

Plan nr. 1397

Reguleringsbestemmelser for

Eg sykehusområde – områderegulering med KU.

Dato: 05.05.15, rev. 08.03.16

1. Fellesbestemmelser

1.1. Plankrav

For BOP1, BOP 3, BOP4 og BOP 5 kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger godkjent detaljregulering. Felt BOP1 tillates delt opp i flere detaljreguleringsplaner forutsatt at plassering av sentralt byrom er avklart og innenfor en plan. Vei fra felt o_SAA og fram til tunnelinnslag for veiforbindelse med Rv9 skal i sin helhet ligge i en detaljreguleringsplan. Byggetiltak opp til 400 m2 BRA tillates uten krav om detaljregulering.

For BOP2 er det ikke krav om detaljreguleringsplan.

I detaljreguleringsplaner skal følgende vises og/eller redegjøres for:

- Plassering av bygninger og anlegg. For BOP1 kan planen inneholde høyhus og helikopterlandingsplass.
- Interne gater og gangveier
- Sentralt byrom i BOP1
- Løsning for kollektivtrafikk inkl. reguleringsplass for busser
- Planlagt terreng
- Interne og sekundære grønnstrukturer
- Eksisterende vegetasjon som fjernes
- Disponering av ubebygde arealer, utforming og kvalitet på uterom
- Etappevis utbygging av planområdet
- Utbyggingens effekt- og energibehov, og alternative energikilder
- Faresoner flom og håndtering av overvann/flomveier
- Blågrønne løsninger
- Høyder på gater, plasser og bygninger
- Tilpasning av terreng mot tilgrensede arealer og eventuelle forstøtningsmurer
- Parkeringsløsning
- Varelevering
- Universell utforming av utearealer
- Renovasjonsløsninger
- Støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår
- Mobilitetsplan og beskrivelse av tiltak for minimering av personbilbruk inngår.
- Grunnforhold og sikringstiltak for grunnstabilitet og skred
- Dokumentasjon/redegjørelse for eventuell håndtering av forurensning, inkludert sulfidholdig fjell.
- Dokumentasjon/redegjørelse for luftkvalitet
- Avgrensing av arealer som skal ha utomhusplan og opparbeides i forbindelse med de enkelte områder

1.2. Overvannshåndtering og flomveier

I hele planområdet kan dagens flomveier endres og oversvømmelse oppstå som følge av nye bygg eller annen endring i terrengform. Flomvann fra planområdet og ovenforliggende områder må sikres vei fram til utløp i Otra. Ved tiltak/bygging i planområdet (jf. TEK 10 §7-2 annet ledd) skal

sikker flomavledning prosjekteres og dokumenteres etter anerkjente beregningsmetoder og tekniske løsninger. Dimensjonerende flomvannføring skal være Q1000 + 20% klimapåslag. Tiltak skal vises i teknisk plan og være avklart med ingeniørvesenet. Det kan ikke bygges eller gjøres tiltak som vanskeliggjør flomvei fram til Otra.

Nasjonale og regionale beredskapsfunksjoner, jf. definisjonen i tabell i §2.1.1, skal ikke ligge i område utsatt for flom, jf. TEK 10 §7-2, første ledd. Detaljregulering som dokumenterer krav til tiltak for at byggegrunnen ikke er flomutsatt, skal foreligge før bygging av disse funksjoner.

1.3. Parkering

Det tillates maks. 1 p-plass pr 100 m² BRA for ny bebyggelse.

Det tillates likevel ikke flere enn 3000 p-plasser innenfor planområdet og disse skal fordeles innefor hver delfelt som vist i følgende tabell:

Delfelt	Antall p-plasser i delfeltet	Beskrivelse
BOP1	2890	Fellesanlegg for alle delfelter innenfor planområdet i kjeller eller i fjell (H410 _2, H410 _3).
BOP2	50	
BOP3	25	
BOP4	20	
BOP5	15	

Minimum 1 % av p-plassene for bil skal reserveres bevegelseshemmede med minimum bredde 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

Det skal tilrettelegges med 1 sykkelplass pr. 100 m². Sykkelparkering skal plasseres i nærheten av innganger eller nær heis. Halvparten skal være overdekt. Sykkelparkering skal vises i teknisk plan.

I BOP1 kan opp til 10% av parkeringsplasser anlegges på bakkeplan.

Det skal tilrettelegges p-plasser for el-bil og andre ladbare hybridbiler.

1.4. Avkjørsel

Det tillates maksimum 1 avkjørsel per delfelt BOP2 og BOP3 langs Andreas Kjærs vei med maksimal bredde = 7,0 meter.

Avkjørsler til BOP1, BOP4 og BOP5 avklares i detaljregulering.

Avkjørsel skal ha frsikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

1.5. Mobilitetsplan

Det skal utarbeides mobilitetsplan som inneholder mål for ønsket reisemiddelfordeling i tråd med kommunens overordnede mål om null vekst i personbiltransport.

Planen skal beskrive tilbudet for gående, sykkel, kollektivtransport og bil og dokumentere følgende: antall ansatte, besøksintensitet, omfang av varelevering og godstransport, transport inn og ut av virksomheten (personreiser til/fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser, varelevering, godstransport),

fordeling av transport gjennom døgnet, fordeling av virksomhetens samlede transport pr transportmiddel og tiltak for ønsket reisemiddelfordeling.

1.6. Støy

For utendørs støy nivå skal prinsipper og støygrenser i «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn for alle tiltak i området.

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

Trafikkstøy ved lokalveibru utredes i forbindelse med detaljreguleringen.

1.7. Luftkvalitet

Utendørs luftkvalitet skal være i henhold til T-1520 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne. Det skal ikke tilrettelegges for rehabilitering eller opphold i gul sone ihht. "Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging" (T-1520).

Ventilasjonsanlegg fra byggene skal plasseres slik at det ikke kan forstyrre ferdsel og opphold rundt byggene.

1.8. Plan for håndtering av matjord

Det må utarbeides en plan over hvor og hvordan ny dyrka mark skal etableres. Forskningen gjennom NIBIO må inviteres til å delta i dette arbeidet. Den nyetablerte dyrka marka, og den gjenværende dyrka marka på Eg, må fortrinnsvis benyttes for å styrke landbruksnæringen i kommunen, alternativt tilrettelegges for matproduksjon gjennom parsellhager/andelslandbruk eller tilsvarende. Dette gjelder også i hele anleggsperioden.

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

2.1. Bebyggelse og anlegg – tjenesteyting

2.1.1. Formål

Innenfor for felt BOP1, BOP2, BOP3, BOP4 og BOP5 kan det oppføres bygninger til tjenesteyting. Innenfor tjenesteyting tillates det etablert helserelaterte virksomheter som framgår av tabellen under:

Virksomheter som er nasjonale og regionale beredskapsfunksjoner jf. TEK 10 §7-3 første ledd og § 7-2 første ledd	Virksomheter definert jf. TEK 10 §7-3 annet ledd og §7-2 annet ledd
<p>Følgende skal plasseres utenfor hensynssonene H310_1, H310_2, H310_3, H310_4, H310_5, og utenfor faresone flom:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sykehus, beredskapsfunksjoner som er: somatiske akutt- og intensivfunksjoner (akuttmottak, intensivavdeling, operasjonsavdeling, fødeavdeling og andre mindre behandlingsavdelinger) og nødvendige ikke-medisinske drifts- og støttefunksjoner (bilediagnostikk, laboratorier og teknisk forsyning) - Helikopterlandingsplass - Beredskapsvei til sykehuset 	<p>Følgende har ikke restriksjoner på plassering i forhold til hensynssoner H310:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sykehus, ikke beredskapsfunksjoner - Psykiatrinstitusjoner - Helseinstitusjoner - Lege, tannlege, fysioterapi, kiropraktor, sykehjem - Forskning, utvikling og konsulentvirksomhet - Undervisning (skole, høyskole og universitet) - Støttefunksjoner til sykehuset, så som barnehage, forsamlingslokaler, treningssenter, servering og bevertning, forretning/kiosk, hotell - Utearealer/grønnstruktur - Samferdsel, slik som veier, parkeringshus

Publikumsrettet funksjoner skal fortrinnsvis lokaliseres i 1. etasje.

For plassering av helikopterlandingsplass skal støy utredes.

BOP6 er ferdig utbygd. Eksisterende bygg inngår med dagens grad av utnyttning og høyde.

2.1.2. Utforming

Bygningsmassen og tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og brukmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal henvende seg mot gater, gatetun og torg innenfor planområdet. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg. Fasader til bebyggelse som ligger opp mot grønnstruktur skal henvende seg mot disse. Utearealer opparbeides for å sikre harmoniske overganger mellom byggeområdene og grønnstruktur.

Bebyggelsen skal utformes med samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelse skal gis et variert formspråk og varierende høyder.

Alle fasader skal bidra til hyggelige uterom.

Lange fasader (over 20 m) skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon.

Detaljregulering skal vise åpne siktlinjer fra Kjærlighetsstien til gravhaugen og Sødalssiden gjennom byggeområdene.

Ved byggemelding skal det legges frem visualiseringer / fotomontasjer / snitt som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.

Tekniske anlegg, heisoppbygg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen.

Inngangspartier skal være hyggelige, plasseres med god kontakt med vandreareal mellom byggene og utstyres med sittemulighet .

2.1.3. Utearealer

Alle utearealer skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

Det skal etableres sentralt byrom på minimum 10.000 m² ved hovedinngangen til sykehuset med holdeplass for minst to busser, taxiholdeplass, HC-parkering, sykkelparkering, allergifri beplantning, møblering og belysning. Innenfor sentralt byrom skal det tilrettelegges for trygg ferdsel for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Det skal legges vekt på høy kvalitet i materialbruk og utforming av området slik at det framstår som attraktivt, funksjonelt og et godt byrom.

Bebyggelsen skal plasseres slik at arealene mellom bygg danner en intern grønnstruktur for området bruk. Den interne grønnstrukturen skal henvende seg mot den overordnede grønnstrukturen slik at den i tillegg til å gi gode forbindelser også sikrer siktlinjer og fra Kjærlighetsslien mot grønnstruktur i øst.

2.1.4. Høyder

Høyder angis i forhold til gjennomsnittlig planert terreng:

Delfelt	Antall etasjer	Høyde (m)
BOP1	8	33
BOP2	6	25
BOP3	3	13
BOP4	3	13
BOP5	3	13

Innenfor BOP1 tillates det ett høyhus med 14 etasjer, tilsvarende 57 meter. Endelig plassering avklares i detaljregulering, i samråd med kulturminnemyndighetene. Minimum avstand til fredet bebyggelse og anlegg og øvrig verneverdig bebyggelse skal være minimum 50 meter. Silhuettvirkningen skal vurderes.

Innenfor BOP3 skal bebyggelsen nedtrappes i sør mot eksisterende boligbebyggelse.

Innenfor BOP5 skal bebyggelsen nedtrappes så den følger terrenget.

2.1.5. Utnyttelse

Maksimale grenser for BYA og BRA for hvert felt framgår av plankartet.

Følgende medregnes ikke i BRA:

- Parkering
- Areal helt eller delvis under terreng
- Åpent overbygd areal
- Det regnes ikke tillegg for teoretiske plan for bygninger med stor etasjehøyde

2.1.6. Terrengtilpasninger

Ved byggemelding skal det legges fram snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse, uteoppholdsarealer, grønstruktur og tilstøtende vei. Snitt skal vise endringer i forhold til dagens situasjon, samt vesentlige sammenhenger både mellom forskjellige bygg og mellom bygg og terreng i og utenfor planområdet. Snitt skal videre vise endringer i forbindelse med fylling og skjæring.

2.1.7. Særlige forhold for BOP2

Byggegrense er sammenfallende med feltets formålsgrenser.

Utomhusplan skal utarbeides for tilgrensende del av Kjærlighetsstien i felt o_GT2 og o_GF1.

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

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 eksisterende nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende henholdsvis kommunale eller statlige normaler.

Det skal redegjøres for håndtering av alt overflatevann, inkludert vann fra ovenforliggende områder. Overvann skal håndteres på en slik måte at grunnforhold ivaretas. Teknisk plan skal omfatte ombygging av Kjærlighetssti jf. § 4.2.

3.1. Bruk av veigrunn

Alt areal regulert til samferdselsformål skal være offentlig.

For felt o_SAA gjelder bestemmelse §7.6 (båndlegging for framtidig regulering av Eg – Sødal – ny bru).

3.2. Trafikkregulerende tiltak

Andreas Kjærs vei skal holdes åpen for to veis kollektiv trafikk og stenges for gjennomgående biltrafikk mellom avkjørsel til Solbergveien 2 og Andreas Kjærs veien 76.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

Alle arealer regulert til grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være tilgjengelige for offentlig ferdsel og aktivitet i tråd med formålet.

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Eksisterende vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares. Skjøtsel av arealer med hensynsone H730 (fornminner), H570 (kulturmiljø) og H560 (naturmiljø). Allen skal sikres mot skader i forbindelse med anleggs- og byggearbeid
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- Utforming og møblering
- Belysningsplan
- Ras- og fallsikring
- Ny allergifri vegetasjon og beplantning
- Overvannshåndtering og flomveier
- Akeområde i felt o_GF2.
- Kriseberedskapsvei i o_GT2 og o_GF1 (Kjærlighetsstien)

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.

4.1. Friområder

Alle friområder skal være offentlige.

Innenfor o_GF1 skal det være tilrettelagt for kriseberedskapskjøring. Det må ikke etableres tiltak til hinder for beredskapsvei i 3-meters sone langs tursti o_GT2

Innenfor o_GF2 finnes *naturtype slåttemark*. Arealet skal skjøttes etter godkjent utomhusplan for å ivareta naturtypen.

I friområdet o_GF2 skal det anlegges akeområde med kvalitet tilsvarende areal i BOP5.

4.2. Turvei

Alle turveier og stier innenfor areal avsatt til grønnstruktur skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14. Stien i Elveparken skal opprettholdes med dagens bredde, dvs ca 2 meter.

Kjærlighetsstien skal tilrettelegges for kriseberedskapskjøring dersom andre veier er stengt, med inntil 5 meters bredde. Stien skal synsmessig framstå som *smal turvei med* grusdekke. Detaljutforming fastsettes i utomhusplan /teknisk plan. Resterende areal av beredskapsveien skal

ha vegetasjonsdekke på tynt jordlag over kjøresterk masse. Stien lyssettes slik at den fremstår som oversiktlig og trygg, samt får en naturlig forbindelse til skiløypa/turløypa i bymarka og utstyres med bom for å hindre uønska kjøring. Teknisk plan og utomhusplan for kjærlighetsstien som beredskapsvei, med krav til opparbeiding som også skal ta vare på turstifunksjonen, skal godkjennes av By- og miljøutvalget.

Kjærlighetsstien skal i sin helhet ligge utenfor faresoner H310 for ras- og skredfare. Utstrekningen av faresone H310_5 kan innskrenkes ved nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for stabilisering eller omlegging av beredskapsvegen må eventuelt utføres.

Øvrige stier og løyper opprettholdes med bredde som vist på plankartet.

4.3. Park

o_GP1 (Sykehusparken) og o_GP2 (Arenfeldts dam) er historiske parker. Møblering, beplantning og forvaltning skal skje innenfor rammen av historisk bruk og verneverdi i samarbeid med byantikvaren/bevaringsmyndighet. o_GP2 (Arenfeldts dam) skal være et stille rekreasjonsområde.

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

Det tillates erosjonssikring og stabiliserende motfylling i overgangen mellom o_GF4 og o_VFR.

6. Bestemmelseområder

6.1. Bestemmelseområde #1 – tiltak automatisk fredete kulturminne

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen i området mellom Andreas Kjærs vei og Egsveien (o_SKV2, BOP4, BOP5, o_GF2), skal det foretas arkeologisk utgraving av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID 23360 som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Vest_Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

6.2. Bestemmelseområde #2 – avlastning av terreng og Bestemmelseområde #3 – utfylling – motfylling - erosjonssikring

Innenfor #2 kan terrenget senkes, jf. kvikkleireutredning utført av Rambøll, rapport nr. 003 – rev.03, oppdragnr. 1350005219. Tiltaket skal detaljprosjekteres og kontrolleres av sakkyndig foretak. Behov for supplerende undersøkelser må vurderes i forbindelse med detaljprosjektering. Det må vies hensyn til eksisterende infrastruktur og stabilitet for eksisterende bygningsmasse.

Innenfor #3 kan det etableres utfylling i Otra, jamfør kvikkleireutredning utført av Rambøll, rapport nr. 003 – rev.03, oppdragnr. 1350005219. Tiltaket skal detaljprosjekteres og kontrolleres av sakkyndig foretak. Tiltaket skal utføres som vedvarende del av terrenget og videreføring av elvekanten. Kopling til elvepromenaden skal vises. Behov for supplerende undersøkelser må vurderes i forbindelse med detaljprosjektering.

Ved detaljprosjektering skal det endelig avgjøres hvorvidt begge tiltak er nødvendig eller om ett av tiltakene vil være tilstrekkelig

7. Hensynssoner (pbl § 12-6)

7.1. Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

7.2. Faresone – ras- og skredfare

Faresone H310_1 er en kvikkleiresone med faregradsklasse middels og risikoklasse 4. 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. For å oppfylle krav til områdestabilitet ved utbygging, tiltak og anleggsarbeid skal det først utføres stabiliserende tiltak i #2 og #3, jfr. § 6.2.

Faresone H310_2 er en kvikkleiresone med faregradsklasse lav og risikoklasse 3. 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.

Faresone H310_3, H310_4 og H310_5 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.

7.3. Sone H560 – bevaring naturmiljø

7.3.1. H560_1 og H560_2 (alléen)

Alléen i Andreas Kjærs vei og allé opp mot hovedinngang til sykehuset skal bevares. Døde trær skal erstattes med nye slik at alleen opprettholdes.

Det tillates at avkjørsel fra delfelt BOP2 og BOP3 føres gjennom hensynsonen.

7.3.2. H560_3 (huleik)

Hensynsonen markerer *utvalgt naturtype huleik*. Arealet skal forsøkes ivaretatt ved opparbeidelse av o_GF1.

7.4. Sone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner

Innenfor hensynssonen er det kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet. Alle nye tiltak i områdene skal avklares med antikvarisk myndighet.

Kulturminner som ligger nær anleggsområder skal sikres med gjerde e.l. i anleggsperioden. I områder båndlagt etter lov om kulturminner må det ikke iverksettes tiltak som reduserer verneverdien. Lokalitetene er merket med ID-nummer på reguleringskartet. Dette er som følger: ID 178053, ID 155546, ID 106533, ID 178056, ID 155486 og ID 178057.

Detaljregulering for *Eg - Sødal - ny bru* vil avklare hvilke av disse sonene det er aktuelt å søke friggitt for veiformål.

7.5. Sone H570 – bevaring kulturmiljø

7.5.1. Fredete bygninger

Bygningene nr.1 og nr.2 (gamle sykehus og kirke) markert med tykk strek innenfor spesialområdet H570_1, og bygningene markert med tykk strek innenfor spesialområdet H570_2 (kolonien, stabbur og bakstehuset) og H570_4 (båthus), er fredet etter kulturminneloven (jf. Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer).

Byggverk og anlegg som er fredet etter forskriften skal forvaltes på en slik måte at de kulturhistoriske og arkitektoniske verdier de representerer, blir ivaretatt.

Forskriften definerer hva som regnes som vanlig vedlikehold og hva som menes med inngrep.

7.5.2. Verneverdige bygninger og anlegg

Bygningene nr. 3 og nr.4 (kjøkken og kantine) markert med tykk strek innenfor spesialområdet H570_1 og anlegg innenfor spesialområdet H570_2 (dam), H570_3 (båtstø) og H570_4 (brygge) er regulert til bevaring. Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig bebyggelse og anlegg (dam, steinbrygge og båtstø). Bygningene tillates ikke revet og er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etsjeantall.

Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av 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.

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

7.6. Sone H710 – båndlegging for framtidig regulering av Eg – Sødal – ny bru med tilhørende veitilknytting og kryssløsning og del av veg til Rv-9 i tunnel

For området H710 er det krav om detaljreguleringsplan for ny vei fra Sødal (bru over Otra) og vei til Rv. 9 i tunnel under Bymarka.

Detaljreguleringsplan skal vise bru, kryss, kollektivløsning og anlegg for gående og syklende. Løsninger for reguleringsplass for busser skal illustreres. Detaljreguleringsplan innenfor BOP1 skal vise vei fram til tunnelinnslag.

Vei fra kryss i felt o_SAA til tunnelinnslag skal utformes som bygate.

Kryssing av Kjærlighetsstien skal skje planfritt.

Innenfor hensynsonen kan det ikke godkjennes noen byggetiltak før detaljregulering for lokalveibru og vei fram til tunnelinnslag er vedtatt.

7.7. Sone H410 – krav til infrastruktur

7.7.1. H410_1 (hovedvannledning)

Det kan ikke bygges eller gjøres tiltak som vanskeliggjør tilkomst til eksisterende kommunale ledninger. Alle tiltak i området skal avklares med ingeniørvesenet . Ved behov må byggeprosjektet besørge omlegging av ledninger i samsvar med teknisk plan, teknisk plan og utførelse skal være godkjent av ingeniørvesenet før nye byggetiltak kan igangsettes.

7.7.2. H410_2 og H410_3 (parkeringsanlegg i fjell)

Innenfor områdene tillates det etablert et felles parkeringsanlegg i fjell. Avkjørsel og kopling mot interne veier og/eller atkomstveier skal vises i detaljregulering / teknisk plan. Ved søknad om byggetillatelse skal det også redegjøres for om det kan finnes sulfidholdig fjell der det skal sprenges ut, og det skal fastsettes tiltak for håndtering av sulfiden.

8. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

8.1. Rekkefølgekrav til del av BOP1 innenfor faresone H310_1

- 8.1.1. Før det gis rammetillatelse til tiltak, anleggsarbeid eller bebyggelse innenfor faresone, 310_1 skal tiltak i bestemmelsesområde #2, jf. § 6.2 (avlastning av terreng) og bestemmelsesområde #3, jf. § 6.2 (motfylling) være detaljprosjektert.
Det kan være behov for supplerende grunnundersøkelse
- 8.1.2. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak, anleggsarbeid eller bebyggelse innenfor faresone, 310_1 skal tiltak i bestemmelsesområde #2, (avlastning av terreng) og bestemmelsesområde #3, (motfylling) være gjennomført, jf. § 6.2

8.2. Rekkefølgekrav til BOP2

- 8.2.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:
- godkjent utomhusplan for tilgrensende grønnstruktur, herunder del av o_GF1 og Kjærlighetsstien jf. § 4.2 (godkjent av By- og miljøutvalget) og del av o_G1 og o_G2 langs Andreas Kjærs vei med avkjøring.
 - godkjent teknisk plan for:
 - tilkopling til V/A nett og omlegging av hovedvannsledning i hensynsonen H410_1
 - håndtering av overflatevann med nødvendige flomveier, jf. §1.2
 - godkjent plan for håndtering av matjord.
- 8.2.2. Dersom rundkjøring innenfor o_SAA ikke er etablert før BOP2 tas i bruk, skal krysset mellom Egsveien og Andreas Kjærs vei strammes opp. Det skal utarbeides en teknisk plan som godkjennes av kommunen.
- 8.2.3. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak, anleggsarbeid eller bebyggelse skal:
- alléen være sikret mot skader i forbindelse med anleggs- og byggearbeid.
 - matjord være håndtert ihht. godkjent plan.
- 8.2.4. Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal:
- tilstøtende grønnstruktur være opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan, inkludert ombygging av tilstøtende del av Kjærlighetsstien til kriseberedskapsvei.
 - vann og avløpsanlegg som betjener bebyggelsen fram til anviste tilkoblingspunkter på det eksisterende kommunale VA-nettet være bygget i samsvar med teknisk plan og godkjent som driftsklare.
 - tiltak for overvannshåndtering og flomveier være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan

8.3. Krav til rammetillatelse for BOP1, BOP3, BOP4 og BOP5

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid (inkl. erosjonssikring og stabiliserende motfylling), skal det foreligge:

- overordnet utomhusplan for hele planområdet og godkjent teknisk plan som også skal vise håndtering av overflatevann med nødvendige flomveier og bestemmelse om gjennomføring for hvert enkelt tiltak
- godkjent plan for håndtering av matjord
- mobilitetsplan, jf § 1.5.
- tilstandsvurdering og skjøtselsplan for alléen med tiltak som sikrer mot skader i byggeperiode.

8.4. Krav til igangsettingstillatelse for BOP1, BOP3, BOP4 og BOP5

- 8.4.1. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak, anleggsarbeid eller bebyggelse skal:
- matjord være håndtert ihht godkjent plan
 - skjøtsel av alléen være gjennomført i samsvar med godkjent skjøtselplan og sikret mot skader i forbindelse med anleggs- og byggearbeid.
 - Andreas Kjærs vei være stengt for gjennomkjøring av motorisert ferdsel med unntak av buss.
- 8.4.2. Før det gis igangsettingstillatelse til nasjonale og regionale beredskapsinstitusjoner (jf. § 2.1.1) i planområdet skal Kjærlighetsstien være ferdig opparbeidet som kriseberedskapsvei, jf. § 4.2.
- 8.4.3. Før det gis igangsettingstillatelse for samlet utbygging av mer enn 150.000 m² BRA skal alle friområdene være opparbeidet i henhold til godkjente utomhusplaner. De enkelte detaljreguleringer skal fastsette krav til opparbeidelse av tilstøtende grønnstruktur og skjøtsel av hele alléen i hensynsone H560-1 og H560-2 i samsvar med godkjent skjøtselplan.
- 8.4.4. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BOP4 og BOP 5 skal nytt akeområde være ferdigstilt i felt o_GF2 (Gryta).

8.5. Krav til brukstillatelse for BOP1, BOP3, BOP4 og BOP5

Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal:

- skal tiltak i teknisk plan som er nødvendig for det enkelte felt, være gjennomført.
- tiltak for overvannshåndtering og flomveier være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan
- eventuelle tilhørende støytiltak fastsatt i detaljreguleringen være opparbeidet, jf. § 1.6.
- vann og avløpsanlegg som betjener bebyggelsen fram til anviste tilkoblingspunkter på det eksisterende kommunale VA-nettet være bygget i samsvar med teknisk plan og godkjent som driftsklare.

§§1.8, 2.1.4, 4.2 og 8.44 er revidert etter bystyrets vedtak 11.05.2016

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 11.05.2016 som sak nr. 56.

Plan- og bygningssefen.