

Plan ID 4204-1553

Reguleringsbestemmelser for VÅGSBYGD BYDELSSENTER DELFELT SS3 – detaljregulering

Dato: 25.03.2021 Revidert til 2.gangsbehandling 19.09.2022
Revidert etter sluttbehandling 02.01.2023.

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG - (PBL § 12-5)

1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

1.1.1 Tilgjengelighet (pbl §12-7)

1.1.2 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 10 m² og ha minimum 2,0 m dybde. Private, inngjerdede uteplasser på terreng, i tilknytning til utgang fra boliger på bakkeplan tillates etablert med inntil 75 m² pr bolig.

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)

1.1.3 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt fra dette er sykkelboder, terrengbearbeiding, skjæringer og forstøtningsmurer, som kan plasseres utenfor viste byggegrenser.

Der det er vist byggegrense skal bygninger plasseres i denne.

1.1.4 Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde ($G = \text{kote } x$) og mønehøyde ($M = \text{kote } x$) fremgår av plankartet.

1.1.5 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Ved større høydeforskjeller skal støttemurer/skjæringer terraseres tilsvarende 1,5 m høyde med en terrassebredde på 1,0 m.

1.1.6 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

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

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

1.1.7 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Ny bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Unntatt fra dette er konstruksjoner under og mot terreng, samt etasjer på gateplan tiltenkt publikumsrettede funksjoner, som tillates oppført i betong, mur eller stål i sin helhet. Det stilles krav om at det gjennomføres livsløpsanalyse (LCA) for bebyggelse, analysen skal vektlegges ved valg av bygningenes hovedkonstruksjon og fasadesystem slik at bygningen får best mulig klimaprofil.

1.1.8 Leilighetsstørrelser

Det skal være en variert leilighetssammensetning innenfor hvert delfelt. Innenfor hvert delfelt skal minimum 50% av boligene være over 50m². Leiligheter under 35 m² tillates kun unntaksvis.

1.1.9 Balkonger

Balkonger tillates utkraget uten understøttelse inntil 2,5 m utover byggegrense, men ikke utover tilstøtende arealbruksformål med unntak av mot f_SGT1 og o_SF1. Mot Kirsten Flagstadsvei og torget tillates utkragede balkonger i inntil samlet dybde 1,5 m utover byggelinje. Det skal være minimum 4,5 m fri høyde målt fra bakkeplan under utkragede bygningsdeler. Mot avfallsanlegg f_BRE skal det være minimum 9 meter fri høyde over avfallsanlegget. Innglassing av balkonger tillates kun mot Kirsten Flagstads vei.

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

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Utearealene i BS2, BBB1 og BKB1-3 skal ha minimum 50% permeable flater.

De deler av utearealet som skal opparbeides som grønn hage, skal ha vegetasjon og tilstrekkelig jordoverdekning til beplantning av trær, og til at dette bidrar til fordrøyning av regnvann.

1.1.11 Støy (pbl §12-7 nr 4)

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. Min. ett soverom skal være på stille side.

1.1.12 Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_BRE.

1.1.13 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.

16 p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. Minimum 5 stk HC-plasser skal være felles/gjest.

Det avsettes 0,75 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

For øvrige arealbruksformål skal det være sambruk for næring og gjest. Det skal det etableres 40 stk p-plasser i fellesanlegg til dette formålet. Plassene skal plasseres sentralt i p-kjeller.

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

1.1.14 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes areal til sykkelstativer under tak for 2 sykler pr boenhet. Inntil 50% av plassene kan etableres i sykkelbod på terreng. I tillegg skal det etableres 20 stk sykkeloppstillingsplasser på terreng for øvrige arealbruksformål.

1.1.15 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel til parkeringskjeller 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 formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

1.1.16 Nettstasjon

Nettstasjon for energiforsyning tillates etablert utenfor viste byggegrensener innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg. Avstand til offentlig vei må være min. 1 meter.

1.2 Bebyggelse og anlegg (PBL§12-5) – boliger BBB1

1.2.1 Utnyttelse og arealbruksformål

BBB1 – bolig, blokkbebyggelse – maksimalt BYA =600 m²

Det tillates i tillegg til ovennevnte utnyttelse etablert sykkelbod på terreng med inntil BYA=60 m²

1.2.2 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Byggene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Byggene skal ha en tydelig mønelinje som skal følge byggenes lengderetning, men skal ligge skråstilt i planet i forhold til denne. Gesimsen skråner fra maks laveste gesimshøyde til maks øverste gesimshøyde. Laveste gesimshøyde skal være mot sørvest. Øverste gesimshøyde skal være mot sørøst.

Felt BBB1

Maks laveste gesimshøyde = c+ 26,0

Maks øverste gesimshøyde = c+ 29,0

1.2.3 Tekniske installasjoner

I BBB1 skal tekniske installasjoner inngå i byggets volum og takform. Det tillates mindre oppbygg for gjennomføring av tekniske installasjoner med maksimalt mål (over høyeste punkt på skråflaten) b x l x h = 20 x 100 x 60 cm, maksimalt 5 stk pr bygg, og trukket inn min 2,0 m fra gesims.

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

Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak. Disse skal integreres i takflaten.

1.3 Bebyggelse og anlegg (PBL§12-5) – sentrumsformål BS1-2

1.3.1 Utnyttelse og arealbruksformål

BS1 – sentrumsformål - Maksimalt BYA = 700 m²

BS2 – sentrumsformål - Maksimalt BYA = 1500 m²

I sentrumsformål tillates ikke hotell/overnatting, grunnskole eller barnehage.

Det tillates i tillegg til ovennevnte utnyttelse etablert sykkelbod på terreng med inntil BYA=60 m² i hvert av feltene BS1 og BS2

Mot torget og Kirsten Flagstadsvei skal 1 etasje i BS1-2 forbeholdes publikumsrettede funksjoner.

Det tillates en næringsandel på maksimalt BRA=5000 m². Innenfor denne maksimalgrensen skal forretningsandel inkl servering på ikke overstige BRA = 2000 m² og kontorformål inkl offentlig og privat tjenesteyting ikke overstige BRA = 4000 m². Denne bestemmelsen gjelder for BS1-2 og for felt BKB2 i pkt 1.4.1.

1.3.2 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

I BS1-2 skal bygningene ha flatt tak.

1.3.3 Tekniske installasjoner

I BS1-2 tillates takoppbygg for heistårn inntil 3 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Heis-/trappetårn kan ha maksimalt BRA=35 m² pr stk. I BS1 tillates 2 stk trappe-/heistårn og i BS2 maksimalt 4 stk trappe-/heistårn. I tillegg tillates det takoppbygg for tekniske installasjoner inntil 1 m over tillatt gesimshøyde, trukket inn fra vegglinn innenfor en vinkel av 45 grader. Tekniske installasjoner skal innebygges og kan maksimalt utgjøre et BRA på inntil 5 m² pr stk. I BS1 tillates det inntil 3 oppbygg, i BS2 inntil 6 oppbygg. Etablering av solfangere/solcellepaneler som bygger maksimalt 50 cm over regulert gesimshøyde tillates.

Tekniske installasjoner for boliger skal separeres fra tekniske installasjoner for næringsvirksomheten slik at lukt- og støyplager unngås.

1.3.4 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (Pbl§ 12-7)

Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak.

1.4 Bebyggelse og anlegg (PBL§12-5) – boliger, forretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og servering BKB1-3

1.4.1 Utnyttelse og arealbruksformål

BKB1 – bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, maksimalt BYA = 700 m²

BKB2 – bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og bevertning,

maksimalt BYA = 470 m²

BKB3 – bolig, offentlig og privat tjenesteyting – maksimalt BYA=470 m²

I felt BKB3 tillates det i tillegg etablert sykkelbod på terreng med inntil 60 m² BYA.

1. etasje i BKB2 mot torget og Nordre Hovedgårdsvei forbeholdes publikumsrettede funksjoner. I 1.etasje i BKB3 kan det etableres publikumsrettede funksjoner. I etasjer over 1.etasje i BKB3 skal det kun etableres boliger. Maksimale arealer for de ulike arealbruksformål for felt BKB2 er angitt i pkt 1.3.1.

1.4.2 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Byggene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Byggene skal ha en tydelig mønelinje som skal følge byggenes lengderetning, men skal ligge skråstilt i planet i forhold til denne. Gesimsen skråner fra maks laveste gesimshøyde til maks øverste gesimshøyde. Laveste gesimshøyde skal være mot sørvest. Øverste gesimshøyde skal være mot sørøst.

I BKB1 skal bebyggelsen utformes som to separate bygg innenfor de viste byggegrenser.

Felt BKB1

Maks laveste gesimshøyde = c+ 27,0

Maks øverste gesimshøyde = c+ 30,0

Felt BKB2

Maks laveste gesimshøyde = c+ 26,0

Maks øverste gesimshøyde = c+ 29,0

Felt BKB3

Maks laveste gesimshøyde = c+ 29,0

Maks øverste gesimshøyde = c+ 33,0

1.etasje skal utformes som underetasje med tilbakefylling i bakkant mot terreng slik at skjæring mot tilgrensende areal blir redusert i høyde.

1.4.3 Tekniske installasjoner

I BKB1-3 skal tekniske installasjoner inngå i byggets volum og takform. Det tillates mindre oppbygg for gjennomføring av tekniske installasjoner med maksimalt mål (over høyeste punkt på skråflaten) $b \times l \times h = 20 \times 100 \times 60$ cm, maksimalt 5 stk pr bygg, og trukket inn min 2,0 m fra gesims.

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

Alle takflater som er egnet skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak. Disse skal integreres i takflaten.

1.5 Bebyggelse og anlegg – garasjeanlegg f_SPH

I felt f_SPH skal det etableres felles parkeringsanlegg for å ivareta parkeringskravene i pkt 1.1.13. Innenfor arealbruksformålet tillates også etablert nødvendige arealer for boder, lager, tekniske rom og kommunikasjonsveier tilhørende bebyggelsen over. I område f_SPH gjelder formålsgrense som byggegrense. f_SPH er felles for alle bruksenheter i planområdet.

1.6 Anleggseiendom (parkeringskjeller, pbl § 12-7 nr.2)

Det tillates etablert felles parkeringsanlegg under hele eller deler av BS1-2, BKB1-3 og BBB1, f_SGT1, o_SKV3 jfr. f_SPH. Dekket under uteområder skal dimensjoneres med minimum 1 m dybde, 1 m fra påstøp membran for vekstgrunnlag for store busker, beplantning og fordrøyning. Dekket under torg og vegformål, o_SKV3 og f_SGT1 skal dimensjoneres med minimum 1 m dybde fra påstøp membran. Alle utearealer over parkeringsetasje skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy.

1.7 Urbant landbruk

Innenfor felt BS1-2 og BKB3 kan det etableres felles drivhus, pallekarmer og kjøkkenhager. Drivhus kan etableres utenfor viste byggegrensener.

Det skal tilstrebes å beplante alle utearealer med frukttrær, bærbusker og andre spiselige vekster.

1.8 Interne gangveger

Det skal etableres interne gangveg som er felles for planområdet mellom grensen mot Vågsbygd skole og Torget, f_SGT1, samt etableres tilknytning mot kvartalslekeplass i sørøst. Dette skal opparbeides samtidig med utomhusarealene.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

Tekniske planer for vann og avløp 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 til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

2.1 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Vei o_SKV1-4 skal være offentlig.

Torg f_SGT1 skal være felles for BS1-2, BKB1-3 og BBB1

Vei f_SKV1 skal være felles for BS1-2, BKB1-3 og BBB1

Fortau o_SF1-2 skal være offentlig

2.2 Stasjons-/terminalbygg o_SST

I felt o_SST skal det etableres servicebygg/pauserom for kollektivtrafikksjåfører. Maks BYA=50 m². Det kan etableres sykkelparkering i tilknytning til o_SST.

2.3 Torg f_SGT1

Alle byrom og viktige forbindelser i/gjennom planområdet, herunder torg og gangforbindelser skal være allment tilgjengelige og ha mulighet for opphold.

Torg f_SGT skal opparbeides sammen med o_SKV3 slik at flaten oppleves som et sammenhengende uteromsgulv. Det tillates ikke etablert fast møblering eller andre installasjoner som hindrer trafikkbevegelsene i o_SKV3. o_SKV3 skal være kjøresterkt. Det tillates ikke parkering på torget.

3 GRØNTSTRUKTUR (PBL§12-5)

3.1 Naturområde GN

Arealet skal ikke opparbeides, men beholdes som naturområde/grøntstruktur

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 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7)

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

- a) Godkjente tekniske planer som inkluderer torget. Teknisk plan skal inkludere belysning langs Kristen Flagstads vei.
- b) Plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- c) Tinglyste rettigheter som sikrer allmehetens ferdsel i og gjennom området.

5.2 Rekkefølgekrav knyttet til igangsettingstillatelse for bebyggelse og anleggsarbeid

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid

- a) må plan for ivaretagelse av myke trafikanter i byggeperioden foreligge.
- b) skal atkomstveg fra Kirsten Flagstads vei, inn Nordre Hovedgårds vei og frem til planområdet være ferdig opparbeidet i samsvar med kart av 23.03.2021.
- c) innenfor BS1 og BKB3 skal eksisterende vei innenfor o_SKV4 og o_GF være utvidet til 6 meter bredde inkl. grøfter. Denne veien er midlertidig. Utvidelsen skal ikke berøre gnr/bnr 13/116, og det skal foreligge godkjent teknisk plan for utvidelsen.
- d) innenfor BKB1, BKB2, og BS2 skal o_SKV3, f_SKV1, f_SGT1 og f_BRE være ferdig opparbeidet. Unntatt fra dette er etablering av felles parkeringskjeller f_SPH, som kan etableres uavhengig av denne bestemmelsen.
- e) innenfor BBB1 skal o_SKV4, o_SF2 være ferdig opparbeidet.
- f) skal utbedring av overløpet ved Camilla Colletts vei og pumpestasjons/ledningsutbedring være gjennomført.
- g) skal fortau og belysning iht teknisk plan langs Kirsten Flagstadsvei skal være opparbeidet langs det aktuelle delfeltet som skal bygges ut, inklusive langs torget f_SGT1.
- h) skal sandleketilbudet i nordvestre delen av nærmiljøparken være ferdig opparbeidet.
- i) skal 2 daa av allmenn park i sørvestre delen av nærmiljøparken være opparbeidet eller sikret gjennomført

5.3 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i planområdet, skal

- a) 20 stk parkeringsplasser syd for planområdet være opparbeidet.

b) Tilstrekkelig renskapasitet for avløp i Bredalsholmen rensesanlegg være dokumentert

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.11.2022 som sak nr 252/22.

Plan og bygningssjefen