

Reguleringsbestemmelser for *Lindebø brygge, detaljregulering*

§ 1

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

§1.1. Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF4

- §1.1.1. I felt BF1-BF3 tillates nybygg og tilbygg på totalt 80 m² BYA pr felt. Endringer forutsetter samme mønehøyde som hovedbygget på eiendommen. Nye boenheter tillates ikke.
- §1.1.2. I felt BF4 kan eksisterende bolig erstattes med én tomannsbolig. Maksimal BYA er 275m² og maks mønehøyde er 7,5m. Ny tomannsbolig skal tilpasses omkringliggende bebyggelse i arkitektur og formspråk.
- §1.1.3. Innenfor BF2 tillates oppført garasje med BYA på inntil 50 m². Garasjen skal ha samme utforming som hovedhuset. Eiendommen tillates kjøreatkomst over o_GR1.
- §1.1.4. Etablering av boder, naust, båthus, skibbuer ol. tillates ikke.
- §1.1.5. Kyststi kan etableres i planområdet, jf. kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen (21.06.2011).

§1.2. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, B1-B2

- §1.2.1. Innenfor B1 og B2 tillates det etablert blokkbebyggelse.
- §1.2.2. Høyder fremgår av plankartet.
- §1.2.3. Innenfor B1 skal toppetasje skal være inntrukket fra veggliiv mot vest.
- §1.2.4. Innenfor B2 skal toppetasje skal være inntrukket fra veggliiv mot nord.
- §1.2.5. Bygningene skal ha saltak som hovedtakform, men innslag av flate tak tillates på inntil 45 %.
- §1.2.6. Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks gesimshøyde.
- §1.2.7. Fasader skal utformes med variasjon i materialbruk.
- §1.2.8. Det skal etableres en privat balkong/terrasse på minimum 15 m² til hver boenhet.
- §1.2.9. Det skal være minimum 50 m² uteoppholdsareal til hver boenhet. 50 % av dette skal være på bakken. Terrasser og balkonger inngår som del av minimumsarealet.

§1.3. Kombinert leilighetsbygg, forretning, privat tjenesteyting, og næringsbebyggelse, B/F/T/N

- §1.3.1. I B/F/T/N tillates det etablert bygg tilpasset formålet.
- §1.3.2. Bygningene skal ha saltak som hovedtakform, men innslag av flate tak tillates på inntil 45 %.
- §1.3.3. Takterrasse tillates etablert, men ikke over maks gesimshøyde.
- §1.3.4. 1. etg. kan benyttes til forretning, privat tjenesteyting, næring eller bolig.
- §1.3.5. Lastearreal for vare- og lastebil ved etablering av forretning og næringsetablering der dette er påkrevd skal ivaretas i 1. etg.
- §1.3.6. Fasader skal utformes med variasjon i materialbruk.
- §1.3.7. Det skal etableres en privat balkong/terrasse på minimum 15 m² til hver boenhet.
- §1.3.8. Det skal være minimum 50 m² uteoppholdsareal til hver boenhet. 50 % av dette skal være på bakken. Terrasser og balkonger inngår som del av minimum arealet.

§1.4. Fritidsbebyggelse, FB1 og FB2

- §1.4.1. Eksisterende bebyggelse inngår i planen med dagens volum, høyde og utforming.
- §1.4.2. Normalt vedlikehold og gjenoppbygging etter brann eller naturskade tillates, men ikke utvidelser eller nybygg.

§1.5. Kombinert bensinstasjon, forretning bevertning og småbåthavn, BE/F/BV/SBH

- §1.5.1. Arealet kan benyttes til marina/kiosk/spisested, drivstoffutsal og småbåthavn med nødvendig serviceanlegg og vaktbod samt lokale for fritidsorganisasjoner.
- §1.5.2. Bygningsmassen skal ha en stedlig tilpasning av fasadematerialer og utforming.
- §1.5.3. Det skal etableres HC-rampe eller lignende for ombord- og ildstigning i båt.
- §1.5.4. Miljøstasjon for småbåthavna skal etableres.

- §1.5.5. Det tillates ikke etablering av bygninger slik som naust, skibbuer ol.
§1.5.6. Det tillates ikke permanent båttopplag på arealet.

§1.6. Parkeringskrav

- §1.6.1. For leilighetsbygg/blokkbebyggelse skal det:
- Settes av 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. Parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.
 - Settes av 0,25 plasser pr. boenhet til gjesteparkering.
 - Settes av minst 2 sykkeloppstillingsplasser under tak pr. boenhet.
- §1.6.2. For forretning/tjenesteyting/næring skal det:
- Settes av maks 3 biloppstillingsplasser pr. 100 m² BRA bygg.
 - Settes av minst 0,5 sykkeloppstillingsplasser under tak pr. 100 m² BRA bygg.
- §1.6.3. 5 % av p-plassene skal være HC-plasser med bredde på minst 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller heis i parkeringskjeller. Plassene skal være felles for alle beboerne.

§1.7. Kombinert – Garasjeanlegg for boligbebyggelse og lager, BG/L

- §1.7.1. Følgende gjelder for garasje- og lageranlegget:

Parkeringskjeller	Maksimal BYA	Felles for
P/L	1000 m ²	B/F/T/N

- §1.7.2. Deler av arealet skal kunne benyttes til lager for næringsvirksomhet.
§1.7.3. Arealet kan også benyttes til boder, søppelhåndtering

§1.8. Garasjeanlegg for boligbebyggelse, BG1-BG2

- §1.8.1. Følgende gjelder for garasjeanlegget:

Parkeringskjeller	Maksimal BYA	Felles for
P1	1750 m ²	B1
P2	1250 m ²	B2

- §1.8.2. Arealet kan også benyttes til boder og søppelhåndtering.

§1.9. Uteoppholdsarealer, f_UTE1.

- §1.9.1. f_UTE1 skal være felles for alle boligene i B2 og B/F/T/N.
§1.9.2. Det tillates å opprette luftesjakter til parkeringskjeller innenfor f_UTE1.

§1.10. Tekniske installasjoner på tak

- §1.10.1. Tekniske føringer og heisoverbygg tillates inntil 0,5 meter over maksimal mønehøyde. Disse skal i størst mulig grad samles.
§1.10.2. Tekniske installasjoner skal ikke overstige 20 % av takets totale areal.

§1.11. Byggegrenser

- §1.11.1. Byggegrense følger formålsgrensen om ikke annet fremkommer av plankartet.

§1.12. Terrengtilpasninger

- §1.12.1. Dersom høyde på forstøtningsmur overstiger 2 meter, skal muren enten trappes, kombineres med skråning eller det skal etableres ei rekke med trær i forkant av muren.
§1.12.2. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.
§1.12.3. Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei.

§1.13. Universell tilgjengelighet

- §1.13.1. Alle nye boenheter, med unntak av BF4, skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner ligger på inngangsplan. Det gjelder også atkomst fra bolig til parkeringskjeller og til tilhørende utearealer.

§1.14. Kommunaltekniske anlegg, o_KOMTEK1 og o_KOMTEK2

- §1.14.1. Arealene er offentlige. Eksisterende anlegg reguleres som etablert. Det tillates utvidelser som følger av nødvendige tekniske krav, funksjoner ol.

§1.15. Renovasjon, o_REN

- §1.15.1. Formålet er offentlig. Området er avsatt til renovasjon til fritidsboliger, småbåthavn og andre offentlig renovasjonstiltak.

§1.16. Telekommunikasjonsanlegg, TELE

§1.16.1. Eksisterende anlegg reguleres som etablert. Det tillates utvidelser som følger av nødvendige tekniske krav, funksjoner ol.

§1.17. Avkjørsel

§1.17.1. Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter.

§1.17.2. Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

§1.17.3. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

§ 2

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

§2.1. Teknisk infrastruktur

§2.1.1. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer som er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. I dette ligger også plan for håndtering av overvann. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

§2.1.2. All teknisk infrastruktur som EL-forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel i bakken.

§2.2. Vei, o_V1, o_V2, f_V3, f_V4, f_V5 og f_V6

§2.2.1. Veiene skal opparbeides som vist på plankartet i tråd med tekniske planer.

§2.2.2. Vei o_V1 og o_V2 er offentlig.

§2.2.3. Vei f_V3 er felles for beboere innenfor B2.

§2.2.4. Vei f_V4 er felles for beboere innenfor BF3 og adkomst til GR_3.

§2.2.5. Vei f_V5 er felles for formålet B/F/T/N.

§2.2.6. Vei f_V6 er felles for beboere innenfor B1.

§2.3. Fortau, o_F1 og o_F2

§2.3.1. Fortauet skal opparbeides som vist i plankart i tråd med tekniske planer.

§2.3.2. o_F2 inkluderer også trapp ned til o_PARK.

§2.3.3. Fortauet er offentlig.

§2.4. Gang- og sykkelvei, o_GS2

§2.4.1. Gang- og sykkelvei skal opparbeides som vist i plankart i tråd med tekniske planer.

§2.4.2. Arealene er offentlige.

§2.5. Parkering, o_PARK

§2.5.1. Arealet skal fungere som offentlig- og gjesteparkering for småbåthavna o_SBH og ellers ny bebyggelse i planområdet.

§2.5.2. 2 stk. parkeringsplasser er forbeholdt FB1 og skal merkes spesielt.

§2.5.3. Det tillates ikke permanent båttopplag på arealet.

§2.5.4. Arealet tillates planert opp til kote +2,5.

§2.5.5. Det skal avsettes areal til beplantning i forbindelse med o_PARK.

§2.6. Annen veggrunn – grøntareal

§2.6.1. Arealene kan benyttes til mindre terrengtilpassinger i forbindelse med anleggelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§2.6.2. Arealene skal kles med jord og tilsåes/beplantes etter gjennomføring av tiltak.

§2.6.3. Det tillates gangareal/sti for FB1 på arealet for å ivareta adkomst til eiendommen.

§ 3

GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 3

§3.1. Utomhusplan

§3.1.1. Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til offentlig grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

§3.1.2. Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Utforming av brygger og overgang til BE/F/BV/SBH.
- Ras- og fallsikring.

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

§3.2. Grønnstruktur, o_GR1, GR2 og o_GR3

§3.2.1. Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.

§3.2.2. I o_GR1 skal det opparbeides en offentlig stiforbindelse. Det kan benyttes trapper for å ta opp høydeforskjell.

§3.2.3. GR2 er privat grønnstruktur.

§3.2.4. BF2 tillates kjøreatkomst over o_GR1.

§3.2.5. Kyststi kan etableres i planområdet, jf. kommunedelplan for Flekkerøya, deler av strandsonen (21.06.2011).

§3.3. Friområde, o_FRI

§3.3.1. Arealet skal brukes til sandlekeplass og møteplass for allmenn bruk og rekreasjon. Lekeplass skal gjerdes inne.

§3.3.2. Fortøyning av båter/fartøyer tillates ikke innenfor området.

§3.3.3. Det skal utarbeides utomhusplan for arealet.

§3.4. Naturområde, GN

§3.4.1. Holmens kvalitet og mulighet som hekkelokalitet skal ivaretas. Det tillates ikke noen form for inngrep eller tiltak på holmen, hvis dette ikke fremkommer av planer som nødvendigvis for å ivareta hekkelokaliteten.

§3.5. Miljøplan

§3.5.1. Det skal utarbeides en tidsplan for oppfølging og undersøkelser knyttet til hekkesuksess i Lindebøkilen, som skal leveres til kommunen. Etterundersøkelser skal foretas opptil 5 år etter byggestart.

§ 4

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

I arealet inngår manøvreringsareal og fortøyningsplass for båt i sjø med (flyte)brygger, (flyte)moloer og utriggere, samt tilknytting til bryggeanlegg på land. Anlegg som er vist i plankartet kan justeres ved prosjektering. Flytebrygger og flytemolo kan forankres på sjøbunnen.

§4.1.1. Det kan etableres maksimalt 50 båtplasser.

§4.1.2. Det tillates etablert HC-rampe eller lignende for om bord- og ilandstigning i båt.

§4.1.3. For småbåthavn skal det avsettes min. 0,25 plasser pr. båtplass på o_PARK.

§4.1.4. Arealet er offentlig.

§4.1.5. Tiltaket må søkes som ordinært tiltak etter pbl § 20-1.

§4.2. Miljøplan

§4.2.1. Det skal utarbeides miljøoppfølgingsplan i forbindelse med etablering og drift av småbåthavna. Miljøoppfølgingsplanen skal godkjennes av ansvarlig myndighet.

§4.3. Ferdseil, FERD

§4.3.1. Arealet skal benyttes av private og offentlig båter/fartøy inn og ut fra private brygger og offentlig småbåthavn.

§ 5

HENSYNSSONER PBL § 12-6

§5.1. Frisikt, H140_1 og H140_2

§5.1.1. Innenfor frisiktsonen skal terreng planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§ 6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7, NR. 10

§6.1. Rammetillatelse

§6.1.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anlegg, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent utomhusplan og godkjente tekniske planer. Tekniske planer for ombygging av kryss med Østerøya (Fv8) skal være godkjent av Statens vegvesen.

§6.1.2. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anlegg, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent miljøplan og miljøoppfølgingsplan for fylling i sjø og etablering av småbåthavn, jf § 4.2.

§6.1.3. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anlegg, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge en oppfølgingsplan for hekkesuksess i Lindebøkilen, jf. § 4.2.

§6.2. Igangsettingstillatelse

§6.2.1. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse-, anlegg- og terrengtiltak skal det redegjøres for sikringstiltak jf. § 3.1 for tiltaket det søkes om.

§6.2.2. Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse skal Vågsbygdveien være bygd ut med tilstrekkelig kapasitet fra Lumber frem til Andøyveien.

§6.2.3. Det kan gis igangsettelsestillatelse til grunnarbeider innenfor planområdet før nærmiljøpark er opparbeidet ihht godkjent utomhusplan.

§6.2.4. Nærmiljøpark skal være opparbeidet ihht godkjent utomhusplan, før igangsettingstillatelse til øvrige bygningsmessige arbeider tilknyttet B1, B2 og B/F/T/N kan gis.

§6.3. Brukstillatelse

§6.3.1. Før det gis brukstillatelse til første boenhet eller andre tiltak, må tabell 1 være oppfylt for hvert enkelt delfelt.

Før det gis brukstillatelse til:	Skal følgende tiltak være ferdig opparbeidet:
B1	o_V2, f_V6
B2	o_V2, UTE1, f_V3
B/F/T/N	o_V2, f_V5
o_SBH	o_V2, o_PARK
BE/F/BV/SBH	o_V2, o_PARK

§6.3.2. Før det kan gis brukstillatelse til første boenhet i B1, B2 eller B/F/T/N skal o_FRI og o_GR1 være opparbeidet i hht. godkjent utomhusplan.

§6.3.3. Før det gis brukstillatelse til første boenhet eller andre tiltak, skal støysikringstiltak for B1 og B2 være gjennomført.

Dato: 2014.05.27

Revisjon etter 2. gangs offentlig ettersyn: 2015.06.30

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr. 128.

Plan- og bygnings sjefen.