

# 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 tillatelse til tiltak etter § 20-1 skal det foreligge godkjent detaljregulering. Detaljreguleringen skal omfatte hele det aktuelle feltet og tilstøtende veiareal, grøntstruktur og torg.

Mindre tiltak på eksisterende virksomheter tillates uten krav om detaljregulering jfr. kommuneplanens § 3. Bruksendringer omfattes av plankrav.

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

- Arkeologisk registreringer.
- 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, samt i detaljprosjekter.
- 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. Støyanalyse skal ta med omkringliggende bebyggelse.
- Støy i høyden som utløses av havnas fremtidig aktiviteter skal utredes med tanke på etablering av boliger innenfor feltene BKHF2, BKHF3, BKHF4, BKHF5, BKH6, BHKT1 og Bo\_F.
- Mikroklima må belyses. Krav om vindanalyse kan være aktuelt.
- 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.

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, med byggegrenser
- 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
- Varelevering
- Kommunalteknisk anlegg, herunder eksisterende anlegg.
- Energiløsninger.
- Intern utbyggingsrekkefølge
- Terrengtilpasning
- Endelige brutto kotehøyder innenfor angitt etasjetall
- Føringer fra vedtatt designprogram
- Midlertidighet/omdannelse. Ved forslag til detaljregulering må det redegjøres for hvorledes området skal aktiveres i planleggingsprosessen frem til ferdigstilling av byggefelt.

### **1.1.2 Tilgjengelig boenhet**

Tilgjengelig boenhet skal legges til grunn i planleggingen. 70 % av nye boenheter skal være tilgjengelige, 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 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng, unntatt er felt S2. Alle boenheter skal ha terrasse/ balkong på minimum 5 m<sup>2</sup>. 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 Antall etasjer og høyder**

Der ikke annet er nevnt skal bebyggelsen være maksimal 5 etg. der toppetasjen er tilbake trukket fra vegg liv.

Følgende kotehøyder gjelder for angitte bruksformål:

- Boligetasje defineres til 3,2m.
- Kontoretasje defineres til 3,6m.
- Forretningsetasje defineres til 4,6m.

### **1.1.5 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 m<sup>2</sup> industri/lager og håndverksvirksomhet
- Det avsettes maksimum 1 biloppstillingsplass per 100 m<sup>2</sup> kontor.
- Det avsettes maksimum 3-5 biloppstillingsplass per 100 m<sup>2</sup> 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.

Overflateparkering 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/ nær heis i parkeringskjeller.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for elbil.

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

#### **1.1.6 Sykkelparkering**

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

#### **1.1.7 Avkjørsel**

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

### **1.1.8 Miljø/Energi**

Som en del av nødvendige overvannstiltak og for å sikre et grønt preg i området skal hver detaljregulering dokumentere og sikre blågrønne løsninger.

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

### **1.1.9 Vareleveranse og avfallshåndtering**

Det skal være felles løsninger for varelevering og avfallshåndtering. Avfallshåndtering skal skje innendørs/under terreng. Utendørs lagring av avfall tillates ikke. Det skal være nedgravd containerløsning eller avfallsug. Næringsvirksomhet/kontor/bevertning/tjenesteyting formål skal benytte samme system som boliger så langt det er mulig.

### **1.1.10 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.

### **1.1.11 Sandlekeplasser**

I detaljreguleringene skal det avsettes sandlekeplasser på minimum 250 m<sup>2</sup> 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.

### **1.1.12 Byggehøyde over havet**

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

### **1.1.13 Designmanual**

Designmanualen skal legges til grunn for utarbeidelse av detaljreguleringer, utomhusplaner og tekniske planer.

#### **1.1.14 Estetikk**

Bebyggelsen skal ha flate tak. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon. Maks lengde på fasader skal fastsettes i detaljregulering. 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 høydene sammenfaller og det skapes en høydemessig sammenheng mellom bebyggelsen i samme kvarter. Takflater skal ha ikke-reflekterende farge. Den ubebygde delen av eiendommen tillates ikke benyttet til utendørs lagring. Beplantning og grøntanlegg prioriteres.

#### **1.1.15 Prinsipper for innhold i bygg**

1. etasje mot gate forbeholdes forretninger, bevertning, håndverksvirksomhet og tjenesteyting. 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.

#### **1.1.16 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/atkomstsoner 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 bruksareal (%-BRA) = 200 %. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 5 etasjer. Det skal sikres gjennomgående turveg fra Marviksveien/ Nye Teglverksvei gjennom området 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 bruksareal (%-BRA) = 200 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Det tillates en forretningsandel på maksimum BRA = 4000 m<sup>2</sup>. Mot Nye Teglverksvei tillates maks 3 etasjer med tilbaketrukket 4 etg. 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. Maksimal byggehøyde skal variere mellom 5 – 8 etasjer.

#### **1.4 Bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål – felt S2**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for sentrumsformål. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 200 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-60 % av bruksarealet i feltet. Det tillates en forretningsandel på maksimum BRA = 4000 m. Maksimal byggehøyde skal variere mellom 5 – 8 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 /håndverksvirksomhet. – felt BKH1**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor og håndverksvirksomhet. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-60 % 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. Det skal etableres innganger til virksomhetene i 1. etg. i fasadene mot Østre Ringvei.

### **1.6 Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor /offentlig og privat tjenesteyting – felt BKT1**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Mot Nye Teglverksvei tillates maks 3 etasjer med tilbaketrukket 4 etg. 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/forretning – felt BKHF2**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, håndverksvirksomhet og forretning. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Forretning tillates i 1. etasje med maks BRA = 3000 m<sup>2</sup>, med kundeparkering på gateplan. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet fra Østre Ringvei til Industrigata. Forbindelsen skal utformes som en fortsettelse av akse Valhallagata. Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot Østre Ringvei og i byggelinjen mot Industrigata. Åpninger i bebyggelsen skal i utgangspunktet skje ut mot tverrgatene/tverrforbindelsene.

### **1.8 Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/håndverksvirksomhet/forretning – felt BKHF3**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, håndverksvirksomhet og forretning. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Forretning tillates i 1. etasje med maks BRA = 3000 m<sup>2</sup>, med kundeparkering på gateplan. Boliger skal utgjøre mellom 40-80 % av bruksarealet i feltet. Mot Nye Teglverksvei tillates maks 3 etasjer med tilbaketrukket 4 etg. 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.

### **1.9 Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/håndverksvirksomhet/forretning – felt BKHF4**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, håndverksvirksomhet og forretning. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175 %. Forretning tillates i 1. etasje med maks BRA = 3000 m<sup>2</sup>, med kundeparkering på gateplan. 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.

### **1.10 Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/håndverksvirksomhet – felt BKH5**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, og håndverksvirksomhet. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruks-

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.

#### **1.11 Bebyggelse og anlegg – bolig/kontor/håndverksvirksomhet – felt BKH6**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål bolig, kontor, og håndverksvirksomhet. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-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.

#### **1.12 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. Hovedfasader/ innganger skal orienteres mot Industrigata. Prosent bruksareal (%-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 kan det avsettes barnehage.

#### **1.13 Bebyggelse og anlegg – kontor/industri/håndverksvirksomhet – felt KIH1**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kontor, industri, håndverksvirksomhet. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke. Prosent bruksareal (%-BRA) = 250 %. Vest i feltet mot Torg 2 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 m<sup>2</sup> tillates mot o\_Torg2. Avkjørsel til feltet skal være fra Ægirsvei. Bebyggelsen skal ha tilbaketrukket fasade i 5 meters høyde i sørvest og utgjøre minimum 50 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal plasseres slik at de danner støybarriere mellom havnas arealer og utbyggingsfeltene sørvestover.

#### **1.14 Bebyggelse og anlegg – kontor/industri/lager/håndverksvirksomhet – felt KILH1**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kontor, industri, lager og/eller håndverksvirksomhet. Maksimum 25 % av tillat BRA kan nyttes til kontorformål. Brann- og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke. Prosent bruksareal (%-BRA) = 250 %. Avkjørsel til feltet skal være fra Ægirsvei. Høyde på bebyggelse mot Njordsvei skal maks være 3 etasjer. Det skal etableres gangforbindelse gjennom kvartalet fra o\_F5 via Njordsvei til Ægirsvei. Det skal vurderes etablert fortau langs Njordsvei. Mindre byggetiltak på boliger nordvest i planområdet kan tillates jfr. kommuneplanens § 3, så lenge transformeringen ikke settes til side. Bebyggelsen skal plasseres slik at de danner støybarriere mellom havnas arealer og utbyggingsfeltene sørvestover.

#### **1.15 Bebyggelse og anlegg – kontor/industri/lager/håndverksvirksomhet - felt KILH2**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kontor, industri, lager og/eller håndverksvirksomhet. Maksimum 25 % av tillat BRA kan nyttes til kontorformål. Brann- og eksplosjonsfarlig industri/lager tillates ikke. Prosent bruksareal (%-BRA) = 250 %. Avkjørsel til feltet skal være fra Ægirsvei. Tilpasning til eksisterende verneverdig bebyggelse (H570\_1 og 2) og eksisterende bekkeløp og grønnstruktur skal være avgjørende ved utforming av ny bebyggelsen i detaljreguleringen. Detaljreguleringen skal omfatte tilliggende friområder o\_F2 og felt K1. Bebyggelsen skal plasseres slik at de danner støybarriere mellom havnas arealer og utbyggingsfeltene sørvestover.

### **1.16 Bebyggelse og anlegg – kontor – felt K1**

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. Det tillates kun mindre tilbygg i samsvar med vernebestemmelsene.

### **1.17 Bebyggelse og anlegg – bolig/offentlig friområde – felt Bo\_F**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for bolig. Prosent bruksareal (%-BRA) = 175%. Det tillates boenheter i form av leiligheter. I detaljregulering kan det vurderes etablering av lager under bakken i tilknytning til parkeringskjeller. 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.

Prestebekken skal gjenåpnes til naturlig bekkeløp og være et åpent vannspeil som en del av den nye bebyggelsen. Plan for gjenåpning skal godkjennes av fylkesmannens miljøvern-avdeling. Bekken gis en utforming som fremmer fiskevandring. Det skal opparbeides ny turvei langs bekkens nordside. Sidearealene skal ha en parkmessig opparbeidelse med revegetering av stedegen vegetasjon. Det skal etableres en møteplass med sittemuligheter langs bekken.

### **1.18 Bebyggelse og anlegg – bolig – felt B1**

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

### **1.19 Bebyggelse og anlegg – bolig – felt B2**

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

### **1.20 Bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/tjenesteyting– felt BFT1**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for kombinert formål forretning og tjenesteyting – studentboliger eller bolig og forretning. Prosent bruksareal (%-BRA) = 250%. Det tillates en dagligvareforretning på maksimum BRA = 2500 m<sup>2</sup>. Forretning kan ikke være mindre enn BRA = 1500 m<sup>2</sup>. Det tillates ikke avkjørsel fra Østre Ringvei. Det skal etableres gangforbindelser gjennom kvartalet fra Østre Ringvei til Prestebekken. Studentboligene skal ha minst 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Studentfamilieleiligheter skal ha 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer per boenhet. Arealer til lek kan ikke iberegnes. For øvrig gjelder samme kvalitetskrav til uteoppholdsarealene som angitt i punkt 1.1.3. Ved boligformål gjelder krav til uteoppholdsareal i punkt 1.1.3. Studentboligene er unntatt fra parkeringskravet i punkt 1.1.7. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet. Det skal etableres trekke mot Østre Ringvei. . Maksimal byggehøyde skal variere mellom 5 – 8 etasjer.

### **1.21 Bebyggelse og anlegg – bensinstasjon/vegserviceanlegg – felt V1**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for bensinstasjon/vegserviceanlegg, BRA = 1000 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse skal ikke privatisere bekkeløpet. Det skal etableres trekke mot Østre Ringvei.

### **1.22 Bebyggelse og anlegg – tjenesteyting – felt T1**

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



### **1.23 Bebyggelse og anlegg – tjenesteyting – felt T2**

Innenfor området kan det oppføres bygninger for privat tjenesteyting, studentboliger. Prosentbruksareal (%-BRA) = 175 %.

Studentboligene skal ha minst 10 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet. Studentfamilieleiligheter skal ha 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer per boenhet. 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 1.1.5.

### **1.24 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 2 etasje er idrettsanlegg (fotballstadion)/forretning/ kontor m/ tilhørende bifunksjoner, herunder; garderobes, treningsfasiliteter, toaletter, kiosker osv. tilknyttet hovedaktivitet på bane og tribuner. %-BYA=100%. Areal under 3. etasjenivå skal nyttes til forretning, kontor og parkering. Max etasje antall er 5. Stadion kan romme inntil 13.800 m<sup>2</sup> 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.

## **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.

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter § 20-1 i felt o\_SAM1 til4 skal det foreligge godkjent detaljregulering. Tiltak i kryss samt gang/sykkelvei langs Østre Ringvei i sørøst tillates uten krav om detaljregulering jfr. kommuneplanens § 3. Bruksendringer omfattes av plankrav.

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som regulert på planen og utformes i samsvar med gjeldende veinormaler.
- 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.
- Det skal utarbeides detaljert støyanalyse for eksisterende boliger iht. rekkefølgekrav punkt 6.2.
- For planer og tiltak som berører kollektivtraseer og tilhørende veikryss, skal det dokumenteres at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt 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. Mengde overvann som kan slippes på nettet skal avklares spesielt.
- Trekker 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, se designmanual.. Følgende gater skal ha tosidig trekker: Industrigata og Nye Teglverksvei sør for Stadionveien. Følgende gater skal ha ensidig trekker: Kongsgård allé, Stadionveien, Nye Teglverksvei nordre del, Bispegra, Njordsvei vest, Ny Havnevei, Marviksveien øst.
- I Industrigata skal trekker plasseres i egen rabatt. Sonen ved sentrumsområdet skal holdes fri for gateparkering, i resten av gata er det mulig å tilrettelegge et forløp der 4 parkeringsplasser innpasses mellom trekker som altereres på motsatte side (se designmanual)

- 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.
- Område i nordøst må undersøkes jf. Tiltaksplan for Kongsgård/Vige havne – og industriområde, delområde B, datert 16.05.2013.
- Ny veitrasé fra Marviksletta til Narviga skal utarbeides. Trasé må ikke legges innenfor havnas fremtidig arealer i Kongsgård/Vige. Endelig veitrasé skal avklares i kommunedelplanen for havneareal i Kongsgård/Vige.

## **2.1 Østre Ringvei m/kollektivfelt, o\_SAM 1- 4**

- o\_SAM 1- 4: For hvert delfelt kan det etableres 4 felts løsning hvor 2 felt skal beholdes for kollektiv.
- Kryss skal utformes for å prioritere kollektiv
- Det skal lages kryssløsninger for gående og syklende der framkomlighet prioriteres.
- Alleer/trær langs trase skal søkes bevart og/eller nye trær skal anlegges. Det skal tilstrebes en grønn buffer mellom veianlegg og bebyggelse .

## **2.2 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 Minne 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. Fortau skal opparbeides langs Marviksveien som en overgang til gang/sykkelvei langs Østre Ringvei. Som en del av støyskjerm kan etableres aktiviteter som vitaliserer torget.

Felt o\_Torg 2A: Plassen skal ha en utforming som innbyr til opphold.

Felt o\_Torg 2B: Det skal utarbeides ny utomhusplan for feltet, og torget skal opparbeides i henhold til denne. Plassen skal ha en utforming som innbyr til opphold.

## **2.3 Bruk av veigrunn jf. pbl § 12-7 nr. 14**

All veigrunn regulert på planen skal være offentlig, unntak er privat vei V1 mot K1 og KILH2. som er felles for disse eiendommene.

## **2.4 Annen veigrunn – grøntareal**

Området skal gis et grønt preg der dette er mulig.

## **2.5 Gatetun.**

Innenfor formålet tillates det atkomst og parkering til de private eiendommene. Det skal sikres offentlig tilgang til friområdene.

## **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
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder, skjæringer/fyllinger og 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\_F4 (Prestebekken)**

Generelt - Felt o\_F1 til o\_F4 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 må være helhetlig og møblering må vurderes i hvert enkelt felt, og være i henhold til planens designprogram.

Felt o\_F1 – 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. Det etableres turveiforbindelse som vist på plankartet.

Felt o\_F2 - 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 stedefegen vegetasjon. Eksisterende vegetasjon og terreng bevares rundt eksisterende damanlegg. Det skal etableres en møteplass med sittemuligheter langs bekken.

Felt o\_F3 – 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\_F4 – Det etableres tosidig turveiforbindelse langs bekken forbi felt BFT1. Eksisterende vegetasjon bevares.

### **3.2 Friområde o\_F5**

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 Grønnstruktur**

o\_GR1, o\_GR2 og o\_GR3 skal opparbeides som offentlig turvei. Traseen skal legges med myk linjeføring tilpasset landskapet. Skjæringer/fyllinger skal bearbeides og beplantes for å gjenskape et naturligt landskap.

f\_GR4: Arealet skal beplantes og være en aktiv forhage. Arealet kan ikke regnes som en del av uteoppholdsareal.

### **3.4 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 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. Bekken gis en naturlig utforming med varierende bredde og meandring. Forhold som kan fremme fiskevandring prioriteres. Plan for gjenåpning skal godkjennes av fylkesmannens miljøvernavdeling.

## **5 Hensynssoner – (pbl §12-6)**

### **5.1 Sikringszone - frisikt**

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

### **5.2 Støysone**

Innenfor rød støysone skal det være gjennomgående leiligheter med stille side som tilfredsstiller kravene i forskrift. Det skal i tillegg foretas tiltak på fasade som gjør at innendørs støynivå ivaretar kravene som stilles. Innenfor gul støysone skal det vurderes tiltak ihht. forskrift.

### **5.3 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.

### **5.4 Faresone – ras**

Innenfor hensynsoneområdet 1 skal det skal det utarbeides en overordnet geoteknisk plan for samkjøring av de enkelte byggeprosjekter, veier, ledningstraseer samt midlertidige arbeider, før detaljplan for områdene kan godkjennes

Alle nye byggeprosjekter skal også vurderes i sammenheng med nye veier, ledningstraseer, samt midlertidige arbeider. Før noe arbeid igangsettes, skal det settes ned poretrykksmålere for kontroll av poretrykket i leiren før, under og etter inngrep. Det skal utarbeides plan for innstallering av målepunkter for kontroll av eventuelle setninger, samt plan for fotodokumentasjon av bygninger innenfor og utenfor planområdet for eventuelle setningsskader. Grunnvannstanden skal inn måles i åpne bekker og i nedsatte peilerør. Før sprengningsarbeid må det utarbeides en sprengningsplan, og det må installeres rystelsesmåler på utsatte bygg.

### **5.5 Infrastruktursone**

Det kan ikke bygges eller gjøres tiltak som vanskeliggjør tilkomst til eksisterende kommunale ledninger. Alle tiltak i området skal avklares med ingeniørvesenet . Ved behov må utbygger besørge omlegging av ledninger i samsvar med teknisk plan, teknisk plan og utførelse skal være godkjent av ingeniørvesenet før nye byggetiltak kan igangsettes.

## **5.6 Sone med angitte særlige hensyn**

### **5.6.1 Bevaring kulturmiljø, H570\_1 og H570\_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.

H570\_1 tillates ikke påbygd eller tilbygget. H570\_2 kan inngå i et utviklingsprosjekt for delfelt KILH2. Vernehensynet skal tillegges avgjørende vekt ved utforming av detaljreguleringen for KILH2

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter.

### **5.6.3 Kulturminne som skal bevares, H730**

Innenfor området skal det minimum være et område på 15 meter fra registrert kokegrop som skal bevares. Eventuell tiltak innenfor området må avklares med fylkeskonservatoren.

### **5.6.4 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.

Eksisterende eiketrær innenfor o\_F5 med tilhørende mark, innenfor arealformål friområde skal beskyttes og bevares. Det tillates ingen tekniske inngrep under markflaten innenfor hensynssonen. Tiltak på og over dagens terreng tillates ikke, utover avklaringer i en eventuell skjøtselsplan. Treet med tilhørende markflate skal vises i utomhusplanen som utarbeides i forbindelse med byggesak.

## **6 Rekkefølgebestemmelser - (pbl § 12-7 nr 10)**

### **6.1 Plankrav**

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjente utomhusplaner for aktuelt delområde, til grønnstruktur innenfor områdeplanen, jmfør punkt 3.
- b) Føringer i designmanual skal innarbeides i utomhusplan.
- c) Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjente tekniske planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for aktuelt delområde, samt område med tilknyttet rekkefølgekrav til samferdselsanlegg. Tekniske planer for tiltak på fylkesveier skal være godkjent av Statens vegvesen før tiltakene blir igangsatt.

- d) Før første detaljregulering kan vedtas må det være utarbeidet og godkjent en overordnet VA plan som viser overordnet traseer og plassering av eventuelle trykkøkningsstasjoner for vann, og pumpestasjoner for avløp.
- e) Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent rassikringsplan for planområdet og tilstøtende områder.
- f) Dersom konklusjonen fra havnestrukturen ikke tilsier behov for arealer i KILH1 og/eller KILH2, faller bestemmelsen på maks kontorandel bort i § 1.14 og/eller § 1.15.

## 6.2 Krav til opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Før det gis igangsettelsestillatelse til anleggsarbeid innenfor planområdet skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet*:
  - Gang/sykkelvei langs Østre Ringvei på strekningen Nye Teglværksvei til Marviksveien, med tilliggende krysninger, samt busslommer på strekningen.
  - Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være skiltet enveiskjørt mot øst. Myke trafikanter skal prioriteres i utforming av teknisk plan for området.
- b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til Ny Vige Havnevei før det er foretatt en oppdatert vurdering av trafikksituasjonen for krysset Narviksbakken på tidspunktet for veiutløsning fra Marviksletta og for den fremtidige kryssløsningen i dette området.
- c) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet før følgende tiltak er *ferdig opparbeidet* eller *sikret gjennomført*:
  - Kryss Idunveien/Østre Ringvei/Njordsvei med tilhørende anlegg til og med kryss Njordsvei/ Industrigata. Det må finnes erstatningsløsning for 14 garasjeplasser for eiendommene til Kongsgårdsletta Borettslag.
  - Kryss Østre Ringvei/Bispegra
  - Oppgradering av Østre Ringvei med tilhørende anlegg
  - Ny Vige Havnevei fra E-18 ved Narviga til påkobling til og med rundkjøring Stadionveien/Nye Teglværksvei.
  - Oppgradering av Kongsgård alle
- d) Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet, skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet*:
  - Tiltak i kryss Stadionveien/Østre Ringvei til kryss Stadionveien/Industrigata.
  - Marviksveien mellom Østre Ringvei og Industrigata skal være enveiskjørt mot øst, med utbedringer av regulerte offentlig veiformål på samme strekning.
  - For delområde BFT1, B3 og T1: kryss Østre Ringvei/Bispegra
  - For delområde S2: Torg 1, vestlig del
  - For delområde S1; Torg 1, østlig del
  - For delområde KIH1: Torg 2B
- e) Før det kan gis brukstillatelse i det enkelte delfelt skal:
  - Tilgrensende vei (med tilhørende anlegg) langs med det aktuelle delfelt, samt nødvendig VA anlegg innenfor og utenfor delfeltets avgrensning, være *ferdig opparbeidet*.
  - Eventuelle rassikringstiltak skal være *gjennomført* i henhold til godkjent plan.
- f) Støytiltak skal gjennomføres i tråd med anbefalinger i støyrapport, datert 17.01.15 og utfyllende støyanalyse for hvert tiltak:
  - Støytiltak for eksisterende boliger langs Østre Ringvei, skal være *sikret gjennomført* før det gis brukstillatelse til 50.000 m<sup>2</sup> og være *gjennomført* før det gis brukstillatelse til 80.000 m<sup>2</sup>. Tiltak skal være avklart med Statens vegvesen.

- Støytiltak langs Nye Teglverksvei mellom Marviksveien og Stadionveien skal være *gjennomført* før det gis brukstillatelse til utbygging av feltene S1, S2 og BT1.
- Støytiltak langs Njordsvei og Nye Teglverksvei nordlig del (mellom Østre Ringvei og o\_GR3) skal *gjennomføres* ved etablering av kryss Østre Ringvei/ Njordsvei eller kryss Østre Ringvei/ Kongsgård Allé.

### 6.3 Krav til opparbeidelse av grønnstruktur

- a) Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet* eller *sikret gjennomført*
  - Prestebekken på nordøstsiden fra E 18 i nord til Bo\_F
  - o\_Park
  - Ny 11'er bane på Kongsgårdjordene
- b) Før det gis igangsettelsestillatelse til bebyggelse innenfor planområder skal følgende tiltak være *ferdig opparbeidet* og tilgjengelig for allmennheten:
  - BFT1: o\_F4
  - T1 og B3: o\_F3
  - KILH2: o\_F1, o\_F2
- c) Før det kan gis igangsettelsestillatelse til boligbebyggelse i feltene nord for Stadionveien skal kvartalslekeplass + allmenn park i området o\_F5 være *ferdig opparbeidet*.
- d) Før det kan gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse i feltene sør for Stadionveien, skal nærmiljøpark ved Wilds Minne skole være oppgradert, ved at kvartals- og sandlek-funksjoner på minimum 2,25 dekar primært anlegges i området mellom idrettsbane og skolebygninger, som er regulert til kombinert Skole / Idrett. Andre lokaliteter kan vurderes innenfor eller i nærheten av skolens område. Plassering og innhold må avklares i samarbeid med Parkvesenet og Oppvekstsektoren.
- g) Før det kan gis brukstillatelse i felter tilgrensede o\_GR1 til o\_GR3 samt o\_Park skal grønnstrukturfelt være *ferdig opparbeidet*.

Dato: 14.10.11

Revidert: 04.06.13

Revidert etter politisk behandling: 05.09.13

Revidert etter høring: 06.05.2014

Revidert etter vedtak i BUS, 10.02.2015

Revidert etter høring, 09.06.2015

Revidert etter bystyrets vedtak 16.09.2015

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr. 125

Plan- og bygnings sjefen.