

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV KANALBREDDEN

PLAN ID 3905 20240233

Datert 09.05.25

§ 1 PLANENS HENSIKT

Formålet med planarbeidet er å regulere området til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, med en høy andel bolig og med utadrettet virksomhet mot offentlige tilgjengelige arealer. I planen er det tilrettelagt for offentlig bryggevandring langs Kanalen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Arealene er i medhold av §§ 12 – 5, 12 - 6 og 12 – 7 i plan- og bygningsloven regulert til:

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12 – 5, nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – BB16)
Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
Energianlegg (EA)
Vann- og avløpsanlegg (VA)
Renovasjonsanlegg (RA1 – RA5)
Uteoppholdsareal (UTE1 – UTE13)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1 – KBA6).

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12 - 5, nr. 2)

Gatetun (GT1 – GT3)
Gang- og sykkelvei (GS)
Annen veigrunn – grøntareal (AVG1 – AVG5)
Kollektivholdeplass (KH)

§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12 - 5, nr. 3)

Park (PA)

§ 2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12 – 5, nr. 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

§ 2.5 Bestemmelsesområder (§ 12 – 7)

Sokkeletasje - parkeringskjeller (#1 og #2)
Funksjons- og kvalitetskrav (#3)
Kjørbar adkomst (#4)

§ 3

FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Grad av utnytting

Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Utvendig parkering/parkering på terreng skal ikke inngå i beregning av grad av utnytting. Videre skal heller ikke pergolaer, pumpehus, frittstående nettstasjoner eller sykkelskur mv. inngå i beregningsgrunnlaget.

§ 3.2 Plassering av bebyggelse

Der ikke annet er vist er byggegrensene lik formålsgrensen.

Utenfor byggegrenser tillates mindre tiltak som gangadkomster, trapper, plattinger, parkering for sykler med overbygd tak, nettstasjon, støttemurer med maks. høyde 1,5 meter, terrengskjæringer og oppfyllinger tilpasset eiendommen. For balkonger vises det til § 4.1.

§ 3.3 Overskridelse av byggehøyder med flate tak

Trappe- og heishus tillates inntil 3,9 meter over takflaten. Trappe- og heishus skal utformes helhetlig og tilpasses øvrig del av bebyggelsen. Tekniske installasjoner tillates 3,2 meter over takflaten, og pergolaer inntil 2,5 meter over takflaten.

§ 3.4 Parkering

Maks. krav til parkeringsplass for bil er 0,6 pr. boenhet. Min. krav til sykkel er 2 pr. boenhet. Min. 5% av bilparkeringsplassene skal tilpasses forflytningshemmede.

Det stilles ikke krav til parkering for bil ved etablering av studentboliger eller for øvrige formål (offentlig eller privat tjenesteyting, forretning og bevertning). Min. krav til sykkel for studenboliger er 1 pr. boenhet. For øvrige formål er kravet 2 sykler pr. 100 m² (BRA).

Sykler skal kunne låses fast til oppstillingsplassene, og minst halvpartene av plassene skal være under tak. Alle innendørs parkeringsplasser for bil skal tilrettelegges for lading av elbil.

§ 3.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Kravet til uteoppholdsareal (MUA) er 30 m² pr. boenhet. Inntil 10 m² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

For studenthybler er kravet til uteoppholdsareal (MUA) 10 m² pr. boenhet.

Innenfor det enkelte kvartal skal det etableres nærlekeplasser. Kravet til arealstørrelse er 75 m² pr. 20 boenheter, som øker med 5 m² pr. boenhet opp til 30 boenheter. Nærlekeplassene skal etableres innenfor regulert uteoppholdsareal (UTE). Kravet til arealstørrelse for nærlekeplasser, kan inngå som del av arealkravet til uteoppholdsareal (MUA).

Det stilles ikke krav til områdelekeplass. I stedet for områdelekeplass skal det etableres et nærmiljøanlegg. Nærmiljøanlegget skal være en integrert del av offentlig park (PA).

Uteoppholdsarealer skal utformes med grønt, frodig preg og variert romdannende vegetasjon i flere sjikt som fremmer det biologiske mangfoldet. Overvann skal søkes benyttet som kvalitet i byrom ved løsninger som regnbed, dammer, renner og lignende.

Møblering, lekestativer og andre konstruksjoner skal integreres i landskapet, og være av bestandige materialer, kombinert med gjenbrukte konstruksjonselementer.

§ 3.6 Renovasjon

For boligene stilles det krav til felles renovasjonsløsninger, som skal plasseres som nedgravde oppsamlingsenheter innenfor regulerte arealer (RA1 – RA5).

For offentlig eller privat tjenesteyting etableres renovasjon med containere inne i bebyggelsen.

§ 3.7 Støy

Innendørs og utendørs støynivå skal tilfredsstille grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

Inntil 5 % av boenhetene innenfor planområdet kan ha dempet fasade som erstatning for stille side.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride de grenseverdier som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021.

§ 3.8 Forurensning

Det foreligger tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens kap. 2. Dersom det blir behov for å lense vann fra byggegrop, skal det utarbeides en tilleggsvurdering for dette. Denne må godkjennes av kommunen i forkant av oppstart. Det må tas sedimentprøver og utarbeides en søknad om tillatelse til peling/utfylling iht. forurensningsloven. Godkjenning/tillatelse må foreligge fra Statsforvalteren i forkant av oppstart.

§ 3.9 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet ved utgraving og dokumentasjon på fundamenteringsløsninger.

§ 3.10 Energi og miljø

Det skal legges til rette for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessig likeverdig eller bedre enn tilknytning til fjernvarme.

På tak tillates paneler med solfangere eller solceller. I tilknytning til rammesøknaden stilles det krav om utarbeidelse av klimagassregnskap.

§ 3.11 VAO - plan

Det skal utarbeides en detaljert vann-, avløps- og overvannsplan (VAO - plan), som skal godkjennes av Kommunalteknikk innen rammesøknad blir sendt inn.

VAO - planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200, som skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkningsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger av overvannshåndtering for eksempel grøfter, vannrenner, fordrøyningsmagasin, regnbed, permeable flater, terrengfall mot sluk og flomveier mm.

I planen skal det inngå en komplett dokumentasjon på renovasjonsløsninger, samt dokumentasjon på at tilstrekkelige arealer for håndtering av overvann er sikret.

Den godkjente kommunaltekniske planen, som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.

§ 3.12 Skiltplan

Ved søknad om skilt og/eller reklameinstallasjoner skal det utarbeides en samlet skiltplan for bygningen og omkringliggende omgivelser. Skilt skal innordne seg etter bygningens og anleggets arkitektoniske utforming. Skilt, bannere, flagg mm. tillates ikke over gesims.

§ 3.13 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for hvert delfelt som naturlig henger sammen, inkludert tilhørende lekeplasser og uteoppholdsareal. Planen skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng med kotehøyder.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Eiendomsgrenser.
- Kjøre- og gangareal, inkludert adkomster.
- Belegg og kantavgrensninger m/viktige hensyn til universell utforming.
- Overvannshåndtering.
- Løsning for renovasjon.
- Støttemurer, trapper, plattinger og gjerder.
- Beplantning på grøntanlegg med utforming av områder for opphold, lek og aktivitet, møblering og materialbruk.
- Arealer for snøopplag.

§ 3.14 Nettstasjon

Innenfor planområdet tillates etablert en eller flere nettstasjoner. Endelig plassering avklares ved søknad om rammetillatelse.

§ 3.15 Laveste gulvnivå

Innvendig gulvnivå 1. etasje skal ikke ligge lavere enn kote + 2,7. Vannlås og alle konstruksjoner opp til kote + 2,7 skal tåle flom eller være beskyttet mot vanninntrenging.

§ 3.16 Biologisk mangfold

Prosjektet skal bidra til økt biologisk mangfold, ved blant annet bruk av stedegne planter, som er verdifulle for artsmangfoldet og pollinerende insekter. Det skal utplasseres insekthotell og humlekasser o.l.

§ 3.17 Tiltaksplan for fremmede arter

Ved utbygging av området må det iverksettes tiltak for å hindre videre spredning både innenfor planområdet og ut til nye områder. Tiltaksplan for håndtering av infiserte masser må foreligge til rammesøknaden.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelse

Der det etableres bolig i 1. etasje mot allmenningene (gatetunene GT1, GT2 og GT3) og tverrforbindelsene (UTE1 – UTE5 og UTE13), skal det etableres opphøyd privat kantsone og/eller vegetert buffersone, for å gjøre det naturlig for både beboere og besøkende å oppholde seg i området.

Det skal avsettes minimum 450 m² til innendørs fellesarealer for beboerne i området. Fellesarealene kan for eksempel fylles med funksjoner som forsamlingslokale, sykkelverksted, gjestehytter og resepsjon mv.

For den delen av fasadene i KBA3, KBA4, KBA5 og KBA6 som vender mot Kanalen, tillates ikke utkraging av balkonger. For øvrige fasader tillates balkongene å krage ut inntil 1 meter utover formålsgrenser/byggegrenser.

Gesims for ark og takopplett tillates over maks. gesimshøyder.

§ 4.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – BB16)

§ 4.2.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 21.
Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 18,5.
Sone 3: Maks. gesimshøyde kote 26.
Maks. bruksareal 2.700 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha flatt tak, og skal være delt opp i tre tydelige bygningsvolumer (sone 1, 2 og 3).

§ 4.2.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB2)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 24.
Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 20,5.
Sone 3: Maks. gesimshøyde kote 27,5.
Maks. bruksareal 2.400 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha flatt tak, og skal være delt opp i tre tydelige bygningsvolumer (sone 1, 2 og 3).



§ 4.2.3 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB3)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 26. Maks mønehøyde kote 32.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 23. Maks mønehøyde kote 28,5.

Maks. bruksareal 2.000 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak, og skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer (sone 1 og 2).
Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 4.2.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB4)

Maks. gesimshøyde kote 27,5.

Maks. bruksareal 1.700 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

§ 4.2.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB5)

Maks. gesimshøyde kote 27,5.

Maks. bruksareal 1.700 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha flatt tak. Bebyggelsen skal trappes ned mot vest til maks. kote 23,5.

§ 4.2.6 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB6)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 25. Maks. mønehøyde kote 29,5.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 28,5. Maks mønehøyde kote 33.

Maks. bruksareal 2.400 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak, og skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer (sone 1 og 2).
Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 4.2.7 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB7)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 24,5.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 21.

Sone 3: Maks. gesimshøyde kote 28.

Maks. bruksareal 2.400 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha flatt tak, og skal være delt opp i tre tydelige bygningsvolumer (sone 1, 2 og 3).

§ 4.2.8 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB8)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 26. Maks mønehøyde kote 32.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 22,5. Maks mønehøyde kote 28,5.

Maks. bruksareal 2.000 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak, og skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer (sone 1 og 2).
Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 4.2.9 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB9)

Maks. gesimshøyde kote 31.

Maks. bruksareal 2.100 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

§ 4.2.10 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB10)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 25. Maks mønehøyde kote 29,5.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 28,5. Maks mønehøyde kote 33.

Maks. bruksareal 2.600 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak, og skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer (sone 1 og 2).
Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 4.2.11 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB11)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 27.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 31.

Maks. bruksareal 2.400 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha flatt tak, og skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer (sone 1 og 2).

§ 4.2.12 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB12)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 24,5.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 21.

Sone 3: Maks. gesimshøyde kote 28.

Maks. bruksareal 2.400 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha flatt tak, og skal være delt opp i tre tydelige bygningsvolumer (sone 1, 2 og 3).

§ 4.2.13 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB13)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 26. Maks mønehøyde kote 32.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 23. Maks mønehøyde kote 28,5.

Maks. bruksareal 1.900 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak, og skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer (sone 1 og 2).
Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 4.2.14 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB14)

Maks. gesimshøyde kote 27,5.

Maks. bruksareal 1.300 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha flatt tak.



§ 4.2.15 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB15)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote kote 22. Maks mønehøyde kote 26,5.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote kote 25,5. Maks mønehøyde kote 30.

Maks. bruksareal 2.100 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak, og skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer (sone 1 og 2).
Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 4.2.16 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB16)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 24.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 28.

Maks. bruksareal 3.200 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha flatt tak, og skal være delt opp i tre tydelige bygningsvolumer (sone 1, 2 og 3).

§ 4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Maks. gesimshøyde kote 20,5.

Maks. bruksareal 1.100 m² (BRA).

Takform og volumoppbygging til eksisterende bebyggelse forutsettes videreført som en identitetsmarkør. Tenkte plan skal ikke medregnes i maks. bruksareal.

§ 4.4 Energianlegg (EA)

Areal for trafostasjon.

§ 4.5 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Areal for pumpestasjon.

§ 4.6 Renovasjonsanlegg (RA1 – RA5)

Areal for felles renovasjonsløsninger.

§ 4.7 Uteoppholdsareal (UTE)

§ 4.7.1 Uteoppholdsareal (UTE1 – UTE5 og UTE13)

UTE1 – UTE5 og UTE13 er felles for alle boligene innenfor planområdet. Uteoppholdsarealene skal holdes åpne for allmenn ferdsel. Arealene skal opparbeides med vegetasjon og gis et frodig preg.

§ 4.7.2 Uteoppholdsareal (UTE6 – UTE12)

UTE6 er felles for BB1, KBA1 og KBA2.

UTE7 er felles for BB2, BB3 og BB4.

UTE8 er felles for BB5, BB6 og KBA3.

UTE9 er felles for BB7, BB8 og BB9.

UTE10 er felles for BB10, BB11, KBA4 og KBA5.

UTE11 er felles for BB12, BB13 og BB14.

UTE12 er felles for BB15, BB16 og KBA6.

Innenfor UTE6 – UTE12 skal det etableres nærlekeplasser tilrettelagt for barn i alder 1 - 12 år. Minimumskrav for utstyr er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass.

Det skal etableres plenflater, eng og soner med vegetasjon/terrengformer som skaper oppholdssoner. Vegetasjon skal opparbeides i flere sjikt.

§ 4.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1 – KBA6)

§ 4.8.1 Fellesbestemmelse

KBA1 – KBA6 omfatter kombinert formål for boligbebyggelse – blokkbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, forretning og bevertning.

Areal for tjenesteyting, forretning og bevertning skal plasseres i del av 1. etasje/sokkeletasje som vender mot Kanalen. Fellesareal tilknyttet boligene med utadrettet program og funksjon kan tillates tilsvarende.

Med unntak av i KBA6 tillates ikke bolig i den delen av 1. etasje/sokkel som vender mot Kanalen.

§ 4.8.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1)

Maks. gesimshøyde kote 22. Maks mønehøyde kote 27,5.

Maks. bruksareal 3.000 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak, og skal være delt opp i tre tydelige bygningsvolumer. Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 4.8.3 Kombinert formål - Bolig/tjenesteyting (KBA2)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 25. Maks mønehøyde kote 29,5.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 28,5. Maks mønehøyde kote 33.

Maks. bruksareal 2.200 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak, og skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer (sone 1 og 2). Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 4.8.4 Kombinert formål - Bolig/tjenesteyting (KBA3)

Maks. gesimshøyde kote 19. Maks mønehøyde kote 24,5.

Maks. bruksareal 1.900 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak, og skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer. Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 4.8.5 Kombinert formål - Bolig/tjenesteyting (KBA4)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 22,5. Maks mønehøyde kote 27.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 22,5. Maks mønehøyde kote 27.

Maks. bruksareal 2.100 m² (BRA).

Bebyggelsen skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer (sone 1 og 2). Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 4.8.6 Kombinert formål - Bolig/tjenesteyting (KBA5)

Maks. gesimshøyde kote 14,5. Maks mønehøyde kote 17,5.

Maks. bruksareal 900 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak. Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 4.8.7 Kombinert formål - Bolig/tjenesteyting (KBA6)

Maks. gesimshøyde kote 14,5. Maks mønehøyde kote 17,5.

Maks. bruksareal 1.200 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak. Møneretningen skal være vinkelrett på kanalen.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Gatetun (GT1 – GT3)

§ 5.1.1 Fellesbestemmelse

Gatetunene GT1 – GT3 skal tilrettelegges for gjennomkjøring for renovasjonsbil.

§ 5.1.2 Gatetun (GT1)

Gatetunet er felles for bebyggelsen innenfor planområdet.

§ 5.1.3 Gatetun (GT2)

Gatetunet er felles for bebyggelsen innenfor planområdet. Gatetunet skal tilrettelegges som uteoppholdsareal, og kan inngå i kravet til uteoppholdsareal (MUA).

§ 5.1.4 Gatetun (GT3)

Innenfor gatetunet skal det tilrettelegges for snumulighet/vendehammer.

§ 5.2 Gang- og sykkelvei (GS)

Omfatter eksisterende offentlig gang- og sykkelvei i langs Solveien. Gang- og sykkelveien skal utvides med fortau og rabatt (2,5 meter sykkelvei og 1,5 meter fortau).

§ 5.3 Annen veigrunn – grøntareal (AVG)

Omfatter offentlig grøntareal og terrengskråninger/grøfter langs Solveien og gang- og sykkelveien.

§ 5.4 Kollektivholdeplass (KH)

Omfatter eksisterende offentlig bussholdeplass i Solveien.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Park (o_PA)

Offentlig park. I parken (Kanalpromenaden) skal det tilrettelegges for rekreasjonsareal og en sammenhengende vandring langs kanalen. Tilrettelegging for rekreasjon og aktivitet i Kanalpromenaden, skal tilpasses slik at det inviteres til bruk for alle aldersgrupper.

Kanalpromenaden skal gis en variasjon i både uttrykk og programmering, slik at det skapes soner for ulike typer aktiviteter. I tillegg skal frodige arealer innarbeides for å styrke muligheten for gode opphold- og rekreasjonsområder gjennom hele året.

Identitet og historisk forankring ivaretas gjennom gjenbruk av blant annet kranbygget, eksisterende betongstrukturer og kabeltrommer. Frodige arealer med vegetasjonsfelt, trær og større grønne arealer, flettes sammen med bygulvet, for å gi romlighet og vindskjerming til promenadeforløpet.

Parken etableres som et stedstilpasset nærmiljøanlegg. Ulike nivåer og nedtrapping mot vannet skal gi et varierende opplevelseshorløp i relasjon til vann, med bading, vannsport, lek og oppdagelse. Lengre inn på området gis det rom for aktiviteter med behov for større arealer, slik som piknik, ballspill, lek på plen, husker, bordtennis og klatreelementer m.m.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_FLV)

Offentlig friluftsområde. Området skal holdes tilgjengelig for allmennheten. Det tillates midlertidig fortøyning, men ikke etablering av permanente båtplasser eller lignende.

Det kan gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinnteresser. Deler av området omfattes av bestemmelsesområde #3.

§ 8

BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 8.1 Sokkeletasje - parkeringskjeller (#1)

Områdene #1 med adkomst fra syd omfatter parkeringskjellere med tilhørende funksjoner inkludert boder, tekniske rom, fellesareal for boligene og boligareal i 1. etasje vendt mot gatetun GT2.

Maks. bruksareal 7.800 m2 (BRA).

§ 8.2 Sokkeletasje - parkeringskjeller (#2)

Områdene #2 med adkomst fra nord omfatter parkeringskjellere med tilhørende funksjoner inkludert boder og tekniske rom.

Maks. bruksareal 9.000 m2 (BRA).

§ 8.3 Funksjons- og kvalitetskrav (#3)

Innenfor områdene #4 tillates etablert tilrettelegging for aktiviteter og møteplasser som gir nærkontakt med sjøen, slik som nedtrappet bryggefront og flytebrygger mv. Endelig utforming skal fremgå av utomhusplanen.

§ 8.4 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#4)

Innenfor område #4 skal det tilrettelegges for kjørbart adkomst for renovasjonsbil o.l.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjon skal leveres i forbindelse med rammesøknad:

1. Dokumentasjon på støyreduserende tiltak, jf. 3.7.
2. Nødvendige tillatelser iht. forurensningsloven jf. 3.8.
3. Dokumentasjon på lokalstabilitet og sikrings- og fundamenteringsarbeider jf. 3.9.
4. Klimagassbudsjett jf. 3.10.
5. VAO – plan jf. 3.11.
6. Skiltplan jf. 3.12.
7. Utomhusplan, jf. 3.13.
8. Plassering av nettstasjon avklart med nettselskapet jf. 3.15.
9. Beskrivelse av hvordan biologisk mangfold skal ivaretas jf. § 3.16.
10. Tiltaksplan for fremmede arter jf. § 3.17.

§ 9.2 Midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for BB1, BB2, BB7 og BB12, skal utvidelse av gang- og sykkelveien langs Solveien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Detaljert byggeplan for utvidelse av gang- og sykkelveien langs Solveien innenfor planområdet må være godkjent av Fylkeskommunen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor det enkelte felt skal tilhørende uteareal (UTE) og gatetun (GT) være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Opparbeidelse av utearealene og gatetunene skal tilpasses en utbygging i etapper.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for feltene KBA1 – KBA5 og felt T, skal den delen av offentlig park (o_PA) som grenser inntil være opparbeidet. Det skal etableres en midlertidig gangforbindelse langs sjøen i park PA.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for BB15, BB16 eller KBA6 skal oppgradering av pumpestasjonen (VA) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.