

Reguleringsplan for Gimle idrettsanlegg og videregående skole

Reguleringsbestemmelser

Områderegulering

Dato: 25.05.2023 / 13.05.24 / 19.06.2024 (Bystyrevedtak)

PlanID: 1611

Saksnummer: PLAN-21/04035 (ebyggesak) / 202104148484 (p360)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å videreutvikle Gimle som hovedanlegg for idrett og legge til rette for utvidelser av videregående skoler.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

- Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. 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.

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.
- Alle takflater skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann.
- Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann

2.3 Opparbeiding av ubebygde arealer (pbl §12-7)

2.4

- Utomhusarealer i felt T1-6 skal gis en parkmessig/bymessig opparbeidelse med høy kvalitetsmessig utførelse.
- Hovedløsninger vist i illustrasjonsplan L-10-002 datert 10.05.2024 skal legges til grunn ved utarbeidelse av teknisk plan og landskapsplan.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser offentlig/privat tjenesteyting

3.1.1.1 Utnyttelse

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

3.1.12 Plassering av bebyggelse

a) Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Unntatt dette er:

- a. Mindre tiltak kan etableres i nabogrense.
- b. Mindre terrenginngrep kan foretas i nabogrense.
- c. Murer som nevnt i kap 2. Unntaket gjelder ikke IDR.

b) Bebyggelsen i feltene T1, T2, T3 og T4 skal plasseres i byggelinjer mot Jegersbergveien og Gimleveien.

3.1.13 Høyder

a) Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x) fremgår av plankartet.

3.1.14 Utforming av bebyggelsen

- a) Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon.
- b) I hovedsak skal ny bebyggelse oppføres med tre som fasadekledning og det skal tilstrebes bruk av miljøvennlige materialer i konstruksjonen for øvrig.
- c) Hovedinnganger skal markeres.
- d) Alle fasader mot arealer med publikumsferdsel (Jegersbergveien, Gimleveien, o_GS2-3, o_GG2-3 og TO) skal ha vinduspartier.

3.1.15 Tekniske installasjoner

- a) Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde.
- b) Takoppbygg kan maksimalt dekke 20 m².
- c) Takoppbygg skal være inntrukket innenfor en vinkel av 45 grader.

3.1.16 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

3.1.17 Parkering – bil

- a) Det kan etableres til sammen 73 parkeringsplasser i o_PP1 og o_PP2. 7 parkeringsplasser skal reserveres sameiet Gimleveien 28 AS for gjesteparkering.
- b) Det kan etableres til sammen 61 parkeringsplasser i bestemmelsesområde #1 i område T2.
- c) Det kan etableres til sammen 100 parkeringsplasser i kjeller i T3-6 og TO.
- d) Det skal etableres følgende HC-plasser: 2 stk. i o_PP1, 2 i o_PP2, 4 stk. i bestemmelsesområde #1 og 4 stk. ved etablering av parkeringskjeller i T3-6 og TO. Plassene skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

3.1.18 Parkering – sykkel

- a) Minimum 0,5 pr elev
- b) Minimum 0,4 pr arbeidsplass
- c) Minimum halvparten av plassene skal være under tak.

3.1.19 Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. avfallsteknisk norm.

3.1.1.10 Energi

Nye bygg skal knyttes til fjernvarme.

3.1.2 Bebyggelse og anlegg – offentlig/privat tjenesteyting

3.1.2.1 Felt T1- Sandvolleyballanlegg

- a) I felt T1 tillates idrettshall/treningscenter med tilhørende funksjoner.
- b) Det kan etableres utendørs baner i bestemmelsesområde #2.

3.1.2.2 Felt T2 – Videregående skole

I felt T2 tillates skole med tilhørende funksjoner.

Parkering tillates i bestemmelsesområde #1.

3.1.2.3 Felt T3-6

- a) I felt T3-5 tillates idrettshaller/treningscenter med tilhørende funksjoner.
Kafé og internat knyttet opp mot idretts- og undervisning tillates.
- b) Felt T5 skal opparbeides som eng når felt T1/IDR bebygges og eksisterende hall i T5 rives.
Felt T5 kan benyttes til midlertidig parkering/riggområde ved bygging av T4.
- c) Når ny bebyggelse i T4 er tatt i bruk skal midlertidig parkering i T5 opphøre
- d) Felt T6 skal benyttes som adkomstzone for publikum inkludert sykkelparkering og arealer for på- og avstigning.
- e) Det tillates kjøreadkomst via felt T6 til parkeringskjeller under felt T4.

3.1.3 Bebyggelse og anlegg – idrettsformål (pbl § 12-5)

- a) Innenfor området IDR kan etableres kunstgressbane, sittedribuner og forstøtningsmurer. Disse skal etableres innenfor angitt byggegrense.
- b) Arealet utenfor byggegrense kan gis terrengmessig bearbeiding for å ta opp høydeforskjellen mellom bane og o_GS1.
- c) Terrenget skal opparbeides med stedege masser og vegetasjon.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt x, x, x, x, etc.)

- a) Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- b) Tekniske planer for vann, spillvann og overvann skal omfatte hele planområdet for å avklare nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.
- c) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med kommunale normaler for vei, vann, spillvann, overvann og renovasjon.
- d) Avkjørsel skal ha utforming, frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal bredde på avkjørsel skal være 5 m. Utforming av avkjørsel skal vises på situasjonsplan. Kravet gjelder også KV1-5.
- e) Teknisk plan og landskapsplan lages som samla plan.

3.2.2 Arealformål

- a) o_GS1-6 er gang/sykkelveier
- b) o_GS2 og 3 omfatter også areal for trerekke på begge sider
- a) o_GS2 og 3 skal gis en helhetlig utforming
- b) o_GG1-3 er gangveier

- c) o_KV1-4 er felles kjørevei
- d) o_V skal ivareta adkomst fra Jegersbergveien og kortidsparkering for av/påstigning. Utforming av anlegget skal vises i teknisk plan for T2.
- e) TO er torv.
- f) Alle veiarealer er offentlige.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

- a) 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".
- b) Teknisk plan og landskapsplan lages som samla plan.
- c) Grønnstruktur skal opparbeides/bevares i henhold til godkjent landskapsplan. Det tillates ikke inngrep i strid med landskapsplanen.
- d) Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent landskapsplan foreligger.
- e) For arealer som skal ha naturpreg/revegeteres skal det brukes stedegne arter.
- f) Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

3.3.2 Naturområder

- a) Feltene o_GN1-4 er offentlige naturområder, jf. pbl § 12-7 nr. 14.
- b) o_GN3 er naturrestaureringsområde.

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

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

4.1.1 Sikringszone – frisikt (H140)

- a) Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.
- b) Frisiktsoner skal være i samsvar med kommunens veinormal.
- c) Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

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

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

- a) Enkeltrær i planområdet markert med hensynssone H560 skal bevares.
- b) Det tillates normal skjøtsel av trær og vegetasjon.
- c) Døde trær skal erstattes med nye.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #x, #x)

5.1.1 Bestemmelsesområde #1 er parkering for felt T2.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse (felt T1-3 og IDR)

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

- godkjent landskapsplan. Denne kan utarbeides og godkjennes for delfelt.
- godkjente tekniske planer. Disse kan utarbeides og godkjennes for delfelt.
- plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området

6.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i området skal det foreligge:

- godkjent tiltaksplan for å hindre spredning av fremmede arter. Tiltaksplanen skal legge til grunn «Gimle idrettspark, Fagrapport naturmangfold, 30.06.2022 (Rambøll)».

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt T1 skal:

- gang/sykkelvei o_GS2 og gangvei o_GG1-2 være opparbeidet ihht teknisk plan

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i IDR skal :

- gang/sykkelvei o_GS2 og gangvei o_GG3 være opparbeidet ihht teknisk plan
- naturområde o_GN3 være etablert ihht landskapsplan
- arealene mellom fotballbane og skolegård være opparbeidet slik det vises i illustrasjon fase 1

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt T2 skal:

- gang/sykkelvei o_GS3, tilliggende gang/sykkelvei o_GS4 og gangforbindelse o_GG1/2 være opparbeidet ihht teknisk plan
- restaurering av tilliggende allé i Jegersbergveien være utført ihht landskapsplan

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt T3-5:

- gang/sykkelvei o_GS3, tilliggende gang/sykkelvei o_GS4, gangforbindelse o_GG3, torv TO og veiareal o_V være opparbeidet ihht teknisk plan
- felt T6 skal være opparbeidet ihht teknisk plan
- restaurering av tilliggende allé i Jegersbergveien skal være utført ihht landskapsplan

6.3 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk

Før bebyggelse og anlegg i feltene T1 og IDR tas i bruk skal eksisterende hall i felt T5 være revet og samme felt være opparbeidet som eng.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonsplan L-10-001 datert 10.05.2024 (Henning Larsen AS)
- Illustrasjonsplan L-10-002 datert 10.05.2024 (Henning Larsen AS)
- Gimle idrettspark, Fagrapport naturmangfold, 30.06.2022 (Rambøll)