

Plan nr. 1531

**Reguleringsbestemmelser for
Vardåsveien 73 - 75 Detaljregulering.**

Dato: 01.02.2023, revidert iht. bystyrets vedtak 22.03.2023, §1.1.3 og 1.3.5.

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Renovasjonsanlegg (BRE)

Innenfor formålet skal det etableres nedgravd avfallshåndtering i tråd med Avfall Sør sin avfallstekniske norm. f_BRE er felles for BKB1.

1.2 Uteoppholdsareal (f BUT)

Området er felles for boenheter i BKB1 og kan tilrettelegges for bruk gjennom etablering av stier, benker og andre fellesfunksjoner. Det kan tilrettelegges for infiltrasjon av overvann i stedlige markdekker og tilpasning til åpne vannspeil. Bruken av området skal fremgå av situasjonsplan.

1.3 Bolig/forretning/kontor (BKB1)

1.3.1. Bebyggelsestype

Innenfor BKB1 kan det oppføres bolig, forretning og kontor i blokk. I første etasje skal det etableres publikumsrettet virksomhet med inngang mot nord, på minimum 120m² BRA. Heldekkende folie på glassflater tillates ikke. I første etasje skal det etableres et fellesrom for boligene på minimum 90 m² BRA.

Innenfor BKB1 tillates inntil 32 boenheter.

Det skal etableres en skjæring som tar opp terrengsprang mellom o_S og BKB1. Skjæringen skal beplantes.

1.3.2. Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal.

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)

Mot Vardåsveien skal det etableres en transparent støyskjerm i BKB1 som vist i støyrapport datert Vianova 26.05.2020.

1.3.3. Plassering av bebyggelse

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

1.3.4. Utnyttelse

For BKB1 i 1. etasje er prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % BYA. På maksimal høyde ferdig gulv (FG) i 2. etasje tillates det for bestemmelsesområde # 1, 2 og 3 et bebygd areal på maks 360m² innenfor hvert bestemmelsesområde.

1.3.5. Høyder

Maksimal høyde ferdig gulv (FG) første etasje er angitt i plankart. Det tillates ikke overbygg for øverste terrasser mot vest, i fjerde etasje.

For **#1** er maksimal gesimshøyde c=+69,5 for 4. etasje. 4. etasje skal være tilbaketrukket minimum 1,5 meter mot nordsiden.

For **#2** er maksimal gesimshøyde c=+69,5 for 4. etasje. 4. etasje skal være tilbaketrukket minimum 1,5 meter på sørsiden.

For **#3** er maksimal gesimshøyde c=+69 for 4. etasje. 4. etasje skal være tilbaketrukket minimum 1,5 meter på sørsiden.

Maksimal gesimshøyde på bebyggelse mellom #1 og #2 er på c=+60.

Maksimal gesimshøyde på bebyggelse mellom #2 og #3 er på c=+56,5.

Gesimshøyder er satt 0,5 meter over ferdig gulv. Overkant rekkverk på balkonger / takterrasser kommer inntil 1,2 meter over ferdig gulv.

1.3.6. Terrengtilpasninger

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.3.7. Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Støttemurer over 1,5m skal avtrappes / terraseres.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

1.3.8. Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal ha flatt tak eller pulttak med vinkel mellom 0 og 10 grader.

Ny bebyggelse skal i hovedsak oppføres med tre som fasadekledning og bærende konstruksjoner. Unntatt fra dette er konstruksjoner under og mot terreng, og etasjer på gateplan tiltenkt publikumsrettede funksjoner.

Hele / deler av bærende konstruksjoner kan oppføres i lavkarbonbetong dersom klimaregnskap kan vise at man oppnår tilnærmet samme klimabelastning som ved bruk av tre.

Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale (grønne tak) som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Det tillates 10 ensidige leiligheter mot vest. Øvrige leiligheter skal være gjennomgående, med minst ett soverom på stille side.

1.3.9. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann med utgangspunkt i Vianova sitt VA-notat, datert 06.12.2022. Åpne vannspeil og bekkeløp tillates. Overvann skal løses på egen eiendom.

1.3.10. Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,5 m over øverste taknivå. Takoppbygg kan maksimalt dekke 16m² av de respektive byggenes totale takflater. Takoppbygg skal være inntrukket fra veggiv.

Tekniske installasjoner skal innebygges.

1.3.11. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

All parkering for boligbebyggelse skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. f_SPP1 og 2 er felles parkering på bakken for forretning/kontor og gjesteparkering for boliger.

Det avsettes 1 biloppstillingsplass pr. boenhet og 3 plasser pr 100 m² BRA forretning/kontor.

P-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

Det skal etableres 0,25 plasser til gjesteparkering pr. boenhet.

3 stk av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. I f_SPP1 skal denne ligge i tilknytning til inngangspartier. I parkeringskjeller skal disse ligge ved heis.

Parkeringsplasser i f_SPP1 og 2 skal etableres med armert gress.

1.3.12. Sykkelparkering

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 1 sykkel pr 100 m² BRA forretning, og 1,5 sykler pr 100 m² BRA kontor og 2 sykler pr boenhet. For forretning/ kontor skal minst halvparten plasseres under tak. For boliger skal alle plasser plasseres under tak.

1.3.13. Avkjørsel

Ny avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Det tillates 1 avkjørsel til BKB1 med maksimal bredde = 7,0 meter. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Avkjørsel til BKB1 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.

1.3.14 Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Kristiansand lufthavn

Det må ikke etableres bygg eller anlegg som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene (hinderflatene) i restriksjonsplanen for Kristiansand lufthavn.

Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 110 meter over havet, må tiltakshaver utarbeide risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt med hensyn til flysikkerheten. Søknad om forhåndsgodkjenning med tilhørende risikoanalyse for den planlagte kranbruken skal sendes Luftfartstilsynet via Avinor for påtegning.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for f_SKV, f_ST, f_SPA1 og f_SPA2.

Formålet O_S omfatter kjørebane, grøft, bussholdeplass og gang- og sykkelvei, og regulerer areal for framtidig utvidelse av Vardåsveien. Teknisk plan skal vise hvordan øvrige veiarealer tilpasses eksisterende vei i o_S. Siktforhold skal ivaretas iht. norm.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

Illustrasjonsplan/ landskapsplan datert Asplan Viak 07.11.2022 skal være førende for opparbeidelse av veiarealer. Torg f_ST skal opparbeides på myke trafikanters premisser. Det skal etableres markerte gangsoner i kjøresterkt materiale i f_ST, som vist på illustrasjonsplan/ landskapsplan. I det nordre arealet innenfor formålet BKB1 skal det etableres et fortau i minimum 1,5 meters bredde.

2.1. Bruk av veigrunn

Felt o_S skal være offentlig.

Fortau i det nordre arealet innenfor formålet BKB1 og f_SKV skal være fellesareal for delfelt BKB1, og gnr/bnr 58/413, 397, 319, 320, 318, 317.

Felt f_ST skal være fellesareal for delfelt BKB1 og gnr/bnr 58/413, 397 og 319.

Allmennheten skal sikres tilgang i f_SKV og f_ST og på fortau i det nordre arealet innenfor formålet BKB1. Det skal sikres tilgang til drift og vedlikehold av o_GF2 over f_SKV og f_ST.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. O_GF1 – o_GF4. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende «Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune».

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Beplantet skjæring mellom o_S og BKB1.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

- Lekeplass med flis, tilpasset eksisterende vegetasjon.
- Grussti som knytter o_GT1 og o_GT2 sammen.
- Sandlekeplass på minimum 250 m² i o_GF2

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

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

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

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Sikringssone - frisikt

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

4.2 Faresone - Høyspentanlegg

Det tillates ikke bebyggelse innenfor faresonen H370.

4.3 Hensynsone – bevaring naturmiljø –eiketre H560

Eiketre skal bevares og sikres i anleggsperioden. Tiltak som berører hensynsområdet skal godkjennes av kommunen.

4.4 Hensynsone – VA - anlegg

Det tillates ikke oppført bebyggelse i hensynsområdene H410.

Tiltak/ terrenginngrep/endret overdekning må avklares med ingeniørvesenet.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

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

- a) godkjent utomhusplan for o_GF1 – o_GF4, o_GT1 og o_GT2 og kvartalslekeplass på Vardåsheia gnr/bnr 59/27.
- b) godkjente tekniske planer.
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.

5.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BKB1 skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, f_SKV, f_ST, f_SPA1 og f_SPA2. være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer (eventuelt oppdelt i enkelttiltak, spesifisert med feltbenevnelser).

- b) området o_GF1 – o_GF4, o_GT1 og o_GT2 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) kvartalslekepass på eiendommen gnr/bnr 59/27 være oppgradert i tråd med godkjent utomhusplan.