



Mandal kommune
Teknisk forvaltning

Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering for Havsyn

Plan id: 201306

Vedtatt 22.10.15

.....
Ordførers underskrift

§1.0 Generelt

Det regulerte området er vist med plangrense på tilhørende plankart i målestokk 1:1000.

Planen er del av B/F/K 3 i reguleringsplan for Nedre Malmø, godkjent 21.07.07. Formålene for kontor og forretning tas i sin helhet ut av planen.

§1.1 Arealformål

I samsvar med PBL § 12-5 er det regulert følgende planformål:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
 - Uteoppholdsareal
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Gangveg/gangareal (Elvepromenade)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg
 - Parkeringskjeller

§1.2 Hensynssoner

1. Frisikt
2. Flomfare

§1.3. Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for transformasjon av det tidligere industriområdet til boliger i samsvar med overordnet reguleringsplan for Nedre Malmø.

§2. Rekkefølgebestemmelser

§2.1. Støy

Innen det gis tillatelse til igangsetting av byggearbeider over bakken, må det dokumenteres at boligene tilfredsstillers krav til maksimalt støynivå, jmfør T-1442.

§2.2. Utomhusplan

Før det gis tillatelse til igangsetting av byggearbeider, skal det foreligge utomhusplan for felles uteoppholdsareal, lek, gangveier m.m. godkjent av Mandal kommune. Grensen og løsningen for terrassering mellom felles uteoppholdsareal og offentlig gangvei/elvepromenade skal inngå i utomhusplanen.

§2.3. Tekniske planer

Før det gis tillatelse til igangsetting av byggearbeider, skal det foreligge tekniske planer for vann, overvann, avløp, avkjørsel til parkeringskjeller og kabler godkjent av kabelselskapene og Mandal kommune.

§2.4. Rivning av bygninger

Dagens bebyggelse innenfor planområdet forutsettes revet/fjernet.

Før det gis tillatelse til rivning av bygninger, skal det utarbeides planer for arbeidene. Som del av rivningssøknaden etter PBL skal det utarbeides en rivningsplan som vedlegges søknaden. Grunnlaget for rivningsplanen skal være en gjennomgang av bygningsmassen og utarbeidelse av miljøsaneringsrapport, der hensikten er å få vurdert ulike deler av bygningsmassen/inventaret med sikte på å avdekke spesiell risiko med rivningen som det må tas hensyn til.

§2.5. Forurenset grunn

Det skal gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse før det gis tillatelse til grunnarbeider i planområdet med henvisning til Forurensingsforskriften § 2.4, og med krav om tiltaksplan etter § 2.6. Undersøkelsene skal også innbefatte sedimentprøver i elv.

Tiltaksplan skal godkjennes av Mandal kommune før oppstart av grunnarbeider, og evt. tiltak i elva/elvebredden må omsøkes til Fylkesmannen.

§2.6. Parkering

Før det gis igangsettingstillatelse til anlegg av parkeringskjeller, skal det foreligge løsning for sikring mot flom i nedkjøring til parkeringskjeller og tilhørende beredskapsplan.

§2.7. Infrastruktur

Før ferdigattest/brukstillatelse etter PBL § 21-10 kan utstedes for nye bygg med tilhørende anlegg, skal følgende anlegg være ferdigstilt:

- Rundkjøring GrønviksveienXGismerøyveien
- Kjøreveg med fortau i Grønviksveien og Ballastgata. Kravet gjelder frem til og langs hele delområde B/F/K 3.
- Kjøreveg med fortau fra Ballastgata til Ballastbrygga og Sandskargata. Kravet gjelder frem til og langs hele delområdet.
- Kjøreveg med fortau Keiser Nicolausgate og Jens Dedekamsvei til PL 1. Kravet gjelder frem til og langs hele delområdet.
- Kjøreveg med fortau Nordre Banegate fra kryss Keiser Nicolausgate til PL 2.
- Elvepromenade på strekningen fra havneområde langs F/K/O til Grønviksveien, inklusiv gangbro over innseilingen til PS2.
- Gang-og sykkelbro
- Gangveg fra Ballastgata til Friområde 1.
- Plassene PL1, PL2 og PL3
- Friområde 1, FO1, lek

Arealene skal opparbeides med den inndelingen som er vist i reguleringsplanen for Nedre Malmø, plan nr. 138, og etter krav som er gitt i tilhørende bestemmelser.

Ansvar og utbyggingsrekkefølge er gitt i utbyggingsavtale for Nedre Malmø, Sentralarkivet 23. desember 2009, sak 09/2947.

Dersom kommunen ikke får opparbeidet aktuelle anlegg til de tidspunkt/rekkefølge som står i utbyggingsavtalen, skal det likevel gis brukstillatelse for aktuelle boliger.

§ 2.8. Uteoppholdsareal og lek

Uteoppholdsareal med lekeplasser og grøntareal, gangveier og terrassering mot elvepromenade skal være ferdig opparbeidet for hvert byggetrinn, før det kan gis ferdigattest og brukstillatelse for byggetrinnet.

Det tillates tekniske installasjoner med inntil 200 m², som sykkelkur, overbygde lekearealer og avfallshåndtering.

§3. Fellesbestemmelser

§ 3.1. Byggetrinn

Prosjektet deles inn i følgende byggetrinn:

- Byggetrinn 1: BB3 og BB4 og parkeringskjeller for disse byggene samt tilhørende uteoppholdsareal.
- Byggetrinn 2: BB5 og BB6 og parkeringskjeller for disse byggene samt tilhørende uteoppholdsareal.

- Byggetrinn 3: BB1 og BB2 og parkeringskjeller for disse byggene samt tilhørende uteoppholdsareal.

Byggetrinn med tilhørende anlegg kan slås sammen og bygges samtidig. BB1, BB2 o.s.v. kan også bygges separat. Parkeringskjeller kan bygges i ett, eller deles opp i byggetrinn nevnt ovenfor.

§ 3.2. Tilgjengelighet for alle

- Alle tiltak innenfor planen skal tilfredsstille de til en hver tid gjeldende lovverk knyttet til universell utforming.
- Felles uteoppholdsareal/lek skal være universelt utformet.
- Det skal være trinnfri atkomst fra felles gangveier til offentlig promenade og offentlig gate. Trinnfri adkomst skal fremkomme i utomhusplan.

§ 3.3. Krav til parkeringsdekning

- Parkering for boligene skal etableres i parkeringskjeller
- Leiligheter opp til 80 m² BRA, antall p-plasser bil: 1 stk.
Antall p-plasser for sykkel 2 stk, der 1 plass kan plasseres i sportsbod.
- Leiligheter større enn 80 m² BRA, antall p-plasser bil: 1 stk.
Antall p-plasser for sykkel 3 stk, der 1 plass kan plasseres i sportsbod.
- Minimum 1 plass for sykkelparkering pr. boenhet skal plasseres på bakkenivå, i nær tilknytning til inngangsdør. Nøyaktig plassering skal fremgå av utomhusplan.
- Minst 8 % av parkeringsplassene som kreves, skal være tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesevne.
- Parkeringskjeller skal tilrettelegges for standard lading av EL-bil.

§ 3.4. Avfall

Det skal legges til rette for avfallshåndtering etter gjeldende standard for kildesortering. Anlegget skal være lukket og under bakkenivå.

§ 3.5. Energiforsyning

Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk, og for energiforsyning fra miljøvennlige energikilder i henhold til gjeldende tekniske forskrifter.

§4. Bebyggelse og anlegg

§ 4.1. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6)

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser med maksimale kotehøyder/byggehøyde som vist i plankartet.
- b) Utnyttelsesgrad for de enkelte delfeltene er vist på plankartet.
- c) Bebyggelsen skal utformes med flate tak eller pulttak. Illustrasjonsplan for bebyggelsen som er vedlagt reguleringsplanen er å forstå som veiledende. Mindre endringer i

bygningvolumer og fasadeutforming kan tillates på vilkår av at mangfold og kvalitet ivaretas.

- d) Det tillates tekniske installasjoner over takflater med inntil 10% av takflaten. De skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets form. Maksimal høyde for slike takoppbygg er 1.0 meter over gesimshøyde. Anleggene skal også ligge inntrukket fra gesims mot regulerte offentlige arealer.
- e) Alle leiligheter skal ha private uteoppholdsarealer på minimum 12 m² pr. leilighet. Private utearealer kan være på terrasse/balkong. Det tillates utkragede balkonger, eller terrasser på terreng, opp til 1.8 meter ut fra veggliv. Denne konstruksjonen kan oppføres utenfor byggegrense i byggeområder og/eller i felles utomhusarealer.
- f) Inntil 35% av felles uteareal kan inngå i offentlige formål som FO1 lek, PB1 parkbelte samt elvepromenade (i reguleringsplan for Nedre Malmø). Minimum 50% av arealene skal ligge på bakkenivå i direkte tilknytning til bygningene.
- g) Det tillates å legge til rette for takterrasser.
- h) Det tillates rekkverk over regulert makshøyder. Utforming iht gjeldene Tekniske forskrifter. Rekkverk på takterrasser skal være i en transparent utførelse.
- i) Alle bygg skal ha trinnfri atkomst til fellesareal.
- j) Alle bygg innenfor planområdet skal ha en helhetlig farge og materialpalett.
- k) Minimum kotehøyde for topp grunnmur (TG) 1. etasje er kote +2.7. For uteareal er minimum kotehøyde +2.7 ferdig opparbeidet.
- l) Alle leiligheter skal ha et soverom mot stille side.
- m) Eventuelle rømningstrapper kan tillates plassert utenfor angitte formålsgrenser dersom de ikke kommer i konflikt med andre interesser/annen manns eiendom
- n) Arealer under terreng inngår ikke i beregning av BYA eller BRA.

§ 4.2. Blokkbebyggelse – BB1

I formålet tillates det oppført boligblokk. Utnyttelsesgrad er vist på plankartet.

§ 4.3. Blokkbebyggelse – BB2

I formålet tillates det oppført boligblokk. Utnyttelsesgrad er vist på plankartet.

§ 4.3. Blokkbebyggelse – BB3

I formålet tillates det oppført boligblokk. Utnyttelsesgrad er vist på plankartet.

§ 4.4. Blokkbebyggelse – BB4

I formålet tillates det oppført boligblokk. Utnyttelsesgrad er vist på plankartet.

§ 4.5. Blokkbebyggelse – BB5

I formålet tillates det oppført boligblokk. Utnyttelsesgrad er vist på plankartet.

§ 4.6. Blokkbebyggelse – BB6

I formålet tillates det oppført boligblokk. Utnyttelsesgrad er vist på plankartet.

§ 4.7. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Innenfor avgrenset området merket Småbåtanlegg kan det anlegges privat småbåtanlegg.

Utfylling i elva tillates ikke, men trekonstruksjoner på peler og flytebrygger kan tillates. Anleggene skal utføres med gode kvaliteter med hensyn til utforming og materialbruk.

§ 4.8. Renovasjonsanlegg

Det skal etableres Molok-system eller tilsvarende (underjordisk anlegg) som betjenes fra bakkeplan.

§ 4.9. Uteoppholdsareal

- a) Felles uteoppholdsareal er felles for alle boenheter innenfor planen
- b) Lekeareal integreres i uteoppholdsareal og inngår i MUA for bebyggelsen. Areal til lek utformes i henhold til kommunens normaler for uteområder fra 2014.10.24
- c) Det tillates etablering av sykkelparkering på felles uteoppholdsareal
- d) Uteoppholdsareal skal opparbeides med variasjon i dekker og beplantning.
- e) Avtrapping mellom felles uteoppholdsareal og elvepromenade skal skje innenfor formålene felles uteoppholdsareal og/eller boligbebyggelse.
- f) I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides overordnet utomhusplan for det aktuelle området.

§ 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1. Veg

Kjøreveg fra Grønviksveien til parkeringskjeller, og gjennom parkeringskjeller til parkeringskjeller under Solsiden, skal opparbeides med bredde og kurvatur som vist på plankartet. Det kan gjøres mindre avvik på plassering, se § 7.b nedenfor. Nedkjøringen skal avgrenses mot tilstøtende områder med mur. Mur skal sikres med gjerde/rekkverk.

Felles veg er felles for beboere i detaljregulering for Solsiden og detaljregulering for Havsyn.

§ 5.2. Fortau

Regulert fortau langs Grønviksveien skal ha samme bredde som fortau langs Grønviksveien for øvrig.

§ 5.3. Offentlig gangveg/elvepromenade

Elvepromenaden skal opparbeides som vist på plankartet. Den skal opparbeides sammenhengende og være offentlig tilgjengelig. Den skal være minimum 6 meter bred og tilfredsstillende krav om universell tilgjengelighet.

Ved detaljprosjektering skal grensen/avslutningen mellom f_UO og elvepromenaden, samt nøyaktig plassering av nedkjøringsrampe mot elvepromenaden, vurderes med sikte på å oppnå bredden på 6.0 meter på elvepromenaden. Regulert kaifront langs Kvisla småbåthavn kan rettes ut der det i dag er små innhuk.

Elvepromenaden skal opparbeides med gode kvaliteter med hensyn til utforming og materialvalg. Elvepromenaden skal ligge mellom sjøen og bygningene, det er ikke tillatt å bygge foran elvepromenaden. Elvepromenaden skal ikke være overbygget. Kaifront langs elvepromenaden skal utstyres med stiger slik at en kan komme seg opp av vannet dersom en faller uti. Kai langs elvepromenaden skal være offentlig tilgjengelig.

§ 5.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg

Området kan opparbeides med lav beplantning, kantstein, lav mur el. l.

§ 6. Hensynssone

§ 6.1. Hensynssone – frisikt

Innenfor hensynssonen skal det ikke være beplantning eller tekniske anlegg som er høyere enn 0.5 meter over tilstøtende veg.

§ 6.2. Faresone – flom

Innenfor hensynssonen skal topp gulvnivå plan 1 i boligene ligge på minimum kote +2.7 i hele planområdet. For utomhusområde og lekeplasser er minimumshøyden kote +2.3.

§ 7. Parkeringskjeller

- a) Parkeringskjeller er vist på eget plankart.
- b) Plassering av felles veg gjennom parkeringskjeller mot Solsiden, kan justeres dersom detaljprosjektering gjør det nødvendig på grunn av fundamentering/søyler fra byggene over.
- c) Det tillates etablert felles parkering, tekniske rom og boder under bakken.
- d) Under promenade skal overkant parkeringskjeller tilpasses slik at promenaden kan gå inn over parkeringskjeller i samme høyde som promenaden for øvrig.
- e) Maks høyde for overkant dekke over parkeringskjeller er kote + 3.0.
- f) Parkeringskjeller kan bygges i henhold til byggetrinnenes inndeling.
- g) Det skal etableres oljeutskiller i parkeringsanlegget
- h) Nedkjøring til parkeringsanlegget skal sikres mot flom. Sikringen skal være prosjektert som del av byggesøknad.

Rev. 30.06.15 etter 1. gangsbehandling i Planutvalget

Rev. 08.09.15, jg

Rev. 29.01.2024 -Mindre endring

Rev. 20.05.2026 – Endring etter forenklet prosess pbl § 12-14