

# Reguleringsplan for Langenesåsen Øst

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 1640

Saksnummer PLAN-22/01995 og 2022022898

Dato: 11.01.2024

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur med 72 boenheter på Langenes i Søgne i Kristiansand kommune.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer kan plasseres i nabogrense. 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.

Forstøtningsmurer høyere enn 1,5 meter fremgår av plankartet.

### 2.2 Overvannshåndtering (pbl §12-7)

Overvannshåndtering skal inngå som en del av teknisk plan. Overvann skal ledes via trygge flomveier til terreng i nordøst. Tomtas ubebygde del skal i hovedsak ha permeable flater som infiltrerer regnvann.

### 2.3 Illustrasjonsplan (pbl §12-7)

Hovedløsning vist i illustrasjonsplan datert 20.11.2023, skal legges til grunn for utarbeidelse av teknisk plan og landskapsplan og utforming av private uterom.

### 2.4 Grønt- og friområder

Eksisterende vegetasjon og markflater skal bevares og beskyttes, inntil godkjent landskapsplan foreligger.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

## 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1-BF7 og BK1-BK8)

#### 4.1.1.a Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal (BYA):

Bebyggelsestype	Felt	BYA (m <sup>2</sup> ) per regulert tomt
Enebolig	BF1, BF2, BF3, BF5, BF6, BF7	270
Enebolig	BF4	320
2-mannsbolig	BK1, BK2, BK3	350
4- mannsbolig	BK4	400
Rekkehus	BK5	550
Kjedehus	BK6	770
Rekkehus eller 2-mannsbolig	BK7	1250
Rekkehus eller 2-mannsbolig	BK8	1040

#### 4.1.1.b Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt dette er:

- Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrensen mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrensen mot vei.
- Garasje og frittliggende bygg tillates 1m fra grense mot naboeiendom.
- Mindre tiltak kan etableres i nabogrense.
- Terrenginngrep i tråd med SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav f) punkt 7.
- Levegger i tråd med SAK 10 § 4-1 bokstav f) punkt 1 og 2. Dette gjelder ikke mot offentlig vei.
- Murer som nevnt i kap 2.1
- Innenfor felt BK1-BK3 og felt BK5-BK8 tillates eiendommene delt slik at det etableres en eiendom per boenhet.

#### 4.1.1.c Høyder

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

Høyde gulv 1.etg ( $H01 = \text{kote } x$ ) fremgår av plankartet.

Der høydene er angitt som intervall, skal bebyggelsen trappes i samsvar med veiens stigning.

#### 4.1.1.d Utforming av bebyggelsen

Bygninger i felt BF1, BF2, BF4, BK1 og BK4 skal ha flatt tak

Bygninger i felt BF3, BF5-BF7, BK2-BK3 og BK5-BK8 skal ha saltak med vinkel mellom 27 og 35 grader.

I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner. Bebyggelse skal ha jordfarger.

Det legges til rette for at garasjer kan opparbeides enten med flatt tak eller saltak. Frittliggende garasje skal ha samme utforming som boligen.

Det tillates takterrasse, enten over garasje eller over deler av boligen.

#### *4.1.1.e Avkjørsel*

Det tillates 1 avkjørsel pr boenhet.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal bredde på avkjørsel skal være 7 m. I felt BK5-BK8 er maksimal bredde på avkjørsel 5 m. Utforming av avkjørsel skal vises på situasjonsplan.

#### *4.1.1.f Parkering*

Det avsettes maksimalt 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

#### *4.1.1.g Sykkelparkering*

Det avsettes min. 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet.

### *4.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF1-BF7)*

#### *4.1.2.a Bebyggelsestype*

Innenfor felt BF1-BF7 skal det oppføres eneboliger med 1 boenhet pr tomt.

#### *4.1.2.b Garasjer*

Innenfor felt BF1-BF7 kan det oppføres en garasje/carport på inntil BYA=40 m<sup>2</sup> pr. regulert tomt og med maks gesimshøyde 3,0 meter og maks mønehøyde 5,5 meter over ok. gulv 1. etg. Frittliggende garasje skal ha samme takform og takvinkel som bolig. Det skal i tillegg sikres en biloppstillingsplass foran hver garasje.

#### *4.1.2.c Tilgjengelighet*

Boenhetene i felt BF4-BF7 skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

#### *4.1.2.d Krav til uteoppholdsareal*

For hver boenhet skal det avsettes 80m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Minimum 50% av uteoppholdsareal skal være på terreng. Areal på veranda og terrasse kan medregnes.

### *4.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-BK8)*

#### *4.1.3.a Bebyggelsestype*

Innenfor felt BK1-BK3 skal det oppføres 2-mannsboliger.

Innenfor felt BK1 tillates det tre 2-mannsboliger.

Innenfor felt BK2 tillates det en 2-mannsbolig.

Innenfor felt BK3 tillates det en 2-mannsbolig.

Innenfor felt BK4 skal det oppføres to 4-mannsboliger.

Innenfor felt BK5 skal det oppføres to rekkehus, med 4 boenheter i hver.

Innenfor felt BK6 skal det oppføres ett kjedehus, med totalt 4 boenheter.

Innenfor felt BK7- BK8 skal det oppføres rekkehus og/eller 2-mannsbolig.

Innenfor felt BK7 tillates 9 boenheter.

Innenfor felt BK8 tillates 8 boenheter.

#### *4.1.3.b Garasjer*

Innenfor felt BK1-BK8 kan det oppføres en garasje/carport i tilknytning til hver boenhet. Det skal i tillegg sikres en biloppstillingsplass foran hver garasje.

Innenfor felt BK1-BK8 tillates garasje på inntil  $BYA = 36 \text{ m}^2$  pr. regulert tomt og med maks gesimshøyde 3,0 meter.

#### *4.1.3.c Tilgjengelighet*

Boenhetene i felt BK1, BK7 og fire boenheter i BK4 skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

#### *4.1.3.d Krav til uteoppholdsareal*

For hver boenhet skal det avsettes  $80 \text{ m}^2$  uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Areal på veranda og terrasse kan medregnes.

#### *4.1.4 Frittliggende fritidsbebyggelse*

Området skal tilhøre gnr/bnr 416/96. Det tillates å fylle opp slik at tilstøtende tomter i BF7 blir liggende på riktig høyde.

#### *4.1.5 Energianlegg (EA1-EA2)*

Innenfor område EA1 tillates det å etablere nettstasjon.  
Innenfor område EA2 tillates det å etablere energitiltak.

#### *4.1.6 Avløpsanlegg (o\_AV1)*

o\_AV1 skal være offentlig. Innenfor området tillates det å etablere pumpestasjon for spillvann.

#### *4.1.7 Uteoppholdsareal (f\_UTE)*

f\_UTE skal være felles for felt BK4 - BK8. Arealer skal i hovedsak ha permeable flater.

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

### *4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

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

Tekniske planer for vann, spillvann og overvann 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 kommunale normaler for vei, vann, spillvann, overvann og renovasjon.

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

Teknisk plan og landskapsplan skal leveres samordnet.

#### 4.2.2 Kjøreveg, (felt o\_KV1, o\_KV2 og f\_KV1)

Vei o\_KV1- o\_KV2 skal være offentlige.

Vei f\_KV1 skal være felles for felt BK2, BK3 og BF4.

#### 4.2.3 Fortau (felt o\_FO1)

Fortau o\_FO1 skal være offentlig.

#### 4.2.4 Annen veggrunn – teknisk

Annen vegareal tilhørende offentlige veger skal være offentlig.

Annen veggrunn tilhørende f\_KV1 skal være felles for felt BK2, BK3 og BF4.

#### 4.2.5 Annen veggrunn – grøntareal

O\_AVG1 skal være offentlig. Det skal etableres sti som kobles på eksisterende stinett nord for planområdet, og det tillates tilsåing av blomstereng innenfor felt o\_AVG1.

#### 4.2.5 Parkeringsplasser (på grunnen) (o\_PP1 og o\_PP2)

Parkeringsplass o\_PP1 og o\_PP2 skal være offentlig gjesteparkering. På o\_PP1 skal det etableres inntil 6 p-plasser. På o\_PP2 skal det etableres 13 p-plasser (hvorav 1 HC-plass).

### 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Det skal utarbeides landskapsplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Landskapsnorm for Kristiansand kommune".

Teknisk plan og landskapsplan skal leveres samordnet.

Grønnstruktur skal opparbeides/bevares i henhold til godkjent landskapsplan. Det tillates ikke inngrep i strid med landskapsplanen.

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

#### 4.3.2 Friområde, (felt o\_FRI1-o\_FRI2).

o\_FRI1 skal opparbeides som sandlekeplass og være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Innenfor o\_FRI1 skal det opparbeides turvei med bredde inntil 3 m. Innenfor o\_FRI2 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. O\_FRI1 og o\_FRI2 skal opparbeides i henhold til godkjent landskapsplan.

### 4.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

#### 3.4.1 Friluftsmål (felt FL1-FL6)

Innenfor felt FL1-FL6 skal friluftsliv og tiltak knyttet til allmenn rekreasjon og ferdsel prioriteres. Det skal opparbeides enkle turstier i felt FL1, FL5 og FL6. Innenfor felt FL5

tillates oppført benker, bord og grillplass. Eksisterende vegetasjon og trær skal i hovedsak opprettholdes, men vanlig skjøtsel av busker og trær tillates.

## 5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

#### 5.1.1 Infrastruktursone – overvannstiltak (H410)

Overvannstiltak skal etableres innenfor hensynssonen. Overvann vil dreneres fra skråning innenfor o\_AVG1 og følge fall nordøstover til det treffer sedimenteringsanlegg som delvis ligger utenfor planområdet.

## 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 6.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde

#### 6.1.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (område #1 og #2)

Innenfor område #1 og #2 kan det fylles opp slik at nytt terreng tilpasses eksisterende terreng på en naturlig måte. Det skal benyttes stedeegne masser som dekke og revegeteres. Når anlegget er ferdigstilt, oppheves områder avsatt til midlertidig bygge- og anleggsområde i detaljreguleringsplanen.

## 7. Rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Før rammetillatelse

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

- a) godkjent landskapsplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) godkjent plan for håndtering av overvann

### 7.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BF1-BF7 og felt BK1-BK8, skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.

Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 10 boenheter innenfor planen, skal

- a) gang- og sykkelveg «o\_SGS5» i overordnet områdereguleringsplan «områderegulering for Øygardsheia nord» vedtatt 19.12.2019 være opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse til mer enn 25 boenheter innenfor planen, skal

- a) kvartalslekeklass «o\_BLK3» i overordnet områdereguleringsplan «områderegulering for Øygardsheia nord» vedtatt 19.12.2019, være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent landskapsplan.
- b) områdene o\_FRI1 og o\_FRI2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent landskapsplan.
- c) stiforbindelse over FL1, FL5, FL6 og o\_AVG1 være opparbeidet. I tillegg skal stiforbindelsen over o\_AVG1 være påkoblet eksisterende stinett nord for planområdet. Opparbeiding skal skje i tråd med godkjent landskapsplan.

Før det gis igangsettingstillatelse til boliger i felt BF6, BK4, BK7 og BK8, skal eksisterende høyspentlinje være lagt i bakken.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

---

*Illustrasjonsplan, datert 20.11.2023*