

## **Plan ID 4204-1553**

### **Reguleringsbestemmelser for VÅGSBYGD BYDELSSENTER DELFELT SS3 – detaljregulering**

Dato: 25.03.2021 Revidert etter 1.gangsbehandling 29.04.2021

## **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 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 10 m<sup>2</sup> og ha minimum 2,0 m dybde. Private, inngjerdete uteplasser på terreng, i tilknytning til utgang fra boliger på bakkeplan tillates etablert med inntil 75 m<sup>2</sup> 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 byggelinje 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 nabetomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Ved større høydeforskjeller skal støttmurer/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 tre som fasadekledning og bærende konstruksjoner. 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.

### **1.1.8 Balkonger**

Balkonger tillates utkraget uten understøttelse inntil 2,5 m utover byggegrense men ikke utover tilstøtende arealbruksformål, unntatt 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. Innglassing av balkonger tillates kun mot Kirsten Flagstads vei.

### **1.1.9 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)**

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Utearealene i BS2, BBB1-2 og BKB1-2 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.

### **1.1.10 Støy (pbl §12-7 nr 4)**

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

### **1.1.11 Krav til avfallshåndtering**

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

### **1.1.12 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.

### **1.1.13 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.

### **1.1.14 Avkjørsel (pbl §12-7)**

Det tillates 1 avkjørsel til parkeringskjeller med maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsel skal ha friskt 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.

### **1.1.15 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 BBB1-2**

### **1.2.1 Utnyttelse og arealbruksformål**

BBB1 – bolig, blokkbebyggelse – maksimalt BYA=470 m<sup>2</sup>

BBB2 – bolig, blokkbebyggelse – maksimalt BYA =600 m<sup>2</sup>

### **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+ 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.

Felt BBB2

Maks laveste gesimshøyde = c+ 26,0

Maks øverste gesimshøyde = c+ 29,0

### **1.2.3 Tekniske installasjoner**

I BBB1-2 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 m<sup>2</sup>

BS2 – sentrumsformål - Maksimalt BYA = 1500 m<sup>2</sup>

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

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

Det tillates en næringsandel på maksimalt BRA=5000 m<sup>2</sup>. Innenfor denne maksimalgrensen skal forretningsandel inkl servering på ikke overstige BRA = 2000 m<sup>2</sup> og kontorformål inkl offentlig og privat tjenesteyting ikke overstige BRA = 4000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 veggliv innenfor en vinkel av 45 grader. Tekniske installasjoner skal innebygges og kan maksimalt utgjøre et BRA på inntil 5 m<sup>2</sup> 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 energitiltak.

## **1.4 Bebyggelse og anlegg (PBL§12-5) – boliger, foretning, kontor, offentlig/privat tjenesteyting og servering BKB1-2**

### **1.4.1 Utnyttelse og arealbruksformål**

BKB1 – bolig, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, maksimalt BYA = 700 m<sup>2</sup>

BKB2 – bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og bevertning, maksimalt BYA = 470 m<sup>2</sup>

Mot torget og Kirsten Flagstadsvei skal 1 etasje i BKB2 forbeholdes publikumsrettede funksjoner. Maksimale arealer for de ulike arealbruksformål 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 byggegrensene.

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

### **1.4.3 Tekniske installasjoner**

I BKB1-2 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 1.1.12. Innenfor arealbruksformålet tillates også etablert nødvendige arealer for boder, lager, tekniske rom og kommunikasjonsveier tilhørende bebyggelsen over. I område f\_SPH gjelder formålsgrænse som byggegrænse. 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, BKB1-2 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 BBB1 kan det etableres felles drivhus, pallekarmer og kjøkkenhager.

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

## **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\_SKV1-3 skal være offentlig.

Torg f\_SGT1 skal være felles for BS1-2, BKB1-2 og BBB1-2

Vei f\_SKV1 skal være felles for BS1-2, BKB1-2 og BBB1-2

Fortau o\_SF1-2 skal være offentlig

### **2.2 Stasjons-/terminalbygg o\_SST**

I felt o\_SST skal det etableres servicebygg/pauserom for kollektivtrafikk sjåførere. Maks BYA=50 m<sup>2</sup>.

### **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 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.

## **5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7)**

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

1. Godkjente tekniske planer som inkluderer torget
2. Plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
3. Tinglyste rettigheter som sikrer allmehetens ferdsel i og gjennom området.

### **5.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal**

1. o\_SKV3, f\_SKV1 og tilhørende infrastruktur i bakken være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer. Unntatt fra dette er etablering av felles parkeringskjeller f\_SPH, som kan etableres uavhengig av denne bestemmelsen.
2. Utbedring av overløpet ved Camilla Colletts vei og pumpestasjons/ledningsutbedring være gjennomført.

3. Fortau langs Kirsten Flagstadsvei være opparbeidet langs det aktuelle delfeltet som skal bygges ut, inklusive langs torget f\_SGT1.
4. Sandleketilbudet i nordvestre delen av nærmiljøparken være ferdig opparbeidet.
5. 2 daa allmenn park i sørvestre delen av nærmiljøparken, være opparbeidet eller sikret gjennomført
6. Atkomstveg fra Kirsten Flagstads vei, inn Nordre Hovedgårds vei og frem til planområdet være ferdig opparbeidet i samsvar med kart av 23.03.2021.

### **5.3 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i planområdet, skal**

1. 20 stk parkeringsplasser syd for planområdet være opparbeidet.