

# PLANBESTEMMELSER

## Detaljregulering for Braneset, Søgne, Kristiansand kommune

Plan ID: 1601

Dato: 17.12.2021

Revidert: 16.11.2022

### FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av et nytt boligområde på Braneset i Søgne, med forbedring av atkomstveien med tilhørende fortausløsning.

### 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 1.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIGBEBYGGELSE

##### 1.1.1. Bebyggelsestype

Det tillates 1 enebolig per. tomt innenfor feltene BFS2-BFS6. Innenfor felt BFS2-BFS5 er det i tillegg tillatt med 1 sekundærleilighet pr. bolig på inntil BRA = 60m<sup>2</sup>.

Det tillates inntil 6 eneboliger i kjede innenfor BFS1, hvor minimum 2 enheter må være sammenhengende.

Det tillates inntil 20 boenheter innenfor BKS.

Innenfor formålet BG tillates oppføring av garasjer/carporter.

Innenfor BG, BFS1 og BKS tillates eiendommene delt opp etter søknad slik at det etableres en eiendom per bolig.

##### 1.1.2. Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det settes minimum 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng. Areal på veranda og terrasse kan medregnes.

##### 1.1.3. Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Unntatt dette er:

- Garasje og bod parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.
- Garasje og bod tillates oppført inntil 1 meter i fra grensen mot naboeiendom.
- Murer i tråd med reguleringsplanens høydebegrensning, jf. pkt. 1.1.8. Mot vei kan forstøtningsmurer plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 meter, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 og 1,5 meter.
- Terrenginngrep i tråd med SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav f. For tomt 1 og 2 tillates det planering av tomten utenfor byggegrensen mot GF2.

Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei. Garasjer parallelt med vei kan plasseres min. 1,5 m fra formålsgrense mot vei.

I BFS1 tillates garasje og bod oppført inntil grense mot naboeiendommer i feltet.

#### 1.1.4. Garasjer

Innenfor felt BFS1-6 kan det oppføres en garasje/carport i tilknytning til hver boenhet. Det skal i tillegg sikres en biloppstillingsplass foran hver garasje.

Innenfor felt BFS1-6 tillates garasje på inntil BYA = 36 m<sup>2</sup> pr. regulert tomt og med maks gesimshøyde 3.0 meter og maks mønehøyde 5,5 meter over ok. gulv 1. etg.

I felt BG skal det etableres felles garasjer/carporter for boligeierne innenfor felt BKS. Garasjene kan ha pulttak med maks gesimshøyde 3,5 meter, eller saltak med maks gesimshøyde 3,0 meter og maks mønehøyde 5,5 meter. Garasjene innenfor feltet skal ha lik utforming og høyde.

#### 1.1.5. Utnyttelse

Maksimalt tillatt BYA-m<sup>2</sup> vises i plankartet.

#### 1.1.6. Høyder

Boligenes maksimale høyder fremgår av plankartet.

På tomter markert med U i plankartet skal det etableres boligbebyggelse med underetasje, for best mulig tilpasning til terrenget.

Denne etasjen skal ta opp høydeforskjellen på tomta, ved at terrenget er fylt inn til den ene fasaden, samt delvis på de to tiliggende fasader.

#### 1.1.7. Terrengtilpasning

Det skal vektlegges at bebyggelsen får en god terrengtilpasning. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse/ friområde og tilstøtende vei.

#### 1.1.8. Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Murer innenfor planområdet skal ha lik utforming. Det tillates ikke stablesteinsmurer.

Forstøtningsmurer mot vei, og mot tomt nr. 3, 4, 5 og 6 kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 meter, og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 og 1,5 meter.

#### 1.1.9. Utforming av bebyggelsen

Bygningene skal oppføres med konstruksjon i tre. Bebyggelsen skal ha klar overvekt av trematerialer i fasadene.

Alle takflater som ikke brukes til uteopphold skal utføres med materiale som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Innenfor BFS1, BFS6 og BKS skal det være saltak på boligene med vinkel mellom 25 og 35 grader.

Innenfor BFS2-BFS5 skal det være flatt tak på boligene.

Det legges til rette for at garasjer kan opparbeides enten med flatt tak eller saltak. Frittliggende garasje skal ha samme utforming som boligen.

Garasjeanlegget i felt BG kan ha pulttak eller saltak.

Det tillates takterrasse, enten over garasje eller over deler av boligen. Det tillates ikke takterrasser på øverste tak.

#### 1.1.10. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.

Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger med lokal infiltrasjon og fordrøyning på egen tomt og veggrøft.

Det skal legges til rette for at takvann skal føres ut på terreng og infiltrere over plenareal og i grøft.

#### 1.1.11. Parkering

Innenfor felt BFS1-6 skal det etableres 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Ved opparbeidelse av sekundærleilighet skal det etableres ytterligere 1 biloppstillingsplass.

Innenfor felt BKS skal det etableres 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. Denne skal etableres i felt BG.

Det skal etableres 5 allment tilgjengelige gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget i felles carport-/garasjeanlegg i felt BG for besøkende til felt BFS1-6 og BKS, hvor 1 av dem skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Det avsettes areal til sykkelstativ for 2 sykler pr boenhet. Disse skal være under tak.

#### 1.1.12. Avkjørsler

Avkjørsel for boligene i BKS skal løses via f\_SKV1.

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter. Den endelige plasseringen av avkjørselen skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5% de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

1.1.13. Byggegrense mot sjø

Dersom ikke annet er fastsatt ved byggegrense, eller gjennom egne bestemmelser innenfor områder som tillater bebyggelse og anlegg, gjelder formålsgrensen mot sjø som byggegrense mot sjø.

1.1.14. Eiendomsgrenser

Nye interne eiendomsgrenser i delfeltene, BKS, BG og BFS1 som ikke er satt i planen skal angis ved søknad om fradeling av den enkelte eiendom.

## 1.2. BEBYGGELSE OG ANLEGG – RENOVASJON

Det skal innenfor formålet BRE være felles nedgravd renovasjonsanlegg for boenhetene i område BFS1-BFS6 og BKS.

## 1.3. ØVIGE KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

Det skal innenfor BVA etableres pumpestasjon for spillvann

Felt BE skal avsettes til nettstasjon.

## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

### 2.1. BRUK AV VEIGRUNN

o\_SKV1-3 er offentlig kjørevei.

f\_SKV1 er felles kjørevei for eiendommer innenfor BKS og BG.

KV1 og KV2 er privat vei.

KV1\_1 er privat vei, i offentlig eie.

### 2.2. GANG-/ SYKKELVEI

Felt o\_SF1 er offentlig fortau langs Branesveien.  
Felt o\_SGS1 og o\_SGS2 er offentlig gang-/sykkelveg langs Krossnesveien.

### 2.3. ANNEN VEIGRUNN – GRØNTANLEGG

o\_SVG1-o\_SVG8 er regulert til annen veggrunn – offentlig grøntareal, og skal benyttes til overvannshåndtering, skjæring, fylling, frisiktsoner, snøopplag m.v.

f\_SVG1 og f\_SVG2 er regulert til annen veggrunn – felles grøntareal, og skal benyttes til overvannshåndtering, skjæring, fylling, frisiktsoner, snøopplag m.v.

### 2.4. PARKERINGSPLASSER

o\_SPA er offentlig parkeringsplass.

o\_SPP1 og o\_SPP2 skal være offentlig gjesteparkeringsplasser. Innenfor o\_SPP1 og o\_SPP2 skal det etableres fire biloppstillingsplasser på hvert av feltene.

Parkering innenfor, KV1, er felles for alle hytteeierne innenfor reguleringsplanen for hytteområde på del av gnr. 20/ bnr.554 m. fl. Det tillates satt opp bom som vist på planen. Det tillates båtopplagring på felles parkeringsplass.

## 3. GRØNNSTRUKTUR

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med «Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune».

Utomhusplanen skal blant annet vise:

- Terrengebearbeiding mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turstier.
- Ras- og fallsikring.
- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

### 3.1. UTEOPPHOLDSAREAL (BUT)

Området er felles for boligeierne innenfor BKS.

Innenfor felt BUT skal det etableres en sandlekeplass på minimum 250 m<sup>2</sup>. Sandlekeplassen skal være felles for BKS, BFS1 og BFS3-6.

### 3.2. LEKEPLASS (o\_GF6)

Området skal være offentlig og opparbeides som kvartalslekeplass i henhold til kommunal normal. Lekeplassen skal utformes slik at den kan fungere som en møteplass, og ivareta behov for ulike aldersgrupper.

Lekeklassen skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

### **3.3. TURSTI (GT1-4)**

Innenfor område o\_GT1-GT4 skal det etablert turstier som skal opparbeides med en bredde på 1,5 m.

Innenfor avgrensningen av naturområde og tursti tillates det mindre avvik fra regulerte formålsgrenser for naturlig tilpasning og tilrettelegging av turstien i terrenget.

### **3.4. NATUROMRÅDE (GN)**

Det tillates å utføre vanlig vegetasjonsskjøtsel og tynning av trær innenfor felt GN. Sikringsgjerder mot skrenter kan etableres.

### **3.5. FRIOMRÅDE (GF1-5) OG VEGETASJONSSKJERM (GV)**

Områdene GF1-GF5 og GV kan tynnes etter behov.

## **4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER**

### **4.1. FRILUFTSFORMÅL (LF1-3)**

Områdene LF1-LF3 er friluftsområde regulert for allmenn ferdsel. Vegetasjonen kan hogges og tynnes etter behov.

## **5. HENSYNSONER**

### **5.1 SIKRINGSSONE – FRISIKT**

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

### **5.2. FARESONE – HØYSPENNINGSANLEGG**

Sonen H370 er avsatt omkring eksisterende 22 kV høyspente luftlinje. I området tillates det ikke oppført bygninger for varig opphold.

### **5.3. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN – BEVARING NATURMILJØ (H560)**

Innenfor hensynssone – bevaring av naturmiljø skal kantsonen ved sjøen bevares. Inngrep som ødelegger eller reduserer den økologiske funksjonen tillates ikke. Vegetasjonen skal styrkes der det er mulig.

## **6. BESTEMMELSEOMRÅDE**

### **6.2. #1 VILKÅR FOR BRUK AV AREALER, BYGNINGER OG ANLEGG (GF2, o\_GT2 og GF5)**

Innenfor område #1 kan det fylles opp slik at nytt terreng tilpasses eksisterende terreng og ny tursti, på en naturlig måte. Det skal brukes stedege masser som dekke.

## **7. REKKEFØLGEKRAV**

### **7.1. FØR DET GIS RAMMETILLATELSE TIL NY BEBYGGELSE OG ANLEGG SARBEID, SKAL DET FORELIGGE**

- a) Godkjente tekniske planer.
- b) Plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på det omsøkte området.
- c) Godkjent utomhusplan.

### **7.2. FØR DET GIS IGANGSETTINGSTILLATELSE TIL NY BEBYGGELSE INNENFOR PLANOMRÅDET SKAL**

- a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) Eksisterende høyspentlinje legges i kabel i bakken samtidig som atkomstveien opparbeides.
- c) Ras og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) Områdene o\_GF6, f\_BUT, o\_GT1-4 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- e) Stier frem til friluftsområde på GB 420/276 opparbeides.
- f) Det foreligge tinglyste rettigheter som sikrer allmenhetens ferdsel frem til og gjennom områdene o\_GF6, f\_BUT, o\_GT1-4 samt stier frem til friluftsområde på GB 420/276.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 18.01.2023 som sak nr 05/23.

Plan og bygningssjefen