

Bestemmelser for plan 2631. Detaljregulering for Støperigata 18, Storhaug bydel.

Vedtatt av Stavanger bystyre 30.09.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger og tilhørende funksjoner (parkeringskjeller, samferdselsanlegg, lekeplasser, m.m.) og park med hovedgangforbindelse. Det legges til rette for publikumsrettet virksomhet i eksisterende bebyggelse.

§ 2. Fellesbestemmelser

2.1 Utforming

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming med gode arkitektoniske og materialmessige kvaliteter.

Minimum 60 % av boligene skal være tosidige belyst og/eller gjennomgående.

Konvertering av balkonger til innglassede vinterhager tillates ikke.

Der p-anlegg eksponeres som fasade mot offentlig parkrom skal fasademateriale trekkes helt ned til bakken. Eksponert ubehandlet rå betong tillates ikke.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Områder nær sjøen må utformes med tanke på sikkerhet for barn.

2.2 Miljø

Masser som skal brukes på utearealer tilrettelagt for lek og opphold skal tilfredsstillende gjeldene retningslinjer fra Klima- og forurensningsdirektoratet.

2.3 Universell utforming

Uteområdene skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Nye bygg og utearealer skal plasseres slik at det i minst mulig grad er behov for avbøtende tiltak og spesialløsninger for å ivareta universell utforming.

2.4 VA-plan

Det skal utarbeides en VA-rammeplan, som viser vannforsyning, avløpshåndtering og overvannshåndtering i området. Planen skal godkjennes av kommunen før det gis rammetillatelse.

Pumpestasjon skal plasseres som vist i Oversiktsplan VA datert 04.12.2018. Det må settes av tilstrekkelig areal for parkering av servicekjøretøy til pumpestasjonen. Det skal være egen inngang til pumpestasjonen fra gateplan, og servicebiler må kunne rygge inn til stasjonen. Området ved pumpestasjonen må ha tilstrekkelig areal til at kjøretøy skal kunne snu. Endelig plassering kan justeres i dialog med kommunen.

2.5 Sikring mot tilbakeslag i avløpssystem

Avløpssystem skal sikres mot tilbakeslag.

2.6 Støy

Ved søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon av støyforhold og beskrives nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Det tillates maksimum støynivå på 55 dB på private balkonger og takterrasser.

2.7 Parkering

Parkering til boliger skal plasseres i fellesanlegg under bakken eller under bebyggelse.

Bilparkering

Det skal etableres maksimalt 0,5 parkeringsplasser pr. boenhet for felt B1 og maksimalt 1,2 plasser pr. boenhet for felt B2, inkludert gjesteparkering. Ved tilrettelegging for bildeleordning kan andelen parkering per boenhet reduseres.

Min. 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede.

Ladepunkter for el-bil skal etableres for 10% av det totale antallet. Det legges opp til at det skal være kapasitet samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle boligparkeringsplasser, slik at de beboerne som ønsker det enkelt kan få satt opp ladepunkt for egen regning.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Sykkelparkering skal fortrinnsvis plasseres nær inngangsparti, i overdekket og/eller i låsbar sone.

Det tillates sykkelparkering i to høyder. Ladepunkter for el-sykkel skal etableres for 10% av det totale antallet.

2.8 Lekeplasser

Kvartalslekeplassen skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen og i samsvar med norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Lekeplasser skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og varierte aktivitetsmuligheter tilpasset brukere med ulikt funksjonsnivå og ulike aldersgrupper. Utformingen skal bygge opp under sjøparkens karakter.

Endelig avgrensning av kvartalslekeplass fastsettes i utomhusplan og rammetillatelse.

Sandlekeplasser skal etableres innenfor felt f_L1 og f_L2 og opparbeides med materialer av god kvalitet. Harde flater tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig. Solforhold skal dokumenteres i utomhusplanen.

Der det er nødvendig å skjerme for visuell kontakt mellom boenheter og lekeplass som ligger nær hverandre skal det etableres vegetasjonsskjerm. Lekeplasser skal ha god tilgjengelighet for barnevogner og oppholdsmuligheter for voksne.

2.9 Uterom

Det skal være tydelig definerte overganger mellom offentlige og private uterom;

Private hager skal skjermes med hekk og/eller gjerde med maks. høyde 1,5 meter.

Utearealene skal utformes med vekt på god landskapsarkitektur og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer.

Vegetasjonen skal være variert med tanke på årstidsvariasjon og det skal tilrettelegges for beplantning av større trær, insektsvennlig beplantning og spiselige vekster, som bærbusker, epletrær og lignende. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper. Artene fremgår av Artsdatabankens rapport "Fremmede arter i Norge- med norsk svarteliste".

Uteoppholdsarealer skal i hovedsak ikke være brattere enn 1:3, med mindre det er brukbart for lek og opphold (eksempelvis akebakker, amfi, etc.)

2.10 Renovasjon

B1: Boligenes renovasjonsanlegg skal løses med nedgravde avfallsbeholdere innenfor felt f_RA på plankartet.

B2: Boligene skal fortrinnsvis benytte anlegg o_RA i Vindmøllebakken (2475P).

K/T/B: Renovasjonsløsninger tillates plassert på o_Torg.

Retningslinjene for Stavanger kommune skal legges til grunn for utformingen.

2.11 Overvann

Overvannshåndtering skal i størst mulig utstrekning skje gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne nyttes. Stedstilpassede løsninger skal etterstrebnes.

Overvann fra B1 og B2 skal i størst mulig grad ledes ut i sjøparken.

2.12 Energi og miljø

Fjernvarme skal legges til grunn for valg av energiløsninger.

Før igangsettingstillatelse gis må eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg være avklart

2.13 Nettstasjon

Det skal etableres av nettstasjon/trafo i felt B1. Den må ha tilfredsstillende ventilasjon og direkte kjøreadkomst for lastebil hele døgnet.

2.14 Leilighetssammensetning og bokvalitet

Felt B1 og B2 skal til sammen tilby et spekter av boligtyper, og sikre etablering av familievennlige boliger i ulike størrelser.

Planområdet kan inneholde maksimalt 171 boenheter.

Boligstørrelser skal være minimum 40 m² BRA.

Minimum 50% av boligene skal ha minimum 3 rom.

Andelen boliger med 4-rom skal være høyere enn 40%

Innenfor planområdet tillates ikke bestående boligheter oppdelt til flere boligheter. Det tillates ikke ensidig belyste boliger mot nord.

Alle boenheter skal ha privat uteplass på minimum 4 m². Balkong/forhage/markterrasse skal utformes og skjermes med tanke på gode mikroklimatiske forhold (vind, regn, støy og solforhold).

Innenfor felt B1 og B2 skal det etableres minimum 140 m² areal fellesfunksjoner for bolig (eksempelvis felles verksted for sport/hobby, forsamlingslokale, overnattingsmulighet for gjester, miljøstasjon, badstue, etc). Fellesfunksjoner tillates eksponert i fasade.

§ 2.15 Uteoppholdsareal

Det er krav til 30 m² uteoppholdsareal per boenhet. Uteoppholdsareal benyttet til kvartalslekeplass i felt o_F1 kan inngå i dette. For øvrig kan maksimalt 15 % av kravet til boligene, beregnes i o_F1.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Utomhusplan

Ved første rammesøknad skal det foreligge samlet plan for hele planområdet mht. vann- og avløpshåndtering, overvannshåndtering og energiløsning. Det skal også foreligge samlet overordnet utomhusplan i målestokk 1:500. Denne skal vise plassering og avgrensning av kvartalekeplass og gangforbindelser fra B2 til parkeringsanlegget.

Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal det for det enkelte felt samt felter/formål utløst gjennom rekkefølgekrav knyttet til tiltaket innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. For felt f_L1 og f_L2 og eventuelle felles takterrasser skal det i tillegg foreligge planer som viser møbleringsprinsipp i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, kotehøyder, tykkelse på vekstlag, opparbeidelse av oppholdsarealer og faste elementer, lekeplasser, vegetasjon, belysning, sykkelparkering, gangveger, trapper, adkomst og kjøreveger, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, varelevering og renovasjon.

Opparbeidningen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før første igangsettingstillatelse gis.

Ved en trinnvis utbygging skal utomhusplanen vise ulike faser av opparbeidelse, inklusiv eventuelt behov for riggområde, midlertidige adkomstløsninger og hvordan krav til lekeplasser/utearealer ivaretas for hvert trinn.

Sammen med utomhusplanen skal det redegjøres for overvannshåndtering, avfallsbehandling, gangforbindelsenes dekke/materialitet og blå-grønn faktor.

Støyforhold skal dokumenteres ved innsendelse av utomhusplanen.

Det må dokumenteres at broer, brygger, kaier og fyllingskanter dimensjoneres for å tåle nødvendig belastning fra naturlig slitasje/ og klimatiske påkjenninger.

3.2 Anleggsplan

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og annen trafikk i planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise at trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og eventuelt avbøtende tiltak beskrives. Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

3.3 Miljøoppfølgingsplan

Søknad om tiltak innenfor planområdet skal inneholde en miljøoppfølgingsplan. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen.

Miljøoppfølgingsplanen skal blant annet vise hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte, samt hvordan tiltak skal formidles til berørte parter og naboer:

- Støv og luftforurensning som følge av grunnarbeid
- Støy
- Parkering, trafikkavvikling, trafikksikkerhet og adkomst i anleggsperioden.
- Massetransport og massedeponering

3.4 Områdestabilitet

Ved rammesøknad må det dokumenteres at det er tilfredsstillende områdestabilitet innenfor planområdet.

3.5 Sjø og grunnundersøkelser

Utfylling i sjø skal ikke skje før det foreligger tillatelse ihht. forurensingsloven og godkjenning av tiltaket ihht. havne- og farvannsloven. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser. Det skal også foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

§ 4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Utnyttelse og høyder

Maksimalt tillatt BRA innenfor planområdet til boligbebyggelse er 14 300 m².

Følgende areal medregnes ikke i BRA:

- Areal under terreng eller med uteoppholdsareal på lokk, og som benyttes til parkering, tekniske rom, tilfluktsrom, boder og trappe-/heisrom inngår ikke i beregning av BRA.
- Nettstasjoner og energisentraler inngår ikke i beregning av BRA.
- Utvendig overdekning av felles sykkelparkering inngår ikke i beregning av BRA.
- Bruksareal regnes uten tillegg for innlagte, teoretiske dekker der etasjehøyden overskrider 3 meter. Det tillates ikke senere innlagt nye dekker i bebyggelsen.

Maksimalt tillatt gesims og mønehøyde er angitt på plankartet.

4.2 Byggegrense

Balkonger tillates å krage inntil 2,5 meter ut over byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Unntak fra dette tillates i felt f_Gatetun hvor balkonger kan krage ut inntil 2,5 m. over formålsgrense med fri høyde over gjennomsnittlig terreng på min. 4 m.

4.3 Boliger (felt B1)

Bebyggelsen skal ha tydelige skrå tak på minimum 15 grader i ulike retninger, uten synlige takutstikk. Takterrasser skal være inntrukket i takflaten. Trappehus, heishus og større tekniske installasjoner skal integreres som en del av bygningskroppen. Mindre tekniske installasjoner over takflaten tillates.

Bebyggelsen skal bestå av 5 bygningskropper, ref. byggegrenser i plankart. Minste avstand mellom bygningskropper skal være 8 m. målt fra vegg/liv/balkong.

Bygg A, B, C og E skal være satt sammen av to forskutte bygningsvolumer. Bygningsvolumene skal oppføres med likeverdig grunnflate, ha takfall i ulike retninger og med høydesprang i henhold tabell under:

Bygg	Volum 1, maks. gesimshøyde	Volum 2, maks. gesimshøyde
A	K+29,5	K+26,5
B	K+32,5	K+29,5
C	K+32,5	K+29,5
D	K+26,5	
E	K+26,5	K+23,5

Hvert bygningsvolum skal ha en variasjon, i form av farge, materialitet og/eller sprang i fasaden der det er satt sammen med et annet bygningsvolum. Hvert bygningsvolum skal fremstå selvstendig med et fasademateriale som dekker hele volumet og er trukket helt ned til bakken. Det skal benyttes robuste fasadematerialer med god tilpasning til stedet og omgivelsene. Hovedmateriale skal være tre eller tegl.

Balkongene skal i sin helhet harmonere med bygningsvolumets fasade og form. Inngangspartier skal legges mot gårdsrom.

4.4 Boliger (felt B2)

Bebyggelsen skal ha rekkehustypologi. Boligene skal ha saltak med min. 35 graders vinkel. Hovedmateriale skal være tre. Det tillates etablert boder under gang/trappeforbindelse, avgrenset av byggegrenser mellom bebyggelse i B2, forutsatt at hensyn til gangforbindelse mellom bebyggelse i B2 blir ivarettatt.

4.5 Område for kontor/tjenesteyting/servering (Felt KTB)

Første etasje skal ha en publikumsrettet funksjon. Kontorvirksomhet i øvrige etasjer tillates.

4.6 Renovasjonsanlegg (f_RA)

Nedgravde avfallscontainere tillates etablert innen f_RA.

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

Alle samferdselsarealer skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Sør-Rogaland. Offentlig vegarealer skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten.

5.1 Lervigsveien (o_Kjøreveg, fortau, annet vegareal)

Trafikkarealer skal:

- inneholde kjøreveg, 2,5 m fortau og kantsoner med beplantning og/eller eventuell fortausutvidelse og/eller skråningsutslag.
- opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten.
- for å kompensere for stigningsforhold 12,5% skal det i samarbeid med vegmyndigheten etableres særlige tiltak for å oppnå god tilgjengelighet. For som eksempel rekkverk i støttemur.

Der det er behov kan utformingen tilpasses en etappevisutvikling av området. Plassering vist i plankart kan justeres i detaljprosjektering, men fortaubredde skal ivaretas.

5.2 Torg (o_Torg)

Torget skal ha beplanting og en trerekke langs det som i dag er den vesentlige delen av Støperigaten som knyttes sammen med en fortsettende trerekke i Sjøparken (o_F1). Eksisterende trerekke langs Støperigaten skal videreføres. Videre skal det være belysning og bymøbler som legger til rette for opphold.

Dekket skal være kjørbart og visuelt markere torget som en plassdannelse. Uteservering, varelevering, renovasjonsløsninger og maks 2 plasser for besøksparkering tilknyttet felt K/T/B tillates.

5.3 Gatetun (f_Gatetun)

Arealet skal:

- utformes som forplass til boliger i felt B1
- utformes med offentlig karakter
- ivareta nødvendig adkomst til p-anlegg, tilkomst til tekniske anlegg, mm.
- ha trafikktrygg gangforbindelse med 2,5 m. bredde, i direkte tilknytning mellom fortauet i Lervigsveien og parken.

Arealet skal benyttes til oppstillingsplass for renovasjonsbil. Oppstillingsplass og snuhammer skal opparbeides i henhold til kommunal norm. Renovasjonsbil snur og har oppstillingsplass på gatetun.

§ 6 Friområder – park (felt o_F1, o_F2 o_FS1)

Utformingen av o_F1, o_F2 og o_FS1 skal sees i sammenheng med hverandre, og bidra til en variert og helhetlig utforming av parken/hovedgrøntdraget. Områdene skal være offentlig/offentlig tilgjengelig, og opparbeides som rekreative oppholds- og aktivitetsplasser for ulike aldersgrupper og tilrettelegges for ulike møter med vann.

Anlegg som øker områdenes kvalitet i forhold til opplevelse og bruk (lekeområder, bryggeanlegg, etc.), kan tillates. o_F1 skal inneholde landskapselement med referanse til dokkens historie. Dette skal fremstå som et symbolsk element i Sjøparken, og ikke framstå som en romlig barriere i landskapet.

Sjøparken (o_F1) skal ha minimum 60% andel vegetasjon/blå-grønne flater. Grønnstruktur/park skal opparbeides iht. godkjent utomhusplan

6.1 Gangforbindelse til Dokksmauet

Det skal etableres en gangforbindelse med trapp mellom «Sjøparken» i friområdet (o_F1) og Dokksmauet.

6.2 Overordnet gangforbindelse/promenade

Det skal etableres en allment tilgjengelig forbindelse med minimum 3,5 m bredde gjennom parken (o_F1, F2 og o_FS1). Forbindelsen skal opparbeides som en sammenhengende promenade som knytter planlagt havnepromenade i sør-øst og nord-øst sammen med vestre parkdrag og torg.

Forbindelsen tillates fritt plassert gjennom parken, vannkanten og over/på vannflaten.

Utformingen skal være av god arkitektonisk kvalitet. Hovedforbindelsen gjennom parken skal være belagt med fast dekke (betong el.l.), mens sekundærforbindelser kan utformes med mykere underlag som f. eks grus. Langs/over vannet skal promenaden ha innslag av tredekke.

Stedvise partier skal legge til rette for opphold, nedtrappinger og nærkontakt med vannflaten.

Gangforbindelser på land skal ha tilgjengelighet for vedlikehold og brøyting, og skal opparbeides i tråd med prinsippene i illustrasjonsplanen.

6.3 Sjøpark (o_F1)

Tidevann og regnvann skal inngå som hovedelement i parkutformingen og skal håndteres med fokus på merverdi i form av bl.a. biodiversitet og bruk av åpent overvann som ressurs. Sjøparken skal ha flere vannelementer som gir mulighet til vannlek og ulike møter med vann.

Ved Støperigata skal det være et vannspeil tilknyttet et lukket sirkulasjonsanlegg med kunstig tilførsel av vann.

I strandsonen skal Sjøparken ha tidevannsled og bryggeanlegg som gir mulighet for nærkontakt med sjøen. Kajakkopptrekk, stupebrett, badehus/badstue etc. tillates.

Det skal fortrinnsvis velges beplantning som er stedegen og/eller robust med tanke på sjønærhet, saltsprøyt og vind.

Det skal plantes minst 40 trær i området og sikre en «allèutforming» med siktlinjer fra Støperigaten mot sjøen. Ved Støperigaten videreføres trerekken langs østlige siden og ny trekke etableres i den vestlige delen av Støperigaten i sammenheng med trekken i Torg (o_Torg).

6.4 Friområde i sjø (o_FS1)

Gangforbindelse på/over vannet tillates, som forlengelse av gangforbindelsen gjennom sjøparken. Det tillates etablert brygger med nedtrapping mot vannet, som gir mulighet for sørvendt opphold og nærkontakt med vannflaten. Kajakkopptrekk, badehus og mindre anlegg som bygger opp under bruk og aktivitet i sjøkanten tillates.

Det skal legges opp til fortøyningspunkter for småbåt på egnede steder langs bryggen. Sjøfronten i Spilderhaugsvika (Fiskebrygge og Havnepromenade) skal ha heldekkende kledning ned til normal vannstand. Det skal samtidig etableres kryssholdt/pollerter for korttidsfortøyning av mindre fritidsfartøyer mm. (For eksempler se Sandnes Indre Havn ved rådhuset og Sandnes Sparebank).

Det skal etableres belyste redningsstier langs sjøsiden hvor laveste trinn er 0,5 meter under laveste vannstand. Stigene skal maksimalt ha 25 meter avstand fra hverandre. Stigene skal ikke ligge utenpå skjørt/kledning men være integrert i skjørt/kledning.

6.5 Gangbro

Som del av den overordnede gangforbindelsen gjennom parken/hovedgrøntdraget skal det etableres en gangbro. Forbindelsen skal i hovedsak være plassert innenfor området merket «Bru» på plankartet. Oppholdssoner og bryggeanlegg med nedtrapping til vannet tillates plassert i tilknytning til gangbroen, også utenfor området merket «Bru» på plankartet.

§ 7. Hensynssone (Bevaring kulturmiljø, flomfare)

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Før planer eller søknader om tiltak godkjennes skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeuttrykk, takform, volumer og detaljer. Riving tillates ikke.

7.2 Hensynssone flomfare (H320)

Det skal sikres at bølger som slår inn over land lett renner tilbake til sjø, og ikke magasineres opp eller hindres. Arealer som ligger nærmere sjøen enn 12 m skal sikres mot fare for oppskylling opp til kote +2,06. Inngangspartier og innkjøringer må utformes slik at de kan motstå et vannivå på kote +2,06.

Det skal foreligge en vurdering av mulighet for kombinasjon av ekstreme bølger og ekstrem stormflo før endelige nivåer blir satt. Beregning av overskyllingsrate skal beregnes etter EurOtop Manual. Utforming av flomsikringstiltakene må avklares i detaljprosjekt og må sendes inn til kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

For underetasjer må bunnplater og yttervegger opp til minst kote +2,06. utføres i vanntett betong og dimensjoneres for oppad-/innadrettet vanntrykk til dette nivået. Det kan etableres pumpesumper under ordinært gulvnivå.

§ 8. Bestemmelse til bestemmelsesområder

8.1 Parkering under terreng (Bestemmelsesområde #1)

Parkering under nytt terreng skal lokaliseres innenfor (Bestemmelsesområde) #1.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse etter pbl §20 skal følgende tiltak være gjennomført og godkjent av kommunen:

- Teknisk plan for fordrøyning og bortledning av overvann.
- Nødvendig eiendomsdannelse
- Miljøoppfølgingsplan

Før det gis rammetillatelse skal Ryfylkegata vest for Avaldsnesgata og Haugesundsgata vest for Avaldsnesgata, inkludert vann- og avløpsanlegg, være sikret opparbeidet.

9.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende tiltak være gjennomført og godkjent av kommunen:

- Teknisk plan for kommunalteknisk anlegg (vei, veilys, vann og avløp) innenfor planområdet.
- Utomhusplan jf. 3.1
- Utforming av flomsikringstiltak

9.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse til boliger i felt B1 og B2 skal parkens hovedområde i felt o_F1 med tilhørende bryggeanlegg felt o_FS1 være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse av boliger i B1 og B2 skal kvartalslekeklass i felt o_F1 være opparbeidet.

Innenfor felt B1 og B2 skal utomhusanlegg i direkte tilknytning til ny bebyggelse være ferdig opparbeidet før den respektive bygningen tas i bruk.

Dersom det søkes brukstillatelse i vinterhalvåret skal vegetasjon og beplantning senest etableres påfølgende vekstsesong.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B1 skal offentlige trafikkområder og sideareal (o_KV, o_SF, f_gatetun, o_AVG1-3) i Lervigsveien, inkludert vann- og avløpsanlegg, være opparbeidet foruten siste asfaltlag på vei dersom den benyttes som anleggsvei i byggefasen. Siste asfaltlag legges før offentlig vei overtas av kommunen.

Før det gis brukstillatelse for boliger i felt B1 og B2 skal felt o_Torg inkludert vann- og avløpsanlegg i Støperigata være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B2 skal Dokksmauet opparbeides i tråd med gjeldende plan og trappeforbindelse mellom Dokksmauet og o_F1 være opparbeidet.

Det tillates midlertidig adkomst til gnr./bnr. 52/550 så lenge det drives virksomhet i eksisterende bebyggelse. Adkomsten kan justeres i forbindelse med opparbeidelsen av o_F1.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vedlegg 1. Illustrasjonsplan

Vedlegg 2. Oversiktsplan VA, Hovedløsning VA, 04.12.2018. Tegning HB 001

Vedlegg 1. Illustrasjonsplan – prinsipp gangforbindelser jf. 6.2



Vedlegg 2. Oversiktsplan VA, Hovedløsning VA, 04.12.2018. Tegning HB 001 jf. 2.4

