

Plan nr. 1408 E1

Reguleringsbestemmelser for Steindalen gnr. 11 bnr. 415 m.f. - Detaljregulering

Dato: 20.10.2023

Revidert 03.02.24

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5)

1.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig, parkering og forretning

Innenfor felt KBA skal det føres opp forretning med tilhørende parkeringsareal og leiligheter i blokk med til sammen maksimalt 40 boenheter med tilhørende parkeringsareal. Leilighetene skal ha størrelser fra 40 m² opp til 130 m². Minimum 50% av boligene skal være over 50 m² BRA og 25% av boligene over 60 m² BRA. Forretningsformål skal etableres på nivå 1 og henvende seg mot Steindalen. I Nivå 2 skal det etableres parkeringsanlegg i bakkant av bebyggelsen inn mot fjellskjæring, samt boliger på overskytende areal. I nivå 3-6 skal det etableres boliger.

Brann- og eksplosjonsfarlig virksomhet tillates ikke. Trafo og telesentral kan anlegges i del av regulert kjelleretasje om dette er påkrevd. Anleggene skal ha atkomst fra utsiden av bygget.

1.2 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er formålsgrense byggegrense. Byggegrenser er vist med maksimal gesimshøyde. Balkonger tillates kraget ut over byggegrense med inntil 2,0 m uten understøttelse unntatt mot nord og mot offentlig veg/fortau.

Innenfor KBA skal det sikres kjøreatkomst min 3,5 m bredde til vedlikehold av rassikring.

1.3 Utnyttelse (pbl §12-7)

Maksimalt bebygd areal (BYA) = 3000 m²

1.4 Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde fremgår av plankartet.

1.5 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningsmassen i felt KBA skal utformes som blokkbebyggelse eller terrassert blokkbebyggelse med flate tak. Bebyggelsen skal utformes slik at nærings-, parkerings- og boligdelen sammen former en arkitektonisk enhet. Fasaden mot Steindalen skal visuelt fremstå med en enhetlig utforming og føres helt ned til terreng. Synlige fasader skal i hovedsak utformes som boligfasader eller gis en utforming som ikke gir innsyn til parkeringsarealet.

Det tillates at takene benyttes til takterrasser så lenge høydebestemmelsene overholdes. Alle takflater som ikke er takterrasser skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Farge- og materialbruk skal sees under ett slik at det blir en harmonisk sammenheng i bygningsmassen. Fasader mot sør og mot Steindalen skal være aktive fasader og brytes opp med vinduer og variasjon i farge-/materialbruk og detaljering. Heldekkende folie på glassflater tillates ikke. Det tillates ikke utadslående dører mot fortau.

I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner. Kravet til bærende konstruksjoner i tre gjelder ikke for konstruksjoner under bakkeplan med tilhørende dekker. Andre materialer kan benyttes istedenfor dersom det er dokumentert et lavere klimagassavtrykk.

1.6 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det settes av 50 m² uteoppholdsareal. Derav skal min. 10m² per boenhet for leiligheter over 50 m² og min. 5 m² for leiligheter under 50 m² avsettes til privat uteoppholdsareal i form av privat forhage, terrasse eller balkong. Denne typen privat uteoppholdsareal kan medregnes som uteoppholdsareal dersom dybden er minimum 2,4 m. Maksimum 50 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som takterrasse/terrasse/ balkong.

Det skal etableres uteoppholdsareal på lokk over underliggende parkerings- og næringsareal. For grøntanleggene på lokk skal det sikres tilstrekkelig jorddybde, min. 60 cm, for vekstgrunnlag for store busker, beplantning og fordrøyning. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

Innenfor felt KBA skal det etableres møteplass. Den skal utformes i henhold til kravene i «Landskapsnorm for Kristiansand kommune». Lekefunksjoner skal plasseres på nivå 3 mellom boligbebyggelsen. På bakkeplan sør for butikken skal det etableres sosial samlingsplass med sittemuligheter. Samlingsplassen skal være tilgjengelig fra Steindalen og åpent for allmennheten. Møteplassen (både lekefunksjoner og sosial samlingsplass) skal fremgå av situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

1.7 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Murer må ha minimum 1 m avstand fra vei.

1.8 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Teknisk plan skal redegjøre for overvannshåndtering og flomveier. Teknisk plan skal også redegjøre for hvordan det skal sikres at det ikke kommer partikkelforurensning i Fåretjønn i anleggsfasen.

Minimum 150 m² av takflatene skal ha vegetasjonstak som ivaretar fordrøyning av regnvann.

1.9 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Takoppbygg for tekniske installasjoner kan tillates inntil 1,0 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Heishus skal ligge innenfor angitt gesimshøyde. Takoppbygg for tekniske installasjoner (ikke medregnet heishus) kan maksimalt dekke 50 m² av bygningsmassens totale takflate. Takoppbygg skal være inntrukket minimum 3 m fra veggliv, dog tillates heistårn etablert mot bygningens ytre veggliv. Tekniske installasjoner skal innebygges. Ventilasjonsaggregat tillates ikke plassert på tak.

1.10 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det skal avsettes maks. 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet i fellesanlegg. Det skal i tillegg etableres 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet. 4 av p-plassene i fellesanlegg skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. Av øvrige gjesteparkeringsplasser skal minst 1 p-plass være HC-plass med 4,5 m bredde. P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

Til forretning skal det avsettes maksimalt 35 parkeringsplasser. HC-plasser og gjesteparkering skal være felles.

All parkering skal etableres i felles parkeringsanlegg.

1.11 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det skal avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler pr boenhet i fellesanlegg. Alle skal plasseres under tak. Det skal avsettes 10 stk sykkelparkeringsplasser for forretning.

1.12 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates avkjørsel som vist på plankart med maksimal bredde = 7,0 meter.

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

1.13 Støy (pbl §12-7 nr 4)

Alle leiligheter skal ha en stille side og tilgang til uteoppholdsareal på stille side. Minimum ett soverom skal ligge mot stille side. Uteoppholdsareal på bakkeplan, på balkonger og terrasser samt takterrasser skal skjermes mot støy for å oppnå grenseverdiene i T-1442.

1.14 Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tid gjeldende avfallsteknisk norm. Nedgravde avfalls løsninger skal plasseres i feltet RA. RA er felles for KBA.

1.15 Bebyggelse og anlegg – energianlegg (pbl § 12-5, pbl §12-7)

Innenfor felt EA skal det etableres trafo.

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, spillvann og overvannskal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring, og det skal fremkomme i teknisk plan hvordan tilkomst for vedlikehold av rassikring er ivaretatt. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med med kommunale normaler for vei, vann, spillvann, overvann og renovasjon.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7)

Vei o_KV1-2 skal være offentlig.

Vei f_KV3-5 skal være fellesareal for KBA. Allmennheten skal sikres gangrett. Det skal sikres kjøreadkomst til vedlikehold og drift av f_GN1 og sikringsarbeider nord i KBA.

o_GS1-3 skal være offentlig.

o_FO1-2 skal være offentlig.

o_P skal være vareleveringslomme og skal være offentlig.

3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, PBL § 12-7)

Det skal utarbeides landskapsplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og «Landskapsnorm for Kristiansand kommune». Teknisk plan og landskapsplan skal være samordnet.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent landskapsplan. Det tillates ikke inngrep i strid med landskapsplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent landskapsplan foreligger.

Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

3.1 Naturområde

f_GN1 skal være grøntstruktur mot eiendommene på høydedraget mot vest, og være felles for KBA. Det tillates terrenginngrep i form av nødvendige fjellskjæringer for å tilpasse overgangen mellom terreng og ny atkomstvei. Fjellskjæringer skal rassikres, og det skal sikres tilkomst til disse for vedlikehold.

o_GN2 skal bevares som grøntstruktur/buffer mot Steindalen fra ovenforliggende bebyggelse i Koggeveien.

3.2 Turdrag

I f_TD1 skal det opparbeides tursti/turløype med bredde minimum 1,2 m. Der terrenget gjør det påkrevd kan denne utføres som trapp uten krav til universell utforming. Allmennheten skal sikres tilgang via f_KV5.

3.3 Tiltak mot spredning av fremmede arter

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innen planområdet skal fremmede arter være håndtert i henhold til gjeldende regelverk.

4 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

4.1 Sikringssone - 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.

4.2 Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

Treet innenfor hensynssone søkes bevart. Det vurderes ved oppstart av anleggsarbeid av fagkyndig i kommunen om treet kan bevares. Dersom treet kan bevares skal det beskyttes i anleggsperioden i samråd med kommunen.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

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

- a) godkjent landskapsplan.
- b) godkjente tekniske planer.
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt
- d) plan for håndtering av overvann i anleggsfasen for å sikre vannkvaliteten i avrenning til Fåretjønn
- e) geoteknisk undersøkelse og plan for rassikring

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innen KBA skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) område f_TD1 med tilhørende forbindelse f_KV5 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent landskapsplan.
- c) Kvartalslekeplassen ved Voie senter i plan nr. 1159 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent landskapsplan.
- d) Ny vannledning fra Voieåsen til utbyggingsområde være etablert iht. godkjente tekniske planer for å sikre tilstrekkelig sløkkevannkapasitet.
- e) Kommunale ledninger i Steindalen og Klipperveien være lagt om dersom disse kommer for nærme bebyggelsen
- f) Intensivbelysning over eksisterende fotgjengerfelt i Steindalen være etablert.
- g) Kjoskrysset være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet.
- h) Fremmede arter være håndtert iht. gjeldende forskrifter.
- i) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført i tråd med geoteknisk utredning.

5.3 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i KBA skal:

- a) Støyskjermingstiltak i støyrapporten være gjennomført
- b) Sandlekeplassen innenfor felt KBA være ferdig opparbeidet