

Reguleringsplan Benestad, felt Ab1

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 1624

Saksnummer 22/01811

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og leilighetsbebyggelse. Planen sikrer også utforming og etablering av grøntstruktur med blågrønne løsninger, møteplasser, samt tilhørende infrastruktur og tekniske anlegg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Terrengbehandling

- Terrenginngrep og terrengtilpasninger mot nabotomter og tilstøtende vei, skal utføres på en estetisk tilfredsstillende måte og skal beplantes med stedegen vegetasjon.

2.2 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

- Forstøtningsmurer skal være i naturstein eller tilsvarende naturmaterialer og gis en estetisk tiltalende form.
- Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur.
- Forstøtningsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Lengre murer skal brytes opp for å gi variasjon. Maksimal lengde for mur skal ikke overstige 50 m.
- 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.

2.3 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av teknisk plan/ landskapsplan. Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Nedbør skal infiltreres og fordrøyes i planområdet ved bruk av blant annet grøfter, permeable flater, regnbed og fordrøyningsbasseng. Renseløsninger skal ta utgangspunkt i rene produkter uten forurensningsfare.

2.4 Miljøoppfølgingsprogram (pbl §12 – 7)

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for det enkelte delfelt eller samlet for flere delfelt. Miljøoppfølgingsprogrammet skal omhandle:

- risiko for negativ påvirkning av vannmiljøet og LNF-områder i bygge- og anleggsfasen. Avbøtende tiltak for å begrense negativ påkjenning, herunder beskrivelse av kontrolltiltak og prøvetakinger som skal gjennomføres for overvann

og bekker.

- risiko for erosjon i bygge- og anleggsfasen og varige/midlertidige terrengendringer, samt eventuelle avbøtende tiltak.
- avklare behov for videre miljøoppfølging i driftsfase.

2.5 Illustrasjonsplan (pbl §12-7)

- Hovedløsning og prinsipper vist i illustrasjonsplan datert 24.05.2024, skal legges til grunn for utarbeidelse av teknisk plan og landskapsplan og utforming av private uterom.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB2, felt BB1, felt T, felt EA, felt RA, felt KBA, felt BAA)

4.1.1.a Plassering av bebyggelse

- Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen vist på plankartet. Der hvor byggegrensen sammenfaller med formålsgrensene, kan bebyggelsen plasseres inntil formålsgrensen.
Unntatt dette er:
 - Frittstående bygg på inntil 15 m² kan plasseres 1 m fra nabogrense.
 - Balkonger og takutstikk tillates utover byggegrense med inntil 2 m. Min. fri høyde skal være 3,0 meter. Balkonger kan ikke krage over formålsgrensen.
 - Mindre terrenginngrep kan foretas i nabogrense.

4.1.1.b Farger

- Fasadematerialer skal utføres i en fargepalett med hovedvekt på dempede naturfarger.

4.1.1.c Tekniske installasjoner

- Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2,8 m over tillatt maksimal gesims- og mønehøyde.
- Takoppbygg kan maksimalt dekke 50 m² pr. bygningsvolum.
- Takoppbygg skal være inntrukket minimum 2,5 m fra vegg/ gesims, bortsett fra trapp/heistårn som tillates i vegg/yttervegg. Tekniske installasjoner skal innebygges med fargenyanse som harmonerer med bygget for øvrig.
- Alle takflater unntatt glasstak som ikke brukes til uteopphold eller fordrøyning av regnvann, skal benyttes til energitiltak.

4.1.1.d Leilighetsstørrelser

Innenfor hvert felt skal minimum 50% av boligene være over 50 m² BRA og av de resterende skal 25 % av boligene være over 75 m² BRA.

4.1.1.e Krav til uteoppholdsareal

- For hver boenhet avsettes 35 m² uteoppholdsareal (MUA).
 - Uteoppholdsareal på takterrasse og balkong medregnes i MUA. Terrasse/balkong kan medregnes som uteoppholdsareal dersom denne er syd- eller vestvendt, er minimum 6 m² og har minimum 2 m dybde.
-

- Minimum 50% av MUA skal være på terreng/lokk. Minst 20 % av uteoppholdsarealene på lokk eller terreng skal ha vekstjord med minst 70 cm tykkelse for beplantning av trær og busker.
- Følgende arealer tas ikke med i beregningen av MUA: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

4.1.1.f Støy

- Støygrenseverdier i retningslinjen T-1442 skal legges til grunn. Alle boenheter skal ha 50 % av oppholdsrom, hvorav ett soverom, med vindu som åpner mot fasade mot stille side, der støynivå ikke overskrider grenseverdien $L_{den} = 55$ dB. For inntil 20% av boenhetene i boligblokken kan det tillates dempet fasade. Dette sikres med skjermingstiltak på balkong og støydempede spesialvinduer.

4.1.1.g Avkjørsel

- Avkjørsler er vist med piler på plankartet med maksimal bredde = 7 meter.
- 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 formålsgrænse samferdsel med unntak av grøft.

4.1.1.h Parkering

- Parkering skal etableres i felles parkeringskjeller for henholdsvis felt BB1 (f_PH1) og felt BB2 (f_KBA1), med unntak av gjesteparkeringsplasser på terreng tilknyttet f_BAA.
- For felt BB1 og felt BB2 skal det etableres maksimalt 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. I tillegg skal 5 gjesteparkeringsplasser etableres i parkeringskjeller tilknyttet BB1. Alle plasser skal ha lademulighet. 3 av p-plassene for BB1, og 4 av p-plassene for BB2, skal være hc -plasser. Disse skal ligge i nærhet til inngangspartier eller heis i parkeringskjeller.
- Innenfor f_BAA etableres 5 gjesteparkeringsplasser på terreng, hvorav 1 plass skal være hc-plass. Parkeringsplasser på terreng skal være felles for felt BB1 og felt BB2.

4.1.1.i Sykkelparkering

- For felt BB1 og BB2 skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Min. 50% skal plasseres under tak, og være tilpasset ulike typer sykler, som lastesykkel, sykkelvogn mv. med lademuligheter og låsbare løsninger. I tillegg skal det etableres 0,5 sykkelparkeringsplasser per boenhet for besøkende. Disse skal plasseres på bakkeplan og i tilknytning til inngangspartier.

4.1.1.j Krav til avfallshåndtering

- Avfallshåndtering skal løses ihht. avfallsteknisk norm. Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_RA.

4.1.1.k Kombinert bebyggelse og anleggsformål, (felt f_BAA)

- Felt f_BAA skal være felles for felt BB1 og BB2, gjennomgang for allmenheten skal sikres.
- Innenfor f_BAA skal det tilrettelegges for felles opphold- og samlingsplass. Feltet skal opparbeides med møblering, beplantning og belysning i samsvar med landskapsplanen.
- Det tillates etablert oppstillingsplass for brannbil.
- Innenfor f_BAA skal det tilrettelegges for et sambruksareal mellom ulike trafikantgrupper, med tilkomst for utrykningskjøretøy, og innkjøring til parkeringskjeller.
- Feltet skal ha et sammenhengende permeabelt dekke med belegg som skiller

kjørbar grunn fra annet underlag.

4.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - felt BB1

4.1.2.a Utnyttelse

- Maksimalt bebygd areal (BYA) for felt BB1 = 3500 m² BYA, hvorav minimum 1000 m² er vinterhage/ innglasset gårdsrom.
- Areal helt eller delvis under terreng regnes ikke med i utnyttelsen.

4.1.2.b Utforming av bebyggelsen

- For felt BB1 kan det oppføres leiligheter i blokk med minimum 45 og maksimum 60 boenheter.
- For felt BB1 skal boligbebyggelsen ha flatt tak, med unntak for vinterhage med saltak med vinkel mellom 8 og 12 grader. Lange fasader brytes opp ved å etablere balkonger for alle boenhetene, for å motvirke monotoni og skape variasjon. Maksimal fasadebredde mot gate/samlevei uten oppdeling/ variasjon i detaljering og/ eller materialbruk skal være 15 meter.
- For felt BB1 tillates boligblokkens maksimale gesims-/mønehøyde (c+ 42), og for glasstak er maksimal gesimshøyde (c+43) mønehøyde (c+46).

4.1.2.c Uteoppholdsareal

- For felt BB1 tillates inntil 1500 m² BYA av uteoppholdsarealet etablert i innglasset hage.

4.1.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse - felt BB2

4.1.3.a Utnyttelse

- Maksimalt bebygd areal (BYA) for felt BB2 = 1500 m² BYA. Areal helt eller delvis under terreng regnes ikke med i utnyttelsen.

4.1.3.b Utforming av bebyggelsen

- For felt BB2 kan det oppføres leiligheter i blokk med minimum 70 og maksimum 90 boenheter.
- For felt BB2 fremgår maksimal gesims- av plankartet.
- For felt BB2 skal boligbebyggelsen ha flatt tak. Alle toppetasjer skal være inntrukket fra vegglinn minimum 3 meter mot nord og/eller vest.
- I felt BB2 skal det avsettes minimum 100 m² til innendørs fellesareal for beboere. Fellesarealet skal henvende seg til gårdsrom eller felles utendørs møteplass.

4.1.3.c Uteoppholdsareal

- Møteplass skal etableres innenfor felt BB2. Den skal utformes i henhold til kravene i «Landskapsnorm for Kristiansand kommune». Møteplassen skal fremgå av situasjonsplan. Allmennheten skal sikres tilgang. Møteplassen skal være felles for både BB1 og BB2.

4.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

- Felt BF reguleres til frittliggende småhusbebyggelse. Reguleringsbestemmelser i gjeldende plan (Plan ID 902), gjøres gjeldende.

4.1.5 Offentlig tjenesteyting (felt o_T)

- Felt o_T1 og o_T2 reguleres til offentlig tjenesteyting. Reguleringsbestemmelser i gjeldende plan felt As1 (plan ID 902), gjøres gjeldende.

4.1.6 Energi (felt o_EA)

- Innenfor felt o_EA skal det etableres et energianlegg.

4.1.7 Renovasjon (felt f_RA)

- Innenfor felt f_RA skal det etableres nedgravd løsning med avfallsbrønner.
- Felt f_RA skal være felles for boligene i felt BB1 og felt BB2.

4.1.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt f_KBA1)

- Innenfor felt f_KBA1 tillates parkeringskjeller og sykkelbod/verksted for felt BB2 under bakkeplan i vertikalnivå 1.
Synlig fasade til parkeringskjeller skal gis en åpen utforming med vinduer og skal romme fellesfunksjoner. Fasademateriale skal utføres i en fargepalett i naturfarger.
- Innenfor felt f_KBA1 tillates inntil 6 boenheter. For boenhetene gjelder bestemmelsene for BB2.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV1- KV2, felt f_BAA, felt o_GS, felt o_AVT, felt f_PH1)

- Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formingsveileder for Benestad felt A, datert 24.05.2024, skal legges til grunn for teknisk plan.
- Teknisk 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- fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med kommunale normer for vei, vann, spillvann, overvann og renovasjon.
- Teknisk plan og landskapsplan skal være samordnet.
- Innkjøring til felt BB2 skal ligge på kote 31, 5. Denne koten kan justeres +/- 0,5 meter.

4.2.1.a Bruk av veigrunn

- Felt/vei o_KV1 og felt KV2 skal være offentlig.

4.2.1.b Gang-/sykkelveg, (felt o_GS)

- Felt o_GS skal være offentlig.

4.2.1.c Annen veigrunn - teknisk, (felt o_AVT)

- Felt o_AVT1,2,3,4,5,6 -7, skal være offentlige. Felt o_AVT 2, o_AVT 5, kan opparbeides med trær i rekke. Vegetasjon skal ikke hindre sikt mellom ulike trafikantgrupper.

4.2.1.d Parkeringskjeller, (felt f_PH1)

- Felt f_PH1 skal tilrettelegges for parkeringskjeller for BB1, i vertikalnivå 1.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (o_TV, o_FRI1 -3)

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 være samordnet.

Formingsveileder for Benestad felt A, datert 24.05.2024 skal legges til grunn for landskapsplan.

Landskapsplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av møteplasser.
- Utforming av turvei/turstier.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Områder med naturmangfold

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*

- *Arealbruk*

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

- *Krav og vilkår til opparbeiding*

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

- Eksisterende vegetasjon og markflater innenfor regulert grøntstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent landskapsplan foreligger.

- Langs vassdrag skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte på minimum 5 m.

- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*

- Regulert grøntstruktur skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.

4.3.2 Turvei (o_TV 1) (§ 12-7 nr. 14)

- O_TV 1 skal være offentlig.
- Innenfor o_TV 1 skal turveien opparbeides.

4.3.3 Friområde (o_FRI 1) (§ 12-7 nr. 14)

- Innenfor o_FRI 1 kan det etableres rasteplasser, bålsteder og lignende der dette ikke er i konflikt med naturmangfold. Vegetasjon skal i hovedsak bevares og ved behov kan det etableres ny vegetasjon som er stedstilpasset. Tiltak for tilgjengelighet med sti tillates, naturmangfold skal hensyntas. Utforming og opparbeidelse skal vises i landskapsplanen.
- Innenfor o_FRI 1 må området ras- og fallsikres i kantsonene i vest og i syd. Feltet skal være offentlig.

4.3.4 Friområde (o_FRI 2 og o_FRI 3) (§ 12-7 nr. 14)

- Innenfor o_FRI 2 og o_FRI 3 tillates terrengbearbeidelse innenfor områdene avsatt til midlertidig anleggsområde i forbindelse med veianlegg og etablering av ny stedegen vegetasjon. Feltene skal være offentlige.

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

4.4.1 Friluftsmål (felt o_FL1, felt o_FL2, felt o_FL3, felt o_FL4)

- I arealene skal friluftsliv og tiltak knyttet til allmenn rekreasjon prioriteres. Enkel opparbeidelse av turstier, tråkk og rasteplasser eller leirplasser tillates.
- Det tillates nødvendig rydding av skog og skjøtsel av vegetasjon knyttet til friluftslivstiltak, naturmangfold skal hensyntas.
- Trestammer skal i hovedsak ikke fjernes, men ligge på stedet for å øke biologisk mangfold.
- Feltene skal være offentlige.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (felt o_FLV)

- Midlertidige eller permanente tiltak tillates ikke etablert i vann eller vannkant.

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 Sikringszone – frisikt (H140)

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

5.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone 560, 570)

5.2.1 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen skal naturmiljø bevares. Det tillates normal skjøtsel av trær og vegetasjon.

5.2.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570)

Innenfor hensynssone H 570_1 og H 570_2 skal eksisterende steingjerde bevares.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #6, #7)

Bestemmelsesområde #1 (opphøyd krysningsspunkt)

Innenfor #1 skal det etableres opphøyd krysningsspunkt i materiale som skiller seg klart fra kjørebanelen for øvrig. må detaljeres i teknisk plan.

Bestemmelsesområde #2 (terrengfylling)

Innenfor #2 tillates terrengfylling, forutsatt gjennomføring av tiltak for revegetering og reetablering av stedegen natur / naturtyper, som bidrar til styrking av biologisk mangfold.

Bestemmelsesområde #3 (terrengfylling- tilrettelegging for aktivitet)

Innenfor #3 tillates terrengfylling, forutsatt gjennomføring av tiltak for reetablering av stedegen natur, bl.a. ved beplantning og naturlig revegetering av stedlige toppmasser. Det tillates små stier i terrenget, samt andre mindre tiltak som legger til rette for bevegelse og aktivitet i folkehelseperspektiv.

Bestemmelsesområde #6 (tilrettelegging opphold)

Innenfor området kan det tilrettelegges for opphold og mindre tiltak med sittebenker, bord o.l, der dette ikke er i konflikt med naturmangfold.

Bestemmelsesområde #7 (Midlertidig bygge – og anleggsområde)

Innenfor #7 tillates terrengfylling, det skal gjennomføres tiltak for reetablering av stedegen natur, bl.a. ved beplantning og naturlig revegetering av stedlige toppmasser.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Vilkår for gjennomføring

6.1 Dokumentasjonskrav

6.1.1 Før rammetillatelse kan gis skal det sendes inn:

Plan for rigg- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for plassering av riggområde.

6.1.2 Før rammetillatelse kan gis skal det sendes inn:

Plan for massebalanse. Planen skal redegjøre for plassering av avgravningsmasser innenfor planområdet, og plan for deponering av overskuddsmasser dersom det er behov for dette.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse kan gis (felt BB1, felt BB2)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i felt BB1 og BB2:

- skal det foreligge godkjent landskapsplan.
- skal det foreligge godkjente tekniske planer.
- skal det foreligge plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- skal det foreligge plan og snitt tegninger som viser terrengbearbeiding innenfor planområdet og mot eksisterende bebyggelse /nabotomter i vest, samt terrengoverganger mot øst.
- miljøoppfølgingsprogram for området være godkjent med evt. avbøtende tiltak

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt BB1, felt BB2)

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BB1 og BB2:

- skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- skal ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- skal områdene o_FL1, o_FRI1, o_FRI2, o_TV1, være tilgjengelig for allmennheten og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.
- før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av summen av boenheten i Ab1 – Ab4, skal nærmiljøpark med ballbane være sikret gjennomført i As1 i tråd med gjeldende vedtekt/bestemmelser.
- før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Ab1-Ab3, Bb1-Bb5 og As1 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Ab1-Ab3, Bb1-Bb5 og As1, skal tv1, tv13, fr6 og frB1 i plan 902 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.
- før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av boenhetene innenfor planområdet og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i planområdet, skal rundkjøring og planfrie kryssinger ved delområde A være etablert.
- skal flomveier som gir sikker avledning av flomvann frem til Drangsvann etableres.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Formingsveileder for Benestad delområde A, datert 24.05.2024
2. Illustrasjonsplan, datert 24.05.2024 – revidert 05.07.2024