

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.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av nordre delen av Jåttåvågen med en blanding av boliger, offentlige formål, næring, samt nytt folkebad. Planen skal ivareta målene i gjeldene kommunedelplan for Jåttåvågen (2001), samt tilrettelegge for en moderne, mangfoldig og klimavennlig byutvikling.

§ 2 Plankrav

Kvalitetsprogram

Overordnet kvalitetsprogram gir føringer for utvikling av området spesielt mht. miljømål, og skal legges til grunn for videre detaljerte reguleringsplaner og byggetiltak. Se vedlegg.

Det skal utarbeides egne detaljerte kvalitetsprogram for alle byggeområdene. Disse skal inneholde miljømål og mobilitetsplaner som legger ambisjonsnivået for reduksjon av biltransporten innenfor delområdet. Det skal lages eget miljøregnskap for utbyggingen.

Ved etablering av offentlige og private virksomheter over 50 ansatte eller utbyggingsprosjekter større enn 1000 m² BRA, skal det utarbeides mobilitetsplan for den samlede transporten som virksomheten skaper.

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. Det skal tas spesielt 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.

Samferdselsanlegg

Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg, kollektivanlegg m.m.) skal opparbeides etter detaljplaner utarbeidet i samsvar med vegnorm for Jæren og skal godkjennes av vegmyndigheten i kommunen. Planen skal vise inndeling av trafikkarealet, høyder, belegg, 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.

Detaljregulering

For de enkelte byggeområdene samt for kollektivanlegg og torg 1 og 2, skal det før utbygging utarbeides detaljert reguleringsplan. Som grunnlag for detaljregulering skal det gjennomføres mulighetsstudier som viser alternative løsninger (arkitektkonkurranser/parallelloppdrag/alternativstudier). 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 kvalitetsprogram
- Detaljert kvalitetsprogram 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

§3. Rekkefølgekrav

Generelt

Før det kan fremmes detaljregulering for delfelt skal det foreligge godkjent overordnet landskapsplan for grønnstrukturen. Dokkene kan fylles ut med masser iht. overordnet landskapsplan.

Det skal til en hver 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.

Utbyggingsrekkefølge

Svømmeanlegg innenfor delområde K1 eller K2 kan bygges ut når offentlig parkeringsanlegg i felt NB2 og NB3 (Aker Solutions hovedbygg) i kommunedelplanen er ferdigstilt og tatt i bruk. Parkering knyttet til øvrige funksjoner innenfor K1 og K2 er knyttet til felt K3 jfr. tabell 3.1.

Før delområdene BK3, BK4, B1 og B2 kan bygges ut, skal framtidig bybanetrasé være avklart.

Samtidig med at bybane/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	BK1	BK2	BK3	BK4	B1	B2
	Tiltak									
1	Ny overvannsledning	X	X	X						
2	Veganlegg T7 i KDPL	X	X	X	X					
3	Scenerommet A5 i KDPL	X	X		X					
4	Undergang U ved felt F1samt undergang under fv 44	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5	Veg 1					X	X	X	X	X
6	Veg 2 inkl. rundkjøring						X	X	X	X
7	Veg 3							X	X	X
8	G/S 1*	X	X	X	X					
9	G/S 2				X	X	X	X	X	X
10	G/S 3				X	X	X	X	X	X
11	G/S 4						X	X	X	X
12	G/S 5						X	X	X	X
13	G/S 6							X		X
14	G/S 7								X	X
15	Torg 1 frem til og med tomten			X			X	X	X	X
16	Torg 2 frem til og med tomten		X				X	X	X	X
17	Torg 3 og 4 med ny kaifront	X	X							
18	Kollektivakse		X	X			X	X	X	X
19	Friområde F1			X	X					
20	Friområde F2			X	X					

21	Friområde F3					X	X			
22	Friområde F4		X					X	X	X
23	Friområde F5 inklusiv sikring av pir mot utrasing	X								
24	Friområde F6 inklusiv sikring av pir mot utrasing							X**	X**	X
25	Friområde F7						X	X	X	X
26	Friområde F8						X	X	X	X
27	Sikring av nordre pir								X	X
28	Parkering i BK1				X					
29	Parkering i BK3					X	X			
30	Parkering i BK4							X	X	X
31	Parkering i K3	X	X	X						
32	Pumpestasjon i BK4							X	X	X

Tabell 3.1

* Dette rekkefølgekrav skal oppfylles av utbyggingen av felt NB4 i plan 2225 av Hinna Park.

** Dersom dokkene ikke er utfylt skal det ved utbygging av felt BK4 og B1 etableres turveiforbindelse langs med sjøen fra friområde F4 og nord mot Vaulen. Friområdet skal opparbeides frem til dagens kystlinje og med sikring av kaikanter og nedtrapping mot sjø.

*** Del av kollektivakse til og langs med tomten

§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 og prosjektrapport 42, kriterier for passivhus- og lavenergibygg for yrkesbygg, SINTEF, eller nyere standarder. For svømmeanlegg skal det gjøres egen vurdering.

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 Energisentral

I forbindelse med prosjektering og detaljregulering av svømmeanlegg i felt K1 eller K2, skal det utføres egen energiutredning som avklarer energiløsningen til svømmeanlegget. Det skal også avklares om det må settes av plass for energisentral for fremtidige energibehov. Energisentralen skal lokaliseres i tilknytning til svømmeanlegget.

4.4 Universell utforming

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

4.5 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.

4.6 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.

4.7 Leilighetsstørrelse

Boligene skal orienteres mot minst to himmelretninger slik at en både får en solside og en skyggeside. Det skal fortrinnsvis bygges gjennomgående leiligheter. Det skal legges vekt på fleksible og robuste løsninger. Det skal være en variert størrelse på leilighetene tilpasset forskjellige familiestørrelser. Det skal settes av areal til sportsbod i underetasje eller på bakkeplan.

4.8 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.

4.9 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. Det skal ikke være offentlig anlegg over underjordiske parkerings-anlegg.

Masser som skal brukes på utearealer planlagt brukt til lek og opphold, skal tilfredsstillende normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

4.10 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 offentlige parkeringsanlegg.

4.11 Bil- og sykkelparkering

Parkering skal anlegges i offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg innenfor felt K3, BK1, BK3 og BK4. Parkering skal fortrinnsvis legges under bakken. I felt K3 skal all parkering legges under bakken.

Parkeringsanleggene skal dimensjoneres for 0,9 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA. For svømmeanlegg og tilsvarende publikumsrettede virksomheter regnes en parkeringsdekning på 0,5 parkeringsplasser pr. 100 m² BRA. Anleggene skal dekke behovet innenfor alle byggeområdene i denne planen.

5 % av plassene skal tilrettelegges for ladestasjoner for EL-bil. Antall parkeringsplasser fordeles slik:

Felt navn	Antall parkeringsplasser	Skal dekke parkering for følgende felt
K3	690	K1, K2 og K3
BK1	360	BK1
BK3	500	BK2 , BK3
BK4	600	BK4, B1, B2

Tabell 4.1

5 % av parkeringsbehovet skal reserveres for parkering for bevegelseshemmede. Disse plassene kan plasseres nær hoved- og personalinngang. Ut over dette skal det kun tilrettelegges for varelevering og kortest mulig henting og bringing innenfor delområdene.

Det skal anlegges minimum 4 sykkelparkeringsplasser pr 100 m² BRA næringsareal. Disse skal plasseres innomhus eller på egne overdekkede plasser.

Det skal være minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m² BRA bolig. Disse skal plasseres innomhus eller på egne overdekkede plasser.

Det skal settes av plass for miljøstasjoner i tilknytning til offentlige parkeringsanlegg.

4.12 Adkomstgater innenfor delfeltene

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.

4.13 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.

Kontorbebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres langs med vei V1 og slik at støyen for boligområdet bak dempes. Det er satt av plass i rabatt mellom vei V1 og byggeområdene for evt. ytterligere støyskjerming.

4.14 Massehåndtering

Byggeområdene skal heves til ca 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

Formålsgrense gjelder som byggegrense mot samferdselsformål. Mot friområdene skal det legges inn overgangssone mellom privat og offentlig område.

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

1.etasje for alle bygg som vender mot hovedgate, kollektivanlegg og torg, skal utformes med høyere etasjehøyde dvs. 5 m tilpasset flerbruk av lokalene.

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	Andel bolig i %	% - BRA	Maks høyde m
K1	40	170 (221*)	22
K2	30-40	170 (278*)	22
K3	30-50	170	22
BK1	30-40	170	22
BK2	30-50	170	22
BK3	40-50	170	22
BK4	30-60	170	22
B1	100	60	11
B2	100	120	15/27

Tabell 5.1

* Ved utnyttelse til folkebad

5.2 Boligområde B1 og B2

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.

Innenfor felt B1 og B2 tillates rekkehus og boligblokker.

Maksimal byggehøyde for B1 skal ikke overstige 11 m. Maksimal byggehøyde for felt B2 er henholdsvis 15 m og 27 m som angitt på plankart. Ved detaljregulering av felt B2 skal det vurderes å ta hensyn til en gjennomgående siktlinje fra Scenerommet til Vaulen bade plass.

Utbygging av B1 og B2 krever utfylling i sjø. B1 kan kun bebygges dersom utfylling av friområde i sjø er gjennomført eller det kan dokumenteres at det er tilstrekkelig friområde til å forsvare utbyggingen på land.

5.3 Felles bestemmelse for næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse skal hovedsaklig lokaliseres mot overordnet veinett dvs. kjørevei T7 i kommunedelplanen mot sør, kollektivakse, vei V1, V2 og V3.

Der det er angitt kontor, tillates areal- og arbeidsplassintensiv, kunnskapsbasert virksomhet, både kontorbasert virksomhet, men også lettere produksjon tilknyttet laboratorie- eller høyteknologisk virksomhet. Utover dette tillates servicefunksjoner og andre funksjoner knyttet til kultur, rekreasjon og fritid. 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 lokalisert i tilknytning til kollektivaksen, og matvarehandel ved kollektivstopp i forbindelse med utbygging av BK3 og BK4.

5.4 Kombinert bebyggelse felt K1 og K2

Innenfor K1 eller innenfor K2 kan det anlegges svømmeanlegg. Sammen med svømmeanlegg tillates andre tilknyttede idrettsfunksjoner, konferansesenter, hotell og kontor, publikumsrettet tjenesteyting, servicefunksjoner (nærservice) og andre funksjoner knyttet til kultur, rekreasjon og fritid. Det kan bygges inntil 30 000 m² bruksareal BRA for svømmeanlegg med tilhørende næringsvirksomhet m.m. For svømmeanlegg regnes ikke tenkte plan med i bruksarealet BRA. Dersom det ikke bygges svømmeanlegg skal utnyttelsesgraden maksimalt være 170 %-BRA.

I felt K1 tillates i tillegg forretning/handel innenfor maksimalt bruksareal jfr. § 5.3. Innenfor K1 og K2 kan det i tillegg bygges inntil 30-40 % boliger innenfor maksimalt oppgitt bruksareal.

Det skal redegjøres for lokalisering av svømmehallanlegg i detaljreguleringen, basert på analyser av potensial som signalbygg, forhold til lokalklima, siktforbindelser, vern av tårnet og offentlig tilgang til bygg og friområde. Det skal vektlegges høy arkitektonisk og byplanmessig kvalitet ved valg av løsning. Se krav i § 2 detaljregulering. Det skal tilrettelegges for gode medvirkningsprosesser i utformingen av anlegget

Bebyggelsen innenfor K1 og K2 skal utformes slik at viktige gangforbindelser og siktlinjer langs scenerommet mot Vaulen og Ryfylke ivaretas. Bebyggelsen i K1 og K2 skal henvende seg mot offentlig torg. Det skal legges vekt på gode gangforbindelser til friområde F5 og promenade fra scenerommet og langs med sjøen mot øst. Det skal sikres offentlig tilgang til sjøen og til kollektivholdeplass.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 22 m innenfor felt K1 og K2. Bebyggelsen i felt K1 skal trappes ned mot torg 3.

5.5 Tjenesteyting – skråtårnet – bevaring av kulturmiljø

Skråtårnet tillates brukt til forsamlingslokale, utstillinger og lignende.

Skråtårnets eksteriør og hovedstruktur skal 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 K1 eller K2, for å gi bedre adkomst til bygningen. Gangbro eller tilbygg skal utformes slik at skråtårnet fremheves og bevares som historisk element. Se også § 9.2.

5.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål felt K3

Innenfor området tillates etablert bolig, barnehage og kontor. Ut over dette tillates nærservice og forretning i 1. etasje vendt mot gate og kollektivgate. Det skal anlegges offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg som i sin helhet legges under bakken.

Innenfor felt K3 skal det anlegges barnehage med inntil 1500 m² BRA. Det skal sikres et minimums størrelse på uteareal reservert for barnehagen på 3000 m². Det tillates ikke bebyggelse under dette utearealet.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 22 m.

Eksisterende pumpestasjon skal skiftes ut med nytt svingkammer (kommunalteknisk anlegg). Det er nødvendig med et areal tilsvarende 15 x 15 m. Deler av dette skal overbygges med bygg inntil 6 m høyde. Det kommunaltekniske anlegget kan bygges før området detaljreguleres. Det skal tilstrebes at kommunalteknisk anlegg kan integreres i senere bebyggelse. Adkomst kan skje via friområdets turveier.

5. 7 Kombinasjon bolig/kontor felt BK1, BK2, BK3 og BK4

Innenfor området tillates etablert kontor og bolig. Det tillates ikke boliger i 1 etasje ut mot samlevei V1 og V2. I 1. etasje tillates nærservice. Forretning tillates i felt BK3 og BK4 i 1. etasje mot kollektivakse i samsvar med § 5.2. Innenfor BK1, BK3 og BK4 skal det anlegges offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg.

Innenfor felt BK4 skal 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.).

Det skal settes av plass til publikumsrettede funksjoner i 1. etasje for kontorbebyggelsen.

Det skal etableres offentlig tilgjengelige gangforbindelser som vist på plankartet, gjennom delområdene og til tilstøtende friområde og gang- og sykkelveier.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 22 m.

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

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6. 1 Samferdselsanlegg

Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg 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.

Udergangene 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.

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 syklister. Undergangene skal ha påmalte midtlinjer mellom sykkelfeltene for å skille sykkelretningene.

Alle samferdselsanlegg innenfor planområdet anses som offentlige anlegg.

6.2 Kollektivanlegg

Innenfor området skal det etableres kollektivfelt eller bane for bybane/buss, holdeplasser, perronger, ramper, kulvert etc. som er nødvendig for banen. Arealet for bane skal beplantes og inngå i en parkmessig sammenheng.

6.3 Torg

Innenfor torg 3 tillates anlagt kjølevannskum med tilhørende bygg. Bygg over bakken skal plasseres i tilknytning til byggeområde K1/K2 eller K3, evt. som frittstående bygg på "torget", men da som en del av et større servicebygg.

Kai langs med torg 3 skal opparbeides med tanke på fremtidig hurtigbåtanløp.

Felt torg 1 og torg 2 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 K3 og til felt BK3/ BK4 i nord.

Sporadisk adkomst til evt. oppstillingsplass for TV overføring knyttet til svømmeanlegg tillates over torg 2 og torg 3.

7 § Grønnstruktur

Endelig fastlegging av avgrensning mellom formålene grønnstruktur og friluftsområde i sjø fastlegges i godkjent overordnet landskapsplan. Sjøbad kan lokaliseres innefor felt F5 og F6.

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 anlegges i henhold til kommuneplanens bestemmelse om uterom og lekeplasser, sentralt lekefelt, 2 ballbaner henholdsvis innenfor felt F3 og F6, beplantningssoner og buffersoner mot bebyggelsen, samt leke- og oppholdssteder for alle aldersgrupper. Lokalklimatiske forhold skal vurderes og være førende for plassering av levevegetasjon. Frisikt mot sjøområdene skal ivaretas. Ballfeltene skal ligge på terreng og ha tilknytning til offentlig g/s-vei.

Innenfor felt F1 skal det anlegges rampe fra undergang under tilførselsvei V1 langs jernbanen.

Hovedgangveier er angitt på plankartet som turvei. Disse skal ha minimum 4 m bredde slik at konflikter mellom gående og syklende minimeres og gangveiene skal dimensjoneres for kjøring med utrykningskjøretøy.

Innenfor felt F1 skal det anlegges rampe til undergang U.

Innenfor felt F2 og F3 tillates adkomst på gangvei til kommunalteknisk anlegg/pumpestasjon innenfor felt K3.

Innenfor felt F7 og F8 tillates kulverter i tilknytning til bybane under bakken.

Grønnstrukturen anses som offentlig anlegg.

8 § BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

8.1 Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsoner

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

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 inn mot friområde F5 og F6. Krav til nødvendig vannkvalitet kan kreve lukket badedam.

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

8.2 Ferdsel

Eksisterende spuntkaier må sikkes mot utrasing. Dette kan skje ved hjelp av tilfylling av masser. Det tillates fylt ut masser i sjø for å holde spuntkaiene 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

Skråårnets eksteriør og hovedstruktur skal bevares. Skråårnet er fundamentert på en holme, kalt Nautholmen. Denne resten fra tidligere landskap skal i størst mulig grad bevares og ikke planeres ut. Se ellers § 5.4.