

Plan nr. 1346.

Reguleringsbestemmelser for STRØMSHEIA, Detaljregulering

§ 1 FELLESBESTEMMELSE R

- §1.1 Forurensning**
§1.1.1 Det skal gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke eventuell forurensning i grunnen eller sjøbunn. Jf. forurensningsforskriftens kap. 2.
§1.1.2 Dersom det avdekkes forurensning skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.
- §1.2 Geologiske- og geotekniske undersøkelser**
§1.2.1 Det skal gjennomføres geologisk- og geotekniske undersøkelser for å avdekke ustabile masser, stup, skrenter ol.
- §1.3 Renovasjon og avfallshåndtering**
§1.3.1 Innenfor de avsatte renovasjonsområdene skal det for bolig etableres løsninger for renovasjon- og avfallshåndtering.
Grunnen i f_R1 er felles for KB5, KB6 og BB1.
Grunnen i f_R2 er felles for BB2.
Grunnen i f_R3 er felles for KB1-KB4.
Grunnen i f_R4 er felles for BB3.
Grunnen i f_R5 er felles for BB4.
§1.3.2 Innenfor de avsatte byggeområder for næring forutsettes det etablert egne fullverdige renovasjonsløsninger. Løsningene skal være i tråd med avfallsteknisk norm.
- §1.4 Energianlegg**
§1.4.1 Planområdet ligger innenfor konsesjonsarealet til Agder Energi og all ny bygningsmasse skal knyttes opp til deres fjernvarmenett.
§ 1.4.2 Innenfor planområdet kan det etableres energisentraler. Disse skal om det er mulig plasseres under arealformålene bebyggelse og anlegg. Energisentralen skal ligge på bakkeplan eller i parkeringskjeller. Den må om nødvendig ha tilfredsstillende adkomst for lastebil.
§1.4.3 Trafoer skal plasseres innenfor areal avsatt til reguleringsformålet bebyggelse og anlegg, men ikke i nærheten av lekeplass.
- §1.5 Byggegrenser**
§1.5.1 Der hvor det ikke fremgår byggegrenser ligger denne i formåls grensen.
- §1.6 Tilgjengelighet**
§1.6.1 Minimum 70 % av boenhetene i felt KB1 – KB6, og 100 % av boenhetene i BB1-
BB4, skal ha alle hovedfunksjoner på boenhetens hovedplan.
- § 1.7 Terrengtilpassning**
§1.7.1 Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei/friområde.
§1.7.2 Tomter der bebyggelsen skal ta opp terrengsprang er angitt med krav om underetasje (UE) eller maks. høyde for planering (PH) innenfor byggegrensen.
§1.7.3 Murer og terrengsprang over 1,5 meter skal dokumenteres og illustreres spesielt.
- § 1.8 Grønn arealfaktor**
§1.8.1 Grønn arealfaktor settes til 0,3 for planområdet.
- §1.9 Uttak av masser**
§1.9.1 Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) skal gjøre en vurdering av om uttak av masser faller inn under mineralloven, jf. bestemmelse §9.2.2.
§1.9.2 Faller uttaket av masser ikke inn under mineralloven skal det likevel utarbeides en driftsplan ihht. veileder fra DMF. Det skal også utarbeides en transportplan som

gjør rede for transport, og en miljøplan som viser ivaretagelse av forurensingsforskriften kapittel 30. Planene skal sendes på høring til berørte myndigheter og naboer.

§1.10 Høyde begrensing UTGÅR.

§1.10.1 Ved etablering av tiltak over kote + 62,5 skal det foreligge tillatelse Avinor/samferdselsdepartementet.

§1.11 Hule/grove eiketrær

Grove og hule eiker med verdi viktig (3 stk) innenfor areal avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg kan felles når områdene tas i bruk til formålet. Trestammene skal flyttes til grøntarealene i nærhet av H560_1-2.

§ 2

BEBYGGELSE OG ANLEGG - boligbebyggelse PBL § 12-5, nr. 1

§2.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, KB1- KB6

§2.1.1 Område skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg som parkering, uteareal mv.

§2.1.2 Hvert enkelt delfelt skal byggemeldes samlet. Ved byggesøknad skal det sendes inn felles situasjonsplan for feltet, som skal vise:

- Tomtegrenser
- Høyde på terreng og 1. etg. bolig på den enkelte tomt
- Parkering
- Avkjørsler
- Eventuelle forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer eller tørrmur av naturstein skal ikke ha en brattere helning enn 10:1.

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt 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.

§2.1.3 Estetiske forhold:

- Bygningene skal ha tak med vinkel mellom 0 og 20 grader.
- Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/ variasjon i detaljering og/ eller materialbruk skal være 12 m.
- Takoppbygg/arker mot gate skal ha samme rytme og inndeling som fasaden.
- Fargesammensetning på fasader skal varieres innenfor grå- og jordfarger. Hver fargenyanse kan ikke benyttes mer enn to ganger innenfor et delfelt. To inntilliggende bygninger kan ikke ha samme fargenyanse.

§2.1.4 Utnyttelsen og andel boenheter skal forholde seg til følgende:

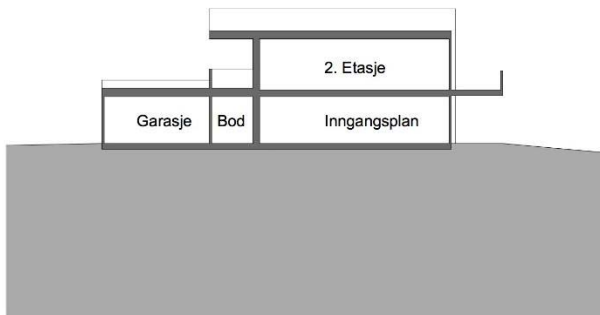
Felt	Utnyttelsesgrad Maks BRA per felt	Maksimalt antall boenheter	Maksimal tillat gesimshøyde
KB1	2200	7 rekke- /kjedehus	7,5 m målt fra topp golv på inngangsplan
KB2	2500	8 rekke- /kjedehus	4,5 m målt fra topp golv på inngangsplan
KB3	400	1 eneboliger	4,5 m målt fra topp golv på inngangsplanet
KB4	400	1 eneboliger	4,5 m målt fra topp golv på inngangsplanet
KB5	1750	5 eneboliger	4,5 m målt fra topp golv på inngangsplanet

KB6	1750	5 eneboliger	4,5 m målt fra topp golv på inngangsplanet
-----	------	--------------	--

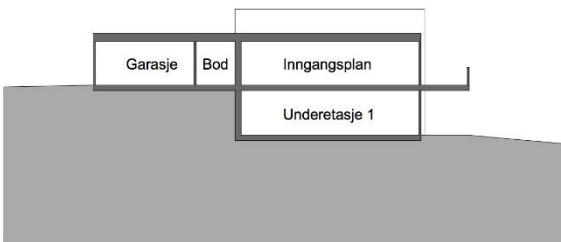
§2.1.5 Kotehøyder for topp gulv inngangsplan for den enkelte bolig skal følge tilstøtende vegghøyde vist i plankart. Disse kan fravikes med +/- 0,6 meter ved søknad om rammetillatelse. Terreng langs yttergrenser av feltene skal tilpasses omkringliggende terreng.

§2.1.6 Boligene skal bygges inn i terreng med følgende prinsipp;

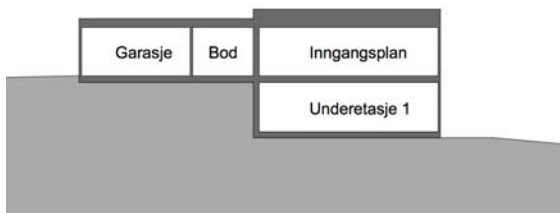
Rekkehus øst, felt KB1:



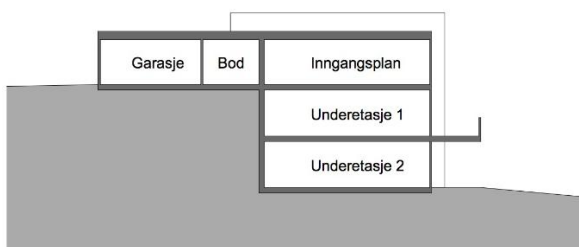
Rekkehus vest skal bebygges med underetasje (UE), felt KB2:



Eneboliger felt KB3-KB4, skal bebygges med inntil 2 underetasjer (UE):



Eneboliger felt KB5-KB6, skal bebygges med 2 underetasjer (UE):



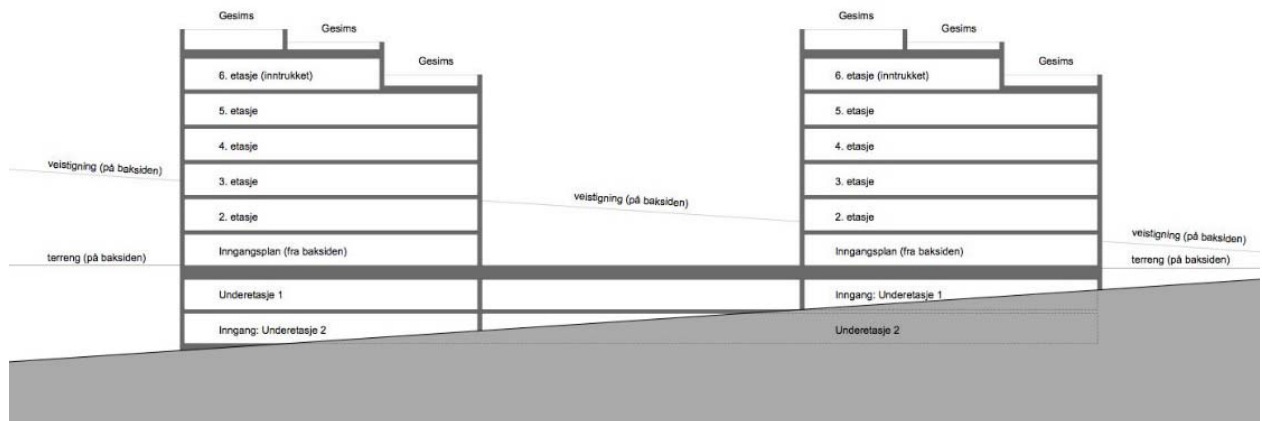
- §2.1.7 Boligene skal være i jordfarger eller gråtoner. Inngangsparti kan ha kontrastfarge. Det skal ikke benyttes reflekterende materialer i fasade, med unntak av glass.
- §2.1.8 Boligene innenfor felt KB3 og KB4 skal ha pulttak som følger fall på eksisterende terreng.
- §2.1.9 Parkering skal forholde seg til følgende:
2 parkeringsplasser per boenhet på egen tomt. Minimum en av disse skal være overdekket.
- §2.1.10 Eneboligene innenfor felt KB5 og KB6 skal ha en innbyrdes avstand på minimum 1,2 meter. Dette arealet kan benyttes til trapp ned til terrasse/hageplan.
- §2.1.11 Boder, terrasser, leegger og andre mindre tiltak kan plasseres utenfor viste byggegrenser.

§2.2 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, BB1-BB4

- §2.2.1 Til sammen kan det bygges 12 leilighetsblokker med tilhørende uteareal, adkomst, parkering, mv.
- §2.2.2 Det skal oppføres balkong/terrasse på minimum 6 kvm pr. boenhet.
- §2.2.3 Det skal være minimum 50 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Balkonger og takterrasser kan medregnes. Minimum 50 % av utearealet skal være på bakkeplan/over parkeringsdekke.
- §2.2.4 Utnyttelse og andel boenheter skal forholde seg til følgende:

Felt	Utnyttelsesgrad, BRA	Maksimalt antall boenheter	Maksimal gesimshøyde
BB1	2 leilighetsbygg på til sammen 6000 kvm BRA	40 leiligheter	17 meter fra overkant dekke over p-kjeller
BB2	2 leilighetsbygg på til sammen 8000 kvm	50 leiligheter	20 meter fra overkant dekke over p-kjeller
BB3	3 leilighetsbygg på til sammen 11.000 kvm	73 leiligheter	20 meter fra overkant dekke over p-kjeller
BB4	Sammenkoblede eller frittliggende leilighetsbygg på til sammen 15.000	76 leiligheter	23 meter fra overkant dekke over p-kjeller

- §2.2.5 Kotehøyde for overkant dekke øverste p-plan (OK gulv) er vist i plankart. Bebyggelsen skal plasseres i terrenget etter følgende prinsipp:



- §2.2.6 Teknisk rom, heis og trappetårn tillates å overskride maksimal byggehøyde med inntil 2 meter for alle delfeltene og kan maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate. Det skal trekkes inn fra takflate.
- §2.2.7 Bebyggelsen skal ha varierte materialer og farger tilpasses omgivelsen. Tillatte materialer er tre, mur, glass, betong og platekledning. Inngangspartier skal ha kontrastfarge.
- §2.2.8 Fasade på sokkeletasje skal ha materialbruk slik at det framstår som resten av bygget. Deler av sokkeletasje kan være åpen.
- §2.2.9 For BB4 skal det være minimum 3 eller maksimum 5 leilighetsbygg. Byggene kan ha sammenhengende sokkeletasjer. For etasjer som ligger over nivå på bakenforliggende terreng f_U5 skal det være minimum 10 meters avstand mellom blokkene.
- §2.2.10 Øverste etasje skal være inntrukket, og ikke utgjøre mer enn 60 % av arealet fra underliggende etasje.
- §2.2.11 Det tillates takterrasser. Private utearealer, terrasser og balkonger tillates glasset inn.
- §2.2.12 Det skal for BB4 være gjennomgående leiligheter for de etasjene i byggene hvor fasadene har en høyere dB enn 55, jf. støyutredning. Ved etablering av balkonger er det tilstrekkelig med tett rekkverk forutsatt at støyen er mindre enn 60 dB.
- §2.2.13 Parkering skal forholde seg til følgende:
- Minimum 1 maksimalt 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet i felles parkeringskjeller.
 - 0,25 gjesteparkeringsplass pr. boenhet som skal være skiltet og tilgjengelig hele døgnet
 - Minst 2 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet. Sykkelparkering tillates i parkeringskjeller.
 - 10% av p-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler, og være tilrettelagt for sambruk.
 - Minimum 5 % av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 meter. Disse skal plasseres i nærheten av inngangsparti/heis.

§2.3 Næring/Kontor, N1-N2

- §2.3.1 Område kan benyttes til næringsbygg i form av kontorer, lettindustri og serveringssteder. Serveringssteder skal ikke overstige 300 m² og ligge på bakkeplan.
- §2.3.3 Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides samlet situasjonsplan for hvert delfelt, som viser fremtidige eiendomsgrenser, adkomster, bygningenes plassering og høyder samt utforming av den ubebygde delen av delfeltet, med høyder, eventuell beplantning og terrengmurer. Den delen av delfeltet som omfattes av rammesøknaden skal vises detaljert og bygges i henhold til planen. For de arealene i feltet som ikke omfattes av rammesøknaden vil situasjonsplanen være førende men ikke bindende. Situasjonsplan kan revideres for ny rammesøknad.
- §2.3.4 Hovedinnganger til hvert enkelt bygg skal i størst mulig grad orienteres mot torget.
- §2.3.5 Utnyttelsen skal forholde seg til følgende:

Felt	Total utnyttelsesgrad, BRA, inkl parkering	Utnyttelsesgrad, BRA kontor	Maksimal gesimshøyde
N1	63.500 kvm BRA	33.500 kvm BRA	varierer innenfor delfeltet som vist på plankart
N2	30.000 kvm BRA	20.000 kvm BRA	varierer innenfor delfeltet som vist på plankart

§2.3.6 Parkering for næring skal forholde seg til Kristiansand kommuneplans bestemmelser:

- Maks 1 biloppstillingsplass pr. 100 m2 BRA kontor i parkeringskjeller.
- Minst 1 sykkeloppstillingsplass pr. 100 m2 BRA kontor.
- 10% av p-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler, og være tilrettelagt for sambruk.
- Minst 80 % av parkeringsdekning skal etableres i sokkel/under terreng.
- Minimum 5 % av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 meter. Disse skal plasseres i nærheten av inngangsparti/heis.
- Det tillates utendørs parkering på bakkeplan innenfor næringsformålet.

§2.3.7 Fasader mot sørøst og nordøst skal plasseres i formålsgrense. Mot nordøst skal minimum 30 % av fasaden være inntrukket min. 10 meter. Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Sokkeletasjen skal ses på som en del av fasaden og skal harmonisere med resten av bygget. Deler av sokkeletasje kan være åpen.

§2.4 Fritidsbebyggelse, F1- F4

§2.4.1 Bruksareal for hver enkelt fritidseiendom (feste) skal ikke overstige 100m² BRA.
§2.4.2 F2 skal ikke utvides utover dagens bygningskropp.

§2.5 Øvrig kommunaltekniske anlegg, o_K1-3

§2.5.1 Det tillates etablert pumpestasjon og annen nødvendig kommunalteknisk anlegg innenfor området.

§2.5.2 Det tillates trafo innenfor formålet o_K3. Husyn til stiforbindelse til o_Gr2 skal ivaretas.

§2.6 Uteoppholdsareal, f_U1–, f_U5

§2.6.1 Uteoppholdsareal er felles for bolig - blokkbebyggelse

§2.6.2 Arealene skal opparbeides som opphold- og rekreasjonsareal, og gangadkomst til boliger. De ulike arealene er felles som følger;

Felt	Felles for
f_U1	BB1
f_U2	BB2
f_U3	BB3
f_U4, f_U4b og f_U5	BB4
F_U6	BB1-BB4

§2.6.3 Arealene tillates ikke benyttet til utendørs lagring.

§2.6.4 Under arealene f_U1–4 tillates parkeringsanlegg/kjeller.

§2.6.5 Det skal etableres sandlekeplass innenfor f_U3 og f_U4 eller f_U5.

§2.6.6 I f_UTE5 tillates det oppført støyskjerming.

§2.7 Småbåtanlegg, o_SBA1-2

§2.7.1 Området kan nyttes til parkering og/eller opplagsplass for båter, og atkomst til flytebyggene.

§ 2.8 Lekeplass, f_LEK2

§2.8.1 I område skal det etableres sandlekeplass med nødvendig anlegg. Lekeplassen skal opparbeides i tråd med Kristiansand kommunes normal for utomhusanlegg.

§2.8.2 f_LEK 2 er felles for BB2.

§2.9 Renovasjon, f_R1-5

- §2.9.1 Arealet skal benyttes til nedgravde containerløsninger i hht. kommunal avfallsteknisk norm. Avstand fra innercontainer til konstruksjoner eller biloppstillingsplasser skal være minst 2 meter.
- §2.9.3 Arealet er felles for boligene.

§ 3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

§3.1. Tekniske planer

- §3.1.1 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. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer. I dette ligger også plan for håndtering av overvann. Teknisk plan og utomhusplan skal lages samlet når dette er nødvendig.
- §3.1.2 Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring, jf. § 1.2.
- §3.1.3 All teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel.

§3.2. Vei, o_V1- o_V8

- §3.2.1 Veiene skal opparbeides som vist i plankartet og tekniske planer.
- §3.2.2 Arealene regulert til veg skal være offentlige.

§3.3. f _ Torg

- §3.3.1 Arealet skal fremstå som et bindeledd mellom bygningsmassen i N1 og N2.
- §3.3.2 Innenfor arealet tillates anlagt veier, grøntarealer mv.
- §3.3.3 Varelevering kan skje fra torgarealet. Det tillates oppmerking og skilting av nødvendig areal.
- §3.3.4 Arealet er felles for N1 og N2

§3.4. Gang- og sykkelveg, o_GS1- o_GS4

- §3.4.1 Gang- og sykkelveier skal opparbeides i hht. plankartet og tekniske planer.
- §3.4.2 Alle gang- og sykkelveier er offentlige

§3.5. Fortau, o_F1, f_F2, o_F3-o_F6

- §3.5.1 Fortau skal opparbeides i hht. plankartet og tekniske planer
- §3.5.2 Alle fortau er offentlige unntatt f_F2 som er felles for BB3.

§3.6. Gangveg/gangareal/gågate, GANG

- §3.6.1 Innenfor arealet kan det etableres trapp fra o_F6 til småbåthavn
- §3.6.2 GANG er offentlig.

§3.7. Sykkelveg/-felt, o_Sv

- §3.7.1 Innenfor arealet kan det etableres sykkelveg-/felt

§3.8. Annen veggrunn – tekniske anlegg

- §3.8.1 Arealene skal benyttes til skjæringer, fyllinger i forbindelse med anleggelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- §3.8.2 Arealet kan benyttes til ledningstraseer i bakken, og til andre installasjoner tilknyttet VA og EL i bakken.
- §3.8.3 Arealene tillates brukt til snøopplag

§3.9. Annen veggrunn – grøntareal, AVG

- §3.9.1 Arealene skal benyttes til skjæringer, fyllinger i forbindelse med anleggelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- §3.9.2 Arealet tillates brukt til snøopplag.
- §3.9.3 For fyllinger/skråninger over 4 meter skal følgende avbøtende tiltak iverksettes:
- Tilføre jord, tilsåing og beplantning med stedegen vegetasjon.
 - Fulle mot tilliggende terreng
 - Tilpasses mot eksisterende terreng

- §3.9.4 For skjæringer mellom 1,5 og 4 meter skal følgende avbøtende tiltak iverksettes:
- Avrunding av skjæringstopper
 - Mur og/eller beplantning i foten av skjæring

§3.10 Parkering, o_P3, o_P7, o_P7, o_P8, o_P11 og f_P12

- §3.10.1 o_P11 skal benyttes til offentlig parkering til småbåthavn og friområder.
- §3.10.2 f_P12 er felles parkeringsplasser for fritidsbebyggelsen (F1-4). Det skal etableres totalt 8 p-plasser som skal merkes til hytteparkering. Det skal etableres et fysisk skille i form av nedsenket kantstein mellom offentlig vei og felles parkeringsareal.
- §3.10.3 o_P3, o_P7, o_P7b og o_P8 er offentlige gjesteparkeringsplasser.

§

4

GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5, nr.

3

§4.1 Utomhusplan

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". Teknisk plan og utomhusplan skal lages samlet

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengebearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.

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

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.

§4.2 Grønnstruktur, o_GR1- o_GR5

- §4.2.1 o_GR1 - o_GR5 skal fremstå med naturlig vegetasjon. Det tillates enkel hogst/tynning innenfor områdene etter godkjenning fra kommunen. Områdene skal fremstå som buffersoner. Vegetasjon og terreng skal bevares i størst mulig grad.

§4.3. Friområde, o_FRI1- o_FRI6

- §4.3.1 Innenfor o_FRI1 og o_FRI2 skal det etableres sandlekeplass, ballbane og kvartalslekeplass ihht. kommuneplanens bestemmelser og Kristiansand kommunes siste utgave for normaler for uteomhusanlegg.
- §4.3.2 Det skal foreligge godkjent utomhusplan for arealene, jf. § 4.1. Opparbeidelse, innhold og funksjon skal følge Kristiansand kommunes normal for utomhusanlegg. Eventuelle avvik skal beskrives og godkjennes av kommunen.
- §4.3.3 Innenfor o_FRI3 skal det etableres turvei jf. §4.4.2.
- §4.3.4 Innenfor o_FRI4 skal det etableres gangbar sti med grus og evt trapp. Terrenget tillater ikke universell utforming og stien er tiltenkt som en supplerende snarvei.
- §4.3.5 o_FRI5 og o_FRI6 tillates tilrettelagt for bading og sjørettet friluftaktivitet for allmennheten.

§4.4 Turveg, o_TV1- o_TV 3, f_Tv1

- §4.4.1 o_TV1 skal være offentlig og ha en bredde på minimum 3,0 meter og plassers skånsomt i terrenget innenfor det angitte formålet. Stigningen skal ikke overstige 1:12 og skal kunne være kjørbær for vedlikehold av rekreasjonsområder og kommunaltekniske anlegg.
- §4.4.2 o_TV2 skal være offentlig og skal være en naturlig sti i varierende bredde

tilpasset på stedet. Det tillates enkel grusing/hogst innenfor arealet for å bedre fremkommelighet. Det tillates etablert trapp i bratt terreng for å unngå store inngrep.

§4.4.3 f_Tv1 skal fungere som snarvei innenfor boligområde. f_Tv1 er felles for BB1-BB4

§4.5 Vegetasjonsskjerm, f_VEGE1

§4.5.1 Innenfor arealet skal etableres jordvoll/skråninger, beplantning av trær og annen vegetasjon.

§4.5.2 Arealet er felles for N1 og N2.

§4.6. Badeområde, o_BAD

§4.6.1 Det tillates oppført badeplass, sandstrand stupebrett og andre tiltak i forbindelse med friluftsliv som fremmer allmennhetens bruk av området. Det tillates etablert anlegg knyttet til friluftsliv/bading.

§4.6.2 Området skal opparbeides felles med o_BADE.

§ 5

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, nr. 5)

§5.1 Friluftsmål, FRIL1

§5.1.1 Tiltak for å fremme allmennhetens rekreasjon og friluftsliv tillates.

§5.1.2 Det tillates fremføring av ledning/rør for VA, strøm og fiber til F1 – F4. Tiltaket må utføres samlet så langt det lar seg gjøre. Terrengtet skal behandles skånsomt og tilbakeføres.

§

6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5 nr. 6)

§6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, VANN

§6.1.1 Område kan benyttes til friluftsliv og ferdsel.

§6.2 Småbåthavn, o_SBH

§6.2.1 Innenfor arealet kan anlegges maksimalt 90 båtplasser.

§6.2.2 Det skal opparbeides 0,25 p-plasser pr båtplass i felt o_P11.

§6.2.3 I området inngår manøvreringsareal og fortøyningsplass for båt, samt flytebrygger og flytemolo. Flytebrygger og flytemolo forankres på bunnen. Flytebryggene skal ha en avstand til land på minimum 5,0 meter.

§6.2.4 Det skal utføres miljøoppfølgingsprogram, med oppfølgende undersøkelser på samme prøvepunkter (ev. nye) og med samme metodikk som er utført i rapport av NIVA (l.nr. 5710-2008). Undersøkelsen skal gjennomføres samlet for hele Hånesbukta småbåthavn.

§6.3 Ferdsel, o_FE

§.6.3.1 I området inngår manøvreringsareal for inn og ut av småbåthavna.

§6.4 Badeområde, o_BADE sjø

§6.4.1 Det tillates oppført badeplass, sandstrand stupebrett og andre tiltak i forbindelse med friluftsliv som fremmer allmennhetens bruk av området. Det tillates etablert anlegg knyttet til friluftsliv/bading.

§6.4.2 Det skal utarbeides utomhusplan for o_BADE. Området skal opparbeides felles med o_BAD

§
7
**HENSYNSSONER PBL § 12-
6**

- §7.1 Faresone – ras og skredfare, H310_1-2**
§7.1.1 Ved anleggelse av tiltak som sti mv skal det innenfor område gjennomføres geologiske undersøkelser for å avdekke fare for ras. Sikringstiltak skal beskrives og gjennomføres.
- §7.2 Frisiktzone, H140_1-7**
§7.2.1 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.
- §7.3 Hensynssone bevaring av naturmiljø, H560_1-2**
§7.3.1 Det er registrert to hule eiker som er punkt registrert. Treene skal bevares. Ved graving og fylling må det tas hensyn til treets røtter. Trær inkludert rotsone skal sikres med gjerde i anleggsfasen.
- §7.4 Båndleggingszone kulturminner, H730_1-2**
§7.4.1 Skjøtselstiltak for å synliggjøre kulturminnene skal gjøres i samråd med Vest-Agder fylkeskommunen v/Fylkeskonservatoren.
- §7.5 Båndleggingszone, H760_1**
§7.5.1 Innenfor arealet kan det oppføres vei til næringsområdet. Arealet kan benyttes til utvidelse av E-18 dersom behov tilsier det.
§7.5.2 Hvis o_V7 fjernes, må innkjøring til N1 og N2 skje fra o_V1 og o_V6, eventuell omlegging må bekostes av tiltakshaver.

§8
BESTEMMELSESOMRÅDE

- §8.1 Bestemmelsesområde, midlertidig anleggssone**
§8.1.1 Arealet kan benyttes til utskipningshavn i forbindelse med masseuttak/utskipning av masser fra grunnarbeidene innenfor planområdet.
§8.1.2 Situasjonsplan for utskipningshavna skal inngå som en del av driftsplanen til masseuttaket, jf. § 1.9.

§
9
REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10

- §9.1 Rammetillatelse**
§9.1.1 Før det kan gis rammetillatelse skal eiendomsgrenser som er merket i plankartet være opphevet.
§9.1.2 Før det kan gis rammetillatelse skal tekniske planer være godkjent av kommunen.
- §9.2. Igangsettingstillatelse**
§9.2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på gjennomførte grunnundersøkelser i forbindelse med forurensende masser i hht. §1.1.

- §9.2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider skal bestemmelse § 1.9 være oppfylt.
- §9.2.3 Før det kan gis igangsettelsestillatelse grunnarbeider skal det foreligge en støyanalyse hvor rundkjøring på FV.401 og eksisterende støyskjerming er innarbeidet. Analysen skal sette krav til ev. nye skjermingstiltak.
- §9.2.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggeområde BB4 må det dokumenteres at støynivå fra masseuttak i næringsområde N1 og N2 er tilfredsstillende.
- §9.2.6 Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av KB6, skal fritidsbolig på gnr. 62 bnr. 99 være revet.
- §9.2.7 Før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av KB3 eller KB4, skal fritidsbolig på gnr. 62 bnr. 64 være revet.
- §9.2.8 Før det kan gis igangsettingstillatelse til første bolig/nærings/kontorenhet skal tiltak for å bedre kapasiteten på vegsystemet ved Rona eller Håneskrysset være sikret gjennomført. Unntaket fra denne bestemmelsen gjelder grunnarbeid og tekniske anlegg.
- §9.2.9 Før det kan gis igangsettingstillatelse til utvidelse av småbåthavn skal §6.2.4 være oppfylt.
- §9.2.10 Før det gis igangsettingstillatelse til utbygging av bolig eller næring skal følgende planer være godkjent:

Igangsetting delfelt	Godkjente utomhusplaner
KB1-KB4	O_FRI 1, o_FRI2, o_FRI5 o_TV3, o_TV1, o_GR1, o_GR2, o_GR5, o_BADE, o_BAD
KB5-KB6	o_FRI2, o_GR1, o_TV3, o_TV1, o_BADE, o_BAD
BB1	o_FRI1, o_FRI2, o_GR1, o_TV1, o_TV2, o_TV3, o_BADE, o_BAD og f_U1
BB2	o_FRI1, o_FRI2, o_TV1, o_TV2, o_TV3, o_GR1, o_GR3, o_GR3b, o_BADE,
BB3	o_FRI2, o_GR1, o_GR3, o_GR3b, o_TV1, o_TV3, o_TV2, o_BADE, o_BAD, o_FRI4, f_U3 og f_U6, f_TV1
BB4	o_FRI2, o_GR1, o_GR3, o_GR3b, o_TV1, o_TV2, o_TV3, o_BADE, o_BAD, o_FRI4, f_U4, f_U4b og f_U5, f_TV1
N1	f_TORG, f_VEGE1
N2	f_TORG, f_VEGE1
o_SBH	o_GR4

- §9.2.11 Før det gis igangsettingstillatelse av bolig eller næring skal følgende tiltak være opparbeidet. Unntaket fra denne bestemmelsen gjelder grunnarbeid og tekniske anlegg.

Igangsetting delfelt	Ferdigstilt grøntareal i henhold til utomhusplan	Ferdigstilt veganlegg (inkl tilhørende fortau/GS-veg)
KB1-KB4	O_FRI 1, o_FRI2, o_FRI5 o_TV3, o_TV1, o_GR1, o_GR2, o_GR5, o_BADE, o_BAD	o_V1, o_V2, o_V5, o_V8, o_P11
KB5-KB6	o_FRI2, o_GR1, o_TV3, o_TV1, o_BADE, o_BAD	o_V1, o_V2, o_V4, o_V8, o_P11
BB1	o_FRI1, o_FRI2, o_GR1, o_TV1, o_TV2, o_TV3, o_BADE, o_BAD	o_V1, o_V2, o_V4, o_V8, o_P11
BB2	o_FRI1, o_FRI2, o_TV1, o_TV2, o_TV3, o_GR1, o_GR3, o_GR3b, o_BADE, o_BAD,	o_V1, o_V2, o_V8, o_P11
BB3	o_FRI2, o_GR1, o_GR3, o_GR3b, o_TV1, o_TV3, o_TV2, o_BADE, o_BAD, o_FRI4,	o_V1, o_V2, o_V8, o_P11
BB4	o_FRI2, o_GR1, o_GR3, o_GR3b, o_TV1, o_TV2, o_TV3, o_BADE, o_BAD,	o_V1, o_V2, o_V8, o_P11
N1		o_V1, o_V7, o_V8, o_P11
N2		o_V1, o_V6, o_V8, o_P11
SBH		o_V1, o_V8, o_P11

§9.3.

Brukstillatelse

§9.3.1.

Før det kan gis brukstillatelse til første bolig/nærings/kontorenhet skal følgende være opparbeidet:

Brukstillatelse første bo/ næring/ kontorenhet	Ferdigstilt grøntareal og veganlegg (inkl tilhørende fortau/GS-veg)
BB1	f_U1
BB2	f_U2 og f_LEK2, o_V3, o_P3, o_P7, o_P7b, o_P8
BB3	o_FRI4, f_U3 og f_U6, f_TV1, o_V3, o_P3, o_P7, o_P7b, o_P8
BB4	o_FRI4, f_U4, f_U4b og f_U5, f_TV1, o_V3, o_P3, o_P7, o_P7b, o_P8
N1	TORG, f_VEGE1
N2	TORG, f_VEGE1

§9.3.2

Ved ÅDT i kulvert under E18 til Strømsheia på 1200 eller mer skal rundkjøring og støyskjermingstiltak som fremkommer av § 9.2.3 være etablert.

§9.3.3

Før det kan gis brukstillatelse til BB4 skal det dokumenteres at støynivå mindre enn 55dB på f_UTE5 er ivaretatt.

- §9.3.4 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse og anlegg skal ras – og fallsikringstiltak være gjennomført i hht. §1.2 og tekniske planer.
- §9.3.5 Fram til 31.12.2020 kan det ikke bygges mer på Strømsheia enn det som tilsvarer en avløpsmengde på 8 l/s. For hvert delområde innenfor planen som skal igangsettes må dette avklares med kommunen.

Kristiansand 05.02.2015

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 25.03.2015 som sak nr. 47.

Plan- og bygningsjefen.

Teknisk justering: §1.10 utgår. Se saksnr. 201205397-81.