

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for Kanalbredden

Nasjonal arealplan-ID: 3905 20240233

Reguleringsbestemmelser sist endret: 03.03.2026

Tilhørende plankart sist endret: **27.03.2026**

Beslutning	Dato	Saksnummer
Privat planforslag fremmet, jamfør pbl § 12-11		
Høring og offentlig ettersyn, jamfør pbl § 12-10		
Vedtatt, jamfør pbl 12-12		

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

Planforslaget skal transformere det tidligere industriområdet til et sentrumsnært boligområde. Eksisterende barrierer skal fjernes og eiendommen åpnes for byen, ved å etablere en offentlig kanalpromenade som styrker rekreasjonsmulighetene langs kanalen, og muliggjør en sammenhengende vandring på begge sider av kanalen.

Kvartalsstruktur på bebyggelsen gir gode by- og boløsninger med en innside av mer privat karakter for uteopphold og lek, og en utside som er mer allmenn der det skal føles naturlig for alle å bevege seg. Det legges vekt på bokvalitet, utadrettede funksjoner på bakkeplan mot Kanalen, møteplasser og steder for opphold og lek tilpasset alle aldersgrupper, beplantning og biologisk mangfold, samt tilrettelegging for gående og syklende.

Hovedgrepet gir forbedret kontakt mot Kanalen fra Solveien og bakenforliggende bebyggelse, samtidig som kontakten mellom Kanalen og turområdene i Teieskogen styrkes.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Grad av utnyttning

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

2.2. 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.

2.3. Overskridelse av byggehøyder med flate tak

Nødvendig oppbygg på tak slik som trapp- og heishus og tekniske installasjoner tillates etablert inntil 3 meter over maks gesimshøyde. Takoppbygg skal utformes helhetlig og tilpasses øvrig del av bebyggelsen. Rekkverk og fast møblering (for eksempel pergola) i forbindelse med felles takterrasse tillates over maks gesimshøyde.

2.4. Parkering

Maks. krav til parkeringsplass for bil er 0,6 pr. boenhet, og minimumskrav for bil er 0,4 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 studentboliger 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 etablering av elbillader

Det tillates at 1 sykkelplass pr. boenhet kan etableres i bod. Dersom sykkelplass inngår i bod, skal bodarealet øke med 1,2 m² pr. boenhet.

2.5. Uteoppholdsareal og lekeplasser

Kravet til uteoppholdsareal (MUA) er 30 m² pr. boenhet. Inntil 10 m² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse. Takterrasser og regulert uteoppholdsareal (UTE) kan inngå i kravet til MUA. Innenfor hvert kvartal skal det være tilgang til en felles takterrasse. **Alle boliger i 1. etasje skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.**

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).

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.

Jorddybden i tilknytning til trær skal være minimum 60 cm for små trær og mellomstore trær, og minimum 80 cm for store trær av en sort som kan vokse seg mer enn 5 meter høye.

2.6. 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.

2.7. Støy

Innendørs og utendørs støy nivå 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. Boenheter med dempet fasade skal ha tilgang til kompenserende tiltak. Det stilles krav til følgende kompenserende tiltak:

- Tilgang til sol og lys: Alle leiligheter skal ha vestvendt balkong eller terrasse.
- Kjellerleiligheter tillates ikke.
- Balansert ventilasjonsanlegg. I tillegg skal alle soverom ha manuell styring for forsert ventilerings. Tilluft skal hentes fra stille side av bygg.
- Det skal tilrettelegges for utvendig solavskjerming på alle rom for varig opphold.
- Leilighetene skal ha tilgang til opparbeidet felles uteoppholdsareal på bakkeplan utenfor gul støysoner. I tillegg skal alle leiligheter ha tilgang til felles takterrasse utenfor gul støysoner.

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.

2.8. Forurensning

Det skal gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen der terrenginngrepet er planlagt, ref. forurensningsforskriften § 2 - 4. Dersom det blir påvist forurensning stiller forurensningsforskriften videre krav til tiltak, og tiltaksplan for de planlagte arbeidene (forurensningsforskriften § 2-5 og § 2-6).

2.9. Grunnforhold

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

2.10. 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 skal det utarbeides klimagassregnskap.

2.11. VAO - plan

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

VAO - planen skal inneholde en plantegning i målestokk 1:200, som skal vise vann- og avløpsledninger og kummer, trykkøkingsstasjoner og pumpestasjoner samt løsninger av overvannshåndtering for eksempel grøfter, vannrenner, fordryningsmagasin, 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. Av planen må kjørbare adkomst for renovasjon og drift av pumpestasjonen fremgå. Den godkjente kommunaltekniske planen, som følger reguleringsplanen, skal legges til grunn.

2.12. 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.

2.13. Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for hvert delfelt som naturlig henger sammen, inkludert tilhørende lekeplasser, uteoppholdsareal, gatetun og grønnsstruktur (park).

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.
- Parkering for hjemmetjenesten og lokalisering av varelevering.
- Gjenbruk av industrielle elementer.
- Tilrettelegging i sjø innenfor #3 og #4.

2.14. Nettstasjon

~~Nettstasjoner skal plasseres i bygg.~~ Nettstasjoner tillates plassert innenfor planområdet, plassert i bebyggelse eller frittstående. Nettstasjoner tillates plassert utenfor avsatte byggegrenser. Tekniske krav og endelig plassering avklares ved søknad om rammetillatelse.

2.15. 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.~~ Alternativt må alle konstruksjoner opp til kote + 2,7 tåle flom eller være beskyttet mot vanninntrenging.

2.16. 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 elementer som bidrar til biologisk mangfold, som for eksempel insekthotell og humlekasser o.l.

2.17. Tiltaksplan for fremmede arter

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

2.18. Luftforurensning

Innendørs luftkvalitet skal tilfredsstille grenseverdiene gitt i T-1520. Luftinntak og ventilasjon for boligene langs Solveien skal plasseres høyt eller på østsiden av bebyggelsen.

2.19. Plan for gjennomføring av anleggsperioden

Før det gis tillatelse til tiltak med unntak av deling iht. pbl § 1-6 «tiltak», skal det foreligge en plan for gjennomføring av anleggsperioden. I planen skal det redegjøres for sikring av myke trafikanter, støyoppfølging, demping av støv, driftstider og ulemper knyttet til anleggsfasen.

2.20. Gjenbruk av industrielle elementer

Industrielle elementer som for eksempel kabeltromler skal gjenbrukes i utendørsarealene. Omfang og endelig plassering avklares i rammesøknaden.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB, T, VA, RA, UTE og KBA) (§ 12-5 nr. 1)

Privat uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal etableres innenfor areal for boligbebyggelse – blokker og bolig/tjenesteyting. Det skal etableres avgrensning/kantsoner som skiller private uteoppholdsareal fra fellesarealer.

Der det etableres bolig i 1. etasje mot allmenningen (gatetun GT2), tverrforbindelsene (UTE1 – UTE5 og UTE13) og mot Solveien, skal det etableres opphøyd privat kantsone og/eller vegetert buffersone, som skal ha skjermende vegetasjon i en bredde på minimum 50 cm.

Det skal avsettes minimum 450 m² til innendørs fellesarealer for beboerne i området. En vesentlig del av fellesarealene skal lokaliseres i sokkeletasjene vest for GT2. Fellesarealene kan for eksempel fylles med funksjoner som forsamlingslokale, sykkelverksted, gjestehybler og resepsjon mv.

For den delen av fasadene i KBA3, KBA4, KBA5 og KBA6 som vender mot Kanalen, tillates ikke utkraging av balkonger. **Det tillates ikke innglassing av balkongene på disse fasadene.**

For øvrige fasader tillates balkongene å krage ut inntil 1 meter utover formålsgrenser/byggegrenser. **Ved innglassing av balkongene skal innglassingen gis et enhetlig uttrykk for hvert bygg.**

Det tillates takopplett og arker på bygg med saltak. Takopplett og arker skal ikke utgjøre mer enn 20 % av takflaten, skal følge fasadelivet og trekkes minimum 1,5 meter fra gavl eller taksprang. Gesims for arker og takopplett skal ikke overstige regulert gesimshøyde med mer enn 2,4 meter.

Det tillates ikke lukkede fasader langs allmenningen.

Minimum 20% av leiligheten skal være under 50 m² (BRA), og minimum 20 % skal være over 80 m² (BRA).

Materialet for hvert enkelt bygg må ses i sammenheng med resten av kvartalene slik at bebyggelsen fremstår helhetlig, selv om det er variasjon mellom hvert hus og kvartal. Balkonger skal utformes som en helhetlig del av arkitekturen.

Bebyggelsen tillates med trekledning, puss, tegl eller stålplatekledning. Det skal tilstrebes gjenbruk av eksisterende stålplater. Feltene KBA1 – KBA6 skal ha saltak med møneretning vinkelrett på Kanalen. Fargepaletten skal ~~følge Tønsbergfargene, dvs. være~~ varme og i hovedsak i røde, okergule og grønne nyanser.

Det skal tilrettelegges for aldersvennlige boliger med minimum følgende tiltak:

- En unik farge for hver inngang/oppgang fra p-kjeller, supplert med tydelig merking med god kontrast mot bakvegg.
- Avsatt plass for ladepunkt for elektrisk rullestol/motoriserte hjelpemidler i p - kjeller.
- Betjeningspanel for ringeklokke skal ha enkel og intuitiv utforming med tydelig kontrast til bakvegg.
- En andel av møblering i boligens fellesområder skal ha aldersvennlig utforming.
- Alle bad skal tilrettelegges for ettermontering av dusjsete, dusjhåndtak og armstøtte til WC.
- Felles hager skal planlegges for å stimulere ulike sanser; syn, hørsel, lukt og føle.

3.1.2. Boligbebyggelse, blokker (felt 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 være delt opp i tre tydelige bygningsvolumer.

3.1.3. Boligbebyggelse, blokker (felt 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 være delt opp i tre tydelige bygningsvolumer.

3.1.4. Boligbebyggelse, blokker (felt 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 være delt opp i to tydelige bygningsvolumer.

3.1.5. Boligbebyggelse, blokker (felt BB4)

Maks. gesimshøyde kote 27,5.

Mot gatetun GT2 skal bebyggelsen trappes ned til maks. gesimshøyde kote 20,5.

Maks. bruksareal 1.700 m² (BRA).

3.1.6. Boligbebyggelse, blokker (felt BB5)

Maks. gesimshøyde kote 27,5.

Bebyggelsen skal trappes ned mot vest til maks. gesimshøyde kote 23,5.

Maks. bruksareal 1.700 m² (BRA).

3.1.7. Boligbebyggelse, blokker (felt BB6)

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

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 28,5 25. Maks mønehøyde kote 29,5 33.

Maks. bruksareal 2.400 m² (BRA).

Bebyggelsen skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer, som skal være sideforskjøvet.

3.1.8. Boligbebyggelse, blokker (felt 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 være delt opp i tre tydelige.

3.1.9. Boligbebyggelse, blokker (felt 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.

3.1.10. Boligbebyggelse, blokker (felt BB9)

Maks. gesimshøyde kote 31.

Maks. bruksareal 2.100 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

3.1.11. Boligbebyggelse, blokker (felt 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, som skal være sideforskjøvet.

3.1.12. Boligbebyggelse, blokker (felt BB11)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 27.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 31.

Maks. bruksareal 2.400 m² (BRA).

Bebyggelsen skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer, som skal være sideforskjøvet.

3.1.13. Boligbebyggelse, blokker (felt 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 være delt opp i tre tydelige bygningsvolumer.

3.1.14. Boligbebyggelse, blokker (felt 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.

3.1.15. Boligbebyggelse, blokker (felt BB14)

Maks. gesimshøyde kote 27,5.

Maks. bruksareal 1.300 m² (BRA).

3.1.16. Boligbebyggelse, blokker (felt BB15)

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

Sone 2: Maks. gesimshøyde 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, som skal være sideforskjøvet.

3.1.17. Boligbebyggelse, blokker (felt BB16)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 24.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 28.

Maks. bruksareal 3.200 m² (BRA).

Bebyggelsen skal være delt opp i tre tydelige bygningsvolumer.

3.1.18. Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse (felt BGF1 – BGF2)

Område BGF1 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).

Område BGF2 med adkomst fra nord omfatter parkeringskjellere med tilhørende funksjoner inkludert boder og tekniske rom.

Maks. bruksareal 9.000 m² (BRA).

3.1.19. Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (felt T)

Maks. gesimshøyde kote 20,5.

Maks. bruksareal 1.100 m² (BRA).

Kranbygget med tilhørende kran skal bevares. Bygget tillates ombygd eller utbedret under forutsetning av byggets funksjon som identitetsmarkør opprettholdes.

Det tillates ikke bruk som er til ulempe for omgivelsene.

Tenkte plan skal ikke medregnes i maks. bruksareal.

3.1.20. Vann- og avløpsanlegg (felt VA)

Areal for pumpestasjon.

3.1.21. Renovasjonsanlegg (felt RA1 – RA5)

Areal for felles renovasjonsløsninger.

3.1.22. Uteoppholdsarealer (felt 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.

Trapper og ramper i tverrforbindelsene skal integreres i landskapet, og sammen med bruk av vegetasjon sikre at det tilrettelegges for gode arealer for uteopphold og lek.

Innenfor UTE1, UTE2 og UTE4 (øvre tverrforbindelser) skal minimum 40 % av arealene være beplantet. Det skal plantes flere små og mellomstore trær, og 3 større trær.

Innenfor UTE3, UTE5 og UTE13 (nedre tverrforbindelser) skal minimum 30 % av arealene være beplantet. Det skal plantes flere små trær og mellomstore trær, og 2 større trær.

3.1.23. Uteoppholdsarealer (felt 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 lekeelementer med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Nærlekeplassene skal utformes forskjellig slik at det oppnås en variert identitet mellom de forskjellige gårdsrommene. Det skal legges opp til naturlig bevegelse mellom gårdsrommene.

Innenfor UTE6 – UTE12 skal minimum 40 % av arealene være beplantet. Vegetasjon skal opparbeides i flere sjikt. Det skal etableres plenflater, eng og soner med vegetasjon/terrengformer som skaper oppholdssoner.

Innenfor UTE6, UTE7, UTE9 og UTE11 skal det beplantes med til sammen minimum 20 små trær.

Innenfor UTE8, UTE10 og UTE12 skal det beplantes med til sammen minimum 15 små trær.

Innenfor UTE6 – UTE12 tillates pergolaer, mindre felleshus/drivhus og sykkelkur.

3.1.24. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt KBA1 – KBA6)

KBA1 – KBA6 omfatter kombinert formål for boligbebyggelse – blokker, bebyggelse for 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. Med unntak av i KBA6 tillates ikke bolig i den delen av 1. etasje/sokkel som vender mot Kanalen.

3.1.25. Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt KBA1)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 19. Maks mønehøyde kote 24,5.

Sone 2: 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.

3.1.26. Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt KBA2)

Sone 1: Maks. gesimshøyde kote 18,5 25. Maks mønehøyde kote 23 29,5.

Sone 2: Maks. gesimshøyde kote 25,5 28,5. Maks mønehøyde kote 30 33.

Maks. bruksareal 2.200 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak, og skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer, som skal være sideforskjøvet.

3.1.27. Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt 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, som skal være sideforskjøvet.

3.1.28. Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt KBA4)

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

Maks. bruksareal 2.100 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak, og skal være delt opp i to tydelige bygningsvolumer, som skal være sideforskjøvet.

3.1.29. Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt KBA5)

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

Maks. bruksareal 900 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak.

3.1.30. Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt KBA6)

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

Maks. bruksareal 1.200 m² (BRA).

Bebyggelsen skal ha saltak.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt GT)

Gatetunene GT1 – GT3 skal tilrettelegges for gjennomkjøring for renovasjonsbil.

Gatetunene skal ha dekke med et helhetlig uttrykk. Belegget skal underbygge den historiske retningen til reperbanen. Minimum 15% av arealet skal være beplantet.

3.2.2. Gatetun (felt GT1)

Gatetunet er felles for bebyggelsen innenfor planområdet. Innenfor GT1 skal det beplantes med minimum 6 små trær.

3.2.3. Gatetun (felt GT2)

Gatetunet er felles for bebyggelsen innenfor planområdet. Gatetunet skal opparbeides slik at myke trafikanter og arealer for lek og opphold prioriteres. Innenfor GT2 skal det beplantes med minimum 25 små trær.

3.2.4. Gatetun (felt GT3)

Gatetunet er felles for bebyggelsen innenfor planområdet. Innenfor GT3 skal det beplantes med minimum 8 små trær. Innenfor gatetunet skal det tilrettelegges for snumulighet/vendehammer.

3.2.5. Gang- og sykkelvei (felt GS)

Omfatter eksisterende offentlig gang- og sykkelvei i langs Solveien. Gang- og sykkelveien skal utvides med fortau og rabatt (5,5 meter, fordelt på 3 meter sykkelvei, 2 meter fortau og 0,25 meter skulder på hver side).

3.2.6. Annen veigrunn – grøntareal (felt AVG)

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

3.2.7. Kollektivholdeplass (felt KH)

Omfatter eksisterende offentlig bussholdeplass i Solveien.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Park (felt PA)

I parken (Kanalpromenaden) skal det tilrettelegges for rekreasjonsareal og en sammenhengende vandring langs kanalen. Tilretteleggingen skal tilpasses bruk for alle aldersgrupper.

Kanalpromenaden skal gis en variasjon i både uttrykk og programmering, slik at det skapes soner for ulike type aktiviteter. Identitet og historisk forankring skal ivaretas gjennom gjenbruk av kranbygget, eksisterende betongstrukturer og kabeltromler.

Det skal etableres vegetasjonsfelt med trær og større grønne arealer. Minimum 30 % av arealet skal være beplantet, og vegetasjonen skal opparbeides i flere sjikt. Vegetasjon og beplantning skal være tilpasset stedets klima og nærheten til sjøen. Det skal plantes min. 30 små trær og min. 5 store trær.

Det skal etableres en gjennomgående og universelt utformet gangvei (promenade). Promenaden skal opparbeides med helhetlig dekke, i en kombinasjon av tredekke, komprimert grus samt gjenbruk av eksisterende betongdekke og materialer. Ulike nivåer og nedtrapping mot vannet skal gi et varierende opplevelseshorison i relasjon til vann, med vannsport og lek.

De større åpne parkområdene skal tilrettelegges for aktiviteter som grilling, ballspill, husker, lek på plen, bordtennis, klatreelementer med mer. Det tillates ikke etablering av spesielt støyende aktiviteter som ballbinge eller skaterampe.

Langs kaikanten skal det etableres redningsstiger med belysing for hver 25 meter, redningsbøyer for hver 50 meter og snublelister. Lys langs kaikanten skal rettes ned for å unngå blinding.

Innenfor formålet tillates mindre bygg for felles eller allment innhold slik som kajakkopplag og overbygde uteoppholdsarealer med pergolaer ol. Høyde og utnyttelse fastsettes i rammesøknaden.

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag (felt FLV)

Offentlig friluftsområde. Området skal holdes tilgjengelig for allmennheten.

Det kan gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser. Deler av området omfattes av bestemmelsesområde #3 og #4.

4. Bestemmelsesområder

4.1 Søkkeletasje – 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).

4.2 Søkkeletasje – parkeringskjeller (#2)

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

Maks. bruksareal 9.000 m² (BRA).

4.1. Funksjons- og kvalitetskrav (#13 og #24)

Innenfor områdene tillates etablert tilrettelegging for aktiviteter og møteplasser som gir nærkontakt med sjøen.

Innenfor #13 utenfor kranhallen (T) tillates nedtrappet bryggefront mv.

Innenfor #24 utenfor KBA5 tillates etablert flytebrygger med landfester mv.

Endelig utforming skal fremgå av utomhusplanen.

5. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

5.1. Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjon skal leveres i forbindelse med rammesøknad:

1. Dokumentasjon på innendørs og utendørs støynivå jf. 2.7.
2. Tiltaksplan og nødvendige tillatelser iht. forurensningsloven jf. 2.8.
3. Dokumentasjon på lokalstabilitet og sikrings- og fundamenteringsarbeider jf. 2.9.

4. Klimagassregnskap jf. 2.10.
- ~~5. Detaljert vann-, avløps- og overvannsplan VAO – plan jf. 2.11, som skal være godkjent av Kommunalteknikk.~~
6. Skiltplan jf. 2.12.
7. Utomhusplan, jf. 2.13.
8. Plassering av nettstasjon avklart med nettselskapet jf. 2.14.
9. Beskrivelse av hvordan biologisk mangfold skal ivaretas jf. 2.16.
10. Tiltaksplan for fremmede arter jf. 2.17.
11. Dokumentasjon på teknisk tilstand på kaifront/kanalpromenade (o_PA).

5.2. Før igangsettingstillatelse

1. Før det gis igangsettingstillatelse for første bolig, skal det åpnes for en midlertidig gangforbindelse langs sjøen innenfor park PA.
2. Før det gis igangsettingstillatelse for første bolig, må gang- og sykkelvei langs Solveien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
3. ~~Detaljert vann-, avløps- og overvannsplan VAO – plan jf. 2.11, som skal være godkjent av Kommunalteknikk.~~

5.3. Før bebyggelse tas i bruk

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

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

Før det gis midlertidig brukstillatelse for følgende boligfelt/kombinert bebyggelse, skal følgende uteoppholdsarealer være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

Boligfelt	Uteoppholdsareal
BB1, KBA1 og KBA2	UTE1
BB2, BB3 og BB4	UTE2
BB5, BB6 og KBA3	UTE3
BB7, BB8 og BB9	UTE4
BB10, BB11, KBA4 og KBA5	UTE5
BB15, BB16 og KBA6	UTE13

FORSLAG