne. Utomhusplanen skal også vise sammenbinding med skolegården på Wilds Minde skole. Torget skal ha en utforming som innbyr til opphold, og skal blant annet opparbeides med trær, lekeskulptur(er) og ulike sittemuligheter. Arealet skal skilles fra omkringliggende arealer ved hjelp av blant annet belegningsstein. Det kan etableres kafé eller annen type servering i fasaden mot torget.

Felt o_Torg 2: Det skal utarbeides ny utomhusplan for stadionplassen, og torget skal opparbeides i henhold til denne. Plassen skal ha en utforming som innbyr til opphold, og skal blant annet opparbeides med trær, skulptur(er) og ulike sittemuligheter. Det skal være mulighet for salg fra boder. HC-parkeringsplasser og sykkelparkering skal plasseres nært inngangspartier.

2.2. Bruk av veigrunn jf. pbl § 12-7 nr. 14

All veigrunn regulert på planen skal være offentlig.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med områdeplanens bestemmelser, bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune". Teknisk plan og utomhusplan skal lages samlet når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Eksisterende vegetasjon/enkelt trær, eksisterende terreng og andre elementer som skal bevares
- Ny vegetasjon, blant annet buskbeplantning og trær
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder, eventuelt murer.
- Utforming og møblering av offentlige lekeplasser.
- Utforming og møblering av andre friområder
- Utforming av turveier.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger. Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen. Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

3.1. Friområde o_F1-o_F5 (Prestebekken)

Generelt - Felt o_F1 til o_F5 skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Konsekvenser for biologisk mangfold forekomstene avklares før eventuelle inngrep. Eventuell tynning og/eller ny beplantning skal avklares med parkvesenet. Det skal opparbeides turvei på bekkens nordside med gangbredde 2 meter med tilhørende sideareal. Belysning og møblering må vurderes i hvert enkelt felt, og være i henhold til planens designprogram.

Felt 0_F1 – Området som omfattes av eksisterende godkjent utomhusplan opparbeides i henhold til denne. Prestebekken skal ligge som åpen kanal og opparbeides hensiktsmessig for rekreasjon, og fiskens vandring og gyting. Det skal være vegetasjon på hver side av bekkens. Det skal utarbeides ny utomhusplan for området øst for Sør Arena og møte med fjorden, og området skal opparbeides i henhold til denne. Dette området skal ha en utforming som innbyr til opphold, soling og bading, og skal blant annet opparbeides med trær og vegetasjonssoner og ulike sittemuligheter. Det skal etableres sittetrapp ned mot vannkanten mot nord. Kyststi/strandpromenade skal etableres. Det skal etableres rampe til å sette ut kano/kajakk/surfebrett og tilrettelegges for bading.

Felt o_F2 – Prestebekken skal gjenåpnes til naturlig bekkeløp og åpent vannspeil der den i dag går i rør, videreføres åpen under bro og inn under garverbygningen. Plan for gjenåpning skal godkjennes av fylkesmannens miljøvernnavdeling. Bekken gis en utforming som fremmer fiskevandring. Det etableres ny vegetasjon rundt nytt bekkeløp. Eksisterende vegetasjon og terreng bevares rundt eksisterende damanlegg. Det etableres turveiforbindelse som vist på plankartet.

Felt o_F3 - Prestebekken skal gjenåpnes til naturlig bekkeløp og åpent vannspeil der den i dag går i rør. Plan for gjenåpning skal godkjennes av fylkesmannens miljøvernnavdeling. Bekken gis en utforming som fremmer fiskevandring. Det skal opparbeides ny turvei langs bekkens nordside. Sidearealene skal ha en parkmessig opparbeidelse med revegetering av stedege vegetasjon. Det skal etableres en møteplass med sittemuligheter langs bekkens.

Felt o_F4 – Eksisterende vegetasjon bevares. Der det er mulig uten å berøre eksisterende etablerte trær på bekkens nordside, arronderes terrenget slik at det kan etableres en sittemulighet/møteplass.

Felt o_F5 – Det etableres tosidig turveiforbindelse langs bekkens forbi felt FT1. Eksisterende vegetasjon bevares.

3.2. Friområde o_F6

Søndre del skal opparbeides som allmenn park med kvartalslekeplass og sandlekeplass. I nordre del skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Hele feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Det må etableres flere gode turveier inn til lekeområdet og gjennom området. Rundt funnsted (kokegrop) skal det settes av et areal på 15 meter i diameter. Innenfor dette arealet tillates ingen inngrep. Utomhusplan for området må godkjennes av arkeologiske myndigheter.

3.3. Turvei o_Gr1, o_Gr2, o_Gr3, o_Gr4

o_Gr1, o_Gr2 og o_Gr4 skal opparbeides som offentlig turvei. o_Gr3 skal etableres som offentlig turvei forbi starthallen til nærmiljøparken ved Wilds Minne skole. Det skal etableres beplantning langs turveiene.

3.4. Grønnstruktur o_Gr5

Eksisterende trekker langs Østre Ringvei bevares og innlemmes i et vegetasjonsbeltet mellom kjørebane og gang- og sykkelvei. Nye trær etableres for å få sammenhengende

trekker. Arealet mellom gang/sykkelvei og bebyggelsen opparbeides med trær og møblering/benker.

3.5. Park

Felt o_Park skal etableres som parkdrag i forlengelsen av Agder Allé mot Sør Arena. Parkdraget skal være en møteplass og tillegges mange ulike funksjoner, som lekeareal, rekreasjonsareal og park. Parken skal oppleves som en grønn oase i området. Der Industrigata krysser grøntdraget, skal veiarealet være underordna grøntdraget. Dette skal framgå av utomhus- og teknisk plan. Vegetasjon og belegningsstein benyttes til å tydeliggjøre krysningspunktet, myke trafikkanter prioriteres.

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 6)

4.1. Havneområde i sjø

I området kan det etableres anløpsplass for rutebåt.

4.2. Naturområde - bekkeløp

Eksisterende bekkeløp bevares mot inngrep og avrenning. Bekkeløpet åpnes opp der den i dag går i rør. Det gjelder felt o_F1, o_F2 og o_F3. Bekken gis en naturlig utforming med varierende bredde og meandering. Forhold som kan fremme fiskevandring prioriteres. Plan for gjenåpning skal godkjennes av fylkesmannens miljøvernavdeling.

5. Hensynssoner – (pbl §12-6)

5.1. Sikringssone - frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå. Terrang skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

5.2. Faresone – flom

Området er utsatt for flom. I detaljreguleringer, utomhusplaner og tekniske planer skal forhold omkring flomfare dokumenteres og nødvendige tiltak innarbeides i planen med krav til gjennomføring.

5.3. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø, H760_1 og H760_2

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.

Bevaringsverdige bygninger 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.

H760_1 tillates ikke påbygd eller tilbygget. H760_2 kan inngå i et utviklingsprosjekt for delfelt BKH7. Vernehensynet skal tillegges avgjørende vekt ved utforming av detaljreguleringen for BKH7.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter.

5.4. Eksisterende trær som skal bevares.

Trær/vegetasjon skal beskyttes og bevares. Dersom trær utgår som følge av anleggsarbeid eller annet skal de erstattes med tilsvarende nye.

6. Rekkefølgebestemmelser - (pbl § 12-7 nr 10)

6.1. Plankrav

Før detaljreguleringer kan vedtas skal det være utarbeidet et felles designprogram for planområdet.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente utomhusplaner for alle områder regulert til grønnstruktur innenfor områdeplanen, jmfør punkt 3.

For detaljreguleringer som grenser inntil arealer regulert til grønnstruktur skal utomhusplan for grønnstrukturarealet senest behandles samtidig med detaljreguleringen slik at planløsningene sees i sammenheng.

Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer for alle samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Før første detaljregulering kan vedtas må det være utarbeidet og godkjent en overordnet VA plan som viser overordnet traseer og plassering av eventuelle trykkøkingsstasjoner for vann, og pumpestasjoner for avløp.

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent stup- og rassikringsplan for planområdet og tilstøtende områder.

6.2. Krav til opparbeidet av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Før det gis igangsettelsestillatelse til anleggsarbeid innenfor planområdet skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Midlertidig Vige-havnevei til bruk for anleggstrafikk fra E-18 ved Narviga frem til påkobling Nye Teglverksvei.
- Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være enveiskjørt.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområder skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Ny Vige havnevei fra E-18 ved Narviga frem til påkobling Nye Teglverksvei.
- Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata.
- Nødvendig oppradering av vann- og avløpsanlegg
- Eventuelle stup- og rassikringstiltak være gjennomført i henhold til godkjent plan.

Før det gis brukstillatelse til flere enn xx boenheter eller xxx m² bebyggelse til næring eller tjenesteyting innenfor planområder skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Ombygging av Østre Ringvei med tilhørende anlegg.
- Ombygging av internveier med tilhørende anlegg:
 - o Kongsgård allé.
 - o Njordsvei mellom Østre Ringvei til Industrigata.
 - o Stadionveien mellom Østre Ringvei til Nye Teglverksvei.
 - o Nye Teglverksvei nord for kryss med Stadionveien.
 - o Torg, o_Torg2, ved stadion
 - o Torg, o_Torg1, i Marviksveien/Industrigata

Før det kan gis brukstillatelse i det enkelte delfelt skal tilgrensende vei (med tilhørende anlegg) langsmed det aktuelle delfelt, samt nødvendig VA anlegg utenfor delfeltets avgrensning, være ferdig opparbeidet.

6.3. Krav til opparbeidelse av grønnstruktur

Før det gis igangsettelsestillatelse til bebyggelse innenfor planområder skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet og tilgjengelig for allmennheten:

- o_Park
- Ny 11'er bane på Kongsgårdjordene

Før det gis brukstillatelse til flere enn xx boenheter eller xxx m² bebyggelse til næring eller tjenesteyting innenfor planområder skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:

- Åpning av Prestebekken og opparbeidelse av tilhørende grøntdrag, turvei, kyststi og strandsone innenfor o_F1 til o_F5.
- 7'er bane som vist på plankartet ved Prestebekken eller på Østre Ringvei 77.

Før det kan gis igangsettelsestillatelse til boligbebyggelse i feltene nord for Stadionveien skal nærmiljøpark på 4,25 daa (Kvartalslekeplass + allmenn park) i området o_F6 være opparbeidet. Før det kan gis igangsettelsestillatelse til boligbebyggelse i feltene sør for Stadionveien skal nærmiljøpark ved Wilds Minde skole være oppgradert.

Før det kan gis brukstillatelse i felter tilgrensede o_Gr1 til o_Gr5 skal tilgrensende grønnstrukturfelt langsmed det aktuelle delfelt være ferdig opparbeidet.

6.4. Utbyggingsrekkefølge

Før det kan etableres nye forretningsarealer i felt FT1, skal tilsvarende mengde bruksareal eksisterende forretning være fjernet fra felter der planen ikke åpner for forretning.

14.10.11

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den xx.xx.201x som sak xx.

Plan- og bygningsjefen.