

Plan nr. 1462

Reguleringsbestemmelser for Benestad – delfelt Bb2. Detaljregulering

Dato: 27.09.2017, revidert 19.12.2017

Revidert 25.09.2020

Revidert 14.09.2021

§ 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5. 1.

1.1 Fellesbestemmelser

1.1.1 Høyder

Bygningenes maksimale gesims- og mønehøyde fremgår av plankartet. Regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntill +/-0,5 m.

Tomter angitt med U på plankart skal ha underetasje for å ta opp høydeforskjeller:

U = Gulvhøyde i underetasje

H01 = Gulvhøyde i 1. etasje

G = Gesimshøyde

M = Mønehøyde

1.1.2 Boligtype og antall boenheter

1.1.2.a Innenfor planområdet skal det oppføres følgende bebyggelsestyper:

Enebolig, type A:

- A1 = 2 etg + underetasje, inngang i H01
- A2 = 2 etg, inngang i H01
- A3 = 3 etg, inngang 1. etasje

Enebolig i kjede, type B:

- B1 = 2 etg, inngang i H01
- B2 = 2 etg + underetasje, inngang i H01
- B3 = 3 etg, inngang 1. etasje

Rekkehus, type C = 3 etg, inngang 1. etasje

Blokkbebyggelse, type D = maks 4 etg, inngang i H01 og i underetasje (parkeringskjeller)

Felt	BFS1	BFS2	BFS3	BKS1 (Tomt nr 11)	BKS1	BKS2	BKS3	BKS4	BKS5	BKS6	BKS7	BBB1
Antall boenheter	7	6	4	1	9	3	4	2	12	5	3	32
Bebyggelsestype	A1	A2	A1	A3	B3/C	B1	B1	B2	C	B2	B2	D

1.1.2.b Bebyggelsestype A1 og A2 (frittliggende eneboliger), felt BFS1, BFS2 og BFS3

Bebyggelsen skal ha saltak.

Det tillates ikke takterrasse på øverste plan med unntak av garasjetak.

Utnyttelsesgrad for hver enkelt boligtomt er maks BYA= 140 m². Garasje skal bygges sammen med boligen.

1.1.2.c Bebyggelsestype B1 (enebolig i kjede), felt BKS2 og BKS3

Eneboliger i kjede skal ha saltak eller pulttak. Det tillates ikke takterrasse på øverste plan med unntak av garasjetak.

Bebyggelsen skal gis en form bestående av to deler (volumer). En mindre del av huset bygges som garasje og trekkes min 1,0 m fram eller tilbake fra øvrig yttervegg/liv mot vei.

Boligdelene kan bygges parvis (som vertikale 2-mannsboliger) med 2 stk garasjer mellom

eller fortløpende med annenhver boligdel og garasjedel.

Utnyttelsesgrad for hver enkelt boligtomt er maks BYA= 120 m².

Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne.

- 1.1.2.d Bebyggelsestype B2 (enebolig i kjede), felt BKS4 og BKS6
Eneboliger i kjede skal ha saltak eller pulttak. Det tillates ikke takterrasse på øverste plan med unntak av garasjetak.
Bebyggelsen skal gis en form bestående av to deler (volumer). En mindre del av huset bygges som garasje og trekkes min 1,0 m fram eller tilbake fra øvrig ytterveggliv mot vei.
Boligdelene kan bygges parvis (som vertikale 2-mannsboliger) med 2 stk garasjer mellom eller fortløpende med annenhver boligdel og garasjedel.
Utnyttelsesgrad for hver enkelt boligtomt er maks BYA= 125 m².
Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne.
- 1.1.2.e Bebyggelsestype B2 (enebolig i kjede), felt BKS7
Eneboliger i kjede skal ha saltak eller pulttak. Det tillates ikke takterrasse på øverste plan med unntak av garasjetak/ carport.
Bebyggelsen skal gis en form bestående av to deler (volumer). En mindre del av huset bygges som garasje/ carport og trekkes min 1,0 m fram eller tilbake fra øvrig ytterveggliv mot vei.
Utnyttelsesgrad for hver enkelt boligtomt er maks BYA= 125 m².
Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne.
- 1.1.2.f Bebyggelsestype B3 (enebolig i kjede), felt BKS1
Eneboliger i kjede tillates etablert med saltak eller pulttak. Det tillates ikke takterrasse på øverste plan med unntak av garasjetak.
Bebyggelsen skal gis en form bestående av to deler (volumer). En mindre del av huset bygges som garasje og trekkes min 1,0 m fram eller tilbake fra øvrig ytterveggliv mot vei.
Boligdelene kan bygges parvis (som vertikale 2-mannsboliger) med 2 stk garasjer mellom eller fortløpende med annenhver boligdel og garasjedel.
Utnyttelsesgrad for hver enkelt boligtomt er maks BYA= 120 m².
Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne.
- 1.1.2.g Bebyggelsestype C (rekkehus), felt BKS5
Rekkehus skal ha saltak, pulttak eller flate tak. Det tillattes etablering av takterrasser på inntil 65 m² BRA.hvis bolig etableres med flatt tak.
Garasje skal bygges sammen med boligen.
Utnyttelsesgrad for hver enkelt boligtomt er maks BYA= 95 m².
Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne.
- 1.1.2.h Bebyggelsestype D (blokkbebyggelse), felt BBB1
Blokkbebyggelse skal etableres i form av leilighetsbygg. Bebyggelsen skal etableres med saltak eller pulttak.
På området skal det etableres min. 3 og maks. 5 leilighetsbygg.
Det skal etableres felles uteoppholdsareal, gangareal eller sosiale møteplasser mellom de aktuelle leilighetsbyggene.
Den totale utnyttelsesgrad for hele boligfeltet er maks BYA= 3200 m². Parkeringskjeller og uteoppholdsareal regnes ikke med i BYA.

- 1 parkeringsplass pr boenhet skal være i parkeringskjeller. Gjesteparkeringsplasser tillattes etablert på bakken.
- 1.1.2.i Bebyggelsestype A3 (frittliggende enebolig), felt BKS1 – kun Tomt nr 11
Enebolig tillates etablert med saltak eller pulttak. Det tillates ikke takterrasse på øverste plan med unntak av garasjetak.
Bebyggelsen skal gis en form bestående av to deler (volumer). En mindre del av huset bygges som garasje og trekkes min 1,0 m fram eller tilbake fra øvrig ytterveggliv mot vei.
Utnyttelsesgrad for boligtomten er maks BYA= 140 m². Utforming av bebyggelsen på boligtomt nr 11 skal være enhetlig utført og være i stil til bebyggelse på boligtomt nr 10 og boligtomt nr 12.
- 1.1.3 Utforming av bebyggelsen
Bebyggelse skal oppføres i naturpreget materialer. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.
Garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, takform og farge.
Takflater skal ha ikke-reflekterende farge med unntak for eventuelle tiltak for solenergi.
Boliger som tilrettelegges med solceller eller solfanger for strøm og varmeproduksjon kan etableres med reflekterende fasadeplater mot sør og vest. Småhusbebyggelse (BFS1 – BFS3, BKS1 – BKS7) skal oppføres med konstruksjon i tre. Bebyggelse innenfor alle boligfelt på planområdet skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene.
- 1.1.4 Byggegrenser
- 1.1.4a Ny boligbebyggelse og uthus skal plasseres innenfor byggegrensene som vises i planen.
Ved etablering av frittliggende enebolig skal garasje plasseres ihht veinormal.
Ved etablering av enebolig i kjede og rekkehus skal garasje plasseres innenfor byggegrense og ihht veinormal.
Ved etablering av blokkbebyggelse/tunbebyggelse skal parkering løses ved etablering av parkeringskjeller. Parkeringskjeller plasseres innenfor byggegrense og ihht veinormal.
- 1.1.4b For nordøstre bygg, norde fasade, i BBB1, tillates ikke utstikk fra fasadeliv.
- 1.1.5 Avkjørsel
Det tillates 1 avkjørsel pr. eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter.
Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra vegkant.
- 1.1.6 Uteoppholdsareal
På boligområdene/boligtomter skal det settes av uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal være egnet til opphold. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal ligge i grønn støysone. Terrasser kan regnes med i arealet. For at terrasse skal kunne medregnes, skal denne være syd- og/eller vestvendt. Uteoppholdsareal skal opparbeides etter følgende størrelsesorden:
- Frittliggende småhusbebyggelse = eneboliger: 80 m² per boenhet.
 - Konsentrert boligbebyggelse =
 - Eneboliger i kjede: 80 m² per boenhet.
 - Rekkehus: 50 m² per boenhet
 - Boligblokkbebyggelse: 35 m² per boenhet.
- 1.1.7 Parkering
- 1.1.7a For boliger på feltene BFS1 – BFS3, BKS1 – BKS7 skal det settes av 2,0

biloppstillingsplasser pr bolig, dette inkludert plass i garasje. Det skal også settes av 2 sykkelparkeringsplasser pr. bolig.

- 1.1.7b For felt BBB1 skal det settes av 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet. I tillegg skal det settes av 0,25 gjestebiloppstillingsplass pr. boenhet. Minimum 2,0 parkeringsplasser skal utformes som HC-plass. Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak pr bolig.
- 1.1.7c Biloppstillingsplasser i garasje skal tilrettelegges for el-bil lading.
Minimum 1 biloppsettingsplass pr. bolig skal tilrettelegges for el-bil lading.
- 1.1.8 Tilgjengelig boenhet
Boenhetene i feltene BFS1 – BFS3, BKS7, BKS1 (bebyggelsestype B3) og BBB1 skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
- 1.1.9 Støy
- 1.1.9.a Støyskjerm
Det skal etableres støyskjerm mot samleveg B på boligtomtene nr 19, nr 20, nr 30, nr 31. Det skal etableres støyskjerm langs sørlige tomtegrense på boligtomt nr 50. Det skal etableres lokale støyskjermer mellom nye leilighetsblokker på området BBB1 for å redusere støy til det sentrale uteoppholdsområdet.
- 1.1.9.b Fasadetiltak
Det skal utføres støyreducerendefasadetiltak mot samleveg B på boliger nr 23, nr 30, nr 31, nr 37. Det skal utføres støyreducerendefasadetiltak mot Høvågveien på boliger nr 19, nr 20, nr 50 og ny leilighetsbebyggelse på området BBB1.
- 1.1.9.c Alle boenheter i småhusbebyggelse skal ha en privat uteplass med minst 15 m² oppholdsareal med støy under Lden = 55 dB og tilfredsstillende sol forhold.
- 1.1.9.d Småhusbebyggelsen skal ha minst 80 m² uteoppholdsområde per boenhet (privat uteplassareal medregnes), med tilfredsstillende støyforhold. Dette kan bestå av egen hage, felles områder, samt lekeområder. Plassen skal ha gode solforhold for minst 50 % av arealet, kan ligge høyst 100 m fra fjerneste bolig og skal ha enkel, trygg adkomst.
- 1.1.9.e Boenheter i blokkbebyggelse skal ha en privat uteplass med minst 6 m² oppholdsareal med støy under Lden = 55 dB beregnet i 1,3 m høyde. Dette arealet kan være utformet som vinterhage som må kunne åpnes. Vinterhagen skal ha tilfredsstillende ventilasjon i lukket tilstand. Ved innglassing av privat uteplass, skal alternativ uteoppholdsareal være tilgjengelig (f.eks. på bakkenivå eller takterrasse).
- 1.1.9.f For alle boligtyper/leiligheter skal minst halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom i hver boenhet skal ha vindu i fasade med støybelastning Lden = 55 dB eller lavere, dvs. på "stille side". Unntaket er boenheter der det ikke er mulig å oppnå en fasade med "stille side". Disse må sikres luftemulighet til "stille soner" for minst ett støyfølsomt rom. Dette alternativ er en nødløsning og bør ikke brukes som en generell løsning, og ikke for mer enn 20 % av boenhetene.
- 1.1.10 Overvannshåndtering og blågrønnløsninger
Det skal etableres fordrøyningsløsninger for håndtering av overvann.

På områdene hvor det skal etableres gatetun med innsnevringer i vegbanen etableres som vannbed.

Deler av sidearealene på gatetunene (o_SKV5 og o_SGT1 – o_SGT2) skal etableres med armert gress.

1.1.11 Terrengtilpasning og forstøtningsmur

1.1.11.a Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse, tilstøtende vei og grønnstruktur.

Høydeforskjeller skal tas opp innenfor formålsgrense for boligbebyggelse. Der planforslag viser terrengsprang på mere enn 3 meter løses dette med forstøtningsmur, hvorav synlig del kan være maks 1,5 m høy. Muren skal ligge på boligtomten. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

1.1.11.b For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av forstøtningsmurer på 2,5 m høyde som vist på plankart mellom følgende områder:

- BFS1/o_G1 og BKS5 (betongmur).
- Boligtomt nr 27 og o_GF8 (betongmur).

1.1.11.c For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av forstøtningsmurer på inntil 4,5 m høyde som vist på plankart mellom følgende områder:

- Boligtomtene nr 21-22 og o_GF8 (natursteinsmur). Som terreng tilpasning kan inntil 10% av murens totale lengde overstige maks høyde med +1m. Muren beplantes med klatreplanter for å redusere synlig høyde.

1.1.12 Brannkrav

Delfelt BFS1:

- Tomt nr 1 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 2.
- Tomt nr 2 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 3.
- Tomt nr 3 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 4.
- Tomt nr 4 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 5.
- Tomt nr 5 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 6.
- Tomt nr 6 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 7.

Delfelt BKS1:

- Tomt nr 8 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 9, tomt nr 36 og tomt nr 37.
- Tomt nr 9 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 10.
- Tomt nr 10 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 11.
- Tomt nr 11 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 12.
- Tomt nr 12 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 13.
- Tomt nr 13 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 14.

- Tomt nr 14 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 15.
- Tomt nr 15 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 16.

Delfelt BFS3:

- Tomt nr 17 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 18.
- Tomt nr 18 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 19.
- Tomt nr 19 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 20.
- Tomt nr 20 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 21.

Delfelt BFS7

- Tomt nr 21 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 22a.
- Tomt nr 22a er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 22b.

Delfelt BKS2 – BKS4:

- Tomt nr 23 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 24.
- Tomt nr 24 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 25.
- Tomt nr 25 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 26.
- Tomt nr 26 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 27.
- Tomt nr 27 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 28.
- Tomt nr 28 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 29.
- Tomt nr 29 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 30.
- Tomt nr 30 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 31.

Delfelt BFS2:

- Tomt nr 32 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 33.
- Tomt nr 33 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 34.
- Tomt nr 34 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 35.
- Tomt nr 35 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 36.
- Tomt nr 36 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for

bebyggelse på tomt nr 37.

Delfelt BKS5:

- Tomt nr 38 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 39 tomt nr 4 og tomt nr 5.
- Tomt nr 39 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 40, tomt nr 3 og tomt nr 4.
- Tomt nr 40 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 41, tomt nr 3 og tomt nr 4.
- Tomt nr 41 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 42, tomt nr 2 og tomt nr 3.
- Tomt nr 42 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 43, tomt nr 2 og tomt nr 3.
- Tomt nr 43 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 44, tomt nr 1 og tomt nr 2.
- Tomt nr 44 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 45, tomt nr 1 og tomt nr 2.
- Tomt nr 45 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 46 og tomt nr 1.
- Tomt nr 46 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 47 og tomt nr 1.
- Tomt nr 47 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 48 og tomt nr 1.
- Tomt nr 48 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 49.

Delfelt BKS6:

- Tomt nr 50 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 51.
- Tomt nr 51 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 52.
- Tomt nr 52 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 53.
- Tomt nr 53 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 54.

1.1.12 Fellesareal

Området som har avgrensning som en trekant mellom tomt nr 41 og tomt nr 42 skal opparbeides og benyttes som fellesareal. Området er felles for boligene innenfor felt BKS5 og BKS6.

1.2 Energianlegg (BE)

1.2.1 Innenfor området kan det etableres energianlegg/trafo/kommunaltekniske anlegg.

1.3 Renovasjonsanlegg (o_BRE1 – o_BRE3)

1.3.1 Innenfor områdene skal det etableres renovasjonsanlegg i form av nedgravde containere i fellesanlegg. Krav til dimensjonering og utarbeidelse av renovasjonsanlegg skal løses ihht. en hver tids gjeldende avfallstekniske norm.

1.4 Vann- og avløpsanlegg (o_BVA1)

1.4.1 Innenfor området o_BVA1 kan det etableres kommunalteknisk anlegg.

- 1.4.2 Bebyggelse skal oppføres i naturmaterialer og fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala. Bebyggelse skal etableres integrert i terreng, med en plass-støpt løsning. Bebyggelse skal tilbakefylles i bakkant mot terreng. Detaljering skal framgå av teknisk plan.

§ 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5. 2

2.1 Fellesbestemmelser

2.1.1 Generelt

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp, skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til, og omlegging av, eksisterende nett.

Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

Formingsveileder for Benestad felt B legges til grunn for teknisk plan.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

Veger og gatetun med regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntill +/- 0,5 m.

2.1.2 Terrengbehandling

Skrånninger legges med skråningsvinkel 1:2 og revegeteres med stedeagne masser og naturlig vegetasjonsinnvandring. Skjæringer utføres slik at det legges en graskledt skråning mellom skjæring og utsprengt flate. Foten av skjæringer beplantes med trær og busker. Fyllinger formes for tilpasning til eksisterende terreng og tilsås eller beplantes.

2.1.3 Terrengtilpasning og forstøtningsmur For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av forstøtningsmurer i betong/naturstein som vist på plankart på følgende områder:

- o_SPA1 (2,5 m høy natursteinsmur).
- o_SVG (annen veggrunn) mellom o_SKV3 og BBB1 (5,8 m høy betongmur).

2.1.4 Bruk av veigrunn

Veiene o_SKV1 – o_SKV5, og gatetunene o_SGT1 – o_SGT2 skal være offentlige.

Gatetun f_SGT3 skal være fellesareal for felt BFS3 og BKS7.

2.2 Fortau (o_SF1)

På området o_SF1 skal det etableres fortau med opphøyd kantstein.

2.3 Gangareal (o_SGG1, f_SGG2)

Innenfor området f_SGG2 kan det etableres etableres trapp/rampe.

Området er felles for samtlige felt innenfor planområdet jf. pbl § 12-7 nr. 14.

2.4 Parkering (o_SPA1 – o_SPA3)

Innenfor områdene o_SPA1 – o_SPA3 skal det etableres parkeringsplasser.

I hvert av områdene o_SPA1 – o_SPA2 skal det være 1 HC-plass med bredde minst lik 4,5 m.

2.5 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT, f_SVT)

2.5.1

Områdene annen veggrunn-teknisk anlegg kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, snøopplagring, belysning, kabeltraseer, skråninger, støttemurer, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg og teknisk infrastruktur. Minstebredde på grøft-/sideareal er 1 m.

2.5.2 Området f_SVT er felles for boligene innenfor felt BFS3 og BKS7.

2.6 **Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)**

Områdene annen veggrunn-grønt kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, belysning, kabeltraseer, skråninger, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til opparbeidelse av veg/turveg/teknisk infrastruktur. Områdene skal tilsås etter opparbeidelse av tiltak.

2.6.2 Innenfor området o_SVG kan det etableres trapp/gangveg fra avfallscontainere på området o_BRE3 ned til adkomstveg o_SKV4/leilighetsbebyggelse på området BBB1.

§ 3 **GRØNNSTRUKTUR (PBL.§12-5.3)**

3.1 **Fellesbestemmelser**

3.1.1 Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur og lekeareal. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

3.1.2 Formingsveileder for Benestad felt B legges til grunn for utomhusplan.

3.1.3 Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulert grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

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

3.1.4 o_LEK1 skal opparbeides som sandlekeplass (min. 250 m²) og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

3.1.5 Innenfor området o_KVARTALSLEKEPLASS skal det opparbeides kvartalslekeplass som skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Utforming og opparbeidelse skal synliggjøres i utomhusplan.

3.1.6 Innenfor områdene o_G3, o_GF8 og o_SVG tillattes det etablering av en tråkket tursti fra adkomstveg o_SKV3 til ny gangbro ved Høvågeveien.

3.1.7 Innenfor områdene f_G7, o_G8 og o_GF8 kan det tillattes bearbeiding av eksisterende terreng og etablering av nye fyllinger. Tiltakene kan tillattes for opparbeidelse av turveg o_GTD1, snuhammer for o_SGT2, parkeringsplass o_SPA3 og boligtomtene nr 21-22-27-50-51-52-53-54. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

3.1.8 Fellesareal

3.1.8.a Grøntområdet f_G5 er felles for boligtomt nr 25 og boligtomt nr 26.

3.1.8.b Grøntområdet f_G6 er felles for boligtomt nr 29 og boligtomt nr 30.

3.1.8.c Fyllingen/grøntområdet f_G7 er felles for boligene innenfor BKS6.

3.2 Friområde (o_GF3 – o_GF8, o_GF1)

3.2.1 Friområdene o_GF3 – o_GF8 skal benyttes som vegetasjonsbelte og friområde. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak. Utforming og opparbeidelse skal synliggjøres i utomhusplan.

3.2.2 På friområdet o_GF8 tillattes det etablering av tråkket tursti fra o_G4 ned til samleveg B.

3.2.3 Terrenget innenfor friområdet o_GF1 kan bearbeides. Innenfor området kan det også etableres rasteplasser, bålsted, utsiktspunkt, trapper/rampe for adkomst og liknende. Opparbeidelse synliggjøres i utomhusplanen.

3.2.4 I tilnytning for adkomst til vann- og avløpsanlegg o_BVA1 kan det etableres snuhammer på sørlig del av området o_GF3.

3.3 Turveg (o_Tv13, o_GTD1 – o_GTD2)

3.3.1 o_Tv13, o_GTD1 – o_GTD2 skal opparbeides som turveg. Det tillates etablering av belysning langs turvegene.

Turveg o_GTD1 skal asfalteres.

3.3.2 For o_Tv13 tillates det avvik fra stigningskrav i kommunens utomhusnormal. o_GTD1 tillattes etablert med maks stigning 1:8, og o_GTD2 tillattes etablert med maks stigning 1:10. Ved etablering av støttemurer skal disse utføres i naturstein.

3.3.3 For o_Tv13 skal eksisterende trase benyttes, og steingjerder og sideterreng skal der det er mulig ivaretas.

3.3.4 Plassering av vestlig arm til turveg o_Tv13 kan stedstilpasses. Endelig utforming og opparbeidelse skal synliggjøres i utomhusplan.

3.4 Grøntstruktur (privat, G9 , G10)

3.4.1 Eksisterende vegetasjon og markflater på regulert grønnstruktur skal bevares og beskyttes. Området kan beplantes men skal ikke ha vegetasjon over 1 meter høyt.

§4 SIKRINGSSONER

4.1 Sikringssone - Frisikt, H140_1 – H140_4

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 FARESONER

5.1 Flomfarsone -, H320_1

5.1.1 Innenfor området o_H320_1 kan det etableres vannspeil. Vannspeilet skal være offentlig. Endelig plassering, utforming og omfang skal vises i godkjent utomhusplan.

5.1.2 Terrenget skal utformes som en konkav form som ivaretar fordroyning fra omkringliggende områder. Arealet skal tilsås og det skal beplantes trær i overgangen mot kvartalslekeplassen.

§6 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

6.1 Bevaring naturmiljø, H560_1

6.1.1 Innenfor hensynssone – bevaring av naturmiljø skal det ikke foretas tiltak som negativt påvirker de bevaringsverdige forekomstene. Eventuell vegetasjonstynning og/eller tiltak i terreng skal ikke utføres dersom dette er i konflikt med de biologiske forekomstene.

6.1.2 Etablering av tiltak, bearbeiding/tiltak i terreng og vegetasjonstynning/fjerning av vegetasjon på området o_KVARTALSLEKEPLASS kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

6.2 Bevaring kulturmiljø, H570_1 – H570_4

6.2.1 Steingjerder på grøntområdene skal tilstrebes bevart og hensyntatt i størst mulig grad. Deler av steingjerdene kan fjernes i samråd med Kristiansand kommune.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Rammetillatelse

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

- godkjent utomhusplan
- godkjente tekniske planer
- plan for håndtering av overvann og vegetasjons som viser at alt overvann er håndtert lokalt på det omsøkte området.

Før tekniske planer som berører fylkesveien skal disse oversendes Statens Vegvesen for godkjenning før arbeidene starter.

7.2 Igangsettingstillatelse

7.2.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

7.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 boenheter innenfor planområdet skal midlertidig gangbro over Høvågveien ved delområde A i reguleringsplan for Benestad med plan-ID 902 være etablert. Løsningen skal være godkjent av Statens vegvesen.

7.2.3 Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 boenheter skal gang- og sykkelveg med busslommer langs RV401 fra rundkjøring ved delområde A til rundkjøring ved delområde B i reguleringsplan Benestad med plan-ID 902 være opparbeidet som vist i reguleringsplanen og det skal etableres et midlertidig krysningspunkt av Rv401 ved Torp godkjent av Statens vegvesen.

7.2.4 Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 boenheter skal midlertidig T-kryss og venstresvingfelt ved delområde B i områdereguleringsplanen for Benestad være etablert.

7.2.5 Hvis felt Ab2 eller Ab3 i reguleringsplan Benestad med plan-ID 902 er påbegynt utbygd, kan det ikke gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet før bruforbindelse mellom delområdene A og B med forbindelse ned til rundkjøringene er opparbeidet som vist i reguleringsplanen for Benestad med plan-ID 902.

Hvis felt Bb1 eller Bb2 i reguleringsplan Benestad med plan-ID 902 er påbegynt utbygd, kan det ikke gis igangsettingstillatelse for felt Ab2 eller Ab3 før bruforbindelse mellom delområdene A og B med forbindelse ned til rundkjøringene er opparbeidet som vist i reguleringsplanen for Benestad med plan-ID 902.

7.2.6 Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor planområdet, skal o_Tv13, o_GF3 og o_GF8 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

7.2.7 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet skal

- områdene o_LEK1, o_KVARTALSLEKEPlass, o_G1 – o_G8, o_GTD1, H_320_1 og o_GF1 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og være tilgjengelig for allmennheten.
- områdene o_LEK1, o_BRE1 – o_BRE3 være tilgjengelig for allmennheten.
- ras- og fallsikringstiltak skal være gjennomført.
- det foretas ny gjennomgang av sulfidforekomster etter vegetasjon er ryddet
- det foretas rasvurdering av svakhetssoner

7.2.8 Før det kan gis byggetillatelse for nye boliger på områdene BKS2 – BKS4 og BBB1 skal det utføres en støyvurdering med eventuelle avbøtende tiltak.

- 7.2.9 Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor planområdet skal tv1, tv13, fr6 og frB1 i reguleringsplan for Benestad med plan ID 902 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.
- 7.2.10 Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor planområdet skal tvU1, fr16 med tilhørende parkeringsplass og frB2 i reguleringsplan for Benestad med plan-ID 902 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.
- 7.2.11 Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor planområdet skal tv13 og fr8 i reguleringsplan for Benestad med plan-ID 902 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

7.3 Brukstillatelse

- 7.3.1 Før det gis første brukstillatelse innenfor planområdet skal midlertidig gangbro over Høvågveien ved delområde A i reguleringsplan for Benestad med plan-ID 902 være etablert. Løsningen skal være godkjent av Statens vegvesen.
- 7.3.2 Før det gis første brukstillatelse innenfor planområdet skal gang- og sykkelveg med busslommer langs RV401 fra rundkjøring ved delområde A til rundkjøring ved delområde B i reguleringsplan Benestad med plan-ID 902 være opparbeidet som vist i reguleringsplanen og det skal etableres et midlertidig krysningspunkt av Rv401 ved Torp godkjent av Statens vegvesen.
- 7.3.3 Før det gis første brukstillatelse innenfor planområdet skal o_Tv13 og o_GF3 og o_GF8 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.
- 7.3.4 Før bebyggelse annet enn småhusbebyggelse kreves sløkkevannskapitet på min. 50 l/s. Ovennevnte krav til sløkkevann må være dokumentert tilfredsstillt før det kan gis byggetillatelse.
- 7.3.5 Før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal tv1, tv13, fr6 og frB1 i reguleringsplan for Benestad med plan ID 902 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.
- 7.3.6 Før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal tvU1, fr16 med tilhørende parkeringsplass og frB2 i reguleringsplan for Benestad med plan-ID 902 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.
- 7.3.7 Før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal tv13 og fr8 i reguleringsplan for Benestad med plan-ID 902 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.
- 7.3.8 Før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal vannspeil innenfor området H320_1 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Revidert etter Bystyrets vedtak 22.11.2017.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 22.11.2017 som sak nr. 150

Plan- og bygningsjefen.

Mindre endring av § 1, 2, 3, 4 og 7 godkjent av Plan- og bygningsjefen i brev av 02.11.2018.

Mindre endring av § 1 og 2 godkjent av Plan- og bygningsjefen 25.09.2020

Mindre endring - nytt punkt 3.4 - 3.4.1 godkjent av Plan- og bygningsjefen på delegert vedtak
23.09.2021