

Plan nr 1372**Bestemmelser og retningslinjer for****KOMMUNEDELPLAN FOR HAMREVANN-OMRÅDET**

Fastsatt med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) §§ 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11

Vedtatt av bystyret 1.juni 2016

§1 Generelle bestemmelser (PBL § 11-9)**§ 1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr 1)**

- a. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6 kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.
- b. I delområde 1 skal det utarbeides detaljreguleringsplaner. Planene skal ta med seg tilstøtende del av hovedvei og tilhørende grønnstruktur som er omfattet av rekkefølgekrav til delområdet.
- c. Det skal utarbeides områdereguleringsplan for delområdene 2 og 3. Områdereguleringsplan skal omfatte alle arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og grønnstruktur.

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

- a. Vannforsyning og avløp
Offentlige vann- og avløpsanlegg skal dimensjoneres og bygges i henhold til VA-norm for Kristiansand kommune. Tekniske anlegg skal dimensjoneres for hele kommunedelplanområdet og ivareta muligheter for påkobling mot naboerområder.
- b. Samferdsel
Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til veinormal for Kristiansand kommune.
- c. Overvannshåndtering
Det skal tilrettelegges for lokal overvannshåndtering som sikrer at avrenningen fra arealet ikke øker i forhold til dagens situasjon. Overflatene skal i hovedsak være blågrønne vannfordrøynings effektive tiltak som vannspeil, grønne tak, overflater med vegetasjon og lignende.

§ 1.3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Rekkefølgekravene skal legges til grunn ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner.

- a. Utbygging av planområdet skal ikke igangsettes før det er dokumentert at det vil bli etablert et godt busstilbud som skal settes i drift ved innflytting av første bolig. Tilbudet skal være i samsvar med plan for kollektivtrafikk jfr bestemmelsenes § 1-8.
- b. Den delen av Hamrevannområdet som ligger nærmest område for offentlig bebyggelse i Lauvåsen skal bygges ut først. Delområde 2 og 3 kan ikke bygges ut før delområde 1 er ferdig utbygd.
- c. Oppvekstområde i Hamrevannområdet skal utvikles etter oppvekstområde i Lauvåsen.
- d. Før godkjenning av første detaljreguleringsplan skal det foreliggeoverordnet godkjent teknisk plan og godkjent overordnet utomhusplan for delområde 1, felt 1 A, B, C og D med tilstøtende veier og tilhørende grønnstruktur fastsatt i rekkefølgekrav. Tidspunkt for ferdigstilling av tiltak i tråd med godkjent utomhusplan innenfor hvert enkelt felt og tilhørende grønnstruktur skal avklares i rekkefølgebestemmelser til den enkelte detaljreguleringsplan.

- e. Nødvendige tekniske anlegg, vannforsyning, avløpsnett, energiforsyning og veier, herunder også anlegg for gående og syklende, kollektivtransportanlegg og viktige samfunnstjenester som skoletilbud og barnehager mv. skal være etablert før det kan gis rammetillatelse for ny bebyggelse, jf. bestemmelsene § 1-9 nr. 4 f.
- f. Påslipp fra Hamrevann-området til kommunalt avløpsledningsnett på mer en 11l/sek er ikke tillatt før avløpskapasiteten er økt.
- g. Bygging i nedbørsfeltet til Vesvann kan ikke finne sted før ny vannkilde er koblet mot nettet øst for Topdalsfjorden eller det er gjennomført andre tiltak som ivaretar Vesvann som krisevannkilde. Tiltak som krever konsesjon etter vannressursloven eller tillatelse etter annet lovverk skal avklares før oppstart av første detaljregulering.
- h. Grønnstruktur med tilhørende tilretteleggingstiltak skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan og rekkefølgekrav fastsatt i detaljregulering, før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.
- Turløype ved Ravneheia, (o_GTD3) og o_GF1 og o_GF2 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1A.
 - Turvei Lauvåstjønn – Ravnåstjønn, (o_GTD1) og o_GN1 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1B.
 - Turvei rundt vestre del av Hamrevann (o_GTD2) inkl. adkomstvei og badeplasser(o_GF4) samt o_GF3, o_GF8 og o_S1 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1C.
 - Turløypene (o_GT6) ved Ravnåsvassdraget, grønnstruktur ved Nordåstjønn (o_GF9) og naturområdet o_GN2 skal opparbeides i tilknytning til utbygging i felt 1D.
 - Turløype rundt østre del av Hamrevann,(o_GTD5) og grønnstruktur og turvei (o_GN4) mellom felt 2 og 3 skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før igangsetting av mer enn 50 % av felt 2 eller 50 % av felt 3. Bestemmelsen skal konkretiseres i områdereguleringsplan.
 - Gang- og sykkelvei (o_S2) gjennom landbruk, natur- og friluftsområdet (L-1) og o_GT4, skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse i felt 2A.
 - Hensynsone grønnstruktur i felt 3 skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før igangsettingstillatelse til 50 % av felt 3.
 - Gang- og sykkelvei (o_S3) og turvei i naturområde øst for felt 3C mot Ve skole og Øygårdstjønn (o_GTD7-8) skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før utbygging i felt 3C
 - O_GF5-7 skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan før utbygging/igangsettingstillatelse i felt 3D.
- i. Planskilt kryssing av gang- og sykkelvei skal bygges samtidig med etablering av hovedadkomst fra Skjøringsmyrkrysset.
- j. Det skal etableres brannhemmende korridor og skjerming mot Dyreparken før bygging øst for 2x110 kV kraftlinjene.

§ 1.4. Funksjonskrav og utbyggingsvolum for ulike formål (pbl § 11-9 nr. 5)

Bebyggelse og anlegg – generelt

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. pbl 11-7 nr. 1, inkluderer boligbebyggelse med tilhørende sosial infrastruktur som tjenesteyting, nærbutikk, mindre næringsbygg, grønnstruktur, idrettsanlegg, friområder, veier og tekniske anlegg.

Offentlig og privat tjenesteyting

Arealer avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, jf. pbl 11-7 nr. 1, skal benyttes til offentlige tjenester, herunder oppvekstsenter med skole, barnehage, fritid, idrettsanlegg og nærmiljøpark samt sykehjem/omsorgsboliger.

Grønnstruktur

Tiltak innenfor arealformål grønnstruktur skal opparbeides i samsvar med godkjent utomhusplan. Innhold i utomhusplan skal følge kommuneplanens bestemmelser og skal planlegges og opparbeides i tråd med normal for utomhusanlegg, sist reviderte.

Turstier og turveier som skal opparbeides er vist på plankartet. Badeplass skal opparbeides i Hamrevann innenfor o_GB1. I Naturområdene (o_GN1-2) skal terreng og vegetasjon i hovedsak bevares.

§ 1.5. Uteoppholdsareal til bolig (pbl § 11-9 nr. 5)

Minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal skal differensieres i forhold til tetthet og boligtyper.

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

a. Funksjonskrav

- Uteareal for opphold lek og rekreasjon skal ha sol på minst halve arealet klokken 15 vårjevndøgn.
- Areal brattere enn 1:3 er ikke tellende 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", sist reviderte.

b. Lokalisering og utbyggingsvolum/ dimensjonering

Det skal etableres nærmiljøpark og 11'er fotballbane innenfor areal avsatt til offentlig tjenesteyting.

7'er fotballbaner skal etableres i feltene 1D og 1B. Antall fotballbaner i delområde 2 og 3 skal avklares og lokaliseres i områdereguleringsplan i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

For 7'er fotballbaner skal det settes av minimum fire dekar, og for 11'er fotballbaner minimum ni dekar, inkludert parkeringsareal. For 11'er fotballbaner skal det i tillegg settes av areal til garderobeanlegg.

Det skal etableres en kvartalslekeplass innenfor hvert felt, 1A, B, C og D.

Sandlekeplass/tilbud dimensjoneres og lokaliseres i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Kommuneplanens bestemmelser om uteoppholdsareal skal legges til grunn ved planlegging av barnehager og sykehjem.

§ 1.7. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

For boligbebyggelse skal det avsettes parkeringsareal for maksimalt 2 biler og minimum 2 sykler pr. bruksenhet, på egen tomt eller 1,5 biler på felles parkeringsplass. Det skal etableres 0,25 gjesteparkeringsplasser for bil pr. bruksenhet på offentlig parkeringsplass. Forøvrig gjelder kommuneplanens parkeringsbestemmelser ved regulering og ved søknad om nye tiltak.

§ 1.8 Forhold som skal avklares og belyses i detaljreguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

1. Det skal utarbeides overordnet teknisk plan og utomhusplan med beskrivelse for hele kommunedelplanområdet. Teknisk plan skal vise plassering og utformingen av overordnede offentlige trafikkarer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning.
2. Det skal utarbeides plan for kollektivtrafikk for hele delområde 1, som viser løsning for et godt kollektivtilbud. Kollektivplanen skal inngå som en del av planmaterialet til den første reguleringsplanen i kommunedelplanområdet. Planen skal vise hvilke tiltak som skal iverksettes for at buss, i tillegg til sykkel og gange, skal bli det foretrukne transportmiddelet, herunder, antall avganger morgen, ettermiddag, hverdag og helg. Finansiering av kollektivtrafikktilbudet inngår i kollektivplanen. Planen skal også vise antall boenheter innenfor en avstand på henholdsvis 300 og 500 meter mellom bolig og busstopp, mål i gangavstand, og hvilken rekkefølge boligene skal bygges ut i for å ivareta målsettingen om høy kollektivandel.
3. Særlige forhold for Hamrevann-området som skal ivaretas i detaljreguleringsplanene:
 - a. Forutsetninger og vilkår for bygging innenfor sikringssonen over tunnel.
 - b. Byggehøyde på veg innenfor angitt flomsone
 - c. Behov for arkeologiske undersøkelser, herunder av Vingården og Heimeøygard, angitt med hensynssone kulturmiljø.
 - d. Det skal areal til barnehage i felt 1D og 7'er fotballbaner i felt 1B og felt 1D.
4. Detaljreguleringsplanen for hvert felt skal ivareta:
 - a. Detaljreguleringene skal ta med seg tilstøtende del av samleveger avsatt på kommunedelplankartet og tilhørende grønnstruktur fastsatt i rekkefølgebestemmelser.
 - b. Samle- og adkomstveier herunder gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder og busstopp, offentlige tjenester og grøntstruktur
 - c. Utbyggingsstruktur, herunder fordeling av boligtyper, offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg.
 - d. Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann avløp og energiforsyning
 - e. Intern grøntstruktur med lekeplasser, turveier, badeplasser og vannformål.
 - f. Konkretisering og fastsettelse av rekkefølgekrav for tiltak og nødvendig tjenestetilbud innenfor og utenfor planområdet
 - g. Tomteinndeling, byggegrenser og antall boenheter.
 - h. Bebyggelsens høyde, mønneretning og takform, plassering i terreng og eksponering i omgivelsene
 - i. Fellesarealer.
 - j. Parkeringsplasser/garasjer/parkeringskjeller
 - k. Bevaring av natur- og landskap i byggeområder inntil disse skal realiseres.
 - l. Det utredes hvordan overvann håndteres. Utredningen skal vurdere permeabiliteten på overflatene innenfor reguleringsplanområdet. I utredningen skal det foreslås konkrete tiltak der permeabilitet og estetisk kvalitet sammen skal vurderes og godkjennes av kommunen. Det skal dokumenteres at avrenning fra areal avsatt til bebyggelse ikke overstiger dagens situasjon.
 - m. Tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal dokumenteres.
 - n. Erosjonsfare som følge av tiltak i planens skal dokumenteres og ivaretas.
 - o. Krav til teknisk plan og utomhusplan, jf. kommuneplanens bestemmelser.
 - p. Det skal undersøkes om magnetfeltet nær høyspentanlegg kan bli høyere enn 0,4 μ T i årsgjennomsnitt ved lekeplasser, barnehager, skoler og boliger med tilhørende uteområder. Dersom magnetfeltet kan bli over 0,4 μ T, skal utredning gjennomføres for å vurdere alternative løsninger eller tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 1.9 Forhold som skal avklares og belyses i områdereguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

1. Særlige forhold for Hamrevannområdet som skal ivaretas i
 - a. Forutsetninger og vilkår for bygging innenfor sikringssonen over tunnel.
 - b. Byggehøyde på veg innenfor angitt flomsone
 - c. Behov for arkeologiske undersøkelser, herunder av Vingården og Heimeøygard, angitt med hensynssone kulturmiljø.
 - d. Behov for offentlige tjenester skal utredes. Det skal avsettes på nødvendig areal til offentlige tjenester, herunder skole, barnehager, fritid, idrettsanlegg, nærmiljøpark og sykehjem/omsorgsboliger.
 - e. Det skal utarbeides plan for kollektivtrafikk for hele planområdet som viser løsning for et godt kollektivtilbud. Kollektivplanen skal inngå som en del av planmaterialet til områdereguleringsplanen. Planen skal vise hvilke tiltak som skal iverksettes for at buss, i tillegg til sykkel og gange, skal bli det foretrukne transportmiddelet, herunder, antall avganger morgen, ettermiddag, hverdag og helg. Finansiering av kollektivtrafikktilbudet inngår i kollektivplanen. Planen skal også vise antall boenheter innenfor en avstand på henholdsvis 300 og 500 meter mellom bolig og busstopp, mål i gangavstand, og hvilken rekkefølge boligene skal bygges ut i for å ivareta målsettingen om høy kollektivandel.

2. Områdereguleringsplanen skal ivareta
 - a. Avgrensning av områder med krav om detaljreguleringsplan
 - b. Utbyggingsstruktur, herunder utnyttelsesgrad, fordeling av boligtyper, offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg.
 - c. Areal for offentlige tjenester
 - d. Overordnet plan for teknisk infrastruktur, herunder vei, vann avløp og energiforsyning
 - e. Overordnet grønnstruktur
 - f. Konkretisering og fastsettelse av rekkefølgekrav for tiltak og nødvendig tjenestetilbud innenfor og utenfor planområdet
 - g. Det utredes hvordan overvann skal håndteres. Utredningen skal vurdere permeabiliteten på overflatene innenfor reguleringsplanområdet. I utredningen skal det foreslås konkrete tiltak der permeabilitet og estetisk kvalitet sammen skal vurderes og godkjennes av kommunen. Det skal dokumenteres at avrenning fra areal avsatt til bebyggelse ikke overstiger dagens situasjon.
 - h. Tilstrekkelig sikkerhet mot skred skal dokumenteres.
 - i. Erosjonsfare som følge av tiltak i planens skal dokumenteres og ivaretas.
 - j. Det skal undersøkes om magnetfeltet nær høyspentanlegg kan bli høyere enn 0,4 μT i årsgjennomsnitt ved lekeplasser, barnehager, skoler og boliger med tilhørende uteområder. Dersom magnetfeltet kan bli over 0,4 μT , skal utredning gjennomføres for å vurdere alternative løsninger eller tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 2 Bestemmelser til arealformål etter pbl § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (PBL § 11-10)

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

- a. Arealer som i kommunedelplanen er avsatt til arealformål "grønnstruktur", med underformål "turdrag", "friområde" og "badeplass", skal være offentlig.
- b. Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tjenesteyting skal være offentlig der det går frem av reguleringsplan.

§ 3 Bestemmelser til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4, (PBL § 11-11)

§ 3.1. Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn (pbl § 11 11 nr 3)

Innenfor område avsatt til friluftsområdet i vann og vassdrag skal det opparbeides badeplass. Området tillates mudret.

§ 3.2. 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 i samsvar med formålet er tillatt når de inngår i reguleringsplan.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 11-8)

§4.1. Drikkevannsforsyning (pbl § 11-8 nr. a)

Bygging i nedbørsfeltet til Vesvann kan ikke finne sted før ny vannkilde er koblet mot nettet øst for Topdalsfjorden eller det er gjennomført andre tiltak som ivaretar Vesvann som krisevannkilde. Tiltak som krever konsesjon etter vannressursloven eller tillatelse etter annet lovverk skal avklares før oppstart av første detaljregulering.

§ 4.2. Sikringssone over og rundt vegtunnel (pbl § 11-8 nr a)

Sikringssone rundt vegtunnelen (H190) er 20 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene. Innenfor sikringssonen rundt planlagt tunnel kan arealene benyttes i samsvar med fastsatt arealformål, men det kan ikke gjøres inngrep dypere enn 3 meter under terrengoverflaten. 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.

§ 4.3 Støysone (pbl § 11-8 nr a)

Ny bebyggelse skal ha tilfredsstillende støyforhold på inne- og utearealer.
Bebyggelse i rød støysone tillates ikke.

§ 4.4. Faresone flom (pbl § 11-8 nr a)

Innenfor områder vist som hensynssone flom tillates ikke oppføring av ny bebyggelse. Enkel tilrettelegging for allment friluftsliv i form av turveger, turstier, toalett og badeplasser er tillatt.

§ 4.5. Faresone høyspenning (pbl § 11-8 nr a)

Innenfor faresone, høyspenning er bebyggelse ikke tillatt. Unntatt fra forbudet er trafostasjon og anlegg tilknyttet kraftlinjene.

§ 4.6. Faresone skred (pbl § 11-8 nr a)

Innenfor områder vist som hensynssone skred skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger konkret vurdering av skredfare.

§ 4. 7. Ny Rv 41 til Kjevik (pbl § 11-8 nr d)

Kommunedelplan for ny Rv41 og Rv451 er angitt med hensynssone, båndlagt for regulering etter plan- og bygningsloven.

RETNINGSLINJER

Restriksjonsområde for Kristiansand lufthavn, Kjevik

Reguleringsplaner innenfor restriksjonsområde skal oversendes Avinor for uttalelse

Sikringssone over og rundt vegtunnel (pbl § 11-8 nr a)

Søknad om tiltak innenfor sikringssone over og rundt vegtunell, ny veg til Kjevik, skal forelegges statens vegvesen til uttalelse.

Naturmiljø (pbl § 11-8 nr. c)

Innenfor areal avsatt til hensynsone naturmiljø skal eksisterende utvalgte naturtype hule- og grove eiker ivaretas, jf. Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven

Hensynsone grønnstruktur

Innenfor areal avsatt med hensynsone grønnstruktur skal arealbruken langs Hamrevannsbekken reguleres slik at bekken har dreneringskapasitet og at arealene inngår i interngrønnstruktur for delområdet.

Kulturmiljø (pbl § 11-8 nr. c)

Innenfor områder avsatt med hensynsone kulturmiljø må det foretas arkeologiske undersøkelser dersom det skal åpnes for tiltak.

Saksbehandling av plan for kollektivtrafikk (bestemmelsene § 1.8)

Plan for kollektivtrafikk skal utarbeides i nært samarbeid med Vest-Agder fylkeskommune. Fylkeskommunen opprettholder rett til innsigelse på reguleringsplaner, dersom kollektivplanen og reguleringsbestemmelser ikke ivaretar kravet om etablering av et godt kollektivtilbud.

Vedtatt av Bystyret i Kristiansand 1.juni 2016 som sak 75/16



Harald Furre
ordfører

Retting etter bystyrets vedtak:

Betegnelsene delområde, delfelt og felt er justert. Planen består av 3 delområder, som hvert er inndelt i flere felt.