

Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035

Kristiansand kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Sist revidert 28.02.2024

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>§ 1 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre planer (pbl. § 1-5 annet ledd)</p> <ol style="list-style-type: none">1. Følgende kommunedelplaner skal gjelde foran kommuneplanens arealdel:<ol style="list-style-type: none">a. Kvadraturen og Vestre Havn 2011-2022, del 1, vedtatt 2014. Unntatt er kommuneplanens bestemmelser §§ 18, 22, 23 som gjelder foran tilsvarende bestemmelser i kommunedelplanen.b. Kommunedelplan for havneområde nord, Kongsgård-Vige, vedtatt 2020.c. Kommunedelplan for Borøya, vedtatt 2005.2. Følgende kommunedelplaner går delvis foran kommuneplanens arealdel. Geografisk avgrensning kommer frem av plankartet.<ol style="list-style-type: none">a. Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen vedtatt av Miljøverndepartementet 21.06.2011.b. Kommunedelplan for Tangvall, vedtatt 2016. Unntatt er kommuneplanens bestemmelser om §§ 18, 22, 23 som gjelder foran tilsvarende bestemmelser i kommunedelplanen.c. Sykkelekspressvei, vedtatt 2015.d. Kommunedelplan for Hamrevannområdet, vedtatt 2016.3. Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder. Ved eventuell motstrid går de foran kommuneplanens arealdel.4. Kommuneplanens bestemmelser §§ 14 nr. 2, 3, 4, 5 og 6 gjelder i tillegg til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner der planene ikke har bestemmelser om temaene.	

Bestemmelser og retningslinjer til Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035, Kristiansand, PlanID 1600

5. Kommuneplanens arealdel skal gjelde foran følgende reguleringsplaner:
- a. Plan id 52 – Reguleringsplan Voie og Brøvig, av 29.11.1954. Område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel går foran del av reguleringsplan avsatt til skoletomt og boligtomter.
 - b. Plan id 167 – Reguleringsplan Slettheia 4 av 17.3.1967. Område avsatt til blå/grønnstruktur i kommuneplanens arealdel går foran del av område avsatt til skoletomt.
 - c. Plan id 194 - Reguleringsplan for gnr. 29, Haus av 13.02.1969. Kommuneplanens arealdel går foran hele reguleringsplanen.
 - d. Plan id 281 - Reguleringsplan for Dvergsnesveien av 06.01.1975. Område avsatt til blå/grønnstruktur og bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel går foran rest av eldre veiplan i nordøst.
 - e. Plan id 318 - Reguleringsplan for Høyfjellet 2, av 14.11.1977. Område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel går foran regulerte boligtomter.
 - f. Plan id 342 – Reguleringsplan Dalsveien Justvik, Alt. 2 av 7.6.1979. Område avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel går foran regulerte jordbruk.
 - g. Plan id 360 Korsvik felt C av 25.01.1980. Område avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel går foran regulerte landbruksområde.
 - h. Plan id 480 - Reguleringsplan for Bråvann av 25.02.1987, deler av område B5 endret til LNF-område. Område avsatt til blå/grønnstruktur og LNF i kommuneplanens arealdel går foran reguleringsplanen.
 - i. Plan id 19870520 Reguleringsplan for Mjåvann – utbyggingstrinn II av 20.05.1987. Område avsatt til forretning i kommuneplanens arealdel går foran regulert industri.
 - j. Plan id 19871119 – Reguleringsplan Åros av 19.11.1987. Område avsatt til LNF

<p>i kommuneplanens arealdel går foran to mindre områder regulert til offentlige formål.</p> <p>k. Plan id 893 Sørlandsparken/ næringsparken av 22.06.2005 Område avsatt til forretning i kommuneplanens arealdel går foran regulert kontor/industri.</p> <p>l. Plan id 1018201110- Områderegulering for Linnegrøvan næringsområde av 27.03.2014. Område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel går foran felt BKB4 med tilhørende atkomstvei i reguleringsplanen.</p> <p>m. Plan id 1357 Støodden av 21.05.2014. Område avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel går foran regulert næringsbebyggelse.</p> <p>n. Plan id 1422 Skudeviga av 01.02.2017. Område avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel går foran regulert næringsbebyggelse hotell/ overnatting.</p>	
<p>§ 2 Plankrav (pbl .§§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr.1)</p> <p>1. Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, d, e, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.</p> <p>2. Unntak fra plankravet:</p> <p>a. Tiltak etter pbl § 20-4, bokstav a, b, c og e, og § 20-5, jf SAK10 § 3-1 og § 4-1.</p> <p>b. Utriggere som festes i godkjent brygge.</p> <p>c. Tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyingsbrygge, toalett, badeplasser, gapahuk mv.</p> <p>d. Fradeling og oppføring av 1 enebolig med minste tomtestørrelse 500 m². Høyde og takform skal utformes i tråd med omkringliggende bebyggelse. Maks BYA = 170 m². Minimum 80 m² uteoppholdsareal med kvalitet som angitt i retningslinjene i §18. Unntaket fra plankravet gjelder ikke i områder avsatt til sentrumsformål.</p>	<p>Det skal utarbeides områderegulering for områdene: Tinnheia, Lagmannsholmen, Randesund bydelscenter og Rosseland/Brennåsen.</p> <p>Tiltak i § 2 nr.2, bokstav a som ligger innenfor temakart T2 kvikkleire – aktsomhetskart, skal utføres i tråd med NVE-veileder «2019 nr 1 Sikkerhet mot kvikkleireskred»</p> <p>Retningslinje til § 2 nr. 2, bokstav d: Kravet til tomtestørrelse gjelder både ny tomt og gjenværende størrelse på eiendommen som deles. Bestemmelsen gjelder i uregulerte områder. I regulerte områder skal fortetting fortrinnsvis foretas som endring av gjeldende reguleringsplan. §5 nr 2 skal legges til grunn for utforming.</p>

<p>e. Unntaket fra plankravet punkt d gjelder ikke innenfor faresone –ras og skred (H 310), faresone – Flom (H320) og områder vist i temakart T1-skred, T2-kvikkleire og T3-flom.</p>	
<p>§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr.8) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Redegjøres for klimakonsekvenser og klimatilpasning. Det skal fastsettes avbøtende og kompenserende tiltak. 2. Utrede løsninger for overvann og flomveier. 3. Avklare og belyse miljø- og forurensningskonsekvenser som følge av tiltaket som planlegges, herunder også forholdet til vannforskriften § 12 og eksisterende forurensning i grunnen. Avbøtende og kompenserende tiltak, herunder miljøovervåkning skal vurderes. 4. Utarbeides en helhetlig analyse av boligtilbudet i området. 5. Stilles krav til utarbeidelse av teknisk plan og landskapsplan 6. Vises prinsipløsninger for vann, avløp og overvann i området, og sammenhengen med eksisterende systemer. 7. Utarbeides en plan for massehåndtering. 8. Foretas en detaljert støyutredning dersom det planlegges støyende anlegg/virksomhet, eller støyfølsom bebyggelse i området som kan være utsatt for støy over grenseverdier etter T-1442. 9. Foretas en detaljert utredning av luftkvalitet dersom det planlegges luftforurensende anlegg/virksomhet, eller bebyggelse som er følsom for luftforurensning i områder som kan være utsatt for forurensning over 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Klimagassberegning skal gjøres som en del av redegjørelsen for planens klimakonsekvenser. Klimagassberegningen skal synliggjøre de samlede klimagassutslippene fra omdisponering av arealer, anleggsfase og framtidig drift i et livsløpsperspektiv. Klimagassutslippene ved omdisponering av arealer skal beregnes med utgangspunkt i et arealregnskap for utbyggingsområdet. 2. Det skal utarbeides en overvannsanalyse, inkludert kartlegging av flomforhold og flomveier i og gjennom området, og til resipient. 3. Ved etablering av massedeponier skal førtilstand kartlegges. Det skal foreligge miljøprogram med bl.a. overvåkning av drift, sikring av tilstrekkelig arealer for renseløsning. Dette gjelder også for rene massedeponier. 4. Analysen av boligtilbudet i området skal gi grunnlag for valg av boligtyper, boligstørrelser og boformer. Boligkarriere i bydelen, bokvaliteter og god arealutnyttelse, befolknings sammensetning og levekår i bydelen skal vektlegges. 5. Teknisk plan lages for alle offentlige trafikkarealer, herunder gang- og sykkelveier og kollektivtransportanlegg, vann- og avløpsnett og energiforsyning, i samsvar med kommunale normaler. <p>Landskapsplan skal lages for alle offentlige eide arealer til rekreasjon, lek og idrett, i samsvar med «Landskapsnorm for Kristiansand kommune» datert 31.10.2023.</p>

<p>grenseverdier etter T-1520.</p> <p>10. Redegjøres for kulturhistoriske verdier i og i tilknytning til planområdet.</p> <p>11. Reguleringsplan for næringsområde på Grauthelleren skal ivareta hensynet viltkorridor mellom Vågsbygdmarka og Grauthellerheia. I tillegg skal øvrige natur- og friluftinteresser, barn og unges interesser, og trafiksikkerhet ivaretas.</p>	<p>Teknisk plan og landskapsplan lages som samla plan når det er nødvendig for å kunne vurdere helheten i planløsningen.</p> <p>7. Overskuddsmasser skal benyttes slik at negative konsekvenser reduseres, herunder redusere spredning av forurensning inkludert plast, svartelistearter, plantesykdommer, planteskadegjørere m.v. Tilstrekkelig plass for mellomagring og sortering av masser bør sikres innenfor planområdet. Gjenbruk av masser skal tilstrebes.</p> <p>8. Rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse skal vurderes fremfor å rive og bygge nytt. Det skal velges materialer med lavest mulig klimagassutslipp. Bruk av tre i konstruksjon og fasade skal alltid vurderes.</p> <p>9. Dersom det foreligger nyere kartdata enn det som fremkommer av kommuneplanens temakart skal de nyeste dataene benyttes.</p> <p>10. Ved større transformasjonsprosjekter skal det redegjøres for, om og hvordan arealene kan aktiviseres underveis i utbyggingen og frem til ferdigstilling, herunder krav til midlertidig opparbeidelse, og bruk av midlertidighet og temporære byrom.</p> <p>11. Ved planinitiativ for omdisponering av næringsområder skal det særlig legges vekt på å redegjøre for konsekvensene for næringsinteressene. Det skal legges vekt på utvidelsesmuligheter for eksisterende bedrifter.</p> <p>12. Ved utvikling i influensområdet til større næringsbedrifter slik som, Fiskå industriområde, Hanneviga næringsområde, Andøya industripark skal det tas særlig hensyn til eksisterende industri-/næringsvirksomheter og fortsatt industriutvikling innenfor eksisterende næringsområder.</p> <p>13. I nærheten av Kjevik lufthavn og inn- og utflygningen til denne, må hensynet til luftfartssikkerheten ivaretas ved regulering av større utbyggingsprosjekter, anlegg eller endringer i landarealer, der tiltaket kan bidra til å tiltrekke seg fugl.</p>
---	---

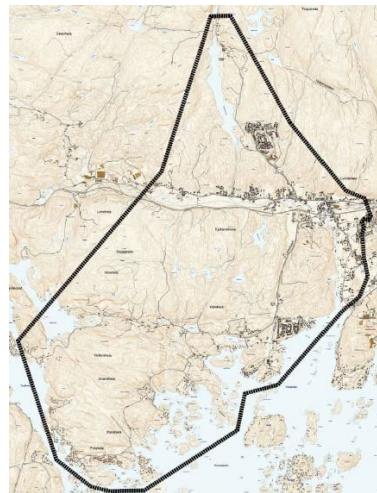
§ 4. Rekkefølgekrav for å sikre nødvendig infrastruktur med mer før området tas i bruk (pbl. § 11-9 nr. 4)

1. Dersom et område ikke har funksjoner i tråd med krav angitt i bestemmelsenes § 23 om møteplasser, parker, lek og idrettsanlegg og § 9 nr. 4 om samferdselsanlegg, skal dette innfris før det gis igangsettingstillatelse til etablering av nye boenheter.
2. Teknisk plan og landskapsplan skal være godkjent før det gis rammetillatelse.
3. Tiltak i teknisk plan og landskapsplan skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for nye boenheter eller annet tiltak angitt i reguleringsplan.
4. Dyreparken kan ikke utvides i retning Vesvann før Vesvann er avviklet som krisevannskilde eller tilstrekkelig avbøtende tiltak er etablert.
5. Vågsbygdveien skal være utbedret med nytt Kjoskryss før det kan gis tillatelse til nye boenheter sør (til og med Flekkerøya) og vest (til og med Holskogen) for krysset.
6. Før det kan gis byggetillatelse til nye boligenheter og fritidsboligenheter, næringsbygg eller bygg for offentlig- eller privat tjenesteyting i området Lunde – Trysfjorden skal det være etablert nytt kryss på eksisterende E39 på Kjelland med tilhørende veganlegg. Gjennom utbyggingsavtaler som sikrer oppfyllelse av rekkefølgekravet skal kommunen tillate at nye tiltak etableres i området før fullt kryss på E-39 med tilførselsveier er ferdig bygd.

Ved behandling av planinitiativ skal det sikres at nødvendig teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur og samfunnstjenester i tilstrekkelig grad er etablert eller kan etableres. Dersom nødvendig infrastruktur ikke kan løse gjennom utbyggingen, skal planinitiativet avvises.

For de utbyggingsområdene kommunen tilbyr utbyggingsavtale kan tidspunkt for ferdigstillelse av rekkefølgekrav vurderes utsatt.

Kommunen skal i større grad tilrettelegge for tilstrekkelig kapasitet på vann og avløp for fortetting og videre utbygging innenfor senterområdene.



Kart som viser avgrensning av rekkefølgekrav i § 4 nr. 6

§ 5 Fortetting og transformasjon (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)

1. Fortetting og transformasjon skal prioriteres, og være i eller i tilknytning til sentrumsformål/ senterområder og i nærheten av bussholdeplass med høyfrekvent busstilbud.

Med høyfrekvent busstilbud menes mer enn 3 avganger i timen i normaltrafikk hver vei.

<ol style="list-style-type: none"> 2. Kvaliteter og egenskaper som gir strøket karakter og identitet skal være styrende for utformingen av prosjektene. 3. Friområder, grønne lunger i eksisterende utbyggingsområder mv. skal ikke bebygges. 4. Eksisterende arealer til tjenesteyting og næring skal som hovedregel ikke omdisponeres til andre formål. 	<p>Eksempler på slike kvaliteter og egenskaper er beliggenhet i forhold til sentrumsfunksjoner, landskapstrekk, grønnstruktur, gatestruktur, bebyggelsesstrukturer, tetthet, arkitektur, historiske trekk eller kulturmiljø, siktlinjer, eiendomsstruktur og romdannelse. Fortettingsprosjekter skal ha god terrengtilpasning, og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.</p> <p>Hensynet til berørte naboeiendommer, endringer i eksisterende boligers bokvalitet, sol-, innsyns- og utsiktsforhold skal tillegges vekt ved utforming av bygninger og terreng.</p>
<p>§ 6 Sentrumsområder (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres til senterets funksjon og karakter. 2. Sentrumsområdene skal ha funksjonsblanding og høy grad av sambruk. 3. Etasjen på bakkeplan skal ha aktive fasader og nyttes til publikumsrettede virksomheter, primært handels- og servicefunksjoner, eller felleslokaler som bidrar til gateliv. 4. I Kvadraturen med randsoner og bydelssentrene kan det til bolig, tjenesteyting, forretninger og næring/kontor stilles krav til planlegging og opparbeidelse av byrom, og møteplasser/parker etter § 23 nr. 3. 	<p>Med sentrumsområder menes arealer avsatt til sentrumsformål og sentrene i kommuneplanens senterstruktur.</p> <p>Det skal prioriteres høy kvalitet på byrom, torg, kunst i offentlig rom, gateløp og grønnstruktur.</p> <p>Gode gang- og sykkelløsninger skal prioriteres.</p> <p>Overflateparkering skal unngås.</p> <p>Der hvor senterområdets karakter og størrelse tilsier det, kan kommunen prioritere et tyngdepunkt innenfor sentrumsformål for lokalisering av publikumsrettede virksomheter.</p>
<p>§ 7 Handel (pbl. § 11-9 nr. 5)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Innenfor formål næringsbebyggelse og forretning tillates ikke etablert eller utvidet areal til handel utover det volum som er hjemlet i gjeldende reguleringsplaner. Omdisponering fra plasskrevende handel til detaljhandel er ikke tillatt. <p><u>Lokalisering av handelsarealer – innenfor senterområdene:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Innenfor sentrumsformål i bydelssentrene Tangvall, Nodeland, 	<p>Plasskrevende handel er begrenset til vareslag biler, motorkjøretøy (inkl. båt, motorsykler, campingvogner), trelast, byggevarer, landbruksmaskiner, salg fra planteskoler/ hagesentre og bygningsartikler. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.</p>

<p>Vågsbygd, Lund og Randesund kan det etableres handel.</p> <p>3. Innenfor sentrumsformål for Brennåsen/ Rosseland kan det etableres handel med samlet bruksareal på 10.000 m².</p> <p>4. I øvrige områder avsatt til sentrumsformål og i lokalsentrene Kilen, Langenes, Strai, Mosby og Solsletta kan det etableres handel med samlet bruksareal inntil 3000 m².</p> <p><u>Lokalisering av handelsarealer – utenfor senterområder (begrensning og analysebehov):</u></p> <p>5. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 1000 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder der området ikke har et dagligvaretilbud.</p>	<p>Lokalsentrene skal tilby dagligvarehandel og nærservice.</p>
<p>§ 8 Lokalisering av virksomheter (pbl. § 11-9 nr. 5)</p> <p>1. Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal som hovedregel lokaliseres i Kvadraturen og bydelssentrene.</p> <p>2. Skoler og helserelatert tjenesteyting med lokalt kundegrunnlag (lege, tannlege, o.l.) skal som hovedregel lokaliseres til senterområdene.</p> <p>3. Private skoler og omsorgssentre skal lokaliseres til senterområdene eller nær godt gang- og sykkelnett og høyfrekvent busstilbud.</p> <p>4. Nye barnehager kan etableres innenfor formål bebyggelse og anlegg. Ved større utbygginger av skoleanlegg skal flerbrukshall vurderes innpasset i anlegget.</p> <p>5. Plasskrevende og transportrelaterte virksomheter skal lokaliseres til områder for næringsbebyggelse nær hovedvei.</p> <p>6. I næringsområdet på Mjåvann skal det settes av areal til ny trafo for kystlinja og offentlige formål; brannstasjon, beredskap- og redningstjeneste.</p>	<p>Universitetsrelaterte virksomheter lokaliseres til campus UIA, Kvadraturen, Eg og langs Østerveien mellom UIA og Kvadraturen.</p> <p>Nasjonale og regionale helserelaterte virksomheter lokaliseres til helsebyen på Eg.</p> <p>Næringsdelen av Sørlandsparken skal sikres for videreutvikling av industri/produksjon og lager/ logistikk.</p> <p>Støleheia skal forbeholdes energiforedlende industri med støttefunksjoner.</p> <p>Dalane- Langemyrområdet skal videreutvikles med hovedvekt på logistikkvirksomhet, karbonfangst og hydrogenproduksjon. Området prioriteres for tilrettelegging av økt strømkapasitet.</p> <p>Næringsarealer ved sjøen, som har eller har mulighet til kai og sjøveis transport, er en begrenset resurs og skal ikke omdisponeres.</p>

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

1. Overvann:
 - a. Overvann skal håndteres lokalt. Der det kan brukes åpne løsninger skal dette benyttes.
 - b. Overvannshåndtering og vegetasjon skal inngå som en del av teknisk plan/landskapsplan.
2. For næring- og blokkbebyggelse skal alle takflater, som ikke brukes til uteopphold eller fordrøyning av regnvann, brukes til energitiltak.
3. Nye bygg innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal knyttes til dette, og bygges slik at fjernvarme kan brukes. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, samt bygg der konsesjonshaver ikke tilbyr fjernvarme.
4. Ved regulering av eksisterende eller nye samferdselsanlegg skal trafikksikre løsninger for gående og syklende samt kollektivtrafikk prioriteres og være gjennomførbare. Kommunale veier og gater, inklusive gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og bygges i henhold til kommunens norm for vei og gater. Der oppgradering av vei eller gate kan medføre omfattende inngrep i eksisterende bebyggelsesstruktur, eiendomsstruktur og/eller viktig landskapselementer i kulturmiljø eller dyrket mark kan det gjøres unntak fra normen.
5. Ved planlegging av infrastruktur for kraft-, tele, og elektronisk kommunikasjon skal det vurderes større grad av redundans/dupliserte løsninger.
6. Ny og eksisterende fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig avløpsledning når vilkårene i plan- og bygningsloven § 27-2 andre til fjerde ledd er oppfylt.

Overvann skal fortrinnsvis håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier. Overvann bør utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Overvannet skal håndteres på egen grunn.

Bygninger og anlegg skal planlegges slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Tomtens ubebygde del skal opparbeides med permeable flater som infiltrerer regnvann.

Det skal legges til rette for trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser.

<p>§ 10 100-metersbeltet langs sjø (pbl. 11-11 nr. 4) Unntak fra byggeforbudet i PBL §1-8:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nødvendige driftsbygninger i landbruket der det ikke er andre lokaliseringalternativer på eiendommen. Nødvendige driftsbygninger kan påbygges og gjenoppføres etter brann. 2. På badeplasser og i turområder ved sjøen tillates tilretteleggingstiltak for allmennheten når dette tjener formålet (Badebrygger/-ramper, ilandstigningsbrygger, toalett, turstier mv). 3. Det tillates oppført inntil én brygge til sikring av eierens eller brukerens atkomst til bebygd boligeiendom som er nødvendig for å gi eiendommen atkomst. 4. Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjoner. 	<p>Der det på plankartet er fastsatt byggegrense mot sjø gjelder ikke byggeforbudet PBL § 1-8</p>
<p>§ 11 Byggegrense langs vassdrag (pbl. 11-9 nr. 5)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Innenfor 100-metersbeltet til verna vassdrag, inkl. sidevassdrag, er det ikke tillatt med tiltak etter pbl 20-1. Innenfor 50-metersbeltet til øvrige vassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1. <p>Unntak:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. landbruksbebyggelse der det ikke er andre lokaliseringalternativer på eiendommen. b. områder der veier eller jernbane, ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes byggeforbudssonene til å gjelde arealet mellom veien og vedkommende vann eller vassdrag. <ol style="list-style-type: none"> 2. Langs vassdrag skal det opprettholdes et vegetasjonsbelte på minimum 5 m. 	<p>Lukking av vannveier (bekker) skal unngås.</p> <p>Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.</p>
<p>§ 12 Andre byggegrenser (pbl. § 11-9 nr. 5)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ny boligbebyggelse skal plasseres minst 25 m fra dyrka mark. 	

<p>2. Avstand fra bebyggelse og konstruksjon til kommunale vann-, overvann- og avløpsledninger (VA-anlegg) skal være minimum 4 m.</p> <p>3. Byggegrense mot kommunale veier skal følge gjeldende kommunale veinormaler.</p>	<p>For eksisterende og nye gater i urbane strøk/ sentrale strøk, skal byggegrense og byggelinje fastsettes i hver enkelt plan tilpasset områdetets karakter.</p>
<p>§ 13 Byggehøyde over havet (pbl. § 11-9 nr. 8)</p> <p>1. Byggetiltak under kote +5 skal dokumentere hvordan hensynet til høyvann, stormflo og fremtidig havnivå er ivaretatt. Bygg som plasseres under kote +3 skal prosjekteres for å tåle høyvann og stormflo.</p>	
<p>§ 14 Utbyggingsvolum og utnyttelsesgrad (pbl. § 11-9 nr. 5)</p> <p>1. Bod/lager ved sjøen, brygger</p> <ol style="list-style-type: none"> Boder ved sjøen skal ikke være større enn 15m² BYA med maksimum gesimshøyde 3,0 meter. Det skal ikke være mer enn 2 vinduer, hvert med glassareal inntil 1m². Brygger skal ikke ha kaifronter lenger enn 12 meter. Arealet skal maksimum være 30 m². I område rundt lager, boder og brygger tillates ikke gjerder, levegger og liknende. <p>2. Garasjer skal ha maks BYA = 50 m², maks gesimshøyde på 3,0 m og maks mønehøyde på 4,0 m.</p> <p>3. Forstøtningsmurer skal ha maks høyde på 1,5 m. Ved terrasserte murer skal det være minimum 1,5 m mellom hver mur.</p> <p>4. Fritidsbebyggelse (hytte, uthus, anneks) kan oppføres med maksimalt BYA 120 m². Der hvor det er mulig med parkering på egen tomt økes BYA til 138m² hvor parkering utgjør 18m² og inngår i totalt BYA. I tillegg kan det etableres terrasser med BYA inntil 50m².</p>	<p>I 100-metersbeltet hvor pbl § 1-8 gjelder, må vilkårene for dispensasjon være oppfylt.</p>

<p>5. Der gjeldende reguleringsplaner for boligbebyggelse ikke har angitt grad av utnytting gjelder følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> Det kan oppføres tilbygg/påbygg til bolig på inntil 50 m² BYA Det kan oppføres frittliggende bygg på inntil 15 m² BYA Det kan oppføres en garasje som nevnt i §14 nr. 2 <p>6. På regulerte tomter til bebyggelse og anlegg kan:</p> <ol style="list-style-type: none"> Murer, levegger, samt terrenginngrep ligge utenfor planens angitte byggegrenser. Murer i tråd med reguleringsplanens høydebegrensning kan ligge i nabogrense. Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m. Levegger i tråd med SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav f) kan plasseres utenfor byggegrense. Dette gjelder ikke mot offentlig vei. §6 a-c gjelder ikke utenfor reguleringsplanens byggegrense mot sjø. 	<p>Arealstørrelsene er samlet størrelse i planperioden.</p>
<p>§15 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner (pbl. § 11-9 nr. 6)</p> <ol style="list-style-type: none"> Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å etablere matvogn/foodtruck. 	
<p>§ 16 Fasader, skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)</p> <ol style="list-style-type: none"> Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Det tillates ett skilt pr. virksomhet på hver fasade. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt. Takreklamer med silhuettvirkning tillates ikke. Skilt, markiser og andre innretninger ut over fortau og annen offentlig grunn må ikke hindre ferdselen eller være til fare for omgivelsene. Fri høyde under 	

<p>uthengsskilt må være minst 2,5 meter, og fremspringet kan maksimalt være 0,8 meter, men aldri lenger enn at det mellom ytre kant av skiltet og fortauskant blir en avstand på minst 0,7 meter.</p> <p>4. Lysstyrken i belyste skilt skal tilpasses omgivelsene.</p>	
<p>§ 17 Oppdeling og sammenslåing av boenheter (pbl. § 11-9 nr. 5, jamfør § 31-6 bokstav c.)</p> <p>1. Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for dele opp boenheter til hybler. Tillatelse kreves for:</p> <ol style="list-style-type: none"> Hybelhus Enebolig/Tomannsbolig/Rekkehus som inneles eller tas i bruk til 6 hybler eller flere. Leiligheter/flermannsboliger som inneles eller tas i bruk til 5 hybler eller flere. 	<p>Med hybler menes rom i eksisterende bolig som benyttes til utleie, som ikke er en selvstendig boenhet, og som enten deler hovedfunksjoner som kjøkken, bad og wc med andre (hybelrom) eller som innehar egne hovedfunksjoner (uselvstendig leilighet/praktikantdel).</p> <p>Med hybelhus menes hus eller blokker med hybler/enkeltrum til utleie, og som har en planløsning som ikke gjør den egnet til å bli tatt i bruk som vanlig familiebolig.</p> <p>Ved avgjørelse av om tillatelse skal gis, skal det legges avgjørende vekt på om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen og tiltakets innvirkning på bomiljøet.</p> <p>Der det er vurdert at det kan gis tillatelse, gjelder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det skal være gode fellesarealer med plass til stue og kjøkken. - Det er krav om 240 liters avfallsdunker (storfamilie). - Krav til parkering, og uteoppholdsareal følger kommuneplanens bestemmelser for aktuell boligtype.
<p>§ 18 Utearealer (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)</p> <p>1. <u>Bolig (pbl § 11-9, nr. 5)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> I Kvadraturen skal minimum uteoppholdsareal pr boenhet være 15 m² på egen tomt eller fellesareal. I bydelssentre, lokalsentre med sentrumsformål og i randsonen til Kvadraturen (tilsvarende parkeringssone nr. 1) skal 	<p>Felles uterom og grøntarealer skal utformes med høy kvalitet på utførelse og materialer. Tilgjengelighet skal sikres for alle grupper av befolkningen.</p> <p>Ved fortettingsprosjekter kan deler av kravet til uteoppholdsareal reduseres dersom det etter kommunens skjønn er</p>

<p>minimum uteoppholdsareal pr boenhet være 25 m² på egen tomt eller fellesareal.</p> <p>c. I øvrige områder skal leilighetsbebyggelse ha minimum uteoppholdsareal pr boenhet på 50 m² på egen tomt eller fellesareal hvorav halvparten er på bakkeplan.</p> <p>d. I øvrige områder skal småhusbebyggelse ha minimum uteoppholdsareal pr boenhet på 80 m² på egen tomt eller fellesareal.</p> <p>2. <u>Skoler og barnehager</u> Ved etablering av nye eller utvidelse av eksisterende barnehager og skoler, skal kvaliteter på tomten og trygg tilgang til andre utearealer/friområder vektlegges i en helhetligvurdering av tomtestørrelse og utearealer. Mindre arealstørrelse enn gjeldende nasjonal norm kan vurderes, særlig innenfor sentrumsområdene. I så fall skal det legges særlig vekt på kvalitet på utearealet og nærliggende områder.</p>	<p>nærliggende offentlige uterom som har kvalitet og standard som tilfredsstillende en økt bruk og slitasje.</p> <p>Arealer for rekreasjon og lek lokaliseres til arealer som har god kvalitet med tanke på sol-, lys-, støy- og andre miljøforhold. Arealene lokaliseres fortrinnsvis i tilknytning til natur. Areal brattere enn 1:3 kan bare regnes inn dersom dette er i samsvar med aktuell funksjon. Det skal være trygg atkomst til rekreasjonsarealer. Møteplasser skal ha sol til ulike tidspunkt på dagen.</p> <p>Med norm vises det til veileder IS-2072, miljø og helse i barnehagen, utgitt av helsedirektoratet og NMBU-rapport uteområder i skoler og barnehager, 2019.</p>
<p>§ 19 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl. § 11-9 nr. 7)</p> <p>1. Temakart T8 kulturmiljø skal legges til grunn for alle planer og tiltak</p> <p>2. <u>Kulturmiljø med svært høy og høy verdi: Bestemmelsesområde #1:</u> I området er det strenge krav til tilpasning til kulturmiljøet. Det er ikke tillatt med tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med kulturmiljøet.</p> <p>Bebyggelse innenfor sonen som er arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig, skal bevares og tillates ikke revet. Slike bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til dokumentert tidligere utforming.</p> <p>Nye tiltak og bygninger innenfor området kan vurderes tillatt forutsatt at tiltaket er tilpasset kulturmiljøet og viderefører dets særpreg. Tiltakenes</p>	<p>Kommunen kan i alle saker som gjelder kulturminner og kulturmiljøer omfattet av § 19 og for alle områder vist på temakart T8 kulturmiljø, stille krav til stedstilpasset utforming av tiltak, terrengtilpasning, materialbruk, detaljering, størrelse, form og fargebruk. Kulturmiljøets kvaliteter skal ivaretas.</p> <p>Alle tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 og tiltak som berører bevaringsverdige bygninger i kulturminnevernplanen for Kristiansand, skal forelegges byantikvaren for uttalelse.</p> <p>Tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 og øvrige saker som gjelder kulturminner og kulturmiljøer, som etter kommunens skjønn kan få vesentlige konsekvenser for kulturmiljøet, skal forelegges byantikvaren for uttalelse.</p>

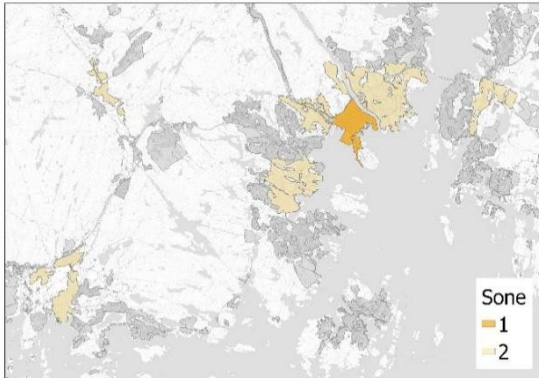
utforming, materialbruk, skala, plassering i forhold til bygninger, terreng og landskap skal vektlegges.

Grøntarealer som hager, dyrket mark, terrengformasjoner og naturinnslag som utgjør en vesentlig del av kulturmiljøet, skal bevares.

3. Bestemmelse som supplerer eksisterende reguleringsplaner – bestemmelsesområde # 2: Områdene skal ikke fortettes med nye boenheter utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at målestokk, form, detaljering, og materialbruk blir opprettholdt. Mindre tilbygg, påbygg og små frittliggende bygninger kan tillates når de etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og kulturmiljøets særpreg. Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m². Mønehøyde skal være maksimum fire meter og gesimshøyde maksimum tre meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen.
4. Steingarder og historiske rydningsrøyser skal bevares. Endringer som er nødvendige for landbruksdrift er tillatt, forutsatt at de ikke er automatisk fredet.
5. Bevaringsverdige bygninger som inngår i kulturminnevernplanen for Kristiansand fra 1990 og Søgne fra 1990 kan utbedres, moderniseres og ombygges. Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon

<p>§ 20 Estetikk (pbl. § 11-9 nr 6)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nye tiltak skal ivareta kvalitet i arkitektur og utforming av byrom. 2. Sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturmiljøer skal ivaretas. Skala, proporsjoner, takvinkel og materialvalg skal vektlegges. 3. Det skal tilstrebes god terrengtilpasning. 	<p>I plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og beskrivelse av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkningen.</p> <p>Bygg med sentrale funksjoner for lokalmiljøet, som skole, barnehage, bydelshus, omsorgssentre, kulturhus, o.l. skal gis høy arkitektonisk kvalitet.</p> <p>Skjemmende skjæringer, fyllinger og høye støttemurer skal unngås. Det skal tilstrebes god terrengforming mot tilstøtende terreng. Terrengbearbeiding skal skje innenfor byggeformålet. Det skal tilstrebes god terrengtilpasning ved planlegging av ny bebyggelse.</p> <p>Fargepalett bør vurderes for større områder/prosjekter med hensyn på å skape attraktive og varierte omgivelser og bidra til stedets egenart.</p>
<p>§ 21 Mobilitetsplan (pbl. § 11-9 nr. 5)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ved etableringer av virksomheter med over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1.000 m² BRA skal det utarbeides mobilitetsplan. Kravet om mobilitetsplan gjelder for alle nyetableringer innen næring, forretning og tjenesteyting. 	<p>Mobilitetsplanen skal redegjøre for totalt transportomfang til/fra virksomheten, herunder personreiser til og fra jobb, reiser i arbeid, besøksreiser varelevering og godstransport. Det skal gjøres rede for fordeling av transport gjennom døgnet og hvordan den totale transporten fordeles på typer transportmiddel. Planen skal redegjøre for hvordan bedriften kan bidra til å nå 0-vekstmålet i personbiltrafikken. Tilrettelegging for å gå, sykle og ta kollektivt skal prioriteres.</p> <p>Ved boligutbygging eller -fortetting skal temaer fra mobilitetsplan utredes/beskrives i planbeskrivelsen sammen med trafikkikkerhet, trygg skolevei, kollektivdekning, adkomst til holdeplass, forhold for gang og sykkel, parkeringsløsninger, osv.</p>
<p>§ 22 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det kreves tillatelse fra kommunen for bruk av ubebygde areal til parkeringsformål innenfor sentrumsområdene. 	<p>Minimum bredde på parkeringsplass for bil er 2,5 m</p> <p>Plan/illustrasjon som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøverareal skal følge byggesøknaden og reguleringssaker.</p>

2. Parkeringskrav er delt inn i 3 SONER:



Kart som viser parkeringssonene

SONE 1 – Kvadraturen
SONE 2 – Sentrale områder rundt Kvadraturen og bydelssentrene:
SONE 3 – Ytre sone: Øvrige deler av kommunen.

3. Boligparkering:

- a. Parkering løses på egen tomt eller i felles parkeringsanlegg.
- b. For utbygginger med flere enn ti bruksenheter skal parkering primært legges under bakkeplan.
- c. Parkeringsplassene skal sikres til bruk for boligene og kan ikke fradeles uten samtykke fra kommunen.
- d. Gjesteparkering og HC-plasser skal være felles for de aktuelle bruksenhetene.
- e. Sone 1: maks. 0,5 parkeringsplasser per boenhet.
- f. Sone 2: maks. 1 parkeringsplass per boenhet og 0,2 gjesteparkering per boenhet.
- g. Sone 3: maks. 2 parkeringsplasser per boenhet og 0,2 gjesteparkering per boenhet.

4. Kontorarbeidsplasser/forretning:

- a. Sone 1: Maks. 0,3 parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal, inkl. gjeste-/kundeparkering og HC-parkering.
- b. Sone 2: Maks 0,5 parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal, inkl. gjeste-/kundeparkering og HC-parkering.
- c. Sone 3: For kontor, maks. 1 parkeringsplass pr 100 m² bruksareal, inkl. gjeste-

Parkeringsarealer over bakken skal opparbeides med landskapelige elementer

For sone 3 kan maks. krav fravikes i områder med spredt bebyggelsesstruktur.

Parkering for kontor og forretning skal primært være under bakken i sone 1 og tilstrebes under bakken i sone 2.

<p>/kundeparkering og HC-parkering. For forretning, maks 3 parkeringsplasser pr 100 m², inkl. kundeparkering og HC-parkering.</p> <p>5. <u>Industri/logistikk/lager</u> Parkeringskrav vurderes konkret i hver plan- eller byggesak</p> <p>6. <u>Institusjoner/forsamlingslokaler/ idrettsplasser/tjenesteyting</u> Parkeringskrav vurderes konkret i hver sak innen rammen av 0,2 til 0,6 plasser pr. ansatte.</p> <p>7. <u>Skoler</u></p> <p>a. Sone 1 og 2: Maks 0,2 parkeringsplasser pr årsverk. Plasseres primært under bakkeplan.</p> <p>b. Sone 3: Maks 0,6 parkeringsplasser pr årsverk.</p> <p>8. <u>Båthavner</u> 0,25 parkeringsplasser pr båt plass. Utenfor tettbygd strøk økes kravet til 0,5.</p> <p>9. <u>Parkeringskrav for sykkel</u></p> <p>a. Sykkelparkeringsplasser for langtidsparkering skal i hovedsak være overbygd eller innendørs. Korttidsparkering for kunder og besøkende skal plasseres på bakkeplan og ved inngangspartiet.</p> <p>b. Antall sykkelparkeringsplasser for langtids- og korttidsparkering skal fastsettes i hver enkelt reguleringsplan ut fra følgende retningsgivende norm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Boliger: Langtidsparkering - min. 2 pr boenhet. Leilighetsbygg skal i tillegg ha 0,5 korttidsplasser pr boenhet. - Kontorarbeidsplasser: Langtidsparkering – min. 2 pr 100 m² Korttidsparkering – min. 0,5 pr 100 m² - Forretning: Langtidsparkering – min. 0,5 pr 100 m² Korttidsparkering – min. 1 pr 100 m² - Grunnskole: 	<p>For båthavner tilknyttet bakenforliggende boliger og båthavner i Kvadraturen med randsone kan parkeringsdekningen reduseres.</p> <p>Sykkeloppsstillingsplasser for langtidsparkering skal være tilpasset ulike typer sykler, som lastesykkel, sykkelvogner mv. med lademuligheter. Alle sykkeloppsstillingsplasser skal ha låsbare løsninger for både ramme og hjul.</p> <p>For kultur, tjenesteyting, industri, lager og andre virksomheter (eks. forsamling, idrett), fastsettes sykkelparkering i hver enkelt sak.</p>
--	--

<p>Langtidsparkering – min. 0,8 plasser pr årsverk Korttidsparkering – min. 80 plasser pr 100 elever</p> <ul style="list-style-type: none"> - Videregående skole: Langtidsparkering – min. 0,8 plasser pr årsverk Korttidsparkering – min. 50 plasser pr 100 elever - Barnehage: Langtidsparkering – min. 0,8 pr årsverk Korttidsparkering – min. 1 pr 10 barn - Helse og omsorgsinstitusjoner: Langtidsparkering – min. 0,8 pr årsverk Korttidsparkering – min. 1 pr 10 brukere 	
<p>§ 23 Møteplasser, parker, lek og idrettsanlegg. (pbl. § 11-9 nr. 5 og 6)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Arealer som i reguleringsplan avsettes til arealformål "grønnstruktur", med underformålene "turvei", "friområde", "badeplass" og "park", skal være offentlig (pbl §§ 11-10, nr 3). 2. Alle utendørs anlegg som skal være offentlig eid skal planlegges og bygges i samsvar med «Landskapsnorm for Kristiansand kommune», datert 31.10.2023. For møteplasser på privat eid areal, følges funksjonskravene angitt i Landskapsnormen. 3. For nye boliger stilles følgende krav/ gjelder følgende: <ol style="list-style-type: none"> a. <u>Møteplass</u> Det skal være møteplass nær flest mulig boliger, og maksimalt innen 5 minutters gangavstand (ca. 200m) fra bolig. Enkeltboliger kan ha lenger avstand til møteplass. b. <u>Lokalpark</u> Det skal være lokalpark lokalisert innen 10 minutters gangavstand (ca. 500 m) fra bolig. Møteplass kan integreres i lokalpark. Enkeltboliger kan ha lenger avstand til lokalpark. c. <u>Bydelspark</u> Det skal være bydelspark ved angitte bydelsentrene Tangvall, 	<p>Arealer for rekreasjon og lek skal være egnet for lek, opphold, rekreasjon og aktiviteter for innbyggere i alle aldre og lokaliseres til arealer som har god kvalitet med tanke på sol-, lys-, støy- og andre miljøforhold. Arealene lokaliseres fortrinnsvis i tilknytning til natur. Areal brattere enn 1:3 kan bare regnes inn dersom dette er i samsvar med aktuell funksjon. Det skal være trygg atkomst til rekreasjonsarealer. Møteplasser skal ha sol til ulike tidspunkt på dagen.</p> <p>Møteplass kan lokaliseres til offentlig friområde eller felles uteoppholdsareal, og integreres om mulig i lokalpark eller bydelspark.</p> <p>Lokalpark skal ligge på offentlig areal, men samla tilbud kan i transformasjonsområder være fordelt på flere nærliggende arealer. Skoleområder skal ikke regnes inn som del av lokalparktilbud eller bydelspark. Unntak gjelder skoleområder som allerede er regulert til nærmiljøpark, friområder og idrettsanlegg.</p>

<p>Nodeland, Vågsbygd, Lund og Randesund. Møteplass og lokalparkfunksjoner skal inngå i bydelspark. Bydelspark skal være offentlig areal.</p> <p>4. Anlegg for breddefotball Det skal være 7'er bane pr 400 boenheter, 11'er bane eller to 7'er baner pr. 800 boenheter.</p> <p>5. Bolignære turveier Det skal etableres turveier/promenader som forbindelse til større turveinett eller til aktuelle målpunkt for rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet.</p>	<p>Arealkrav vurderes med utgangspunkt i funksjonskrav i Landskapsnormen.</p> <p>Det er ikke krav til møteplasser eller lokalpark i spredt bebyggelse/LNF områder.</p> <p>Ved fortetting, utbygging eller bruksendring i eksisterende utbyggingsområder vurderer kommunen om krav til anlegg for breddefotball er ivarettatt på eksisterende anlegg og vurderer behov for oppgradering av eksisterende anlegg. Kommunen vurderer hvordan fordelingen mellom 7-er og 11-er fotballbaner skal være.</p> <p>Anlegg for breddefotball lokaliseres om mulig ved skoler eller andre offentlige rekreasjonsarealer.</p> <p>Turveier skal fortrinnsvis etableres i grøntområder, og tiltak vurderes i den enkelte reguleringsplan.</p> <p>Der temakart grønnstruktur T5 viser en manglende kyststiforbindelse, skal dette forstås som en intensjon om kyststi gjennom området. Endelig trase fastsettes gjennom detaljregulering eller planlegging i kommunal regi.</p>
<p>§ 24 Støy og luftkvalitet (pbl. § 11-9 nr. 6)</p> <p>1. Grenseverdiene i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal følges. Unntatt er: Det tillates støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysoner i sentrumsområdene med randsoner. I slike tilfeller skal det legges særskilt vekt på å gjennomføre gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende innendørs støynivå, tilgang til stille uteoppholdsareal og stille side for bebyggelsen.</p> <p>2. Grenseverdiene i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 skal følges. Unntatt er: Det tillates bruksformål som er følsom for luftforurensning i gul sone. Det tillates bruksformål som er følsom for luftforurensning i rød sone i sentrumsområdene med randsoner når tunge samfunnshensyn tilsier dette. I</p>	<p>Totalbelastning fra flere kilder og samspills-effekter mellom støy og luftforurensning skal beskrives, samt nødvendige avbøtende tiltak beskrives.</p>

<p>begge tilfeller skal det legges særskilt vekt på å gjennomføre gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende inneklime og luftkvalitet på uteoppholdsarealer.</p>	
<p>§ 25 Sulfid (pbl. § 11-9 nr. 6)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dersom det skal gjennomføres inngrep i berggrunn i områder med kjente forekomster av sulfidholdig bergarter, eller større inngrep i fjell som mangler dokumentasjon på berggrunnen, må det gjøres forundersøkelser for å avdekke sulfid før tillatelse kan gis. 	<p>Dersom det skal gjennomføres tiltak i områder med sulfidholdige bergarter skal det utarbeides tiltaksplan for å forhindre forurensende avrenning.</p>
<p>§ 26 Dyrka mark (pbl. § 11-9 nr. 6)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nedbygging av dyrka mark og myr skal unngås. 2. Der dyrka eller dyrkbar mark er vedtatt omdisponert, skal det utarbeides en matjordplan. 	<p>Dersom dyrka mark skal brukes til annet enn dyrking skal det redegjøres for hvorfor tiltaket må være plassert på dyrka mark og hvilke alternative plasseringer som har blitt vurdert.</p> <p>Matjordplanen skal sikre at matjordlaget brukes til nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.</p>
<p>§ 27 Jordlova</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I bestemmelsesområde #5 skal jordlova §§ 9 og 12 gjelde. 	
<p>§ 28 Landbruks, natur og friluftsområder (pbl. 11-11 nr. 1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ny landbruksbebyggelse skal ikke plasseres på dyrket mark der det er aktuelle alternative lokaliseringmuligheter på eiendommen. Plassering og utforming skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med biologisk prioriterte naturtyper 	
<p>§ 29 LNF-spredd nåværende (eksisterende bolig- og fritidseiendommer) (pbl. 11-11 nr. 2)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. På eksisterende bolig- og fritidseiendommer kan det utføres tiltak i samsvar med plan- og bygningslovens § 20-4 bokstav a, c og e, samt pbl 20-5 bokstav a, b, d, e, f og g. Maksimalt tillatt størrelse på tilbygg fremgår av § 14. 2. Frittliggende garasje skal ikke ha bebygd areal (BYA) større enn 70 m² 	<p>Bestemmelsen gjelder ikke eiendommer i 100-metersbeltet langs sjøen eller i kommuneplanens byggeforbudssoner langs vassdrag.</p>

<p>og med maks gesimshøyde 3,2 meter og maks mønehøyde 5,5 meter.</p> <p>3. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen.</p> <p>4. Maks utnyttelsesgrad for boligeiendommer er 300 m² BYA.</p> <p>5. Fritidsboliger kan tilbygges med inntil 30 m² BYA pr. fritidsbolig kan likevel ikke overstige BYA=100 m².</p> <p>6. Eksisterende bygninger kan gjenoppføres i sin opprinnelige form og størrelse etter brann.</p>																																																																									
<p>§ 30 LNF-spredd fremtidig (nye boliger). (pbl. 11-11 nr. 2)</p> <p>1. I områder avsatt til LNF-spredd fremtidig tillates følgende antall nye boliger:</p>																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Felt</th> <th>Stedsnavn</th> <th>Antall nye bolige</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>LS 1</td><td>Røyrås og Hagen</td><td>3</td></tr> <tr><td>LS 2</td><td>Finsland</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 3</td><td>Frigstad</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 4</td><td>Fløystøl/Follerås</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 5</td><td>Myrstad-Nerbø</td><td>1</td></tr> <tr><td>LS 6</td><td>Nerbø</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 7</td><td>Djupestrand</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 8</td><td>Espeland</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 9</td><td>Sølheim</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 10</td><td>Lauvland</td><td>7</td></tr> <tr><td>LS 11</td><td>Kleveland</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 12</td><td>Grindland (to områder)</td><td>2 totalt</td></tr> <tr><td>LS 13</td><td>Stupstad</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 14</td><td>Gumpedalen</td><td>3</td></tr> <tr><td>LS 15</td><td>Stokkeland</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 16</td><td>Utsogn/Fidje</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 17</td><td>Eidsåvegen</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 18</td><td>Gjervoldstad</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 19</td><td>Mestad/Espetøl (to områder)</td><td>3 totalt</td></tr> <tr><td>LS 20</td><td>Salthaug</td><td>2</td></tr> <tr><td>LS 21</td><td>Dvalås</td><td>1</td></tr> <tr><td>LS 22</td><td>Tråne, Stubstad, Bjølle</td><td>5 totalt</td></tr> <tr><td>LS 23</td><td>Brunvatne</td><td>2</td></tr> </tbody> </table>	Felt	Stedsnavn	Antall nye bolige	LS 1	Røyrås og Hagen	3	LS 2	Finsland	2	LS 3	Frigstad	2	LS 4	Fløystøl/Follerås	2	LS 5	Myrstad-Nerbø	1	LS 6	Nerbø	2	LS 7	Djupestrand	2	LS 8	Espeland	2	LS 9	Sølheim	2	LS 10	Lauvland	7	LS 11	Kleveland	2	LS 12	Grindland (to områder)	2 totalt	LS 13	Stupstad	2	LS 14	Gumpedalen	3	LS 15	Stokkeland	2	LS 16	Utsogn/Fidje	2	LS 17	Eidsåvegen	2	LS 18	Gjervoldstad	2	LS 19	Mestad/Espetøl (to områder)	3 totalt	LS 20	Salthaug	2	LS 21	Dvalås	1	LS 22	Tråne, Stubstad, Bjølle	5 totalt	LS 23	Brunvatne	2	
Felt	Stedsnavn	Antall nye bolige																																																																							
LS 1	Røyrås og Hagen	3																																																																							
LS 2	Finsland	2																																																																							
LS 3	Frigstad	2																																																																							
LS 4	Fløystøl/Follerås	2																																																																							
LS 5	Myrstad-Nerbø	1																																																																							
LS 6	Nerbø	2																																																																							
LS 7	Djupestrand	2																																																																							
LS 8	Espeland	2																																																																							
LS 9	Sølheim	2																																																																							
LS 10	Lauvland	7																																																																							
LS 11	Kleveland	2																																																																							
LS 12	Grindland (to områder)	2 totalt																																																																							
LS 13	Stupstad	2																																																																							
LS 14	Gumpedalen	3																																																																							
LS 15	Stokkeland	2																																																																							
LS 16	Utsogn/Fidje	2																																																																							
LS 17	Eidsåvegen	2																																																																							
LS 18	Gjervoldstad	2																																																																							
LS 19	Mestad/Espetøl (to områder)	3 totalt																																																																							
LS 20	Salthaug	2																																																																							
LS 21	Dvalås	1																																																																							
LS 22	Tråne, Stubstad, Bjølle	5 totalt																																																																							
LS 23	Brunvatne	2																																																																							

LS 24	Tofte	4	
LS 25	Lia og del av Årstøl	2	
LS 26	Repstad	3	
LS 27	Ormestad	2	
LS 28	Amfenes	2	
LS 29	Erkleiv	3	
LS 30	Ve	3	
LS 31	Stangenes	4	
LS 32	Sodefjed	2	
LS 33	Eftevåg	2	
SUM		82	

<ol style="list-style-type: none"> 2. Maksimal tomtestørrelse for nye boliger er 2 dekar. 3. Maks utnyttelsesgrad for boligeiendom er 300 m² BYA 4. Frittliggende garasje inntil 70 m² tillates. 5. Nye boliger skal ligge minimum 25 m fra dyrka mark. 6. Plassering av ny tomt og atkomstvei skal tilpasses kulturlandskapet og ikke være i konflikt med viktig biologisk mangfold, dyrka mark, myr, automatisk fredede kulturminner eller friluftsinnteresser. 7. For tiltak på eksisterende bolig- og fritidseiendommer gjelder § 29. 	
<p>§ 31 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-11)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske. Etablering av akvakultur er ikke tillatt. 2. Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm- og telenett kan tillates på havbunnen, når det ikke er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske. 3. Akvakulturområder (pbl 11-11 nr 7) Eksisterende akvakulturlokaliteter gjelder kun for skjell og skalldyr og 	<p>Det skal tilstrebes bruk av samletraseer.</p>

<p>kan ikke tas i bruk til andre arter (laks og ørret) dersom eksisterende virksomhet opphører.</p> <p>4. Friluftsområder i sjø (PBL §11-11) Inngrep og faste installasjoner tillates ikke. Tilretteleggingstiltak for allmennheten kan tillates når dette tjener formålet (Badebrygger/-ramper, ilandstigningsbrygger m.m.).</p>	
<p>§ 32 Hensynssoner (pbl. § 11-8 3. ledd)</p> <p>1. Sikringssone - drikkevannsforsyning §11-8, nr. a</p> <p>a. Innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskildene på Tronstadvann og Rossevann, hensynssone H110_1 og H110_3, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden.</p> <p>b. Innenfor nedbørsfeltet for krisevannskildene Heimersanden, Røyrvann, Lonane, Spegedalen og Vesvann, hensynssone H110_4 - H110_8, tillates ikke ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensing av vannkilden.</p> <p>c. Innenfor tilsigsområdet for drikkevannsbrønnen på Vatneli og Lauvlandsmoen, hensynssone H110_9 - H110_10, skal ny aktivitet eller fysiske inngrep utover det som går fram av gjeldende planer, ikke medføre fare for forurensing av vannkilden.</p> <p>2. Faresone – høyspenningsanlegg §11-8, nr. a Innenfor hensynssone H370 er det ikke tillatt med ny bebyggelse.</p> <p>3. Faresone – ras og skred §11-8, nr. a Innenfor hensynssonene H 310 er det kjent naturfare innenfor kvikkleireskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med</p>	<p>Tronstadvann og Rossevann har i tillegg egne klausuleringsbestemmelser.</p> <p>Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssone H370 skal på forhånd avklares med ledningseier.</p>

<p>NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.</p> <p>4. Faresone – Flom §11-8, nr. a Innenfor hensynssonene H320 er det kjent naturfare innenfor flom. Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet i henhold til plan- og bygningsloven og teknisk forskrift skal foreligge før tiltak kan godkjennes.</p> <p>5. Faresone – Brann og eksplosjonsfare §11-8, nr. a I faresone H350_1 tillates ikke nye tiltak utover Forsvarets egen aktivitet.</p> <p>6. Båndleggingszone - Båndlegging etter lov om naturvern §11-8, nr. d Arealer innenfor hensynssonene H720 er båndlagt etter lov om naturvern og det gjelder egne verneforskrifter.</p> <p>7. Båndleggingszone - Båndlegging etter lov om kulturminnevern §11-8, nr. d</p> <p>a. Arealer innenfor hensynssonene H730 er båndlagt etter lov om kulturminnevern og det gjelder egne vernebestemmelser.</p> <p>b. Oddernes og Tveit middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kirkene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.</p> <p>c. Søgne gamle kirke er ved erklæring fredet. Alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold er søknadspliktige i henhold til kulturminneloven.</p>	<p>Faresone – Brann og eksplosjonsfare §11-8, nr. a Alle tiltak innenfor Faresone, brann- og eksplosjonsfare H350_2 skal sendes Forsvarsbygg for uttalelse.</p> <p>Faresone – Sone for militær virksomhet §11-8, nr. a Sone H380 er en sone for militær virksomhet der det er vedtatt egen forskrift.</p>
<p>§ 33 Bestemmelsesområder</p> <p>1. Innenfor #6 tillates ikke inngrep i grunnen som kan påvirke fjellhallene.</p> <p>2. Innenfor #7 Lumber skal boligandelen utgjøre maksimalt 50%. Boliger skal lokaliseres slik at konflikter med Fiskå industriområde minimeres.</p>	<p>1. Søknader om tiltak i grunnen, herunder brønnboring skal sendes på høring til Nikkelverket for uttalelse.</p>
<p>§ 34 Sikkerhet mot naturfare</p>	

<ol style="list-style-type: none"> 1. Temakart T1-skred, T2-kvikkleire og T3-flom skal legges til grunn for alle planer og tiltak. 2. Innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire temakart 2, skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE`s veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. 3. Innenfor aktsomhetsområdene angitt i temakart T1 og T3, skal tilstrekkelig sikkerhet, i henhold til plan- og bygningsloven og teknisk forskrift, være vurdert før tiltak kan godkjennes. 	
<p>§ 35 Flysikkerhet</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Temakart T11a (restriksjonsplan ENCN-P-08) skal legges til grunn for alle planer og tiltak. <ol style="list-style-type: none"> a. Innenfor område vist i Temakart T11a gjelder restriksjonsplan for Kristiansand lufthavn. Her kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg, kraner eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på temakartet. b. Innenfor restriksjonsområde rundt innflygingslysene skal det være nødvendig frisikt. c. Det må ikke etableres tiltak som forverrer turbulenssituasjonen ved Kristiansand lufthavn. 	<p>Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen (vist i temakart T11a), skal Avinor Kristiansand lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.</p> <p>Restriksjonsområdet rundt innflygingslysene skal sikre at ingen objekter, med unntak av antenner for instrumentlandingsystem, skal gjennomtrengte et plan gjennom innflygingslysene ut til 60 meter fra senterrekken sideveis, og som avsluttes 60 meter i forlengelsen av ytterste innflygingslys.</p> <p>Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km, må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km. (Avgrensing vist som vurderingszone turbulens i temakart T11a.)</p>

<p>2. Temakart T11b (flysikkerhet – byggerestriksjonskart ENCN-P-09) skal legges til grunn for alle planer og tiltak. Innenfor område vist i Temakart T11b gjelder byggerestriksjonskart for Kristiansand lufthavn.</p>	<p>Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssetting rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken. (Avgrensning vist som vurderingssone lyssetting i temakart T11a.)</p> <p>Dersom bygg, anlegg, kraner eller annen konstruksjon overstiger byggerestriksjonene som angitt på temakartet T11b skal tiltakshaver sende søknad om radioteknisk vurdering og godkjenning av tiltaket til Avinor.</p> <p>For områder beliggende mellom de viste koter (røde streksymbol) i byggerestriksjonskartet (vist i temakart 11 b), skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.</p>
---	--

Vedtatt i bystyret i Kristiansand 28.02.2024 som sak 23/24