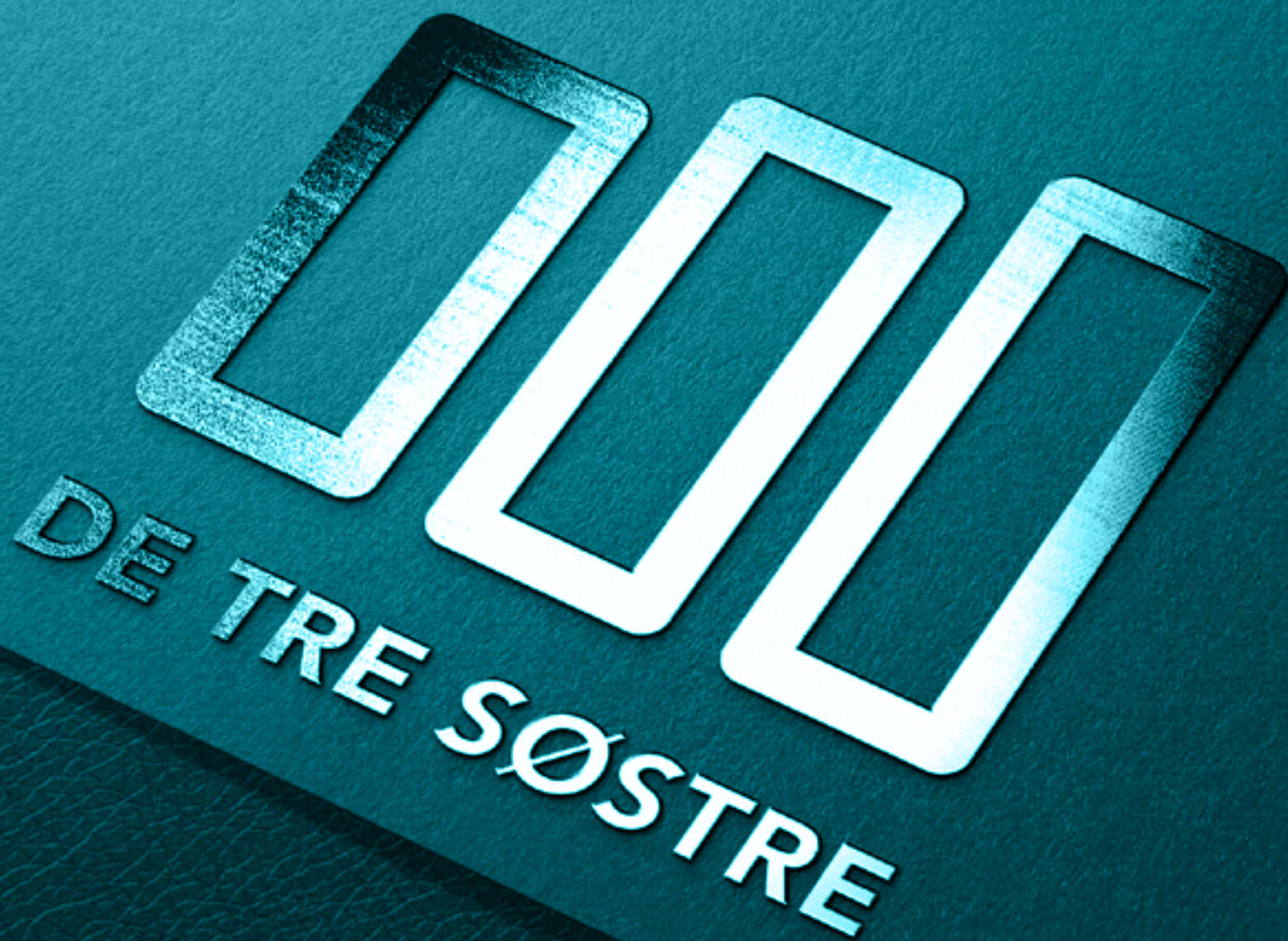


TRE ULIKE SØSTRE, TRE UNIKE BYGG



REGULERINGSPLAN
M/BESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN M/BESTEMMELSER

ILLUSTRASJONSPLAN / PLANKART NIVÅ 2 / PLANKART NIVÅ 1 / BESTEMMELSER

ILLUSTRASJONSPLAN



KANALB
Illustrasjonsplan tak
Dato: 11.12.2020

Rev. 10.08

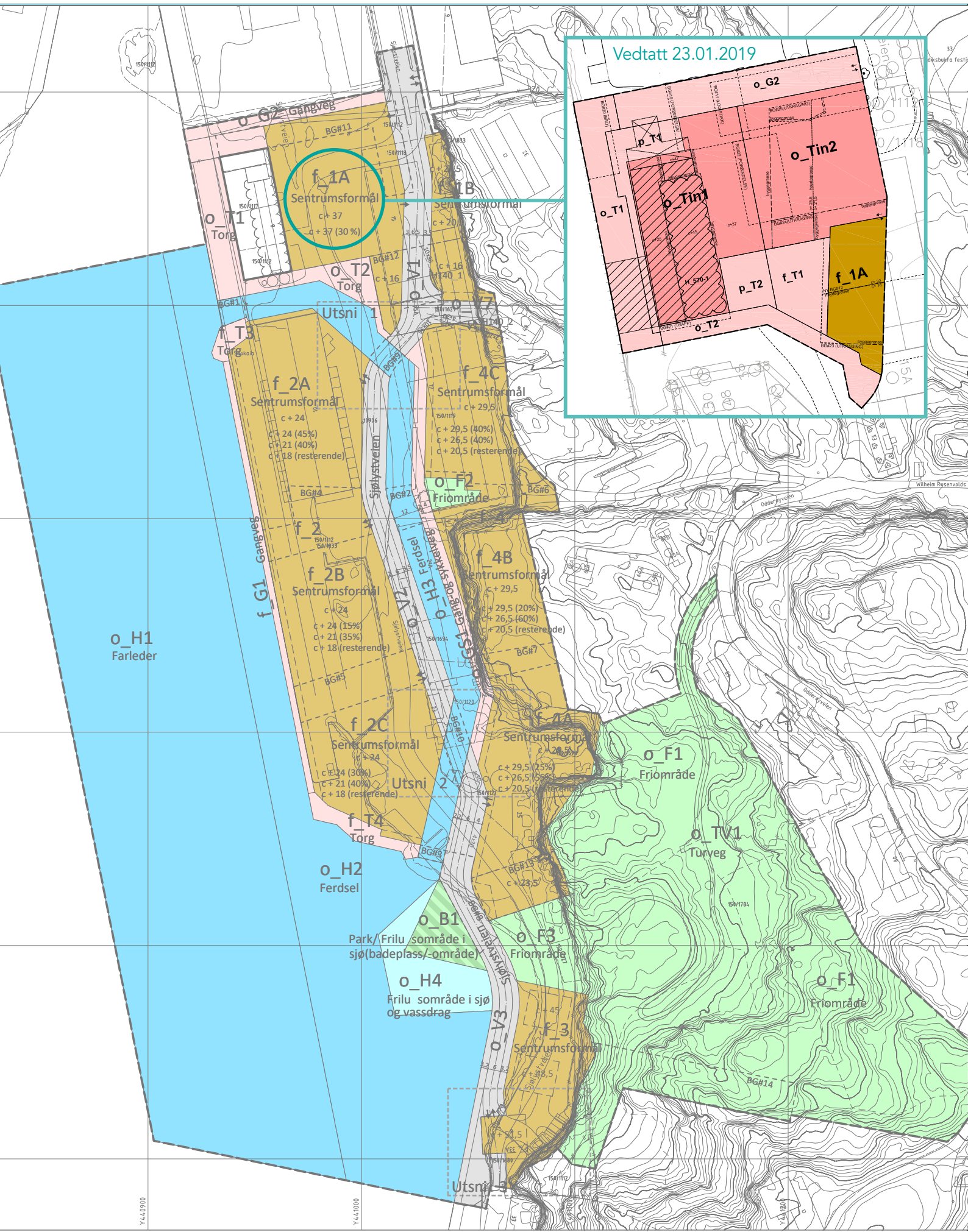
Kulturkv

Rev. 05.11

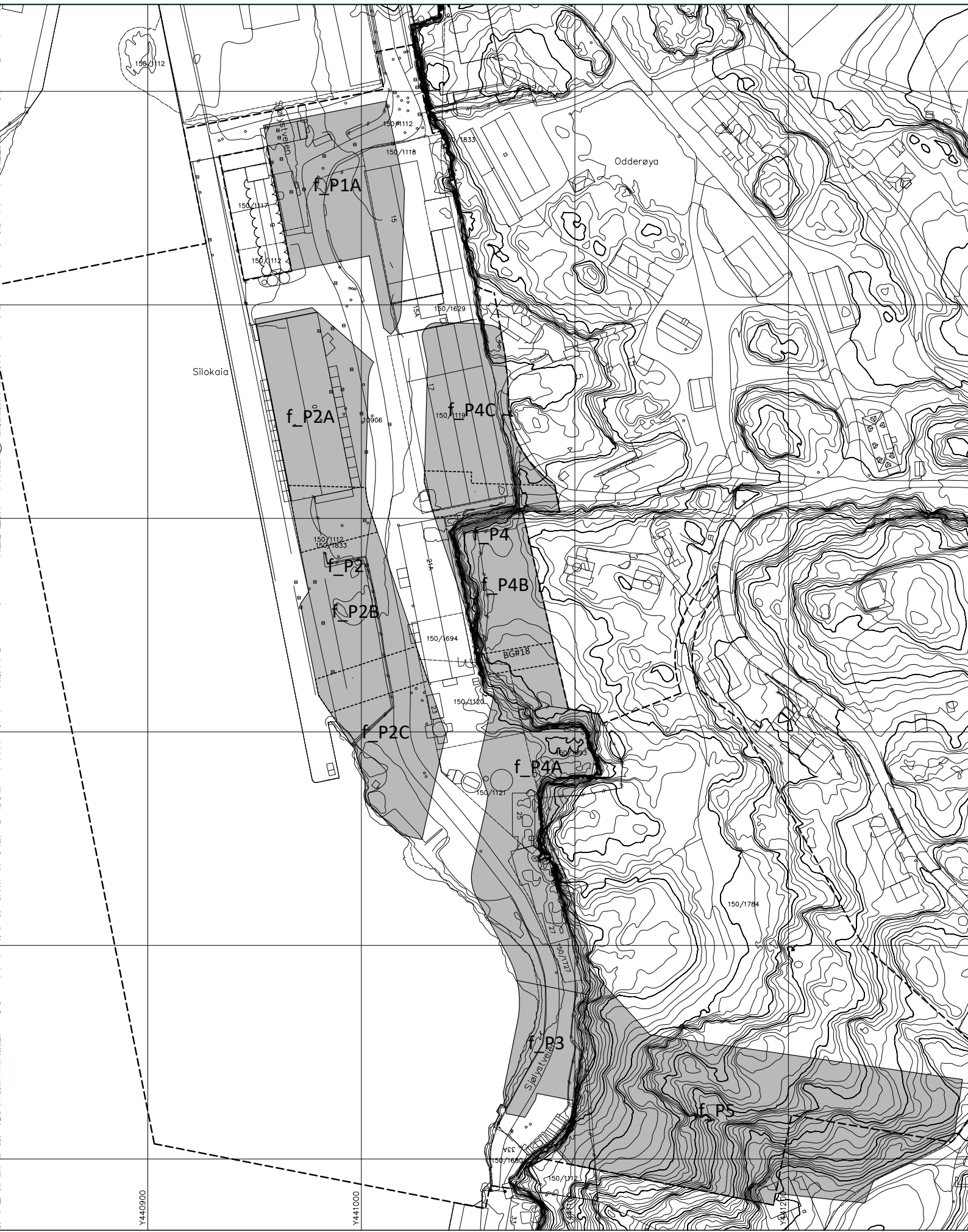
Ending utstre

Felt

PLANKART NIVÅ 2



PLANKART NIVÅ 1



BESTEMMELSER

Plan nr.: 1400

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
SILOKAIA FELT F_1A M.FL. - DETALJREGULERING

1 Arealformål

Området reguleres til:
Vertikalnivå 1 - under terreng
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Parkeringshus/-anlegg (inkluderer sykkelparker-
ing, boder, lager og tekniske rom) p_PTin1, f_PTin-
2, f_P1A, f_P2A, f_P2B, f_P2C, f_P3, f_P4A, f_P4B,
f_P4C, f_P5.

Vertikalnivå 2 - på terreng:
Områder for bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål f_1A - f_4C
- Offentlig tjenesteyting o_Tin1 – o_Tin2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg o_V1- o_V7
- Torg o_T1, o_T2, f_T1,
f_T3, f_T4, p_T1, p_T2
- Gang- og sykkelvei o_GS1
- Gangvei f_G1, o_G2

Grønnstruktur
- Friområde o_F1, o_F2, o_F3
- Turvei o_TV1
- Badeplass/Friluftsområde i sjø o_B1

Område for bruk og vern av sjø og vassdrag
- Ferdsl o_H2, o_H3
- Farled o_H1
- Friluftsområde i sjø o_H4

2 Fellesbestemmelser

2.1 Utforming
Bebyggelse, utearealer/ byrom og samferdsels-
anlegg skal gis en bymessig utforming av høy
arkitektonisk kvalitet og utformes slik at disse sam-
spiller både estetisk og bruksmessig. Utomhus-
anlegg skal utformes slik at det etableres gode
overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende
områder.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning mot
Odderøya. Områder regulert til sentrumsformål

skal ha et tydelig grønt preg i tråd med prinsipper
for plassering, utforming og arealstørrelser i illu-
strasjonsplan datert 11.12.2014. Bebyggelsen skal
plasseres slik at anbefalinger i vindanalyse datert
01.10.2014 ivaretas.

2.2 Bruk
Alle byrom og viktige forbindelser i/gjennom
planområdet, herunder park/grønnstruktur, prome-
nader, tursti, torg, gangforbindelser i gårdsrom
og gaterom skal være allment tilgjengelige og ha
mulighet for opphold.

2.3 Utforming – offentlige arealer
Offentlige samferdsel/utomhusarealer skal gis en
helhetlig og høy standard på møblering, belegg,
beplantning og belysning i tråd med prinsipper for
plassering, utforming og arealstørrelser i illu-
strasjonsplan datert 11.12.2014. Oppdatert illu-
strasjonsplan datert 10.08.2018 gjelder for felt o_Tin1,
o_Tin2 og f_1A, med tilhørende samferdsels-
arealer. Arealene skal planlegges og utformes i sam-
svar med kommunens gjeldende normaler for
utomhusanlegg, veinormal og VA-norm. Material-
bruk skal være i samsvar med kommunens normaler
for sentrumsarealer/Kvadraturen.

2.4 Utomhusplan og teknisk plan for offentlige arealer
Det skal utarbeides samlet, overordnet utomhus-
plan og teknisk plan for offentlige samferdsel - /
utomhusarealer; felt o_V1-o_V7, o_GS1, o_H3,
o_H4, o_B1, o_T1, o_T2, f_T3, f_T4, f_G1, o_G2,
o_TV1, o_F1, o_F2, o_F3. Planen skal godkjennes
av kommunen.

Teknisk plan skal vise løsninger for
- Samferdselsanlegg
- Teknisk infrastruktur
- Overvannshåndtering
- Belysning
- Ras- og fallsikring
- Omlegging av hovedledning til
renseanlegget i maks tre faser
- Veiadkomst opp til Odderøya

Overordnet utomhusplan skal vise:
- Gangarealer
- Anlegg for aktivitet
- Møblering
- Belysning

- Beplantning
- Ev. forstøtningsmurer
- Gammelt og nytt terreng
- Sammenheng med og avgrensning mot tillig-
gende felt for bebyggelse og samferdselsstruktur
- Utforming av kanalrommet, med snitt
- Terrengtilpasningstiltak mot friområder
- Redningsstiger fra sjø/kanal

2.5 Utomhusplan for delfeltene
f_1A-f_4C og o_Tin1 – o_Tin2
Det skal utarbeides utomhusplan for det enkelte
delfelt og tilstøtende offentlig areal. Planen skal
godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i
tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og
overordnet utomhusplan.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Nøyaktig høydeplan
- Vegetasjon/enkelttrær, terreng
og andre elementer
- Overvannshåndtering
- Gangforbindelser
- Tykkelse på vekstlag
- Terrengbearbeiding, høydesetting og
overganger mot tilstøtende områder
- Utforming av lokk i overgang mellom
bygg og landskap
- Utforming og møblering av lekeplasser
- Utforming av turveier
- Ras- og fallsikring
- Avfallshåndtering og renovasjon
- Midlertidig trafikkmønster for kjørende og gående
- Manøvreringsareal for brannbil

Etappevis ferdigstilling av utomhusanlegg relatert
til ferdigstilling av boliger angis på utomhusplan.

Utomhusplan for delfeltene o_Tin1, o_Tin2 og f_1A
skal i tillegg til overnevnte punkter vise vinddemp-
ende vegetasjon/elementer og sykkelparkering i ut-
omhusplan, utover det som fremgår av illu-
strasjonsplan, datert 10.08.2018, samt vegetasjons-
bruk mot Sjølystveien i o_TIN2.

2.6 Teknisk infrastruktur.

2.6.1 Planområdet ligger innenfor område som omfattes
av konsesjon gitt etter energiloven og skal tilknyttes
fjernvarmeanlegget.

2.6.2 Nettstasjoner kan etableres i tilknytning til større
bygg som eget rom på min.16 m² med minimum
en yttervegg. Rommene plasseres slik at fordelings-
transformator og koblingsanlegg kan transporteres
rett inn fra bakkeplan.

2.6.3 Det tillates etablert en midlertidig pumpestasjon
i tilknytning til o_H3. Endelig løsning skal primært
integres i bygg ved detaljprosjektering av felt
f_4.

2.6.4 Det skal sikres tilgang for inspeksjon, vedlikehold
og reparasjoner av tekniske anlegg.

2.6.5 Det skal gjennomføres uavhengig kontroll på pro-
sjektering og utførelse av betong-, tre- og stålkon-
struksjon.

2.7 Midlertidig bruk av arealer

2.7.1 Felt f_1A, f_T1 og o_Tin2 tillates midlertidig opp-
arbeidet og benyttet til aktiviteter og installasjoner
som understøtter funksjonene i kvartalet.

3 Fellesbestemmelser for bebyggelse
og anlegg – sentrumsformål

3.1 Dokumentasjonskrav

3.1.1 Sammen med søknad om rammetillatelse for be-
byggelse skal det redegjøres for arealbruk i forhold
til maks. BRA for det enkelte delfelt.

3.2 Beregning av utnyttelse

3.2.1 Følgende regnes ikke inn i BRA:
Parkeringsarealer under terreng/terrenglokk og an-
del 1. etasje som inneholder tilleggsdel (parkering
inkl. nedkjøringsrampe fra gateplan, boder, lager,
energianlegg, sykkelparkering og andre tekniske
rom og anlegg). Takoppbygg, balkonger og annet
overdekt uteareal medregnes ikke i BRA.

Mørke arealer under bygg inn mot terreng eller
som eksponeres i fasade som følge av skrånende
terreng, og som ikke kan benyttes til bolig eller
næring, skal ikke inngå i beregning av utnyttelse.
Arealene kan benyttes til tilleggsfunksjoner som
bod, sykkelparkering m.m.

- Arealer til tilleggsfunksjoner under terreng/terreng-lokk som eksponeres i fasade, som følge av tilstøtende avfallsstasjoner, trafostasjoner etc., og som derfor ikke kan benyttes til bolig- eller næringsformål, skal ikke inngå i beregning av utnyttelse
- 3.3

Arealbruk
- 3.3.1

Innenfor planområdet tillates samlet maks. BRA= 84.600 m².
- 3.3.2

Innenfor felt f_2A-f_4C skal det etableres min. 1.000 m² BRA forretning/bevertning/tjenesteyting i 1. etasje orientert mot torg, møteplasser, badeanlegg eller vei.
- 3.3.3

Innenfor felt f_2A-f_4C kan det etableres maks. 3.000 m² BRA kontor.
- 3.3.4

Innenfor felt f_1B tillates ikke bolig. Innenfor felt f_1A tillates bolig kun med orientering mot f_T1 eller o_T2, fra 2. etg. og opp.
- 3.4

Plassering, høyder og utforming
- 3.4.1

Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og maksimale byggehøyder som vist på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrense.
- 3.4.2

Det tillates etablert felles takhager og takterrasser. Over regulerte høyder tillates rekkverk, plantekar, levegger, støyskjermer og pergolaer. Levegger og støyskjermer skal ha en transparent utførelse og plasseres tilbaketrukket fra veggliv innenfor en vinkel av 45°.
- 3.4.3

Over regulerte høyder tillates nødvendige takoppbygg som heiser, trapper og tekniske installasjoner med inntil 3,7 m over regulert byggehøyde på maks 15 % av underliggende etasje på det enkelte bygg. Tekniske installasjoner begrenses i denne sammenheng til røykluker, luftinntak og avkast og spillevannslufting. Innenfor f_1A (sør for bestemmelsesgrense BG#12) tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, (begrenset til maks 5 % av underliggende etasje på det enkelte bygg). Innenfor f_3 tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, heistak tillates inntil 0,6 meter over regulert byggehøyde, trapp for inspeksjon av tak tillates inntil 3 meter over regulert byggehøyde. Innenfor bestemmelsesgrense BG#12, BG#13, BG#4, BG#5, BG#6 og BG#7 tillates ikke takoppbygg over regulert kotehøyde. Tekniske installasjoner skal plasseres
- tilbaketrukket fra veggliv innenfor en vinkel av 45°.
- 3.4.4

Bebyggelsen skal utformes med henvendelse mot gater, gatetun, torg og friområder, som i et tradisjonelt bymiljø.

3.4.5

Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot allment tilgjengelige byrom og parker, med unntak av adkomster for gående og syklende, samt i soner bak avfallsnedkast, returpunkter, pumpestasjoner og lignende. Disse fasadene skal gis en særlig kvalitet i utforming og/eller materialitet.

3.4.6

Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelsen skal fremstå som singulære bygg satt inntil hverandre i strekk som former byrom og gårdsrom. Hvert delfelt/ kvartal, skal fremstå som oppbygget av flere separate bygg mot gårdsrom, byrom og gateløpene. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, sprang i horisontal- og vertikalretningen, materialvalg og balkongutforming, som bidrar til å underdele bebyggelsen i hvert delfelt og gi variasjon i fasadeløp. Hvert enkelte byggs fasadeuttrykk skal føres ned til bakken.

3.4.7

Bebyggelsen skal etableres med variasjon i etasjeantall og byggehøyde innenfor hvert byggetrinn/ hvert delfelt jf. bestemmelsene til det enkelte delfelt.

3.4.8

Gesimsbeslag og takutstikk kan stikke inntil 0,5 m ut over byggegrensen med min. 9 m fri høyde.

3.4.9

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.

3.4.10

Fasader og uterom innenfor delfelt o_Tin2 skal utformes slik at det skapes et attraktivt hjørne med grønt preg i nord-østlig retning, mot Sjølystveien.

3.5

Terrengtilpasning

3.5.1

Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til friområde, nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Det skal være gode landskapelige forbindelser og terrengtilpasninger mellom bebyggelse og landskapet på Odderøya. Sprengningssår i landskapet tillates ikke. Overgang mellom bygg og landskap skal løses med bygget lokk tilpasset landskapsform på Odderøya.

3.6

Leilighetsfordeling

3.6.1

Det skal være en variert leilighetssammensetning innenfor hvert delfelt. Sammen med rammesøknad skal det redegjøres for planlagt leilighetsfordeling innenfor delfeltet. Det kan i det enkelte delfelt etableres minimum antall og maksimum antall boenheter i henhold til følgende:

Delfelt	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
1A-1	-	47
1B	-	-
2A	101	168
2B	71	119
2C	67	111
3	92	154
4A	62	104
4B	44	73
4C	56	93
Sum	521	869

3.7

Krav til uteoppholdsareal (MUA)

3.7.1

For hver boenhet skal det avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal som privat areal eller felles areal innenfor hvert felt. For felt f_3 er det tilstrekkelig med min. 15 m2 uteoppholdsareal for hver boenhet. Felles uteareal kan legges til tak og gårdsrom. Gangforbindelse og arealer med harde flater egnet for lek og opphold, kan regnes som felles uteoppholdsarealer. Sandlekeplasser plassert på fellesarealer innenfor sentrumsformål kan inngå i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal.

3.7.2

Krav til uteareal kan dekkes i tiliggende delfelt, hvis det kan vises god kobling mellom feltene og enkel adkomst for beboerne.

3.7.3

Felles uteareal skal utformes variert og skal kunne brukes for lek og opphold av beboere i alle aldersgrupper. Felles uteareal på terreng/lokk tilstrebes opparbeidet som samlede arealer for fleksibel bruk.

3.7.4

Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg med gress og små busker på tak av parkeringskjeller/lokk. Dimensjonering av vekstlag skal avklares i detaljert utomhusplan og dimensjoneres slik at det ivaretar det grønne preget i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan datert 11.12.2014.

3.7.5

Det tillates etablert plantekar. Disse skal ha et helhetlig uttrykk som samstemmer med utearealene

for øvrig, og kan brukes til å avgrense private og felles uteoppholdsarealer.

3.7.6

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal, med mindre arealet inngår som del av opparbeidet lekeplass som for eksempel akebakke/klatrebakke.

3.8

Krav til sandlek
Delfelt Minimum antall boenheter Maksimum antall boenheter 1A-1 - 47 1B - - 2A 101 168 2B 71 119 2C 67 111 3 92 154 4A 62 104 4B 44 73 4C 56 93 Sum 521 869

3.8.1

For felt f_4A, f_4B og f_3 skal sandlek samlokaliseres innenfor felt o_F1. For felt f_4C skal sandlek etableres innenfor felt o_F2.

3.8.2

For felt f_1A kan sandlek løses i tilstøtende delfelt. For f_2A-f_2C skal sandlek løses innenfor hvert felt eller tilstøtende delfelt. For felt f_2A-f_2C skal det uavhengig av antall boenheter som etableres i disse tre delfeltene, etableres totalt tre sandlekeplasser. En av disse skal plasseres innenfor BG#4.

3.8.3

Sandlekeplassene skal være tilgjengelige for allmennheten.

3.8.4

Hver sandlekeplass skal være minst 250 m² og utstyres i samsvar med kommunens normaler for utomhusanlegg gi plass for lekeapparater og oppholdssone for barn og voksne. Manøvreringsareal for brannbil skal hensyntas og kan inngå i beregningen av lekeareal.

3.8.5

Sandlekeplassene plasseres slik at lune- og vindavskjermede forhold oppnås. Kommuneplanens krav til sol for den enkelte sandlekeplass kan fravikes til fordel for god vindavskjerming. Ved full utbygging av planområdet skal det være 50 % sol på min. to av plassene i hele planområdet 21. mars kl. 17. Frem til planområdet er fullt utbygget skal det etableres midlertidige sandlekeplasser med sol 21. mars kl. 15.

3.9

Krav til nærmiljøpark

3.9.1

Nærmiljøpark for hele utbyggingsområdet skal etableres innenfor feltene o_F1, o_F3 og o_B1 og skal inneholde følgende elementer: kvartalslekeplass med 5'er bane, turveier, badeplass og parkmessige arealer med integrerte sandlekefunksjoner.

3.10

Avkjørsel

3.10.1

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler

	på plankartet. Avkjørsel i BG#4 og BG#5 gjelder kun for varelevering og nyttekjøretøy på bakkeplan. Avkjørsel i BG#11 gjelder kun for inn og utkjøring fra Kildens internvei, samt av- og påstigningsplass.				i konflikt med nødtkomst for brannbil. Innenfor f_1A skal bebyggelse utformes slik at nødtkomst for brannbil til f_T1 sikres.		gjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse fra adkomstvei opp til Odderøya ned til havnebasenget. Siktlinje fra vei til sjø skal ivaretas. Min. avstand mellom bygg i f_2A og f_2B skal være 10 m.	
3.10.2	Avkjørsler til private eiendommer skal ha friskt og utforming i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Avkjørsel fra f_4c skal ha siktkrav 2 x 20 m til fortau, øvrige felt skal ha siktkrav som i Kvadraturen. Maks. stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra fortau. Innvendig rampe videre ned til parkeringskjeller skal utformes med maks. stigning 1:8, og med overgangskurve 1:16. I felt f_1A tillates kun innvendig parkeringsheis som atkomst til p-kjeller.	3.12	Utrykningskjøretøy Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal sikres innenfor/i tilknytning til alle delfeltene.		4.5.3	Innenfor BG#23 (utkraging) tillates utkraging av bygg fra og med 2. etg. Fri høyde skal være min. 4 meter.	5.5.2	Innenfor BG#5 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse. Min. avstand mellom bygg i f_2B og f_2C skal være 6 m.
3.10.3	I frisiktareal kan terreng ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå og høyder på gjerder, beplantning med mer skal ikke være høyere enn 50 cm.	3.13	Renovasjon Det skal etableres nedgravde løsninger for avfallshåndtering og renovasjon. De tillates plassert utenfor de viste byggegrenser, og i tråd med bestemmelser i avfallsteknisk norm. Det skal etableres ett returpunkt i området. Det tillates ikke utvendig lagring av næringsavfall.	4 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt f_1A og f_1B (sosi 1130)	5 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt 2; delfelt f_2A, f_2B og f_2C (sosi 1130)			
3.11	Parkering	4.1	Uteareal Uteareal på bakkeplan i f_1A og f_1B er felles for alle delfelt.	5.1	Uteareal Uteareal på bakkeplan i f_2A, f_2B og f_2C er felles for alle delfelt.	5.5.3	For å sikre gårdsrommenes/ byrommenes kontakt med sjø, gangforbindelser og romsekvens mellom felt skal det i tillegg til BG#4 og BG#5 etableres minimum 1 vestvendt spalte (uten overdekning) per deltfelt i tilknytning til felt f_G1.	
3.11.1	Det skal etableres felles parkeringsanlegg under terreng/terrenglokk eller i fjellhall. Frem til planområdet er ferdig utbygget, tillates midlertidig parkering på terreng.	4.2	Utnyttelse Samlet bruksareal for felt f_1A og f_1B skal ikke overstige 6300 m² BRA Bruksareal for delfelt f_1A skal ikke overstige 3000 m² BRA Bruksareal for delfelt f_1B skal ikke overstige 3300 m² BRA	5.2	Utnyttelse Samlet bruksareal for hele f_2 skal ikke overstige 29.600 m2 BRA.	5.5.4	Det skal etableres en gangforbindelse fra torg f_T3 til gårdsrom i f_2A som kan overbygges med min. 3,5 m fri høyde og en gangforbindelse fra gårdsrom i f_2C til torg f_T4 som kan overbygges med min. 5,5 m fri høyde.	
3.11.2	Parkering på terreng tillates ikke i felt o_G2 og o_Tin2.	4.3	Høyder Innenfor felt f_1A og f_1B skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.	5.3	Høyder Innenfor f_2A, f_2B og f_2C skal bebyggelse for det enkelte delfelt etableres med maks byggehøyde som angitt under. For felt f_2A: - Inntil 45 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24 - Inntil 40 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21 - Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18 For felt f_2B: - Inntil 15 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24 - Inntil 35 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21 - Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18 For felt f_2C: - Inntil 30 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24 - Inntil 40 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21 - Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18	5.6	Atkomst til gårdsrom I gårdsrom tillates nyttetrafikk/varelevering via BG#4 og BG#5. Parkering tillates ikke.	
3.11.3	Det avsettes maks 1 biloppstillingsplass per boenhet og maks 1 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting. Det skal sikres 0,1 plasser til gjesteparkering per boenhet.	4.4	Parkering og atkomst			5.7	Utkraginger	
3.11.4	5 % av p-plassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.	4.4.1	Nødtkomst til f_T1 og p_T2 skal sikres mellom byggene i felt f_1A og o_Tin2.			5.7.1	Innenfor delfelt, f_2A og f_2C tillates fritt utkragede bygningsdeler punktvis å stikke inntil 2,5 meter ut over formålsgrense for o_H3, i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 6 m over c+0.	
3.11.5	100 % av p-plassene i området innenfor felt p_PTIN1, f_PTIN2 og f_P1A skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, mens 25 % av p-plassene skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, for resten av planen for Silokaia, plan 1400.	4.5	Utforming			5.7.2	Det tillates ikke utkraging ut over f_T4 og o_V2.	
3.11.6	Det skal sikres oppstillingsplass for minimum 1 sykkel pr. boenhet og min. 1,5 sykler pr. 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning mv. for felt f_1A, o_TIN1,o_TIN2 og for resten av planen for Silokaia, plan 1400. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer under terreng/terrenglokk eller på bakkeplan som del av bygg. Besøksparkering for sykkel skal anlegges	4.5.1	Innenfor felt f_1B kan bebyggelse i nordre del av feltet etableres til formålsgrense fra 2. etasje og opp. Angitt byggegrense her gjelder kun 1. etasje. Fri høyde skal være min. 3,5 m. På søndre del av feltet tillates ikke utkrageringer over byggegrense.		5.4	Avgrensning Delfeltenes innbyrdes avgrensing ligger innenfor BG#4 og BG#5 i vertikalnivå 2 og innenfor BG#15 og BG#16 i vertikalnivå 1.	5.7.3	Innenfor felt f_2A-f_2C tillates samlet maksimalt 40 % av bebyggelsens fasadelengde plassert inntil formålsgrense mot f_G1. Maks. 20 % av bebyggelsens fasadelengde kan utkrages inntil formålsgrense f.o.m. 2.etasje og opp. Maks sammenhengende fasadelengde for utkrageringer er 20 m. Omfanget gjelder samlet for alle delfeltene og fordeling skal være i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014.
		4.5.2	Innenfor f_1A tillates punktvis fritt utkragede balkonger på inntil 2 meter ut over BG#23 mot f_T1. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Balkongposisjoner og design skal gi spill og variasjon i fasaden. I 1. etg. tillates det etablering av innglasset uteområde med tak frem til BG#23 der det ikke kommer		5.5	Forbindelser	5.7.4	Innenfor delfelt f_2B tillates en fritt utkraget bygningsdel å stikke inntil 2 meter ut over formålsgrense for f_G1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 5,5 m.
					5.5.1	Innenfor BG#4 skal det etableres en offentlig til-	5.7.5	Innenfor f_2A-f_2C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrenser og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min.

	fri høyde skal være 4 m. Dette gjelder utover o_T3, o_H3 og f_G1.		nevnte angivelse for ulike himmelretninger. Min. fri høyde skal være 2,5 m fra terreng/terrenglokk til underkant balkong. Min. fri høyde skal være 6,0 m fra o_V3 til underkant balkong.		- Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 20,5		i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 4,5 m.
5.7.6	Ved balkonger ut over byggegrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.				For felt f_4C: - Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5 - Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5 - Resterende bebyggelsen tillates med maks byggehøyde c + 20,5	7.6.2	Kun bygninger som har flere etasjer enn terreng-basen tillates utkraget.
5.8	Forhager Innenfor felt f_2A-f_2C skal alle boliger i 1. etasje mot o_V2, ha forhager på min. 2 m dybde i hele boligens lengde.. Mot f_G1 skal bebyggelse som ikke er plassert inntil formålsgrensen f.o.m. 1. etasje ha forhager med min. 2,5 m dybde. I gårdsrom tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende. Leiligheter skal ikke ha hovedutgang til forhager mot o_V2	6.5.2	Ved balkonger ut over byggegrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.	6.5.3	For felt f_3 midtre tårn kan bygningskroppen tillates punktvis ut over byggegrenser innenfor tillatt balkongsone på inntil 37 m² BYA av balkong-sonearealet. Plassering og utforming av arealet for de utvidede klimatiserte romsonene skal fordeles mellom leilighetene og skape dynamikk både inne og ute for å gi utsyn fra leilighetene til områdets kvaliteter.	7.6.3	Innenfor 4A-4C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrenser og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Dette gjelder utover o_GS1 og o_V3.
6	Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt f_3 (sosi 1130)	6.6	Forhager Innenfor felt f_3 skal alle boliger i 1. etasje mot o_V3 ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom på c + 10 +/- 1 m tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.	7	Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt 4; delfelt f_4A, f_4B og f_4C (sosi 1130)	7.4	Avgrensing Delfeltenes innbyrdes avgrensing ligger innenfor BG#6 og BG#7 i vertikalnivå 2 og innenfor BG#17 og BG#18 i vertikalnivå 1.
6.1	Uteareal Uteareal i f_3 er felles for alle delfelt.	7.1	Uteareal Uteareal i f_4A, f_4B og f_4C er felles for alle delfelt.	7.5	Forbindelser	7.5.1	Det skal etableres en tverrgående gangforbindelser med min. bredde 3 m innenfor BG#6 og 2 m innenfor BG#7. Disse skal ligge i tilknytning til BG#4 og BG#5. Avstand mellom bygg i f_4A og f_4B skal være min. 7 m, og mellom bygg i f_4B og f_4C min. 7 m. Siktlinje til sjø skal ivaretas.
6.2	Høyder Innenfor f_3 skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.	7.2	Utenyttelse For felt f_4 skal ikke samlet utnyttelse overstige 20.460 m² BRA.	7.5.2	Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom delfeltenes gårdsrom på terrenglokk fra f_4C til felt f_3, via o_F3 og BG#6. Ved felt f_4C anlegges forbindelsen på kote c+ 7 +/- 1 m, i resten av feltet anlegges den på kote c+10 +/- 1 m. Gangforbindelsen mellom BG#6 og f_3 skal være universelt utformet.	7.5.3	Forbindelsen skal være allment tilgjengelig og skal forbinde gårdsrommene i delfeltene. Åpningene i bebyggelsen i felt f_4B og f_4C kan overbygges med min. 3 m fri høyde.
6.3	Utenyttelse Samlet bruksareal for f_3 skal ikke overstige 11 240 m² BRA.	7.3	Høyder Innenfor felt f_4A, f_4B og f_4C skal bebyggelse etableres med maks byggehøyde som angitt under. Bygg innenfor BG#13 og bebyggelse under terreng lokk i felt 4 inngår ikke i prosentberegningen av høyder: For felt f_4A: - Inntil 25 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5 - Inntil 55 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5 - Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 20,5 For felt f_4B: - Inntil 20 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5 - Inntil 60 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5	7.5.4	Delfelt f_4A skal ha minimum 3 spalter (uten overdekning), og delfelt f_4B og f_4C skal ha minimum en spalte hver mot vest, for å sikre gårdsrommenes/ byrommenes kontakt med kanalrommet, sjøen og gangforbindelser og romsekvenser mellom feltene.	7.6	Utkraginger
6.4	Forbindelser			7.6.1	Innenfor felt f_4A-f_4C tillates samlet maksimalt 55 % av bebyggelsens fasadelengde utkraget inntil formålsgrense mot o_GS1 og o_V3 fra 2.etasje og opp. Maks. sammenhengende utkraget fasadelengde er 22 m. Av dette tillates ett bygg innenfor f_4B å være utkraget inntil 2 meter ut over formålsgrense mot o_GS1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene	8.1	o_V1 – o_V7 skal være offentlig.
6.4.1	Innenfor f_3 skal det etableres en allment tilgjengelig trapp/ gangforbindelse i syd mellom byromsnivå og gårdsrom/uteareal på terrenglokk på kote c+10 +/- 1 m. Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse fra uteareal på terrenglokk til BG#6. Gangforbindelsen skal være universelt utformet. Innenfor felt f_3 tillates branninnsatstrapp opp til gårdsromsnivå utenfor byggegrenser mellom midtre og søndre tårn. Trappen skal ha arkitektonisk kvalitet.					8.2	Felt o_V1- o_V7 skal utformes med kjørebredde og fortausbredder som anvist på plankartet.
6.5	Utkraginger					8.3	Innenfor o_V6 skal det etableres offentlig vei-forbindelse til eiendom i syd, renseanlegg, parkering i ny fjellhall, adkomst til parkeringsanlegg under bebyggelse/terrenglokk. Fri høyde skal være min. 4,7 m.
6.5.1	I f_3 tillates fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot sør og 2 m ut over regulert byggegrense mot øst og 2,5 m ut over regulert byggegrense mot vest. For nordre og søndre tårn tillates i tillegg punktvis fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot nord. For søndre tårn tillates fritt utkragede balkonger ut over o_V3 begrenset i dybder iht. oven-					8.4	Atkomst til renseanlegget skal være åpen gjennom hele byggeperioden.
						8.5	Området innenfor BG#8 skal opparbeides med et tydelig og sikkert krysningspunkt mellom o_F3 og o_B1.
						8.6	Boder, sykkelparkering, tekniske rom og energianlegg tillates etablert under offentlig fortau innenfor o_V2 mot f_2A-f_2C, forutsatt at det etableres min. 0,9 m overdekning og god tilgjengelighet til VA.anlegg sikres, for eksempel ved kulvert.

9 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gang- og sykkelvei, Felt o_GS1 (sosi 2015)

- 9.1 o_GS1 skal være offentlig.
- 9.2 Innenfor felt o_GS1 (Kanalpromenaden) skal det anlegges en kjørbar, gjennomgående bilfri sone med en minstebredde på 6 m for utrykningskjøretøy. Innenfor denne sonen skal det anlegges en 2 meter grønn kjørbar sone ut mot kanalrommet. Møblering tillates forutsatt at fremkommelighet for utrykningskjøretøy ivaretas.

10 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gangveg, Felt f_G1, o_G2 (sosi 2016)

- 10.1 Felt f_G1 (Havnepromenaden) skal etableres med en umøblert sone med minstebredde 3 m langs kaikanten. Det skal ikke etableres rekkverk langs kaikant.
- 10.2 Feltet skal ha et helhetlig uttrykk f.o.m. f_T3 t.o.m. f_T4, og kan ha interne variasjoner i høyde ned til vannflate.
- 10.3 Tilknyttet BG#4 skal det, og tilknyttet BG#5 kan det, etableres varierte overganger/nedtrappinger mot vannet, på inntil 5 meter ut over formålsgrensen o_H2. Disse skal utformes som oppholds- og aktivitetssoner og gi variasjon i bredden på havnepromenaden samt gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten.
- 10.4 Havnepromenaden skal belyses.
- 10.5 Innenfor felt o_G2 skal det etableres gangvei. Gangveien tillates etablert med varierende bredde, og skal opparbeides iht. pkt. 2.3. Innenfor BG#11 (Logistikk) i felt o_G2 skal det etableres av- og påstigning f jf. pkt. 22.3, samt ivareta nødvendig spesialtransport til felt o_Tin1, o_Tin2 og Kilden (eksisterende internvei mellom verksted bygg og Kilden).

11 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Parkeringshus/-anlegg, Felt p_PTin1, f_PTin-2, f_P1A, f_P2A-f-P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 (sosi 2083)

- 11.1 Felt p_PTin1- f_PTin-2, f_P1A, f_P2A- f-P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 er felles for tilhørende delfelt. Ev. manglende parkeringsdekning innenfor felt f_P2, f_P1A og f_P3 kan dekkes innenfor f_P4 og/ eller P5. Parkeringsdekningen for felt o_Tin1, o_Tin2, f_1A, og f_1B tillates løst innenfor andre felt/ delfelt og/eller i etablerte parkeringsanlegg utenfor planområdet.

- 11.2 Det tillates etablert sykkelparkering, boder, lager og tekniske rom i parkeringskjeller.

- 11.3 Innenfor felt f_P5 og o_F1 innenfor bestemmelsesgrense BG#14 tillates det etablert vertikal sjakt til det fri i fjell som del av røykkrollanlegg. Denne skal være maks. 3 m høy, og gis en diskret utforming.

- 11.4 Underjordisk parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, herunder energianlegg, tillates etablert under bygg og terreng/lokk innenfor formål regulert til bebyggelse og anlegg og friområde o_F3 og o_F2 i vertikalnivå 1 og 2. Hensyn skal tas til teknisk infrastruktur og ledningstraseer.

12 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Torg, Felt o_T1, o_T2, f_T1, f_T3, f_T4, p_T1, p_T2 (sosi 2013)

- 12.1 Felt o_T1, o_T2 skal være offentlige. Felt f_T3, f_T4 er felles for alle delfelt og skal være allment tilgjengelige.
- 12.2 Det tillates etablert avgrensede serveringsområder innenfor felt p_T1, p_T2, f_T1, f_T3 og f_T4, forutsatt at minimum gangpassasje på 3 meter sikres. Avgrensningen skal ha en transparent utforming.
- 12.3 Felt f_T3 og f_T4 skal utformes med nedtrapping til sjø, som oppholds- og aktivitetssoner og mulighet for fysisk kontakt med vannflaten.
- 12.4 For felt f_T3 og f_T4 kan det tillates å gå 3 meter utover formålsgrense mot o_H2.
- 12.5 Torg f_T3 og f_T4 skal sammen med f_G1 ha et helhetlig uttrykk langs felt f_2.
- 12.6 Felt f_T1 er felles for felt f_1A, o_Tin1 og o_Tin2, og skal være allment tilgjengelige. Utforming av ute-rommet i f_T1 skal sikre at det avsettes minimum 3 meter fri gangbredde fra toppen av nedtrapping mot kanalen i o_T2.

- 12.7 Felt p_T1 og p_T2 er et privat uteområde for o_Tin1. Torgområdene skal utformes som del av tilstøtende uteområder og skal gis et byromsmessig preg, samt understøtte bruken av byggene, herunder bl.a. kunstinntallasjoner, kafé og formidling.

Det tillates etablert levegger innenfor p_T1 og p_T2. Disse skal ha en transparent utførelse og ikke hindre almen ferdsel i o_T1 og o_T2.

- 12.8 Innenfor BG#20 (Bro) i felt Torg o_T1 tillates etablert landingspunkt for en evt. fremtidig broforbindelse mellom Lagmannsholmen og Odderøya.

- 12.9 Tilknyttet o_T2 skal det etableres nedtrapping mot kanalen, Nedtrappingen skal utformes som oppholds- og aktivitetssone og gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten, samt av og påstigning med småbåter.

13 Felles bestemmelser for grønnstruktur

- 13.1 Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur, jf. Punkt 2.4 og 2.5. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt, og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".
- 13.2 Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.
- 13.3 Eksisterende vegetasjon og markflater i o_F1 skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.
- 13.4 Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.
- 13.5 o_F1, o_F2, o_F3, o_TV1 og o_B1 skal være offentlige.

14 Grønnstruktur – Friområde, felt o_F1, o_F2, o_F3 (sosi 3040)

- 14.1 Innenfor o_F1 skal det etableres nærmiljøpark med anlegg for kvartalslek, 5'er bane, sandlekeplasser og andre aktiviteter tilknyttet naturlek. Funksjonene skal integreres best mulig i natur-/kulturlandskapet.
- 14.2 Innenfor o_F2 skal det etableres sandlekeplass jf § 3.8. Det skal være min. 0,9 m overdekning over parkeringskjeller.
- 14.3 Innenfor o_F3 skal det etableres trappeløp og turvei med minimumsbredde 2 m som forbinder o_F1 med o_B1. Gangforbindelsen skal ha maks. stigning 1:12. Det skal være min. 1,5 m overdekning over parkeringskjeller. Under gangsone for turvei og trappeløp skal overdekningen være min. 1 m. Trappeløpet skal ligge i tilknytning til f_4A og inneha trappeamfi.

15 Grønnstruktur – Turvei, felt o_TV1, (sosi 3031)

- 15.1 Trasé for o_TV1 kan justeres i utomhusplanen. Historiske stier som skal oppgraderes, skal ikke justeres.

16 Grønnstruktur – Park/Friluftsområde i sjø (Baplass/-område), o_B1 (sosi 3900)

- 16.1 Innenfor felt o_B1 skal det etableres en offentlig tilgjengelig badeplass i tråd med intensjonen i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Badeplassen skal inneholde oppholdssoner i ulike nivåer og stupe-muligheter og ha nødvendig avskjerming for vind og bølger. Anlegget skal kun tilrettelegges for de som er svømmedyktige. Rampe ned til oppholds-sone på c+1,7 m eller lavere skal ha maks. stigning 1.

17 Bruk og vern av sjø og Vassdrag – Farled, felt o_H1 (sosi 6200)

- 17.1 o_H1 skal være offentlig.
- 17.2 Innenfor felt oH1 (farled) skal det ikke planlegges tiltak som kan komme i konflikt med nyttrafikk i hovedleden. I formålsgrensen mellom o_H1 (farled) og o_H2 (ferdsel) kan det vurderes etablert markeringsbøyer. Markeringsbøyer regnes som spesialmerker og søknad om slike skal i henhold til havne- og farvannsloven behandles av Kystverket.

18 Bruk og vern av sjø og Vassdrag – Ferdsel, felt o_H2, o_H3 (sosi 6100)

- 18.1 o_H2 og o_H3 skal være offentlig.
- 18.2 Innenfor felt o_H3 (Kanal) skal det i siden mot o_GS1 og o_T2 skapes varierte overganger/nedtrappinger mot vannet og mulighet for opphold/lek og fysisk kontakt med vannflaten. Sonen skal inneholde beplantning og trær. Det skal tilrettelegges for min. én rampe hvor man kommer ned og får kontakt med vannflaten med maks. stigning 1:20. Denne skal ligge i tilknytning til BG#2 og BG#6.

Mot f_2A kan det etableres 3 langsgående brygger med maks. lengde 2 m og maks. bredde 1,5 m. Mot f_2C kan det etableres én langsgående brygge pr boenhet i 1. etg med fasade mot kanal, med maks. lengde 2 m og maks. bredde 1,5 m. Bryggene kan være flytende, eller fastmontert i kanalvegg. For å sikre tilkomst fra leilighet og ned til brygge, tillates det etablert enkle adkomstløsninger som stige og/eller trappekonstruksjoner i kombinasjon med repos.

18.3 Vannspeilet i o_H3 skal ha en varierende bredde, som hensyntar en god overgang mot o_GS1, o_T2 og o_T1. Det tillates en minimumsbredde på 6 meter over korte strekk. I tilknytning til o_T2 skal det etableres nedtrapping med mulighet for opphold og sikt til sjø og kanalrommet. Det skal tilrettelegges for av- og påstigning for mindre båter. Permanent fortøyning tillates ikke.

18.4 Det skal etableres gangbroer med en minimumsbredde på 3 meter innenfor BG#1, BG#2 og BG#3.

18.5 BG#1 og BG#3 skal være felles. BG#2 skal være offentlig.

19 Bruk og vern av sjø og vassdrag – Friluftsområde i sjø, felt o_H4 (sosi 6710)

19.1 o_H4 skal være offentlig.

19.2 Badebøyer skal plasseres i formålsgrense mellom o_H4 og o_H2. Badebøyer skal i henhold til havne- og farvannsloven godkjennes av Kystverket.

20 Støy

20.1 Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012, skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Avvik tillates under følgende forutsetninger: Krav knyttet alle felt samlet: For boenheter hvor støynivå utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål overskrider Lden=55 dB, skal alle boenheter være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, hvorav en side med støynivå mindre enn Lden=55 dB.

Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side.

Unntak fra dette er hjørneleiligheter og/eller ensidige leiligheter uten stille side der dette ikke er mulig. For støyutsatte hjørneleiligheter og/eller ensidige leiligheter uten stille side må det dokumenteres andre støyavbøtende tiltak.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Ovennevnte krav tar utgangspunkt i støysituasjonen ved full utbygging av planområdet, da bebyggelsen er forutsatt å skjerme øvrig bebyggelse. Ved trinnvis utbygging av planområdet kan det derfor avvikes fra bestemmelsen, forutsatt at det gjennomføres tiltak for tilfredsstillende støynivå

innendørs i henhold til TEK.

20.2 For alle felter gjelder følgende: Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442/2012 er tilfredsstilt.

21 Rekkefølgebestemmelser

Området skal bygges ut i henhold til rekkefølge som angitt i planbeskrivelsen datert 11.12.2014. Dersom det bygges ut i en annen rekkefølge enn den som er angitt i planbeskrivelsen, skal dette avklares med kommunen.

21.1 Før det kan gis rammetillatelse.

21.1.1 til det enkelte delfelt skal eventuell søknad om mudring, dumping eller andre tiltak (som tildekning av forurensede masser) forelegges fiskerimyndighetene, og være godkjent av Fylkesmannen i Vest-Agder, før tiltak i sjøen kan gjennomføres.

21.1.2 til første delfelt, skal overordnet utomhusplan og teknisk plan jf. § 2.4 være godkjent av kommunen.

21.1.3 til hvert delfelt, skal utomhusplan for delfeltet og tilstøtende offentlig areal jf. § 2.5 være godkjent av kommunen.

21.1.4 til første delfelt skal utomhusplan for o_F1 og plan for midlertidig atkomst til o_F1 være godkjent av kommunen.

21.1.5 til felt f_1A, o_TIN1 og o_TIN2, skal overordnet utomhusplan og teknisk plan jf. § 2.4 og 2.5 samt teknisk plan og utomhusplan for felt OG4 i plan 1030 være godkjent

21.1.5 til bebyggelse innenfor f_2, skal utomhusplan og teknisk plan for o_H3 og o_GS1 være godkjent av kommunen.

21.1.6 til bebyggelse i f_3 eller f_4A, skal utomhusplan for o_F3 og o_B1 være godkjent av kommunen.

21.1.7 til bebyggelse innenfor f_4C skal det foreligge godkjent teknisk plan for etablering av vei opp til Odderøya og godkjent utomhusplan for o_F2. 21.1.8 til det enkelte delfelt, skal det fremlegges en vurdering av støyforhold og dokumentasjon på vindforhold. 21.1.9 til bebyggelse innenfor området skal allmennhetens ferdsel være sikret med tinglyste rettigheter. 21.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse: 21.2.1 til det enkelte delfelt skal eventuell tiltaksplan etter forurensningsforskriften kap. 2 være

godkjent. 21.2.2 til bebyggelse i f_2A, skal midlertidig atkomst fra Silokaia til o_F1 og turvei o_TV1 være opparbeidet. 21.2.3 til bebyggelse i f_2B skal 5'er bane innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet. 21.2.4 til bebyggelse i felt f_2C skal kvartalslekeplass innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet. 21.2.5 til bebyggelse i f_3 eller f_4A, skal sandleketilbud og parkmessige tiltak i o_F1 være ferdig opparbeidet. 21.2.6 til tiltak i o_T1 skal det være avklart om lastekran skal plasseres i hensynsone H_570-1 i tråd med pkt. 22.7.5 og 22.7.6. 21.2.7 til tiltak i f_P5 skal løsning rundt tilstøtende eksisterende betongvegg i anleggstunnel til renseanlegget være godkjent av Kristiansand kommune v/ ingeniørvesenet. 21.3 Før det kan gis brukstillatelse: 21.3.1 til bebyggelse innenfor området skal midlertidige tiltak for gående og syklende fra planområdet fram til Rådhusgata, via Havnegata ihht. tegninger datert 17.01.2012 og 20.03.2012 med påførte endringer være gjennomført. 21.3.2 til bebyggelse innenfor området skal følgende kryss være utbedret, eller sikret utbedret, for å sikre skolevei til Tordenskjolds gate skole: - Gravane - kryss Vestre/Østre Strandgate ihht tegning datert 17.01.2012. - Kryss Holbergs gate/Kongens gate ihht tegning datert 19.03.2012. - Kryss Holbergs gate/Tollbodgata ihht tegning datert 24.11.2014. Teknisk plan for utbedring av krysset skal godkjennes av Statens Vegvesen.

21.3.3 til første byggetrinn i hvert delfelt, skal sandlekeplass, tilstøtende uteoppholdsareal, fellesareal og offentlig areal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 2.5.

21.3.4 skal veger og annen kommunalteknisk infrastruktur som er nødvendig for den delen av delfeltet som bygges ut, være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan. 21.3.5 til bebyggelse innenfor det enkelte delfelt, skal eventuelle nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt. 21.3.6 skal nødvendige terengtilpasninger mellom bebyggelse som inngår i byggetrinnet og tilstøtende friområder være gjennomført. 21.3.7 til bebyggelse i f_2A, skal følgende være opparbeidet: - Nordre del av kanalen i o_H3 fram til (men ikke inkludert) kjørebrot o_V4. - Gangbro innenfor BG#1 - Midlertidig opparbeidelse av o_V1 21.3.8 til bebyggelse i felt f_2C skal følgende være ferdig opparbeidet: Resterende del av felt o_H3 (kanalen) og gangbroer innenfor BG#2 og BG#3, samt midlertidig opparbeidelse av o_GS1. 21.3.9 til bebyggelse innenfor f_3 skal følgende være opparbeidet: - Anlegg for bading innenfor felt o_B1. 21.3.10 til bebyggelse innenfor f_4A skal følgende være opparbeidet: - Permanent sti/trappeatkomst i o_F3 fram til o_F1 jf. § 14.3. 21.3.11 til

bebyggelse innenfor f_4C, skal o_F2 være ferdig opparbeidet. 21.3.12 til boenhet nr. 250, men senest 5 år etter byggestart i planområdet, skal vei opp til Odderøya være etablert. 21.3.13 til bebyggelse innenfor o_Tin1, o_Tin2 og f_1A, skal o_G2, o_T1, o_T2 være ferdig opparbeidet 21.3.14 til bebyggelse innenfor o_Tin1 skal p_T1 og p_T2 være ferdig opparbeidet 21.3.15 til bebyggelse innenfor f_1A og o_Tin2 skal f_T1 være ferdig opparbeidet 21.3.16 til bebyggelse innenfor o_Tin1 og o_Tin2, men senest 2 år etter igangsettingstillatelse, skal følgende tiltak utenfor planområdet være opparbeidet eller sikret gjennomført: • O_G4 i plan id 1030 med av- og påstigningsplass for buss og fortau fra Kildens verkstedbygg nord til nytt fortau på bro mot Lagmannsholmen jfr. vedlegg 1 – Tekniske planer. • Definerte krysningspunkter over Sjølystveien jfr. vedlegg 1 – Tekniske planer •

22 Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting - kulturinstitusjon, Felt 1; delfelt o_Tin1 og o_Tin2 (sosi 1163)

22.1 Utnyttelse
Bruksareal for delfelt o_Tin1 skal ikke overstige 10.500 m² BRA.

Bruksareal for delfelt o_Tin2 skal ikke overstige 6500 m² BRA.

For delfelt o_Tin1 og o_Tin2 skal bruksareal under terreng ikke regnes med i grad av utnytting. Bruksareal for delfeltene skal regnes uten tillegg for teoretiske plan.

22.2 Høyder
Maks byggehøyde for delfeltene fremgår av plankartet.

Over laveste bygningsvolum i o_Tin1 (c+25) mot p_T1 tillates etablert rekkverk tilbaketrukket fra veggliv innenfor en vinkel av 45°.

Ved etablering av bygningsmasse under kote +3 skal det ved rammesøknad redegjøres for hvordan bygningene utformes slik at bygg og inventar kan tåle springflo og bølgepåvirkning.

22.3 Innenfor BG#11 (Logistikk) i felt o_Tin2 skal det etableres av- og påstigning jf. pkt. 10.5, samt ivareta nødvendig spesialtransport til felt o_Tin1, o_Tin2 og Kilden (eksisterende internvei mellom verksted bygg og Kilden).

22.4 Innenfor BG#21 tillates det etablert rømningstrapp fra gatenivå til 2. etg.

22.5	Utkraginger og forbindelser.	22.6	Nabovarslingsfritak Byggearbeider innenfor o_Tin1 er fritatt for nabo- varslingsplikt ved innsending av byggesøknad jf. pbl. §§ 12-10 tredje ledd og 21-3 femte ledd.	22.7.3	Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kom- munens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygnin- gen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Dette gjelder også for tekniske installa- sjoner som må etableres på utsiden av bygge- grense innenfor p_T1. Slike installasjoner må til- passes bygningens utforming, slik at vernehensyn ivaretas.	22.7.6	Kranskinnene til lastekranen skal ligge som mark- ering i bakken i felt o_T1 og p_T1, med tilsvarende bredde som opprinnelig skinnegang.
22.5.1	For felt o_Tin1 tillates utkraging av balkonger på inntil 2 meter ut over formålsgrense mot p_T1 med fri høyde minimum 4 meter.	22.7	Hensynssone H-570 - Bevaring av kulturhistoriske verdier.	22.7.4	Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbe- handling.		Dato: 16.06.2015 Rettet i henhold til bystyrets vedtak 16.09.2015.
22.5.2	Innenfor BG#19 (Forbindelse) tillates etablert for- bindelse med maks 1 etg. høyde mellom o_Tin1 og Kilden. Minimum fri høyde under forbindelse skal være 4,5 m. Maksimalt tillatt bredde er 4 meter.	22.7.1	Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området i tråd med intensjonen i vinnerforslaget for nytt kunstmuseum i siloen «Silosamlingen». Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor delfeltet, tillates ikke revet.	22.7.5	Lastekranen er forutsatt bevart og kan flyttes til hensynsområde H_570-1 i o_T1.		Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr.127.
22.5.3	Innenfor BG#22 (Forbindelse) tillates etablert forbindelse over 1 etg. mellom o_Tin1 og o_Tin2. Minimum fri høyde under forbindelse skal være 4,5 m. Maksimalt tillatt bredde er 4 meter.	22.7.2	Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moder- niseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opp- rettholdt eller tilbakeført. Notat «VERNEVERDIER OG ANTIKVARISKE KRITERIER FOR GJENBRUK» fra Byantikvaren i Kristiansand kommune datert januar 2016 skal ligge til grunn.		Før endelig avklaring om bevaring og plassering skal det foreligge en tilstandsrapport som rede- gjør for museal drift og vedlikehold av lastekran. Rapporten skal også redegjøre for økonomiske konsekvenser, inkludert kostnader for vern og ved- likehold.		Plan- og bygningssjefen. Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2, vedtak 18.02.2016.
22.5.4	Forbindelser skal være utformet slik at de passer til byggene de binder sammen, som lette, transpa- rente volum.						Reguleringsendring av Silokaia felt F_1A m.fl., vedtatt i by- styret den 23.01.2019 (bestemmelser rettet iht. bystyrets vedtak av 23.01.2019).
22.5.5	Innenfor BG#24 (Utkraging) og BG#25 (Utkraging) tillates utkraging av bygg. Min. fri høyde i BG#25 skal være 4,5 m.						Mindre endring i bestemmelsene punktene 3.4.3, 3.7.1, 6.4.1, 6.5.1, 6.5.3, 21.2.7, sist datert 05.11.2020.





DE TRE SØSTRE



Rita Ommundsen
m: 990 99 108
rita@sormegleren.no


SØRMEGLEREN

Rolf R. Elieson
m: 990 99 107
rolf@sormegleren.no