

Plan nr. 893.

Reguleringsbestemmelser for

REGULERINGSPLAN FOR SØRLANDSPARKEN,

KRISTIANSAND KOMMUNE

Godkjent av bystyret 22.06.2005.

Forslag pr. 27.01.2023 – Endring med nytt motorsportanlegg

§ 1

Felles bestemmelser for byggeområder

Det skal utarbeides bebyggelsesplaner for delfeltene innenfor reguleringsplanen.

Bebyggelsesplanen skal bla. redegjøre for:

- Tomtedeling
- Bebyggelsens plassering, høyder
- Parkeringsplasser i bygg og på overflate
- Adkomstveger og evt. interne gangveger
- Opparbeidelse av utomhusområder
- Universell utforming
- Frisiktlinjer i ubebygde områder
- Sikringstiltak
- Eventuelle buffersoner mot parkbelter, friluftsområder og friområder
- Andre tiltak som inngår i formingsveileder for det enkelte delfelt.

For allerede bebygde tomter skal det ved søknad om ny bebyggelse utarbeides bebyggelsesplan som også viser forholdet til omkringliggende bebyggelse. Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om byggetillatelse. Følgende bestemmelser gjelder ved alle søknadspliktige tiltak som omfattes av Pbl.:

- Parkering skal løses i henhold til vedtekter til Pbl § 69 dog slik at større områder kan sees i sammenheng og opparbeide felles parkeringsplasser uavhengig av eiendommer og tilhørighet til disse. Forpliktende avtaler skal inngås (tinglyses). Der det planlegges parkeringsplasser innomhus skal dette arealet ikke inngå som en del av bruksarealet ved beregning av grad av utnyttelse.
- Byggegrenser skal behandles som tiltaksgrenser og det skal ikke anlegges permanente murer el. lignende utenfor disse.
- Hvor byggegrenser ikke er vist på reguleringsplanen gjelder Plan- og bygningsloven § 70.2 – halve byggets høyde og ikke under 4 meter.

1.1 Byggeområde – Hotell

Området tillates videre utbygget til hotell med tilhørende anlegg, T-BRA=15.000 m². Maks. mønehøyde på nybygg og/ eller tilbygg på området skal ikke overstige eksisterende bebyggelse.

1.2 Byggeområde – Industri I-1

For området gjelder T-BRA=500 m² og maks. mønehøyde er 9,5 m over eksisterende planert terreng.

1.3 Byggeområde –Allmennyttig formål A-1 barnehage

For området gjelder T-BRA=600 m² og maks. mønehøyde 9,5 m over planert terreng. Støyen fra tilstøtende veier må beregnes og nødvendige tiltak gjennomføres. En voll mellom E18 og lokalveien kan være aktuell.

1.4 Byggeområde –Allmennyttig formål A-2 idrettshall

Eksisterende område for idrettshall inngår i planen. For området gjelder T-BRA=10.000 m² og maks. mønehøyde 21 m² over planert terreng.

1.5 Byggeområder - Forretning F-1 til F-5

I områdene F-1 til F-5 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for forretninger. For område F-1 gjelder T-BRA= 20.000 m², for F-2 gjelder T-BRA=70.000 m², for F-3A gjelder T-BRA=10.450 m², for F-3-B gjelder T-BRA=4.550 m², for F-4 gjelder T-BRA=13.000 m², for F-5 gjelder T-BRA=20.000 m².

For F-1 til F-5 er maks. tillatt mønehøyde 14,5 m over planert terreng.

Fra arm på rundkjøringen i Vei 16 skal bebyggelsesplan for F-1 vise felles atkomst for eiendommene innenfor F-1 og inn til F-2. (baksiden av Sørlandssenteret), dvs eiendommene gnr 63 bnr 80 (del av), 734, 820, 698, 699 og 723.

Skjemmende skjæringer og fyllinger på egen grunn som grenser til parkbelte skal arronderes og revegeteres.

1.6 Byggeområder - Forretning/ Kontor F/K-1 til F/K -17

I områdene F/K-1 til F/K-10 tillates det oppført bygninger for kombinert formål forretninger/kontor. For område F/K-1 gjelder T-BRA=20.000 m², for F/K-2, 5 og 6 gjelder T-BRA=10.000 m², for F/K-3 og 4 gjelder T-BRA=9.000 m², for F/K-7 gjelder T-BRA=23.000 m², for F/K-8 gjelder T-BRA=8.000 m², for F/K-9 gjelder T-BRA=8.500 m², for F/K-10 gjelder T-BRA=12.000 m².

For områdene F/K-11 til F/K-15 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for forretninger og kontor. For F/K-11 til 15 gjelder %TU =50%. Inntil 50 % av hjemmelen, utnyttelsesgraden, kan bygges ut til forretningsformål. Det tillates ikke etablering av dagligvareforretninger av hensyn til trafikkavvikling og trafiksikkerhet langs Barstølveien samt regionale retningslinjer nedfelt i vedtatt fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester.

For F/K -16 og F/K -17 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for forretninger og kontor. For F/K -16 gjelder T-BRA=5000m² og for F/K17 gjelder T-BRA=2500. Andelen forretning innenfor hvert område begrenses til 500m². Det tillates ikke etablering av dagligvareforretninger av hensyn til regionale retningslinjer nedfelt i vedtatt fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av handel og tjenester.

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

For alle F/K områdene er maks. tillatt mønehøyde 14,5 m over planert terreng.

Skjemmende skjæringer og fyllinger på egen grunn som grenser til parkbelte skal arronderes og revegeteres.

1.7 Byggeområde - Forretning/ Kontor/ Industri (lager) F/K/I-1 til F/K/I-14

I områdene F/K/I-1 - F/K/I-14 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål forretninger/ kontor/ industri (lager). Forretningsdriften er begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer og bygningsartikler.

For område F/K/I-1 til F/K/I- 6 og F/K/I- 9 til F/K/I- 14 gjelder %TU=70%, handel begrenses til 70% av hjemmelen. For F/K/I-7 og F/K/I- 8 gjelder T-BRA=5.000 m².

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.

For områdene er maks. tillatt mønehøyde 14,5 m over planert terreng.

Skjemmende skjæringer og fyllinger på egen grunn som grenser til parkbelte skal arronderes og revegeteres. Tomt K/I-5 skal skjermes med beplantning mot Nygårdsveien.

1.8 Byggeområde - Kontor/ Industri (lager) K/I-1 til K/I-18

I områdene K/I-1 til K/I-18 tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål kontor/ industri (lager). Det tillates utsalg av bransjerelaterte varer herunder delelager til verksteder og lignende begrenset til maks 200 m².

For område K/I-1 og 2 gjelder %TU=45%, for K/I- 3 til K/I- 5, K/I- 7, K/I- 8, K/I- 9, K/I- 11 og K/I- 15 gjelder %TU=50%, for K/I- 6, K/I- 14 og K/I- 18 gjelder T-BRA 7500 m², for K/I- 12 og K/I- 13 gjelder T-BRA=5000 m², for K/I-10 og K/I- 16 gjelder T-BRA=9.000 m², for K/I-17 gjelder T-BRA=3.500 m².

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.

For områdene er maks. tillatt mønehøyde 14,5 m over planert terreng.

Skjemmende skjæringer og fyllinger på egen grunn som grenser til parkbelte skal arronderes og revegeteres.

1.9 Byggeområde – Forretning/Kontor og Allmenntillegte formål F/K/A

I område F/K/A tillates det oppført bygninger med tilhørende anlegg for kombinert formål forretning/ kontor og allmenntillegte formål. For området gjelder T-BRA= 7.500 m². Andel til forretningsformål skal ikke utgjøre mer enn 500 m². For områdene er maks. tillatt mønehøyde 14,5 m over planert terreng. Det er angitt byggegrensener ut mot friluftsområdet.

§ 2

Offentlige trafikkområder

I området skal det anlegges kjøreveier, offentlige parkeringsplasser, gang-/ sykkelveier, fortau med trafikkdeker, grøfter, rabatter m.v. som vist på reguleringsplanen. I kryss og avkjørsler må det tilrettelegges frisiktsoner etter standard normer.

Tekniske byggeplaner for offentlige trafikkområder, herunder gang og sykkelstier, fortauer med tilhørende sideareal for Barstølveien skal utarbeides før fysiske tiltak kan iverksettes. Planene skal deles inn i hensiktsmessige deler som følger tiltakene iht. gjennomføringsfasen, jfr § 7.

§ 3 Friområder

3.1 Friområde Fr-4 Nygårdsveien

Friområde Fr4 er avsatt for å sikre adkomst til friluftsområdene. Nygårdsveien skal fortsatt brukes til skogsdrift.

§ 4 Spesialområder

4.1 Travbane med tilhørende anlegg T-1 til T-3

I område kan etableres travbane med tilhørende anlegg. Det tillates oppført mindre bygninger knyttet til driften av anlegget. Bebyggelsens form og plassering skal fastlegges etter en samlet situasjonsplan for arealets disponering og godkjennes av byutviklingsstyret.

4.2 Øvingsbane

Området forutsettes nyttet til øvingsbane med tilhørende anlegg. Det tillates oppført bygninger knyttet til driften av anlegget.

4.3 Privat vei/ parkering

Området forutsettes nyttet til privat parkeringsanlegg med tilhørende adkomstveger.

4.4 Friluftsområder FI-1 og FI-3 til FI-8

Anavassdraget og 100m-beltet fra vassdraget er vernet gjennom verneplan IV for vassdrag og rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Denne vernesonen inngår i områdene FI-1 og FI-5.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg og anlegg som i vesentlig grad vil redusere verneverdier knyttet til natur, kulturlandskap, kulturminner eller bruken som friluftsområde. Det forutsettes utarbeidet forvaltningsplan for de vassdragsnære områdene. Planen skal utarbeides av kommunal miljøvernmyndighet i samråd med grunneierne og sette rammer for skogsdrift samt foreslå tiltak for skjøtsel av kulturlandskap og kulturminner.

I FI-5 kan det anlegges skogsdriftsvei fra parsell av gnr. 64 bnr.1 fram til velteplass ved offentlig vei. Skogsbilveien kan også anvendes som turvei.

Vegetasjonen i friluftsområdene som grenser inntil byggeområdene og veglinjene skal så langt mulig holdes ubeskadiget.

4.5 Parkbelte Pb-2 til Pb-6

Parkbeltene skal ta vare landskapsrommene og ønske om et næringsområde med et grønt preg. De skal også utligne høydeforskjellene mellom de ulike delområdene. Den naturlige vegetasjon skal tas vare på.

4.6 Motorsport M-1, M-2 og MOT

M-1 og M-2

Områdene skal nyttes til anlegg for motorsport. Det kan anlegges bane for motorcross og speedway innenfor M-1 og M-2. Det kan oppføres mindre bygninger knyttet til driften av anlegget. Innenfor M-1 må tas særlig hensyn til problemer med setninger i fyllingen og eksplosjonsfare knyttet til gass fra fyllingen.

MOT

Området skal nyttes til motorsportgrener som benytter naturlig terreng.

Overvann skal håndteres og fordrøyes innenfor planområdet. Det tillates ikke overvann inn på M-1 og M-2.

Det tillates enkel terrengbearbeiding uten sprenging for tilrettelegging av løyper. Eksisterende vegetasjon skal i hovedsak beholdes.

Innenfor bestemmelsesområde #1 tillattes øvelseskjøring av anleggsmaskiner, sikkerhetsøvelser, brannøvelser og annen aktivitet i tilknytning til kjøreopplæring.

Innenfor bestemmelsesområdet #3 kan det etableres internvei opparbeidet som skogsbilvei (vegklasse 3). Nødvending sprenging og terrengbearbeiding tillates.

Innenfor bestemmelsesområdene #2 og #4 tillates det etablert område for depot/møteplass. I depotområdene kan det oppføres depotbygg/klubbhus. Grad av utnytting (BYA) skal ikke overstige 200 m². Tillatt maksimal mønehøyde er 6 meter.

Ved etablering av vann/avløpsløsninger i området skal det utarbeides teknisk plan.

4.7 Frisiktsoner i kryss og avkjørsler

I frisiktsonene skal alle sikthindringer reduseres til max høyde 50 cm.

§5 Fellesområder

5.1 Felles atkomst Fa-1 og Fa-2

Fa-1 anlegges som felles atkomst til ridesportsenter stall Isolde, T1, del av F/K-16 og A-2. Almennheten skal ha rett til gangtrafikk på atkomsten.

Fa-2 anlegges som felles atkomst til eiendommene innenfor F -4 og F/K-9. De aktuelle eiendommene er gnr 63 bnr 80 (del av), gnr 63 bnr 706 og bnr 63 bnr 885.

§6 Universell utforming

Utearealer og bygninger for allmenn bruk skal utformes ut fra prinsippet om universell utforming med bl.a:

- God skilting
- Fysisk opparbeidet fortau og gang/sykkelveg med slagkant på en side og fortauskant på den andre side
- Bygninger og anlegg til allmenn bruk skal ha handikoptolett

§7 HENSYNSSONER

7.1 Hensynssone naturmiljø

Registrerte hule eiker skal bevares. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssone naturmiljø.

7.2 Faresone høyspent

I faresone høyspent tillates kjøring i felt MOT-1.

§ 8

Rekkefølgebestemmelser

8.1 Kryss med E18

Avkjørsel fra Sørlandsparken mot vest som av- og påkjøringsramper inn på ny firefelts E18 skal anlegges samtidig som E18 bygges ut med et halvt toplanskryss på toppen av Timenesbakken. Det legges til grunn av dette er på plass innen utgangen av 2009 i tråd med OPS-prosjektets fremdriftsplan. Før denne etableringen er på plass kan det ikke bygges ut mer enn 30 000 m² BRA detaljvarehandel i området utover det som allerede inngår i eksisterende byggetillatelse.

8.2 Opprusting interne veger

Innen 1.6.2006 skal det være gjennomført reparasjonstiltak langs øvre deler av Barstølveien, dvs midtdeler fra syd for veg 17 opp til Skibåsen nord, etablering og ombygging av busstopp og fortau, nødvendige utvidelser og murer, etablering av rundkjøring ved Veg 14.

Det skal være etablert midtdeler som forhindrer venstresvinger i denne delen av Barstølveien før det tillates etablert detaljvarehandel som i sitt innhold medfører vesentlig trafikkøkning til eiendommene innenfor F/K- 7 til F/K- 10. Det gjelder etableringer utover det som allerede inngår i eksisterende byggetillatelse.

Innen 1.6.2007 skal rundkjøringen mellom Skibåsen nord og Veg 16 ut til Timenesbakken være anlagt. Det skal også anlegges fortau, g/s veger og busslommer på strekningen fra Barstølveien til rundkjøringen og fra rundkjøringen inn på veg 16.

Veg 16 skal bygges om og utvides med tiltak fram til i krysset på toppen av Timenesbakken, dvs til påkjøringsrampe mot vest. Det skal gjennomføres tiltak for å hindre venstresvinger (midtdeler), g/s veg, busslommer, fortau og ny rundkjøring (v/Biltema). Dette skal skje i forbindelse med at E18 bygges ut. Det forventes å skje i løpet av 2009.

Som en følge av trafikken i nedre del av Barstølveien, skal det senest innen 01.06.2008 etableres ny rundkjøring ved Vei 2, ny vei 3, midtdeler i Barstølveien og utvidelser av busslommer/ fortau med mer.

Rundkjøring ved Barstølveien/ny vei 21 samt ny vei 21 (Stemmanen nord) skal være etablert før det er bygd ut mer enn 15.000 m² BRA med handel innenfor F/K-1 til 6.

8.3 Andre veiarbeid

Før tillatelse for nybygg og bruksendring gis, skal tilstøtende veganlegg inkl fortau og g/s vei være etablert.

8.4 Atkomst barnehage og hotelltomt

Sørlig del av område avsatt til hotellformål samt barnehage (A-1) kan ikke bebygges før det er anlagt adkomst til Travparkvegen med midtdeler 100 meter lang som hindrer venstresvinger.

8.5 Spesielle tiltak gående og syklende

På øvre del av Barstølveien mellom områdene F-2 og F/K-1 skal det anlegges fartsdempende tiltak i form av markerte felt med avvikende farge, material samt evt, også

høyde for å sikre de kryssinger i plan som fortsatt vil skje. Det vil understreke og tydeliggjøre at denne strekningen som følge av de øvrige tiltakene har en redusert funksjon som "gjennom-kjøringsvei".

Tiltakene skal gjennomføres før det er bygd ut mer enn 15.000 m2 BRA med handel innenfor F/K-1 til F/K-6.

8.6 Utomhusplaner

Utomhusplaner for parkbelter skal innsendes og gjennomføres samtidig med tilstøtende utbygging. Nødvendig ras og fallsikring må foretas.

Utomhusplaner for den enkelte tomt skal innsendes sammen med byggemelding og gjennomføres samtidig med utbyggingen. Nødvendig ras og fjellsikring må foretas.

8.7 Turstier

Nygårdsveien må rustes opp innen 2007.

Tursti ved K/I- 3 skal opparbeides innen 2008. Tursti ved hotellet skal opparbeides ved utvidelse av hotellet eller utbygging av F/K/A.

8.8 Motorsportanlegg MOT-1

Før det kan gis tillatelse til etablering av vann/avløpsløsninger skal teknisk plan være godkjent av kommunen.

Før det kan gis tillatelse til å ta området i bruk skal plan for håndtering av fremmede arter være godkjent av kommunen.

Kristiansand 23.12.02

Rev. 30.04.2005

Rev. i henhold til bystyrets vedtak 22.06.2005.

Rev.14.09.2006 endret §1.5 Byggeområder

Reguleringsendring: Rev.02.06 2015.

Revidert 22.12.15 i henhold til bystyrets vedtak 09.12.15.

Revidert 27.01.2023 - forslag v/Asplan Viak

Godkjent av bystyret i Kristiansand 22.06.2005 som sak nr. 102.

Plan- og bygningsjefen