

Reguleringsplan for Lauvåsen, felt O1

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 1629-1001

Saksnummer PLAN-22/02666 (plan&built) og 2022029866 (p360)

28.05.2024

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for ungdomsskole, idrettshall, idrettsbane og barnehage. Naturområder skal ivaretas og tilrettelegges for allmenn bruk.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Forstøtningsmurer kan plasseres i nabogrense.

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.

Mur i bestemmelsesområde #1 er unntatt fra denne bestemmelse.

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

Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av teknisk plan/landskapsplan.

Overvann skal primært håndteres som åpne (blågrønne) løsninger.

Alt overvann skal være håndtert lokalt innenfor planområdet.

Tomtas ubebygde del skal i hovedsak ha permeable flater som infiltrerer regnvann.

2.3 Illustrasjon

Hovedløsninger vist i landskapsplan L-10-01 datert 17.01.2024 (Henning Larsen AS) skal legges til grunn ved utarbeidelse av revidert landskapsplan.

2.4 Ivaretagelse av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Kristiansand lufthavn Kjevik

Tiltakshaver er ansvarlig for at alle kraner som benyttes innenfor planområdet er merket med faste røde hinderlys i henhold til gjeldende regelverk.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt o_UN1 og o_BH1)

4.1.1.a Utnyttelse

Maksimalt bebygd areal (BYA) = xx m² BYA er vist på plankartet.

4.1.1.b Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt dette er:

- Mindre tiltak kan etableres i nabogrense.
- Frittstående boder på inntil 15 m² kan plasseres 1 m fra nabogrense.
- Mindre terrenginngrep kan foretas i nabogrense.
- Murer som nevnt i kap 2 og under bestemmelsesområde #1.
- Innretninger og apparater som naturlig inngår i skolegård eller barnehagens uteareal.

4.1.1.c Høyder

Bygningenes maksimale mønehøyde (M = kote x) fremgår av plankartet.

Høyde gulv 1.etg (H01 = kote x) fremgår av plankartet.

Bygningene kan ha underetasje. Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomta, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tilliggende fasader.

4.1.1.d Utforming av bebyggelsen

I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og i bærende konstruksjoner.

Lange fasader og store volumer skal brytes opp i detaljering, vertikale sprang, fargebruk og/eller materialbruk for å motvirke monotoni og skape variasjon.

Bygningene skal ha skrånende takflater.

4.1.1.e Tekniske installasjoner

- Ventilasjonsanlegg skal inngå som del av byggets takform.
- Heistårn tillates inntil 2 m over tillatt maksimal mønehøyde.
- Mindre tekniske anlegg som jethetter ol. kan føres over tak

4.1.1.h Sykkelparkering

Sykkelparkeringsplasser for ansatte skal i hovedsak være overbygd eller innendørs. Sykkelparkeringsplasser for elever og besøkende skal plasseres på bakkeplan og ved inngangspartiet.

4.1.1.i Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. avfallsteknisk norm.

4.1.1.j Energi

Alle takflater som ikke brukes til fordrøyning av regnvann, skal brukes til energiltak.

4.1.2 Bebyggelse og anlegg – undervisning (felt o_UN1)

I området skal etableres ungdomsskole, idrettshall og 11'er-bane.

4.1.2.1 Parkering – bil

- Det kan etableres inntil 50 p-plasser i underetasje for ansatte i skole/barnehage og besøkende
- Det skal etableres 4 plasser ute. Minst 2 skal være 2 HC-plasser.

4.1.2.2 Parkering – sykkel

Det skal etableres min 0,8 plasser pr årsverk.

Det skal etableres min 0,8 plass per elev.

4.1.2.3 Turvei

Det skal etableres turvei fra skolen og ned til utfartsparkering ved Lauvåstjønnå..

4.1.2.4 Avfallshåndtering

Det skal etableres nedgravd avfallshåndtering.

4.1.3 Bebyggelse og anlegg - barnehage (felt BH1)

I området skal etableres barnehage.

4.1.3.1 Parkering – bil

Parkering for besøkende løses i o_P.

4.1.3.2 Parkering – sykkel

Det skal etableres min 0,8 plasser pr årsverk.

Det skal etableres min 1 plass pr 10 barn for foreldre og besøkende.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_P1)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske 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- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med kommunale normaler for vei, vann, spillvann, overvann og renovasjon.

Teknisk plan og landskapsplan skal være samordnet.

4.2.2 Parkering (o_P)

Parkeringsplass o_P er for å bringe/hente barn og besøkende.

To plasser skal være HC-plasser.

4.2.2.a Bruk av veigrunn

All veigrunn skal være offentlig.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur (felt o_GN1-2)

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.

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

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent landskapsplan foreligger.

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

4.3.2 Naturområder – felt o_GN1-2

I o_GN1-2 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Det kan etableres turstier. Disse skal ikke være i konflikt med hensynssonene. Disse skal vises i landskapsplan.

Feltene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone x, x)

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.

5.3 Særlige hensyn til bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

5.3.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H5601_3)

Eksisterende myrer i hensynssonene H560_1-3 skal bevares. Inngrep eller tiltak som skader myrene tillates ikke.

5.3.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø (H5604)

Eksisterende edellauvskog i H560_4 skal bevares.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2)

- I bestemmelsesområde #1 skal etableres 11'er-bane. I områdets nord- og vestsida kan anlegges mur med høyde inntil 7 meter. Fotballbanens nivå og plassering skal optimaliseres for å redusere terrenginngrepet.
- I bestemmelsesområde #2 kan anlegges fylling. Denne skal etableres med dekke av stedlig masse og skal tilplantes/tilsås med stedegen vegetasjon.
- I bestemmelsesområde #3 skal oppføres sykkelbu.
- I bestemmelsesområde #4 skal etableres åpen overvannsløsning.

7. Rekkefølgebestemmelser

7.2 Før rammetillatelse (feltene o_UN og BH)

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

- a) godkjent landskapsplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området

7.4 Før bebyggelse tas i bruk (felt o_UN1 og BH1)

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i feltene skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i tilhørende felt være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) områdene o_GN1-2 være tilgjengelig for allmennheten og etablert i henhold til godkjent landskapsplan.
- c) turvei fra skolen og ned til utfartsparkering ved Lauvåstjønnna være opparbeidet
- d) sykkelbu i bestemmelsesområde #3 være gjenoppført.
- e) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Landskapsplan L-10-01 datert 17.01.2024 (Henning Larsen AS)