

Plan nr. 1578

Reguleringsbestemmelser for Benestad Cb1 og Cb2. Detaljregulering

Dato: 13.01.22/10.05.22

1. Fellesbestemmelse

1.1 Miljøoppfølgingsprogram

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

2.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BFS skal det oppføres eneboliger.

Innenfor BKS skal det oppføres småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, flermannsboliger eller vertikaldelt tomannsbolig.

Innenfor BFS 2, 4 - 8 og 10-16 og BKS1 - 4,6 og BKS 8 -13 tillates 1 boenhet pr.tomt.

Innenfor BFS3 tillates det 2 boenheter.

Innenfor BFS9 tillates det 2 boenheter.

Innenfor BKS7 tillates det 12 leiligheter Innenfor o_BE1 og 2 skal det oppføres energianlegg

Innenfor o_BAV skal det oppføres avløpsanlegg

Innenfor o_BRE1 -6 skal det oppføres renovasjonsanlegg

Innenfor o_BUN1 tillates det oppføring av uthus, naust, badehus.

2.2 Tilgjengelighet (pbl §12-7)

Følgende felt/boenheter skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

Eneboliger : BFS 2, BFS 4, BFS 5-8, BFS 10-16

Rekkehus: BKS 1 tomt 4 - 8, BKS 3 tomt 14 - 20

BKS 7 med tilgjengelighet på 6 enheter, BKS 8, 11 og 12

2.3 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det minimum avsettes følgende uteoppholdsareal:

- Enebolig = 80 m²
- Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig = 50 m²
- Flermannsbolig = 35 m² (min. 50 % på terreng)

Arealet skal være egnet til opphold. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være syd- og/eller vestvendt.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T- 1442) og luftkvalitet (T – 1520)

2.4 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er: garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei. Bod kan plasseres 1,5 meter fra formålsgrense mot vei.

Boder/Utestue inntil 20 m² kan ligge i eiendomsgrense.

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig/flermannsboliger:

- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser i eiendomsgrense.
- For å skape variasjon skal garasjen eller annen del av bebyggelsen trekkes min 1 m frem eller tilbake fra øvrig veggliv mot vei.
- Regulerte tomtegrenser tillates justert slik at eiendommene kan deles opp i delevegg og i forlengelsen av denne. Hvis bebyggelse plasseres nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense skal brannkrav løses på egen tomt.

2.5 Garasjer (pbl §12-7)

Frittstående garasjer skal ha maks gesimshøyde = 3 m og maks bruksareal = 40 m². Arker og kvister er ikke tillatt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, farge og takform.

2.6 Utnyttelse (pbl §12-7)

Utnyttelse er angitt i m² BYA.

Bod/hagestue/tilbygg inntil 20 m².

Frittliggende eneboliger: område BFS2 - 16 = 160 m² BYA

Kjedehus, tomannsboliger: innenfor område BKS1, tomt 9 – 13 og BKS13 = 130 m² BYA,

Rekkehus: innenfor område BKS2, 4 og 6 = 130 m² BYA

Rekkehus: innenfor område BKS1 tomt 4 - 8, BKS3, 8, 11 og 12 = 140 m² BYA

Flermannsboliger type: BKS7 = 1000 m² BYA

I område BFS9 tillates boder på inntil 30 m² og garasjer på inntil 50 m² i tillegg til BYA for boligen.

2.7 Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale høyder fremgår av plankart. Regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/-0,5 m.

G = gesimshøyde for pulttak og saltak.

NG = nedre gesimshøyde for pulttak

M = møne for saltak

H01 = gulvhøyde 1. etasje

U = gulvhøyde i underetasje

Bygning med angitt høyde U= kote x skal ha underetasje som skal ta opp høydeforskjellen på tomten ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tiliggende fasader.

I område BFS9 er tillatt gesimshøyde på traktorgarasje maksimum 4.5 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Mønehøyde på boliger i BFS9 er maksimum kote + 24.

I område BFS3 er tillatt mønehøyde maksimum kote + 32.

2.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala.

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge med unntak av tiltak for solenergi.

Følgende boligfelt skal ha saltak: BKS2, 4 og 6

Gjenstående boligfelt skal ha pulttak.

Pulttak (hovedtak) skal ha helning med samme retning som terrenget med unntak av felt BFS14. For boliger med krav til saltak skal møneretning være parallell med terrengkoter.

I område BFS9 skal utformingen av ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse.

2.9 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse, tilstøtende vei og grønnstruktur.

Høydeforskjeller skal tas opp innenfor formålsgrense.

2.10 Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Murer kan ligge i eiendomsgrænse. Forstøtningsmur mot veiformål skal 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.

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

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.

Oppkjørsler og parkeringsplasser i dagen skal ha delvis permeable flater. For hver enkelt boligtomt er det krav om minimum ubebyggt areal som skal etableres med permeable flater (inkl. biloppstillingsplass):

- Rekkehus 30 m²
- Enebolig i kjede/tomannsbolig: 50 m²
- Frittliggende enebolig: 70 m²

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til boligbebyggelse innenfor hver enkelt boligtomt/felt skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

2.12 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

2.13 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Frittliggende eneboliger: 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Rekkehus: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Kjedehus og tomannsboliger: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

Flermannsboliger: 1 biloppstillingsplass + 0,25 gjesteparkering pr. boenhet.

P-plassene skal tilrettelegges for el -biler og andre ladbare hybridbiler.

2.14 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

2.15 Avkjørsel (pbl §12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 5 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 formålsgrense vei med unntak av grøft. I BFS9 i nordvestlige hjørne tillates adkomst til traktorgarasje fra o_SKV1.

3. Bebyggelse og anlegg – idrettsanlegg (pbl § 12-5 nr 1)

3.1 Bebyggelsestype og utnyttelse (pbl §12-7)

Innenfor felt BIA1 skal det etableres idrettsanlegg. Maks utnyttelse for feltet er BYA = 6000 m²

3.2 Plassering og utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala. Taket skal brytes opp i mindre seksjoner for å tilpasse småhusbebyggelsen.

3.3 Parkering (pbl §12-7 nr 7)

All parkering skal løses innenfor feltet. Parkering skal løses som parkering på terreng uten overbygging. Krav til antall biloppstillingsplasser er maks 24 p-plasser og 43 sykkelparkeringsplasser. 2 av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el.bil, ladbare hybridbiler.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formingsveileder for Benestad felt C legges til grunn for teknisk plan. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger. I teknisk plan skal det vises hvor det etableres permeable felt på atkomstveiene der dette vurderes hensiktsmessig. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

4.1 Utforming av vei og gatetun

Veier og gatetun med regulert kotehøyde tillates etablert med et høydeavvik på inntil +/- 0,5 m. Omfang av permeable dekker på sidearealer i veier og i gatetun vurderes i forbindelse med teknisk plan.

Gatetun skal opparbeides på o_SGT1 og 3.

Atkomstveiene skal ha 4m asfaltert kjørebane. Sideareal kan vurderes med annet fast dekke. Endelig løsning fastsettes i teknisk plan.

På adkomstvei o_SKV6 kan det opparbeides sideareal med bredde 1,0m som kan benyttes som gangvei tom tom 112 og ned til fortau o_SF5 og betegnes som annen veggrunn, vurderes i teknisk plan.

På samlevei o_SKV3 skal det opparbeides/etableres 2 kantstopp og 2 kollektivholdeplasser o_SKH1 og 2. Plassering av kantstoppene skal godkjennes av kommunen i teknisk plan.

4.2 Fordrøyning og overvann

Løsninger skal vises i teknisk plan som godkjennes av kommunen

4.3 Terrengbehandling

Skrånninger legges med skråningsvinkel 1:2 og revegeteres med stedeget 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.

4.4 Terrengtilpasning og forstøtningsmur

For å ta opp høydeforskjeller tillattes det etablering av forstøtningsmur på inntil 3,0 m høyde på området f_GBG12 mot LF3.

4.5 Bruk av veigrunn

Veiene o_SKV1 – o_SKV6 ,o_SKV10 og o_SKV13 og o_SGT1 og 3 skal være offentlige. Adkomstvegen f_SKV7 er felles for boligene innenfor felt BFS10 og boligtomt nr 98 innenfor BFS8.

Adkomstvegen f_SKV8 er felles for boligtomt nr 116 og 117 innenfor felt BFS11 og boligtomt nr 131 og 132 innenfor felt BFS12.

Adkomstvegen f_SKV9 er felles for boligtomtene nr 134 og 135 innenfor felt BFS12.

SKV11 er privatvei tilhørende Poddestølveien 112.

4.6 Fortau (o_SF1 - 8)

Felt o_SF1 - 8 skal opparbeides som fortau med opphøyd kantstein.

4.7 Gang- og sykkelvei (o_SGS1 og 2)

o_SGS1 og o_SGS2 opparbeides som gang- og sykkelvei.

4.8 Parkering (o_SPA1 – o_SPA8)

Innenfor områdene skal det etableres parkeringsplasser. Det skal i hvert av parkeringsplass-områdene etableres 1 HC-plass med bredde minst lik 4,5 m.

4.9 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Områdene annen veggrunn - teknisk anlegg kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, snøopplag, belysning, kabeltraseer, skråninger, støttemurer, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg og teknisk infrastruktur.

Området f_SVT7 er felles for boligene innenfor felt BFS10 og boligtomt nr 98 innenfor BFS8.

Områdene f_SVT9 er felles for boligtomt nr 117 og 116 innenfor felt BFS11 og boligtomt nr 131 og 132 innenfor felt BFS12.

Området f_SVT13 er felles for boligtomtene nr 134 og 135 innenfor felt BFS12.

4.10 Kollektivholdeplass (o_SKH1 -2)

Området skal brukes til kollektivholdeplass

5. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Utomhusplan skal godkjennes av kommunen og er utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser.

Formingsveileder for Benestad felt C skal legges til grunn for utomhusplan.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes. Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

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

5.1 Sandlek (o_GF4 -9)

o_GF4 – 9 skal opparbeides som sandlekeplass på min. 250 m² og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. De skal utformes i henhold til kravene til sandlekeplass i «normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune». Lekeklassene skal fremgå av situasjonsplan.

5.2 Friområde (o_GF1 - 3)

Friområdene skal benyttes som vegetasjonsbelte og friområde. Det tillattes etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, flytebrygge, bålsted, utsiktspunkt, tursti/parksti/turvei, trapper/rampe for adkomst og liknende.

Innenfor #5 på området o_GF1 kan det etableres demning mot turvei i områdeplanen.

Utforming og opparbeidelse skal vises i overordnet utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

Det tillattes deponi for avgravingsmasser i felt Cb1 og 2 samt at det tillates etablering av stengsel mellom o_GF1 og turvei tv6 i områdeplanen pga masseutskiftning i området. Tiltakene kan kun tillattes ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune.

5.3 Turvei (o_GT1 - 7)

Følgende felt skal opparbeides som turveier: o_GT1 - 7.

Det tillates justering av turveiene slik at de blir best mulig tilpasset terrenget. Turveiene skal være offentlige, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

5.4 Tursti

Det skal tilrettelegges for enkle turstier på disse felter. Det kan etableres trapp ved behov.

- Bestemmelseområde #4 innenfor LF4
- Fra o_SKV3 gjennom o_GF9 til o_SKV13

- Fra o_SKV1 til o_GF8 og gjennom o_GBG1 og til o_GF5
- Fra o_SKV5 til o_SKV4 gjennom o_GBG5
- Fra f_SKV9 til o_SKV5 innenfor o_GBG7
- Fra o_SKV5 til o_GT6 gjennom o_GF7

5.5 Grøntstruktur o_GBG1 – 10 og f_GBG11 og 12)

Feltene opparbeides som grøntstruktur. Terrenget tillates bearbeidet og det tillates etablering av forstøtningsmur jf. § 1.10. Det tillates etablering av aktivitetsskapende anlegg/tiltak som rasteplasser, bålsted, utsiktspunkt, trapper/rampe for adkomst og liknende. Utforming og opparbeidelse skal vises i utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Området f_GBG11 er felles for området BKS4 og BFS8. Området f_GBG12 er felles for området BFS13.

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

Området skal benyttes til friluftsområde. Utomhusplan for de ulike arealer som skal opparbeides skal godkjennes av kommunen og utarbeidelse i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til enhver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune". Utomhusplanen skal vise bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, utforming av lekeplasser og turveier, ras- og fallsikring, lokal overvannshåndtering, blågrønne løsninger og gangforbindelser. Det kan etableres parselhager på dyrkamark innenfor arealmålet som tilbud til beboerne i planområdet. Avgrensning og omfang skal vises i utomhusplan.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr 6)

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VfV1 og 2 og V1 og 2)

Innenfor områdene tillates det etablering av tiltak for håndtering av overvann fra delområde Cb1 og 2 i overordnet reguleringsplan for Benestad (planID 902) som må godkjennes i teknisk plan. Det tillates bearbeidelse/ending av eksisterende strandsone. Tiltak og utforming skal vises i egen utomhusplan som skal godkjennes i kommunen.

8. Hensynssoner (pbl § 12-6)

8.1 Sikringssone – frisikt

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.

8.2 Faresone - Flom

I området rundt Langetjønn er det registrert fare for flom. Det tillates ikke etablering av bygninger eller annen flomømfintelige konstruksjoner innenfor området. Flomømfintelige tiltak som gang- og sykkelveg, turveger, parkeringsplasser, lekeapparater mm tillates ikke etablert lavere enn kotehøyde k+18,4 m.

8.3 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560 1 – H560 2)

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.

Etablering av tiltak, bearbeiding/tiltak i terreng og vegetasjonstynning/fjerning av vegetasjon på områdene kan kun tillates ihht godkjent utomhusplan og i samråd med Kristiansand kommune. Steingjerde skal bevares med unntak av der hvor det er regulert inn turveier.

8.4 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø (H570 1-3)

På arealene er det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminnet med unntak av der hvor det er regulert inn turveier. Endringer skal godkjennes i samråd med Kristiansand kommune.

8.5 Faresone – ras

Faresone benevnt med H310 er en kvikkleiresone med faregradsklasse lav og risikoklasse 2. Innenfor sonen skal det av geoteknisk fagkyndig utføres geoteknisk utredning og lages plan som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for ethvert tiltak (bygg, terrengarbeider, anleggsarbeider, endring av grunnvannsstrømmer) før tillatelse kan gis.

9. Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

9.1 Bevaring av bygninger og anlegg

Sikre verneverdier av bygninger og andre kulturminner og kulturmiljøer i område BFS1 og BFS3 med bestemmelsesområde #1 og #2. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området. Områdene består av to teiger som skal være en og samme eiendom. Det tillates ikke fradeling eller oppføring av nye boenheter. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

9.2 Utforming av naturmiljø

Det skal tilrettelegges for turstier på bestemmelsesområde #4 innenfor LF4 og bestemmelsesområde #5 innenfor o_GF1. Det kan etableres trapp ved behov.

10. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

10.1 Rammetillatelse

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

- a) godkjent utomhusplan
- b) godkjente tekniske planer
- c) plan for håndtering av overvann som viser at alt overvann er håndtert lokalt på det omsøkte området
- d) plan for håndtering av vegetasjon
- e) geoteknisk utredning og plan som dokumenterer tilstrekkelig geoteknisk sikkerhet for et hvert tiltak innenfor faresone ras (H310) med utvidet uavhengig kontroll av geoteknisk utførelse
- f) miljøoppfølgingsplan for området være godkjent med evt. avbøtende tiltak

10.2 Før det gis Igangsettingstillatelse til boligområdene skal:

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) grønnstruktur være ferdig opparbeidet og være tilgjengelig for allmennheten og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) det foretas rasvurdering av svakhetssoner

10.3 Igangsettingstillatelse – rekkefølgekrav knyttet til reguleringsplan nr. 902

a) Kollektivforbindelse:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6, skal midlertidig busstopp i nærheten av Cs1/Cb1/Cb5 være opparbeidet og midlertidig snuplass for buss med forbindelse ned til rundkjøringen ved delområde C være opparbeidet ved avkjørsel til felt Cb3 eller Cb6. 6.3.1 Gang- og

sykkelveg

b) Gang – og sykkelvei:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb1-Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb3, Cb5 og Cb6, skal gang og sykkelveg med busslommer langs fylkesvei 401 fra rundkjøring ved delområde A til rundkjøring ved delområde C, og planfri kryssing ved delområde C, være opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

c) Vei:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor det enkelte felt og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innen det enkelte felt, skal samlevei med busslommer og gang- og sykkelvei fra tilliggende rundkjøring/T - kryss og frem til avkjørsel til feltet være opparbeidet.

Tiltak som berører avkjørsler til eksisterende boliger i planområdet kan først igangsettes når ny permanent avkjørsel er etablert som regulert i plan.

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.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb1-Cb9 og Cs1, og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb3, Cb5 og Cb6, skal rundkjøring og planfri kryssing ved delområde C være etablert.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene i delområdene C, eller før det gis brukstillatelse for mer enn 40 % av bebyggelsen i delområdene C, skal offentlig vei frem til tvU1 være etablert.

d) Friområder:

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb1-Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1-Cb9, skal tvU2, tv11, fr30 og frB3 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb1 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1, skal tv3, tv4, tv5, fr10, fr13, fr14, fr18, fr42 og fr29 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb2, skal tv3, tv4, tv5, fr10, fr13, fr14, fr18, fr42 og fr29 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

e) Tekniske planer:

Før det kan gis rammetillatelse til bygg i planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for vei, for områder som er regulert til offentlig veiformål og tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann.

Før det kan gis brukstillatelse i et felt skal tilhørende VA anlegg være opparbeidet og godkjent av kommunen og vei bygd med øvre bærelag/1. slitelag skal være lagt.

For tekniske planer som berører fylkesveien skal disse oversendes Agder Fylkeskommune for godkjenning før arbeidene starter.

- f) Nærmiljøpark og ballbane:
Før det gis igangsettingstillatelser for mer enn 60 % av summen av boenhetene i Cb1, Cb2, Cb3, Cb5 og Cb6, skal nærmiljøpark med ballbane være opparbeidet i Cs1 i tråd med gjeldende vedtekt/bestemmelser.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 22.06.2022 som sak nr. 137/22

Plan- og bygningsjefen.

Plan nr. 902.
Reguleringsbestemmelser for
Reguleringsplan for Benestad.

Datert :14.10.08
Sist revidert: 08.04.2011
revidert: 13.12.2016
revidert 03.02.2017
revidert 18.05.2020
revidert 21.12.2022

§ 1 Fellesbestemmelser

70 % av bebyggelsen i hvert delområde skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Tilhørende atkomstvei og vei fra parkering skal utformes universelt. Det samme gjelder boligenes utearealer og lekeplasser dersom ikke terrenginngrepene blir for omfattende.

Alle skoler, barnehager, oppvekstsenter, idrettsanlegg, bydelshus og deler av tilhørende utearealer, skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

Badeplass i felt fr16 og fr32 skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

Alle offentlig tilgjengelige utomhusanlegg innenfor planområdet skal dimensjoneres og utformes i tråd med "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune", siste utgave.

Bruksareal/deler av bruksareal helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

1 parkeringsplass per leilighet for blokkbebyggelse, med unntak av gjesteparkering, skal være i parkeringskjeller.

Parkering for funksjonene i felt As1 og Cs1 skal i hovedsak anlegges i parkeringskjeller så sant dette er funksjonelt mulig.

Parkeringskjeller regnes ikke med i BRA.

Delområde A består av felt Ab1-Ab4 og As1. Delområde B består av Bb1-Bb5. Delområde C består av Cb1-Cb9, Cs1, Cfk1 og Cah1.

Det skal utarbeides en formingsveileder for hvert av delområdene.

Formingsveilederen skal gi føringer for den enkelte detaljregulering, og skal definere hvilke arkitektoniske målsettinger som skal gjelde for delområdene, og gi føringer for materialvalg, takformer, fargebruk på bygningsmassen, samt kvalitetsnivå på utearealene og trafikkarealene. Formingsveileder for delområde A og/eller B skal også inkludere føringer på utforming av bro mellom delområde A og B. Veilederen skal definere hvilke valgmuligheter som ligger innenfor det enkelte delområdet og skal sikre en stor grad av helhetlig utforming innen delområdene. Samtidig må formingsveilederen fungere for variasjonen av ulike boligtyper, og privat og offentlig bebyggelse innenfor delområdene. Formingsveilederen skal videre definere den helhetlige opparbeidningen og skiltingen av friområder, turveier og badeplasser. Formingsveilederen for hvert delområde A, B og C skal vedtas av Byutviklingsstyret.

Barnehagetomtene skal ligge sentralt, og med tilknytning til grønne, tilgjengelige areal. Det skal sikres turveiforbindelser fra barnehagetomtene og ut i de grønne arealene. Sol- og støyforhold skal dokumenteres.

For formål "Annen veggrunn" på samleveiene kan skjærings- og/eller fyllingsutslag tilbakeføres til tilliggende byggeområde. Dette vurderes i detaljregulering for området.

§ 2 Byggeområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 1)

2.1 Plankrav

I byggeområdene for boligfelt Ab1 til Ab4, Bb1 til Bb5, Cb1 til Cb9, samt Cah1 og Cfk1, kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent detaljregulering.

Eksponeringshensyn, byggehøyder og bebyggelsens plassering i terrenget, skal gis avgjørende vekt ved fordeling av boligtyper og løsninger i detaljreguleringene.

Detaljreguleringen skal blant annet fastsette:

- Formål
- Samle- og adkomstveier
- Tomteinndeling, byggegrenser og antall boenheter. Bebyggelsens høyde, møneretning og takform. Bebyggelsens angitte høyder i hvert felt skal vurderes ut i fra plassering i terreng og eksponering i omgivelsene.
- Fellesarealer.
- Parkeringsplasser/garasjer/parkeringskjeller
- Evt. sikringstiltak
- Sandlek- og kvartalslekeplasser
- Eksisterende trær, terreng, vegetasjon og steingjerder som skal bevares.
- Biologisk mangfold, grøntdrag og turstisystem/snarveier internt og fra boligområdet til eksisterende turveisystem og regulerte utsiktspunkt. I felt Ab1, Ab3, Cb1 og Cb3 er det biologisk mangfoldforekomster som, så langt det er mulig, bør tas hensyn til når intern grønnstruktur planlegges innenfor de utbyggingsrammer som er fastlagt for disse feltene.
- Lokal håndtering av overflatevann.
- Sol og skygge
- Terrenginngrep og planeringshøyder
- Rækkefølgekrav
- Ferdselslinjer fra feltet til krysningspunkt til busslommer og skoletomter.
- Grunnundersøkelser og stabilitet.
- Avfallshåndtering
- Kommunalteknisk anlegg
- Energiløsninger
- Evt. eksisterende høyspentlinjer som skal legges i bakken
- Ny støyanalyse skal leveres for hvert felt. Ny bebyggelse skal ha tilfredsstillende støyforhold på inne- og utearealer. Bebyggelse i rød støysone tillates ikke. Støytiltak skal fremkomme av planforslaget.
- Sol- og støyforhold på lekeplassene skal dokumenteres.

I byggeområdene for skole og oppvekstsenter med tilhørende anlegg As1 og Cs1 skal det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent detaljregulering. Detaljreguleringen skal blant annet fastsette:

- Formål
- Veisystem
- Plassering av bebyggelsen.

- Bebyggelsens høyde, møneretning og takform.
- Parkeringsplasser/garasjer/parkeringskjeller og sykkelparkering
- Eksisterende trær, terreng, vegetasjon og steingjerder som skal bevares.
- Evt. sikringstiltak
- Sol og skygge
- Biologisk mangfold, grøntdrag og turstisystem/snarveier internt og fra skoleområdet ut til eksisterende turveisystem
- Barnehage i felt Cs1
- Nærmiljøpark med 7er ballbane i felt As1
- Nærmiljøpark med, 7er ballbane, flerbrukshall, 11er ballbane og bydelshus i felt Cs1
- Eventuelt Sykehjem i felt Cs1
- Ferdselslinjer fra feltet til krysningspunkt og busslommer
- Grunnundersøkelser og stabilitet.
- Energiløsninger
- Rekkefølgekrav
- Ny støyanalyse skal leveres for hvert felt. Ny bebyggelse skal ha tilfredsstillende støyforhold på inne- og utearealer. Støytiltak skal fremkomme av planforslaget. Støysituasjonen må tillegges stor vekt ved plassering av de ulike funksjonene.

2.2 Terrengtilpasning

Høydeforskjeller i byggeområdene skal tas opp inne i feltet, og ikke i overgangen mot fri-/friluftsområder.

2.3 Parkering

Antall parkeringsplasser skal ved innsendelse av detaljregulering være i samsvar med Kristiansand kommunes parkeringsvedtekt/parkeringsbestemmelser.

2.4 Lekeplasser

Nærmiljøparker, kvartalslekeplasser og sandlekeplasser skal ved innsendelse av detaljregulering være i samsvar med Kristiansand kommunes normaler og bestemmelser for utomhusanlegg, siste utgave.

Kvartalslekeplass skal fortrinnsvis plasseres i byggeområdene for bolig, men kan plasseres i tilstøtende friområder etter en helhetsvurdering. Området skal da tas med i detaljregulering.

2.5 Utearealer

Behov for utearealer for bebyggelse skal ved innsendelse av detaljregulering være 80 m² pr boenhet med unntak av for blokkbebyggelse i felt Ab1-Ab3 og blokkbebyggelse i Bb1-Bb5 hvor kravet kan reduseres. Kravet kan reduseres mest i felt Ab1-Ab3.

En forutsetning for reduksjon er at utearealet har god kvalitet. Eksempelvis minimum 60 % på terreng, og at arealet er sammenhengende og ikke har en stigning på over 1/3. Eventuelt at arealet ligger på sør- og/eller vestsiden av tilhørende bebyggelse, og at uteareal på terreng skal opparbeides parkmessig.

Terrasse/balkong kan medregnes i uteoppholdsarealet. For at terrasse/balkong skal kunne medregnes skal denne være syd- og/eller vestvendt. Takterrasser kan medregnes i sin helhet under forutsetning av at arealet er tilgjengelig for alle beboere i bygningen.

Uteoppholdsareal skal tilfredsstillende gjeldende støykrav for å kunne medregnes.

2.6 Offentlig botilbud

Kommunen kan i detaljreguleringene i felt Ab1, Ab2 og Ab3 kreve avsatt inntil 4 områder for 12 omsorgsboliger/serviceleiligheter i tilknytning til offentlig transporttilbud. I felt Cb2,Cb3,

Cb5 og Cb6 kan det i et av feltene kreves avsatt et område for 24 omsorgsboliger/serviceleiligheter.

2.7 Felt Ab1 til Ab4 og As1 – byggeområde bolig, skole og barnehage

Antall boenheter kan flyttes mellom Ab1-Ab3 dersom detaljregulering for berørte felt innsendes i samlet plan.

2.7.1 Felt Ab1

I feltet planlegges blokkbebyggelse i inntil 20 etasjer. I feltet tillates minimum 140 og maksimum 200 boenheter, fordelt på 3 blokker med maks BYA pr. blokk 900m². BRA er inntil 21 000 m², %BYA er 5%.

Høydebegrensning/antall etasjer avklares i detaljregulering. Samtidig skal konsekvensene av boligtypen utredes.

2.7.2 Felt Ab2

I feltet planlegges blokkbebyggelse fra 4-6 etasjer samt konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 10% av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 80 og maksimum 110 boenheter.

BRA er inntil 11 500 m².

2.7.3 Felt Ab3

I feltet planlegges blokkbebyggelse fra 4 til 8 etasjer samt konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 15%, og minimum 5%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 210 og maksimum 290 boenheter.

BRA er inntil 31 500 m².

Innenfor feltet skal det etableres pumpestasjon. Endelig plassering avklares i detaljregulering.

Det skal avsettes areal for en barnehage på minimum 6,0 daa. Kravet kan frafalles av kommunen dersom det viser seg ikke å være behov.

2.7.4 Felt Ab4

I feltet planlegges frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Formingsveilederen gjøres ikke gjeldende for dette feltet. Utformingen skal ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse.

I feltet tillates minimum 24 og maksimum 30 boenheter, inklusiv eksisterende bebyggelse.

BYA er inntil 17 %.

Det skal være saltak. Maks mønehøyde er 8,5 m, maks gesimshøyde er 6,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bev1 og Bev2 skal tas med i detaljreguleringen for feltet. Avgrensning av bevaringsområdene kan justeres for å oppnå gode helhetlige løsninger.

2.7.5 Felt As1

Det skal oppføres skole i inntil 4 etasjer med nærmiljøpark og 7er ballbane.

BRA er inntil 9000 m².

2.8 Felt Bb1 til Bb5– byggeområde bolig og barnehage

Antall boenheter kan flyttes mellom Bb1-Bb5 dersom detaljregulering for berørte felt innsendes i samlet plan.

2.8.1 Felt Bb1

I feltet planlegges blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller terrasseblokker mot terreng i inntil 5 etasjer og/eller konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 60%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 80%, og minimum 30%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 20%, og minimum 5%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 190 og maksimum 260 boenheter.
BRA er inntil 38 500 m².

Innenfor feltet skal det etableres pumpestasjon. Endelig plassering avklares i detaljregulering.

Det skal avsettes areal for en barnehage på minimum 4,5 daa. Kravet kan frafalles av kommunen dersom det viser seg ikke å være behov. En nærmiljøpark og en 7er ballbane skal samlokaliseres med barnehagetomta i feltet.

Utsiktspunktet i feltet skal reguleres til friområde. Det skal sikres stitraseer fra omkringliggende boligfelt til toppen.

2.8.2 Felt Bb2

I feltet planlegges blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 20% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 80%, og minimum 30%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 60%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 60 og maksimum 90 boenheter.
BRA er inntil 16 000 m².

2.8.3 Felt Bb3

Detaljreguleringen skal avklare boligtype. I feltet planlegges enten blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer der eksisterende bebyggelse forutsettes revet, eller konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer der eksisterende bebyggelse kan bestå.

I feltet tillates minimum 24 og maksimum 50 boenheter
BRA er inntil 5 500 m².

2.8.4 Felt Bb4

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer, eller blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer.

I feltet tillates minimum 28 og maksimum 40 boenheter
BRA er inntil 4 200 m².

Bev4 skal tas med i detaljreguleringen for feltet. Avgrensning av Bev4 kan justeres i detaljreguleringen.

2.8.5 Felt Bb5

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer, eller blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer. Eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet.

I feltet tillates minimum 28 boenheter og maksimum 40 boenheter.
BRA er inntil 4 200 m².

2.9 Felt Cb1 til Cb 9, og Cs1 – byggeområde bolig, skole, oppvekstsenter med tilhørende funksjoner og barnehage

Antall boenheter kan flyttes mellom Cb1-Cb9 dersom detaljregulering for berørte felt innsendes samtidig.

2.9.1 Felt Cb1

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 30%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 85 og maksimum 120 boenheter.
BRA er inntil 21 700 m².

Mot friområdet i vest skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

Detaljregulering for Cb1 og Cb2 skal innsendes i en plan. Eksisterende bebyggelse i Bev 5 kan inngå i detaljreguleringen.

2.9.2 Felt Cb2

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 20% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 40%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 46 og maksimum 67 boenheter.
BRA er inntil 13 500 m².

Detaljregulering for Cb1 og Cb2 skal innsendes i en plan.

2.9.3 Felt Cb3

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 40%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 20%, og minimum 5%, av antall boenheter i feltet. I feltet tillates minimum 65 og maksimum 95 boenheter.

BRA er inntil 18 800 m².

Mot friluftsområdet i nord skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

Helleren i feltet skal tas vare på og innlemmes i et friområde.

Det tillates midlertidig snuplass for buss ved avkjørselen til feltet. Denne vises i forbindelse med detaljregulering for Cb3.

2.9.4 Felt Cb4

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 25% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 125 og maksimum 175 boenheter.

BRA er inntil 33 800 m².

Mot friluftsområdet i nord skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.

Det skal avsettes areal for en barnehage på minimum 4,5 daa.

2.9.5 Felt Cb5

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 30% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 80%, og minimum 30%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 80 og maksimum 110 boenheter.

BRA er inntil 22 500 m².

2.9.6 Felt Cb6

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 25% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 32 og maksimum 45 boenheter.

BRA er inntil 8 900 m².

Det tillates midlertidig snuplass for buss ved avkjørselen til feltet. Denne vises i forbindelse med detaljregulering for Cb6.

2.9.7 Felt Cb7

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 30% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 25 og maksimum 35 boenheter.

BRA er inntil 7 600 m².

2.9.8 Felt Cb8

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 50%, og minimum 20%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 56 og maksimum 80 boenheter.

BRA er inntil 13 800 m².

Utsiktspunktet i feltet skal reguleres til friområde. Tilgjengelighet i form av stitraseer til utsiktspunktet skal sikres.

2.9.9 Felt Cb9

I feltet planlegges konsentrert småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer og/eller blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer og/eller frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

Antall boenheter i blokkbebyggelse skal maksimalt utgjøre 60% og minimum 30% av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i konsentrert småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet. Antall boenheter i frittliggende småhusbebyggelse skal maksimalt utgjøre 70%, og minimum 10%, av antall boenheter i feltet.

I feltet tillates minimum 160 og maksimum 220 boenheter.

BRA er inntil 34 200 m².

Det skal avsettes areal for en barnehage på minimum 4,5 daa. Kravet kan frafalles av kommunen dersom det viser seg ikke å være behov. En nærmiljøpark og en 7er ballbane skal samlokaliseres med barnehagetomta i feltet.

Ved utforming av detaljreguleringen kan det i deler av feltet åpnes for et prosjekt for friere utforming av frittliggende boliger for å få til nye og kreativt utformede hus, ”bygg for fremtiden”, der fokus er arkitektonisk kreativitet. Dette må skje som et organisert prosjekt der man fokuserer på ett eller flere temaer som representerer utfordringer for fremtiden, f.eks i form av en definert og åpen arkitektkonkurranse.

2.9.11 Felt Cs1

I feltet planlegges skole i inntil 4 etasjer, barnehage i inntil 2 etasjer, flerbrukshall, nærmiljøpark, 11er ballbane, bydelshusfunksjon og nødvendig parkering. Nærmiljøpark og 11er ballbane er en del av grønnstrukturen og reguleres til friområde. Nærmiljøpark skal samlokaliseres med skolebygningene. Dersom detaljreguleringen viser det er tilstrekkelig plass kan også sykehjem i inntil 5 etasjer innpasses.

BRA er inntil 24 000 m².

2.10 Felt Xb1-Xb8 – byggeområde bolig

2.10.1 Xb1-Xb7

Eksisterende bebyggelse vist med linje ”eksisterende bebyggelse som inngår i planen” kan gjenoppføres etter skade/brann.

Mindre byggearbeider på eksisterende bebyggelse etter pbl. §86a tillates, for bebyggelse er maksimal total BRA:

Xb1: BRA = 510 m².

Xb6: BRA = 345 m².

Xb7: BRA = 375 m².

I felt Xb4 kan oppføres småhusbebyggelse. Formingsveilederen gjøres ikke gjeldende for dette feltet. Utformingen skal ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. I felt Xb4 tillates

inntil 2 boenheter. BRA for hele feltet inntil 550 m². Eksisterende bolig kan utvides inntil 250 m². Eksisterende garasje kan benyttes som egen boenhet og utvides inntil 250 m². Byggene skal ha saltak eller avledede takformer. Maks. mønehøyde 8,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved utbygging bør forekomster av biologisk mangfold tas hensyn til så langt det er praktisk mulig.

I felt Xb5 tillates inntil to nye boliger. BRA = 1285 m² for hele feltet.

2.10.2 Xb8

I den eksisterende boligbebyggelsen tillates ikke fradeling eller oppføring av nye boenheter uten at dette blir hjemlet i eventuell ny detaljregulering for området Xb8. Eksisterende bebyggelse vist med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen" kan gjenoppføres etter skade/brann.

Mindre byggearbeider på eksisterende bebyggelse etter pbl §86a tillates, for bebyggelse er maksimal total BRA = 200 m².

2.11 Felt Bev1-Bev5

I feltene inngår boligområder regulert frittliggende småhusbebyggelse med eksisterende bebyggelse regulert til spesialområde bevaring. Det tillates ikke fradeling eller oppføring av nye boenheter, se pkt. 7.3 for nærmere bestemmelser. Bev5 består av to teiger som skal være en og samme eiendom.

Felt Bev1 og Bev2 skal tas med i detaljregulering for felt Ab4. I Bev 1 kan det bygges en bolig i tillegg til eksisterende innenfor byggegrenser avsatt på plankartet. Utforming skal tilpasses eksisterende bolig og godkjennes av byantikvar. I Bev3 kan det bygges garasje og stabbur i tillegg til eksisterende bebyggelse innenfor byggegrenser avsatt på plankartet. Utforming skal tilpasses eksisterende og godkjennes av byantikvar.

Felt Bev4 skal tas med i detaljregulering for Bb4.

Felt Bev5 skal tas med i detaljregulering for felt Cb1.

§ 3 Landbruksområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 2)

3.1 Område for jord- og skogbruk I1 og I2

Områdene skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

§ 4 Offentlige trafikkområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 3)

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier, fortau og gang- og sykkelveier med grøfter og skråninger som vist på planen og i henhold til Statens Vegvesens normaler for fylkesveien og Kristiansand kommunes veinormaler for kommunale veier.

Holdeplasser for buss skal opparbeides med leskur i samsvar med Kristiansand kommunes veinormal.

I området mellom delområde B og C skal det etableres en kollektivforbindelse.

I forbindelse med midlertidig snuplass for buss ved Cb3/Cb6 tillates det midlertidig busstopp i nærheten av Cs1/Cb1/Cb5.

I forbindelse med gang- og sykkelvei mot Rona tillates det etablert midlertidig gang- og sykkelveiforbindelse fra undergang til Gamle Strømmevei ved rundkjøring ved felt A som vist på plankartet.

4.1 Annen veggrunn

4.1.1 Skjæringer

For å unngå høye og dominerende skjæringer må følgende avbøtende tiltak vurderes:

- Avrunding av skjæringstopper.
- Beplantning i foten av skjæringen.
- Mur i foten av skjæringen med beplantning som dekker mur/skjæring.

4.1.2 Fyllinger

For å unngå skjemmende og ubehandlede fyllinger må følgende tiltak vurderes:

- Unngå unødvendige fyllinger.
- Fulle mot tilliggende terreng.
- Formes for tilpasning til eksisterende terreng.
- Fyllinger tilsås eller beplantes.

§ 5 Friområde (pbl § 25, 1. ledd nr. 4)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle friområdene innenfor planområdet.

Ved avveiningen mellom biologisk mangfold forekomster og opparbeidelse av friområdene skal biologisk mangfold prioriteres og avveiningen må vurderes i utomhusplanen.

Friområder skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunens normaler for utomhusanlegg.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Elver, bekker og våtmarker må i størst mulig grad bevares.

Steingjerder og rydningsrøyser skal bevares.

Båtfester, båtstøer og brygger tillates ikke.

5.1 Friområde fr1-fr47

fr1-fr5, fr7-fr14, fr17-fr29 og fr31, fr33 og fr35-fr47 skal benyttes som vegetasjonsbelte. Det kan etableres rasteplasser, bålsteder og lignende, opparbeidelse synliggjøres i utomhusplanen. Det skal vises adkomst til utsiktspunktene. Vegetasjon skal i hovedsak bevares. Tiltak for bedret tilgjengelighet tillates.

Fr6 og fr 34 skal tilrettelegges for bading. Fr32 skal opparbeides som badestrand med gresslette. Fr16 og fr30 skal opparbeides med landforankret flytebrygge, innenfor frB2 og frB3, med gresslette i bakkant, men der sivbelte mot Drangsvann i størst mulig grad bevares. Det kan oppføres toalett og sittegrupper i tilknytning til badeområdene.

5.2 Turvei tvU1-tvU11 og tv1-tv17

Der hvor det er vist turvei over områder som er regulert til bevaring må alle inngrep avklares med antikvariske myndigheter. For tv13 og tv6 skal eksisterende trase benyttes, og steingjerder og sideterreng søkes ivaretatt

Små endringer i traseen tillates for å få best mulig naturlig tilpasning og minst mulig inngrep. Steingjerder skal ikke berøres.

tvU1-tvU11 skal opparbeides som turvei med universell utforming etter kommunens utomhusnormal, siste utgave.

I tv1-tv17 skal opparbeides som turvei, men det tillates avvik fra stigningskrav i kommunens utomhusnormal.

Ved etablering av støttemurer skal disse utføres i naturstein.

5.3 Badeområde (vann) frB1 og frB4

Før det foretas inngrep i vann må det være gjort en marinarkeologisk undersøkelse av området.

§ 6 Fareområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 5)

6.1 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke bebyggelse eller lagring innenfor fareområdet.

§ 7 Spesialområder (pbl § 25, 1. ledd nr. 6)

7.1 Friluftsområde fl1-fl19

Det er krav om skjøtselsplan godkjent av kommunen før hogst.

Langs Drangsvann ved delområde A og B tillates etablert stiforbindelse ved vannet i form av turbrygge i inntil 2,5 meters bredde. Denne skal forankres i fjellsiden. Utfylling eller fundament i vannet tillates ikke. Båtfortøyning tillates ikke.

Eksisterende hytte vest for fr30 vist med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen" kan gjenoppføres etter skade/brann.

Eksisterende bryggeområde øst for gnr. 69 bnr. 6 beholdes slik som etablert når planen godkjennes. Tilsvarende bebyggelse kan gjennomføres ved skade/brann.

Eksisterende båtplass og brygge i Fl2 og Fl 15 beholdes slik som etablert når planen godkjennes. Tilsvarende brygge kan gjenoppføres ved skade/brann.

Steingjerder og rydningsrøyser skal bevares.

7.2 Kommunaltekniske anlegg

Det kan oppføres pumpestasjon o.l., som vist på planen. Bygning skal oppføres i tre med mørk farge.

7.3 Bevaring av bygninger og anlegg

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

Eksisterende bygninger som er markert innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme.

Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

7.4 Bevaring av landskap og vegetasjon

7.4.1

Innenfor arealene avsatt til bevaringsformål må 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.

7.4.2

Spesialområde for bevaring av landskap og vegetasjon i Cb5 og Cb8 skal, så langt det er mulig, bevares innenfor de utbyggingsrammer som er fastlagt for feltene.

7.5 Bevaring av automatisk fredete kulturminner.

På arealet er det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminnet.

§ 8 Kombinerte formål (pbl § 25, 2. ledd)

8.1 Forretning og allmenntilgjort, felt Cfk1 og Cah1

I Cfk1 kan det oppføres bygg i maks. 10 meter over ferdig planert terreng med BRA=3600 m². Bygget kan inneholde forretning og tjenesteytende næring/kontor. Forretning skal oppføres i første etasje og skal ikke overstige 1 200 m².

Forretning skal dekke behovet for lokalforretning for planområdet og ikke være en konkurrent til bydelssenterfunksjonen i Rona.

I Cah1 kan det oppføres allmenntilgjort virksomhet/håndverksbedrifter i inntil 2 etasjer. Støyfølsom virksomhet tillates ikke.

I byggeområdene for kombinerte formål Cfk1 og Cah1 skal det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent detaljregulering. Detaljregulering skal omfatte både Cfk1 og Cah1. Detaljreguleringen skal blant annet vise:

- Formål
- Veisystem
- Plassering av bebyggelsen.
- Bebyggelsens høyde, møneretning og takform.
- Parkeringsplasser/garasjer/parkeringskjeller og sykkelparkering

- Eksisterende trær, terreng og vegetasjon som skal bevares.
- Støyskjerming og evt. sikringstiltak
- Sol og skygge
- Ferdselslinjer fra feltet til krysningsspunkt
- Grunnundersøkelser og stabilitet.
- Rekkefølgekrav

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Formingsveileder

9.1.1

Før detaljreguleringer godkjennes skal det være godkjent av Byutviklingsstyret en formingsveileder for hvert av delområdene. Delområde A består av felt Ab1-Ab3 og As1. Delområde B består av Bb1-Bb5. Delområde C består av Cb1-Cb9, Cs1, Cfk1 og Cah1.

9.2 Skolekapasitet/Barnehagekapasitet

9.2.1

Før det gis brukstillatelse til nye boliger, skal det være tilfredsstillende skolekapasitet for bebyggelsen i planområdet.

Før det gis brukstillatelse til nye boliger, skal barnehagekapasiteten være tilfredsstillende. Barnehagekapasiteten skal dekket innenfor planområdet på Benestad.

9.3 Gang- og sykkelveg

9.3.1

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb1-Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1-Cb9, skal gang- og sykkelveg med busslommer langs fylkesvei 401 fra rundkjøring ved delområde A til rundkjøring ved delområde C, og planfri kryssing ved delområde C, være opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

9.3.2

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Bb1-Bb5 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb1-Bb5, skal gang- og sykkelveg med busslommer langs fv. 401 fra rundkjøring ved delområde A til T-kryss ved delområde B være opparbeidet som vist i reguleringsplanen og det skal etableres et midlertidig krysningsspunkt av fv. 401 ved Torp godkjent av Agder fylkeskommune.

9.3.3

Gang- og sykkelvei Gs1 skal opparbeides som turvei før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Bb1, Cb1 eller Cb2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb1, Cb1 eller Cb2.

9.3.4

Dersom det opparbeides sammenhengende gang- og sykkelvei fra Sørlandsparken til Drangsvann skal Gs1 og Gs2 opprustes til gang- og sykkelvei standard før det gis ytterligere igangsettingstillatelser i planområdet.

9.4 Kollektivforbindelse

9.4.1

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Ab2, Ab3, Cb1 eller Cb2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Ab2, Ab3, Cb1 eller Cb2, skal kollektivforbindelsen mellom delområde B og C med forbindelsene ned til

rundkjøring og T-kryss samt bussendestasjon ved Cfk1 og Cah1 være opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

9.4.2

Hvis felt Ab2 eller Ab3 er påbegynt utbygd, kan det ikke gis igangsettingstillatelse for felt Bb1 eller Bb2 før bruforbindelsen mellom delområde A og B med forbindelsene ned til rundkjøring og T-kryss er opparbeidet som vist i reguleringsplanen. Hvis felt Bb1 eller Bb2 er påbegynt utbygd, kan det ikke gis igangsettingstillatelse for felt Ab2 eller Ab3 før bruforbindelsen mellom delområde A og B med forbindelsene ned til rundkjøring og T-kryss er opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

9.4.3

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb4, Cb7, Cb8 eller Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb4, Cb7, Cb8 eller Cb9, skal gjennomgående hovedveisløyfe i delområde C og bussendestasjon ved Cfk1 og Cah1 være opparbeidet som vist i reguleringsplanen.

9.4.4

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1, Cb2, Cb3 eller Cb6, skal midlertidig busstopp i nærheten av Cs1/Cb1/Cb5 være opparbeidet og midlertidig snuplass for buss med forbindelse ned til rundkjøringen ved delområde C være opparbeidet ved avkjørsel til felt Cb3 eller Cb6.

9.5 Sikringstiltak

9.5.1

Før det gis tillatelse til tiltak i felt Ab1-Ab4 og As1, Bb1-Bb5, Cb1-Cb9, Cs1, Cfk1 og Cah1 skal det utarbeides sikringsplan som skal godkjennes av kommunen for ras og fall, og sikringstiltak være utført for byggeområdet og tilliggende fri- og friluftsområder.

9.6 Skytebanen

9.6.1

Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger innen planområdet skal skytebanen være stengt og virksomheten opphørt.

9.6.2

Før det gis igangsettingstillatelse for felt Cb9 skal det være foretatt grunnundersøkelser og nødvendige oppryddingstiltak og fjerning av forurensede masser skal være utført.

9.7 Høyspentlinje

9.7.1

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb4 og Cb9 skal høyspentlinjen være lagt om som vist i reguleringsplanen.

9.8 Vei

9.8.1

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 % av boenhetene innenfor det enkelte felt og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse innen det enkelte felt, skal samlevei med busslommer og gang- og sykkelvei fra tilliggende rundkjøring/T-kryss og frem til avkjørsel til feltet være opparbeidet.

9.8.2

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av nye boenheter innenfor felt Ab4 og før det gis første brukstillatelse for ny bebyggelse i felt Ab4, skal regulert adkomstvei være opparbeidet og eksisterende avkjørsler fra fylkesvei 401 stengt.

9.8.3

Tiltak som berører avkjørsler til eksisterende boliger i planområdet kan først igangsettes når ny permanent avkjørsel er etablert som regulert i plan.

9.8.4

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenhetene innenfor planområdet skal rundkjøring og permanente planfrie kryssinger ved delområde A være etablert.

9.8.5

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 200 boenhetene innenfor delområde B skal T-kryss og permanent planfri kryssing ved delområde B være etablert. I forbindelse med etablering av planfri kryssing av Høvågveien, skal det vurderes trappeløsning på sørsiden av Høvågveien. Trapp erstatter manglende rampe mot øst. Trapp fungerer også som snarvei. På nordsiden av Høvågveien etableres det en snarvei fra G/S vei opp til område BBB1 på BB2 feltet.

9.8.6

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10 % av summen av boenhetene innenfor feltene Cb1-Cb9 og Cs1, og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1-Cb9 og Cs1, skal rundkjøring og planfri kryssing ved delområde C være etablert.

9.8.7

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 300 boenheter i planområdet og/eller den generelle trafikkutviklingen på E18 gjør det nødvendig, må tiltak for å øke kapasiteten på rampen ned fra E18 ved Rona være etablert.

9.8.8

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene i hvert av delområdene B eller C, eller før det gis brukstillatelse for mer enn 40 % av bebyggelsen i delområdene B eller C, skal offentlig vei frem til tvU1 være etablert.

9.8.9

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50 boenheter innenfor planområdet og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i planområdet, skal midlertidig gangbro over Høvågveien ved delområde A være etablert. Løsningen skal være godkjent av Statens vegvesen.

9.8.10

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 10% av boenhetene innenfor delområdet B og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i delområde B, skal midlertidig T-kryss og venstresvingfelt ved delområde B være etablert.

9.9 Friområder

9.9.1

Før det gis brukstillatelse for skolefunksjonen i Cs1 skal tvU5 og tvU7, samt fr32 og fr34 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.2

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 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.3

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Bb1-Bb5, Cb1-Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb1-Bb5, Cb1-

Cb9, skal tvU1, fr16 med tilhørende parkeringsplass og frB2 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.4

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor hvert av feltene Cb1-Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1-Cb9, skal tvU2, tv11, fr30 og frB3 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Felt Ab1-Ab3 og As1

9.9.5

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Ab1 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Ab1, skal tv1, tv13 og fr4 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.6

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Ab2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Ab2, skal fr3 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.7

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Ab3 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Ab3, skal tv1, tv13, fr3, fr4 og fr5 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.8

Før det gis brukstillatelse for As1 skal fr1 og fr2 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Felt Bb1-Bb5

9.9.9

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Bb1 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb1, skal tv2, tv3, tv13, fr7, fr8, fr9, fr11 og fr12 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.10

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Bb2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb2, skal tv13 og fr8 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.11

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Bb3 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb3, skal fr8 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.12

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Bb4 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb4, skal tv14, fr46 og fr17 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.13

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Bb5 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Bb5, skal tv3 og fr12 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Felt Cb1-Cb9 og Cs1

9.9.14

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb1 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb1, skal tv3, tv4, tv5, fr10, fr13, fr14, fr18, fr42 og fr29 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.15

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb2 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb2, skal tv3, tv4, tv5, fr10, fr13, fr14, fr18, fr42 og fr29 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.16

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb3 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb3, skal tvU2, tv4, tv11, fr28 og fr29 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.17

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb4 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb4, skal tv10, tv11, tvU2, tvU3, fr25, fr26, fr27 og fr28 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.18

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb5 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb5, skal tv7, tv8 og fr21 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.19

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb6 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb6, skal tv7, tv8, fr23 og fr22 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.20

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb7 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb7, skal tv8, tv9 og fr23 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.21

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb8 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb8, skal tv8, tv9 og fr24 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.22

Før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 60 % av boenhetene innenfor felt Cb9 og før det gis første brukstillatelse for bebyggelse i felt Cb9, skal tvU3, tvU4, tv10, tv12, fr20, fr25 og fr26 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.23

Før det gis brukstillatelse for Cs1 skal tvU10, tv6, tv14, tv15, fr17, fr.46, fr18 og fr19 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.9.24

Før det gis igangsettingstillatelse for mer en 60 % av boenhetene innenfor felt ene Cb1-Cb9 skal tv16 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

Felt Cfk1 og Cah1

9.9.24

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt Cah1, skal fr20 være opparbeidet etter godkjent utomhusplan.

9.10 Friluftsområder

9.10.1

Før det gis igangsettingstillatelse for Cb9 skal det i tilliggende friluftsområde fl8 og fl9 være foretatt grunnundersøkelser og nødvendige oppryddingstiltak være utført.

9.11 Tekniske planer

9.11.1

Før det kan gis rammetillatelse til bygg i planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for vei, for områder som er regulert til offentlig veiformål og tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann.

9.11.2

Før første detaljregulering kan vedtas må det være utarbeidet og godkjent en overordnet VA plan som viser overordnet traseer og plassering av eventuelle trykkøkningsstasjoner for vann, og pumpestasjoner for avløp.

9.11.3

Før det kan gis brukstillatelse i et felt skal tilhørende VA anlegg være opparbeidet og godkjent av kommunen og vei bygd med øvre bærelag/1. slitelag skal være lagt.”

9.11.4

For tekniske planer som berører fylkesveien skal disse oversendes Agder Fylkeskommune for godkjenning for arbeidene starter.

9.12 Støy

9.12.1

Før det gis brukstillatelse for mer enn 600 boliger i planområdet skal eksisterende boliger, som i følge konsekvensutredningen havner i rød sone som følge av økt trafikkbelastning, støyskjermes.

9.13 Nærmiljøpark og ballbane

9.13.1

Før det gis igangsettingstillatelser for mer enn 60 % av summen av boenhetene i Ab1-Ab4, skal nærmiljøpark med ballbane være opparbeidet i As1 i tråd med gjeldende vedtekt/bestemmelser.

Før det gis igangsettingstillatelser for mer enn 60 % av summen av boenhetene i Bb1-Bb5, skal nærmiljøpark og ballbane være opparbeidet i Bb1 i tråd med gjeldende vedtekt/bestemmelser.

Før det gis igangsettingstillatelser for mer enn 60 % av summen av boenhetene i Cb1, Cb2, Cb3, Cb5 og Cb6, skal nærmiljøpark med ballbane være opparbeidet i Cs1 i tråd med gjeldende vedtekt/bestemmelser.

Før det gis igangsettingstillatelser for mer enn 60 % av summen av boenhetene i Cb4, Cb7, Cb8 og Cb9, skal nærmiljøpark med ballbane være opparbeidet i Cb9 i tråd med gjeldende vedtekt/bestemmelser.

Mindre endring godkjent i vedtak 15.02.2017

Mindre endring godkjent i vedtak 18.05.2017

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.02.2011 som sak nr. 14 og 11.05.2011 som sak 65, etter mekling.

Mindre endring godkjent av by- og stedsutviklingsutvalget den 18.05.2020

Mindre endring godkjent av by- og stedsutviklingsutvalget den 13.11.2020

Mindre endring godkjent av Plan- og bygnings sjefen på delegert myndighet den 25.01.2023.

Plan- og bygnings sjefen