



Lindesnes kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER til detaljreguleringsplan for **Marnarkrysset**

PlanID: 201912

Saksnummer:

Vedtatt dato:

Date for siste revisjon: 29.05.20

GENERELLE BESTEMMELSER

Planen inneholder følgende formål (Pbl. § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5. 1)

- Forretning/kontor, BKB1 – BKB3 (1810)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5. 2)

- Kjøreveg, o_SKV1 – o_SKV5, SKV6 – SKV8 (2011)
- Fortau, o_SF1 – o_SF5 (2012)
- Gang- og sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS5 (2015)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg, o_SVT (2018)
- Pendler-/innfartsparkering, o_SPI (2074)
- Teknisk infrastruktur, o_STI (2101)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5. 3)

- Friområde, f_GF (3040)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (Pbl § 12-5.5)

- Naturformål, o_LNA1 – o_LNA3 (5120)

Planen inneholder følgende hensynssoner (Pbl.§ 12-6):

Faresoner

- Flomfare, H320
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), H370

Planen inneholder følgende bestemmelses områder (Pbl § 12-7):

- Bestemmelse område #1 – #2
- Kulturminner som søkes frigitt RpBo

1. PLANENS HENSIKT

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for næringsutvikling og oppgradering av dagens infrastruktur med en mer sikker og effektiv trafikkavvikling. Planen legger til rette for etablering av ny forretning/næringsbebyggelse på planområdet med tilhørende infrastruktur, adkomst, parkering, kollektivholdeplasser og Park & Ride-anlegg.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Kabler

Det tillates ikke etablert nye kabler i luftstrek.

2.2 Kulturminner

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd.

2.3 Matjord

Det skal utarbeides en detaljert matjordsplan for håndtering og etterbruk av matjord. Dette skal gjøres i samarbeid med landbruksforvaltningen i kommunen, som skal godkjenne planen. Det skal i matjordsplanen også vurderes om det finnes annen verdifull organisk substans som kan brukes i jordbruket.

2.4 Massehåndtering

For alle områdene skal det sikres at både tilførte masser og plantemateriale ikke medfører spredning av skadelige fremmede plantearter, jf. «Fremmede arter i Norge – med norsk svarteliste 2012».

2.5 Byggegrenser

For bygg, anlegg og andre tiltak knyttet til formålene Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT), Pendler-/innfartsparkering (o_SPI), Teknisk infrastruktur (o_STI), og Parkering (SPA1) er byggegrense i formålsgransen til de aktuelle områdene.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Før rammetillatelse

- 3.1.1 Før det kan gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for hele planområdet. Teknisk plan må også vise løsninger for håndtering av overvann, inkludert løsninger for store vannmengder ved ekstremnedbør. Anleggsarbeid tilknyttet masseutskifting og rivning av eksisterende hus og låve på eiendom gnr./bnr.: 40/28 er unntatt dette kravet.

3.2 Før igangsettingstillatelse

- 3.2.1 Før det gis byggetillatelse for nye bygninger på områdene BKB1 – BKB3, må det foreligge utomhusplan som viser felles/privat parkering, vegetasjonsbelter, løsning for overvannshåndtering, rabatter, skiltanordninger, løsning for varelevering med snumulighet med minimert behov for rygging, kjøremønstre, trygge gangarealer, løsninger for tilgjengelighet, avkjørslar, snøopplag, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy. For området BKB1 skal det også vises adkomstmulighet til Park & Ride-anlegget (o_SPI).
- 3.2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny forretning- og kontorbebyggelse på området BKB1 må eksisterende høyspenningsanlegg (luftlinje) på bestemmelsesområde #2 flyttes og etableres som jordkabel innenfor området H370.
- 3.2.3 Før anleggsarbeid kan igangsettes skal matjordsplan, jf. §2.3 være godkjent av landbruksforvaltningen i kommunen.
- 3.2.4 Før det kan sendes inn søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse på områdene BKB1 – BKB3 skal det i samråd med kommunen vurderes om det skal leveres et helhetlig kvalitetsprogram for miljø og energi som viser beregnet klimaavtrykk for bygg og byggeprosess.
- 3.2.5 Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor det aktuelle forretning- og næringsområdet (områdene BKB1 – BKB3) skal det være utarbeidet en geoteknisk vurdering av et foretak med geologisk/geoteknisk kompetanse. Vurderingen skal inneholde en beskrivelse med tilhørende beregninger og prosjektering. Det skal redegjøres for valg av løsninger tilknyttet grunnarbeid, fundamentering og byggemåte for nye bygninger og anlegg.

3.3 Før bebyggelse tas i bruk

- 3.3.1 Kommunalteknisk infrastruktur fram til det aktuelle feltet (BKB1 – BKB3) skal være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjente tekniske planer før det gis brukstillatelse til nye bygninger på den aktuelle tomten.
- 3.3.2.a Ny rundkjøring og omlegging av Marnarveien (o_SKV1, o_SKV2, o_SGS5, o_SF1 – o_SF2) må være etablert før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest for forretning- og kontorbebyggelse på områdene BKB1 – BKB2.
- 3.3.2.b Omleggingen av Marnarveien inkluderer en trafiksikkerhetsfaglig vurdering som vurderer hvor og hvordan kryssing for myke trafikanter bør løses, både for de som skal bevege seg mellom næringsarealene og for kryssing nord i området. Anbefalte tilrettelegginger for slik kryssing må etableres samtidig med omlegging av kjørevei.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BKB1 – BKB3)

4.1.1 Byggegrenser

- 4.1.1.a Byggegrenser gjelder for oppføring av ny næringsbebyggelse. Byggegrensene gjelder ikke for oppføring av adkomstveger, parkeringsarealer, støttemurer, fyllinger og andre mindre bygg for teknisk infrastruktur-/kommunalteknisk anlegg.
- 4.1.1.b For området BKB1 tillattes det utkraging av bygningsdel i 2. og 3. etasje inntil 2 m utover byggegrense, så fremt den utkragede bygningsdel ikke behøver bærende understøttelse/søyle ned i grunnen på det aktuelle området.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

- 4.1.2.a Tillatt bebygd areal for området BKB1 skal ikke overstige BYA = 2950 m². Tillatt bebygd areal for området BKB2 skal ikke overstige BYA = 1800 m². Tillatt bebygd areal for området BKB3 skal ikke overstige BYA = 3500 m². For området BKB3 er eksisterende utvendig lagringsareal ikke medregnet i utnyttelsesgraden.
- 4.1.2.b Parkeringsareal er ikke medregnet i utnyttelsesgraden.

4.1.3 Byggehøyder

- 4.1.3.a I områdene BKB2 og BKB3 skal ny bebyggelse (topp laveste gulv = TLG) etableres på kotehøyde k+ 4,5 – 6,0 m.o.h. I området BKB1 skal ny bebyggelse (topp laveste gulv = TLG) etableres på kotehøyde k+ 3,7 m.o.h. Aktuelle kotehøyder for ny bebyggelse på områdene tillattes etablert med høydeavvik på +/- 0,5 m.
- 4.1.3.b Maksimum tillatt gesimshøyde på nye bygninger målt fra topp laveste gulv (TLG) er 17 meter for BKB1, 12,5 meter for BKB2 og 9 meter for området BKB3. Rekkverk, takoppbygg for tekniske installasjoner samt heistårn skal være integrert i byggets arkitektur og tillates etablert inntil maksimal gesimshøyde på 2 m over tak. Takoppbygg skal være tilbaketrukket minimum 1 meter fra øverste etasjes fasadeliv. For BKB2 bør toppetasje mot nord trekkes inn slik at skyggevirkning for etablert bomiljø minimeres.

4.1.4 Utforming

Ny bebyggelse skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene. Fargebruk på bebyggelse skal ha hovedvekt av naturtoneskala. Takflater skal ha ikke-reflekterende farge med unntak av tiltak for solenergi. Ny bebyggelse skal ha flatt tak. Bygninger for kommunalteknisk anlegg er unnlatt denne bestemmelsen.

4.1.5 Støy

Det tillattes ikke virksomheter som medfører at omkringliggende boligeiendommer utsettes for støy over grenseverdiene gitt i "Retningslinjer for støy i arealplanlegging" (T-1442). For virksomheter som generer støy skal det utarbeides støyrapport ved søknad om rammetillatelse.

4.1.6 Avkjørsel

- 4.1.6.a Det skal etableres avkjørsler til områdene BKB1 – BKB3 som vist på plankartet. For området BKB1 skal nordlige avkjørsel benyttes til varelevering til området og for drift av kommunalteknisk infrastruktur på området o_STI.
- 4.1.6.b For området BKB3 tillattes det bruk av eksisterende avkjørsel i nord fra adkomstveg o_SKV5 for varelevering. Ved etablering av nye tiltak på området BKB3 skal varelevering være via ny felles avkjørsel fra o_SKV2 i sør.

4.1.7 Parkering

- 4.1.7.a For områdene BKB1 – BKB3 skal det etableres 2 parkeringsplasser for personbiler og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² forretningsareal (salgsflate). For kontorformål skal det etableres 1 parkeringsplass for personbiler og 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m². Størrelse på parkeringsplass for personbiler skal være 2,5x5 meter. Krav til antall parkeringsplasser for BKB1 – BKB2 kan fordeles mellom disse områdene.
- 4.1.7.b 8 % av parkeringsplassene innenfor hvert av områdene skal være universelt utformet. Størrelse på universelt utformet parkeringsplass skal være 4,8x6 meter.
- 4.1.7.c Det skal være settes av areal for scootere, mopeder og MC. Behov og areal vises i forbindelse med godkjenning av utomhusplan i byggesak.
- 4.1.7.d Det tillattes etablering av EL-billadestasjoner innenfor områdene.

4.3 Forretning/kontor, BKB1 – BKB3

- 4.3.1 I området BKB1 – BKB3 tillattes det bygning(er) med tilhørende anlegg for forretning- og kontorformål. Forretningsdriften er begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/hagesentre, møbler, hvitevarer og bygningsartikler. Det tillattes ikke etablering av forretninger som basert på størrelse og forretnings art naturlig kan høre hjemme i Mandal sentrum/kjøpesenter.
- 4.3.2 Det tillattes plasskrevende dagligvarevirksomheter.
- 4.3.3 Innenfor området BKB1 skal det opparbeides uteoppholdsareal ut mot Mandalselva. Uteoppholdsarealet skal være tilgjengelig for allmennheten og må opparbeides med god sammenheng ut mot o_SGS5 og LAN2. Behov og areal vises i forbindelse med godkjenning av utomhusplan i byggesak.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

5.1 Kjøreveg, o_SKV1 – o_SKV5, SKV6 – SKV8

- 5.1.1 Innenfor områdene skal det etableres kjøreveg og avkjørsler som anvist på plankartet.
- 5.1.2 Kjøreveg o_SKV1 – o_SKV2 skal opparbeides i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.
- 5.1.3 Kjøreveg o_SKV3 – o_SKV5 skal opparbeides i samsvar med gjeldende kommunal vegnormal.

5.2 Fortau, o_SF1 – o_SF4

På områdene o_SF1 – o_SF2 og o_SF4 skal fortau etableres med opphøyd kantstein, og planert bredde = 2,75m inklusive 0,25m grusskulder ut mot grøft. o_SF3 regulerer eksisterende fortau langs adkomstvegene Vassmyrveien og Lindeveien.

5.3 Gang-/sykkelveg, o_SGS1 – o_SGS5

- 5.3.1 Innenfor områdene o_SGS1 og o_SGS5 skal ny gang- og sykkelveg opparbeides i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.
- 5.3.2 Innenfor området o_SGS3 skal gang- og sykkelveg opparbeides i samsvar med gjeldende kommunal vegnormal.

5.5 Annen veggrunn teknisk anlegg, o_SVT

- 5.5.1 Arealene skal bearbeides slik at de får en naturlig utforming, med jevne og avrundede overganger til eksisterende terreng.
- 5.5.2 Arealene kan brukes til snøopplag.
- 5.5.3 Innenfor områdene tillattes det skjærings- og fyllingsskrånninger, konstruksjoner, grøfter, murer, rensedammer, stabiliserende tiltak samt inneklemt arealer i kryssområdene.

5.6 Pendler-/innfartsparkering, o_SPI

Innenfor området skal det etableres Park & Ride-anlegg i form av langtidsparkeringsplasser for personbiler (+25 p.plasser) og takoverbygget sykkelp.plasser (+15 p.plasser). Det skal legges til rette for etablering av ladepunkter for el-bil og el-sykkel. Sykkelparkering skal ha sikker låsemulighet.

5.7 Teknisk infrastruktur, o_STI

Innenfor området tillattes det etablering av bebyggelse og anlegg for kommunal teknisk infrastruktur (EL, nett, VVA).

§6. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR.3)

6.1 Friområde, f_GF

Området er for allmenn ferdsel. Området kan nyttes som grønstruktur/uteoppholdsareal. På området tillattes det etablering av tiltak for aktivitet eller rekreasjon.

§ 7. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (§ 12-5 NR.5)

7.1 Naturformål, o_LNA1 – o_LNA3

- 7.1.1 Området skal nyttes til naturformål. Den biologiske funksjonaliteten skal opprettholdes.
- 7.1.2 På området tillattes det etablering av aktivitetsskapende tiltak/rekreasjon og mindre tursti/ for tilgang til Mandalselva. Hogst for inngrep i form av fagkyndig skjøtsel er tillatt på området o_LNA2. Flatehogst er også tillatt på deler av området i nærheten til ny bebyggelse, men da i samråd med kommunegartner.

§ 8. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

8.1 Faresoner

8.1.1 Flomfare, H320

Innenfor områdene er det registrert fare for flom. Det tillates ikke etablering av bygninger (topp laveste gulv) eller annen flomømfintlig konstruksjoner innenfor området lavere enn kote k+3,2 m.o.h.

8.1.2 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), H370

Innenfor områdene tillates det ikke etablering av bebyggelse, anlegg eller tiltak for varig opphold.

§ 9. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER § 12-7)

9.1 Bestemmelsesområde, #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres kjøreveg, gangbro, kollektivholdeplass/plattform, gangveg/gåareal, fortau og gang- og sykkelveg. Innenfor området skal det etableres gang- og sykkelveg langs Mandalelva, universelle løsninger for gående og syklende med forbindelse til Park & Ride-anlegg, samt grønn kantsone mot elva dersom det er mulig. Endelig utforming og plassering av tiltakene fastsettes i teknisk plan og skal godkjennes av Agder fylkeskommune.

9.2 Bestemmelsesområde, #2

Innenfor området tillattes det høyspenningsanlegg (eksisterende luftledning).

9.3 Kulturminner som søkes frigitt, RpBo

Innenfor området er det registrert fredete kulturminner ihht Kulturminneloven. For tiltak som kommer i konflikt med kulturminner, må kulturminner søkes frigitt etter søknad til ansvarlig myndighet.