

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å utvikle Grim torv som et attraktivt områdesenter med bymessig karakter og høy utnyttelse. Det skal etableres et variert bymiljø med sammenveving av handel og boliger, og med ulike boligtyper og fokus på grønn mobilitet. Planen sikrer en blanding av bevaringsverdig industribebyggelse og ny arkitektur.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg i felt BS1 og BS2

2.1.1 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankart.

Balkonger og terrasser kan plasseres inntil 1,5 meter utenfor byggegrenser vist på plankartet. Balkonger forutsetter 4 meter fri høyde over bakkeplan. Med mindre annet er angitt i plankart og reguleringsbestemmelser, er byggegrense lik formålsgrense.

I felt BS1-4 kan balkonger tillates utkraget inntil 1,5 meter ut over formålsgrensen mot Grim torv og Møllevannsveien. Balkonger forutsetter 4 meter fri høyde over bakkeplan. I felt BS1-6 skal balkonger og øvrige bygningsdeler, inkl. overliggende fasader ligge innenfor regulert byggegrense langs Setesdalsveien. En sammenhengende underetasje tillates etablert under utbyggingsfelt BS1, vist på plankart på vertikalnivå 1.

2.1.2 Utnyttelse (pbl §12-7)

Bebyggd areal (BYA) er angitt på plankartet.

Bebyggelse under terreng er vist på plankart i vertikalnivå 1. Fra parkeringskjeller på kote C+13,5 kan det etableres 3 etasjer som er helt eller delvis under grunn. Maksimal utnyttelse for bebyggelse under terreng, vist i plankart på vertikalnivå 1.

2.1.3 Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale tillatte gesimshøyde ($g = C+$) og maksimale mønehøyde ($m = C+$) fremgår av plankartet. Ved pulttak gjelder maksimal mønehøyde = maksimal gesimshøyde.

2.1.4 Utforming av bebyggelse og byrom (pbl §12-7)

Ny bebyggelse skal oppføres i et samtidsarkitektonisk formspråk med materialitet, form og stil som harmonerer og respekterer de kulturhistoriske verdiene i området. Det skal tilstrebes differensiert og mangfoldig uttrykk og materialbruk.

Lange fasader skal brytes opp for å motvirke monotoni og repetisjon, og for å skape variasjon. Det tilstrebes at lange fasader over 12 m brytes opp med variert materialbruk og vertikale og horisontale sprang.

Fasader med publikumsrettede virksomheter skal hovedsakelig bestå av transparente material.

Alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Torvene skal opparbeides som byrom med høye estetiske kvaliteter i belegning, belysning og møblering. Det skal varieres mellom ulike materialer og det tillates ikke asfalt.

Felt BS1-1, BS1-5-7 og BS1-9:
Bebyggelsen skal utformes med saltak.

Felt BS1-2:
Bebyggelsen skal utformes med saltak og/eller pulttak.

Felt BS1-3:
Bebyggelsen skal utformes med en kombinasjon av saltak, pulttak og flatt tak.

Felt BS1-4:
Bebyggelsen skal utformes med en kombinasjon av saltak og flatt tak.

Felt BS1-8:
Bebyggelsen skal utformes med pulttak, eller en kombinasjon av pulttak og flatt tak.

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

Prinsippene for overvannsløsning er fastsatt i overordnet VA rammeplan, datert 09.06.2022 skal følges.

2.1.6 Tekniske installasjoner/takhager (pbl §12-7)

Takoppbygg for tekniske installasjoner/støyskjerm og heistårn/trapperom kan tillates inntil 4 meter over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg skal være minst mulig og skal maksimalt dekke 30 m² av byggets totale takflate. Takoppbygg, med unntak av trapp og heis, skal være inntrukket minimum 3 meter fra veggiv innenfor en vinkel av 45 grader. Tekniske installasjoner skal innebygges.

2.1.7 Støy og luftkvalitet (pbl §12-7 nr 4)

Alle boenheter skal ha tilgang til utearealer som tilfredsstillende grenseverdiene for Lden 55 dB.

Barnehage må ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende lydnivå fra vegtrafikk som innfrir Lden 55 dB.

Tiltak mot støy på uteoppholdsareal skal vises løst ved søknad om tiltak.

Der støynivået utenfor boligfasaden har en døgnekivalent på mer enn 55 dB(A) skal alle leiligheter ha minimum ett soverom mot stille side. Det tillates ensidige leiligheter mot stille side.

Det kan unntaksvis tillates dempet fasade for hjørneleiligheter som ikke kan oppnå stille side for min. ett soverom.

Friskluftinntak skal etableres lengst mulig vekk fra luftforurensningskilde, og etableres høyest mulig opp i bebyggelsen.

2.1.8 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7 nr 4)

For hver boenhet skal det avsettes 20 m² uteoppholdsareal.

Minimum 40 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være min. 5 m² og ha min. 1,2 m dybde. Øvrig uteoppholdsareal kan dekkes på felles takhage.

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).

2.1.9 Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. gjeldende avfallsteknisk norm. Nedgravd renovasjon skal plasseres i bestemmelsesområde #4.

2.1.10 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

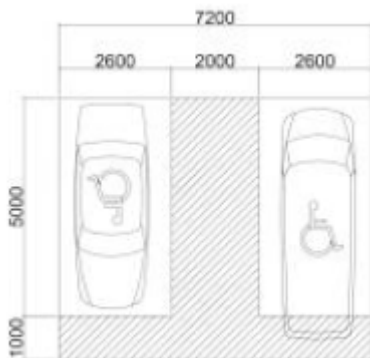
Det skal avsettes maksimalt 0,8 biloppstillingsplasser pr. boenhet inkl. gjesteparkering.

Det skal avsettes maksimalt 2,2 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA forretning, offentlig og privat tjenesteyting og bevertning.

Det skal avsettes maksimalt 1 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA kontor.

Det skal avsettes maks 10 biloppstillingsplasser til barnehagen. Det må sikres en trygg gangvei til barnehagens inngang fra parkeringsplass.

10 av biloppstillingsplassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 3,6 m. Det kreves min. 2 sammenstilte HC-plasser for denne bredden. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller. HC-plasser og gjesteparkering skal være felles.



Prinsippkisse for 2 HC-plasser

All parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng, fra kote C+ 13,5.

2.1.11 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 1 sykkel pr 100 m² forretning offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og 1,5 sykler pr. 100 m² BRA kontor. Det avsettes 2 sykler pr boenhet. Arealet skal være overbygd.

2.1.12 Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler med maksimal bredde = 14,0 meter for felt BS1 og 7 meter for felt BS3 skal plasseres som vist med pil på plankartet.

Avkjørsler 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.

2.1.13 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Det tillates mindre justeringer inntil 0,5 meter av terrenghøyder vist på plankart, for å ivareta sammenhenger mellom planområdet og tiliggende arealer.

2.1.14 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Det skal tilstrebes natursteinsmurer i felt o_GF1 og GN. Disse 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.

2.2 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

2.2.1 Bebyggelsestype og bruk (pbl §12-7)

Det tillates forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og bevertning i felt BS2.

Forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og bevertning i BS1 skal lokaliseres i 1-3. etasje fra kote 16 mot byrom i felt BS2, Mølletorvet, inkl. trappeløsning opp til kote 27.

1. etasje mot gate og/eller byrom (byrom mot Møllevannsveien i felt BS1 på kote 27, og/eller i 1. etasje mot Grim torv (gate) og Setesdalsveien) i BS1 skal inneholde forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og bevertning.

Det kan etableres barnehage i delfelt i BS1-1. Maks 800 m² BRA.

Det skal legges opp til variert boligfordeling, med leiligheter og rekkehus. Det kan etableres maks. 25 000 m² BRA bolig.

Det tillates uteservering mot tiliggende byrom.

I felt BS3 skal eksisterende bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder videreføres. Mindre tilbygg og ombygninger kan tillates.

2.2.2 Utforming av uteoppholdsareal (pbl §12-7)

Uteoppholdsareal på lokk må sikres tilstrekkelig jorddybde. Det skal dimensjoneres slik at dekke tåler utrykningskjøretøy og en jordoverdekning på min. 70 cm jorddybde. Oppbygging med drenering, masser, dekker og fundamentering over parkeringskjeller skal fremgå av situasjonsplan.

For felt BS1 gjelder;

Det tillates etablert felles takhager og takterrasser.

Det kan etableres maksimalt ett drivhus på inntil 30 m² i hvert av de to gårdsrommene som bli dannet av boligbebyggelsen. Ved oppføring av drivhus skal disse utformes i glass, med saltak.

Drivhuset er felles for tilgrensende boliger.

Det kan etableres sykkelparkeringshus på inntil 200 m².

Det skal etableres en sandlekeplass på minimum 250 m² (bestemmelsesområde #2). Den skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan. Allmennheten skal sikres tilgang.

Utvendig lekeareal for barnehagen er min. 1700 m². Uteareal tilknyttet barnehage er omfattet av bestemmelsesområde #7.

Det kan etableres en trappeløsning ved Stemmen (H570_1). Det kreves ikke universelt utformet tilgang for denne traseen.

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

Nettstasjoner (pbl §12-7)

Eksisterende energianlegg, o_BE, skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for vann og avløp, overvann, samferdselsanlegg for felt o_SV2 og fortau langs Møllevannsveien og Grim torv som vist på plankartet. Veilinjer vist på plankart kan justeres i teknisk plan.

For tiltak som berører kommunale veier skal det foreligge teknisk plan som skal godkjennes av Kristiansand kommune før det kan gis tillatelse til tiltak.

For tiltak som berører riks- og fylkesvei skal det foreligge teknisk plan som er godkjent av Statens vegvesen og fylkeskommunen før det kan gis tillatelse til tiltak.

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 henholdsvis til enhver tids gjeldende kommunale normaler og gjeldende normaler for riks- og fylkesveier.

3.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7)

Felt o_SV1 og o_SV4 er offentlig. Innenfor arealet kan det etableres kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn – teknisk anlegg, annen veggrunn – grøntareal.

Felt o_SV2 er offentlig og det skal etableres rundkjøring. Innenfor arealet kan det etableres kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn – teknisk anlegg, annen veggrunn – grøntareal.

Felt o_SV3 er offentlig. Innenfor arealet skal det etableres kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn – teknisk anlegg, annen veggrunn – grøntareal. Det tillates etablering av sykkelveg/-felt, og kollektivholdeplass (bussholdeplass, busslomme og leskur/plattformtak). Leskur/ plattformtak skal ikke være til hinder for myke trafikanter.

Felt o_SV5 er offentlig. Innenfor arealet kan det etableres gang-/sykkelveg, annen veggrunn – teknisk anlegg, annen veggrunn – grøntareal.

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

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

- a) Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- b) Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- c) Utforming og møblering av lekeplasser.
- d) Utforming av turveier.
- e) Ras- og fallsikring.
- f) Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- g) Kotekart med nytt og eksisterende landskap.
- h) Ny vegetasjon, murer/gjerder.
- i) Trappeforbindelse ved Stemmen og tilpassing mot eksisterende fjell/terreng.
- j) Turvei innenfor felt o_GF1
- k) Opprensning og opprydning av området ved Stemmen.
- l) Dammen og kanting i naturstein skal rehabiliteres.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

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

4.1. Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Felt o_GF1 er offentlig. Det kan opparbeides turvei med bredde inntil 4 meter inkl. skulder fra Møllevannsveien til Setesdalsveien.

Felt o_GF2 er offentlig.

Felt o_GF3 er offentlig sandlek.

4.2. Blå/grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Felt GN er privat. Deler av arealet kan overbygges med halvtak. Eksisterende trær skal bevares.

4.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)

O_VFV1-VFV2 skal være offentlige. Dammen og kanter av naturstein kan rehabiliteres.

5 Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1. Sone med angitte særlig hensyn – bevaring av kulturmiljø (H570)

Formålet med vernet er å sikre de kulturhistoriske verdiene som er knyttet til industrihistorien i området. Eksisterende bygninger og anlegg, markert H570_2 og H570_3 på plankartet, tillates ikke revet. Bevaringsverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk,

detaljering, form og fargebruk.

Møllevannsstemmen, H570_1, kan delvis tas ned for gjenoppbygging og istandsettelse. Tiltaket skal være en del av utomhusplan.

Det er ikke tillatt med varige eller midlertidige inngrep som medfører skade på stemmen, møllebygningen eller lagerbygningen.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges byantikvaren til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

5.2 Sone med angitte særlig hensyn – ras og skredfare (H310)

Innenfor sonen skal det av geoteknisk fagkyndig utføres geoteknisk utredning og lages tiltaksplan som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak (bygg, terrengarbeider, anleggsarbeider, endring av grunnvannsstrømmer) før tillatelse kan gis.

6. Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en allment tilgjengelig passasje gjennom bebyggelsen, som tilrettelegger for fri ferdsel for de gående og syklende, med en bredde på min. 3, 5 meter. Passasjen tillates overbygget. Fri høyde skal være min. 3 m. Passasjen skal være allment tilgjengelige til enhver tid.

Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en sandlekeplass.

Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en allment tilgjengelig passasje gjennom hver sammenhengende bygningskropp. Hver passasje skal ha en bredde på min. 3,5 meter. Passasjene tillates overbygget. Fri høyde skal være min. 5 m. Krav til fri høyde gjelder ikke for overbyggets understøttede konstruksjoner.

Bestemmelsesområde #4

I bestemmelsesområdet skal det etableres byrom/torv.

Passasje

Passasjen skal være allment tilgjengelig til enhver tid og koble sammen byrom på ulike høydenivåer mellom kotene 16 og 27. Passasjen skal ha minimum én kobling/åpning til Møllevannsveien til Grim torv og en kobling/åpning til torvet i felt BS2.

Det skal etableres en passasje (rampe er ikke tillatt) gjennom bebyggelsen. Denne skal ha en gjennomgående minimumsbredde på 8 meter og tillates overbygget med balkong.

Trappeløsning og heis

Det skal etableres en trappeløsning (rampe ikke tillatt) mellom torvet i BS1 (kote 16) og torvet i BS2. (kote 27). Tilgjengelighet skal sikres ved en heisløsning. Trappen og heisen skal være allment tilgjengelig i forretningenes åpningstider. Heisen skal være transparent. Trappen skal opparbeides med kvaliteter i belegning og belysning.

Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning på torvarealet.

Bestemmelsesområde #5

Det skal etableres en åpning gjennom bebyggelsen. Åpningen tillates overbygget. Min. fri høyde skal være 4 m. Krav til fri høyde gjelder ikke for overbyggets understøttede konstruksjoner. Åpningen skal være allment tilgjengelig til enhver tid.

Bestemmelsesområde #6

Bekken kan åpnes. Gang- og sykkelvei kan reetableres.

Bestemmelsesområde #7

Det skal etableres uteareal i tilknytning til barnehage i delfelt BS1-1.

Bestemmelsesområde #8

Eksisterende bygning skal flyttes ut av planområdet.

Bestemmelsesområde #9

Sekketransportøren skal bevares.

6.2 Bestemmelsesområder (pbl § 12-7) - midlertidig bygge- og anleggsområde

Området merket som midlertidig bygge- og anleggsområde kan i anleggsperioden benyttes til rigg- og anleggsområde for etablering av rundkjøring, O_SV2. Området skal etter endt bruk istandsettes og revegeteres. Området skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at det regulerte veianlegget er tatt i bruk.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i felt BS1, skal det foreligge

- a) godkjente tekniske planer.
- b) plan for håndtering av overvann som viser at alt overvannet er håndtert lokalt.
- c) godkjent utomhusplan for o_GF3.
- d) tiltaksplan som viser at hensynssone H570_1-3 blir sikret mot skade i anleggsperioden.
- e) riggplan som også skal vise trygg fremkommelighet for kollektivtrafikk og myke trafikanter.
- f) det skal utføres nærmere utredning av maksimalt flomnivå for bygninger under kote C+16. Det skal også utføres flomsikringstiltak ved behov.
- g) tiltaksplan for håndtering av svartelistede arter med høy risiko.

7.2 Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i felt BS1, skal

- a) tiltaksplan for terrenginngrep som må godkjennes av kommunen, jf. forurensningsforskriftens kap. 2.
- b) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- c) eksisterende kvartalslekeplass i Fagerdalsveien være oppgradert med et flerbruksapparat og egentreningsfelt med underlag.
- d) eksisterende sandlekeplass, o_GF3 være oppgradert med ett flerbruksapparat, sitteplass med dekke, grill og beplantning.
- e) eksisterende bolig innenfor bestemmelsesområde # 8 skal være flyttet ut av området.

7.3 Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse i felt BS1, skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for o_SV2 og fortau langs Mølle vannsveien og Grim torv være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) allé langs Setesdalsveien skal være reetablert med småbladlind, med en stammeomkrets på 20-25 cm i henhold til normaler for utomhusanlegg for Kristiansand kommune.
- c) sandlek innenfor bestemmelsesområde #2 skal være ferdig opparbeidet og sikret allmenn tilgjengelig.

7.4 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i felt BS2, skal det foreligge

- a) plan for håndtering av overvann som viser at alt overvannet er håndtert lokalt. Riggplan som også skal vise trygg fremkommelighet for kollektivtrafikk og myke trafikanter.

7.5 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt H310, skal det foreligge

- a) geoteknisk utredning og tiltaksplan som dokumenterer tilstrekkelig geoteknisk sikkerhet for ethvert tiltak, jfr krav i § 5.2.

7.6 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid i felt H310, skal

- a) tiltak være gjennomført som følge av geoteknisk utredning og tiltaksplan.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 21.06.2023 som sak nr. 127/23

Plan- og bygningsjefen.