

**Plan nr. 1555**

**Reguleringsbestemmelser for  
Blomsbukta – Kuhomsveien 80. Detaljregulering**

Dato: 19.01.18/ Rev. 15.05.18/ Rev.03.08.18/ Rev.02.09.19 / Rev. 10.03.20/ Rev.13.05.20  
Rev. 01.10.20/ **Rev. 01.07.21 vedtak i Bystyret, 22.06.2021 - SAK 188/21**

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

**1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)**

**1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)**

Innenfor felt BBB skal det oppføres boliger i flere etasjer med tilhørende fellesarealer.  
Innenfor planområdet tillates det opptil 10 boenheter.

Minimum 60% av boenheter skal være 3-roms eller større og ha mer enn 85 m<sup>2</sup> bruksareal.

Det skal innenfor feltet være mulighet for oppstillingsplass for brannbil. Flater som ikke skal kunne benyttes til nødkjøring skal i størst mulig grad være permeable flater for håndtering av overvann.

Fellesarealer på terreng skal være åpne for allmenn ferdsel.

**1.1.2. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)**

For hver boenhet skal det avsettes 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, og felles gårdsplass, balkonger, terrasser og fellesarealer på terreng kan medregnes i arealet. Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3.

**1.1.3. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)**

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

Der byggegrensen ikke er vist går den i formålsgrensen.

Utkraging/ balkonger kan bygges inntil 2,0 meter utenfor vegglinn fra min. 3 m over gårdsrom, innenfor felt BBB.

Plassering av bebyggelse deles opp i minst 6 volum. 4 volum mot øst, 2 volum mot vest.  
Volumene forskyves i forhold til hverandre for å tilpasse tomtens terreng.

**1.1.4. Utnyttelse (pbl §12-7)**

Det tillates maks. 1400 m<sup>2</sup> BYA boligareal innenfor planområdet.

**1.1.5. Høyder (pbl §12-7)**

Maksimalt byggehøyder/høyder fremgår av plankartet.

Boligene mot vest skal ikke ha lavere gulv enn C+15,5

**1.1.6. Terrengtilpasninger (pbl §12-7)**

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

#### 1.1.7. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter.

Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

#### 1.1.8. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bebyggelsen skal utformes på en slik måte at området fremstår med et helhetlig preg og med god arkitektonisk utforming.

Skrå takflater beslås med metallplater. Boligene kan bygges med saltak, pulttak eller flat tak, dog ikke høyere enn oppgitte cotehøyder.

Det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Det stilles krav om at det gjennomføres livsløpsvurderinger (LCA) for bebyggelsen, analysen skal vektlegges ved valg av bygningenes hoved konstruksjon og fasadesystem slik at bygningen får best mulig klimaprofil. Fasademateriale skal føres ned til terreng.

Flate takarealer som ikke brukes til fordrøyning og terrasser skal brukes til fornybar energiproduksjon som for eksempel solceller, solfanger etc.

#### 1.1.9. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Minimum 50% av takarealet på felt BBB, som ikke har skrå takflate, skal ha sedumtak/vegetasjon som bidrar til fordrøyning av regnvann.

Bygningene på felt BBB skal ha min. 50 m<sup>2</sup> vegetasjonskledde vegger.

Min. 50% av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.

#### 1.1.10. Tekniske installasjoner (pbl §12-7)

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1 m over tillatt maksimal byggehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

#### 1.1.11. Krav til avfallshåndtering

Søppelhåndtering løses på egen eiendom. Det må avsettes fellesareal for tømning etter kommunale retningslinjer.

#### 1.1.12. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Parkeringsdekning for nye boliger skal følge kommunal norm.

#### 1.1.13. Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)

Det skal etableres sykkelstativer for minst 2 sykler pr boenhet.

Alle plasser skal plasseres under tak og tilrettelegges for EL-lading.

#### 1.1.14. Avkjørsel (pbl §12-7)

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

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 formålsgrense samferdsel med unntak av grøft. (maks. bredde grøft: 0,75 m ihht Veinormal for Kristiansand kommune, Atkomstvei A1.)

## **2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)**

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 omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring, ref. hensynssone H 310.

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

### **Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).**

Felt/vei o\_S1 skal være offentlig adkomst til friarealet , og kjøreadkomst til eiendommene som ligger inntil o\_S1.

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

Det er skal lages utomhusplan(er) for o\_GF1 og o\_GF2. Planene skal være godkjent av kommunen.

Planen(e) skal være førende for utviklingen av områdene, og endelig detaljutforming skal utarbeides i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplan for o\_GF1 skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Ev. trapp/ sti mellom o\_GF1 og BBB

Utomhusplan for o\_GF2 skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplass
- Utforming av turveier.

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

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte 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. Friområde o\_GF1 (pbl § 12-5, pbl § 12-7)**

O\_GF1 skal være offentlig, jf. 12-7 nr.14. Almennheten skal ha full tilgang til området, og gjerder og innhengninger tillates ikke. Det tillates etablering av trapp og sti for allmenn ferdsel mellom strandsonen og allment tilgjengelig felles tun/felles utearealer i felt BBB. Det tillates ikke etablering av port/gjerder i forbindelse med etablering av trapp/sti.

Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares. Det tillates fjerning av eksisterende støttemurer for reetablering av terreng. Ingen terrenginngrep er tillatt, utover en enkelt tilrettelegging for allmenn bruk og ferdsel, som vist i godkjent utomhusplan.

### **3.2. Friområde o\_GF2 (pbl § 12-5, pbl § 12-7)**

o\_GF2 skal opparbeides som en kvartalslekeplass med sandlek, i tråd med godkjent utomhusplan. Terrenginngrep er ikke tillatt utover hva som er nødvendig for etablering av Kvartalslek. Gjennom feltet skal det opparbeides en turvei opp til Trollkjerringheia med ca 1,5

m bredde. Turvei skal innpasses i eksisterende terreng. Koller i sørenden av feltet skal bevares.

Gummiasfalt er ikke tillatt. Feltet skal være offentlig. Jf. Pbl §12-7 nr.14.

### **3.3. Turdrag**

Gjennom o\_GTD skal det opparbeides turvei med bredde 5 m. Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Eiendommer med symbol for avkjørsel skal ha rett til kjøreadkomst over turdrag.

## **4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5)**

Felt o\_VB skal kun benyttes til bading og friluftsliv. Inngrep i terreng er ikke tillatt, hverken ved, i eller under vann.

## **5. Hensynssoner (pbl § 12-6)**

### **5.1. Faresone -ras- og skredfare H 310**

Felt H 310 er markert som faresone ras- og skred.

Tilstrekkelig sikkerhet må være dokumentert når det sendes inn rammesøknad.

Det må også sikres at det ikke bygges tiltak som kan øke faren for skred som går ut av planområdet.

### **5.2. Hensynsone bevaring kulturmiljø H570**

Innenfor hensynssonen er det kulturminner som har verneverdi. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner. Alle nye tiltak i områdene skal være godkjent av antikvarisk myndighet

## **6. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 )**

### **6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge**

- a) godkjent utomhusplan.
- b) godkjente tekniske planer.
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- d) geoteknisk utredning for felt BBB

### **6.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB, skal det foreligge**

- a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer godkjente tekniske planer.
- b) vei med fortau langs Kuholmsveien være ferdig opparbeidet som vist i reguleringsplan med plan-id 1434 -illustrasjon for 1.byggetrinn.
- c) områdene o\_GF1 og o\_GF2 skal være tilgjengelige for allmenheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- d) Evt. ras og fallsikringstiltak skal være gjennomført.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 22.06.2021 som sak nr. 188/21.

Plan- og bygningssjefen