

Bestemmelser for Plan nr 2376, Områdereguleringsplan for Jåttåvågen 2, Hinna bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 14.05.2012 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Rev. 03.04.2013. § 4.3 og 5.5 felt K3 erstattet med K1.

Tilføyelse i § 5.7 og tabell 3.1 i henhold til byplansjefens vedtak av 27.06.2013 i medhold av pbl § 12-14.

Revidert i henhold til vedtak KBU 21.11.2019, i medhold av pbl § 12-14.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av nordre delen av Jåttåvågen med en blanding av boliger, offentlige formål og næring. Planen skal ivareta målene i kommuneplanen, samt tilrettelegge for en moderne, mangfoldig og klimavennlig byutvikling.

§ 2 Plankrav

2.1 Miljøoppfølgingsprogram

For reguleringsplaner med mer enn 50 boenheter eller mer enn 5000 m² BRA skal det med planen følge et miljøoppfølgingsprogram som redegjør for prosjektets miljøprofil mht. blant annet energibruk (energikategori), materialvalg, transport og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd fram til gjennomføring.

2.2 Overordnet landskapsplan

Det skal utarbeides en helhetlig overordnet landskapsplan for grøntstrukturen/friområdene og sjøområdene. Landskapsplanen skal fastsette hovedgrep og hovedbruk innenfor grøntstrukturen, terrengforming, høyder på terreng samt utforming av overgang mellom landområder og sjø, flomveier og fordrøyningsområder. Det skal spesielt arbeides med overgangen land-sjø og hvordan gjøre de harde overgangene attraktive for bruk og opphold samt gi denne en menneskelig skala. Det skal tas særlig hensyn til landskapet rundt skråtårnet og tårnets funksjon som landemerke. Planen skal utarbeides av fagkyndige med landskapsarkitektkompetanse. Det skal lages alternativer som grunnlag for å få frem endelig landskapsplan.

Det skal lages egen formingsveileder som følger landskapsplanen. Det skal vises prinsipper for vindavskjerming, evt. behandling av overflatevann, lekeområder, beplantning, belysning, overflatebehandling av gangveier, plasser, forstøtningsmurer og ramper, møblering og skilting. Overordnet landskapsplan og formingsveileder skal godkjennes av Kultur og byutvikling ved byplan og Bymiljø og utbygging ved park og vei, før de enkelte byggeområdene kan detaljreguleres.

2.3 Samferdselsanlegg

Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg, kollektivanlegg m.m.) skal opparbeides etter detaljplaner utarbeidet i samsvar med til enhver tid gjeldende vegnorm, VA-rammeplan,

flomveier, og skal godkjennes av vegmyndigheten i kommunen. Planen skal vise inndeling av trafikkarealet, høyder, beleg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer.

Gangveier og adkomstsoner skal ha kjørebredder som ivaretar atkomst og nødvendige svingradier for brannbil. Forhold til drenering og grunnforhold/setninger i jernbanespor må vurderes.

2.4 Detaljregulering

For de enkelte byggeområdene samt for kollektivanlegg og torg o_T1, o_T2 og oT_3, skal det før utbygging utarbeides detaljert reguleringsplan. Som grunnlag for detaljregulering skal det gjennomføres mulighetsstudier som viser alternative løsninger (arkitektkonkurranser/parallelloppdrag/ alternativsutredninger). Det stilles krav om høy arkitektonisk kvalitet relatert til bygg og byforming.

Detaljreguleringen skal vise disponering av arealer til ulike formål, kvartalslekeplass, interne gatenett, parkeringsløsning, bygningers utforming og høyder m.m.

For behandling av planer skal følgende materiale utarbeides:

- Plankart 1:1000/1:500
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse med dokumentasjon av oppfølging av miljøoppfølgingsprogram
- Detaljert miljøoppfølgingsprogram for byggefasen
- ROS-analyse
- Plan, snitt og oppriss av bebyggelsen
- Uteromsplan 1:500
- Sol- og skyggediagram
- Modell eller 3D modell
- Terrengbehandling med bygningenes tilpasning til terrenget
- Utforming av overgang til sjøen
- Rammeplan for vann og avløp
- Mobilitetsplan med dokumentasjon av trafikkbelastning til/fra området som følge av samlet utbygging i planen
- VA-rammeplan med angivelse av flomveier

§3. Rekkefølgekrav

3.1 Generelt

Før det kan fremmes detaljregulering for delfelt skal det foreligge godkjent overordnet landskapsplan for grønnstrukturen.

Det skal til enhver tid, inkludert i anleggsperioden foreligge en gjennomgående turvegforbindelse nord-sør gjennom Jåttåvågen.

Utfylling i sjø kan ikke skje før det foreligger tillatelse etter forurensingsloven og godkjenning av tiltaket etter Havne- og farvannsloven.

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

3.2 Utbyggingsrekkefølge

Samtidig med at ny kollektivakse etableres gjennom området skal det settes av egne arealer for sykkel fra hovedadkomst for Jåttåvågen (jernbanebro), langs scenerommet (hovedgaten) og langs kollektivaksen gjennom området.

Før brukstillatelse gis skal nødvendig infrastruktur være på plass eller sikret opparbeidet med angivelse av en plan for gjennomføring, i samsvar med tabell 3.1.

	Felt	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	B11	BK/1*	
	Tiltak																				
1	Ny overvannsledning					X															
2	Veganlegg T7 i KDPL	X	X	X	X	X												X	X	X	
3	Udrgang U ved felt o_GF1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4	o_V 1 og annen veggrunn o_VG2 – o_VG5						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
5	o_V 2 og annen veggrunn o_VG6 og o_VG10						X	X		X	X	X	X	X	X	X	X				
6	o_V 3							X			X	X	X	X	X	X	X				
7	o_V 4, o_VG1 og snuhammer	X	X	X	X	X												X	X		
8	o_GS 1 og o_VG8-9	X	X	X	X	X												X	X	X	
9	o_GS 2						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X
10	o_GS 3 og o_VG7	X					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
11	o_GS 4						X	X		X	X	X	X	X	X	X	X				
12	o_GS 5						X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
13	o_GS 6							X			X	X	X	X	X	X	X				
14	o_GS 7							X			X	X	X	X	X	X	X				
15	o_GS 8						X			X											
16	o_GS 9							X			X										
17	o_T1			X	X	X															
18	o_T2			X	X	X															
19	o_T3		X																		
20	Kollektivakse (bussvei)	X	X	X	X		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X				
21	o_GF 1 – o_GF4 (F1 i plan 2541P)	X	X																		X
22	o_GF5 (F2 i plan 2541P)	X	X																		X
23	o_GF6						X		X	X											
24	o_GF7	X	X				X														
25	o_GF8			X				X													
26	o_GF9				X			X				X									
27	o_GF10			X	X	X															
28	o_GF11					X												X	X		
29	o_GF12										X										
30	o_GF13														X	X	X				
31	o_GF14													X	X						
32	o_GF15												X	X	X						
33	o_GF16											X									
34	o_GF17							X			X										
35	o_GF18						X			X											
36	o_GF19						X	X		X	X	X	X	X	X	X	X				

Tabell 3.1

*Felt B/K1 omfattes ikke av planendringen. Rekkefølgekravene i plan 2541P opprettholdes for dette feltet.

§4. Fellesbestemmelser

4.1 Energiforsyning og miljø

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

Nye bygg skal planlegges med henblikk på å tilfredsstille krav til passivhustandard i henhold til NS 3700, NS 3701 for yrkesbygg, SINTEF, eller nyere standarder. For særlig energikrevende anlegg skal det gjøres egne vurderinger.

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.

4.2 Nettstasjoner

Det skal anlegges egne nettstasjoner innenfor hvert delfelt etter behov. Dette skal avklares med Lyse ved oppstart av detaljregulering. Nettstasjonene må etableres i bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredstillende ventilasjonsforhold.

4.3 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp. Uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

4.4 Arkitektur

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimaeffektive byggematerialer.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning og urban utforming.

Uteområder/parkområder knyttet til det enkelte byggeområdet skal i størst mulig grad være offentlig tilgjengelig og integreres med tilstøtende offentlige grøntområder.

4.5 Minste kotehøyde gulv

All bebyggelse skal legges slik at laveste gulvhøyde i rom for varig opphold ikke ligger lavere enn kote + 3,0 meter over havet. Areal under denne koten må dimensjoneres for å tåle vanninntrenging eller må bygges som vannsikker konstruksjon.

4.6 Leilighetsstørrelse

Boligene skal fortrinnsvis orienteres mot minst to himmelretninger slik at en både får en solside og en skyggeside. Det skal legges vekt på fleksible og robuste løsninger. Det skal være en variert størrelse på leilighetene tilpasset forskjellige familiestørrelser.

4.7 Fellesarealer og minimum størrelse på privat uteareal

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

Hver leilighet skal ha minst 6 m² privat uteareal (på bakkeplan eller balkong). Enhver bolig skal ha tilgang på et solrikt uteareal i nærhet til boligen.

4.8 Lekeplasser og ballfelt

Ved etablering av boliger skal det innpasses lekeplasser og kvartalslekeplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelse om uterom og lekeplasser i boligområder.

Lekeplassene og uteareal skal utformes med tanke på forskjellige målgrupper. Kvartalslekeplassene skal ligge på terreng og ha tilknytning til offentlig g/s-vei. Dersom det er nødvendig med underjordiske anlegg under friområde og uteareal, skal dekket dimensjoneres for å tåle overdekking på 100 cm jord, samt møblering og vegetasjon.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFTs til enhver tid gjeldende veileder.

4.9 Renovasjonsløsning

Det skal anlegges nedgravde søppelcontainere for boligområdene innenfor byggeområdene. For næringsbebyggelsen kan vurderes andre løsninger dersom det er mest hensiktsmessig. Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader. Utelager er ikke tillatt.

Miljøstasjoner skal etableres i forbindelse med parkeringsanlegg og/eller mobilitetspunkt.

4.10 Bil- og sykkelparkering

Bilparkering skal legges i felles parkeringsanlegg som er offentlig tilgjengelige, eller felles private anlegg. Parkering for næringsarealene og publikumsrettede funksjoner innenfor feltene K1-K5 skal legges til felles anlegg på K1 og K2. Inntil disse bygges ut kan parkering midlertidig løses ved overflateparkering.

For boliger innenfor feltene K3, K4, K5, B10 og B11 er det maks tillatt 0,5 plass pr. bolig i parkeringsanlegg under feltene. Evt. øvrig parkering henvises til felles parkeringsanlegg vest for bussveien.

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede og varelevering løses innenfor det enkelte delfelt.

Det skal tilrettelegges for ladestasjoner for EL-bil. Antall ladestasjoner avklares i mobilitetsplan i den enkelte detaljreguleringsplan.

Feltene med felles atkomst skal redegjøre for en felles mobilitetsløsning, inkludert parkering.

Parkeringdekning og -krav for bil og sykkel skal være i henhold til krav i gjeldende kommuneplan på søknadstidspunktet.

4.11 Adkomstgater innenfor delfeltene

Felt K1 og K2 skal ha felles atkomst. Det samme gjelder felt B3, B4 og K7. B8 skal ha atkomst enten fra B7 eller B9. K4, K6, B10 og B11 skal ha atkomst fra tiliggende byggefelt mot torg og kjøreveg. Endelig plassering av atkomst avklares i detaljreguleringen for det enkelte delfelt.

Gatene skal utformes som gågater med tillatt kjøring til eiendommene for varelevering, utrykningskjøretøy, og kortest mulig henting og bringing. Det skal tilstrebes flest mulig bilfrie områder.

4.12 Støy

Innendørs støynivå skal være iht. byggeforskriftene og støynivå som skyldes støy fra vei og jernbane skal ligge under 55 Lden, jf. T-1442, ved uteoppholdsarealer. Dette skal dokumenteres ved detaljregulering. Gjeldende retningslinjer i T-1442 skal også opprettholdes i bygge- og anleggsperioden.

4.13 Massehåndtering

Byggeområdene skal heves til ca minimums kote + 3 og dokkene skal fylles ut med masser. Det må lages egen risiko- og sårbarhetsanalyse knyttet til massetransporten og plan for å dempe ulempene for berørte områder. Transporten må planlegges slik at den er til minst mulig sjenanse og hinder for eksisterende bolig- og næringsvirksomhet.

§5. Bebyggelse og anlegg

5.1 Utnyttelse - beregning av BRA og høyder

I bruksarealet BRA skal ikke regnes med følgende: sykkelparkering over eller under bakken, boder i underetasje, og parkering under bakken.

Formålsgranse gjelder som byggegrense mot samferdselsformål. Mot friområdene skal det legges inn overgangssone mellom privat og offentlig område. Bebyggelsen skal trappes ned mot offentlige friområder og o_T1.

1.etasje for alle bygg som vender mot torg, skal utformes med høyere etasjehøyde dvs. 5 m tilpasset flerbruk av lokalene. Øvrige 1. etasjer som inneholder næring eller service tillates etablert i 5 meter.

Enkeltelementer som rekkverk, piper, sjakter, trapperom og tekniske rom kan etableres over de angitte maksimale gesimshøyder etter konkrete vurderinger i detaljreguleringen.

Høyder er angitt i m beregnet i forhold til gjennomsnittlig terreng.

Felt	% BRA	Maks høyde m*
K1	150	17
K2	225	26
K3	250	26
K4	225	26
K5	225	23
K6	150	20
K7	150	21
B1	150	17
B2	140	20
B3	140	20
B4	125	20
B5	140	20
B6	140	14
B7	150	20
B8	150	20
B9	125	17
B10	150	20
B11	150	17

Tabell 5.1

**Det tillates 1 meter høyere bebyggelse hvor det tilrettelegges for utadrettet virksomhet på gateplan, hvor 1.etg er 5 meter.*

5.2 Fellebestemmelser for alle byggeområder

Det skal etableres tydelige og gode forbindelser mellom offentlige torg, gater og grønnstruktur gjennom alle byggeområdene, i tråd med illustrasjonsplan datert 27.08.2019.

Hovedgangveier skal ha minimum 4 m bredde slik at konflikter mellom gående og syklende minimeres og gangveiene skal dimensjoneres for kjøring med utrykningskjøretøy.



Figur 1 Hovedgangveier

Forhold til jernbanen mht. støy, rystelser og strukturlyd må avklares.

5.3 Felles bestemmelser for boligområde B1 - B11

I boligområdene kan det ved godkjenning av detaljregulering tillates mindre næringsvirksomhet (kontor og service, nærservice) i første etasje. Virksomheten må ikke være til sjenanse for boligene.

Ved detaljregulering av feltene B7, B8 og B9 skal det tas hensyn til en gjennomgående sikotlinje fra Scenerommet til Vaulen badeplass.

Innenfor feltene kan det etableres kommunal pumpestasjon. Stasjonen kan plasseres eller integreres i bygg eller p-anlegg. Nødvendige krav til drift og vedlikehold av stasjonen skal ivaretas (adkomst for slambil etc.).

5.4 Fellesbestemmelser for kombinert bebyggelse K1 – K7

Området reguleres til bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting (kino, undervisning, treningssenter, helse- og velværerelatert virksomhet, virksomhet med allmenntilgitt formål, konferansesenter, galleri, kultur, nærservice, fritid), idrett, kultur, kontor, hotell og beverning.

Med kontor, mens areal- og arbeidsplassintensiv, kunnskapsbasert virksomhet, både kontorbasert virksomhet, samt også lettere produksjon tilknyttet laboratorie- eller høyteknologisk virksomhet.

Virksomheten skal ikke være i konflikt med boligformålet mht. trafikk, støy, lukt og annen forurensning. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

Nærservice defineres som salg av tjenester. Ut over dette tillates samlet inntil 1000 m² forretning/handel.

I 1. etasje mot kollektivakse i samsvar med pkt. 6.2. tillates nærservice, evt. forretning. Det skal i kontorbebyggelse settes av plass til publikumsrettede funksjoner i 1. etasje

Bebyggelsen skal utformes slik at viktige gangforbindelser og siktlinjer langs scenerommet mot Vaulen, Ryfylke og Skråtårnet ivaretas.

Innenfor felt K1 skal det være maksimum 50% bolig. Det skal anlegges barnehage med inntil 1500 m² BRA. Det skal etableres uteareal til barnehagen i henhold til enhver tid gjeldende norm. Barnehagen kan integreres i annen bebyggelse.

Innenfor felt K2, K3 og K4 tillates ikke etablert bolig, med unntak av inntil 50 enheter i K3 og inntil 50 enheter i K4.

Innenfor felt K5 tillates maks 50 % bolig.

Innenfor K6 og K7 skal det være minimum 50% bolig.

Bebyggelsen i K2, K3 og K5 skal henvende seg mot offentlig torg. Det skal legges vekt på gode gangforbindelser til friområdene og promenade fra scenerommet og langs med sjøen mot øst.

Det skal sikres gangforbindelse mellom o_T1 og o_GF9 (K3 og K4). En nøyaktig utforming av dette området løses i den påfølgende detaljregulering.

5.5 Skråtårnet – offentlig eller privat tjenesteyting o OP

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

5.6 Øvrig kommunalteknisk anlegg

Eksisterende pumpestasjon skal skiftes ut med nytt kommunalteknisk anlegg. Det tillates et bygg med areal tilsvarende 15 x 15 m, der høyden tilpasses tekniske krav. Adkomst skal skje via o_TK bussveien. Teknisk anlegg skal utformes slik at det på best mulig måte glir inn med omgivelsene både i utforming og med mulighet for alternativ aktivitet/bruk av eksteriør (uteareal, tak og fasader).

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6. 1 Samferdselsanlegg

Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkeleveg m.m.) skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten i kommunen. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Innenfor areal annen veggrunn kan det anlegges støyvoll eller støyskjerm mot bebyggelsen.

Undergangene skal ha en bredde på 5 meter og inneha belysning slik at den virker åpen og trygg. Frihøyden i undergangen skal minimum være 2,75 meter. Stigningsgraden for rampene ned mot undergangene skal ikke overstige 10% ved lengder mindre enn 35 meter. Det skal opparbeides fortau for gående gjennom undergangene. Frisikt mellom rampene og den gjennomgående gang- og sykkelvegen skal være 10 meter x 10 meter.

Endelig plassering av undergangen U1 kan justeres innenfor felt o_GF1.

Beplantningen rundt undergangene skal ikke være til hinder for en åpen, trygg og godt belyst undergang.

Gang- og sykkelveg g/s2 skal ha en bredde på 4,5 meter inkl. kantstein/kantsone. Det skal skilles mellom fotgjengere og syklistere. Undergangene skal ha påmalte midtlinjer mellom sykkelfeltene for å skille sykkelretningene.

Formål angitt med o er offentlig tilgjengelige anlegg.

6.2 Kollektivanlegg

Innenfor området skal det etableres kollektivtrasé og tiltak som er nødvendig for fremkommelighet og bruk. Arealet skal i så stor grad som mulig beplantes og inngå som en integrert del av bygulvet (o_T2 og o_T3) og park-og grøntarealene rundt.

6.3 Torg

Innenfor o_Torg 1 tillates anlagt kjølevannskum med tilhørende bygg. Bygg over bakken skal plasseres i tilknytning til byggeområde K3 eller K5, evt. som frittstående bygg på torget, men da som en del av et større servicebygg.

o_T2 og o_T3 skal opparbeides som gågate. Det skal settes av eget areal for sykkeltrafikk. Det tillates ellers kun varetransport og adkomst for utrykningskjøretøy. Arealet skal beplantes med trær, plantekasser og møbleres slik at det innbys til opphold og aktiviteter i gaterommet. Areal i tilknytning til kollektivstopp skal opparbeides som holdeplass med venteskur/-bygg. Det skal anlegges holdeplass i tilknytning til felt K2 og K3.

Kai langs med o_T1 kan opparbeides med tanke på fremtidig hurtigbåtanløp.

7 § Grønnstruktur

Endelig fastlegging av avgrensning mellom formålene grønnstruktur og friluftsområde i sjø fastlegges i godkjent overordnet landskapsplan. Sjøbad kan lokaliseres innenfor/i tilknytning til felt o_GF9, o_GF 12 eller o_GF13.

Grønnstrukturen skal opparbeides i henhold til overordnet landskapsplan, og detaljprosjektering godkjent av kommunen (park). Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle, eller strengere krav.

Det skal i henhold til kommuneplanens bestemmelse om uterom og lekeplasser anlegges sentralt lekefelt, 2 ballbaner (henholdsvis innenfor felt o_GF6 eller o_GF7 og o_GF9, o_GF12 eller o_GF14), beplantningssoner og buffersoner mot bebyggelsen, samt leke- og

oppholdssteder for alle aldersgrupper. Ballfeltene skal ligge på terreng og ha tilknytning til offentlig g/s-vei/hovedforbindelser.

Lokalklimatiske forhold skal vurderes og være førende for plassering av levevegetasjon. Frisikt mot sjøområdene skal ivaretas. Innenfor felt GF1 skal det anlegges rampe fra undergang under tilførselsvei o_V1 langs jernbanen.

Hovedgangveier skal ha minimum 4 m bredde slik at konflikter mellom gående og syklende minimeres og gangveiene skal dimensjoneres for kjøring med utrykningskjøretøy (se temakart over gang- og sykkelveinett).

Det skal etableres en forbindelse mellom o_GF13 og o_GF15. Denne kan opparbeides langs nordsiden til B7 eller som en bro over o_VFS1.

Det skal sikres gangforbindelse mellom o_T1 og o_GF9. En nøyaktig utforming av dette området løses i den påfølgende detaljregulering.

Det skal sikres gangforbindelse mellom o_T1 og o_GF9. En nøyaktig utforming av dette området løses i den påfølgende detaljregulering.

Formål angitt med o skal være offentlig tilgjengelig.

8 § BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone

Endelig fastlegging av avgrensning mellom formålene grønnstruktur og friluftsområde i sjø fastlegges i godkjent overordnet landskapsplan eller i de enkelte detaljreguleringene.

Det tillates oppfylling av området (dokkene) i samsvar med godkjent landskapsplan og teknisk detaljplan godkjent av kommunen v/park. 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.

Teknisk detaljplan skal vise plan for og detaljer av strandområder, kunstige holmer, kaier, gangbroer, evt. tiltak for å stoppe ekstrem høyvann til å trenge inn i byggeområdene og friområder på land, prinsipp for evt. bølgebryter, plastring av fyllingens skråningsfot, høyde på land og dybde til ny sjøbunn etter oppfylling.

Det skal tilrettelegges for bading og annen sjøbasert fritidsaktivitet inn mot friområde o_GF9–o_GF13. Krav til nødvendig vannkvalitet kan kreve lukket badedam.

Det tillates fylt ut masser i sjø for å holde spunkaiene på plass, innenfor areal vist med byggegrense – fyllingsfot, på plankartet.

8.2 Ferdsl

Eksisterende spunkkaier må sikres mot utrasing. Dette kan skje ved hjelp av tilfylling av masser. Det tillates fylt ut masser i sjø for å holde spunkaiene på plass, innenfor areal vist med byggegrense – fyllingsfot, på plankartet.

9 § Hensynssoner

9.1 Frisikt

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

9.2 Bevaring av kulturmiljø

Innenfor H570 skal skråtårnets eksteriør og hovedstruktur bevares. Tiltak som går utover istandsetting/tilbakeføring, skal til uttalelse hos byantikvaren før tillatelse kan gis. Det tillates mindre tilbygg som trapperom og heis, eller gangbro fra felt K3, K4 eller K5, for å gi bedre adkomst og bruksmuligheter til bygningen. Eventuell gangbro eller tilbygg skal utformes slik at skråtårnet fremheves og bevares som historisk element.

Skråtårnet er fundamentert på en holme, kalt Nautholmen. Denne resten fra tidligere landskap skal i størst mulig grad bevares. Det tillates ikke sprengning eller planering av holmen utover mindre justeringer mot K4 i vest for å etablere en forbindelse over o_GF10.

9.3 Frisikt og sikring av trasé avløpskulvert (H190)

I tillegg skal det ved byggarbeider sikres at avløpskulvertens funksjon opprettholdes.

10 § Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres gangbro på minimum 4 meter. Plassering kan justeres innenfor området.

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det adkomst og kjøring for vedlikeholdsbiler til pumpestasjon. Plassering av pumpestasjon og adkomst kan justeres innenfor planområdet.

Innenfor bestemmelsesområde #3 og #4 tillates det etablert kanal eller tiltak for overvannshåndtering.