

Plan nr. 1380.
Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering
E18/E39 GARTNERLØKKA – MEIERIET.

§ 1 - FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Støy og støyskjerming

- a) Støyskjermer og -voller framgår av reguleringsplankartene. For eiendommer som får ekvivalent støynivå over 55 dBA utendørs ved bolig, og over 30 dBA inne i oppholdsrom skal skjermingstiltak i henhold til retningslinje T-1442/2012 avklares i forbindelse med byggeplan.

§ 1.2 Luftforurensing

Tiltak mot luftforurensning i henhold til retningslinje T-1520 skal avklares i forbindelse med byggeplan.

§ 1.3 Universell utforming

- a) Alle nye tiltak innenfor planområdet, inklusiv gang-/sykkelveger og holdeplasser for kollektivtrafikk, skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

§ 1.4 Terrengbehandling og estetikk

- a) Anlegget og de enkelte elementene, så som bruer og portaler, fyllinger og skjæringer, støyskjermingstiltak, murer og grøfter skal gis en god terrengbehandling og utforming. Overflatebehandling av støyskjermingstiltak og murer skal vurderes for å få et visuelt godt uttrykk.

§1.5 Miljøkvalitet

- a) Det skal utarbeides en plan for å sikre at føringer og krav for det ytre miljøet blir ivaretatt på en systematisk måte i den videre detaljering og prosjektering.

§ 2 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2.1 Boligbebyggelse

- a) Områdene regulert til boligbebyggelse (B) omfatter den del av eksisterende boligeiendommer som ligger innenfor sikringssonene over tunnelene under Hannevikåsen og Duekniben. Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende mønehøyde, utnyttelse, bruk og antall boenheter. Det vises til §§ 5.1 og 5.2. 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.

- b) For områdene B1-B5 på Duekniben og Bellevue gjelder at alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

§ 2.2 Industri / lager

- a) Området BI1 reguleres til nytt drivstoffanlegg.
- b) For område BI2 kan det oppføres bygg for ventilasjonsinntak for fjellhallene til nikkilverket. Det tillates oppført et bygg med ca. 60 m² grunnflate og maksimal gesimshøyde 6 meter.
- c) Områdene BI3, og BI6 skal benyttes til generelle utomhusarealer og midlertidig lagring. Områdene kan ikke bebygges.
- d) I området BI3 skal nødveger for nikkilverket ivaretas.
- e) Industriområdene i Kolsdalen (BI4 og BI5) kan benyttes til parkeringsplasser og utrykningsveg. Områdene kan ikke bebygges.
- f) I området BI8 kan det oppføres bygg for renseanlegg. For øvrig skal området benyttes til generelle utomhusarealer og midlertidig lagring. Det tillates oppført et bygg med ca. 60 m² grunnflate og gesimshøyde 6 meter.

§ 2.3 Tjenesteyting

- a) Området regulert til tjenesteyting (BOP) omfatter deler av tomten til Arkivet. Området skal benyttes til generelle utomhusområder og kan ikke bebygges.

§ 2.4 Forsamlingslokale

- a) I området regulert til forsamlingslokale (BFL) er eksisterende bebyggelse regulert med eksisterende mønehøyde, utnyttelse og bruk.
- b) Det skal bygges trapp fra Møllevannsveien til utearealene for Samsen kulturhus.

§ 2.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

- a) I området regulert til øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT1) tillates oppført pumpestasjon med 20 m² grunnflate og gesimshøyde 3 meter.
- b) Området regulert til øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT2) omfatter trafokiosk ved Møllevannsveien. Eksisterende bebyggelse er regulert med eksisterende mønehøyde, utnyttelse og bruk.
- c) Området BKT3 er regulert til trykkøkningsstasjon. Agder Energi Varme gis adkomstrett til BKT3 via SGT3 (gatetun) og BFL (forsamlingslokale).

§ 3 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 3.1 Veg

- a) Områdene regulert til offentlig veg (SV) omfatter kjørebaner for ny 4-felts E18/E39 med ramper til og fra i kryssområdene, justering av rv. 9, fylkesveger og kommunale veger.
- b) Områdene SV1, SV2 og SV3 gir atkomst til tankanlegg i gnr/bnr 151/1943 samt servicebiler til varmesentralen i Vesterveien 27B.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Områdene regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (S1 og S2) omfatter deler av Vestre Strandgate og ny Havnegate fram til Gyldenløves gate. Plan for opparbeiding skal godkjennes av kommunen og fylkeskommunen.

§ 3.3 Gatetun

- a) Områdene regulert til gatetun omfatter Banehaven (SGT1), forlengelsen av Kirkegata (SGT2), området syd og vest for Samsen (SGT3) og område ved Fritz Jensens gate (SGT4). Plan for opparbeiding skal godkjennes av kommunen.
- b) I planen for SGT2 skal det tilstrebes å legge til rette for en gangforbindelse til Baneheia.

§ 3.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- a) Områdene regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) omfatter vegarealer avsatt til tekniske innretninger som grøfter, murer, støyskjermer, stabiliserende tiltak samt trafikkøyer og andre arealer i kryssområder.
- b) I området SVT1 tillates det oppført et bygg med ca. 40 m² grunnflate og gesimshøyde 4 meter.
- c) For drifting av tunnelene under Hannevikåsen kan det settes opp tekniske bygg med stopplomme utenfor tunnelen (SVT2-SVT3). Det tillates tekniske bygg med størrelse på inntil 6x17 meter grunnflate og maksimal mønehøyde 5 meter. I tillegg skal det tilrettelegges for tekniske rom i tilknytning til havarinisjer inne i tunnelene.

§ 3.5 Annen veggrunn – grøntareal

- a) Områdene regulert til annen veggrunn – grøntareal (SVG) omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, støyvoller, grøntarealer i kryssområdene og grøntarealer mellom kjøreveger og gang-/sykkelveger. I områdene kan det settes opp sikringsgjerder/-tiltak, murer, støyskjermer og andre innretninger for bygging og drift av veganlegget.
- b) I området SVG1 tillates det oppført heis med grunnflate på ca. 25 m².
- c) I området SVG2 skal det etableres turveg over tunnelportalen og fram til område GF5.

- d) Alle berørte arealer innenfor formålet skal tilpasses tilgrensende arealer på en god måte. Muren rundt Kristiansand kirkegård skal bevares eller erstattes med en ny mur som er tilpasset kulturmiljøet til kirkegården.

§ 3.6 Havn

- a) Området regulert til havn (SHA) skal benyttes til ferjehavn og andre havnerelaterte virksomheter. Det tillates utvidelse av havnearealet som vist på plankartet.

§ 3.7 Samferdselsanlegg kombinert med andre hovedformål

- a) Området SKF er regulert til samferdselsanlegg kombinert med havn.
- b) Området SAA er regulert til samferdselsanlegg kombinert med industri.

§ 4 – GRØNNSTRUKTUR

§ 4.1 Friområde

- a) I området GF3 og GF4 skal det opparbeides turveg fra ny Tinnheivei til Nikkelveien («St. Moritz»).
- b) I øvrige områder regulert til friområde (GF1-GF2 og GF5-GF6) tillates opparbeidelse av turveger og andre tiltak som er i samsvar med formålet.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med anleggsarbeidene skal repareres og tilbakeføres i samsvar med formålet.

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

§ 5 - SIKRINGSSONER

§ 5.1 Andre sikringssoner (over/rundt vegtunnel)

- a) Det reguleres en sikringssone rundt vegtunnelene (H190) på 20 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Arealene over tunnelene kan benyttes som tidligere, men det kan ikke gjøres inngrep dypere enn 3 meter under terrengoverflaten uten Statens vegvesens godkjenning. Det tillates ikke peling til fjell, sprenging eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan gi skade på tunnelene eller tunnelinnredningen.

§ 5.2 Andre sikringssoner (over/rundt jernbanetunnel)

- a) Det reguleres en sikringssone rundt jernbanetunnelene (H190) på 12 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Arealene over tunnelen kan benyttes som tidligere, men det kan ikke gjøres inngrep dypere enn 3 meter under terrengoverflaten uten Jernbaneverkets godkjenning. Det tillates

ikke peling til fjell, sprenging eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan gi skade på tunnelene eller tunnelinnredningen.

§ 6 - FARESONER

§ 6.1 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

- a) I hensynssone for høyspenningsanlegg (H370) gjelder restriksjonssone for høyspentlinjer. Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

§ 7 – SONE HVOR GJELDENE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

- a) For området *Midlertidig anleggsområde #1* skal reguleringsplan for Vestre Strandgate 49, planID 1001-1324 fremdeles gjelde.

§ 8 – BESTEMMELSESONRÅDE (PBL § 12-8)

§ 8.1 Midlertidig anleggsområde, riggområde og anleggsveier

- a) Områder merket som midlertidig anleggs- og riggområde kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften, herunder bygging av anleggsveger og midlertidig lagring av jord og steinmasser. Etter avsluttet anleggsperiode opphører det midlertidige reguleringsformålet og området skal istandsettes og tilbakeføres til underliggende reguleringsformål.

§ 8.2 Massedeponier

- a) Regulering som deponiområder opphører når anlegget er ferdig. Deponiene får da en regulering som vist på plankartet.
- b) Det tillates deponering av steinmasser og løsmasser fra E18/E39-utbyggingen på parsellen Gartnerløkka – Meieriet. Vurdering av stabilitet og oppfylling skal skje i samråd med geoteknisk sakkyndig.
- c) Når deponeringen er avsluttet, skal områdene revegeteres med stedegen vegetasjon.

§ 9 – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Beplantning og istandsettingsarbeider.

- a) Beplantning og terrengbehandling skal være ferdig sammen med resten av veganlegget eller senest våren etter ferdigstillelse. Massedeponier skal være revegetert og istandsatt senest et år etter ferdigstillelse av veganlegget.

§ 9.2 Støyskjerming

- a) Støyskjerming skal være ferdig sammen med resten av veganlegget eller senest et år etter ferdigstilling av veganlegget.

§ 9.3 Luftforurensing

Skjermingstiltak mot luftforurensning innenfor planens begrensning skal være gjennomført/etablert sammen med resten av veganlegget eller senest et år etter ferdigstilling av veganlegget.

§ 9.4 Sikringsgjerding

- a) Sikringsgjerding skal være ferdig sammen med resten av veganlegget eller senest våren etter ferdigstilling.

§ 9.5 Turveger

- a) Turveg fra ny Tinnheivei til Nikkelveien (GF3 og GF4) skal ferdigstilles sammen med veganlegget eller senest våren etter ferdigstilling.

§ 9.6 Drivstoffanlegg

- a) Nytt drivstoffanlegg kan ikke etableres før veganlegget er ferdigstilt.

§ 9.7 Gatetun

- a) Gatetun SGT3 skal være ferdig opparbeidet samtidig med veganlegget eller senest våren etter ferdigstilling.

§ 9.8 Havnespor

- a) Før det gis tillatelse til fjerning av spor til Kristiansand havn, skal det foreligge avtale mellom partene om arbeid med nytt havnespor. Det må sikres tilfredsstillende håndtering av gods mellom sjø og bane i hele byggeperioden og i driftsfasen.

§ 9.9 Samferdselsanlegg kombinert med andre hovedformål

- a) Område SKF (kombinert formål samferdsel/ havn) kan benyttes til kjøreveg og gangsykkelveg inntil det skal etableres nytt havnespor.
- b) Område SAA (kombinert formål samferdsel/industri) skal være samferdselsformål inntil E39 er lagt om.

Kristiansand 08.01.2015.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 18.02.2015 som sak nr. 27.

Plan- og Bygningssjefen.