



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kossevigåsen 11

Dato: 28.04.2026

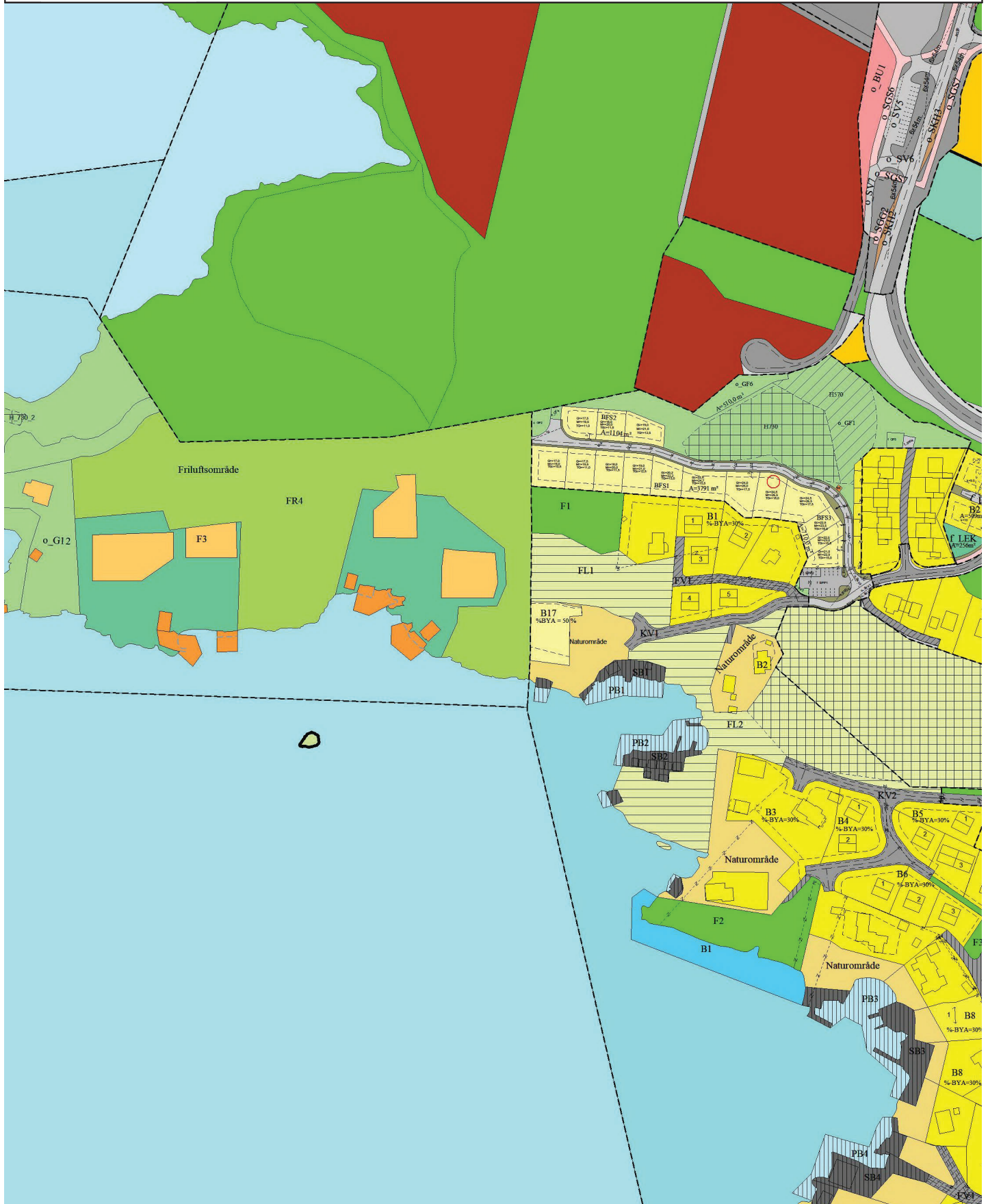
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1518

Reguleringsbestemmelser for Kossevigheia nord, Detaljregulering

Dato: 4.3.2021

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

1.1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1.1. Bebyggelsestype (pbl §12-7)

Innenfor BFS1 skal det oppføres 9 eneboliger

Innenfor BFS2 skal det oppføres 3 eneboliger.

Innenfor BFS3 skal det oppføres 3 eneboliger i rekke.

1.1.2. Tilgjengelighet (pbl §12-7)

Tomt 1-5 og 7-9 og 13-15 skal tilfredsstillere krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.

1.1.3. Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)

For hver boenhet skal det avsettes 80 m² uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Maksimum 50 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/ balkong. Dersom terrasse/ balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 25 m² og ha minimum 3 m dybde.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3.

1.1.4. Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

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.

1.1.5. Utnyttelse (pbl §12-7)

Bebygd areal (BYA) for BFS1 = 190,0 m² BYA

Bebygd areal (BYA) for BFS2 = 190,0 m² BYA

Bebygd areal (BYA) for BFS3 = 125,0 m² BYA

1.1.6. Høyder (pbl §12-7)

Bygningenes maksimale gesimshøyde ($G = \text{kote } x$) og mønehøyde ($M = \text{kote } x$) fremgår av plankartet.

1.1.7. Terrengetilpasninger (pbl §12-7)

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabetomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.1.8. Forstøtningsmur (pbl §12-7)

Mellom Tomt 9 og 10 skal forstøtningsmurer ha maksimal høyde på 2,0 meter.
Mellom Tomt 5 og 6 skal forstøtningsmurer ha maksimal høyde på 2,0 meter.
Resterende forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter
Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

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.

1.1.9. Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)

Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader.
Bebyggelsen skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene.

1.1.10. Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)

Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann.
Min. 50 m² av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.

1.1.11. Krav til avfallshåndtering

Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.

1.1.12. Parkering (pbl §12-7 nr 7)

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. tomt i BFS1 og BFS2.
Det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. tomt i BFS3.
Det skal etableres 4 parkeringsplasser i f_SPP2 som skal være felles gjesteparkering for BFS1-BFS3.
I f_SPP1 skal det etableres/opprettholdes 12 parkeringsplasser, som er felles og tinglyst av fritidsboliger rundt planområdet.

1.1.13. Avkjørsel (pbl §12-7)

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

Avkjørsler for tomt 10,11 og 12 er vist med piler på plankartet.

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.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

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 en hver tid gjeldende kommunale normaler.

Det skal etableres infiltrasjonskum på hver tomt.

2.1. Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).

Felt/vei o_SKV1 skal være offentlig.

Felt/vei o_SKV2 skal være offentlig.

Felt/vei o_SKV3 skal være offentlig.

Felt/vei o_SKV4 skal være felles for Kossevigheia 4, 6, 8, 10, 12, 16, 18, 20, 22 og 24.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

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

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.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.

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

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. Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Innenfor o_GF1 skal det opparbeides turveier som skal vises i utomhusplan.

Eventuelle skjæringer/fyllinger skal revegeteres med stedeegne arter.

Innenfor o_GF1 skal eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad bevares.

Feltet skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

O_GF3 og o_GF4 avsettes til snøopplag.

f_GF5 skal opparbeides som sandlekeplass og skal være fellesareal for Kossevigheia.)

o_GF6 skal opparbeides som sandlekeplass og skal være offentlig, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

Utforming av lekeplass o_GF5 skal også godkjennes av de regionale kulturmyndighetene.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Hensynssone H730, båndlegging etter lov om kulturminner

I området er det en steinalderlokalitet (diabasbrudd). Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.

Hensynssone H570, bevaring kulturmiljø

I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene. Skjøtsel innenfor området skal skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

5.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- a) godkjent utomhusplan.
- b) godkjente tekniske planer.
- c) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert lokalt på planområdet

5.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet skal

- a) samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
- b) områdene o_GF1 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
- c) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- d) Området o_GF6 skal være ferdig opparbeidet.
- e) Utbedring av veien Kossevigheia som regulert i gjeldende reguleringsplaner (Planid: 19900513, 201419 og 201218).
- f) Opparbeide tursti fra vendehammer i o_SKV3 frem til stien til Kvernehusvannet.

6. Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.1. Sikringsone – 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.

Godkjent av bystyret i Kristiansand den 09.06.2021 som sak 148/21.

Plan- og bygningssjefen

