

Reguleringsbestemmelser

Plan 2761. Detaljregulering for Jåttåvågen 2, felt B10, B11, K5, GF10, GF11 og T1. Hinna kommunedel

Brandsberg-Dahls Arkitekter AS, datert 16.12.2021, rev. BDA 13.05.2022

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av del av Jåttåvågen 2 med en blanding av boliger, næring og offentlige uteområder. Planen skal ivareta målene i områdereguleringen, samt tilrettelegge for en levende, mangfoldig og klimavennlig bydel.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Energiforsyning og miljø

Energiløsningene skal være enkle, robuste og ha lang levetid, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.

Nye bygg skal tilfredsstillende til enhver tid gjeldende forskriftskrav med hensyn til miljø- og energibruk.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimaeffektive byggematerialer.

Det skal etableres ny infrastruktur for fjernvarme, fjernkjøling samt sjørør for å forsyne nye bygg i området. Fjernkjøling skal vurderes for å dekke kjølebehov for bygg i planområdet. Fjernvarme skal vurderes benyttet til bygtørke/byggvarme.

Alle nybygg i området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. pbl. § 27-5. Alle bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, jfr. pbl § 27-5, 2. ledd.

2.2 Estetisk kvalitet

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Byggematerialer skal være varige og miljøvennlige. Nybygg skal ha et variert uttrykk med fasader som kan kles med trepanel, båndtekking, plater, tegl og/eller naturstein.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god landskapstilpasning og urban utforming. Uteområder skal i størst mulig grad være sammenkoblet med tilstøtende offentlige grøntområder. Illustrasjonsplan og formingsveileder landskap skal legges til grunn for planlegging og prosjektering av uteområdene.

2.3 Universell utforming

Uterom skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Bygninger skal være tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede, synshemmede og miljøhemmede.

2.4 Parkering

Bilparkering for felt BB1-BB8 skal løses i parkeringsanlegg under bakken med inntil 115 plasser. 8 av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det tillates i tillegg 6 plasser for bevegelseshemmede på bakkeplan for felt KB, BFK1, BFK2 og felt KT2 (i plan 2791).

Det skal etableres inntil 33 parkeringsplasser for næringsformål i felt KB, BFK1 og BFK2 i p-kjeller i plan 2791. Minimum 20 % av bilparkeringsplassene for næring skal ha lademulighet. Inntil disse bygges ut kan parkering midlertidig løses ved overflateparkering.

Det skal legges opp til kapasitet på strøminntak og føringsveier for å kunne installere ladestasjoner på alle parkeringsplasser.

I tillegg tillates inntil 14 bildelingsplasser, hvorav inntil 4 offentlige tilgjengelige plasser på bakkeplan (i mobiltetspunktet) og inntil 10 plasser for boliger i kjeller.

Det skal opprettes minst 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA næringsformål og minst 3 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet innenfor planområdet. Sykkelparkering, unntatt gjesteparkering for sykkel, skal være under tak og med låst adkomst. 5 % av sykkelplassene settes av til gjesteparkering lokalisert nært inngangsparti. Minimum 5 % av sykkelplassene skal tilrettelegges for større sykler/sykkelhenger.

2.5 Vegetasjon og biodiversitet

Området skal ha et grønt preg. Det skal være tilstrekkelig vekstlag for trær og alle uteområder skal utformes med et planteutvalg som fremmer biodiversitet.

Alle overflater innen bygge- og anleggsområdene skal være permeable eller grønne. Asfalt tillates kun i sammenheng med andre materialer som betong, marktegl og naturstein. Materialbruk på lekeplasser og gangveier mellom bygninger skal i hovedsak være i naturlige materialer som stein, tre og grus.

Det tillates oppført mindre bygg og anlegg i områder regulert for park, lek, badeplass og torg som fremmer og underbygger bruken av områdene som friområder (bading, lek, tur og trening m.m).

Blågrønn faktor for hele planområdet, inkludert offentlige, felles og private arealer, skal være minst 0,7. For byggeområder, felles uteoppholdsarealer og felles lekeplasser skal blågrønn faktor være minst 0,55. Dette skal dokumenteres i utomhusplan, jf. § 3.2.

2.6 Overvannshåndtering

Det skal utvikles et helhetlig system for en bærekraftig håndtering av overvann i området, i henhold til VA-rammeplan, illustrasjonsplan og formingsveileder landskap. Utearealene utformes med stort innslag av plantefelt og plen, og det skal tilstrebes størst mulig permeabilitet for faste dekker.

Det må i forlengelse av fremtidig bussvei være tilstrekkelig korridor med nivåer tilpasset utledning av flomvann til sjø.

Med hensyn til fremføring av offentlige ledninger til pumpeanlegg og resipient, skal VA-plan, datert Norconsult, 31.11.2021 legges til grunn.

2.7 Minste kotehøyde gulv og utearealer

1. etasje for alle bygg innenfor planområdet skal ligge på min. kote +3,0. Kjeller og andre konstruksjoner under kote +2,06 skal støpes vanntett og utstyres med pumpeanlegg. Alle utearealer skal prosjekteres med planlagte høyder på min. kote +2,06. Langs sjøkanten kan terreng og utearealer trappes ned til under kote +2,06. Ved trinnvis utbygging skal arealer som blir liggende under kote +2,06 sikres mot ekstremt høyt vann.

2.8 Strandlinje og arealer i sjø

Det tillates oppfylling og utgraving av området i samsvar med utomhusplan som beskrevet i § 3.2. Regulert fyllingskant ved kote ±0 er vist som formålsgrense mellom o_AS og sjø på plankart. Kartet viser også omtrentlig plassering av fyllingsfot. Midlertidig utfylling i dokkene kan skje før detaljprosjektering er gjennomført, men det forutsetter en plan for midlertidig lagring av masser som skal godkjennes av kommunen.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Tegningskrav

Søknad om rammetillatelse skal inneholde plantegninger, fasadetegninger og snitt i skala 1:200. Tegningene skal vise plassering i terreng, forhold til vei og nabobebyggelse med høydeangivelser for eksisterende og fremtidig terreng. Søknaden skal redegjøre for oppfyllelse av rekkefølgekrav og valg av energiløsninger.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved utomhusplan for felles og offentlige arealer og infrastruktur. Planen skal baseres på illustrasjonsplan og formingsveileder landskap og kommunal norm for utomhusanlegg.

Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannhåndtering, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) belysning for lekearealer, gangvei og andre faste elementer.

Planen skal vise detaljer av strandområder, kunstige holmer, kaier, gangbroer, evt. tiltak for å stoppe ekstremt høyt vann til å trenge inn i byggefeltene og friområder på land, prinsipp for evt. bølgebryter, plastring av fyllingsfoten, høyde på land og dybde til ny sjøbunn etter oppfylling.

Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer.

Veier skal opparbeides etter plan utarbeidet i samsvar med til enhver tid gjeldende veinorm. Nødvendige gangveier og adkomstsoner skal ha kjørebredder som ivaretar atkomst og nødvendige svingradier for brannbil, iht. brannteknisk plan, datert Asplan 10.05.2022.

Kommunen skal godkjenne opparbeidelse av areal som skal overtas eller driftes av kommunen.

3.3 Anleggsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan for byggefasen. Anleggstrafikk må planlegges slik at den er til minst mulig sjenanse og hinder for eksisterende bolig- og næringsvirksomhet. Planen skal bl.a. vise eventuelle midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.

For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder støyretningslinjene i tabell 4 i kapittel 6, i rundskriv T-1442/2021.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige geotekniske undersøkelser og miljøundersøkelser, og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, i henhold til gjeldende forskrift.

Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn legges til grunn i forbindelse ved utarbeidelse av prøve-takningsplan og tiltaksplan.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1.1 Utnyttelse, byggehøyder og byggegrenser

Tillatt BRA m² for hvert felt fremgår av tabell:

Felt	Tillatt BRA-m²
BFK1	2 000
BFK2	2 600
KB	4 650
BB1	2 300
BB2	1 350
BB3	2 600
BB4	2 000
BB5	1 350
BB6	2 000
BB7	3 600
BB8	3 050
Sum	27 500

I bruksareal BRA skal følgende ikke regnes med: bilparkering og sykkelparkering over eller under bakken eller tekniske rom og boder i underetasje.

Tillatte byggehøyder er vist på plankart som største tillatte gesimshøyde. Der det er takterraser tillates rekkverk på 1,2 m og mindre oppbygg (inntil 30 m² BRA) i en etasje

over oppgitt gesimshøyde for teknisk rom, trapp- og heissjakt.

Det tillates mindre avvik fra formålsgrenser mellom areal for felles uteopphold og lek.

Der det ikke er vist byggegrense, gjelder formålsgrense som byggegrense.

Det tillates 5 350 BRA m² næring innenfor KB, BFK1 og BFK2, herav inntil 500 m² BRA detaljhandel. Nærmere definisjon av næring er gitt i bestemmelsesenes 4.1.8 og 4.1.9.

4.1.1.2 Leilighetsstørrelse

Boligene skal fortrinnsvis orienteres mot minst to himmelretninger. Mindre ensidige leiligheter kan tillates mot sør og vest. Det skal legges vekt på fleksible og robuste løsninger.

Boligstørrelse skal være minimum 40 m² BRA.

Minimum 80 % av boligene skal være større eller lik 55 m² BRA og ha 2 rom.

Det skal være minst 16 leiligheter på minst 110 m² BRA som egner seg som familiebolig med inngang og hage på bakkeplan.

4.1.1.3 Fellesarealer og minimum størrelse på privat uteareal

Det skal avsettes minimum 1 m² per leilighet til innvendige fellesarealer som selskapslokale, gjesterom, treningsrom, drivhus eller lignende.

Hver leilighet skal ha minst 6 m² privat uteareal (på bakkeplan eller balkong).

4.1.1.4 Renovasjon

For boligbebyggelse skal det etableres eget renovasjonsanlegg, jf. § 4.1.5. For næringsbebyggelse skal all avfallshåndtering, som containere, komprimatorer og lignende, løses inne i bygningsmassen. Avfall fra næring skal hentes fra o_P5. Utelager er ikke tillatt.

4.1.2 Bolig - blokkbebyggelse (felt BB1 - BB8)

Det tillates inntil 230 boenheter i planområdet.

Det skal søkes om innglassing av balkonger, pergolaer o.l. samtidig og samlet for hele bygget. Dette tillates også etter at bygget er tatt i bruk. Utformingen skal være lik for alle enheter i samme bygning.

Private utearealer som grenser til fellesområder på bakkeplan skal skjermes med hekker eller busker.

Areal innenfor byggeområdet, men utenfor byggegrense kan benyttes til utkragede bygningsdeler som balkonger, takutstikk m.v. Arealet kan benyttes som privat uteareal for tiliggende bolig på bakkeplan.

Det skal være til sammen minst 0,8 daa felles uteoppholdsareal på tak i felt BFK1, BFK2, BB1, BB2 og BB3.

4.1.3 Energianlegg (felt o_E)

Innenfor feltet skal det etableres nettstasjon (trafo) på inntil 25 m² BRA. Den skal planlegges og omsøkes som en integrert del av parken og med høy kvalitet i materialbruk, fasader, tak og terrengtilpassing. Maks. høyde møne ferdig bygg er kote +7. Nettstasjonen må ligge på minst kote +3 og løsning godkjennes av Lyse.

4.1.4 Renovasjonsanlegg (felt f_RE)

For boliger skal renovasjon ivaretas ved nedgravde søppelcontainere. Områdene for nedgravde containere skal utformes i tråd med gjeldende kommunaltekniske avfallsnorm. Det skal etableres miljøstasjon i tilknytning til anlegget. Området er felles for alle boliger i planområdet.

4.1.5 Øvrige kommunaltekniske formål (felt o_KT)

Ved behov for fjernkjølesentral, skal denne plasseres innenfor området. Bygget skal fremstå som naturlig integrert i terrenget og bidra til å reetablere den opprinnelige terrengformen på Nautholmen. Bygget skal ha inngang og ventilasjon i fasade mot sør og høy kvalitet i materialbruk, fasader og terrengtilpassing. Det skal være vegetasjon på taket og det skal etableres med tilstrekkelig vekstlag for dette. Bygget tillates oppført med en etasje under terreng og en etasje over terreng med maks ferdig opparbeidet høyde på kote +7,0.

Området inngår i sin helhet i hensynssone H_570, jf. § 5.2.

4.1.6 Annet særskilt angitt bebyggelse og anlegg (felt o_AS)

Feltet består av eksisterende og fremtidig skråfylling/plastring som ligger over vann. Det tillates fylt ut masser i sjø for å holde spunkaiene på plass. Utfylte masser skal sikres med plastring og skråning med helning ca. 1:2.

4.1.7 Uteoppholdsarealer og lekeplasser (felt f_UA1 - f_UA3, f_L1 - f_L5 og o_L1 - o_L2)

Uteoppholdsarealer og lekeplasser skal planlegges og omsøkes samlet. Utforming skal utformes med tanke på forskjellige målgrupper iht. Illustrasjonsplan og formingsveileder landskap. Bygging kan tilpasses i trinn.

Alle uteoppholdsarealer og lekeplasser i planområdet skal ses samlet med hensyn til areal, sol, antall sittegrupper og lekeaktiviteter. Plassering av lekeplass kan justeres om det oppnås forbedrede sol- eller vindforhold.

Felles sandlekeplasser (f_L1 - f_L5) og offentlige kvartalslekeplasser (o_L1 - o_L2) skal opparbeides iht. kommunens lekeplassnorm.

Det skal innpasses sykkelparkering (gjesteplasser) for 35 sykler i felt f_UA1 - f_UA3. Arealet disse utgjør = 57 m², skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Gangadkomst til boligene kan legges innenfor felles uteoppholdsarealer.

Alle arealer, unntatt offentlige kvartalslekeplasser, kan underbygges med kjeller og skal ha tilstrekkelig vekstlag for å muliggjøre vegetasjon over.

Det skal ikke velges planter som er til sjenanse for mennesker med astmatiske eller allergiske plager.

Fellesarealer er felles for alle boligene i planområdet.

4.1.8 *Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KB)*

I formålet inngår forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting (kino, undervisning, idretts- og treningssteder, helse- og velværelatert virksomhet, virksomhet med allmennyttig formål, konferansesenter, galleri, kultur, nærservice, fritid), hotell og bevertning. Hele bygget kan benyttes til ett eller flere av disse formål.

Med kontor menes areal- og arbeidsplassintensiv, kunnskapsbasert virksomhet, både kontorvirksomhet og lettere produksjon tilknyttet laboratorie- eller høyteknologisk virksomhet.

1. etasje skal ha byggehøyde inntil 5 meter brutto.

Største tillatte byggehøyde er kote +27 i vest og gesimshøyde kote +16,5 i øst. Høydeforskjellen mellom disse kan tas med skråtak og/eller terrassering.

4.1.9 *Kombinerte formål - bolig/forretning/kontor (felt BFK1 - BFK2)*

I felt BFK1 tillates inntil 500 m² BRA næring. I felt BFK2 tillates inntil 200 m² BRA næring. Næring skal ligge i byggenes 1. etasje og inneholde forretning, kontor eller virksomheter som driver publikumsrettet service (f.eks. kafé, kajakkutleie, frisør o.l.). Øvrige etasjer skal inneholde boliger. Virksomhet i 1. etasje må ikke være til sjenanse for boligene. Det tillates 1 meter høyere bebyggelse hvor det tilrettelegges for utadrettet virksomhet på gateplan, hvor 1. etg er 5 meter brutto.

4.1.10 *Offentlig og privat tjenesteyting (felt TY)*

Skråtårnet tillates brukt til forsamlingslokale, utstillinger, konferansesenter, publikumsrettet tjenesteyting, servicefunksjoner, servering eller andre funksjoner knyttet til kultur, rekreasjon og fritid.

Området inngår i sin helhet i hensynssone H_570, jf. § 5.2.

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

4.2.1 *Kjørevei (felt o_KV1 - o_KV2)*

Kjøreveier skal planlegges og bygges samtidig med tilliggende torg. Overflaten skal inngå som en integrert del av torget. Kjøretraséen skal synliggjøres slik at tilstrekkelig trafiksikkerhet oppnås ved plassering av møbler, pullerter, renner, vegetasjon o.l. eller ved at kjørebanelen adskilles med variasjon i materialbruk, farger, nivåforskjell eller annen markering.

I østre ende av o_KV1 skal det legges forhøyning før nedkjørsel til parkeringskjeller som leder vannet vekk.

o_KV2 skal betjene tilliggende bebyggelse i felt KT2 (plan 2791)..

4.2.2 *Fortau (felt o_F1 - o_F2)*

Fortau skal planlegges og bygges samtidig med tilliggende kjørevei og torg og skal ha samme materialitet og detaljering som torget.

4.2.3 Torg (felt o_T1 - o_T6)

Torg skal opparbeides med materiale av høy kvalitet. Arealer skal ha plantefelt med blomsterbed, bunndekkere og trær. Beplantningen skal ha stort innslag av stedegen vegetasjon, alternativt egnede kultiverte arter av norsk herkomst. Torget skal ha ledelinjer og taktile felt som skal være gjennomgående og sammenhengende langs kjørevei og til målepunkt ved torget (f.eks bygningers inngangsparti, mobilitetspunkt, kai, gang-/sykkelveier m.m.).

Felt o_T3 skal opparbeides som mobilitetspunkt med oppstillingsplasser og ladestasjoner for sykler, lastesykler, sparkesykler og biler i bildelingsordning. På torget tillates oppført mindre bygg og anlegg som underbygger feltets funksjon som mobilitetspunkt. Maks. størrelse er 30 m² BRA og gesims kote +7.

Felt o_T4 skal opparbeides som en lavere liggende del av torget og underbygge torgets kontakt med vannet.

4.2.4 Gangvei og gang-/sykkelvei (felt o_GG, o_GS1 - o_GS2)

Arealene skal opparbeides som gang-/sykkelvei med fast overflate av asfalt, betong eller belegningsstein. Gang-/sykkelveienes bredde, geometri, bæreevne og opparbeidelse skal være dimensjonert for brannvesenets kjøretøy.

4.2.5 Parkering (felt o_P1 - o_P8)

Felt o_P1 - o_P6 skal brukes til oppstilling for biler og opparbeides med samme kvalitet som tilliggende torg og kjørevei. o_P1 skal benyttes til bildelingsordning (4 plasser). o_P2, o_P3 og o_P6 skal benyttes for bevegelsehemmede (tilsammen 6 plasser). o_P4 er korttidsparkering, av- og påstigning (4 plasser) og o_P5 er oppstillingsplass for varebil og renovasjonsbil. Totalt tillatt antall biloppstillingsplasser på bakkeplan er 16 plasser.

Felt o_P7 - o_P8 skal benyttes til overdekte sykkelparkeringsplasser, henholdsvis for 101 vanlige sykler og 6 store sykler.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turdag (felt o_TD)

Turdag skal opparbeides som en sammenhengende og lett tilgjengelig forbindelse langs sjøen. Grønnstrukturen skal variere i høyde mellom kote +1,5 og +3,5 med stedvis nedtrapping mot sjøen. Grønnstrukturen skal tilrettelegges og opparbeides for opphold og aktiviteter som styrker og tilgjengeliggjør friluftsliv ved og i vann. Den skal i størst mulig grad opparbeides som et grønt parkdrag med variert vegetasjon og permeable, myke flater. Beplantningen skal ha stort innslag av stedegen vegetasjon. Med stedegen vegetasjon menes her at plantene forekommer naturlig i vår region, og skal fortrinnsvis ha frøkilde herfra. Feltet skal, så langt som mulig, ikke avgrensnes med gjerder eller lignende, men sikre og styrke tilgangen til sjøen. Turdraget skal ha kjørebredde og bæreevne for utrykningskjøretøy. Illustrasjonsplan og formingsveileder landskap skal legges til grunn.

4.3.2 *Badeplass (felt o_GB)*

Innenfor området skal det tilrettelegges for allsidig bruk og funksjonalitet for alle aldersgrupper. Små barn og bevegelseshemmedes tilgang til vannet skal prioriteres og det må planlegges i sammenheng med badeområdet i sjø, jf. § 4.4.5. Terrenget skal være plen, strand og siv. Arealet opparbeides ellers med ulike materialer: støpte, sklisikre ramper, vannstier, benker og/eller avtrappinger i tre.

4.3.3 *Park (felt o_GP1 - o_GP4)*

Parkområdene skal legges til rette for uteopphold, lek, rekreasjon og ferdsel. Det tillates ikke at områdene underbygges med parkeringskjeller. Det tillates at områdene underbygges med kommunaltekniske anlegg og infrastruktur, forutsatt at det etableres tilstrekkelig vekstlag, samt bæreevne for vedlikeholds- og utrykningskjøretøy over dette om nødvendig, jf. bestemmelseområder #1 og #2.

Det tillates mindre bygg/anlegg på inntil 25 m² BRA som fremmer friluftaktiviteter. Området skal ha stedegen vegetasjon.

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

4.4.1 *Ferdsel (felt o_FE)*

Området er forbeholdt sjøtrafikk.

4.4.2 *Havneområde i sjø (felt o_HS)*

Området er forbeholdt anløp av hurtigbåt eller annen passasjertrafikk. Det er ikke tillatt med utsetting av bøyer eller redskaper som kan være til hinder for havnevirksomheten.

4.4.3 *Småbåthavn (felt o_SH)*

Småbåthavnen skal utstyres for forankring av båter langs kaien. Havnen skal være offentlig gjestehavn.

4.4.4 *Friluftsområde i sjø og vassdrag (felt o_VFS)*

Området er forbeholdt friluftsliv og -bruk. Bading, dykking og fiske er tillatt. Motorisert sjøtrafikk tillates ikke. Området tillates utstyrt med flytende badstu, badeplattform og lignende som fremmer områdets bruk til friluftsliv. Der det etableres anlegg for hopp eller stup, skal det sikres tilstrekkelig dybde under vann, sikring mot fall og nødvendig skilting.

4.4.5 *Badeområde (felt o_VB)*

Området er forbeholdt bading. Bading, dykking og fiske er tillatt. Motorisert sjøtrafikk tillates ikke. Området skal gjøres tilgjengelig og tilrettelegges for små barn og for bevegelseshemmede i henhold til prinsipper for universell utforming. Det skal etableres gangbane eller rampe med rekkverk fra badeplass på land til sjø, jf. § 4.3.1. Sjøbunn etableres med sand, grus eller fin stein som er stabil og behagelig å gå på.

§ 5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Friskt (H_140)

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.

5.2 Bevaring kulturmiljø (H_570)

Innenfor hensynsområdet skal Skråtårnets eksteriør og hovedstruktur bevares. Det tillates ombygginger eller erstatning av dagens heis med eller uten innebygget trapperom. Tillatt bruk fremgår av §§ 4.1.5 og 4.1.10. Terreng og vegetasjon på Nautholmen skal bevares og tilbakeføres. Området skal ha stedegen vegetasjon. Der deler av holmen er sprengt vekk fra før, skal terrenget tilbakeføres og gjenskapes. Alle tiltak innenfor hensynssoner skal forelegges byantikvaren for uttalelse før tillatelse kan gis.

5.3 Sikrinssone flomfare (H_320)

Høyder på terreng og bygg skal være i samsvar med punkt 2.7.

§ 6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområder #1

Innenfor områdene skal det etableres oppstillingsplass for brannbil iht. brannvesenets spesifikasjoner. Området tillates ikke møblert, terrassert eller beplantet slik at dette er til hinder for oppstilling. Størrelse er 6 x 12 m for ensidige oppstillingsplasser og 8 x 12 for tosidige oppstillingsplasser, maks. helning 1:20, bæreevne 30 tonn og med fast overflate av asfalt, betong eller belegningsstein. Oppstillingsplassene skal utformes som en integrert del av utomhusanlegget.

6.2 Bestemmelsesområder #2

Innenfor områdene skal det være fri tilkomst, bæreevne og overflate for brannbil iht. brannvesenets spesifikasjoner. Området tillates ikke møblert, terrassert eller beplantet slik at dette er til hinder for tilkomsten. Området skal utformes som en integrert del av utomhusanlegget.

6.3 Bestemmelsesområder #3

Innenfor områdene tillates plassert underjordisk parkeringshus med gulv ned til kote +1,0. Anlegget skal sikres mot vanninntrenging i konstruksjon og teknisk infrastruktur. Kjelleren kan overbygget med utendørs fellesarealer som uteoppholdsareal, lekeplasser og gangveier. Det skal sikres tilstrekkelig vekstlag for dette.

Der utrykningskjøretøy må ha adkomst over og ta oppstilling oppå parkeringskjeller, skal konstruksjonen dimensjoneres i henhold til dette.

Parkeringskjeller kan ligge under felt: BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BB7, BB8, f_L3, f_L4, f_L5, f_UA2 og f_UA3.

6.4 Bestemmelsesområder #4

Innenfor området skal det etableres bro med 4 m veibredde for gang-/sykkelvei. Broen skal ikke være til hinder for gjennomstrømming av vann og ha en fri seilingshøyde på minimum 2,0 m.

6.5 Midlertidig anlegg- og riggområde

Arealet kan brukes til midlertidig riggområde i forbindelse med utbygging av plan 2606. Midlertidig anlegg- og riggområde oppheves når anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

Før brukstillatelse gis skal nødvendig infrastruktur være på plass eller sikret opparbeidet med angivelse av en plan for gjennomføring.

Offentlige og felles utearealer skal opparbeides i trinn som står i forhold til utbyggingstakten. Bebyggelse kan ikke tas i bruk før slike uteområder er opparbeidet. Følgende rekkefølgetiltak skal være sikret gjennomført:

Felt	FB	BFK1	BFK2	BB1	BB2	BB3	BB4	BB5	BB6	BB7	BB8
Tiltak (felt merket med * ligger utenfor planområdet og viser til feltnavn i områderegulering 2376)											
Ny overvannsledning	x	x	x								
Veianlegg T7* i KDPL	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Undergang U* ved o_GF1*	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
o_V4*, o_VG1*, snuhammer	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
o_GS1*, VG8-9*	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
o_T1 - o_T4, o_T6, o_P1 - o_P8	x	x	x								
o_KV1, o_F1 - o_F2	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
o_GP1 - o_GP2, o_GB	x	x	x								
o_L1, o_GS2	x	x	x								
o_GP3 - o_GP4, o_T5				x	x	x	x	x	x	x	x
o_L2, o_GS1, o_GG				x	x	x	x	x	x	x	x

* * *