

KRISTIANSAND KOMMUNE

Postboks 4  
4685 NODELAND

Nodeviga 18  
postboks 576  
4665 Kristiansand  
telefon: 930 67 333  
e-post: jao@egg-ark.no  
www.egg-ark.no  
NO 990 550 212 MVA

Ved:

Deres ref.:

.

Vår ref.:

/Users/johnaoyana/Documents/Egg-prosjektarkiv/2402\_Torridalsveien-Bernt  
Holms vei/11\_offentlig myndighet/01\_rammetillatelse/2402 Tdv-BHv\_SØK  
følgebrev.docx

Dato:

KRS 25. september 2024

## **TORRIDALSVEIEN – BERNT HOLMS VEI, GNR./BNR. 38 /16, 38/18, 40/15, KRISTIANSAND KOMMUNE**

### **Følgebrev til søknad om rammetillatelse og bruksendring**

På vegne av tiltakshaver Groos Invest AS søkes det herved om rammetillatelse for boligbebyggelse i Torridalsveien 62. Planlagt bebyggelsen består av fem frittstående bygg som totalt inneholder 12 boenheter. Prosjektet organiseres som et sameie der bebyggelsen oppføres som leilighetsbygg med boenheter over varierende etasjeantall. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er Torridalsveien – Bernt Holms vei, som ble vedtatt i kommunen i 2023. Tiltaket ligger i gjeldende reguleringsplan innenfor områdene BBB1 og BBB2 som er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse. Planlagt tiltak er i henhold til gjeldende reguleringsplan, både i forhold til plassering, uteoppholdsarealer, parkeringsdekning, utnyttelse og byggehøyder.

Alle boenhetene der alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet tilfredsstiller reguleringsplanens og gjeldende teknisk forskrifts krav om tilgjengelighet. Ettersom all parkering er lagt i parkeringskjeller, bygget har tre etasjer og inneholder fire boenheter, er det krav til løfteplattform i bygget i sydvestre del av BBB1.

Gjeldende reguleringsplan krever at det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Areal som ligger i gul eller rød støysone eller er brattere enn 1:3 kan ikke medtas i beregningen. Planlagt tiltak har totalt 990 m<sup>2</sup> brukbart uteoppholdsareal, fordelt på henholdsvis 840 m<sup>2</sup> på bakkeplan og 150 m<sup>2</sup> på balkonger og terrasser i øvrige etasjer. Dette gir i overkant av 80 m<sup>2</sup> brukbart uteoppholdsareal pr. boenhet, hvilket tilfredsstiller kravet i reguleringsplanen.

Bebygd areal (BYA) for bebyggelsen i felt BBB1 er totalt 426,2 m<sup>2</sup> inklusiv overdekket uteareal. Bebygd areal (BYA) for bebyggelsen i felt BBB2 er totalt 300,0 m<sup>2</sup> inklusiv overdekket uteareal. Utnyttelsen er i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Bebyggelsen er brutt opp i mindre volumer som er plassert forskjøvet i forhold til hverandre. Bebyggelsen er planlagt oppført i treverk, med unntak av parkeringskjeller, felles trappe- og heishus, samt tilbakefylte murer som planlegges utført i karbonfattig betong. Bebyggelsen kles i all hovedsak med hvitmalt trekledning. Takflater tekkes med grå eller sorte takstein, slik at eventuelle senere montasje av solcellepaneler ikke medfører store fargekontraster. Parkeringskjeller inneholder 15 parkeringsplasser, derav en plass til hver av boenhetene og 3 gjesteparkingsplasser. I tillegg inneholder kjeller boder til boenhetene, samt felles sykkelparkering.

I henhold til rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen skal krysset Strandveien / Torridalsveien være utbedret med opphevet gangfelt og bedre sikt før kommunen kan gi rammetillatelse til bebyggelse innenfor feltene BBB1 og BBB2. Det bekreftes at krysset nå er utbedret med opphevet gangfelt og bedre sikt, og at kravet i rekkefølgebestemmelsen er tilfredsstillt.

Med vennlig hilsen  
EGG ARKITEKTUR AS

John A. Øyna siv ark MNAL