

## **Plan nr. 1502**

### **Reguleringsbestemmelser for Skogen borettslag. Detaljregulering**

Dato:03.03.21

Revidert etter vedtak i BSU 22.04.21

#### **1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)**

##### **Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)**

###### 1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BBB1-BBB2 skal det oppføres leiligheter i blokk.

BBB3 – BBB6 skal eksisterende boligblokker videreføres.

Innenfor BKS skal eksisterende konsentrert småhusbebyggelse videreføres.

Innenfor BBB1 tillates eksisterende bebyggelse revet og 3 blokker med til sammen inntil 57 boenheter oppført. Innenfor byggeområde skal det oppføres en nettstasjon. Plassering avgjøres i samråd med Agder energi.

Innenfor BBB2 tillates eksisterende bebyggelse revet og 3 blokker med til sammen inntil 55 boenheter oppført.

Innenfor BKS skal eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder videreføres.

Innenfor BBB3-BBB6 tillates inntil 134 boenheter. Eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder skal videreføres med unntak av funksjonsmessige oppgraderinger av fasader tillates.

Det tillates tilbygg for trapp-/heishus innenfor byggegrense i tillegg til eksisterende utnyttelse. Høyde tillates maks. 3 meter over eksisterende bebyggelses gesimshøyde.

###### 1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

Boenhetene i feltene BBB1-BBB2 skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

###### 1.1.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes min. 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

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).

Innenfor henholdsvis felt o\_GF5 og o\_GF6 skal det etableres sandlekeplass på minimum 250 m<sup>2</sup>. Disse skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeplassen skal fremgå av situasjonsplan. Allmennheten skal sikres tilgang.

#### 1.1.4. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt dette er: mindre bygg på inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, som ikke anvendes til beboelse. Tiltak kan ha maks. mønehøyde på 4 meter og maks. gesimshøyde på 3 meter.

#### 1.1.5. Utnyttelse (pbl §12-7)

BBB1: Bebygd areal (BYA) = 1600 m<sup>2</sup> BYA

BBB2: Bebygd areal (BYA) = 1600 m<sup>2</sup> BYA

#### 1.1.6. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x) og topp grunnmur (TG = kote X) fremgår av plankartet.

#### 1.1.7. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

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

#### 1.1.8. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. 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.

#### 1.1.9. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

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

Innenfor BBB1 og BBB2 skal bebyggelsen fordeles på tre volumer i hvert av feltene. Volumene skal være rimelig jevnt fordelt i fotavtrykk, og volumene skal harmonere i rytme og repetisjon.

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Det stilles krav om at det gjennomføres livsløpsvurderinger (LCA) for bebyggelsen, analysen skal vektlegges ved valg av bygningenes hoved konstruksjon og fasadesystem slik at bygningen får best mulig klimaprofil.

Ved fallende terreng skal fasademateriale føres ned til terreng for bebyggelse i BBB1 og BBB2. Med bebyggelse forstås leilighetsbygg og tilhørende parkeringskjeller.

Flate takarealer som ikke brukes til fordrøyning og terrasser skal brukes til fornybar energiproduksjon som for eksempel solceller, solfanger etc.

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

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann, som beskrevet i fagrapport overvannshåndtering utført av Vianova den 12. juni 2020.

#### 1.1.11. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt ha en størrelse på 15 m<sup>2</sup>. Takoppbygg skal være inntrukket minimum 4 m fra vegg/innenfor en vinkel av 45 grader.

Tekniske installasjoner skal innebygges.

#### 1.1.12. Støy (pbl §12-7 nr 4)

Min. ett soverom skal være på stille side.

#### 1.1.13. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

I parkeringskjeller BG1 skal det etableres min. 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet for BBB1, 0,98 biloppstillingsplasser per boenhet for BBB3-BBB6 og 3 felles HC-plasser.

I parkeringskjeller BG2 skal det etableres min. 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet for BBB2, 0,98 biloppstillingsplasser per boenhet biloppstillingsplasser for BBB3-BBB6 og 3 felles HC-parkeringsplasser.

For BBB1-BBB6 skal det etableres 0,18 gjesteparkeringsplasser.

#### 1.1.14. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler per boenhet. Halvparten skal plasseres under tak.

#### 1.1.15. Stiforbindelse (pbl §12-7 nr 7)

Eksisterende stiforbindelse gjennom BBB1 fra Blyveien til Tinnheiveien skal videreføres som snarvei gjennom BBB1 og vises på situasjonsplan og offentlighetens adkomst sikres.

#### 1.1.16. Urbant landbruk

Innenfor felt BBB1 – BBB6 kan det etableres felles drivhus, pallekarmer og kjøkkenhager.

Det skal tilstrebes å beplante BBB1 og BBB2 med frukttrær, bærbusker og andre spiselige vekster.

### **Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)**

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Det skal etableres nedgravd løsning for BBB1-BBB6.

BRE1 er felles for BBB1 og BBB6

BRE2 er felles for BBB4 og BBB5

BRE3 er felles for BBB2 og BBB3

## **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)**

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. 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 en hver tid gjeldende kommunale normaler.

### **Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).**

Felt/vei o\_SKV1-o\_SKV3, o\_SF1-o\_SF3 og o\_SGS1-o\_SGS3 skal være offentlig.

### **Parkering (pbl § 12-7).**

Områdene kan benyttes til parkering.

f\_SPA1 er felles for beboere i BBB3.

o\_SPA2 er offentlig.

f\_SPA3 er felles for beboere i BBB4, BBB5 og BBB6.

o\_SPA4 er offentlig.

o\_SPA5 er offentlig.

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

Det skal utarbeides utomhusplan for GF1 GF6. 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".

Utomhusplanen 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 turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

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.

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

### **Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)**

Innenfor o\_GF1, f\_GF2, o\_GF3, f\_GF4 og f\_GF4 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Innenfor o\_GF5 og o\_GF6 kan det etableres lekeplass.

## **4. Hensynssoner (pbl § 12-6)**

### **4.1 Hensynssone – H410**

Titak innenfor H410 skal avklares med og godkjennes av kommunen. Hensynssone vist i plankart nivå 1 gjelder tiltak over og under bakken.

### **4.2 Sikringsone – 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) godkjent utomhusplan med tiltaksplan for forurensede masser i Grønndalen.
- b) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert.
- c) Undersøkelser for eventuelle forurensninger i grunnen.
- d) godkjente tekniske for planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

### **5.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 og BBB2 skal**

- a) Grønndalen med snarvei være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) bom som vist i plankart være etablert.

### **5.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB1 skal**

- a) området o\_GF5 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Snuhammer sør for o\_SGS4 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- c) f\_BRE1 og f\_BRE2 være etablert.
- d) o\_SGS1 og o\_SGS2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- e) midtrabbatt i krysset Tinnheiveien/Messingveien være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- f) flytting av busstopp og etablering av ventebu langs o\_SGS2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- g) sikt i krysset Tinnheiveien/Messingveien være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

### **Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB2 skal**

- a) området o\_GF6 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- b) Snuhammer som vist i plankartet nord for o\_SGS4 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- c) f\_BRE3 være etablert.
- d) fortau fra Molybdenveien inn Manganveien være forlenget og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- e) Oppstramming av fortau langs Tinnheiveien ved fotgjengerfelt o\_SF1 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- f) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

### **5.3 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 og BBB2 skal**

- a) parkeringsplasser for BBB3-BBB6 være opparbeidet.