

Plan nr. 1577

Reguleringsbestemmelser for Oddernes tun Detaljregulering

Dato: 16.03.2022

Rettet iht. Bystyrets vedtak 24.05.2023

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

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

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor felt BBB skal det oppføres leiligheter i blokk med til sammen maksimalt 91 boenheter.

Innenfor felt BB1 tillates maksimalt 74 leiligheter av varierende størrelse.

Innenfor felt BB2 tillates maksimalt 17 leiligheter.

1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

Alt utendørs areal skal gis en god kvalitativ opparbeidelse som uteoppholdsareal.

Det skal velges naturlige materialer (ikke plast eller gummi) og sikres opparbeidelse av utvendige arealer på alle sider av bygg, i overgang mellom bygninger og uteoppholdsarealer, f.eks. i form av beplantning og mindre tiltak i uterommet.

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal på balkong eller forhage.

Balkonger skal være minimum 5 m² og ha minimum 2,4 m dybde.

Private forhager tillates å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot fellesarealer med hekk, gjerde eller lignende. Leiligheter skal ikke ha hovedinngang fra forhager.

Bebyggelsen skal utformes slik at balkonger og gårdsrom ikke ligger i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520). Ved dokumentert behov for støyskjerming, tillates balkonger helt eller delvis innebygd med glass.

Det skal sikres tilstrekkelig overdekning (jordlag) til at grønne kvaliteter kan ivaretas i felles uteoppholdsareal på terreng over parkeringskjeller.

Ubebygd areal skal være felles uteområde for boligene i felt BB1 og BB2, med unntak av forhager, innenfor felt BBB.

Innenfor felt BBB skal det etableres en sandlekeplass på minimum 250 m². 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.

1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er:

- Balkonger tillates utkraget inntil 1,2 meter utenfor byggegrense.
- Sykkelparkering uten overdekning tillates plassert utenfor byggegrense langs bebyggelsen i Trymsvei.
- Parkeringskjeller tillates etablert i formålsgrænse angitt på plankart for bebyggelse under bakken. Parkeringskjeller og bruksareal under terreng inngår ikke i grad av utnyttning.

1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)

Tillatt utnyttelse for felt BB1 skal ikke overstige BYA = 1500 m²

Tillatt utnyttelse for felt BB2 skal ikke overstige BYA = 850 m²

1.1.5. Høyder og takform (pbl §12-7)

Bygningenes høyde for OK gulv 1. etasje, fremgår av plankartet.

Ny bebyggelse tillates oppført i inntil 6 etasjer i felt BB1 og inntil 3 etasjer i felt BB2.

Takflaten på BB1 og BB2 skal etableres som et foldetak, der deler av taket skal ligge på laveste angitte byggehøyde, og deler av taket skal ligge på øverste angitte høyde.

BB1 skal ha lavest høyder mot øst og vest, og stige mot midten. Det skal være glidende overganger mellom de ulike høydene. Flate tak tillates ikke. Takflater skal ha variert takfall opp til maks. 35 grader. Skrå takflater skal brytes opp på en slik måte at de visuelt bidrar til å dempe bygningsvolumet.

Det tillates etablert innfelte takterrasser når høyden på disse inngår i byggets volum og takform. Takoppbygg for tekniske installasjoner, trapper, heiser o.l. skal inngå i byggets volum og takform.

Felt BB1-1 skal ha følgende høyder:

OK gulv 1. etg. c+ 10,6

Maks. laveste byggehøyde = c + 28,0 tilsvarende inntil 5 etasjer

Maks. øverste byggehøyde = c + 32,3 tilsvarende inntil 6 etasjer

Felt BB1-2 skal ha følgende høyder:

OK gulv 1. etg. c+ 10,6

Maks. laveste byggehøyde = c + 31,5 tilsvarende inntil 6 etasjer

Maks. øverste byggehøyde = c + 33,2 tilsvarende inntil 6 etasjer

Felt BB1-3 skal ha følgende høyder:

OK gulv 1. etg. c+ 9,0

Maks. laveste byggehøyde = c + 23,5 tilsvarende inntil 5 etasjer

Maks. øverste byggehøyde = c + 31,1 tilsvarende inntil 6 etasjer

Felt BB2-1 skal ha følgende høyder:

OK gulv 1. etg. c+ 10,0

Maks. laveste byggehøyde = c + 19,5 tilsvarende inntil 3 etasjer

Maks. øverste byggehøyde = c + 21,0 tilsvarende inntil 3 etasjer

Felt BB2-2 skal ha følgende høyder:

OK gulv 1. etg. c+ 9,0

Maks. laveste byggehøyde = c + 20,5 tilsvarende inntil 3 etasjer

Maks. øverste byggehøyde = c + 23,0 tilsvarende inntil 3 etasjer

1.1.6. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

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

1.1.7. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter.

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.

1.1.8. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bebyggelsen skal gis en høy kvalitetsmessig utforming med vekt på miljøvennlige løsninger i materialbruk og konstruktive løsninger. Fasadene skal brytes opp visuelt i ulike volumer, for å unngå store, monotone bygg. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.

Bygningene skal fremstå uten synlige svalganger. Evt. svalganger skal inngå som en integrert del av byggets fasader. Svalganger mot nord (E18) skal skjermes mot trafikkstøy.

Bebyggelse som skal etableres mot offentlig vei, skal konstrueres slik at kjellervegg tåler last av tilstøtende veianlegg. Prosjektering av bygg skal godkjennes av veieier.

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

Alle takflater som er egnet, skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak. 50 % av takarealet på felt BB1 og BB2 skal ha sedumtak/ vegetasjon som bidrar til fordrøyning av regnvann.

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann på egen tomt med utslipp tilpasset kommunens overvannssystem. Tekniske planer for vann og avløp skal vise håndtering av overvann og skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

1.1.10. Støy og luft (pbl §12-7 nr 4)

Bebyggelsen i felt BB1 skal etableres som én sammenhengende struktur, slik at bygningskroppen fungerer som støyskjerm.

Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A), skal leilighetene være gjennomgående og ha minst ett soverom på stille side.

Husrekken i Tryms vei 15 skal sikres mot trafikkstøy med støyskjerm som angitt på plankartet.

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

Tiltak for å sikre luftkvalitet i uteoppholdsarealer, skal ivaretas iht. retningslinjer angitt i T-1520.

1.1.11. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravde søppelbeholdere langs Tryms vei innenfor felt BBB.

1.1.12. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng, i felt f_BG. Det avsettes 0,7 (antall) biloppstillingsplass pr. boenhet inkludert gjesteparkering.

5 % av 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.

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

1.1.13. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes areal til sykkelstativ for 2 sykler pr boenhet. Sykkelparkering etableres i nærheten av hovedinnganger for boliger og som felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsarealene. Sykkelparkeringsplassene skal være overbygd. Plassering av sykkelparkeringsplassene skal fremgå av situasjonsplanen.

1.1.14. Avkjørsel (pbl §12-7)

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

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Avkjørsel til private eiendommer 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. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

2.1 Tekniske planer

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.

2.2 Bruk av veigrunn (pbl § 12-7)

All veigrunn i planområdet skal være offentlig.

3. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

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

- a) Godkjente tekniske planer.
- b) Plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- c) Geoteknisk undersøkelse.
- d) Støyrapport.

3.2 Før det gis igangsettingstillatelse for boligene i felt BB1 og BB2, skal:

- a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (unntatt o_SGS4) være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer.

- b) Område avsatt til påkjøringsrampe for fremtidig gang-/ sykkelbro over Østre Ringvei (o_SGS4), opparbeides som annen veigrunn/ grøntareal (o_SVG2) inntil gang-/ sykkelbro blir realisert
- c) Tiltak for å bedre sikt og redusere fart i kryss Tryms vei/ Sigyns vei være gjennomført.
- d) Sammenhengende fortau langs østsiden av St. Olavs vei fra Kongsgård allé til Marviksveien være sikret gjennomført.
- e) Kvartalslekeplass ved Tryms vei 3-11 være ferdig opparbeidet på disse punktene:
 - Planteplan må fornyes. Det skal etableres buskfelt med underbeplantning og nye trær med større mangfold og underbeplantning, samt bedring av jordkvalitet.
 - Kvalitet på oppholdsplassen endres fra grus til steindekke. Grill integreres på oppholdsplassen.
 - I eksisterende sandbasseng byttes ett bord med gravemaskin eller annet element.
 - Det etableres en vegetasjonsrand på vestsiden av oppholdsplassen, og på østsiden av voll ned mot Tryms vei 9.
 - Det etableres to nye hengekøyer ved eksisterende, med fast gummidekke under.
 - Huskeplass utvides med fuglereir-huske.
 - Det etableres benkeplass mellom huskeplass og volleyballbane.
 - Reetablering av slett dekke på volleyballbanen.
 - Belysning av snarvei gjennom lekeplassen etableres.
 - Voll nærmest Tryms vei 3 omformes til akebakke. Øvrige voller langs Tryms vei 3-7 omarbeides slik at de får slakere profiler.
- f) Støyskjerm mot Tryms vei 15 være etablert som angitt på plankartet.

3.3 Før det gis brukstillatelse for boligene i felt BB1 og BB2, skal:

- a) Sandlekeplass innenfor felt BBB være ferdig opparbeidet.