



Plan nr.: 1628

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING FOR MARVIKSVEIEN 98

Dato: 12.07.2023, revidert 15.02.24 i tråd med vedtak i areal- og miljøutvalget

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser (pbl. §§ 12-5 og 12-7)

1.1.1 Leilighetsfordeling

Det tillates inntil 92 boenheter innenfor planområdet. Det skal være en variert leilighetssammensetning innenfor området. Innenfor hvert felt skal minimum 50% av boligene være over 50 m² BRA og 25 % av boligene skal være over 75 m² BRA.

1.1.2 Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet, skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng/lokk. Deler av uteoppholdsarealet kan løses på balkonger/terrasser. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 5 m² og ha minimum 2 m dybde. Boenhetene skal ha minimum 5 m² privat uteareal på terreng, balkong eller terrasse. Arealene skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter og rekreasjon.

Det skal sikres jorddekke på minst 0,7 meter tykkelse innenfor minimum 20 % av utearealene på bakkeplan. Resterende uteareal skal ha minimum 0,4 m overdekning. Uteoppholdsarealene skal beplantes med trær og busker i ulike sjikt, herunder også vintergrønne planter.

Situasjonsplanen skal vise avbøtende tiltak for oppholdssone mellom skogshusene, innenfor BB i tråd med vindanalysen, datert 05.07.2023.

Det skal etableres beredskapsvei for utrykningskjøretøy til BB innenfor arealet. Beredskapsveien skal ha maksimal stigning 1:8 og en bredde på minimum 4 meter.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, og arealer i gul eller rød støysone (over L_{den} 55 dB i henhold til T-1442).

1.1.3 Plassering av bebyggelse

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og byggelinjer vist på plankartet. Balkonger tillates utkraget over byggegrenser innenfor formål BB. Balkonger tillates utkraget over byggegrense og byggelinje innenfor formål KBA med minimum 5 m frihøyde.

Bebyggelsen innenfor KBA plasseres i formålsgrænse mot flerbrukshallen og i regulert byggelinje mot Marviksveien og Nye teglverks vei.



1.1.4 Utnyttelse

Bebygd areal (BYA) er som vist på plankartet.

1.1.5 Høyder

Bygningenes maksimale gesimshøyder fremgår av plankartet.

1.1.6 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer kan ligge utenfor byggegrense, med unntak av byggegrense/byggelinje mot vei.

1.1.7 Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal ha flatt tak. Lange fasader skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon, gjennom ulik materialitet, sprang i fasaden og fargebruk. Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 21 m.

Fasadene for BB og KBA skal utføres i tegl med innslag av tre. Det tilstrebes utstrakt bruk av gjenbrukstegl.

I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre 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.

Det tillates takterrasser. Rekkverk på disse skal trekkes minimum 30 cm innenfor gesims/parapet.

1.1.8 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann, blant annet regnbed og fordrøyningsløsninger på tak. Minimum 600 m² av takarealet skal ha sedum/vegetasjon som ivaretar fordrøyning av regnvann.

Overvann skal i hovedsak håndteres lokalt i åpne løsninger. Det tillates etablering av fordrøyning under bakken.

I BB skal det benyttes beplantning som bidrar til overvannshåndtering. Det skal benyttes permeable dekker i gårdsrom. Minimum 1000 m² av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.

1.1.9 Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner, trapp- og heishus kan tillates innenfor tillatt maksimal gesimshøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 50 m².



1.1.10 Støy

Alle boenheter skal ha minst ett soverom med vindu mot stille side (fasade med $L_{den} \leq 55$ dB fra veitrafikk).

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

Leilighetene innenfor felt KBA skal være gjennomgående. Unntaksvis tillates det at mindre leiligheter er ensidige.

1.1.11 Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses i henhold til enhver tids gjeldende avfallstekniske norm. Det skal etableres nedgravde løsninger innenfor felt f_RA. Renovasjonsanlegg skal tilpasses omkringliggende arealer.

1.1.12 Energi

Alle takflater som ikke brukes til uteopphold eller fordrøyning av regnvann, skal brukes til energiltak

Nye bygg innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til dette, og bygges slik at fjernvarme kan brukes.

1.1.13 Parkering

Parkering for BB og KBA skal etableres i felles parkeringsanlegg.

Det avsettes maks 0,9 bilparkeringsplasser per boenhet. Parkeringsplassene skal sikres til bruk for boligene og ikke fradeles uten samtykke fra kommunen.

Det skal etableres 9 gjesteparkeringsplasser.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser for forretning/bevertning/tjenesteyting innenfor o_PP. Minst en av disse skal være HC-parkering

5 av parkeringsplassene skal være HC-plasser, med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringsanlegg.

HC-plasser og gjesteparkering skal være felles for de aktuelle bruksenhetene

1.1.14 Sykkelparkering

Det avsettes min. 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet og min. 0,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning/tjenesteyting/ bevertning (for ansatte) i parkeringskjeller.

Sykkeloppstillingsplasser skal være tilpasset ulike typer sykler, som lastesykkel, sykkelvogner mv. med lademuligheter og låsbare løsninger.



I tillegg skal 50 sykkelparkeringsplasser være for kunder og besøkende og plasseres på bakkeplan og i tilknytning inngangspartier.

1.1.15 Avkjørsel

Avkjørselen er regulert med pil på plankartet.

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

1.2. Boligbebyggelse, BB

Innenfor BB skal det oppføres leilighetsbygg. Arealer under grunnvannstand må utføres med vanntett kjeller og hensynta løsning for tilstrekkelig drenering.

I bygg mot sør skal toppetasjen være min. 1,5 m inntrukket fra vegglinn mot daldraget i sør (Teglstien).

1.3. Kombinert bebyggelse og anlegg, KBA

KBA kan benyttes til bolig/forretning/bevertning/tjenesteyting.

Forretning/bevertning/tjenesteyting skal plasseres i 1. etasje mot Marviksveien og krysset Marviksveien/Nye teglverks vei. Det skal være min. 144 m² med publikumsretta funksjoner. I 1. etasje mot Marviksveien og krysset Marviksveien/ Nye teglverks vei tillates ikke bolig.

En 3,0 m-sone langs fasade mot Marviksveien skal utformes som møbleringssone. Møbleringssonen skal opparbeides bymessig med beplantning, utemøbler og korttidsparkering for sykler. Arealet kan benyttes i forbindelse med forretning/bevertning/tjenesteyting i 1. etasje i KBA. Utformingen av dekke mm. må være tilpasset utformingen foran flerbrukshallen og skolen. Utformingen skal fremgå av teknisk plan. Fortau og møbleringssone med belegg skal være gjennomgående ved utkjørselen fra parkeringskjeller for å markere at dette er en gangssone. Arealer under grunnvannstand må utføres med vanntett kjeller og hensynta løsning for tilstrekkelig drenering.

Innenfor felt KBA og langs med Nye teglverksvei skal det etableres private forhager som en overgangssone mellom bebyggelsen og fortau. Utformingen skal fremgå av situasjonsplan.

1.4. Renovasjonsanlegg, f_RA

f_RA er felles for BB og KBA.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5)

2.1 Tekniske planer

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.



Tekniske planer for vann, spillvann og overvann skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med kommunale normaler for vei, vann, spillvann, overvann og renovasjon.

Teknisk plan og landskapsplan skal være samordnet.

2.2 Annen veigrunn – grøntareal, o_AVG

O_AVG er en offentlig grønn rabatt.

2.3 Parkering, o_PP

Innenfor felt o_PP kan det etableres parkering til forretning/tjenesteyting og bevertning. Feltet skal være offentlig.

2.4 Bruk av veigrunn

Kjørevei o_KV-o_KV2 er offentlige.

Vei o_V er offentlig.

Fortau o_FO1-o_FO6 er offentlige.

Annen veigrunn – tekniske anlegg, o_AVT er offentlig.

Annen veigrunn – grøntareal, o_AVG er offentlig

2.5 o_FO1

Innenfor o_FO1 skal det mot Marviksveien etableres rabatt på minimum 3.0 m som skal inneholde trær.

Innenfor o_FO1 skal det i Nye teglverksvei langs med KBA etableres en grønn rabatt. Det skal etableres trær i henhold til landskapsplanen.

Trerekkene skal fremgå av teknisk plan og landskapsplan. Det skal tas stilling til type trær, størrelse og nødvendig beskyttelse/sikring/oppbinding.

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL. §§ 12-5 OG 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». Føringer i designmanual fra Marviksletta områdeplan skal innarbeides i landskapsplanen.

Landskapsplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av tursti
- Ras- og fallsikring
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger



Eika i o_FRI, pkt. 1 i naturmangfoldsrapporten, kan fjernes. Små ask innenfor BB skal flyttes til anvist sted i landskapsplanen.

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.

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

Ved fjerning av uønskede fremmede arter og massetransport av disse, skal det legges en plan som følger nasjonale veiledere. Nye masser som tilføres planområdet skal være rene, også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

3.1 Friområde, o_FRI

Innenfor o_FRI, skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Feltet skal være offentlig.

Innenfor o_FRI skal det opparbeides en møteplass som skal være offentlig.

3.2 Naturområde, f_GN

Innenfor f_GN, skal eksisterende terreng og vegetasjon i hovedsak bevares. Det tillates tilpasninger for å sikre gode overganger mot bebyggelse og gangarealer/beredskapsvei.

Trær med brysthøydiameter 30 cm skal bevares (brysthøyde=135cm). Undervegetasjon kan tynnes.

Feltet skal være felles for beboere i KBA og BB.

3.3 Tiltak mot spredning av fremmede arter

Før det gis igangsettingstillatelse til anleggsarbeid skal fremmede arter være kartlagt og bekjempet. Masser med fremmede arter håndteres spesielt. Parkslirekne skal fjernes fra tomta.

4. HENSYNSSONER (PBL. § 12-6)

4.1 Sikringszone – frisikt

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

5. BESTEMMELSEOMRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde #BG1

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres parkeringsanlegg. Anlegget skal plasseres under terreng og ikke være synlig, med unntak av ved innkjøring. Innkjøring skal skje inntil flerbrukshallen i Marviksveien.

Det kan etableres sportsboder til boligene, samt trapp/heis til overliggende bebyggelse innenfor området.

5.2 Bestemmelsesområde #1 og #2

Arealer merket med bestemmelsesområde #1 og #2 kan i anleggsperioden benyttes til bygge- og anleggsområde for å få gjennomført tiltaket.

For bestemmelsesområde # 1 skal terrenget fylles tilbake slik at terrengovergangen mellom byggeområdet og friområdet blir jevn og uten synlige skjæringer. Istandsetting og tilbakeføring skal være utført ved brukstillatelse.

Arealene kan ikke benyttes til byggetiltak (plattinger, boder ol.). Ved behov for ev. sikringstiltak må disse etableres innenfor denne sonen.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL. § 12-7)

6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a) godkjent landskapsplan.
- b) godkjente tekniske planer
- c) godkjent tiltaksplan for å håndtere forurensing i grunnen, jf. forurensingsforskriften kap. 2.

6.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, kal følgende foreligge / være ferdig opparbeidet:

- a) støyvurdering i henhold til punkt 1.1.10
- b) ras- og fallsikringstiltak

Krav til opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.3 Før det gis igangsettelsestillatelse til anleggsarbeid innenfor planområdet skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet iht. områderegulering for Marviksletta planID 1247:

- a) Gang/sykkelvei langs Østre Ringvei på strekningen Nye Teglverksvei til Marviksveien, med tilliggende krysninger, samt busslommer på strekningen.

6.4 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet før følgende tiltak er ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført iht. områderegulering for Marviksletta planID 1247:



- a) kryss Idunveien/Østre Ringvei/Njordsvei med tilhørende anlegg til og med kryss Njordsvei/ Industrigata. Det må finnes erstatningsløsning for 14 garasjeplasser for ei-endommene til Kongsgårdsletta Borettslag.
- b) kryss Østre Ringvei/Bispegra
- c) oppgradering av Østre Ringvei med tilhørende anlegg
- d) ny Vige Havnevei fra E-18 ved Narviga til påkobling til og med rundkjøring Stadion-veien/Nye Tegilverksvei.
- e) oppgradering av Kongsgård alle

6.5 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

6.6 Før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet skal:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer
- Eventuelle rassikringstiltak skal være gjennomført

Krav til opparbeidelse av grønnstruktur

6.7 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet skal følgende tiltak som nevnt i områderegulering for Marviksletta være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført:

- a) o_Park
- b) ny 11'er bane på Kongsgårdjordene

6.8 Før det kan gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse, skal nærmiljøpark ved Wilds Minne skole være oppgradert iht. områderegulering for Marviksletta planID 1247.

6.9 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet, skal følgende være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent landskapsplan:

- a) sandlekeplass innenfor o_FRI