



## 3. Rettsvirkning og bestemmelser

### Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl §11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter bruken av kommunens arealer, gir rammer for kommunedelplaner og reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 1-6, jf. også § 20-1 første ledd bokstav a til m. Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningslovgivningen, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner.

Kommuneplanens arealdel fastsetter ikke ny byggegrense i 100-metersbeltet langs sjøen jf pbl §1-8. Inntil byggegrense er fastsatt i reguleringsplan, er tiltak etter pbl § 1-6 første ledd ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er fasadeendring, fradeling ved innløsning av bebyggelse festet etter tomtfesteloven, tiltak i samsvar med gjelden de reguleringsplaner og kommuneplanbestemmelser fastsatt etter § 11-11 nr. 4

Kommuneplanen omfatter også arealene i følgende kommunedelplaner: Flekkerøyplanen av 22.02.1995, Kystsoneplanen av 29.03.1995, Kommunedelplan for Odderøya 13.09.2000, Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd av 07.11.2001 med siste endring av 08.12.2009 og Kommunedelplan for Lund av 27.04.2005. Disse kommunedelplanene vil bli opphevet.

Etter plan- og bygningslovens §1-5 går ny plan ved motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsatt i bestemmelsenes § 1.

### Bestemmelser

til kommuneplanens arealdel for Kristiansand kommune fastsatt med hjemmel i plan- og bygningslovens §§11-9, 11-10 og 11-11, vedtatt av bystyret 22.06.2011

#### § 1. Forholdet til eldre kommunedelplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner (pbl § 1-5, annet ledd)

1. Kommunedelplan for Kvadraturen (1999), E 18 (1998), E 39 (2005) og RV 456 Vågsbygdveien (2007) med tilhørende reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.
2. Kommunedelplan for Kristiansand Havn av 1995 gjelder ved eventuell motstrid foran kommuneplanens arealdel med unntak av Odderøya, arealene sydvest for Havnegata vist som senterområde og arealene vist som havneområde.
3. Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen vedtatt av Miljøverndepartementet 21.06.2011, går foran kommunedelplanens arealdel.
4. Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt gjelde, og ved eventuell motstrid går de foran kommuneplanens

arealdel. Når det gjelder reguleringsplaner opplistet under pkt.6, gjelder derimot kommuneplanens arealdel foran så langt arealdelen har endret arealbruk i forhold til reguleringsplanene.

5. Når det ikke foreligger motstrid, supplerer kommuneplanens arealdel nevnte kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke omhandler vedkommende tema (lekeplasser, annet uteareal, parkering, størrelse på garasje m.m.).
6. Opplisting av reguleringsplaner vist til i pkt 4
  - Plan nr 52 – Reguleringsplan Voie og Brøvig, av 29.11.1954. Del av område avsatt til skoletomt og boligtomter rundt skoletomta endres til LNF.
  - Plan nr 131 – Reguleringsplan Voiebyen 1 av 19.6.1963. Område for småindustri og område for garasjer endret til grønnstruktur.
  - Plan nr 149 – Reguleringsplan Slettheia, del

av (Gnr. 14, Bnr.1) av 3.6.1965. Område avsatt til skoletomt endret til grønnstruktur.

- Plan nr 167 – Reguleringsplan Slettheia 4 av 17.3.1967. Del av område avsatt til skoletomt endret til grønnstruktur.
- Plan nr 176 - Reguleringsplan for Kjos industriområde av 29.07.1967. Regulert friareal endret til bebyggelse og anlegg.
- Plan nr 194 - Del av reguleringsplan for gnr 29, Haus av 13.02.1969
- Plan nr 281 - Reguleringsplan for Dvergsneveien av 06.01.1975. Rest av gammel veiplan utgår.
- Plan nr 318 - Reguleringsplan for Høyfjellet 2, av 14.11.1977. Regulerte boliger endret til LNF-område.
- Plan nr 330 - Reguleringsplan for område mellom Topdalsfjorden og Sømsveien av 15.06.1978, del av offentlig formål endret til grønnstruktur.
- Plan nr 342 – Dalsveien Justvik, Alt. 2 av 7.6.1979. Deler av areal avsatt til jordbruk endres til bebyggelse og anlegg.
- Plan nr 356 – Kongsgård alle 31 – 33 av 15.11.1979. Deler av området endres fra friområde til bebyggelse og anlegg.
- Plan nr. 390 – Kjerregårdsbukta nytt ferjeleie, av 28.3.1979. Overstyres i sin helhet.
- Plan nr 480 - Reguleringsplan for Bråvann av 25.02.1987, deler av område B5 endret til LNF-område.
- Plan nr 668 - Reguleringsplan for Strømmeområde av 27.09.1995, Felt N1 endret til offentlig og privat tjenesteyting.
- Plan nr 703 - Reguleringsplan for Vestheiene nord – Tinnheia felt O av 20.08.1996, felt E er endret til kombinert formål bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Deler av felt D4 endret til LNF – område.
- Plan nr 877 – Vest-Agder Sykehus av 2.4.2003. Deler av friluftsområde endret til tjenesteyting.
- Plan nr 1194 – Reguleringsplan for Studedalen, Massedeponi av 17.06.2009, del av regulerte naturvernområde og friluftsområde endret til råstoffutvinning.

## § 2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det skal utarbeides områdeplan for områdene Kroodden, Grimsmoen, Marvika, Strømsheia, Sørlandsparken, Ødegård og Randøyane.

I sjø og vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre områdets verneverdi eller friluftsverdi bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan.

I vassdrag er det ikke tillatt med oppføring av brygger med mindre dette inngår i reguleringsplan.

## § 3. Unntak fra krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan, er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA og frittliggende boder/ga-rasjer inntil 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan. Garasjen skal kun være i én etasje og ha maksimalt bruksareal 50 m<sup>2</sup>. Mønehøyde skal være maksimum fire meter. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en og samme bruksenhet og oppføring av tiltak som nevnt i bestemmelsenes §§ 16 b første ledd og 17 a krever ikke reguleringsplan.

I områder avsatt til grønnstruktur tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, fortøyingsbrygge, toalett og badeplasser, så langt det er i samsvar med formålet, uten reguleringsplan.

Riving og oppføring av landbruksbygg krever ikke reguleringsplan.

*Endret ved formannskapets vedtak 17.04.2013*

## § 4. Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene (pbl § 11-9 nr. 8)

### Miljøoppfølging, -overvåking og konsekvenser

- Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking, herunder miljøgifter i småbåthavner både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planen skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet

er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt.

- Dersom det skal gjennomføres tiltak i områder med sulfidholdige bergarter skal det utarbeides tiltaksplan for å forhindre forurensende avrenning.
- Naturmangfold skal utredes

### Temaplaner

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeides i samsvar med plan- og bygningslovens § 11-9 nr 8 og kommuneplanbestemmelser fastsatt i medhold til plan- og bygningslovens § 11-9 nr.3 og § 11-10. Teknisk plan og utomhusplan skal lages som en samlet plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.

Teknisk plan skal vise utformingen av offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7.

Utomhusplan med beskrivelse skal utarbeides for alle allment tilgjengelige arealer til rekreasjon, lek, idrett samt andre grøntområder. Utomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk. For arealer som skal overskjøtes til eller forvaltes av kommunen, skal planen utformes i samsvar med "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

## § 5. Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

### a. Vannforsyning og avløp

*Opphevet ved formannskapetets vedtak 17.04.13.*

### b. Vei og transport

*Opphevet ved formannskapetets vedtak 17.04.13.*

### c. Fjernvarmeanlegg

Nye bygg innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til dette, og bygges slik at fjernvarme kan brukes.

## § 6. Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur med mer før området tas i bruk (pbl § 11-9 nr. 4)

- Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og energiforsyning, avløp, veinett, herunder også anlegg for gående og syklende og kollektivtransportanlegg, skoletilbud, barnehager m.v. være etablert før det kan gis midlertidig brukstillatelse.
- Teknisk plan og utomhus plan skal være godkjent før det gis rammetillatelse for et gitt antall bygg fastsatt i reguleringsplan.
- Utearealer til allmenn lek, rekreasjon og idrett skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse for nye boenheter eller annet tiltak angitt i reguleringsplan.
- Dersom et utbygd område ikke har arealer til lek og rekreasjon i tråd med krav angitt i bestemmelsenes §9, skal dette innfris før det gis tillatelse til etablering av nye boenheter.

## § 7. Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl § 11-9 nr. 5)

### a. Universell utforming

Minst 70 % av nye boenheter skal være universelt utformet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

### b. Byggehøyde over havet

Oppholds-, arbeids- og publikumsrom i nye bygg i eksisterende utbyggingsområder skal ikke ha gulv lavere enn tre meter over havnivå. I nye utbyggingsområder skal det for bygging under 5 meter dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn er ivaretatt.

For bebyggelse med kort levetid kan kravene i eksisterende utbyggingsområder reduseres med 0,5 meter.

Kravet for nye utbyggingsområder kan reduseres dersom det kan dokumenteres at lavere krav er tilstrekkelig pga stormflovern, liten bølgepåvirkning eller lignende.

I områder med betydelig bølgepåvirkning kan det stilles høyere krav.

### c. Uteoppholdsareal til bolig

I Kvadrateurene med nære randsone, samt bydels- og områdesentrene skal minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal være 25 m<sup>2</sup>. I resten av kommunen er kravet minimum 80 m<sup>2</sup>. Nærmere krav for de enkelte områder fastsettes i reguleringsplan.

### d. Bod/lager ved sjøen, brygger

Boder ved sjøen skal ikke være større enn 15 m<sup>2</sup> bruksareal (T-BRA) med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. De skal ha dør uten vindu og ellers ikke mer enn to vinduer, hvert med glassareal inntil 0,5 m<sup>2</sup>. Takvinkel skal være mellom 33 og 45 grader. Ark, kvist, takoppbygg, halvtak og overbygg og lignende tillates ikke.

Brygger skal begrenses i størrelse og kaifront skal ikke være lenger enn åtte meter. Arealet skal maksimum være 16 m<sup>2</sup>. Platting som del av brygge tillates ikke. I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger og liknende.

### e. Garasjer

Garasjer skal ha maksimalt bruksareal 50 m<sup>2</sup>. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. *Rettet opp i henhold til bystyrets vedtak 21.06.11.*

### f. Byggegrense langs vei

Avstand fra vei skal måles fra eiendomsgrense, reguleringsgrense eller faktisk veiplassering og den av de som ligger nærmest byggeobjektet.

Byggegrense fra kommunal vei er som angitt:

- Langs samlevei, som betjener mindre enn 200 boenheter, Sa1 skal avstand fra vei til bygning være minimum 6 m. For bygning mot fortau/gside skal avstand til vei være minimum 4 meter. Samleveier er forbindelsesveier innenfor områder og bydel, industriveier og eller veier med busstrafikk.
- Langs samlevei, som betjener mer enn 200 boenheter og skal benyttes i industriområder og ved busstrafikk, Sa2 skal avstand fra vei til bygning være minimum 8 meter. For bygning mot fortau/gside skal avstand til vei være minimum 4 meter.

- Langs atkomstvei A1 og A2, boligveier samt stikkveier i industriområder, og gang- og sykkelveier skal avstander fra bygning til vei være minimum 3 meter for bolig, 1,5 meter for frittliggende garasje parallelt med vei og 5 meter for garasje normalt på vei.
- Murer lavere enn 0,5 meter kan plasseres i eiendomsgrense mot vei, murer med høyde mellom 0,5 og 1,9 m skal minimum plasseres i en avstand fra vei som tilsvarer halve murens høyde, murer høyere enn 2 m skal plasseres min 1 m fra vei.
- Garasjer skal alltid plasseres slik at det er plass til en bil mellom garasjeport og vei.

*Endret ved formannskapetets vedtak 17.04.13*

## § 8. Bruksendring og riving av bolig (pbl § 11-9 nr.5, jf. § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler.



*Kommuneplanbestemmelsene krever at områder for lek skal ha sol på minst halve arealet klokken 15 jevndøgn. Bildet er fra lekeplassen i Tresse.*

## § 9. Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

Kravene gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak.

### a. Funksjonskrav

- Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn.
- Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende i arealberegning etter bestemmelsenes § 9 b, unntatt der dette kan inngå i lekeareal, for eksempel akebakke.
- Alle utearealer som skal forvaltes/eies av kommunen, skal utformes og anlegges i samsvar med "Normaler for uteanlegg i Kristiansand kommune", vedtatt av bystyret 19.11.2008.

### b. Lokalisering og utbyggingsvolum

- Det skal etableres nærmiljøpark i tilknytning til grunnskoler i alle nye utbyggingsområder. Nærmiljøparken skal være minimum 15 dekar og legges i tilknytning til annen grønnstruktur. Nærmiljøpark gjelder også som kvartalslek innen gitte avstandsgrenser for kvartalslekeplass/tilbud. 7'er fotballbane skal integreres i nærmiljøparken.
- I boligområder med bymessig preg skal arealer for lek, rekreasjon og eventuelt idrett samlokaliseres i nærmiljøpark. Det skal settes av minst 4,25 dekar til formålet. I Kvadraturen med nære randsoner skal nærmiljøparken legges maksimalt 300 meter i luftlinje fra bolig. Allmenn park, kvartalsleketilbud og sandleketilbud skal integreres i nærmiljøparken. Allmenn park og kvartalsleketilbud skal minst være to dekar hver. Sandleketilbudet skal minst være 250 kvadratmeter.
- Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til nærmiljøparken, og areal kommer da i tillegg.
- Ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder skal det etableres/være etablert kvartalslekeplass/tilbud, med integrert sandleketilbud på minimum 2,25 dekar, maksimalt 400 meter i luftlinje fra bolig. Terrensprang større enn 30 meter og vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst til kvartalslekeplass. Maksimalt 600 boenheter kan være tilknyttet én kvartalslekeplass.

- Det skal etableres/være etablert sandlekeplass/tilbud på minimum 250 m<sup>2</sup>, maksimalt 100 meter i luftlinje fra bolig ved utbygging i nye eller etablerte utbyggingsområder. Terrensprang større enn 10 meter og vei større enn atkomstvei A1 regnes som barriere for atkomst til sandlekeplass. Maksimalt 100 boenheter kan være tilknyttet én sandlekeplass.
- I nye utbyggingsområder skal det etableres 7'er fotballbane for utbygginger med mer enn 400 boenheter. I utbygginger med mer enn 800 boenheter skal det etableres to 7'er baner eller én 11'er bane. For 7'er baner skal det settes av minimum fire dekar, og for 11'er baner minimum ni dekar, inkludert parkeringsareal. For 11'er baner skal det i tillegg settes av areal til garderobeanlegg, dersom dette ikke finnes i tilstøtende anlegg.
- Uteoppholdsareal på egen tomt i barnehager i nye utbyggingsområder skal være minimumseks ganger innendørs bruksareal. For en normalbarnehage for 100 barn skal det avsettes minimum 2,8 dekar til uteoppholdsareal.
- For sykehjem og boliginstitusjoner skal det avsettes min 25 m<sup>2</sup> til uteoppholdsareal pr. boenhet/omsorgsplass på egen tomt. I Kvadraturen kan anlegg på tak/balkonger inngå i arealberegningen.

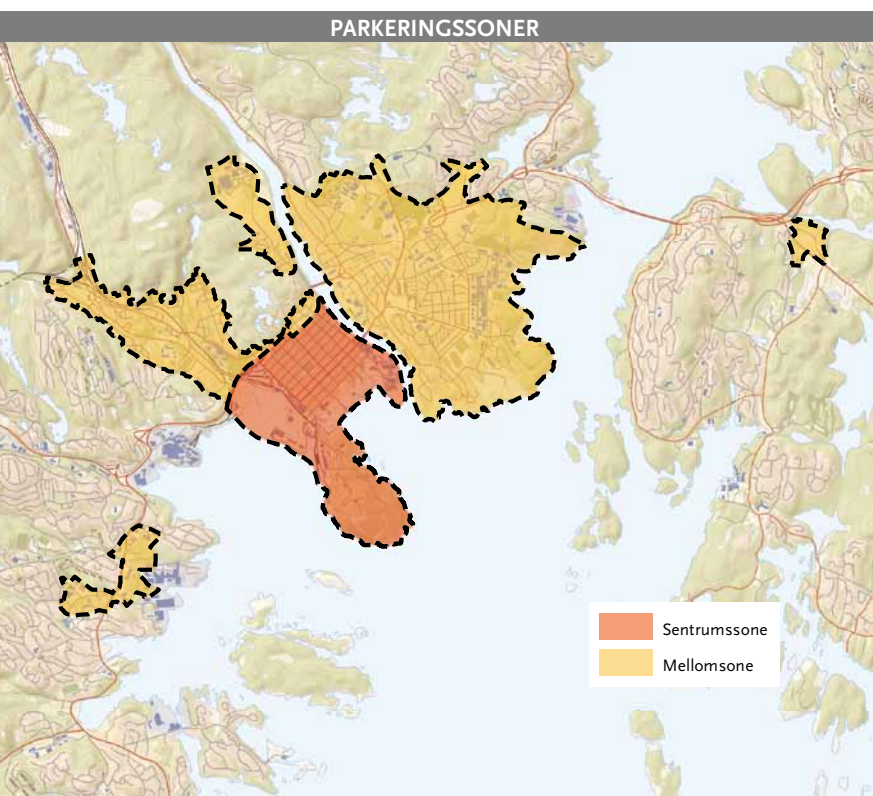
## § 10. Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

- Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. I utgangspunktet tillates maksimum ett skilt pr. bygning/virksomhet. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.
- Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke.
- Langs innfartsveiene er det ikke tillatt med klistreplakater på vegger, gjerder eller på frittstående stativer. Reklametransparenter over gate eller vei tillates ikke.
- Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdsele eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.

## § 11. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

### Inndeling av parkeringssoner:

- Sone Sentrum omfatter Kvadraturen, Vestre-havn, Odderøya
- Mellomsonen omfatter Grim, Eg, Gimle, Lund og senterområdene i Vågsbygd og Rona
- Ytre sone omfatter resten av kommunen



#### a. Fellesbestemmelser

- For Sone sentrum og i Mellomsonen kan kommunen stille krav om felles løsning for varelevering og avfallshåndtering.
- Parkeringen skal sikres til bruk for boligene og kan ikke fradeles uten samtykke fra kommunen.
- Parkeringsplasser, som tallfestes etter brøkutregning (tilleggs-plasser, plasser for gjesteparkering, handikapp-plasser), skal være "felles-plasser for de aktuelle bruksenhetene".
- Gjesteparkering kan, avhengig av bebyggelses form, også legges på felles areal. Prosjekt som omfatter flere bruksenheter skal avsette oppstillingsplass for motorsykler o.l. på felles-areal på egen tomt eller på felles areal for flere tomter.
- Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, universiteter, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha oppstillingsplass for biler og tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall biloppstillingsplasser fastsettes ved regulering, innen rammen av 0,2 til 0,6 plasser pr. ansatt av kommunen.
- For utbygginger med flere enn ti bruksenheter skal parkering som hovedregel legges i fellesanlegg innomhus og/eller under bakkeplan. For kontor tillates inntil 15 prosent på bakkeplan, for forretning 25 prosent. Det tillates maksimalt 10 prosent av tomt nytet til kunde/gjesteparkering på bakkeplan. Adkomst og hver enkelt plass skal dimensjoneres etter gjeldende krav. Plan som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøvrareal skal følge byggesøkna den.
- Det skal tilrettelegges for plasser til handikapparkering. Antall vurderes i hver enkel plan- og byggesak.
- Kommunen kan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.
- Det skal settes av nok areal til sykkelparkering. Krav til antall plasser for boligbebyggelse, kontor og forretning fremgår av. For grunnskoler kreves 40 plasser pr. 100 elever, for videregående skoler 30 plasser pr. 100 elever. Krav til antall plasser for annen bebyggelse fastsettes av kommunen innen følgende grenser
  - 20-40 plasser pr. 100 arbeidsplasser
  - 10-30 plasser pr. 100 besøkende

## b. Krav som gjelder for den enkelte sone

Typen nybygg	Sone sentrum	Mellom sone	Ytre sone
Boligbebyggelse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bil: min ½, maks 1 pr boenhet, på fellesareal på egen tomt</li> <li>• Sykkel: min 1 pr. bruksenhet, minst halvparten av dette arealet skal være overbygd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bil: 1 bil pr. bruksenhet, på fellesareal på egen tomt</li> <li>• Gjesteparkering: ¼ bil pr. bruksenhet som skal være skiltet og tilgjengelig hele døgnet</li> <li>• Sykkel: min 2 pr. bruksenhet, minst halvparten av dette arealet skal være overbygd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bil: 2 biler pr. bruksenhet, på egen tomt eller 1,5 biler på felles parkeringsplass</li> <li>• Gjesteparkering: 0,25 bil pr. bruksenhet på offentlig parkeringsplass</li> <li>• Sykkel: min 2 pr. bruksenhet</li> </ul>
Kontor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bil: Maks 1 pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal på fellesareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.</li> <li>• Sykkel: Minimum 1,5 pr. 100m<sup>2</sup> bruksareal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bil: Maks 1 pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.</li> <li>• Sykkel: 1,0 pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bil: Maks 1 pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.</li> <li>• Sykkel: 1,0 pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal</li> </ul>
Forretning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bil: Maks 1 pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal på fellesareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter med formål kundeparkering og med tilfredsstillende inn og utkjøringsforhold.</li> <li>• Lasteareal for vare- og lastebiler</li> <li>• Sykkel: Minimum 1,5 pr 100 m<sup>2</sup>, 1,0 for arealer ut over 500m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bil: 3 - 5 pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter med formål kundeparkering og med tilfredsstillende inn og utkjøringsforhold.</li> <li>• Lasteareal for vare- og lastebiler</li> <li>• Sykkel: 1,0 pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bil: 3 - 5 pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter med formål kundeparkering og med tilfredsstillende inn og utkjøringsforhold.</li> <li>• Lasteareal for vare- og lastebiler</li> <li>• Sykkel: 0,5 pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal</li> </ul>
Industri og lager		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bil: Maks 1 pr 200 m<sup>2</sup> bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.</li> <li>• Lasteareal for vare- og lastebiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bil: 1 pr 100 m<sup>2</sup> bruksareal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.</li> <li>• Lasteareal for vare- og lastebiler</li> </ul>

### **c. Garasje**

For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

### **d. Småbåthavner**

Det skal være 25 prosent parkeringsdekning pr. standard båt plass (bruttobredde 2,5 meter). For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Kvadraturen med randsone kan parkeringsdekningen reduseres.

## **§ 12. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og 7)**

### **a. Bebyggelse og anlegg - generelt**

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. pbl 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og fremtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg. Behov for og lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting samt grønnstruktur og lek avklares i reguleringsplan.

### **b. Bebyggelse og anlegg B4-B30, områder som ikke skal fortettes**

Innen arealene B4-B30 gjelder følgende bestemmelser i tillegg til eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser:

Formålet er å sikre bevaring av karakteristiske områder hvor arealplan, bebyggelse og eiendomsstruktur både er tydelig, lite endret og der områdets egenskaper er tydelige og gjennomgående slik at de gir området karakter.

Områdene regnes som ferdig utbygd og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og bygges om under forutsetning av at bygningens egenskaper og karakter er utgangspunkt for tiltakene. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter

og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.

Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m<sup>2</sup>. Mønehøyde skal være maksimum fire meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke.

Utomhusanlegg skal søkes bevart og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker.

### **c. Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål**

Arealer avsatt til sentrumsformål inkluderer konsentrert, bymessig bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek. Behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon.

I bydelssentrene Vågsbygd og Rona samt områdesentrene, skal første etasje i bygg forbeholdes publikumsrettet virksomhet. Innenfor senterområdet på Rona skal det settes av areal til sykehjem. I begge bydelssentrene samt på Tangen, Silokaia og Lund, delområde S2 skal det avsettes areal til barnehage. Det skal etableres kollektivknutepunkt med tilhørende støttefunksjoner ved Vågsbygd senter og Rona senter.

### **d. Bebyggelse og anlegg - offentlig og privat tjenesteyting**

Idrettsanlegg kan etableres i tilknytning til skoler, barnhager og kulturinstitusjoner.

Området på Kroodden skal i hovedsak brukes til museumsområde. Andre tjenesteytende funksjoner kan innpasses når dette ikke går på bekostning av kulturvern hensynene.

Område T12 på Eg skal benyttes til sykehusformål/sosialmedisinske formål.

### **e. Bebyggelse og anlegg - fritids- og turistformål - FT1-6**

Områdene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleiehytter og leiligheter



for utleie til turistformål. Ordinære private fritidsboliger er ikke tillatt.

FT 1 Hamresanden skal brukes til hotell og campingområde med tilhørende anlegg.

FT 2 Dyreparken skal brukes til dyre- og fornøylespark med tilhørende anlegg, herunder anlegg for overnatting.

FT 3 Dvergsnestangen camping skal brukes til campingplass med tilhørende anlegg.

FT 4 Skudeviga, FT 5 Skjærgårdsheimen og FT 6 Kårholmen skal brukes til turisme, feriehus for utleie med tilhørende anlegg.

#### **f. Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse**

Arealene skal i hovedsak brukes til produksjonsrettet virksomhet, inkludert lager. Det sikres tilstrekkelig etasjehøyde i første etasje for industriformål.

I områdene NI1-NI5 i Vågsbygd og i områdene NI15, 16 og 17 i Sørlandsparken skal kontorandelen på den enkelte tomt være maksimum 25 % av byggets bruksareal.

#### **Områder for næringsbebyggelse med hovedvekt på kontorbedrifter NK 1-10**

Arealene skal i hovedsak brukes til kontorformål. Kontorandelen for den enkelte tomt skal være minimum 75 prosent av BRA.

#### **Områder for næringsbebyggelse kontor- og industribedrifter NKI 1-5 (Vågsbygd)**

Bebyggelsen i NKI14 skal brukes til kontor og lettindustri med tilhørende lager.

NKI5 kan brukes til kontor og industri med tilhørende lager.

Området NKI1 kan ikke bebygges før ny samlevei til Fiskåtangen og byggelinjer er fastsatt i reguleringsplan.

Det kan maksimalt bygges ut 20.000 kvm næring før økt kapasitet blir etablert i henhold til vedtatt reguleringsplan for Rv 456 Vågsbygdveien til og med Lumberkrysset. Det kan maksimalt bygges ut 50.000 m<sup>2</sup> kontor før avlastende vei mellom Lumberveien og Fiskåkrysset etableres.

Området NKI2 kan ikke bebygges før ny samlevei

til NKI3 er fastsatt i reguleringsplan.

Ved regulering av område NKI3 skal det sikres samleveiforbindelse fra område NKI3 fram til Vågsbygdveien. Det skal avsettes minimum ti meter bred strandpromenade for offentlig ferdsel i område NKI3 og NKI5. I området ved dypvannskai flyttes promenaden lenger inn i området.

#### **Områder for næringsbebyggelse ved sjøen NS 1-7**

Arealene skal brukes til virksomheter som ut fra sin funksjon må ligge ved sjøen. Kontorandelen på den enkelte tomt skal være underordnet del av byggets bruksareal. Eksisterende kaier skal opprettholdes.

#### **g. Bebyggelse og anlegg - andre typer anlegg, massedeponi (M1-M4)**

Områdene kan benyttes til deponering av rene masser. Fyllingsnivå og etappevis utfylling skal fastsettes i reguleringsplan. Etter at områdene er oppfylt, skal de endres til LNF-områder eller reguleres til jord- og skogbruksområde, grønnstruktur eller friområde.

#### **h. Bebyggelse og anlegg - grav- og urnelunder**

Der kirker og gravlund ligger samlet inngår kirkebygg i arealformål grav- og urnelund.

#### **i. Bebyggelse og anlegg kombinert formål – BA 1-14**

Områdene BA1 og BA2 Lumber skal benyttes til kombinert formål bolig/kontor. I områdene tillates at maksimalt ti prosent av netto tomt blir brukt til kunde-/gjesteparkering på bakkeplan.

BA3 på Hellemyr skal brukes til kombinert formål bolig/tjenesteyting.

BA 5 på Lund skal brukes til idrett, kontor og forretning

BA6 og BA7 på Lund skal brukes til bolig og kontorbebyggelse

BA8, BA9 og BA 10 på Lund skal brukes til kombinert formål forretning, kontor og lettindustri med tilhørende lager. Lettindustri defineres som virksomheter som ikke er sjenerende for nabobebyggelse med hensyn til støy, støv, lukt samt barn og eksplosjonsfare.

BA 11 på Lund skal brukes til kombinert formål



*Kommuneplan-  
bestemmelsen tillater  
toalett, brygger og turstier  
til bruk for allmennheten  
på badeplasser og i  
turområder  
ved sjøen.*



bolig, tjenesteyting og næringsbebyggelse, kontor.

BA 12 på Hånes skal brukes til kombinert formål tjenesteyting og næring.

BA 13 på Strømsheia skal brukes til kombinert formål næring og bolig.

BA 14 på Sagmyra skal brukes til kombinert formål foretning, næring/kontor, industri.

### **§ 13. Miljøkvaliteter og bevaring mv (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)**

#### **a. Estetikk m.m.**

Det skal ikke gjøres inngrep i grønnstruktur i utbyggingsområder, vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent utomhusplan for arealet. Kommunen kan kreve sikrings tiltak for grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer.

Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

#### **b. Midlertidige og flyttbare konstruksjoner**

Oppankring av husbåter og liknende tillates ikke utenfor regulerte båthavner.

#### **c. Bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø**

Bevaringsverdige bygninger som inngår i kulturminnevernplanen (1990) kan utbedres, moderniseres og ombygges. Forutsetningen er at bygningens 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.

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

Utomhusanlegg skal søkes bevart, og ikke fjernes uten kommunens godkjenning. Utbedringer skal skje med tradisjonelle materialer og teknikker. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

### § 14. Offentlige formål (pbl § 11-10 nr. 3)

Arealer som i reguleringsplan avsettes til arealformål "grønnstruktur", med underformål "turvei", "friområde", "badeplass" og "park", skal være offentlig.

Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting skal være offentlig der det går frem av reguleringsplan.

### § 15 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)

Naturmangfold og kulturmiljø skal vurderes for tiltak i tråd med grønnstrukturformålet.

### § 16. Landbruk, natur- og friluftsområder (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

#### a. Lokalisering av landbruksbebyggelse (§ 11-11 nr. 1)

Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrka mark så langt alternativ lokalisering er mulig. Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Ny landbruksbebyggelse tillates ikke oppført innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag der det er alternative lokaliseringer på eiendommen. Bebyggelse tillates heller ikke i nedbørsfelt for vernede vassdrag (hensynssone d) eller innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning (hensynssone a og d).

#### b. Spredt bolig-, erverv og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt etter § 11-7 nr. 5b kan det, etter behandling av enkeltvis søknader, tillates oppført mindre tilbygg og påbygg til eksisterende boenhet og mindre frittliggende boder/garasjer inntil 30 m<sup>2</sup> bya/bra på bebygd boligeiendom. All bebyggelse kan oppføres med tilnærmet tilsvarende bygg etter brann, eller naturskade. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

Plassering skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper (jf. Naturmangfoldloven). Bebyggelse tillates heller ikke i nedbørsfelt for vernede vassdrag (hensynssone d) eller innenfor områder sikret til drikkevannsforsyning (hensynssone a og d).

### § 17. Strandsonen og sjøområde (pbl § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 3 og 4)

#### a. Unntak for byggeforbudet i 100-metersbeltet (pbl § 11-11 nr. 4, jf. § 1-8)

I 100-metersbeltet langs sjø kan nødvendige driftsbygninger påbygges og gjenoppføres etter brann. Ny landbruksbebyggelse kan oppføres i 100-metersbeltet der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen og der krav til lokalisering av landbruksbebyggelse jf. § 11-11 nr.1 er ivaretatt.

På badeplasser og i turområder ved sjøen tillates oppført toalett, brygger og turstier til bruk for allmennheten.

Det er lov å sette opp nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder.

Det tillates oppført inntil én brygge til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd boligeiendom som er nødvendig for å gi eiendommen atkomst. Det vil si at det ikke er mulig med landverts atkomst eller at atkomsten ikke kan sikres gjennom fellesbrygge. Kaifronten skal ikke være lenger enn åtte meter. Arealet skal maksimum være 16 m<sup>2</sup>.

### § 18. Vassdrag (pbl § 11-11 nr. 3 og 5)

#### 50-metersbelte langs vassdrag (pbl § 11-11 nr. 5)

I 50-metersbeltet langs vassdrag/bekker, elver og ferskvann målt i horisontalplan ved gjennomsnittlig vannstand er tiltak som kan ødelegge eller forringe verneverdi ikke tillatt. Tiltak som nevnt i bestemmelsene § 2 kan tillates i 50-100-metersbeltet langs vassdrag når de inngår i reguleringsplan.

### § 19. Hensynssoner (pbl § 11-8)

#### a. Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8 nr. a og d)

Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilden på Rossevann og krisevannkildene Lonane, Spegedalen og Vesvann, hensynssone a, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

Inntil ny hoved- eller krisevannkilde er koblet mot nettet øst for Topdalsfjorden, skal overvann og avløpsvann fra bygninger og anlegg i nedbørsfeltet for krisevannkildene Vesvann, hensynssone a, føres ut av feltet ved selvføll (ikke pumping). Byg-

ging og anlegg av veier i en sone på 200 meter fra Vesvann, Ravnåstjønnene og Nordåstjønna samt langs bekken fra tjernene ned til Vesvann er ikke tillatt.

Innenfor nedbørsfeltet til Karlsvann og Drangsholtvann, hensynssone d, tillates ikke bygging, deling av eiendom eller ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden. Båndleggingen gjelder inntil fremtidig drikkevannsforsyning er avklart i kommunedelplan for vannforsyning, maksimum i fire år med mulig forlengelse i to år etter at kommuneplanen er vedtatt.

#### **b. Flom (pbl § 11-8 nr. a)**

Innenfor 200-års flomsonen på Mosby tillates ikke oppført ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Bebyggelse i andre flomutsatte områder må legges høyt nok for å unngå flomskader.

#### **c. Båndleggingszone fremtidig omkjøringsvei (pbl § 11-8 nr. d)**

Trasé for ny omkjøringsvei skal være reguleringsmessig avklart før de båndlagte områdene på Varodden, Bjørndalssletta, Torridalsveien/Eg og Krossen/RV9 kan bebygges. Mindre tiltak knyttet til eksisterende virksomheter tillates. Båndlegging på Bjørndalssletta opphøre dersom trasèvalg for framtidig omkjøringsvei, som følge av KVVU-prosessen, ikke anbefaler en trasè i dette området.

#### **d. Båndleggingszone - naturvern (pbl § 11-8 nr. d)**

I eksisterende områder vernet etter naturvernloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser. For områdene som vurderes vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdiene.

#### **e. Båndleggingszone - kulturminnevern (pbl § 11-8 nr. d)**

Innenfor området på Krodden, som vurderes fredet etter kulturminnevernloven, er det ikke tillatt med tiltak som kan forringe verneverdien.

#### **f. Sone for felles planlegging (pbl § 11-8 nr. e)**

Eiendommer innenfor områdene skal planlegges samlet.

#### **g. Båndleggingszone Kjevik (pbl § 11-8 nr. d)**

Trasé for adkomst til Kristiansand lufthavn Kjevik og forsvarrets tilliggende arealer skal fastsettes i reguleringsplan.

En planprosess for dette området vil kunne medføre andre løsninger for vegtrasé og adkomst til Forsvarets områder, og må derfor sees i sammenheng med reguleringsplan for Kristiansand lufthavn, Kjevik og Forsvarets tilliggende areal.

#### **h. Skred**

Innenfor områder vist som hensynssone skred jf. 11-8a skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger konkret vurdering av skredfare.