

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

Mindre endring, datert 30.03.2022

§ 1 - FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Støy og støyskjerming

- a) Støyskjermer 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 avklares i forbindelse med byggeplan.

§ 1.2 Luftforurensing

- a) 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) 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.
- b) Områdene BI3 og BI6 skal benyttes til generelle utomhusarealer og midlertidig lagring. Områdene kan ikke bebygges.
- c) I området BI3 skal nødveger for nikkilverket ivaretas.
- d) Industriområdene i Kolsdalen (BI4 og BI5) kan benyttes til parkeringsplasser og utrykningsveg. Områdene kan ikke bebygges.
- e) 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 (BOP1) omfatter deler av tomten til Arkivet. Området skal benyttes til generelle utomhusområder og kan ikke bebygges.
- b) I området regulert til tjenesteyting (BOP2) er eksisterende bebyggelse (Samsen) regulert med eksisterende mønehøyde, utnyttelse og bruk.
- c) 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 kommunalteknisk anlegg for fjernvarme og trafostasjon. Byggene plasseres under kjøreveg og gang sykkelveg, får synlig fasade mot havna og skal ha driftsattkomst fra havna fra område SHA.

§ 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) Området SV1 gir atkomst til tankanlegg i gnr./bnr. 151/1943 samt servicebiler til varmesentralen i Vestreveien 27B.
- c) Avkjørsel i o_SV, i rundkjøring ved Arkivet, er for framtidig inn - og utkjøring til nytt terminal/servicebygg og funksjoner som understøtter terminaldriften i vertikalnivå 3 (over bakken).

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Områdene regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter deler av Vestre Strandgate (S1) og Banehaven (S2). Innenfor området tillates midlertidig anlegg som skal fjernes ved anleggets ferdigstilling. Plan for opparbeiding skal godkjennes av kommunen og fylkeskommunen.

§ 3.3 Gang-sykkelveg

- a) I område SGS1 tillates teknisk bygg for drifting og atkomst til teknisk infrastruktur under bakken. Bygget kan ha maks 30 m² grunnflate og gesimshøyde maks 0,5m over gateplan i rundkjøringen.
- b) I område SGS2 kan eksisterende trafo for togvarme beholdes.
- c) Plan for opparbeiding av SGS1 og SGS2 og SGS4 skal godkjennes av kommunen. Muren rundt Kristiansand kirkegård skal bevares eller erstattes med en ny mur som er tilpasset kulturmiljøet til kirkegården.

§ 3.4 Gatetun

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

§ 3.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- a) Områdene regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) omfatter vegarealer avsatt til tekniske innretninger som grøfter, murer, støyskjermer, anlegg for energiforsyning, kommunaltekniske anlegg, 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.
- d) I området SVT5 kan eksisterende trafo for togvarme beholdes.

§ 3.6 Annen veggrunn – grøntareal

- a) Områdene regulert til annen veggrunn – grøntareal (SVG) omfatter skjærings- og fyllingsskrånninger, 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.

§ 3.7 Jernbane

- a) Det skal settes opp gjerde mellom sidespor til nikkilverket (STJ4) og kjøreveg til havneområdet.
- b) I området STJ5 tillates beredskapsveg til nikkilverket og leveranser til og fra nikkilverket. Det skal settes opp gjerde og sikringstiltak mellom STJ5 og havneområdet.

§ 3.8 Havn

- a) Området regulert til havn (SHA) skal benyttes til ferjehavn, nye jernbanespor og andre havnerelaterte virksomheter. I området tillates oppført mindre bygg, billettboder, toalett, ol, samt bygg for tollklarering. OK gulv skal være min kote 2,0. Nytt bygg for tollklarering/servicebygg kan ha maks BYA på 2000 m² og gesimshøyde maks kote 20. Det tillates utvidelse av havnearealet som vist på plankartet. Oppfylling for utvidelsen tillates under vann i tilstøtende område regulert til havneformål i detaljregulering, Hampa (KMV)- fergeterminal, planID 1586.

§ 3.9 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer.

- a) Området SKF1 er regulert til samferdselsanlegg kombinert med havn. I området skal det bygges nye jernbanespor, som del av vegprosjektet. Avkjørsel er for nødtkomst, økonomiatkomst (forsyning, service) og inn - og utkjøring til tilbringerareal for Smiths lager.
- b) Området SKF2 er regulert til annen veggrunn kombinert med gang-sykkelveg. I området skal det bygges en gang/sykkel forbindelse fra område SGS1 til område SGS8.

I området SKF2 tillates tekniske bygg for drift og atkomst til teknisk infrastruktur under bakken. Bygget i kan ha maks 12 m² grunnflate og gesimshøyde maks 3,5 m over planert terreng.

- a) 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 H 370

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

§ 6.2 Faresone, Ytre hensynssone, Brann- /eksplosjonsfare H_350_1

- a) Sonen er definert som ytre hensynssone i Cowi Rapport «Kolsdalen Tankanlegg Hensynssoner» datert 15.01.2019, doknr. A078384-not3. Innenfor sonen tillates ikke ført opp sårbare objekter / bygninger med større ansamlinger av publikum. Bruk av allmenne formål herunder samferdselsanlegg og offentlig ferdsel tillates innen ytre hensynssone.

§ 6.3 Faresone, Midtre hensynssone, Brann- /eksplosjonsfare H_350_2

- a) Sonen er definert som midtre hensynssone i Cowi Rapport «Kolsdalen Tankanlegg Hensynssoner» datert 15.01.2019, doknr. A078384-not3. Innenfor sonen tillates ikke ført opp sårbare objekter / bygninger med større ansamlinger av publikum. Bruk av allmenne formål herunder samferdselsanlegg og offentlig ferdsel tillates innen midtre hensynssone.

§ 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 langs kirkegården skal være ferdig samtidig med veganlegget. All øvrig støyskjerming skal være ferdig sammen med resten av veganlegget eller senest et år etter ferdigstilling av veganlegget.

§ 9.3 Luftforurensing

- a) 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 Utfylling/terrengbearbeiding

- a) Før utfyllinger kan utføres skal det foreligge geotekniske undersøkelser, beregninger og vurderinger utført i regi av kompetent geologisk personell. Alle beregninger og vurderinger skal være utført i henhold til den til enhver tids gjeldende lover, forskrifter og veiledninger. Alle arbeider av slik art skal utføres i samråd med Kristiansand Havn IKS

§ 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.
- b) Jernbanespor til Lagmannsholmen skal beholdes så lenge det er kontainerhavn der. Den del av sporet som blir berørt av nytt veganlegg, samt nytt min. 240 m langt skiftespor skal være omlagt til arealet mellom Havnegata og hovedspor før ny Havnegate blir bygd.

§ 9.9 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ellerteknisk infrastrukturtraseer.

- a) Område SKF1 (kombinert formål samferdsel/ havn) kan benyttes til kjøreveg og gang-sykkelveg inntil det skal etableres nytt havnespor.
- b) Område SAA (kombinert formål samferdsel/industri) skal være samferdselsformål inntil E39 er lagt om.

§ 9.10 Jernbanespor til nikkilverket

- a) Omlagt jernbanespor skal ferdigstilles før ny atkomst til fergeterminalen er ferdigstilt.

Kristiansand 08.01.2015.

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

Mindre endring godkjent av by og stedsutviklingsutvalget den 28.04.2022 som sak nr. 88/22

Plan- og bygningsjefen.