

Plan nr. 1085 E6.
Reguleringsbestemmelser for
Sørlandssenteret - Bergsenteret

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er på plankartet avgrenset med plan grense.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

- Byggeområde for kjøpesenter (F2 og F/K 1)
- Byggeområde for forretning (F1 og F3)
- Kombinert byggeområde for forretning, kontor (F/K 2)
- Kombinert byggeområde for forretning, kontor, industri (F/K/I)
- Kombinert byggeområde for kontor/industri (K/I)
- Offentlig trafikkområder
- Spesialområde - område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Fellesområde – felles avkjørsel, parkeringsplass (FA/P1, FA/P2)
 felles torg (FT 1, FT 2)
 felles grøntanlegg (FG1, FG2)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Bebyggelsens plassering og høyder

Formålsgrense gjelder som byggegrense der byggegrense ikke er angitt.

Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde som vist på plankartet.

Takoppbygg tillates for nødvendige heisoppbygg og tekniske installasjoner, begrenset til 4 meter over regulert gesimshøyde. Arealet av takoppbygg skal ikke overstige 20% av takflaten. I felt F2 og F/K1 er takoppbygg regulert med byggegrense, og oppbyggene skal plasseres innenfor disse grensene, innenfor angitt høyde og utformes slik at de oppfattes som integrert i takflatens hovedform. Sør i F/K1 skal takkonstruksjonen falle fra maks. gesimshøyde c+94 til maks. gesimshøyde c+89 som vist på plankartet.

Bebyggelse under terreng tillates trukket ut over byggegrense innenfor formålsgrensen og ut under tilliggende fellesområder FA/P og FT.

3.2 Arkitektonisk utforming

Senterbebyggelsen i feltene F2 og F/K1 skal ha en enhetlig arkitektonisk utforming og en enhetlig omsluttende, lesbar form. Fasader skal ha et helhetlig materialuttrykk for å understreke senterets helhetlige form. Forskjellige materialer eller andre arkitektoniske virkemidler kan anvendes for å skape variasjon innenfor det helhetlige uttrykket. Senterets eventuelle utbyggingstrinn skal samordnes og skal presenteres i helhetlig sammenheng i forbindelse med rammesøknad.

Sterkt reflekterende fasadematerialer skal unngås brukt der det kan medføre farlige trafikksituasjoner. Dette gjelder også i forhold til flytrafikken på Kjevik flyplass.

Overbygningen over Skibåsen skal skille seg ut som en transparent del av bygningen.

Skilting på fasader innenfor feltene F2 og F/K1 skal ses på som et helhetlig konsept som skal underordnes senterets hovedform og innpasses i forhold til en enhetlig fasadeutforming.

Den arkitektoniske utformingen i planområdet skal forelegges Byutviklingsstyret i Kristiansand kommune før rammetillatelse gis.

3.3 Parkering

Parkering på bakkeplan, som ikke er under tak eller over underliggende etasje, skal beplantes med trerekker for å bryte opp større flater, for å øke lesbarhet i parkeringssystem og for å gi et grønnere preg på disse.

Gangakser skal legges inn for å lede gangtrafikk på en trygg måte fra parkeringsplass til fortau. Disse skal merkes med eget belegg.

I henhold til P-norm tilsvarende 3 biler pr 100 m² forretningsareal tillates minimum 3840 parkeringsplasser innenfor senterområdet som omfattes av F2 og F/K1. Av disse skal 100 plasser tilpasses med bredde 4 meter og plasseres nær hovedinnganger. Det skal innpasses minimum 300 sykkelparkeringsplasser som plasseres i nærheten av hovedinnganger.

Øvrige felt løses i henhold til kommunale vedtekter jfr. Pbl § 69. Dette er 3 p-plasser pr. 100 m² forretningsareal, 2 p-plasser pr. 100 m² kontorareal og 1 p-plass pr. 100 m² industri- eller lagerareal.

3.4 Beregningsgrunnlag for utnyttelse

Bruksarealet, BRA, skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Dersom mesanin eller etasjeskiller etableres i etterkant, må arealet inngå i beregningsgrunnlaget for utnyttelse. Forretningsareal i kjeller, underetasje og mesaniner skal medregnes i BRA. Parkering innomhus, i parkeringshus eller under bakkeplan regnes ikke inn i BRA.

3.5 Universell utforming

Bebyggelse og utomhusområder skal utformes etter prinsippet om universell tilgjengelighet med lover og forskrifter som ivaretar dette.

Følgende skal i tillegg spesielt ivaretas for feltene F2 og F/K1:

Utomhus:

- Parkering for handikappede skal plasseres nær hovedinnganger.
- Gang og sykkelveger skal tydelig merkes.
- Overganger og oppkanter skal tilpasses krav til rullestol og barnevogner samt ivareta svaksynte.
- Skilting skal være tydelig og enhetlig.
- Det tillates ikke løse skilt eller utkragede skilt under h = 2,50 i fellesområdene.
- Det skal etableres best mulig stigningsforhold der ingen ramper eller skråplan er brattere enn 1:12. For gangbru over offentlig vei tillates 1:10.
- Det tillates ikke allergifremkallende planter eller materialer.
- Belysning av gangveier, torg og fellesområder skal være tydelig med god fargegjengivelse.

Innomhus:

- Hovedinnganger skal ha selvåpnende dører (skyvedører/karuselldører).
- Alle bygninger over to etasjer skal ha heis tilpasset rullestolbrukere.
- Det tillates ikke allergifremkallende planter eller materialer.
- Offentlig tilgjengelige toaletter i bebyggelsen skal ha HC - toalett.
- Trapper og ramper skal merkes for svaksynte med ledelinjer og bestandige kontrastfarger/materialer på trinn.
- Ramper brattere enn 1:20 skal betjenes av rullebånd / rullefortau.
- Felles gangarealer i forretningsområder skal ha en helhetlig og tydelig materialbruk og belysning som letter orienteringen for svaksynte.
- I bygninger over en etasje skal det innpasses heis dimensjonert for båretransport.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

4.1 Byggeområde for kjøpesenter

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

Felt F2: BRA = 74500 m²

Felt F/K1: BRA = 38000 m²

For områdene F2 og F/K1 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kjøpesenter. Kjøpesenter omfatter kun forretninger, bespisning med BRA=6000m², og arealer til tjenesteyting med BRA=7000 m² og lekeland for barn med BRA= 2300m². Tjenesteyting er begrenset til å gjelde helsepleie, slik som treningssenter, fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, legesenter, lege, tannlege og behandlingsklinikker. Sykehus, legevakt og regional tannhelsetjeneste er ikke tillatt. Lekeland skal ha samme åpningstider som resten av senteret. I F/K1 kan det også etableres kontor. Innenfor byggeområdene kan parkeringshus etableres under og over bakkeplan. Gokartbane kan etableres i p-hus. Innenfor felt F2 begrenses bruksarealet til 73500 m² BRA før verksted/vaskehall på FA/P1 er revet.

Skjæringer og fyllinger på egen grunn som grenser til parkbelte skal arronderes og beplantes. Atkomstene til parkering skal utformes slik at tilbakeblokkering mot offentlig veinett forhindres.

I F/K 1 er 4000 m² av forretningsdriften begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer og bygningsartikler. Felt F/K1 skal ha adkomst fra Barstølveien samt fra FA/P 2. For utkjøring til Barstølveien skal det ivaretas en frisiktsone på 4X 50 meter fra venstre.

4.2 Byggeområder for forretning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

Felt F1: BRA = 6500 m²

Felt F3: BRA = 3000 m²

For områdene F1 og F3 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for forretninger. Innenfor byggeområdene kan parkeringshus etableres under og over bakkeplan. Skjæringer og fyllinger på egen grunn som grenser til parkbelte skal arronderes og beplantes. Atkomstene til parkering skal utformes slik at tilbakeblokkering mot offentlig veinett forhindres.

4.3 Byggeområder for forretning / kontor

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

Felt F/K2: BRA = 7000 m²

For feltene F/K 2 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål forretninger / kontor.

Felt F/K2 har adkomst fra Barselheia (Veg 14).

Kontor omfatter ikke kontor til lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie/fotpleie o.l.

4.4 Byggeområder for forretning / kontor / industri (lager)

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

Felt F/K/I: BRA = 10200 m²

For områdene F/K/I tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål forretning, kontor og industri (lager).

Forretningsdriften er begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer og bygningsartikler.

Foretningsarealet er begrenset til 70 % av utnyttelsen.

Det tillates ikke flere nye reine kontorvirksomheter. Eksisterende bygg til kontorformål inngår i planen. Innenfor området tillates kontorer tilknyttet industri-, lager- og produksjonsvirksomhet på eiendommen. Kontorandelen skal være maksimum 50 % av byggets bruksareal.

Kontor omfatter ikke kontor til lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie/fotpleie o.l.

4.5 Byggeområde for kontor / industri (lager)

Tillatt bruksareal skal ikke overstige:

Felt K/I: BRA = 5900 m²

For områdene K/I tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål kontor og industri (lager). Det kan også innpasses atkomstvei til parkeringsanlegg i F/K1.

Det tillates ikke flere nye reine kontorvirksomheter. Eksisterende bygg til kontorformål inngår i planen. Innenfor området tillates kontorer tilknyttet industri-, lager- og produksjonsvirksomhet på eiendommen. Kontorandelen skal være maksimum 50 % av byggets bruksareal.

Kontor omfatter ikke kontor til lege, tannlege, kiropraktor, hudpleie/fotpleie o.l.

§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Det skal anlegges trafikkareal med kjørevei, g/s veier/broer og annet trafikkareal som vist på plankartet og i samsvar med gjeldende veinormaler og Kristiansand kommunes veinormal.

I området kan det bygges felles avkjørsel / fellesareal under terreng som binder parkeringsanlegg i F2 og F/K1 sammen som vist i eget utsnitt av plankartet. Tykkelse på overdekning skal være minimum 2 meter i forhold til høyde ferdig rundkjøring.

I området skal det bygges gangbruer over Skibåsen og over Barstølveien som angitt på plankartet.

Vegskjæringer og –fyllinger skal opparbeides med steinmurer / steinplastringer eller beplantes. Det skal opparbeides beplantning mot Barstølveien og Skibåsen. Området mot E18 skal sikres beplantning.

Innenfor offentlig trafikkområde kan det bygges forbindelse mellom bebyggelse i felt F2a og over mot tilstøtende bebyggelse i felt F/K 1. Veiarealet kan overbygges med transparent bebyggelse i ett plan med fri høyde minimum 5.0 m. og innenfor gesimshøyder vist på eget utsnitt på plankartet. Forbindelsen skal være utformet slik at det er sikret nødvendig offentlig trafikkareal og fri sikt på bakkeplan. Konstruksjoner tillates ført ned utenfor offentlig trafikkareal. Overbyggingen inklusiv bæresøyler skal være utformet i henhold til forskrifter for bru med hensyn til eventuelle påkjørselslaster. Overbygget er inkludert i felt F2a.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

I området kan det bygges kommunalteknisk anlegg / transformator.

Frisiktsone ved vei

I frisiktsone som er vist på plankartet skal det være friskt langs vei/ kryss/ avkjørsel 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og annet som kan hindre sikten, er ikke tillatt.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Felles adkomst og parkeringsplass felt FA/P 1 skal være felles for eiendommene innenfor feltene F1, F2 og F3.

Felles adkomst og parkeringsplass felt FA/P 2 skal være felles for eiendommene innenfor feltene F/K/I, K/I og F/K 1.

Det tillates flaggstenger med høyde inntil 20 m på FA/P 1 og FA/P 2. Fellesområdet FA/P 2 skal ivareta fremtidig offentlig adkomst til parkering i fjellanlegg under tilstøtende parkbelte fp1 fra rundkjøringen Skibåsen/Grasdalen (vei 16).

Felles torg skal opparbeides med høy kvalitet på materialbruk og belysning. Områdene skal utformes med god tilgjengelighet til de tilstøtende busslommen i Skibåsen og tilknyttes det sammenhengende gang- og sykkelveinettet. Torg er felles for feltene F2 og F/K1.

Felles grøntområde skal opparbeides og beplantes. Det skal brukes robust beplantning som skal gi områdene et grønt og frodig preg. Grøntområde er felles for feltene F2 og F/K1.

Det skal utarbeides utomhusplan for fellesområdene.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Dokumentkrav og ras/fallsikring

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innen planområdet skal det foreligge godkjent teknisk plan for tekniske anlegg og offentlig veiareal, utomhusplan for fellesområdene og tilstøtende parkbelter, og utslippsøknad for hele planområdet. Det skal også foreligge teknisk plan for gang og sykkelveg nord for feltene F1, F3, F2 og for Barselheia (vei 14). Utomhusplaner for den enkelte utbygging med tilliggende fellesarealer og parkbelter skal sendes inn sammen med rammesøknad og utomhusarbeidene skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse. Nødvendig ras- og fallsikring må foretas.

8.2 Kryss med E18

Det kan bygges ut maksimalt 30 000 m² BRA detaljvarehandel innen planområdet utover det som allerede inngår i eksisterende byggetillatelser før av- og påkjøringsramper fra/til E18 i Grasdalen (veg 16) er bygd ferdig.

8.3 Utbygging av feltene F/K 1, F2.

Før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen feltene må følgende tiltak være gjennomført:

- Fire felts veitrase skal bygges inklusive rundkjøringer, tilhørende gang/sykkelveger og busslommer fra og med rundkjøring i Grasdalen (veg 16) med felles innkjøring til feltene F1, F3 og F2 via rundkjøring Skibåsen/Grasdalen (Veg16) og rundkjøring Skibåsen / Barstølveien til og med rundkjøring Barstølveien / Sørlandssenteret / Retailparken iht. plankartet.
- Grasdalen (Veg 16) bygges om og utvides med tiltak fram til krysset på toppen av Timenesbakken. Det skal etableres kjørefelt, midtdeler og gang- og sykkelvei langs veiens nordside som vist på plankartet.
- Regulert gang- og sykkelvei nord for planområdet, fra Grasdalen (veg 16) i vest til rundkjøring øst i Barstølveien, skal være opparbeidet.
- Hele Barselheia (Veg 14) skal være opparbeidet.
- Gangbruer over Skibåsen og Barstølveien skal være etablert.
- Kollektivfiler inn i rundkjøring Skibåsen / Barstølveien og rundkjøring Barstølveien / Sørlandssenteret / Retailparken skal være opparbeidet.

8.4 Utbygging av feltet F/K 1

Det tillates utbygget og tatt i bruk inntil 29000m² BRA av felt F/K1 uavhengig av rekkefølgekrav i 8.3. Det tilhørende fellesområdet FA/P2 skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

8.5 Utbygging av feltene F/K/I, K/I, F/K 2, F1 og F3

Før det gis brukstillatelse innenfor feltene, skal tilstøtende veianlegg inkludert fortau og gang/sykkelvei være etablert. Overvannsledning fra F1 til rensebasseng skal være anlagt før det gis brukstillatelse til bebyggelse på F1 og F3.

Rev 05.07.2007,
Revidert 10.07.07 ihht vedtak i byutviklingstyret EMS
Revidert 14.12. 07 av LPO v/LH
Kommentarer EMS 19.12.07
Revidert LH 20.12 .07
Revidert 31.01.08 etter siste høring, EMS + LH
Mindre justeringer 04.02.08 EMS
Reguleringsendring, 24.02.2011, vedtak 18.05.2011
Reguleringsendring: Rev.02.06.15
Revidert 22.12.15 i henhold til bystyrets vedtak 09.12.15.
Revidert 02.05.2025

Godkjent av bystyret i Kristiansand den 16.04.2008 som sak nr. 57.

Plan- og bygningssjefen.

Endring godkjent av Bystyret i sak 61/25 den 18.06.2025