

## **Plan nr. 1605**

### **Reguleringsbestemmelser for Kjøita 6. Detaljregulering**

Dato: 04.10.2022

#### **1. Formålet med planen**

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for flere kontorarbeidsplasser, samt legge til rette for bevertning og tjenesteyting.

#### **2. Bebyggelse og anlegg**

##### **2.1. Kombinert bebyggelse og anlegg – kontor/bevertning/tjenesteyting**

Felt KBA reguleres til kontor, bevertning og tjenesteyting.

Kontor tillates i samtlige etasjer.

I 1. etasje og 2. etasje tillates det bevertningsformål med maksimum BRA = 1000 m<sup>2</sup> og privat tjenesteyting med maksimum BRA = 1000 m<sup>2</sup>. Det skal etableres minimum 500 m<sup>2</sup> til publikumsrettede virksomheter i ny første etasje.

I bygg over 7 etasjer tillates det bevertning i byggets toppetasje med maksimum BRA = 500 m<sup>2</sup>.

Ved beregning av BRA ses det bort fra beregningsreglene i TEK § 3-5 vedrørende tenkte etasjeplan, slik at etasjer i deler av bygget kan ha større innvendig takhøyde enn beregningsreglene angir uten at dette inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Samlet gulvareal beregnet etter reglene om bruksareal etter NS 3940 skal uansett ikke overstige angitt BRA.

##### 2.1.1. Plassering av bebyggelse

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

##### 2.1.2. Utnyttelse

Den totale utnyttelsen innenfor felt KBA skal ikke overstige BRA = 21.800 m<sup>2</sup>

Bebyggelse under terreng er vist på eget plankart. Maksimal utnyttelse for bebyggelse under terreng kan være inntil 100 % BYA.

Parkering på terreng og bruksareal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

##### 2.1.3. Høyder

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = K+) fremgår av plankartet.

##### 2.1.4. Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrænse 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.

### 2.1.5. Utforming

Bygningene skal ha flatt tak/ pulttak med vinkel mellom 0 og 15 grader.

Bebyggelse over bakken skal oppføres med bærende konstruksjon med overvekt av tre. Fasader skal ha ikke-reflekterende materiale. Solcelle/energiltak kan unntas fra denne bestemmelsen

Bygg over 7 etasjer skal deles opp for hver 3. etasje og forskyves/roteres i forhold til hverandre. Unntak fra dette er byggets øverste etasje.

Utearealer skal gis en bymessig utforming av høy kvalitet og utformes slik at bygg og uteareal samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal utarbeides utomhusplan som redegjør for materialbruk og kvalitet.

Det tillates etablert takterrasser. Ved etablering av takterrasser tillates rekkverk, leegger og støyskjermer over tillatt gesimshøyde. Leegger, rekkverk og støyskjermer skal ha en transparent utførelse.

Solavskjerming og energiltak tillates integrert i utvendige vegger og på tak.

Reklameskilt på tak er ikke tillatt, all firmaprofilering skal være på fasade.

Det skal etableres en offentlig gangforbindelse fra busstopp ved E18 gjennom bebyggelsen til parkområde på gnr/bnr. 152/1510. Forbindelsen kan være overbygget.

Det skal utarbeides en belyningsplan for bygg over 7 etasjer, som tar stilling til byggets belysning og med konkrete tiltak for å begrense lysforurensning.

### 2.1.6. Overvannshåndtering, blågrønne løsninger og energiltak

Alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energiltak. Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.

### 2.1.7. Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal bygges inn og inngå i byggets volum og takform. Unntatt fra dette er luftinntak og avkasttårn for ventilasjon fra p-kjeller.

### 2.1.8. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt KBA. Løsning for næringsavfall skal vises i forbindelse med rammesøknad.

### 2.1.9. Parkering

Det avsettes maks 0,9 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA kontor, bevertning og tjenesteyting.

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

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.

All parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng innenfor felt PH, med unntak av tillatelse til å oppføre maks 11 parkeringsplasser på bakkeplan.

#### 2.1.10. Sykkelparkering

Det avsettes areal til sykkelstativer for minimum 1,5 sykler pr. 100 m<sup>2</sup> kontor/bevertning/tjenesteyting. Minimum halvparten skal plasseres under tak. Minimum 15 sykkelstativer skal plasser nær hovedinnganger.

#### 2.1.11. Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet og 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.

#### 2.1.12 Nødutkjøring

Nødutkjøring fra brannstasjonen skal ivaretas i planområdet.

### 2.2 **Energianlegg**

Innenfor området opprettholdes eksisterende nettstasjon. Adkomst/tilgangen til anlegget må ikke forhindres. Feltet skal være offentlig.

### 3. **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. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

#### 3.1. **Bruk av veigrunn**

Felt o\_KV, o\_FO, o\_GS og o\_AVG skal være offentlige.

### 4. **Grønnstruktur**

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunens normaler for utomhusanlegg. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen. Utomhusplan og teknisk plan skal lages som en samlet plan.

Eksisterende snarvei langs kanalen fra gang/sykkelvei til Kjøita 6 skal opparbeides med asfalt og belysning. Denne forbindelsen ligger utenfor planområdet, i regulert friområde (Plan-ID 788 ELVEBREDDEN ØST, FELT 01 TOMT FOR TELENOR, 06.12.2000)

#### 4.1 **Park**

Felt o\_PA skal opparbeides som park og skal være offentlig.

#### 4.2. **Friområder**

Felt o\_FRI1 - o\_FRI7 skal være offentlig. I friområder kan det oppføres innretninger som er nødvendig for bruken av området.

## 5. Hensynssoner

### 5.1. 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.

### 5.2. Faresone – høyspenningsanlegg, H370

Eksisterende høyspenningsanlegg skal hensyntas. Tilgang til eksisterende ledninger skal ikke vanskeligjøres.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

### 6.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

- a) Godkjent utomhusplan.
- b) Godkjente tekniske planer inklusiv håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- c) Godkjent belyningsplan.

### 6.2. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt KBA skal:

- a) Detaljløsning for veiadkomst til KBA, kryssing av gang- og sykkelvei og nødutkjøring for brannvesen være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) Fortau langsmed vei o\_KV være ferdig opparbeidet.
- c) Snarveien nord for kanalen være opparbeidet med asfalt og belysning. Denne forbindelsen ligger utenfor planområdet, i regulert friområde (*Plan-ID 788 ELVEBREDDEN ØST, FELT O1 TOMT FOR TELENOR, 06.12.2000*).
- d) Det etableres offentlig gangforbindelse fra busstopp ved E18 gjennom bebyggelsen til parkområde på gnr/bnr. 152/1510. Forbindelsen kan være overbygget.
- e) Områdene o\_PA, o\_FRI1 – o\_FRI7 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.