



KANALBYEN

— ODDERØYA —



Dette er et sted der du
kan senke skuldrene
og nyte livet i et hjem
som er skapt for trivsel.

4A



Vi har nå gleden av å presentere et helt nytt byggetrinn i Kanalbyen på Odderøya. Etter stor suksess med tidligere byggetrinn fortsetter vi å utvikle et nabolag med høy kvalitet, varierte leiligheter og flotte uterom. Vår målsetning er klar: Kanalbyen skal være et attraktivt sted å bo, med gode møteplasser og rom for fellesskap og trivsel. At mange beboere velger å flytte internt i Kanalbyen og kjøper ny leilighet i nye byggetrinn, er en klar indikasjon på trivsel, tenker vi!

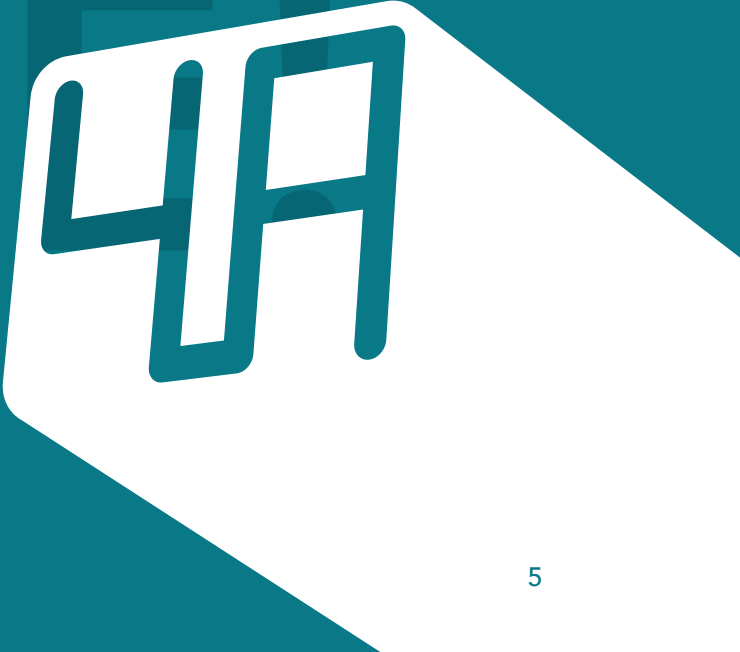
Nå starter byggingen av leiligheter langs kanalen, fra badeplassen og mot området ved Kunstsilo. Første trinn ut er 4A. Vi viderefører tanken om gode uteområder som knytter alle trinnene sammen og bidrar med fine møteplasser og blomstrende bomiljø. Dette byggetrinnet får parkering i 1. etasje og næringsarealer i ett av byggene. Her kommer også to gjesterom, tilgjengelig for beboernes gjester.

I Kanalbyen satser vi også videre på delingsløsninger. Vi tilbyr allerede ordninger med delesykler og kajaker, og delerom, hvor du kan låne alt fra verktøy og turutstyr til pizzaovn og barnestol, får stadig nye ting. Alt styres enkelt gjennom en egen app, hvor også FDV-dokumentene til din bolig ligger, oversiktlig og trygt.

Her bor du midt i hjertet av byen med kort vei til Kilden og Kunstsilo, Fiskebrygga og Kvadraturen. Hele Odderøyas rekreasjonsmuligheter ligger rett utenfor døra. Kanalbyen utvikler seg stadig med nye tilbud og kvaliteter som vil gjøre nabolaget enda mer levende.

Vi gleder oss til å ønske velkommen til nok et spennende kapittel i Kanalbyen!

– SVEN ERIK KNOPH
Daglig leder i Kanalbyen Eiendom



4A





INNVIK

Alle tegninger og 3D-illustrasjoner er kun ment å gi inntrykk av ferdig bebyggelse/utsikt/omgivelser og kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse. Det tas forbehold om feil, samt utbyggers rett til å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standard som er beskrevet. Forbehold gjelder alt trykket og digitalt materiell for Kanalbyen. April 2026.

HOLD

12	Tenk å bo midt i alt
14	Det gode liv langs kanalen
16	Velkommen til Odderøya
26	Bærekraft i Kanalbyen
28	Om arkitekturen
37	Ord fra megler
40	Fasader
44	Etasjeplaner
48	Salgstegninger - Bygg A
66	Salgstegninger - Bygg B
86	Salgstegninger - Bygg C
94	Salgstegninger - Bygg D
122	Salgstegninger - Bygg E
144	Salgstegninger - Bygg F
170	Kjøpsinformasjon
178	Bygningsmessig og teknisk beskrivelse
182	Romskjema
186	Reguleringsplan
206	Kjøps- og tilvalgsprosessen



KANALBYEN 4A PÅ ODDERØYA I KRISTIANSAND

Fjerde byggetrinn:

- 6 unike bygg
- 92 selveierleiligheter
- 2 gjesterom
- Størrelser fra 36,6 m²

Kanalbyen vil totalt utgjøre ca. 650 boenheter



TENK Å BO MIDT I ALT





4A

Kanalbyen ligger der byen møter sjøen, med teater, kunst, kaféliv og natur like i nærheten. Her kan du ta livet som det kommer, og velge mellom ro eller opplevelser etter hva som passer for deg.

Det er kort vei til badeplasser, turstier og byens kulturliv. Samtidig bor du i et nabolag der det er lett å trives, enten du er alene eller sammen med andre. Gode naboer møter du over alt, og du finner garantert noen med samme interesser som deg. Kanalbyen er et sted for mangfold, fellesskap og hverdager med litt mer rom.

Langs kanalen strekker det seg bilfrie gangveier og grønne møteplasser. Du kommer direkte opp i den praktfulle parken Peisestuen fra trinn 4C. Her kan barn leke fritt, og voksne senke skuldrene. Noen rusler til byen, andre finner roen på svabergene på Odderøya. Her velger du alltid på øverste hylle.

Det handler nemlig ikke om å rekke alt – men om å ha alt innen rekkevidde.

I Kanalbyen bor du moderne, komfortabelt og trygt – ved sjøen og likevel i byen. Her er hjemmene bygget for å vare, med vedlikeholdsfrie løsninger som gir deg mer tid til å leve. Store vinduer, gjennomtenkte planløsninger og lyse, luftige rom gjør at du kan nyte hverdagen i omgivelser som føles både eksklusive og hjemmekoselige.

Beboerne i Kanalbyen setter pris på friheten og livskvaliteten som følger med. Her kan du starte dagen med en rolig kaffe på balkongen, slå av en prat med naboene i de grønne fellesområdene eller nyte nærheten til sjøen og kanalen. De bilfrie promenadene skaper et trygt miljø, enten du har barn som leker eller bare ønsker en fredelig rusletur.

Fellesskap står sterkt i Kanalbyen. Med sosiale møteplasser, smarte delingsløsninger og grønne soner er det enkelt å bli kjent med andre og finne sin plass i nabolaget. Noen slår seg ned her for den praktiske hverdagen, andre for roen og mulighetene – men felles er gleden over å bo i et område som føles like godt å komme hjem til som å våkne opp i.

Dette er et sted der du kan senke skuldrene og nyte livet i et hjem som er skapt for trivsel. I Kanalbyen er det enkelt å finne sin rytme, sin ro og sin egen måte å leve på.

**DET GODE
LIV LANGS
KANALEN**





VELKOM TIL ODI

IMMEN

Her bor du lunt og skjermet, samtidig som du har byens puls og naturens ro like utenfor døren. Her får du en bolig som gir deg det beste av Kristiansand.

DERØYA



Kilden teater og konserthus

Sørlandets kulturelle storstue med konserter, teater og opera året rundt. Kjente artister og foredragsholdere i tillegg til mange lokale oppsetninger krydrer programmet.

Kristiansand Symfoniorkester har jevnlig konserter og et trofast publikum. Her er det opplevelser for absolutt alle.

KUNSTSILO

Et prisbelønt praktbygg som huser Tangen-utstillingen og byr på moderne kunst og inspirerende utstillinger.

Her er det også foredrag og opplevelser hele året gjennom.

Museet er et levende kulturhus med omvisninger, foredrag og kreative verksteder, og har egne tilbud for barn og unge. På toppen av siloen finner du en flott bar med byens beste utsikt.



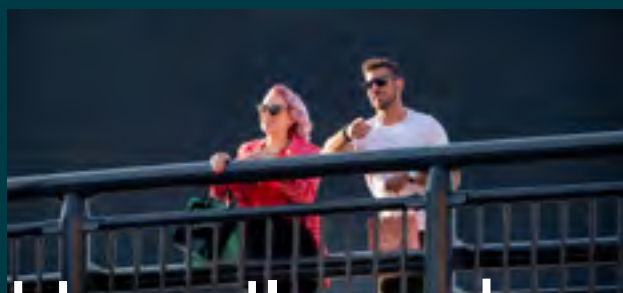


Kulturskolen Knuden

Den populære kulturskolens nye, moderne bygg ligger ved kanalen. De tilbyr inspirerende kurs og opplæring innen musikk, dans, teater og visuell kunst. Her møtes barn, ungdom og voksne i et inkluderende miljø, og de arrangerer jevnlig konserter, forestillinger og utstillinger som bidrar til et levende kulturliv i nærområdet.

Byens restauranter og kafeer

Kanalbyen har sitt lokale bakeri og kafé like i vannkanten – nemlig Fabriken, som frister med bakst og baristakaffe hele uka gjennom. Salater, småretter og fantastisk god pizza er også faste innslag på menyen. Ellers har Kristiansand et bredt utvalg av spisesteder, enten du vil ha en enkel lunsj, en bedre middag eller bare en god kopp kaffe. I Kvadraturen finner du både gourmetrestauranter og uformelle kaféer med hyggelig atmosfære. Mange steder satser på lokale råvarer og byr på alt fra klassiske retter til internasjonale smaker. Det er lett å finne et sted som passer, uansett anledning.



Gågata «Markens» er byens hovedgate, og et naturlig samlingspunkt for shopping. Her finner du alt fra kjente butikkjeder til små nisjebutikker med klær, interiør og lokale produkter. Går du litt bort fra hovedgaten, dukker det opp spennende spesialbutikker med unike varer og personlige konsepter, ofte drevet av lokale ildsjeler.

Handlegate og nisjebutikker



Fiskebrygga

Fiskebrygga er et populært område der sjømat, restaurantliv og maritime omgivelser skaper en avslappet stemning. Her kan du spise fersk fisk og skalldyr, nyte en is i solveggen eller bare ta en kaffe mens du ser på båtlivet. Om sommeren arrangeres det konserter, og båtturistene strømmer til og fyller området med liv fra tidlig morgen til sen kveld.

Odderøya er en naturskjønn perle, med uendelige muligheter for aktivitet og rekreasjon rett utenfor døra. Kristiansands grønne øyperle, med unike muligheter for både avslapning og aktivitet. Her finner du et variert nett av turstier som passer både korte rusleturer og lengre gåturer. Fra flere utkikkspunkter får du en fantastisk utsikt over byen og skjærgården. På varme sommerdager er Odderøyas mange grønne sletter, bade-plasser og svaberg perfekte for avslapning, soling og friske morgenbad.

Peisestuen er et prisbelønt, populært og flott parkområde, like bak Kanalbyen. Her er det lekeapparater utenom det vanlige og gode muligheter for grilling, lek og sosialt samvær for store og små.

Naturopplevelse midt i byen

For deg som liker eventyr og aktivitet, byr øya på spennende klatremuligheter i flotte naturomgivelser. Sørlandet Klatresenter ligger like ved, for deg som vil klatre innendørs eller lære å klatre. Det maritime miljøet rundt Odderøya gir gode forhold for kajakkpadling, småbåtliv og hyggelige opplevelser tett på vannet.

Odderøya har også et rikt kunst- og kulturmiljø med gallerier, kunstneratelierer og kreative møteplasser. Her samles kunstnere og kulturinteresserte i et levende miljø. Året rundt arrangeres det konserter og festivaler som Odderøya Live og andre kulturelle arrangementer – som gjør øya til et spennende sted å besøke og bo tett på.



A woman with blonde hair tied back, wearing a black athletic vest over a white long-sleeved shirt, is running through a forest. She has colorful reflective sunglasses on her head. In the background, a man in a black tank top is also running. The scene is set in a wooded area with sunlight filtering through the trees.

levelser
n







ODDE



- | | | | |
|----------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| 1 FISKEBRYGGA | 6 FABRIKEN | 10 PROMENADEN | 15 BENDIKSBUKTA |
| 2 KILDEN | 7 KLATREPARK | 11 PEIESTUEN PARK | 16 BADEPLASSER |
| 3 KULTURSKOLEN | 8 KANALEN | 12 DE TRE SØSTRE | 17 TURSTIER |
| 4 KUNSTSILO | 9 KOMMENDE BYGGETRINN | 13 GVINO | 18 ODDERØYA FYR |
| 5 KULTURTORGET | | 14 SOLTORGET | 19 "VAFFELBUA" |

ERØYA

A large, vibrant green leaf with prominent veins and several water droplets is centered in the frame. It appears to be floating on a dark blue, textured surface that resembles water with ripples. The overall composition is serene and natural.

BÆRE- KRAFT I KANAL

Vi hører ofte om bærekraft, men tenker gjerne ikke gjennom hva det betyr at ditt nye hjem er bygget på en bærekraftig måte. Det har mange gode konsekvenser for deg – både økonomisk, miljømessig og ikke minst sosialt.

Kanalbyen er resultatet av et industrielt havneområde transformert til et attraktivt boligområde. Vi har gjennom hele prosjektet vært opptatt av bærekraftig utvikling.

Det at vi tenker helhetlig, preger valgene vi tar. Bydelen skal være til glede for dem som bor her nå, men også for fremtidige beboere. Vi har som mål å etterlate oss tomten bedre enn da vi startet, og det er viktig for oss at vi berører eksisterende natur og omgivelser så lite som mulig.

Landskapet i bydelen skal oppleves som en helhetlig forlengelse av Odderøyas landskap. Bebyggelsen er utformet med tanke på lang levetid, gode energiløsninger og lavt klimagassutslipp.

Det er mange fordeler med en bærekraftig tankegang. Her er noen av dem:

SUNT INNEMILJØ

Vi bruker kun helse- og miljøvennlige produkter, slik at det blir like godt å trekke pusten inne som ute. Lysforholdene skal være gode, og du skjermes mot eventuell sjenerende støy. Leilighetene har vannbåren gulvvarme som gir en jevn og komfortabel temperatur.

MILJØPÅVIRKNING

Når vi planlegger og bygger velger vi smart. På den måten minimeres behovet for vedlikehold og reparasjoner. Vi prioriterer materialer som er enkle å gjenbruke eller gjenvinne slik at ressursene forblir i kretsløpet lengst mulig.

ØKONOMI

I Kanalbyen bruker vi fjernvarme, et energieffektivt system som utnytter fornybar overskuddsenergi. Å spare på energien er bra for miljøet, og du får mindre utgifter til oppvarming. Når du kjøper en bærekraftig bolig sikrer du deg dessuten de gunstige betingelsene til et grønt boliglån.

DELINGSKULTUR

Beboerne i Kanalbyen har tilgang til delesykler, inkludert to el-sykler og delekajakker. Det er også etablert et delerom med diverse utstyr som beboerne kan låne.

SOSIALT

Kanalbyen har mange fine møteplasser som egner seg for sosiale treff. En kopp kaffe i et av gårdsrommene, en prat på bryggekannten eller morgenbad sammen med naboen. Med det nye byggetrinnet kommer enda flere soner for både rekreasjon og hygge. Det legges til rette for fellesaktiviteter som f.eks. fotballkveld og matlaging. Her er mulighetene mange, det er bare å ta initiativ.

BYEN





OM ARKITEKTUREN

VARIERTE BYGG OG BYROM I SAMSPILL

Tonje Løvdahl fra A-LAB

Kanalbyen 4A ligger på Odderøyasiden av kanalen og er den sydligste av tre delfelt med beliggenhet mellom kanalen og Odderøyas friareal.

Bebyggelsen former byrommene langs kanalpromenaden og danner samtidig et samlende og skjermet gårdsrom, med kontakt og utsyn både mot sjøen, kanalen og skoglandskapet på Odderøya. Utformingen av bebyggelsen bygger videre på den arkitektoniske identiteten og variasjonen som ligger i Kanalbyen, og tilfører samtidig noe nytt til helhetskomposisjonen.

Bebyggelsen består av seks ulike bygninger og noen «mellombygg», med innganger i 1. etasje som henvender seg mot kanalpromenaden og Sjølystveien. Den samlede kvartalslignende bebyggelsen tar opp i seg terrenglandskapet fra bygulvet opp til felles gårdsrom som er på nivå med 3. etasje. Under gårdsrommet ligger kjellerbasen for boder og parkering. Boligene har to felles hovedinnganger i 1. etasje, som adkomster fra bylivet på gatenivå opp til nabolivet på gårdsromnivå, og hvert bygg har sin egen adkomst til/fra gårdsrommet og utearealkvalitetene.

I tillegg er det en direkte utendørs forbindelse mellom bygulvet og gårdsrommet på hver side av bebyggelsen i 4A, via en ny landskapstrapp i sonen mellom felt 4A og felt 4B, og med den nye parkforbindelsen sør for 4A, som har både landskapstrapp og turvei.

FELLESSKAP OG NABOLAG



Kjerneteamet i A-LAB. Fra venstre **Tonje Løvdahl**, **Ingeborg Anne Vinje**, **Ingrid Dalseg** og **Stefanie Stanke**. **Eirik Gya Jacobsen** var ikke til stede da bildet ble tatt.

Kanalbyen er utformet med fokus på å skape varierte steder og sosiale møteplasser som stimulerer til kontakt mellom mennesker. Felt 4A innbyr til fellesskap og godt naboskapsmiljø gjennom et samlende lunt gårdsrom med frodig vegetasjon og varierte møteplasser. Gårdsrommet har lune soner skjermet for vind med kontakt til naturlandskapet på Odderøya, og åpne soner mellom bygg langs kanalen, for opphold nær utsikt til sjøen og kanalen.

En gjennomgående gangforbindelse slynger seg gjennom gårdsrommet og forbinder utearealene med de andre boligområdene på hver side og videre opp til nærmiljøparken i Peisestua, samt ned til den offentlige badeplassen og kanalen.

Kanalbyen får enda en ny urban møteplass med felt 4A, i 1. etasje langs bygaten, ved siden av parkforbindelsen til Peisestua og med utsyn til badeplassen og byfjordens sjøliv. Et flott møtested for beboere og byens befolkning, som vil bidra til bylivet og attraksjonsverdien i Kanalbyen.





BO OG LEVE MELLOM SJØEN, KANALEN OG SKOGEN

Alle leilighetene har kvaliteter og kontakt enten med sjøen, kanalen eller naturlandskapet på Odderøya. Planløsningene i de ulike byggene er utformet med tanke på et godt boliv, gode lysforhold, god romhøyde, høye vinduer og utsyn til kvalitetene i området. Det er stor variasjon av leilighetsstørrelser og orienteringer.

Leilighetene i 1. etasje som vender mot kanalpromenaden og Sjølystveien, samt i 3. etasje som vender mot gårdsrommet, har romslige og skjermede markterrasser med direkte utgang videre til fellesarealene. Øvrige boliger har egen balkong.

Det er lett tilgjengelighet til kjellerfunksjonene i basen til 1. og 2. etasje, gjennom enkel tilgang via heis og trapp i boligens to felles hovedinnganger, lokalisert henholdsvis i bygg B og D. Bygg A, bygningen lengst i syd, har i tillegg en mulig direkteadkomst til kjelleretasjene via sin egen trapp- og heiskjerne. Sykkelparkeringen er på bygulvsnivået i basen, fordelt på to låsbare rom hvorav ett har avsatt plass til sykkelvask, slik at det er enkelt å bruke sykkel i et aktivt hverdagsliv. I tillegg inneholder felt 4A to gjesterom i 1. etasje med hver sin direkte inngang fra Sjølystveien.

Felt 4A bygger videre på Kanalbyens kvaliteter med nye varierte byrom og bebyggelse for å skape godt byliv og gode nabolag i en bydel som er åpen og inkluderende, like ved sentrum, mellom sjøen og skogen.



ET STED DER BÅDE BEBOERE, BESØKENDE OG NATUREN FÅR BLOMSTRE

Ingrid Stavset fra Henning Larsen



Ingrid Stavset. Landskapsarkitekt MNLA,
Henning Larsen (Lark)

Vårt mål for Kanalbyen 4A er å skape et sted der både beboere, besøkende og naturen får blomstre. I likhet med tidligere byggetrinn utvikler vi utearealer og byrom tilrettelagt for lek og opphold for alle aldersgrupper.

Uteområdene får en utforming preget av Odderøyas identitet i både form og beplantning. I felt 4A har vi valgt et organisk formspråk som bidrar til å binde uterommet sammen med tilgrensende naturområde. Konseptet er å legge til rette for naturlig, naturlig og variert vegetasjon for å styrke det biologiske mangfoldet. Dette kombineres med attraktive oppholdsarealer som innbyr til utendørs rekreasjon og sosial interaksjon.



I 1. etasje henvender innganger og markterrasser seg mot Sjølystveien og kanalpromenaden. Det blir felles inngangsparti i bygg B og D. Fra Sjølystveien blir det en grønn velkomst med hekker og små trær som rammer inn bebyggelsen og de private terrassene.

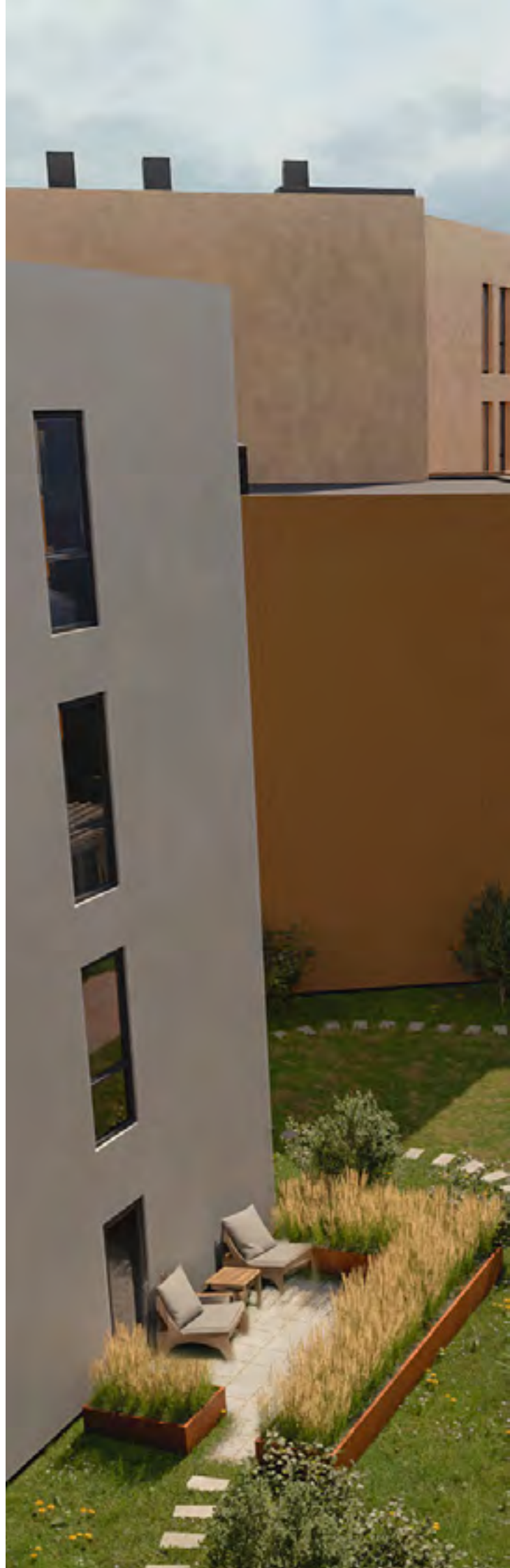
På nivå med 3. etasje blir det private markterrasser og et felles gårdsrom som er åpent for allmennheten. En gangforbindelse svinger seg gjennom gårdsrommet og forbinder felt 4A med boligområdene på hver side, de offentlige arealene på gateplan og nærmiljøparken Peisestua. Gårdsrommet er delt opp i soner med sittegrupper av ulike størrelser med vegetasjon som

romdannende elementer. Sentralt i gårdsrommet er det en større sittegruppe med plass til flere gjester ved for eksempel samlinger, bursdager og lignende. Her vil det være en pergola som rammer inn den ene delen av oppholdssonen. Mellom blokkene mot vest er det utsikt mot sjøen fra planlagte oppholdssoner. Slyngende stier, steiner, stokker og felt med sand er elementer som innbyr til lek for de minste.

Plantevalg i gårdsrommet gjøres med tanke på å skape et frodig uterom, preget av natur og variasjon gjennom året. Utover en gressplen sentralt i gårdsrommet, er mesteparten av bunnvegetasjonen naturlig skogbunns-vegetasjon som styrker tilknytningen til skogen på Odderøya. En fjellskjæring med klatreplanter mot øst vil danne en grønn vegg i gårdsrommet. Ved foten av fjellveggen og punktvis langs interne gangveier, etableres regnbed med plantearter som tåler at vann kan bli stående.

Alle markterrasser er skjermet med opphøyde plantekasser i cortenstål beplantet med hekk. Langs byggene etableres skjermbeplantering av busker for å hindre innsyn der det er vinduer ut mot gårdsrom.

Ved oppholdsarealer er det planlagt større plante-felt med trær, busker og stauder i ulike sjikt. Dette for å skape lune rom med både ly fra vind og en opplevelse av å kunne sitte litt i fred. Det skal også være spiselige planter og bær nær oppholds-sonene. Her vil beboerne oppmuntres til å høste, dyrke og skape sosiale fellesskap.









ORD FRA MEGLER

EN TRYGG KJØSPROSESS

Som meglere med lang erfaring i Kanalbyen, har vi vært med på flere byggetrinn og fulgt kundene tett gjennom hele kjøpsprosessen. Vår erfaring er at den er ryddig, forutsigbar og godt tilrettelagt for kjøperne. Vi ser at de som kjøper her, setter pris på den gode informasjonen og oppfølgingen de får.

EN SOLID UTBYGGER MED RYDDIGE PROSESSER

Å jobbe med Kanalbyen Eiendom er en trygg og smidig prosess. De har en profesjonell tilnærming og en strukturert gjennomføring av hvert byggetrinn. Fra første visning til overtakelse opplever vi en ryddig dialog, tydelige avtaler og gode leveranser. Det gir trygghet for deg som kjøper.

IKKE SOM ALLE ANDRE

Kanalbyen skiller seg ut med sin beliggenhet ved sjøen på Odderøya. Kombinasjonen av byliv, natur og sjø er unikt for dette prosjektet. Du bor tett på den nye badeplassen, de hyggelige uteområdene langs kanalen og de flotte turmulighetene på Odderøya. I tillegg ligger Kristiansands nye kultursentrum med Kilden og Kunstsilo rett ved.

HVORFOR KJØPE I KANALBYEN?

Som kjøper i Kanalbyen blir du godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi er her for å hjelpe deg med spørsmål, tilrettelegging og oppfølging. Byggetrinn 4A har en god og attraktiv beliggenhet, på fastlandet mot kanalen i et område som stadig utvikler seg med flere grøntarealer, nye møteplasser og et levende nærmiljø.

Rita Ommundsen

M: 990 99 108

rita.ommundsen@emnorge.no



**Eiendomsmegler
Norge**

Rolf R. Elieson

M: 990 99 107

rolf.elieson@emnorge.no



F

D

E

C

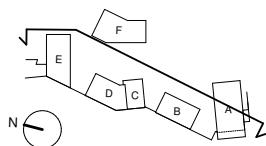
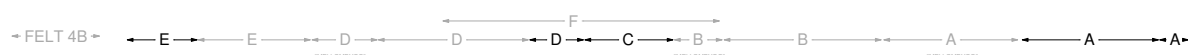
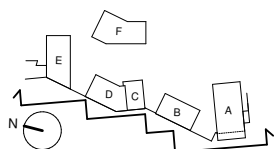
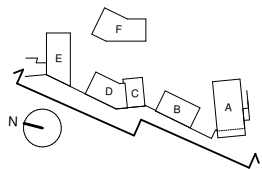


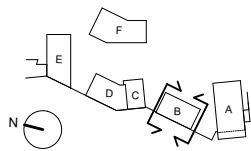
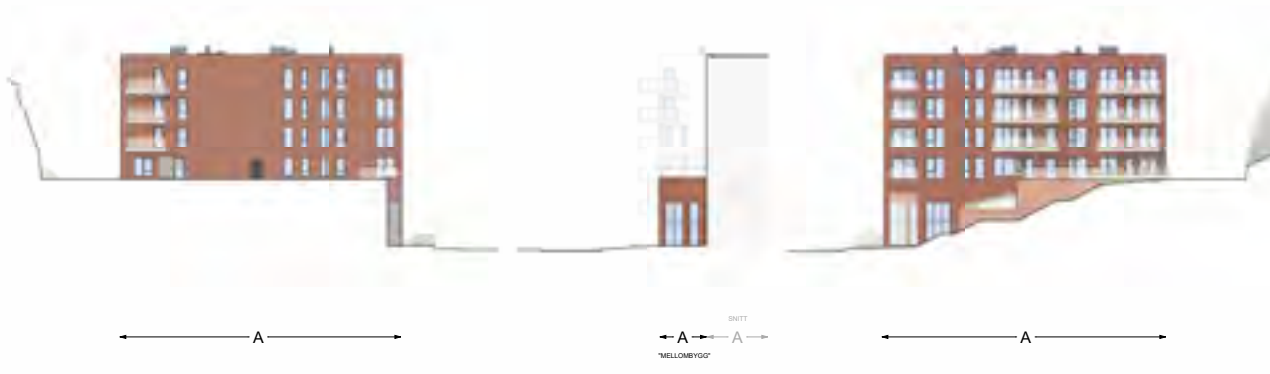
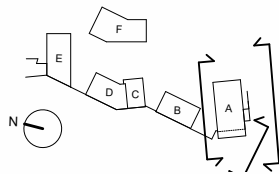
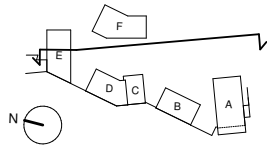
B

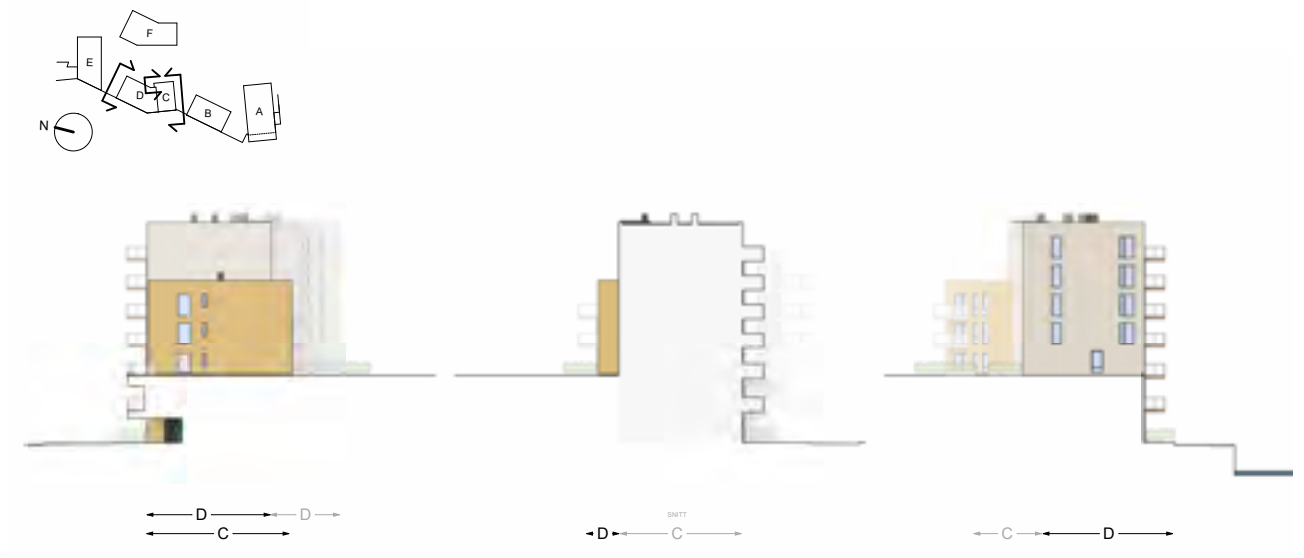
A



FASADER









ETASJEPLANER

Etasjeplan 1. etg.



1:400 1m

Etasjeplan 2. etg.

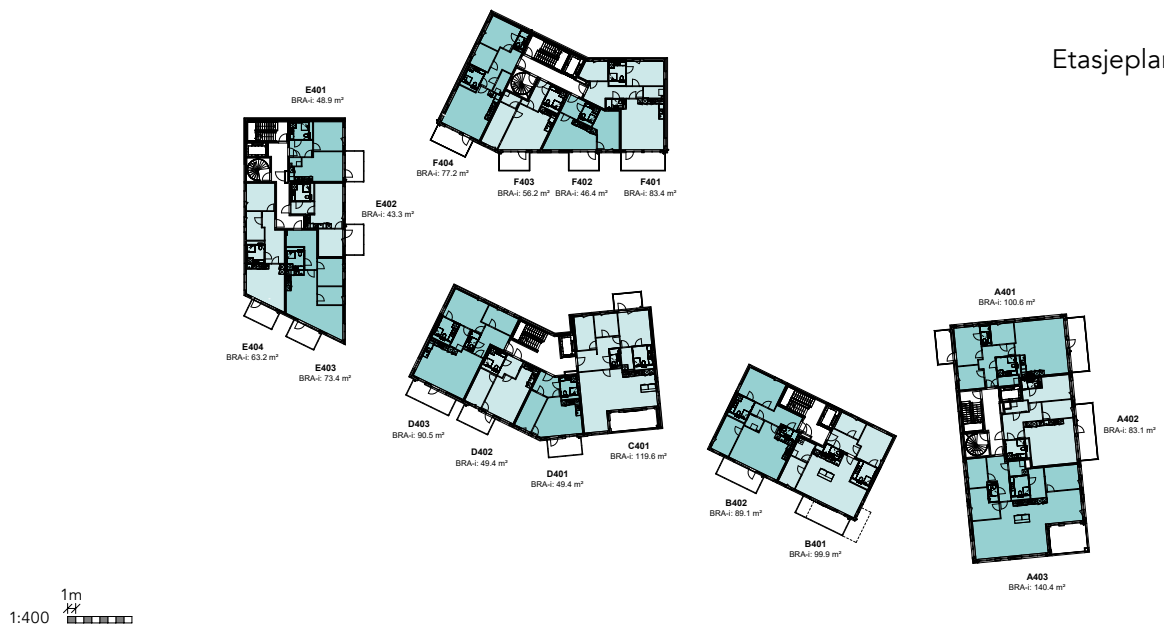


1:400 1m

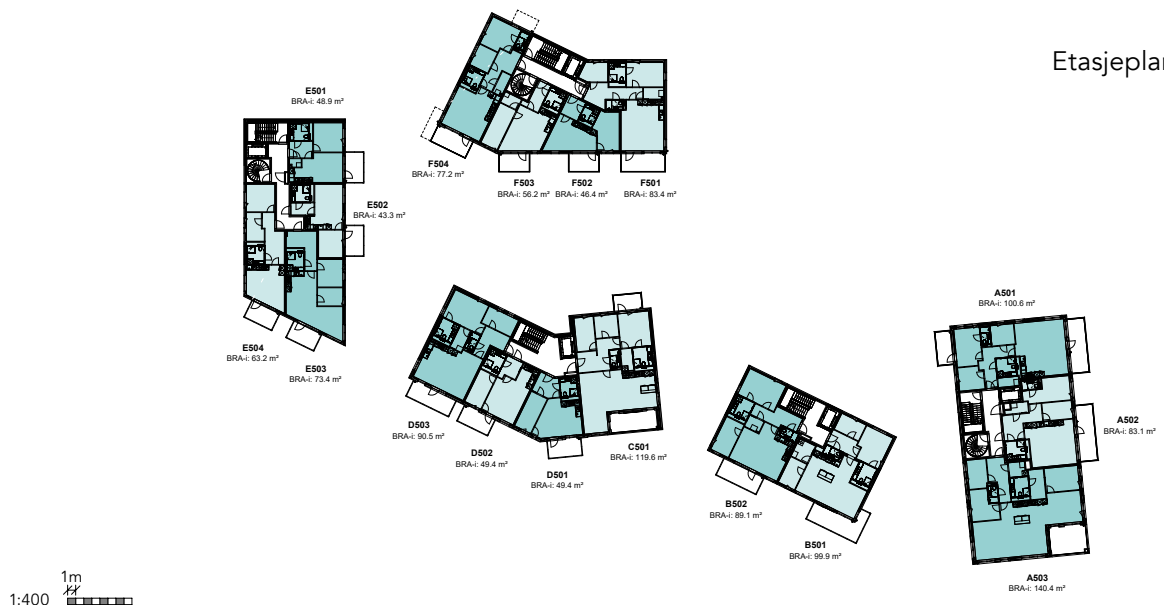
Etasjeplan 3. etg.



Etasjeplan 4. etg.



Etasjeplan 5. etg.



Etasjeplan 6. etg.



Etasjeplan 7. etg.



Etasjeplan 8. etg.





BYGG A

6 etasjer

1. etasje: **nøring**

3.-6. etasje: **leiligheter**

Antall leiligheter: **12**

Størrelser (BRA-i):

Fra 77,4 til 140,4 m²

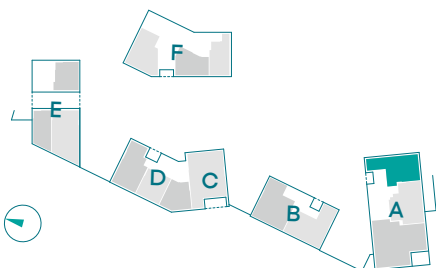
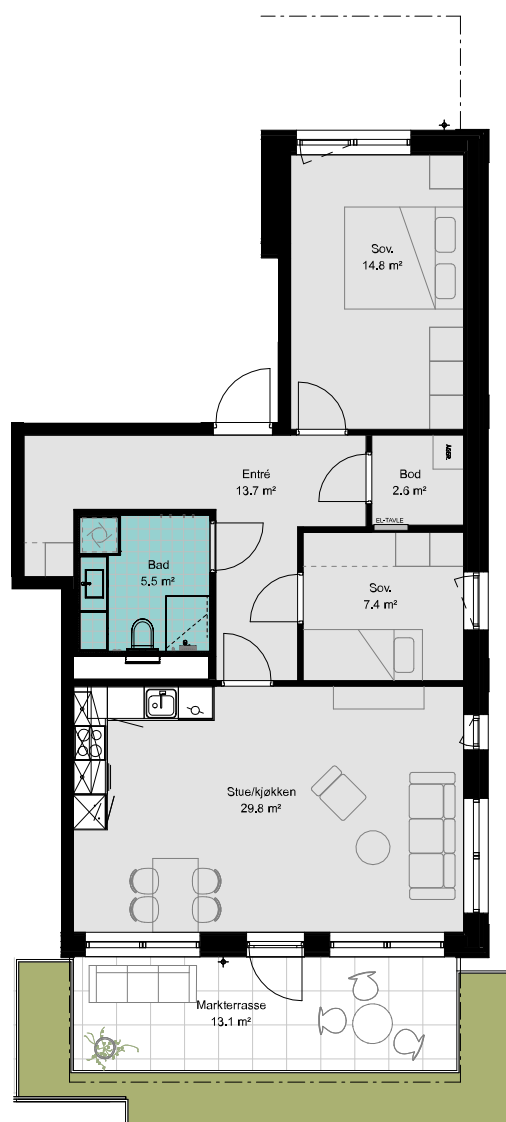
A301

105-H0301



1m

3. etasje

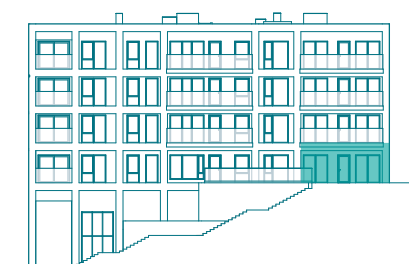


BRA-i: **77.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **82.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **13.1 m²**



Fasade sør



Fasade vest

1m

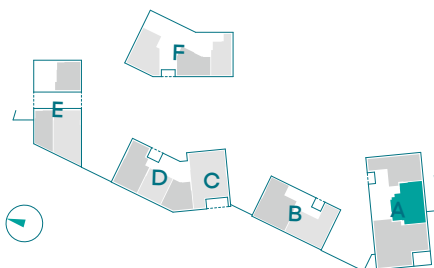
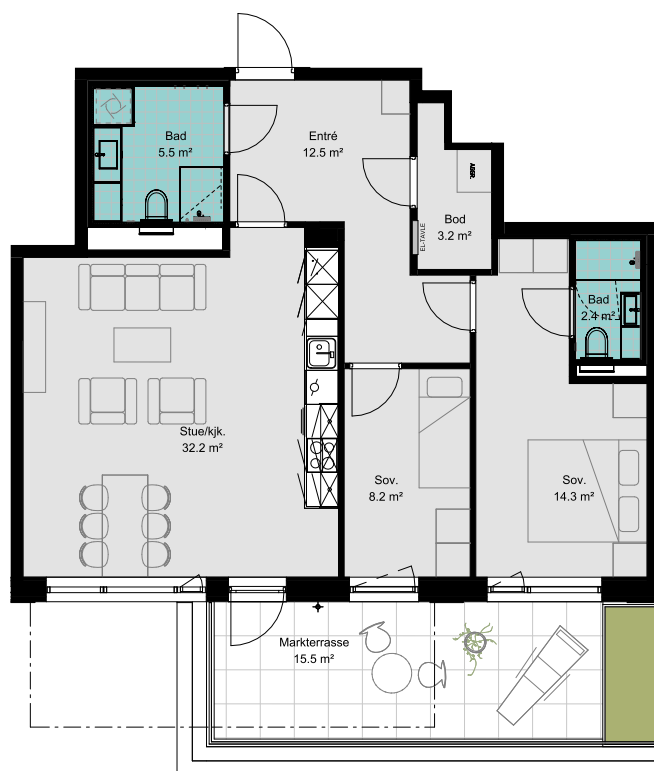


A302

105-H0302

BYGG A

3. etasje

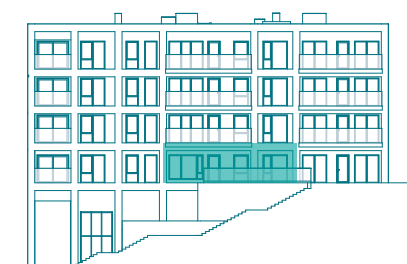


BRA-i: **83.1 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **88.1 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **15.5 m²**



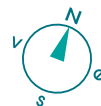
Fasade sør



Fasade vest

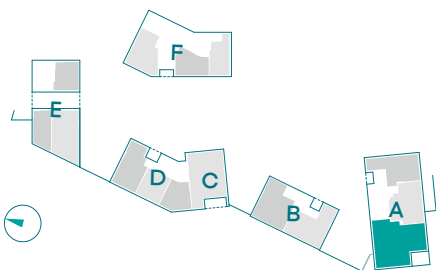
A303

105-H0303



1m

3. etasje

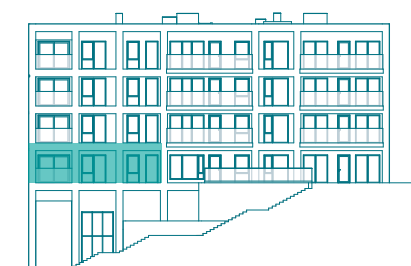


BRA-i: **140.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **145.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **15 m²**



Fasade sør



Fasade vest



Kanalbyen er utformet med fokus på å skape varierte steder og sosiale møteplasser som stimulerer til kontakt mellom mennesker.

A401

105-H0401



1m

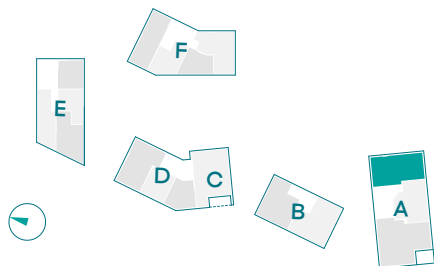
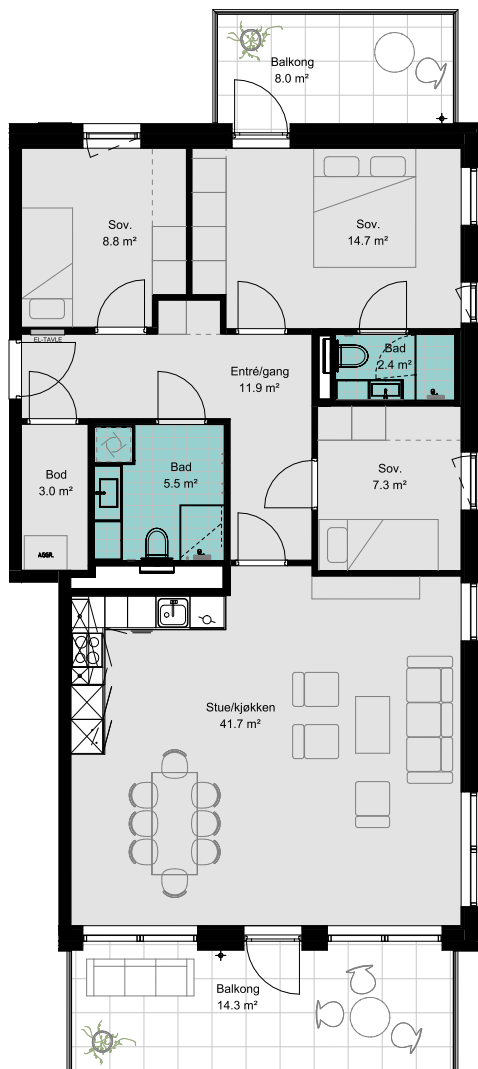


A401

105-H0401

BYGG A

4. etasje

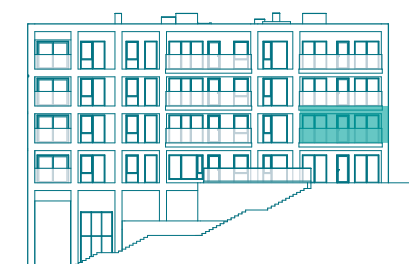


BRA-i: **100.6 m²**

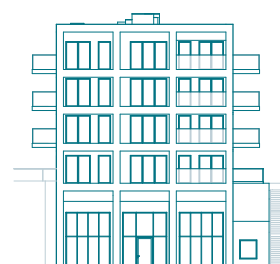
BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **105.6 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **22.3 m²**



Fasade sør



Fasade vest

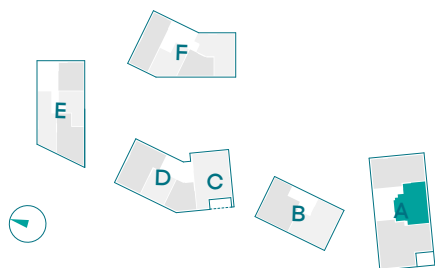
A402

105-H0401



1m

4. etasje

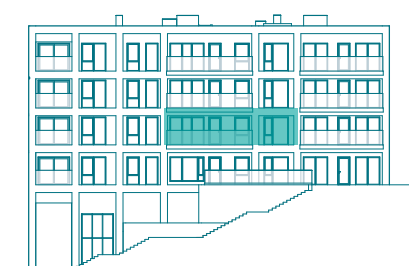


BRA-i: **83.1 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **88.1 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **14.8 m²**

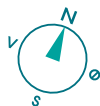


Fasade sør



Fasade vest

1m

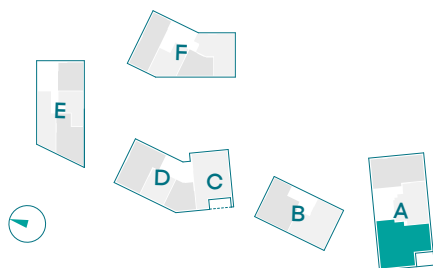


A403

105-H0403

BYGG A

4. etasje

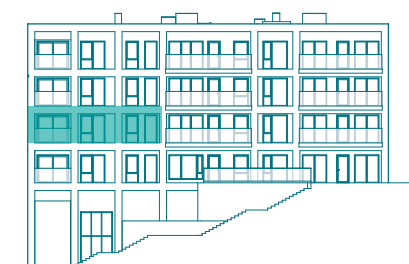


BRA-i: 140.4 m²

BRA-e (Sportsbod): 5 m²

BRA: 145.4 m²

TBA (Terrasse/balkong): 15 m²



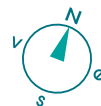
Fasade sør



Fasade vest

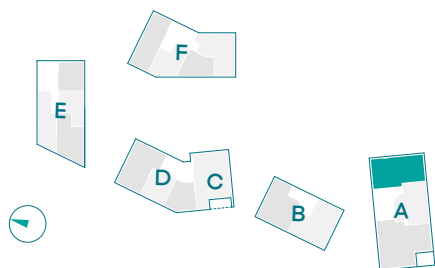
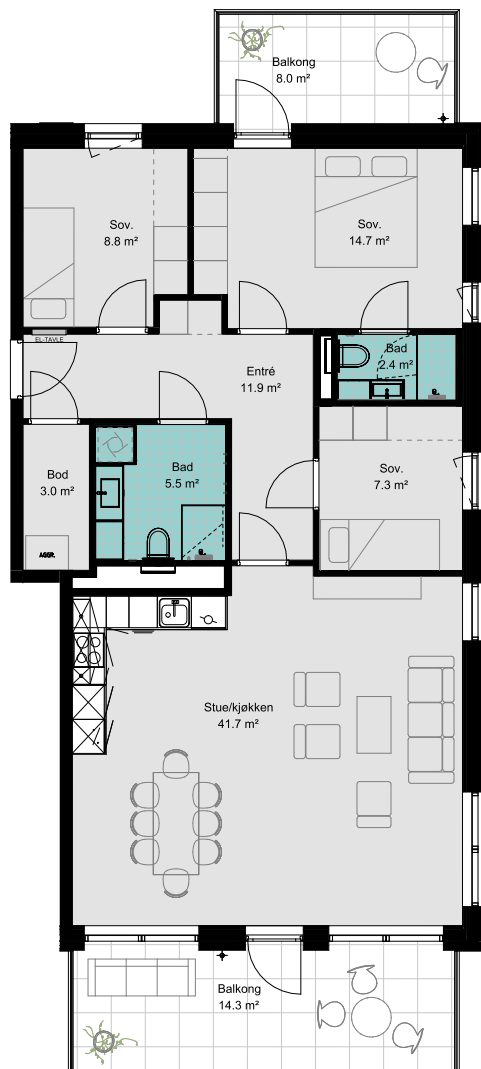
A501

105-H0501



1m

5. etasje

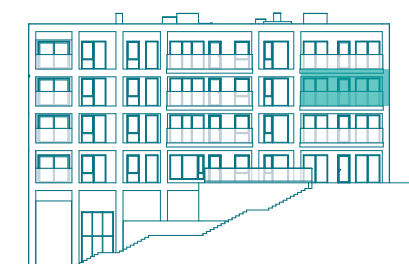


BRA-i: **100.6 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **105.6 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **22.3 m²**



Fasade sør



Fasade vest

1m

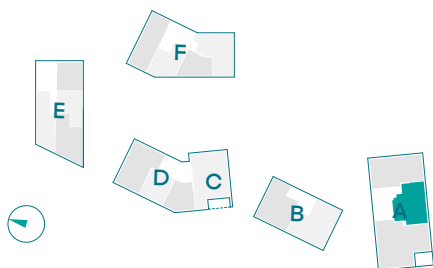


A502

105-H0502

BYGG A

5. etasje

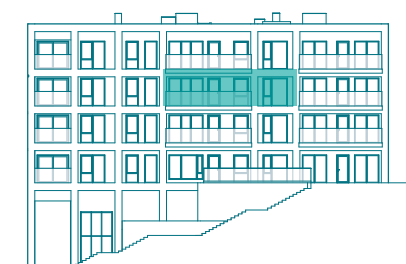


BRA-i: **83.1 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **88.1 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **14.8 m²**



Fasade sør



Fasade vest



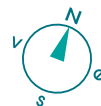
A502

105-H0502



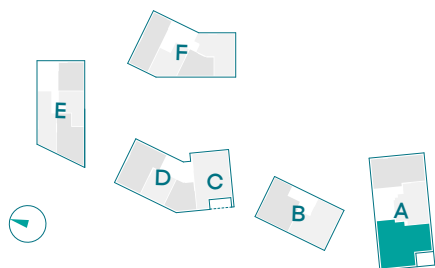
A503

105-H0503



1m

5. etasje



BRA-i: **140.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **145.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **15 m²**



Fasade sør



Fasade vest

1m

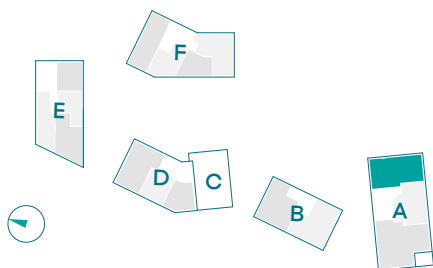
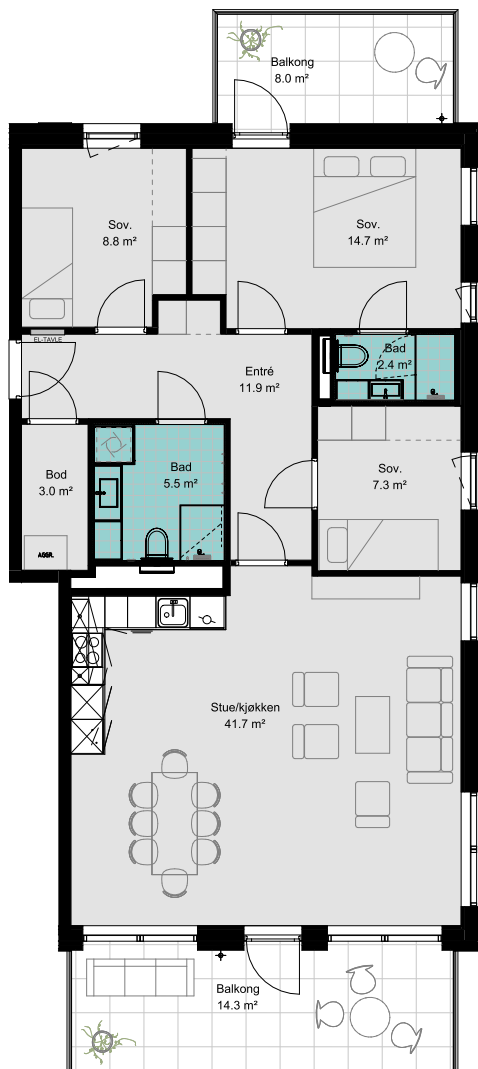


A601

105-H0601

BYGG A

6. etasje

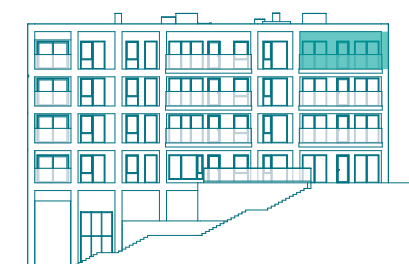


BRA-i: **100.6 m²**

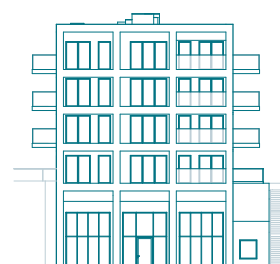
BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **105.6 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **22.3 m²**



Fasade sør



Fasade vest

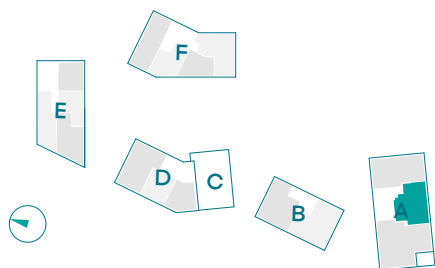
A602

105-H0602



1m

6. etasje

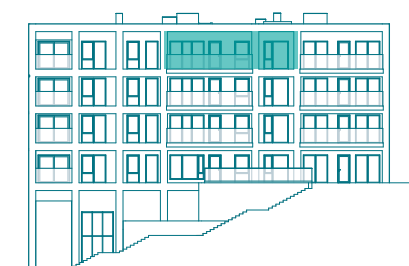


BRA-i: **83.1 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **88.1 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **14.8 m²**



Fasade sør



Fasade vest

1m

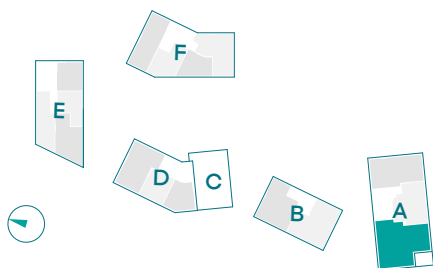


A603

105-H0603

BYGG A

6. etasje

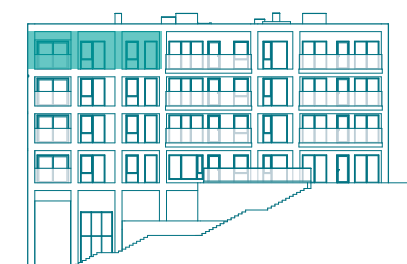


BRA-i: 140.4 m²

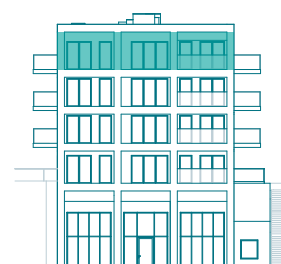
BRA-e (Sportsbod): 5 m²

BRA: 145.4 m²

TBA (Terrasse/balkong): 15 m²



Fasade sør



Fasade vest

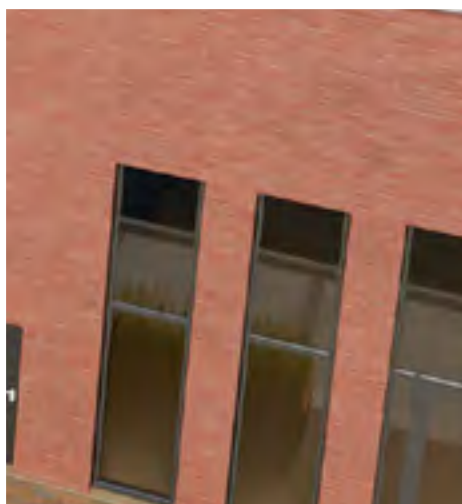
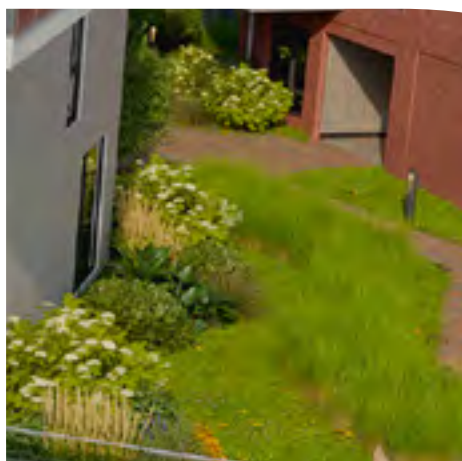


BYGG B

6 etasjer

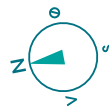
Antall leiligheter: **14**

Størrelser (BRA-i):
Fra 36,6 til 99,9 m²



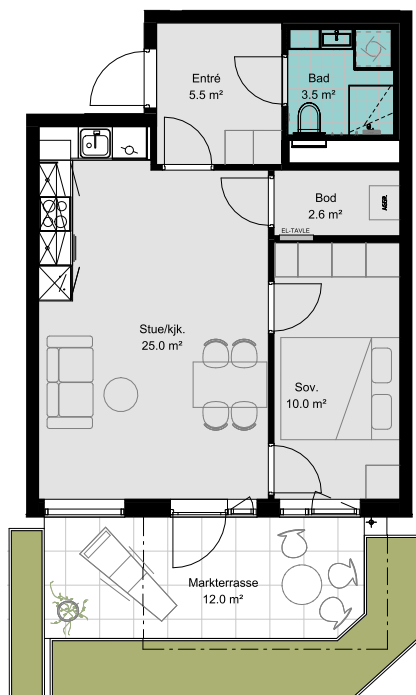
B101

103-H0101

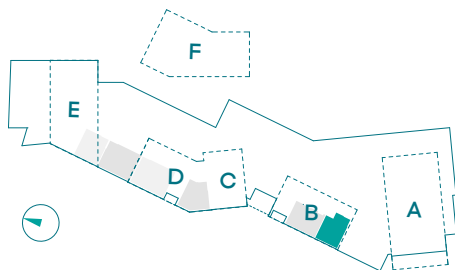


1m

1. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.
Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.



BRA-i: **49.3 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

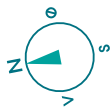
BRA: **54.3 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12 m²**



Fasade vest

1m

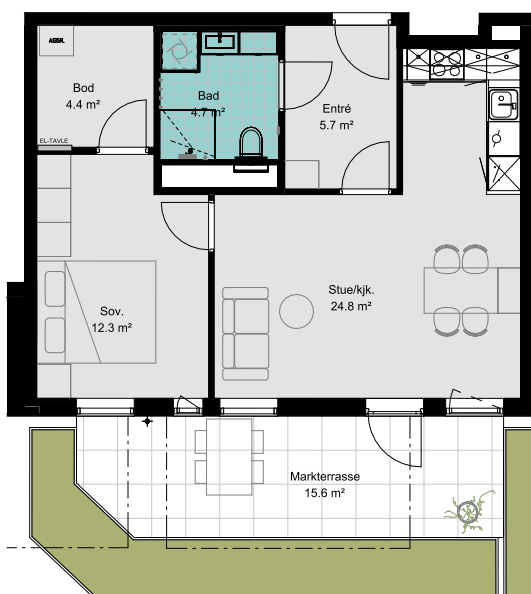


B102

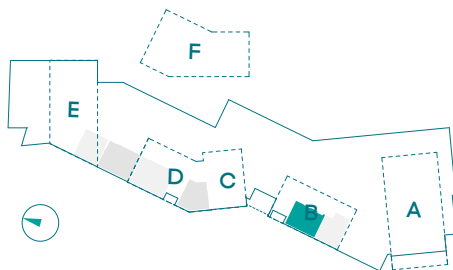
103-H0102

1. etasje

BYGG B



Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.



BRA-i: **55.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **60.2 m²**

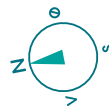
TBA (Terrasse/balkong): **15.6 m²**



Fasade vest

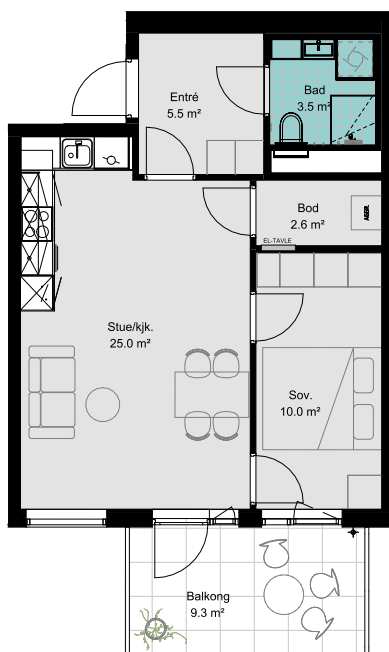
B201

103-H0201

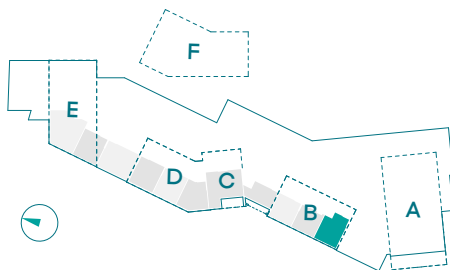


1m

2. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.
Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.



BRA-i: **49.3 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

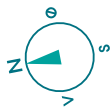
BRA: **54.3 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **9.3 m²**



Fasade **vest**

1m

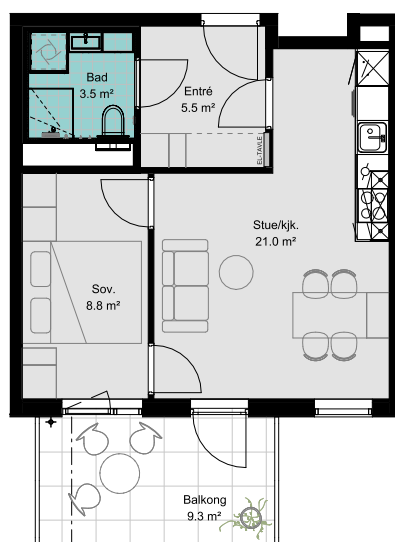


B202

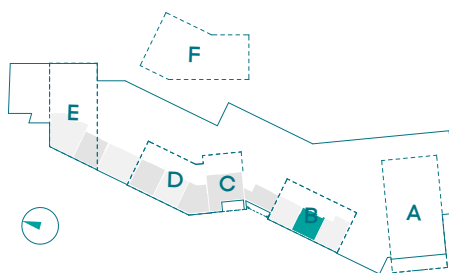
103-H0202

2. etasje

BYGG B



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.
Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.



BRA-i: **41.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **46.4 m²**

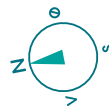
TBA (Terrasse/balkong): **9.3 m²**



Fasade vest

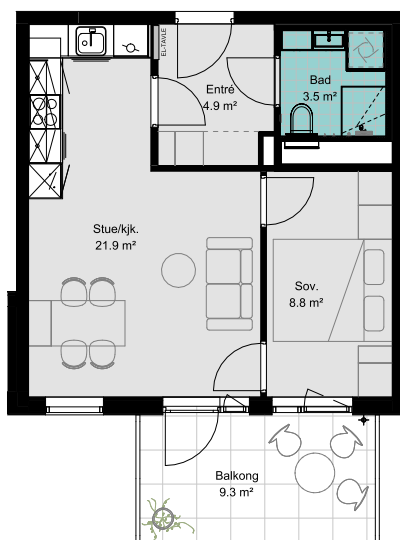
B203

103-H0203

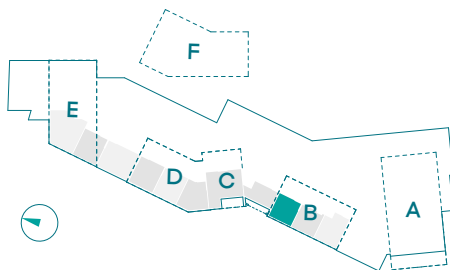


1m

2. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.
Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.



BRA-i: **41.7 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **46.7 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **9.3 m²**



Fasade **vest**

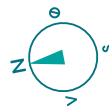
B203

103-H0203



B204

103-H0204

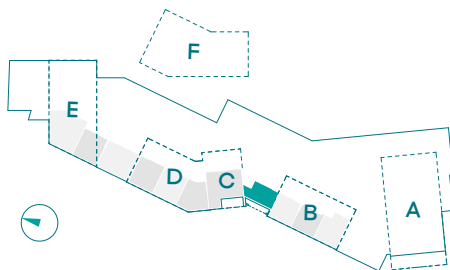


1m

2. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.



BRA-i: **36.6 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

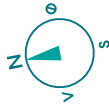
BRA: **41.6 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **9.2 m²**



Fasade **vest**

1m

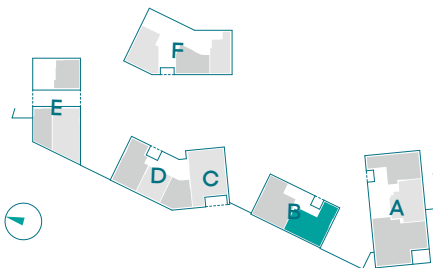


B301

103-H0301

3. etasje

BYGG B



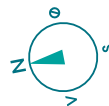
BRA-i: **85.7 m²**
BRA-e (Sportsbod): **5 m²**
BRA: **90.7 m²**
TBA (Terrasse/balkong): **14.5 m²**



Fasade vest

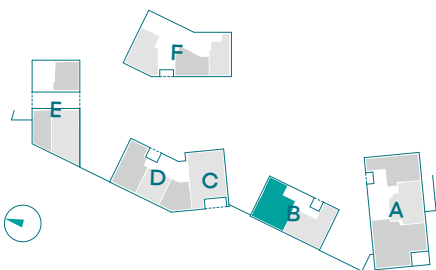
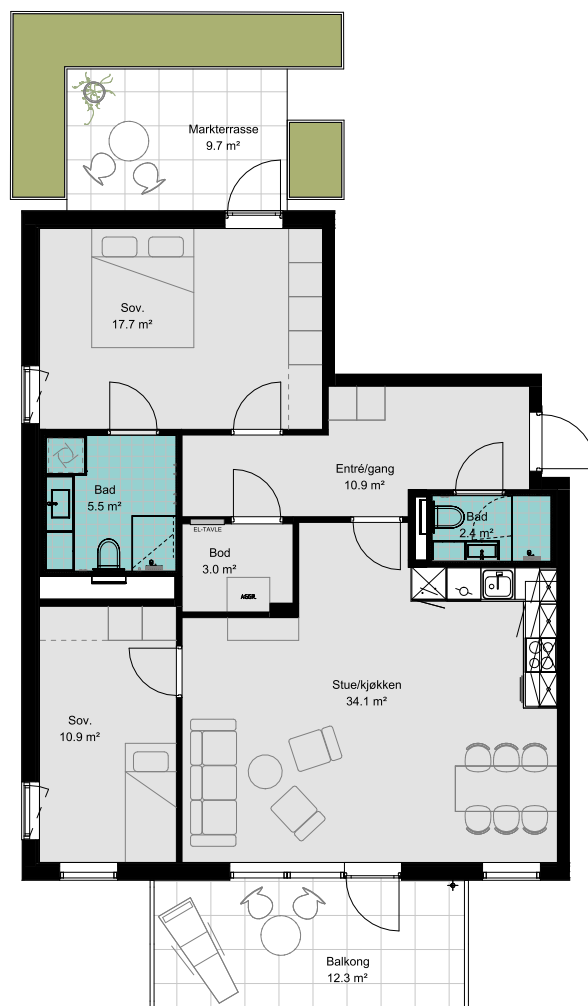
B302

103-H0302



1m

3. etasje



BRA-i: **89.1 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

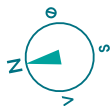
BRA: **94.1 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **22 m²**



Fasade **vest**

1m

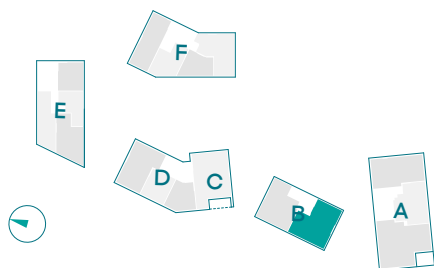


B401

103-H0401

4. etasje

BYGG B



BRA-i: **99.9 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **104.9 m²**

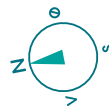
TBA (Terrasse/balkong): **14.5 m²**



Fasade vest

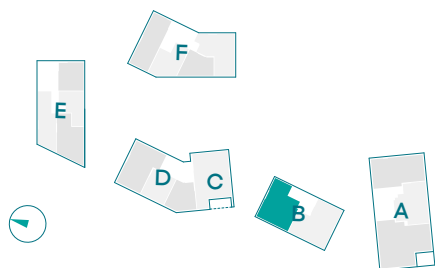
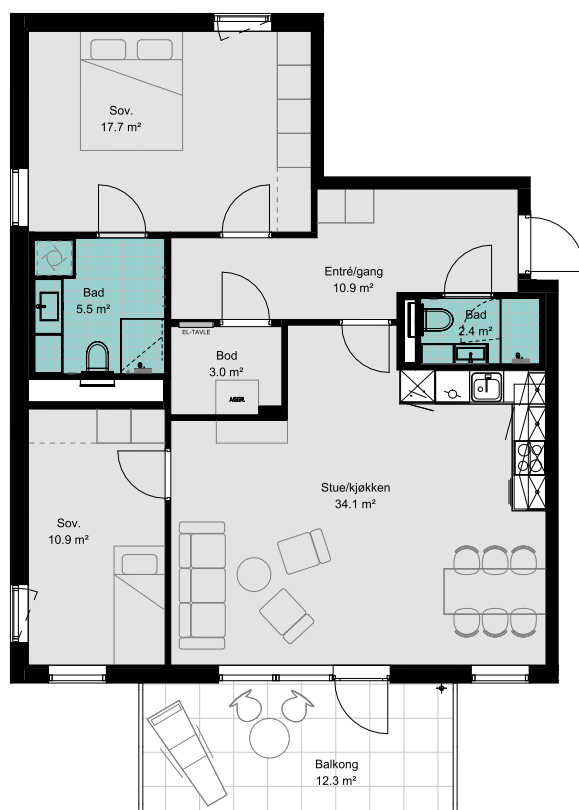
B402

103-H0402



1m

4. etasje



BRA-i: **89.1 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

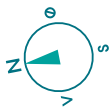
BRA: **94.1 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12.3 m²**



Fasade **vest**

1m

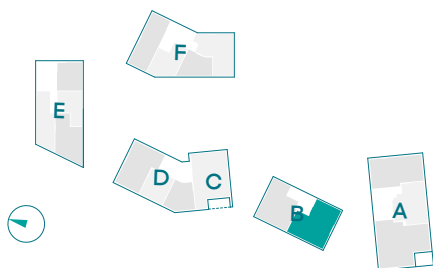
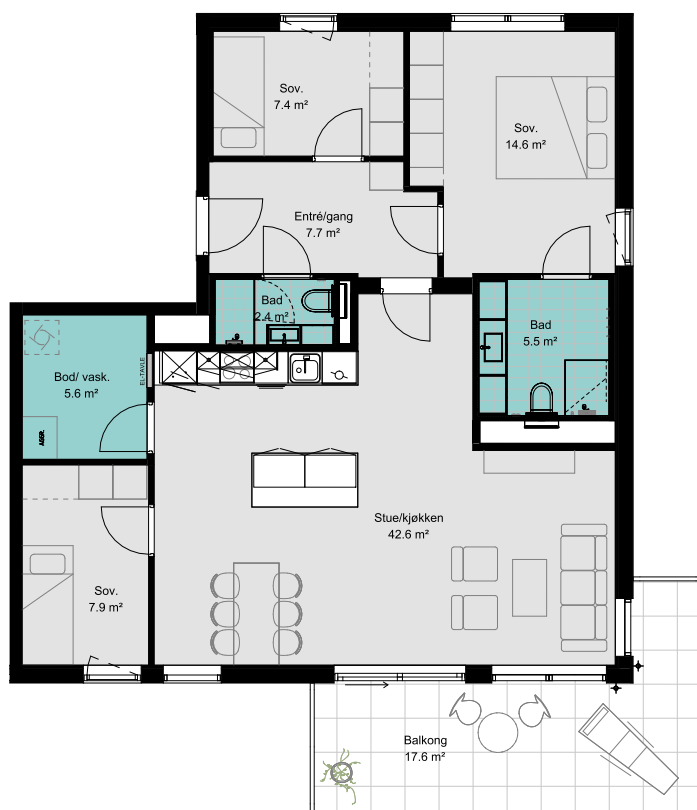


B501

103-H0501

5. etasje

BYGG B



BRA-i: **99.9 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **104.9 m²**

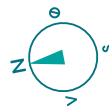
TBA (Terrasse/balkong): **17.6 m²**



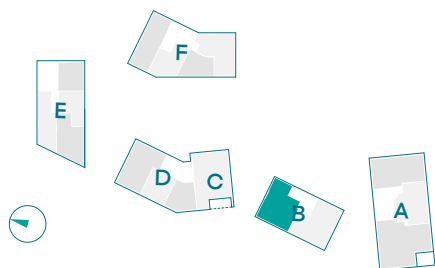
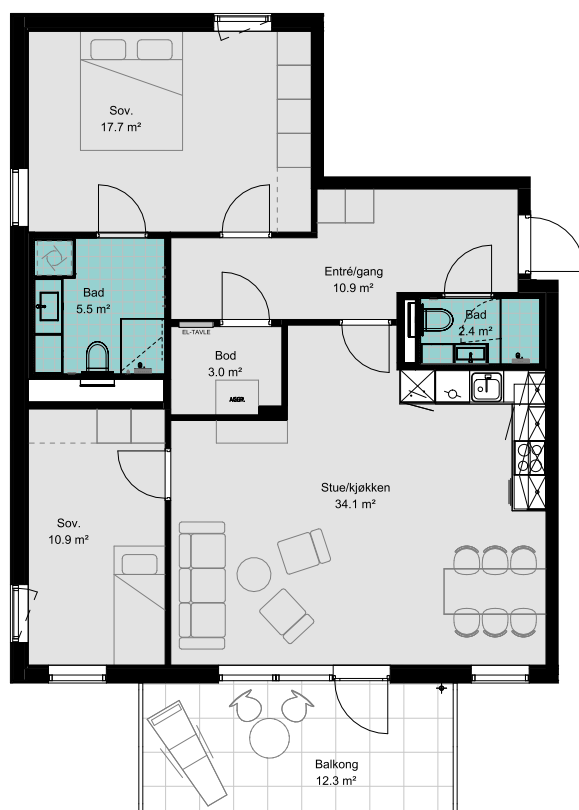
Fasade vest

B502

103-H0502



5. etasje



BRA-i: **89.1 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

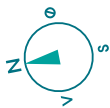
BRA: **94.1 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12.3 m²**



Fasade **vest**

1m

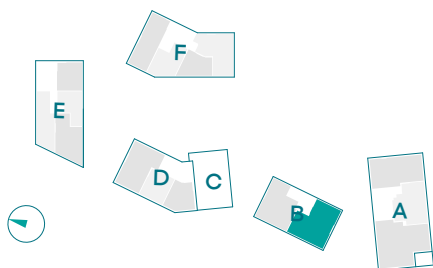
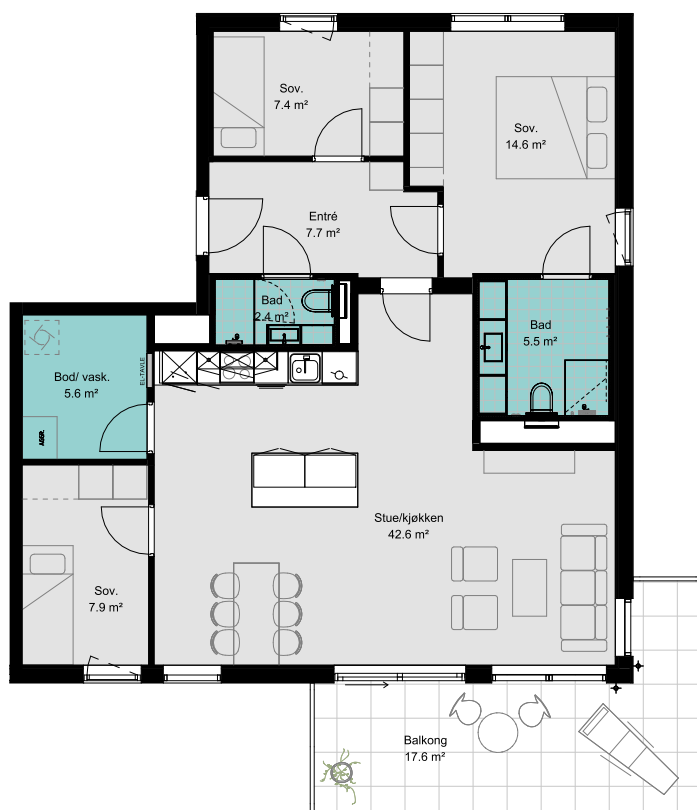


B601

103-H0601

6. etasje

BYGG B



BRA-i: **99.9 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **104.9 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **17.6 m²**



Fasade vest



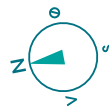
B601

103-H0601



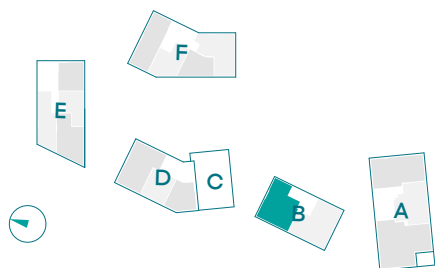
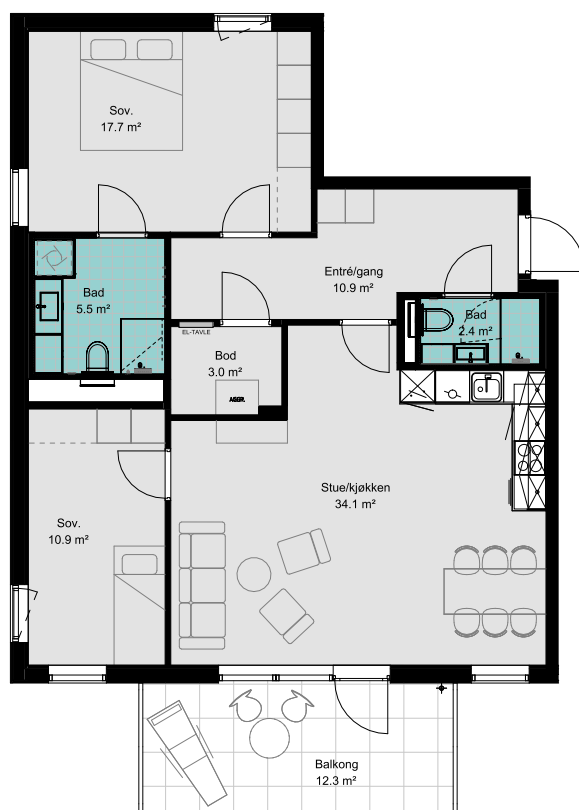
B602

103-H0602



1m

6. etasje



BRA-i: **89.1 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **94.1 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12.3 m²**



Fasade **vest**





BYGG C

5 etasjer

1. etasje: 2 gjesterom

2.-5. etasje: leiligheter

Antall leiligheter: 4

Størrelser (BRA-i):
Fra 72,8 til 119,6 m²

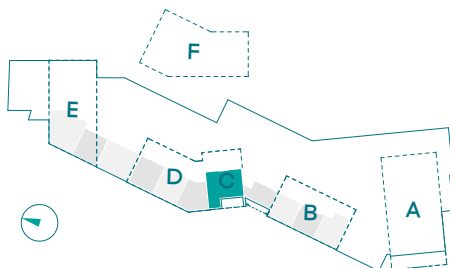
C201

99-H0201



1m

2. etasje

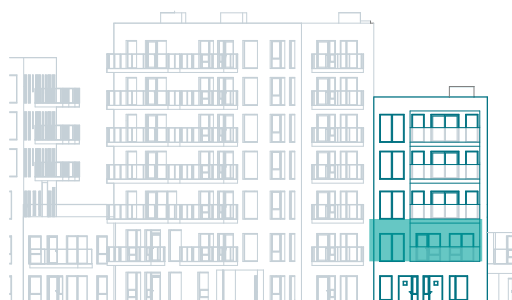


BRA-i: **72.8 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

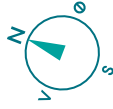
BRA: **77.8 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **13.2 m²**



Fasade sørvest

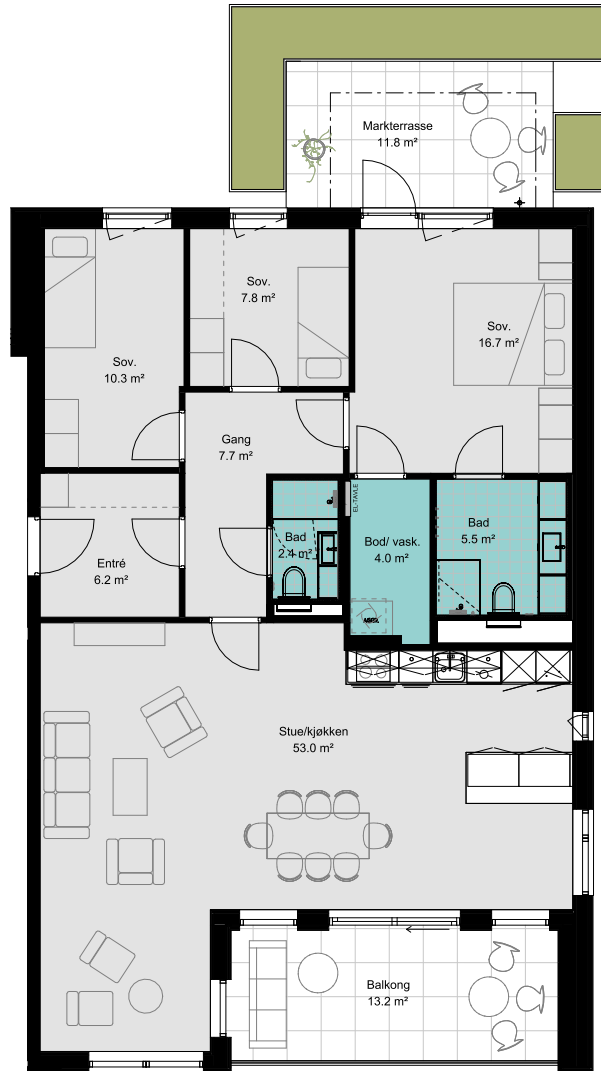
1m



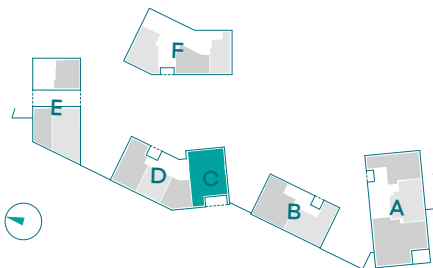
C301

99-H0301

3. etasje



BYGG C

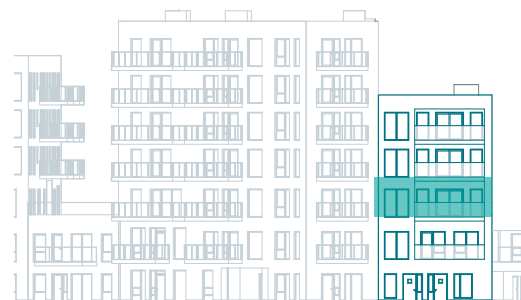


BRA-i: **119.6 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **124.6 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **25 m²**



Fasade sørvest

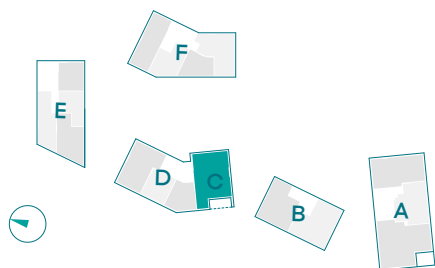
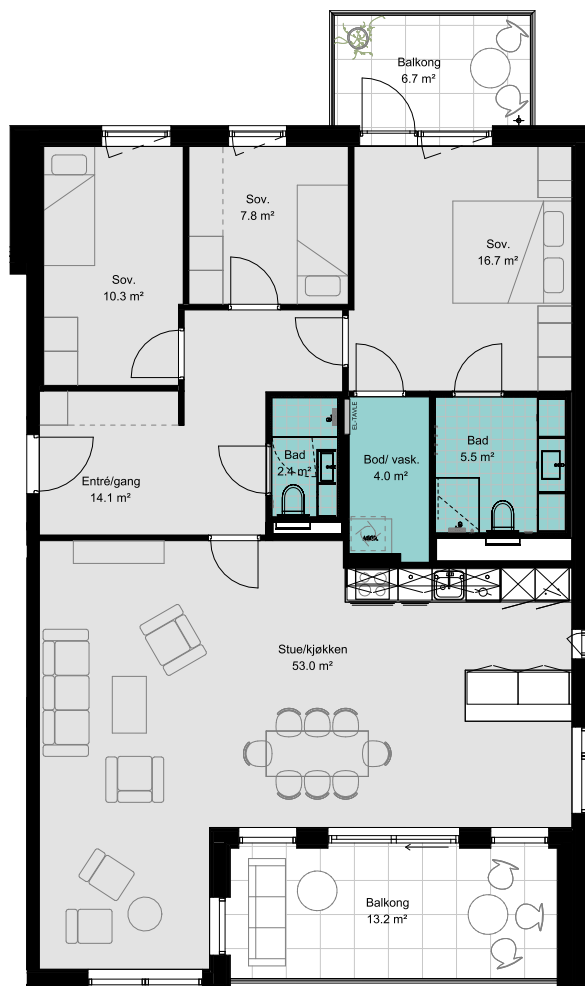
C401

99-H0401



1m

4. etasje



BRA-i: **119.6 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **124.6 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **19.9 m²**



Fasade sørvest

C401

99-H0401



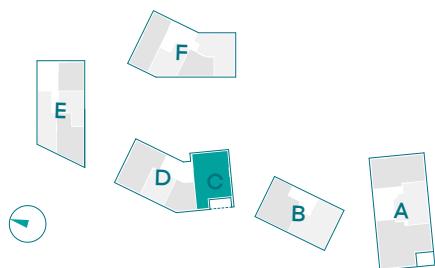
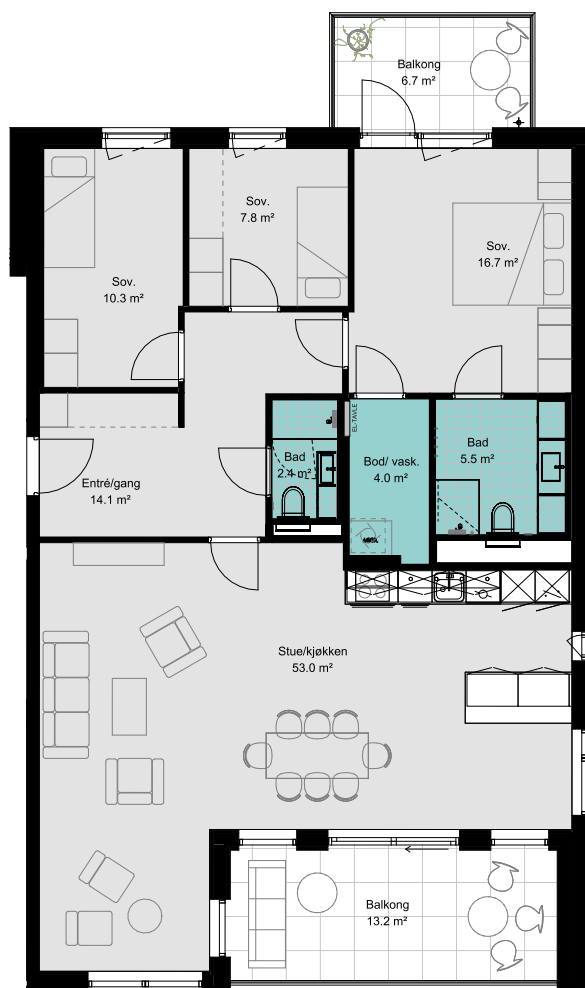
C501

99-H0501



1m

5. etasje



BRA-i: **119.6 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **124.6 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **19.9 m²**



Fasade sørvest





BYGG D

7 etasjer

Antall leiligheter: 22

Størrelser (BRA-i):
Fra 49,4 til 90,5 m²



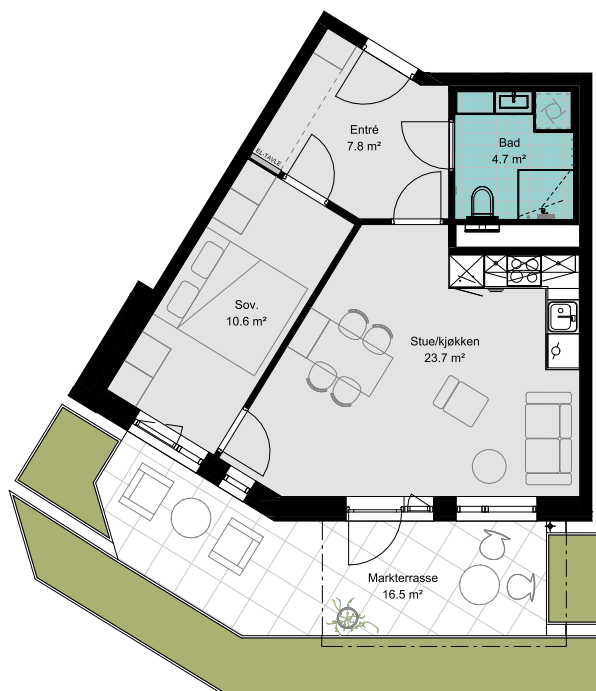
D101

99-H0104

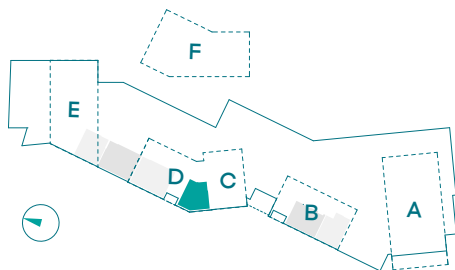


1m

1. etasje



Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.



BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

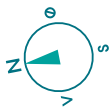
BRA: **54.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **16.5 m²**



Fasade **vest**

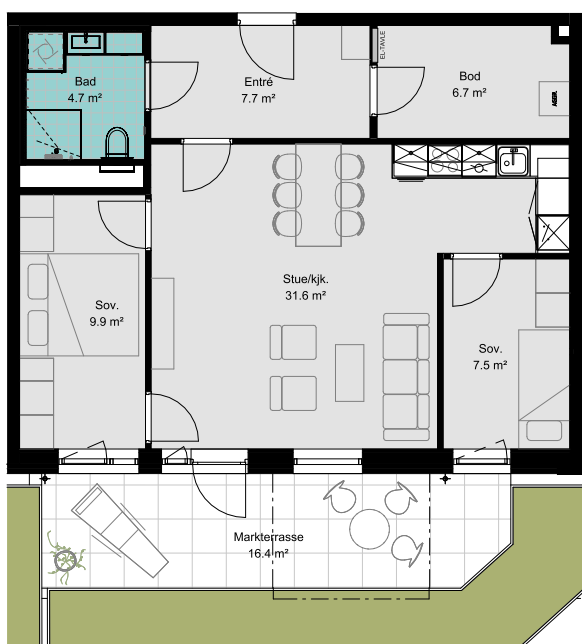
1m



D102

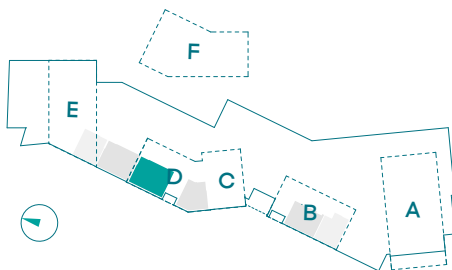
99-H0101

1. etasje



BYGG D

Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.



BRA-i: **71.9 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **76.9 m²**

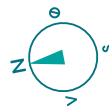
TBA (Terrasse/balkong): **16.4 m²**



Fasade vest

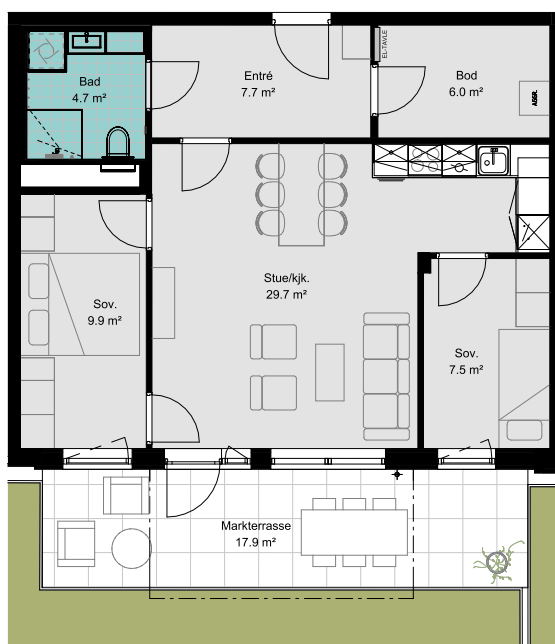
D103

99-H0102

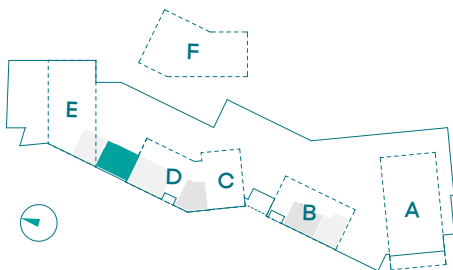


1m

1. etasje



Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.



BRA-i: **69.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **74.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **17.9 m²**



Fasade **vest**

D103

99-H0102



Planløsningene i de ulike byggene er utformet med tanke på et godt boliv, gode lysforhold, god romhøyde, høye vinduer og utsyn til kvalitetene i området.

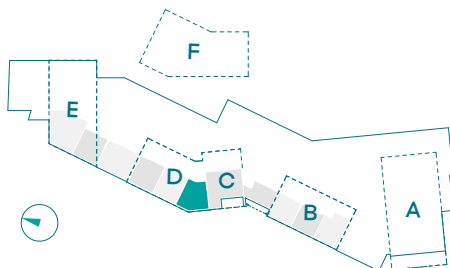
D201

99-H0202



1m

2. etasje



BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

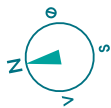
BRA: **54.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade **vest**

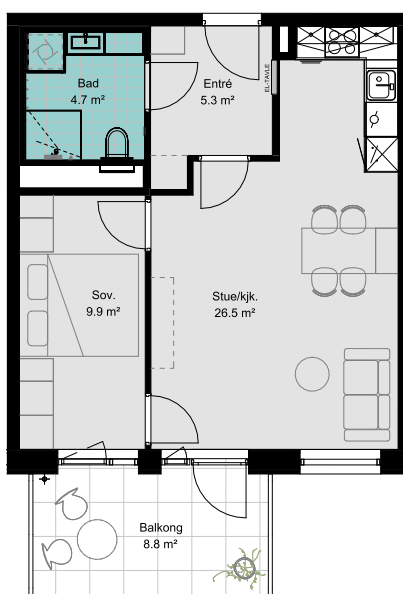
1m



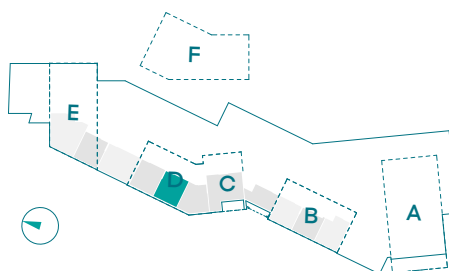
D202

99-H0203

2. etasje



BYGG D



BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **54.4 m²**

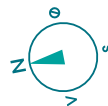
TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade vest

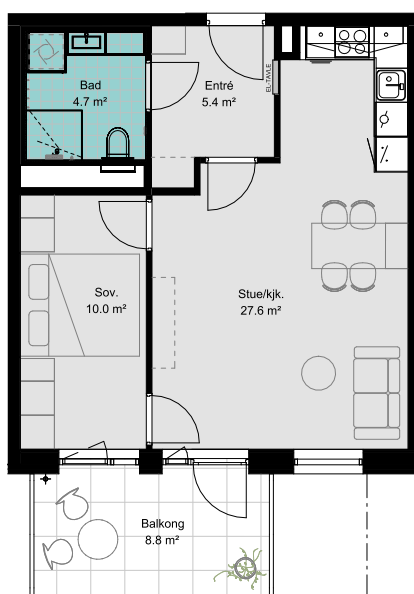
D203

99-H0204

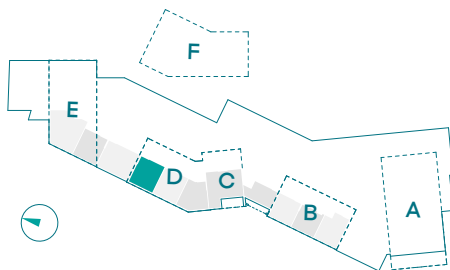


1m

2. etasje



Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.

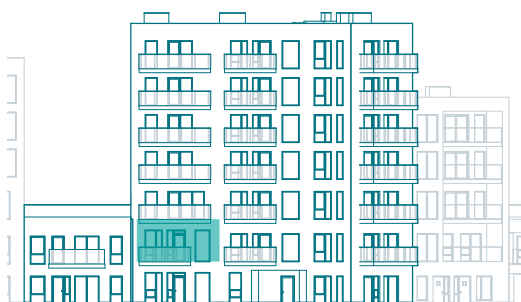


BRA-i: **50.6 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

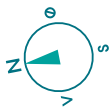
BRA: **55.6 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade **vest**

1m



D204

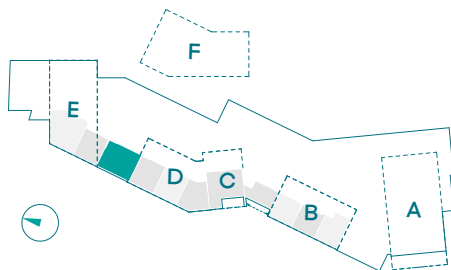
99-H0205

2. etasje



BYGG D

Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.

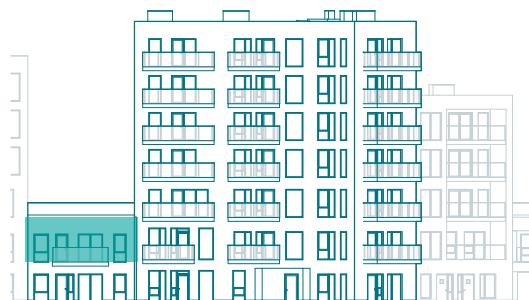


BRA-i: **69.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **74.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **9.9 m²**



Fasade vest

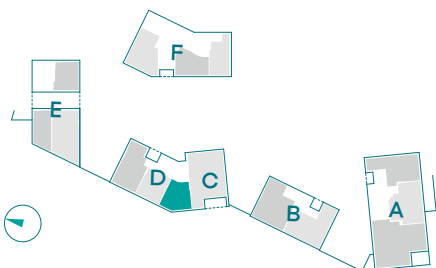
D301

99-H0302



1m

3. etasje



BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

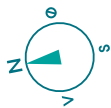
BRA: **54.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade **vest**

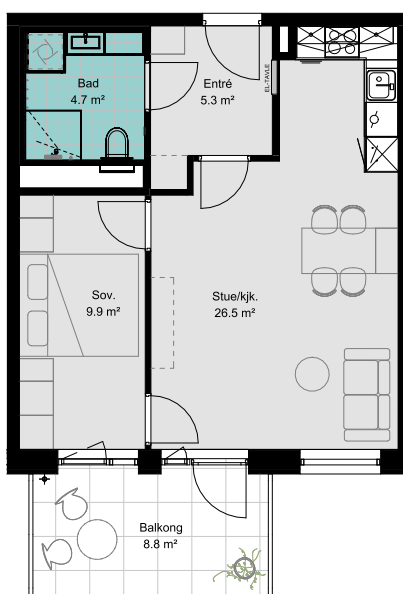
1m



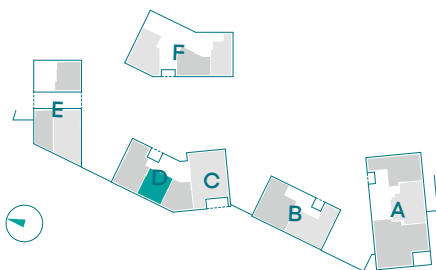
D302

99-H0303

3. etasje



BYGG D

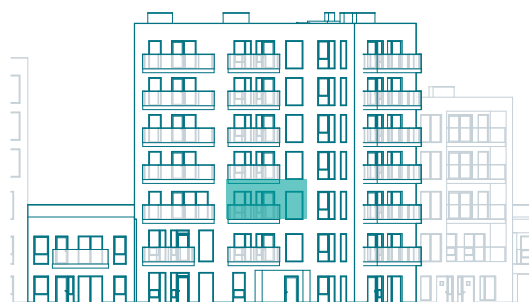


BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **54.4 m²**

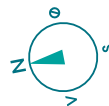
TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade vest

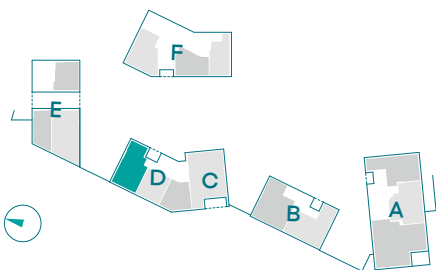
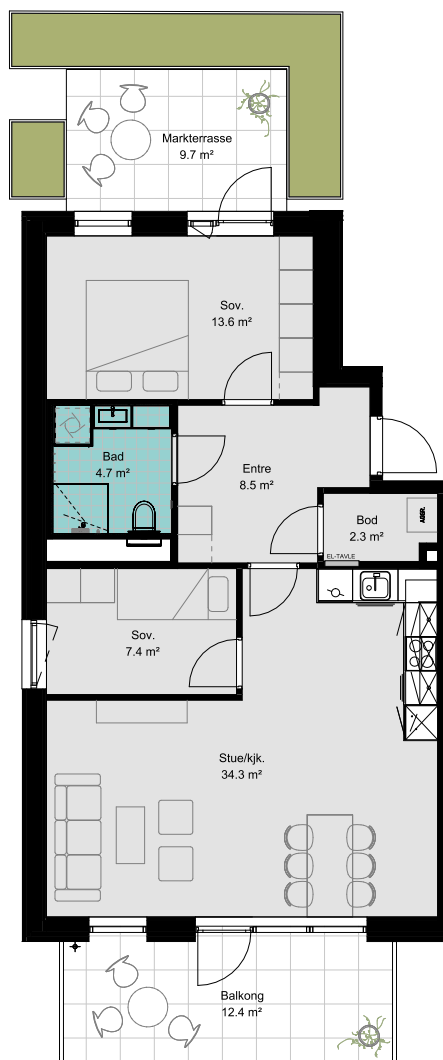
D303

99-H0304



1m

3. etasje



BRA-i: **74.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

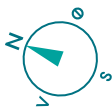
BRA: **79.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **22.1 m²**



Fasade **vest**

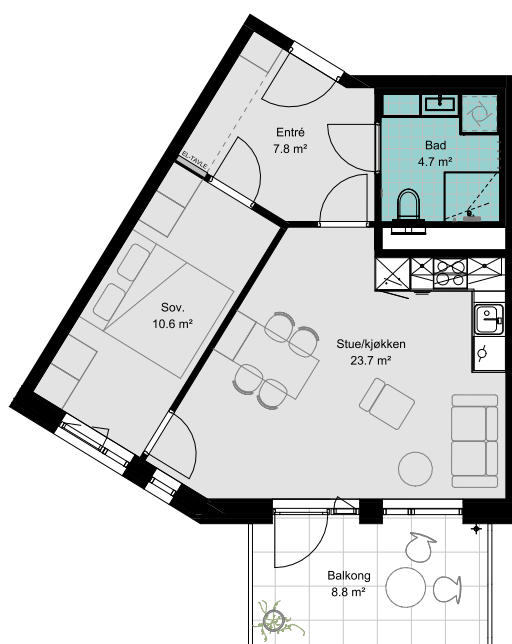
1m



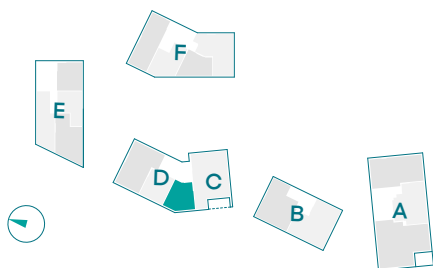
D401

99-H0402

4. etasje



BYGG D



BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **54.4 m²**

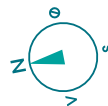
TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade vest

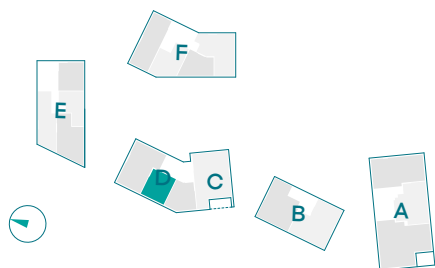
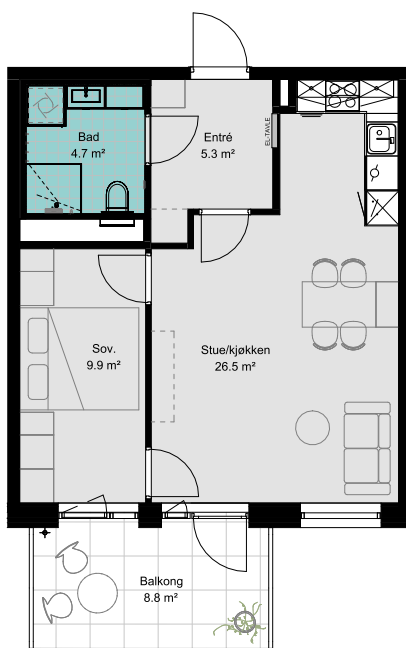
D402

99-H0403



1m

4. etasje

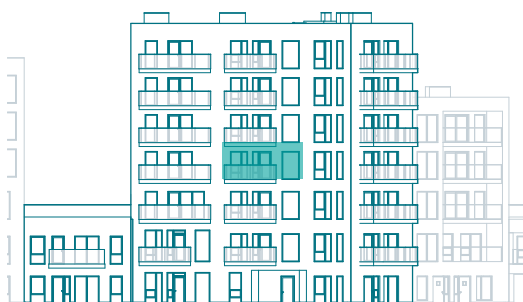


BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

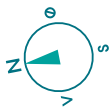
BRA: **54.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade **vest**

1m



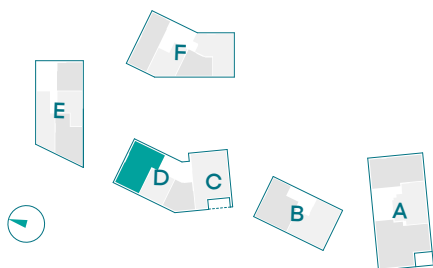
D403

99-H0404

4. etasje



BYGG D

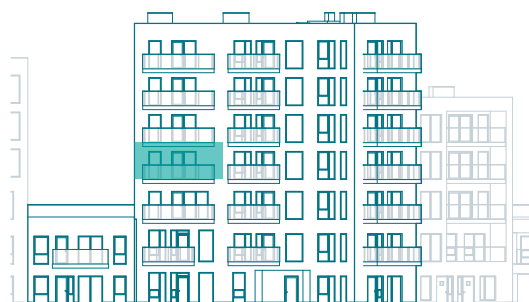


BRA-i: **90.5 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **95.5 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12.4 m²**



Fasade vest

D501

99-H0502

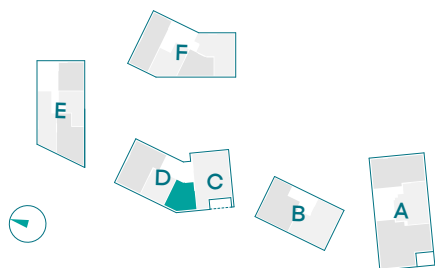


1m

5. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.

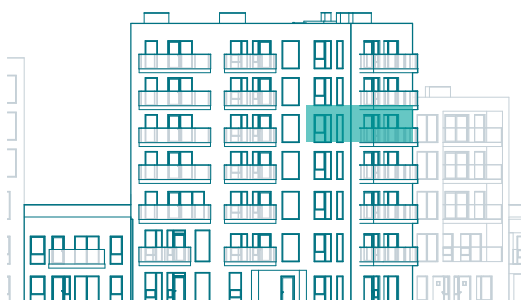


BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

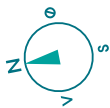
BRA: **54.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade **vest**

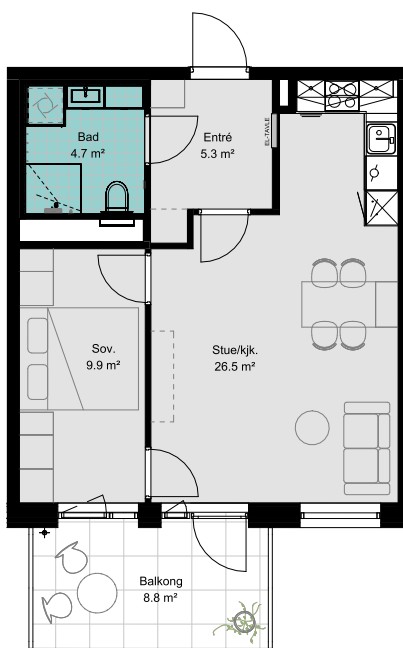
1m



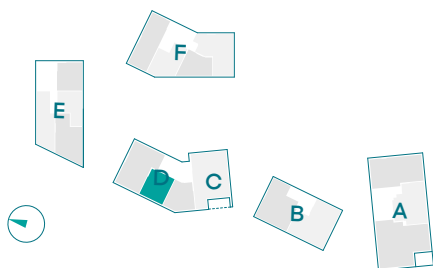
D502

99-H0503

5. etasje



BYGG D

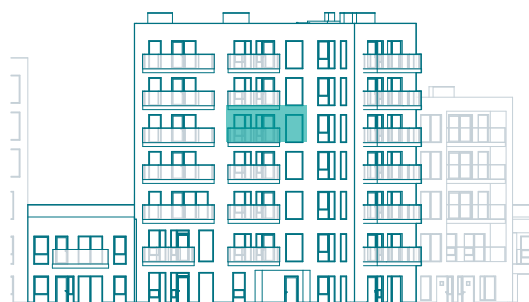


BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **54.4 m²**

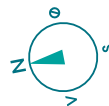
TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade vest

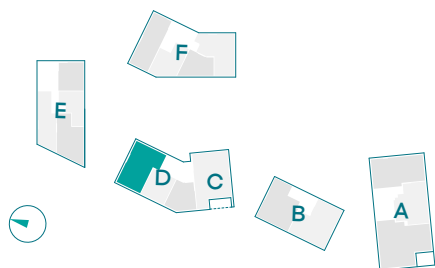
D503

99-H0504



1m

5. etasje

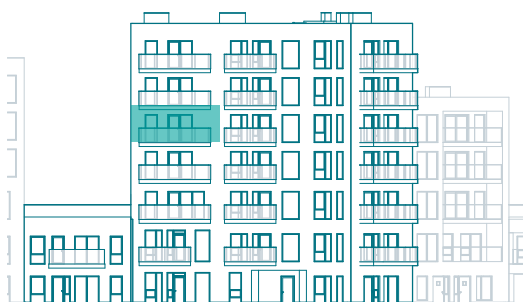


BRA-i: **90.5 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **95.5 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12.4 m²**



Fasade **vest**

D503

99-H0504



Det er kort vei til badeplasser, turstier og byens kulturliv. Samtidig bor du i et nabolag der det er lett å trives, enten du er alene eller sammen med andre.

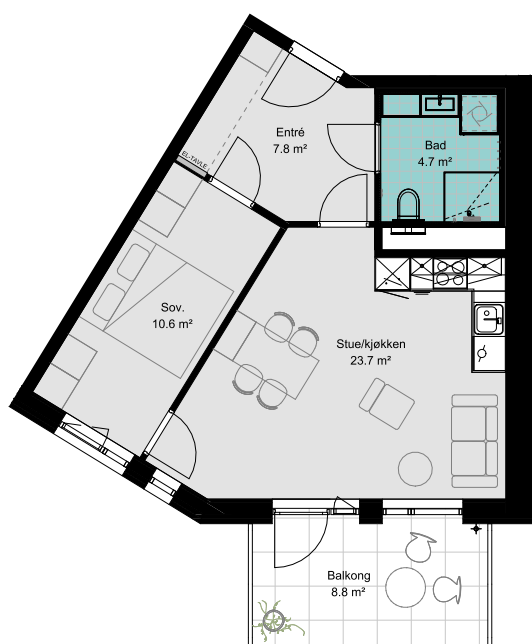
D601

99-H0601

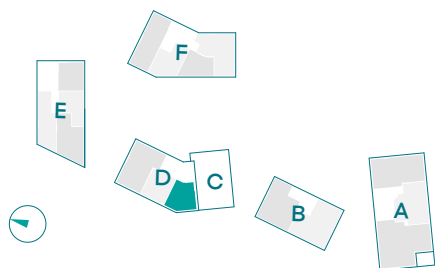


1m

6. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.

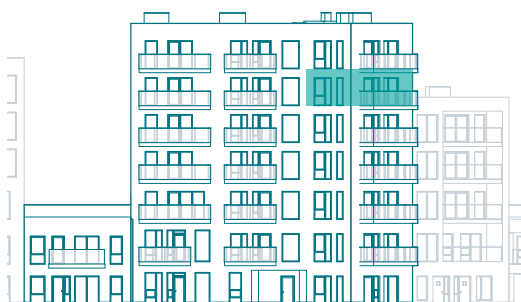


BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

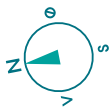
BRA: **54.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade **vest**

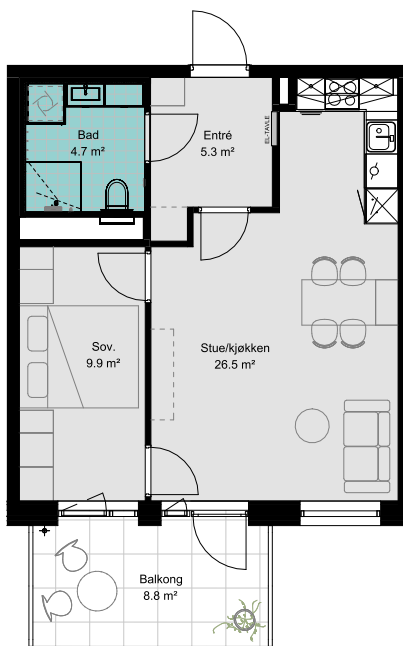
1m



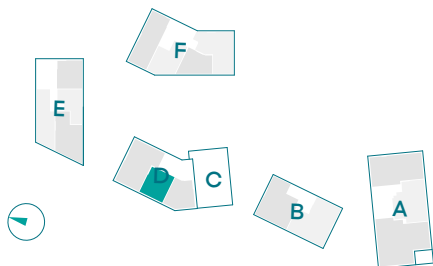
D602

99-H0602

6. etasje



BYGG D

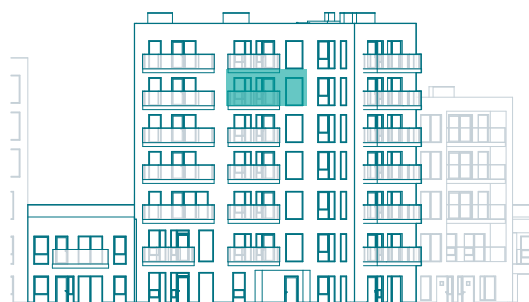


BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **54.4 m²**

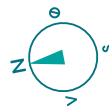
TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade vest

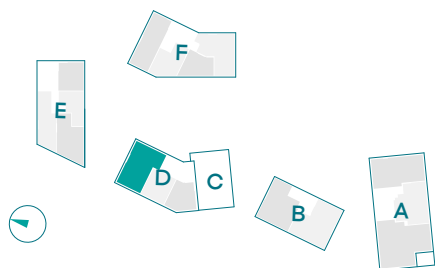
D603

99-H0603



1m

6. etasje

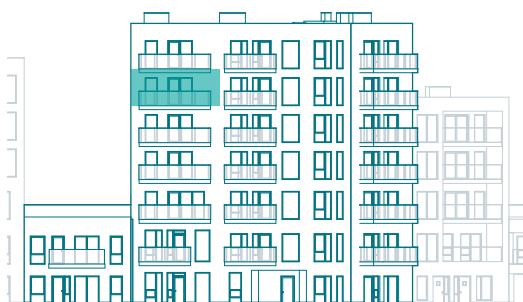


BRA-i: **90.5 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **95.5 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12.4 m²**



Fasade **vest**

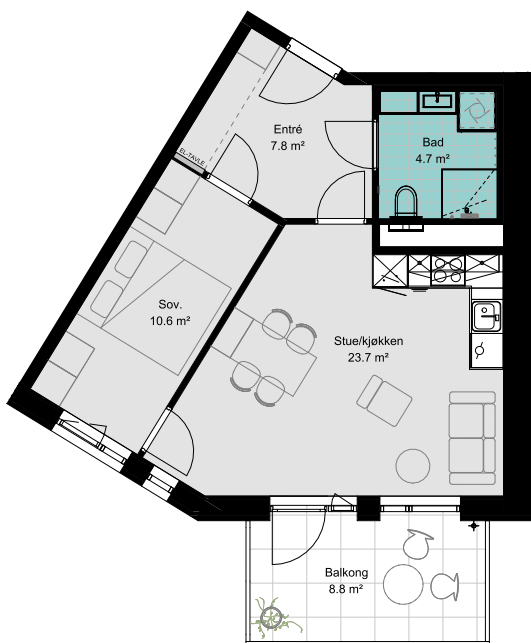
1m



D701

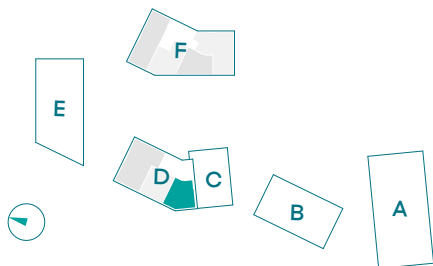
99-H0701

7. etasje



BYGG D

Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.

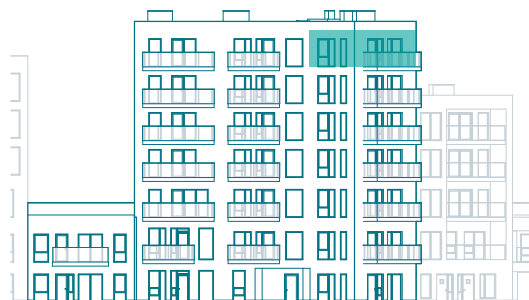


BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **54.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade vest



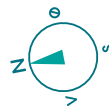
D701

99-H0701



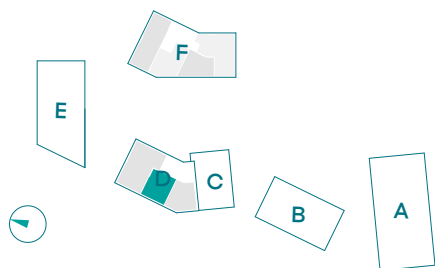
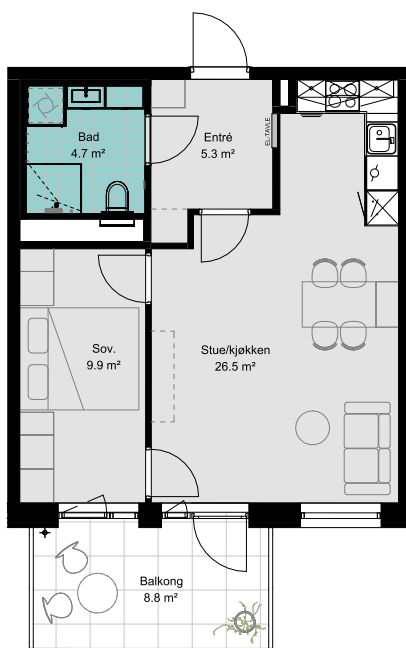
D702

99-H0702



1m

7. etasje

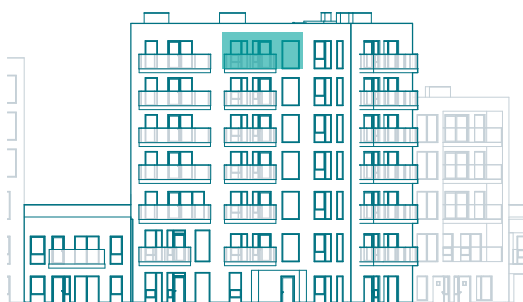


BRA-i: **49.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

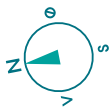
BRA: **54.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.8 m²**



Fasade **vest**

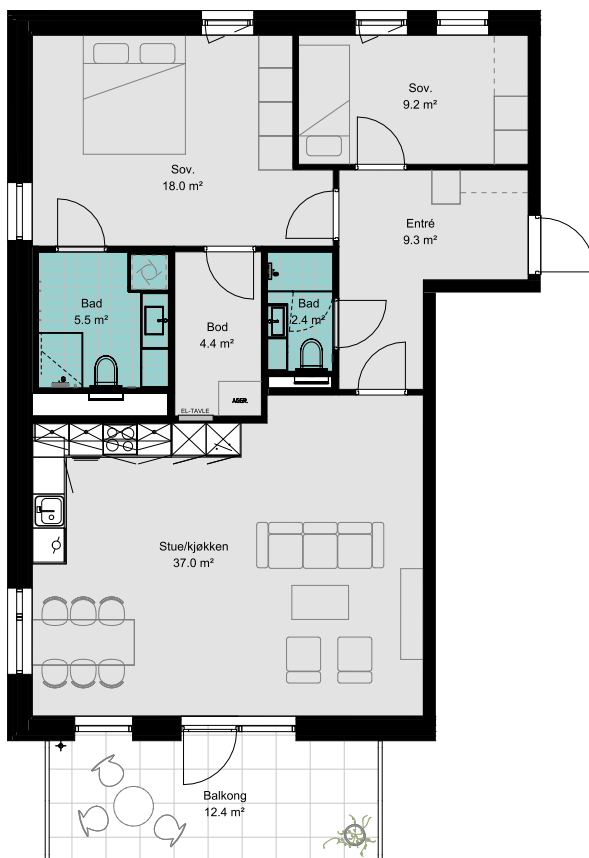
1m



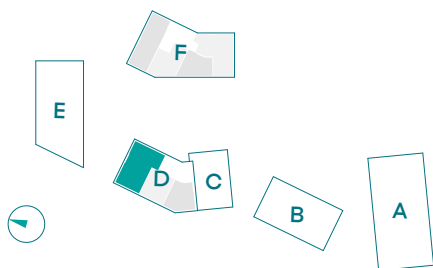
D703

99-H0703

7. etasje



BYGG D

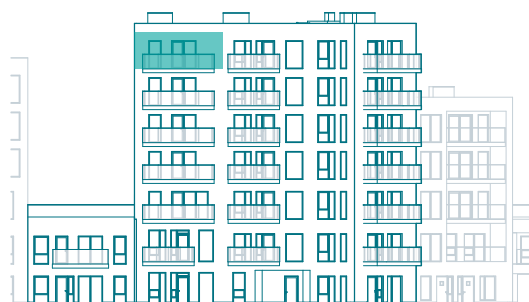


BRA-i: **90.5 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **95.5 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12.4 m²**



Fasade vest

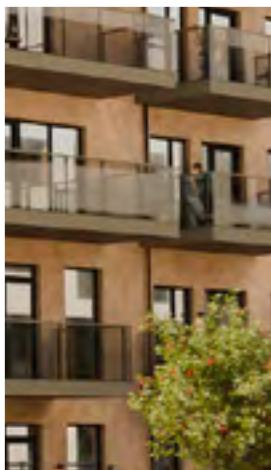


BYGG E

6 etasjer

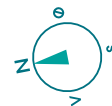
Antall leiligheter: 18

Størrelser (BRA-i):
Fra 43,3 til 89,2 m²



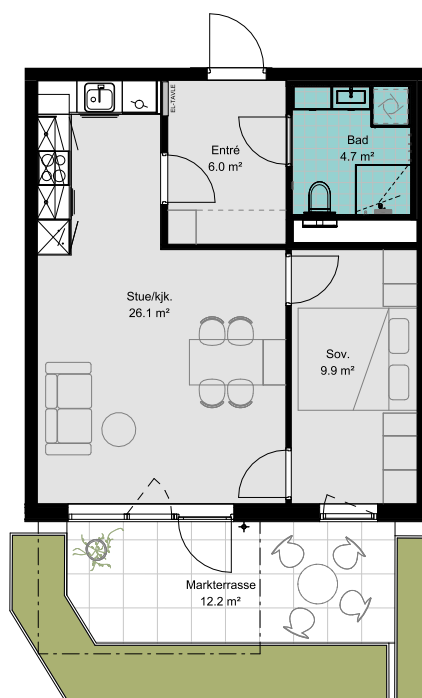
E101

99-H0103

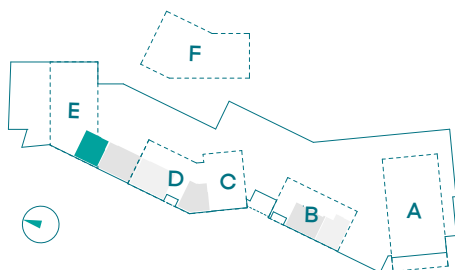


1m

1. etasje



Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.



BRA-i: **49.5 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **54.5 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12.2 m²**



Fasade sør

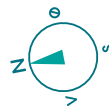


Fasade vest



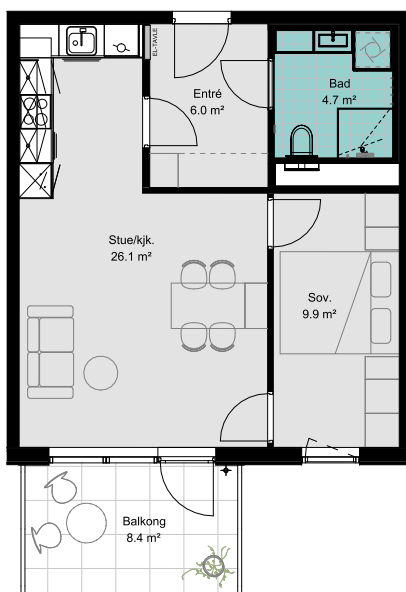
E201

99-H0206

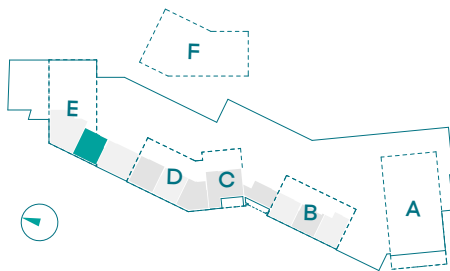


1m

2. etasje



Leiligheten har kjøkkenventilator med kullfilter.



BRA-i: **49.5 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **54.5 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**

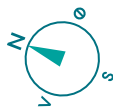


Fasade sør



Fasade vest

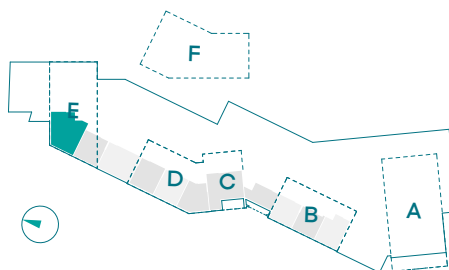
1m



E202

99-H0207

2. etasje



BRA-i: **78.3 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **83.3 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **13.5 m²**



Fasade sør



Fasade vest

BYGG E

E301

95-H0301

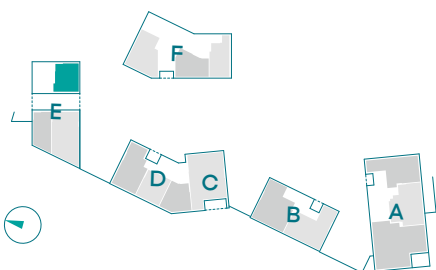


1m

3. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.



BRA-i: **46.8 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **51.8 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **16.7 m²**

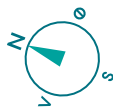


Fasade sør



Fasade vest

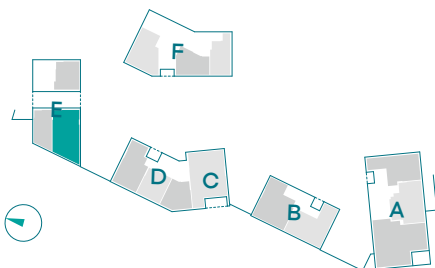
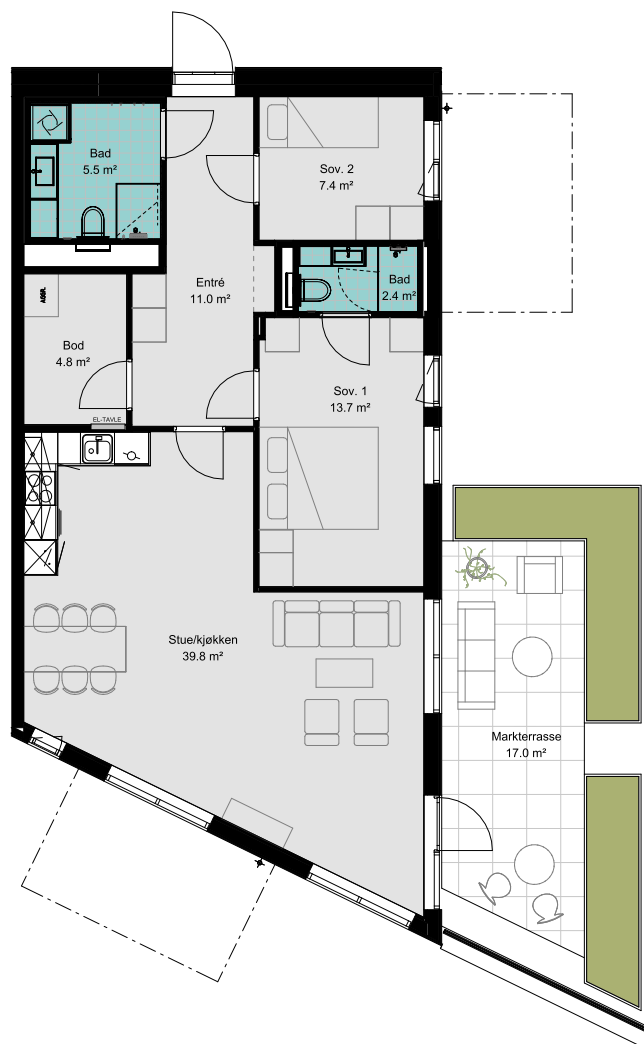
1m



E302

93-H0301

3. etasje



BRA-i: **89.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **94.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **17 m²**



Fasade sør



Fasade vest

BYGG E

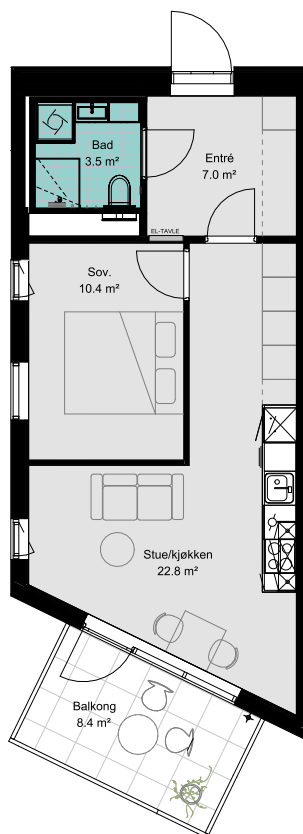
E303

91-H0301

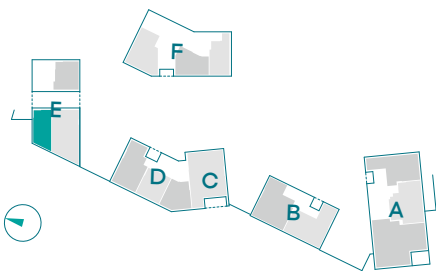


1m

3. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.



BRA-i: **45.7 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **50.7 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**



Fasade sør



Fasade vest

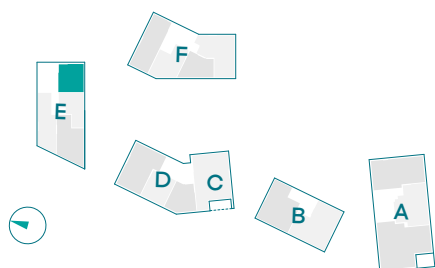


E401

95-H0401



4. etasje



BRA-i: **48.9 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **53.9 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**

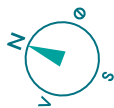


Fasade **sør**



Fasade **vest**

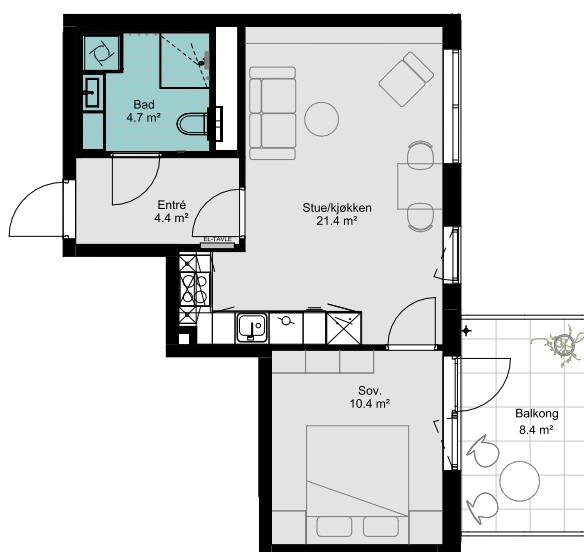
1m



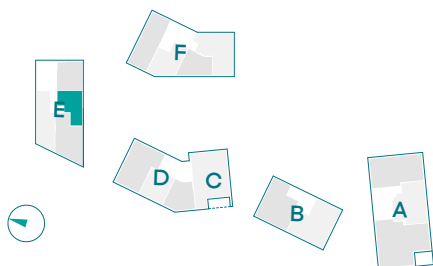
E402

95-H0402

4. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **43.3 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **48.3 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**



Fasade sør



Fasade vest

BYGG E

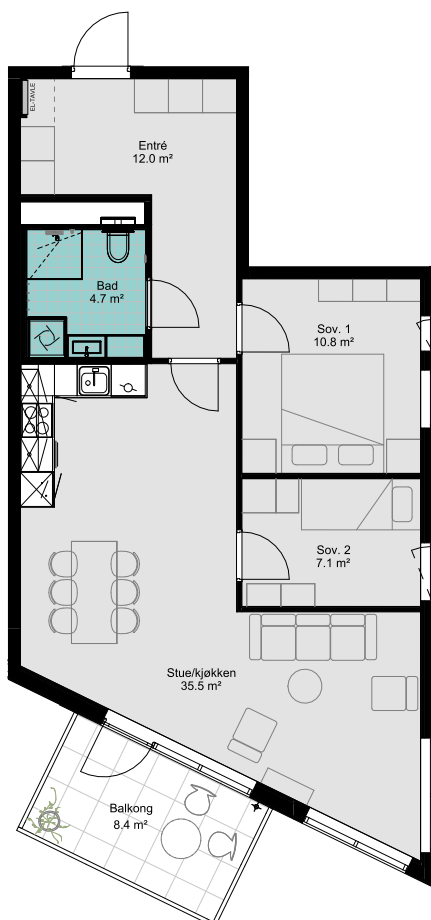
E403

95-H0403

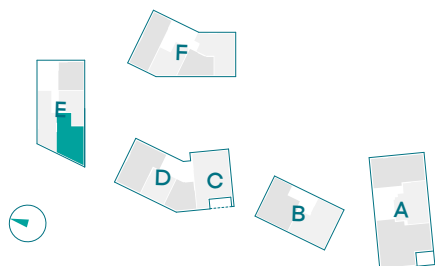


1m

4. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **73.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **78.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**

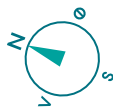


Fasade sør



Fasade vest

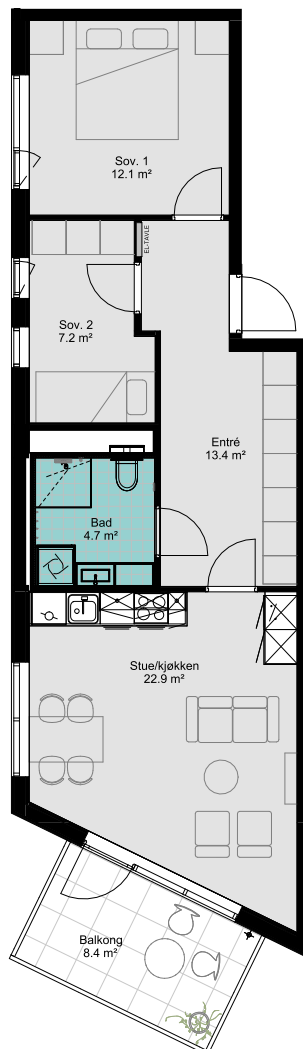
1m



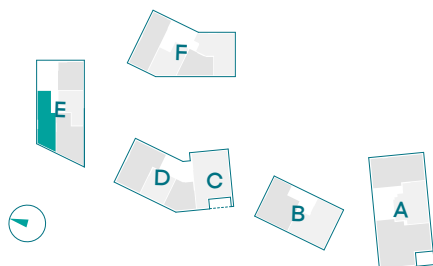
E404

95-H0404

4. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **63.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **68.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**



Fasade sør



Fasade vest

BYGG E

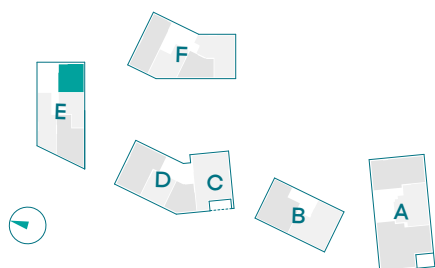
E501

95-H0501



1m

5. etasje



BRA-i: **48.9 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **53.9 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**

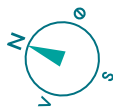


Fasade sør



Fasade vest

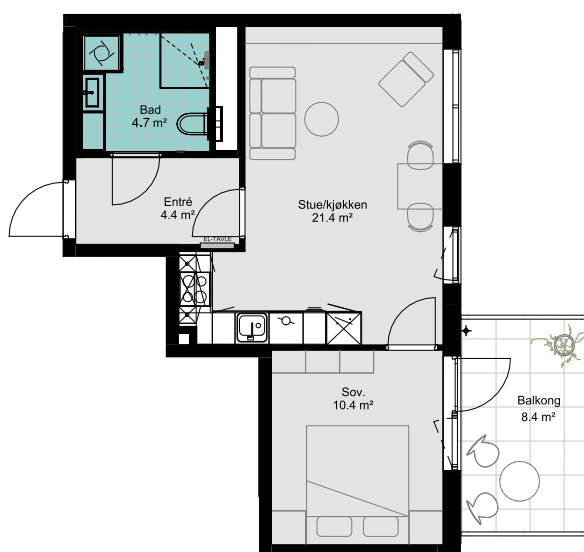
1m



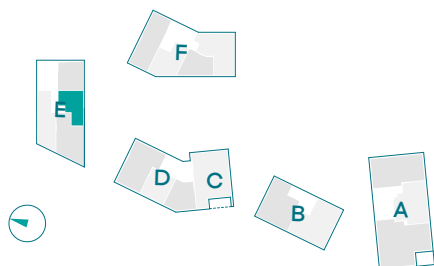
E502

95-H0502

5. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **43.3 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **48.3 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**



Fasade sør



Fasade vest

BYGG E

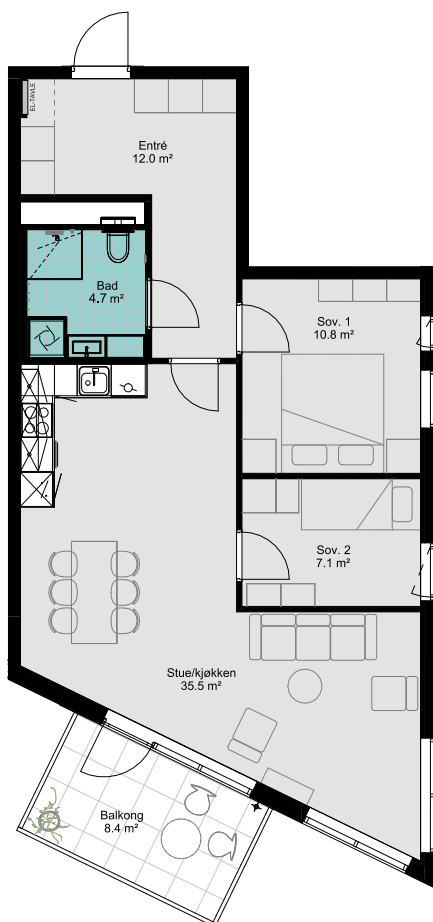
E503

95-H0503

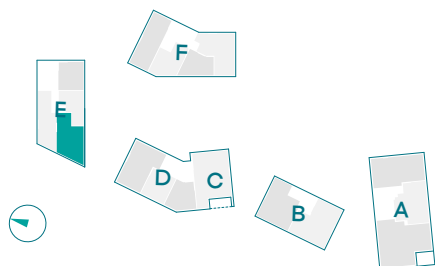


1m

5. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **73.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **78.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**

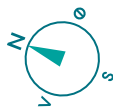


Fasade sør



Fasade vest

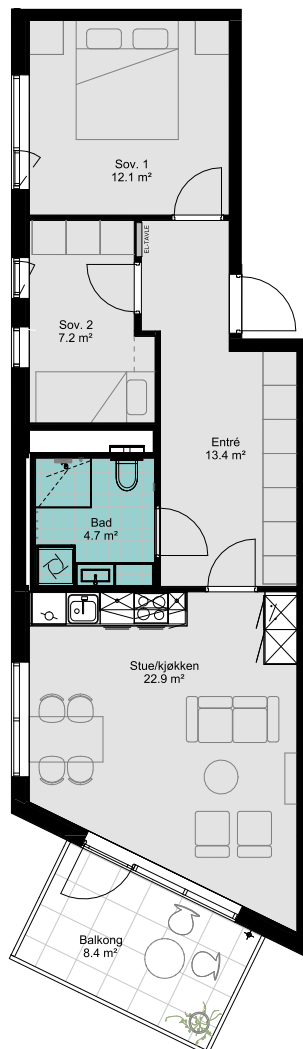
1m



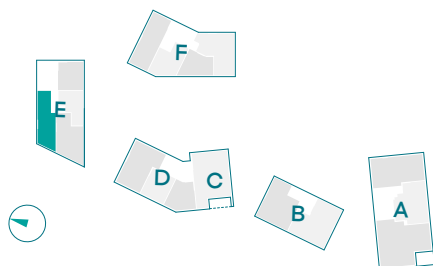
E504

95-H0504

5. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **63.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **68.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**



Fasade sør



Fasade vest

BYGG E

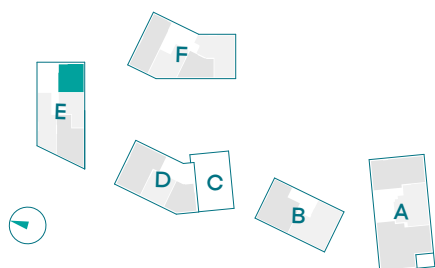
E601

95-H0601



1m

6. etasje



BRA-i: **48.9 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **53.9 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**

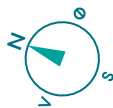


Fasade sør



Fasade vest

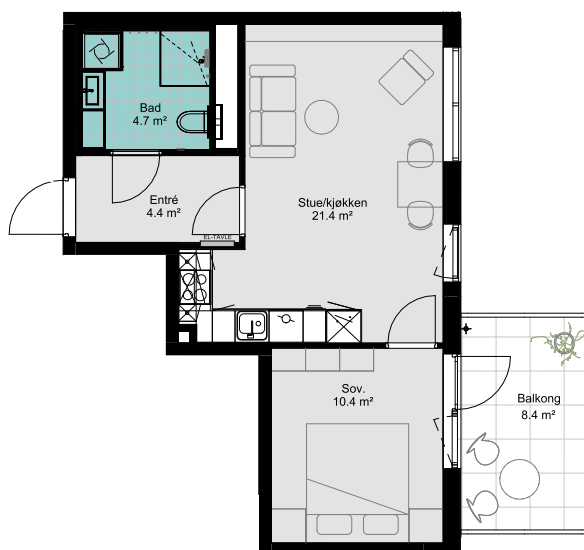
1m



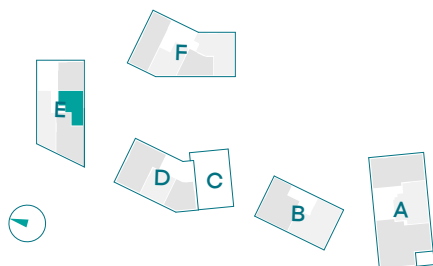
E602

95-H0602

6. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **43.3 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **48.3 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**



Fasade sør



Fasade vest

BYGG E

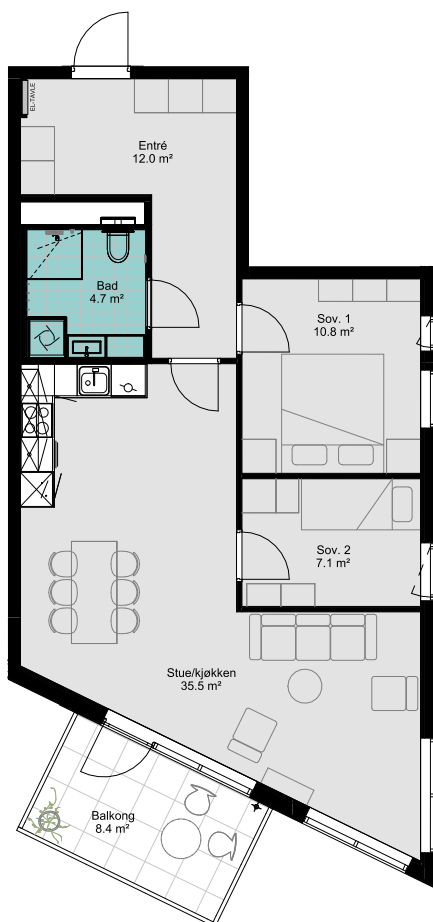
E603

95-H0603

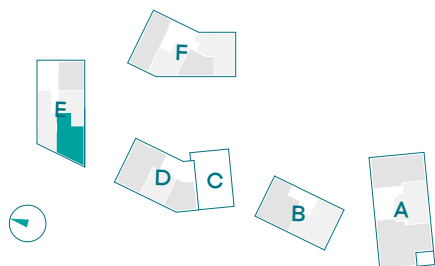


1m

6. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **73.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **78.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**

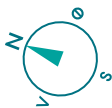


Fasade sør



Fasade vest

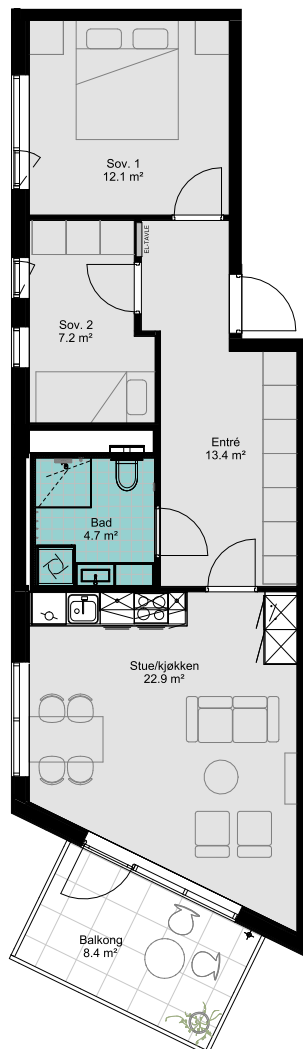
1m



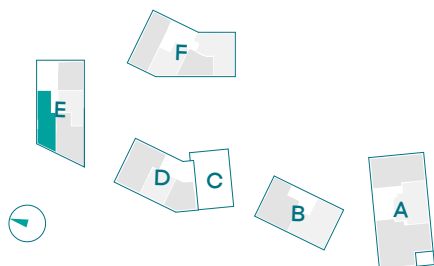
E604

95-H0604

6. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **63.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **68.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.4 m²**



Fasade sør



Fasade vest

BYGG E



BYGG F

8 etasjer

3.-8. etasje: Leiligheter

3. etasje: inngang fra
gårdsrom

Antall leiligheter: 22

Størrelser (BRA-i):

Fra 46,4 til 133,3 m²



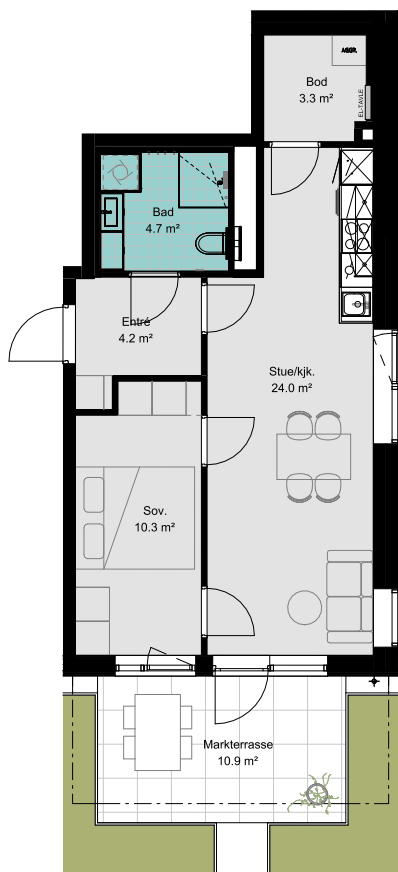
F301

97-H0302

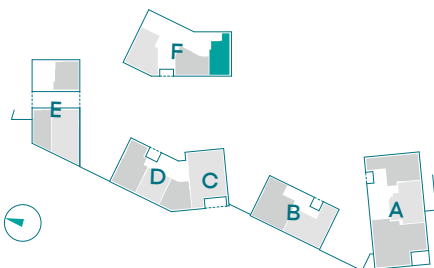


1m

3. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.



BRA-i: **49.7 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

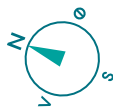
BRA: **54.7 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **10.9 m²**



Fasade **vest**

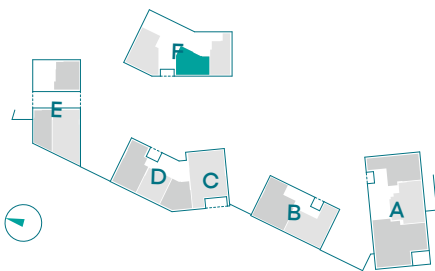
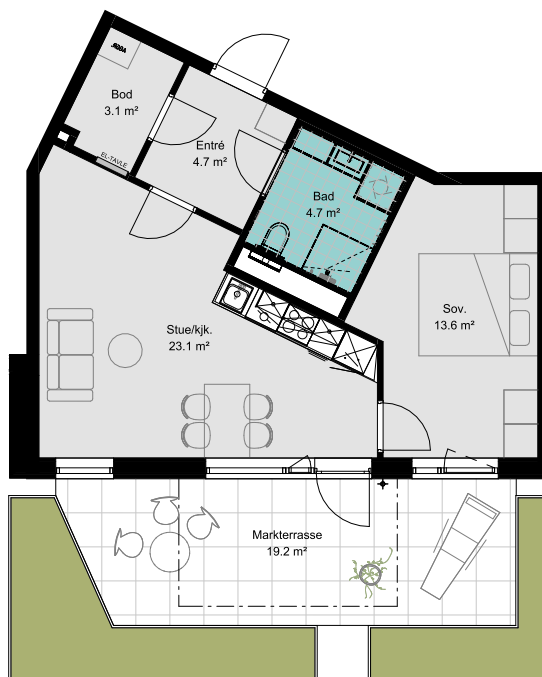
1m



F302

97-H0303

3. etasje



BRA-i: **52 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **57 m²**

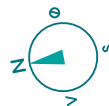
TBA (Terrasse/balkong): **19.2 m²**



Fasade vest

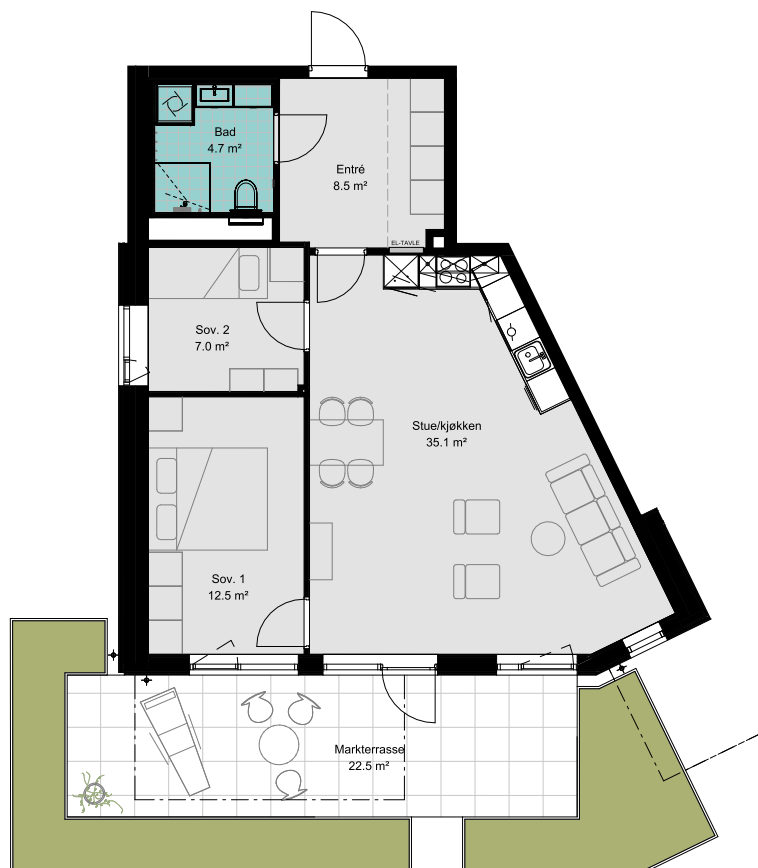
F303

97-H0301

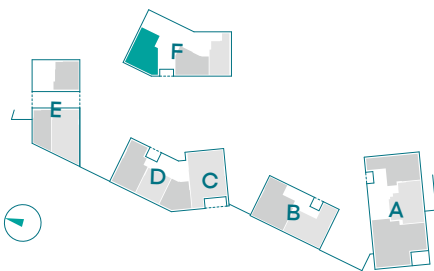


1m

3. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **70.9 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **75.9 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **22.5 m²**



Fasade **vest**



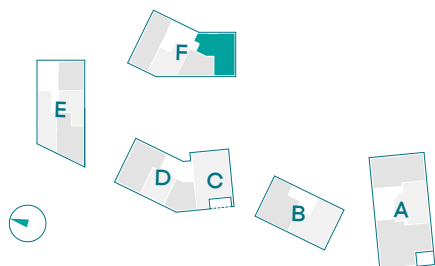
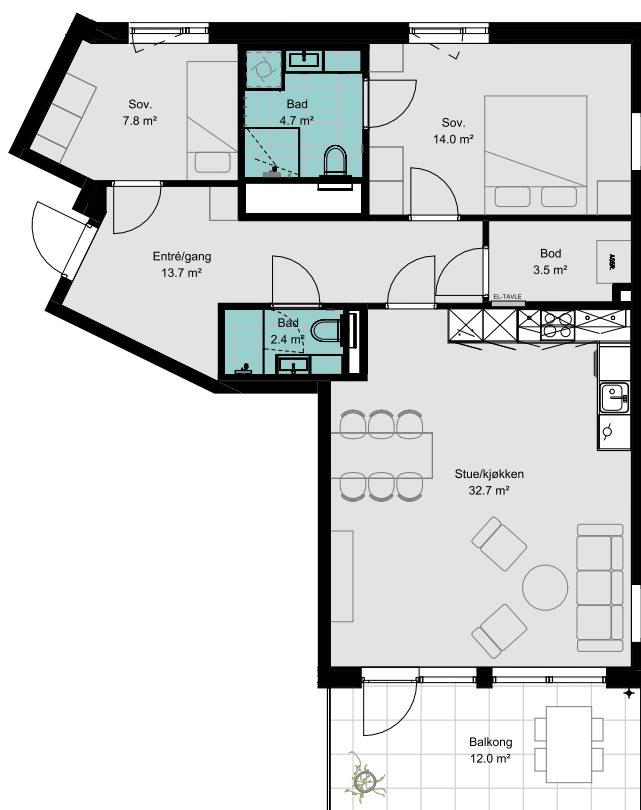
F401

97-H0401



1m

4. etasje



BRA-i: **83.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

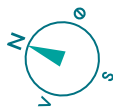
BRA: **88.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12 m²**



Fasade **vest**

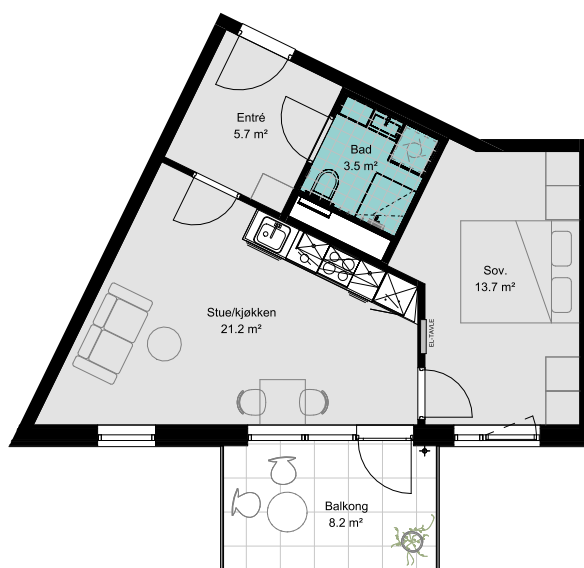
1m



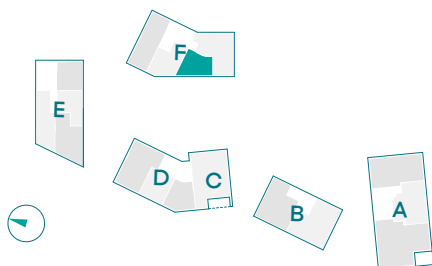
F402

97-H0402

4. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.



BRA-i: **46.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **51.4 m²**

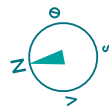
TBA (Terrasse/balkong): **8.2 m²**



Fasade vest

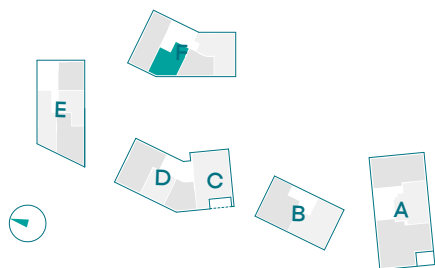
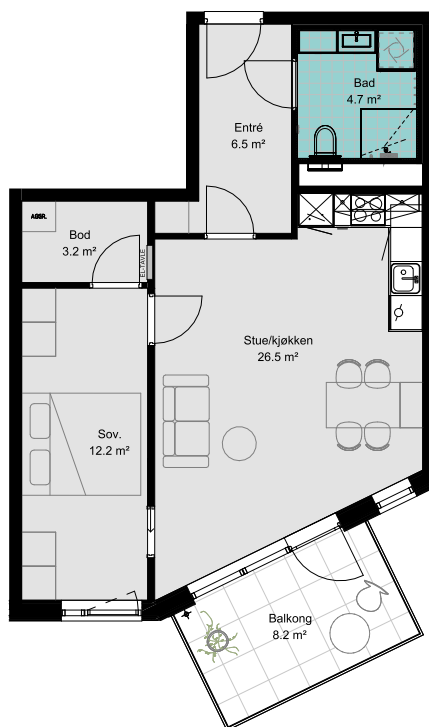
F403

97-H0403



1m

4. etasje



BRA-i: **56.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

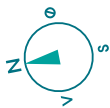
BRA: **61.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.2 m²**



Fasade **vest**

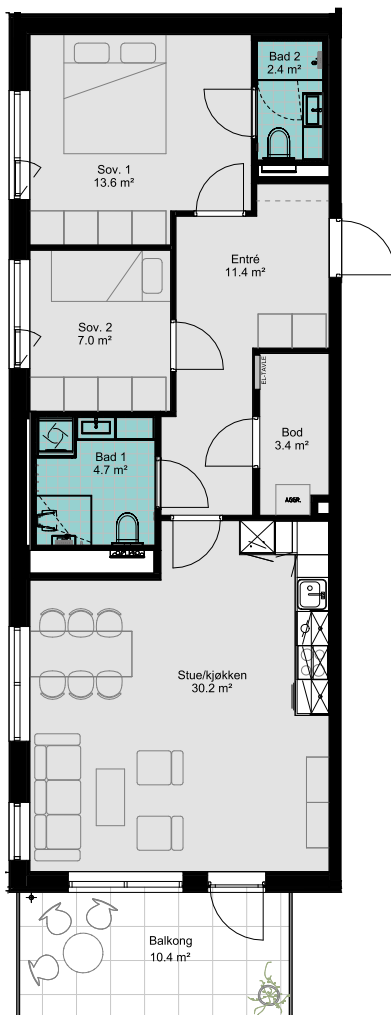
1m



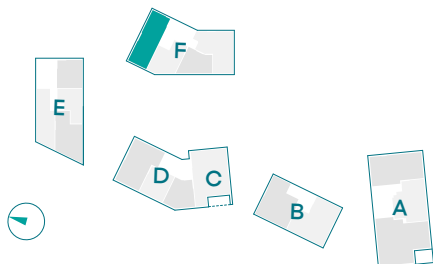
F404

97-H0404

4. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **77.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **82.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **10.4 m²**



Fasade vest

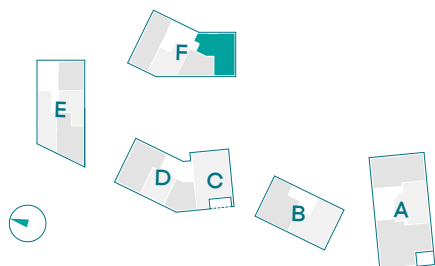
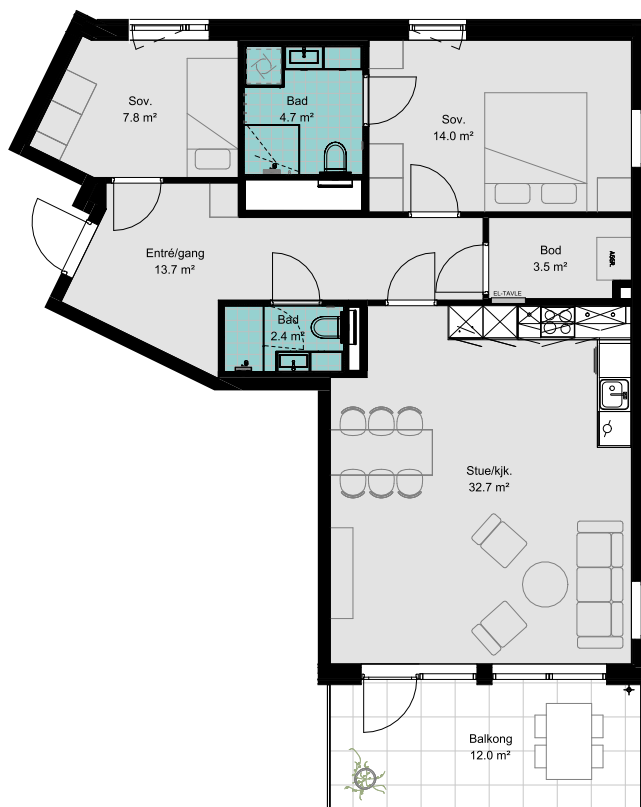
F501

97-H0501



1m

5. etasje



BRA-i: **83.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

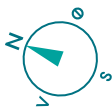
BRA: **88.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12 m²**



Fasade **vest**

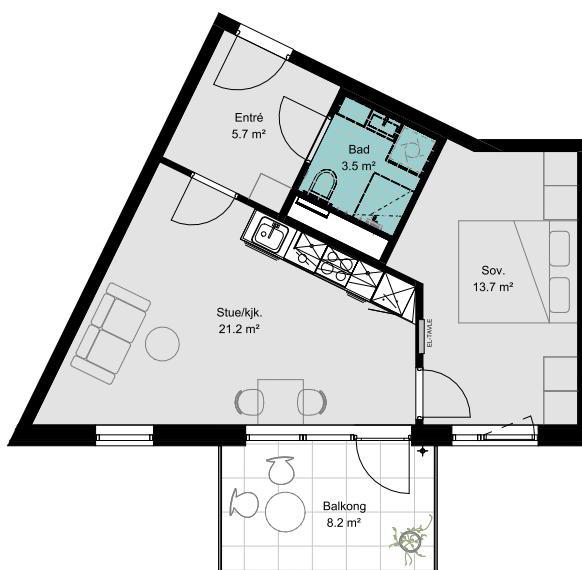
1m



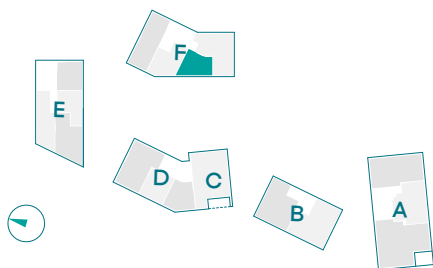
F502

97-H0502

5. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.



BRA-i: **46.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **51.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.2 m²**

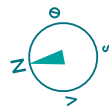


Fasade vest

BYGG F

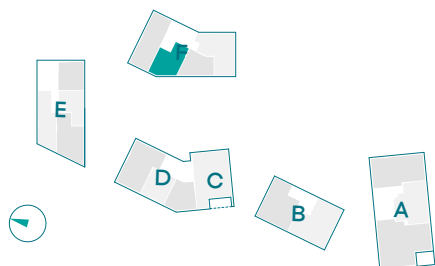
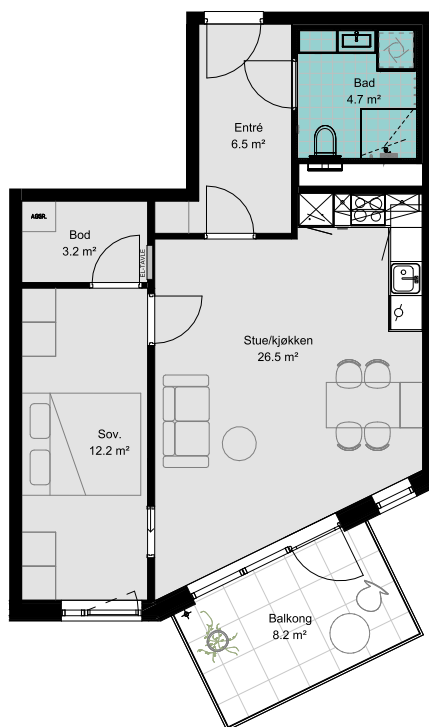
F503

97-H0503



1m

5. etasje



BRA-i: **56.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

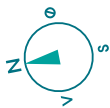
BRA: **61.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.2 m²**



Fasade **vest**

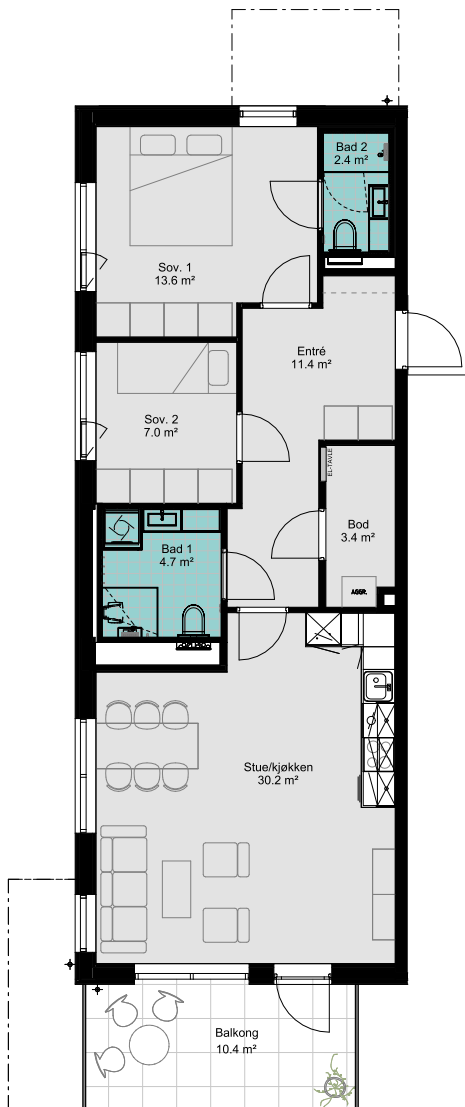
1m



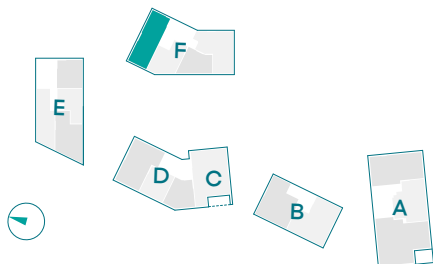
F504

97-H0504

5. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **77.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **82.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **10.4 m²**



Fasade vest

BYGG F

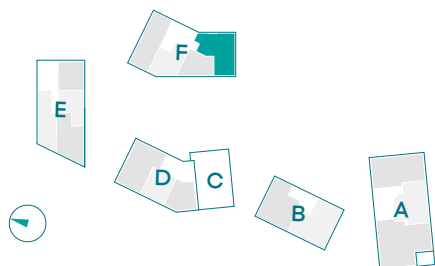
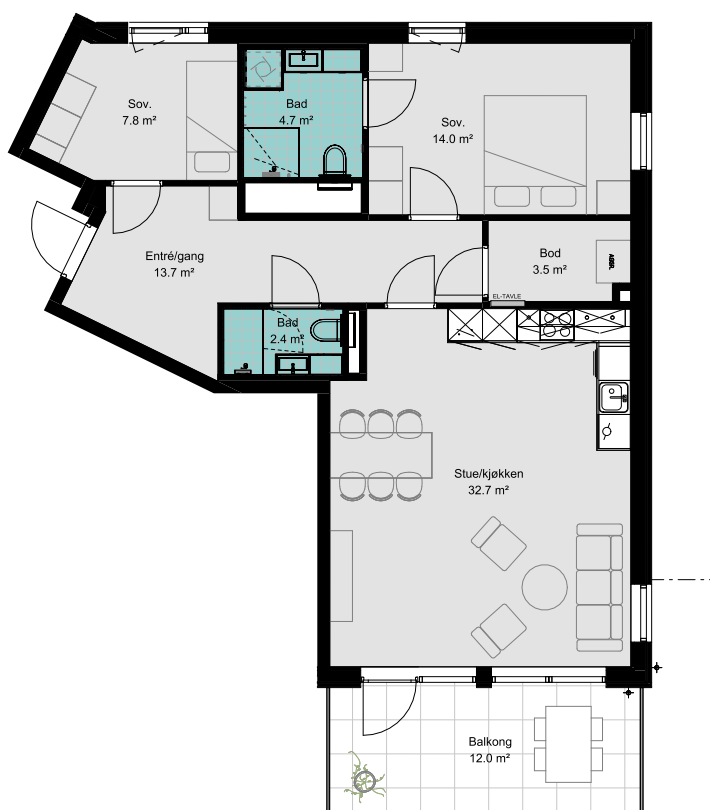
F601

97-H0601



1m

6. etasje



BRA-i: **83.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

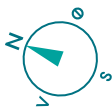
BRA: **88.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **12 m²**



Fasade **vest**

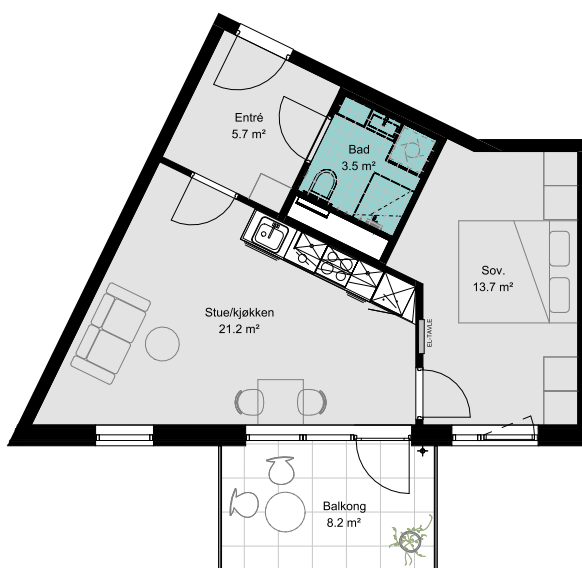
1m



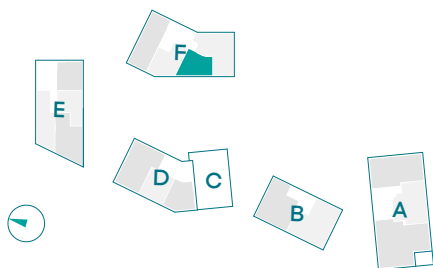
F602

97-H0602

6. etasje



Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.



BRA-i: **46.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **51.4 m²**

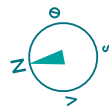
TBA (Terrasse/balkong): **8.2 m²**



Fasade vest

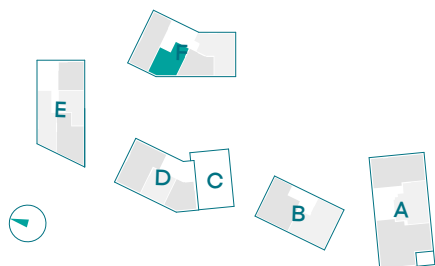
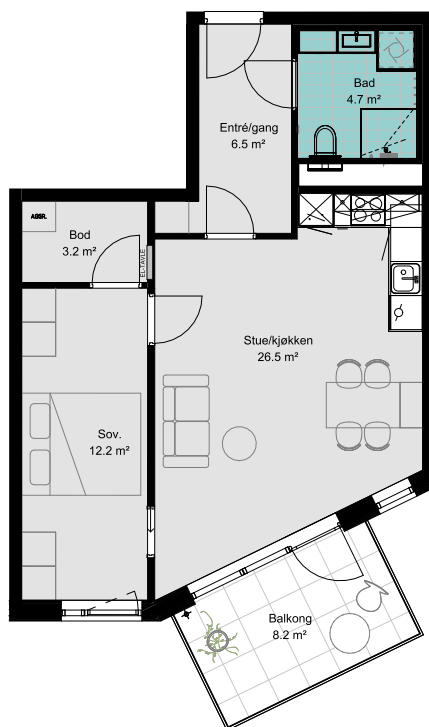
F603

97-H0603



1m

6. etasje



BRA-i: **56.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

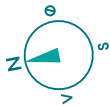
BRA: **61.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.2 m²**



Fasade **vest**

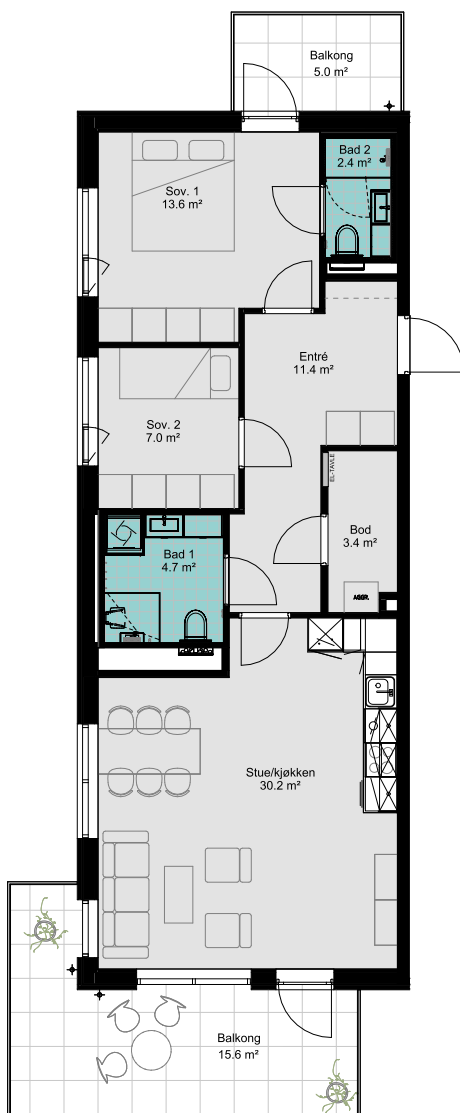
1m



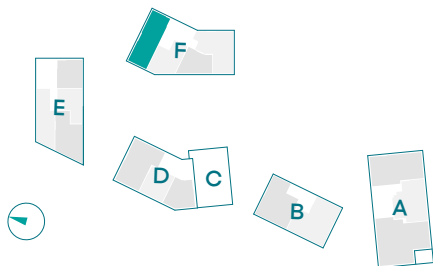
F604

97-H0604

6. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **77.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **82.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **20.6 m²**



Fasade vest

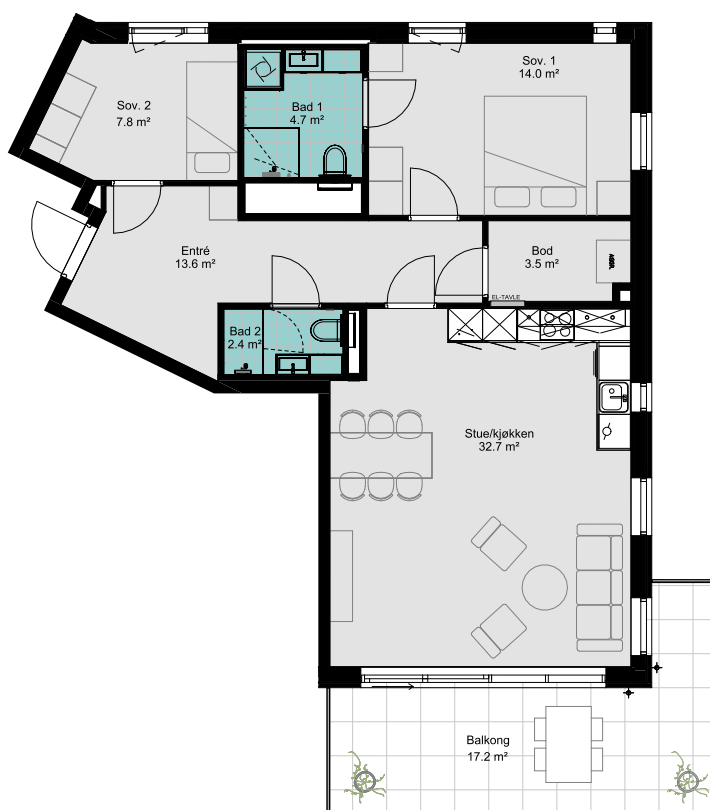
F701

97-H0701

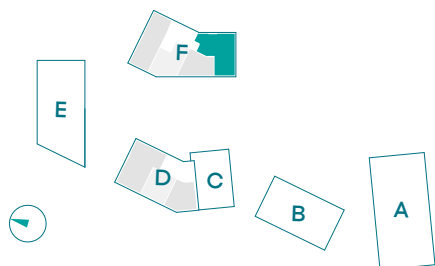


1m

7. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **83.4 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

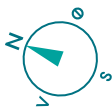
BRA: **88.4 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **17.2 m²**



Fasade **vest**

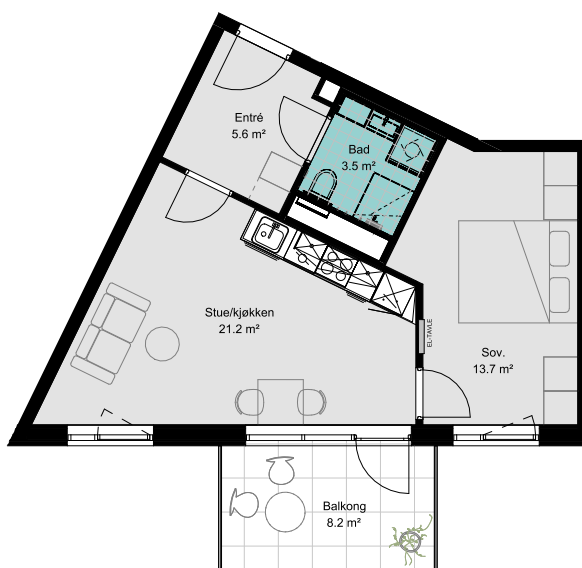
1m



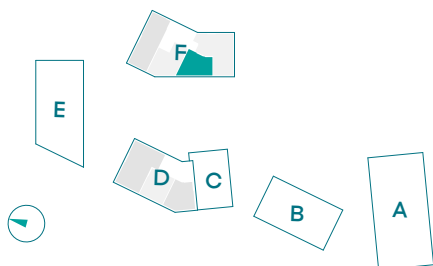
F702

97-H0702

7. etasje



Ny leilighet.
Unntatt fra krav om tilgjengelig boenhet.



BRA-i: **46.4 m²**
BRA-e (Sportsbod): **5 m²**
BRA: **51.4 m²**
TBA (Terrasse/balkong): **8.2 m²**

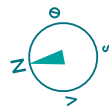


Fasade vest

BYGG F

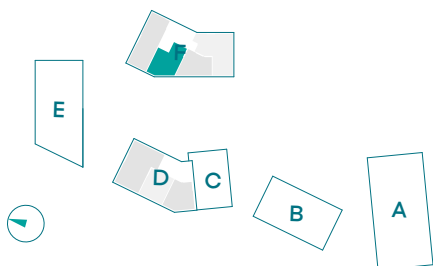
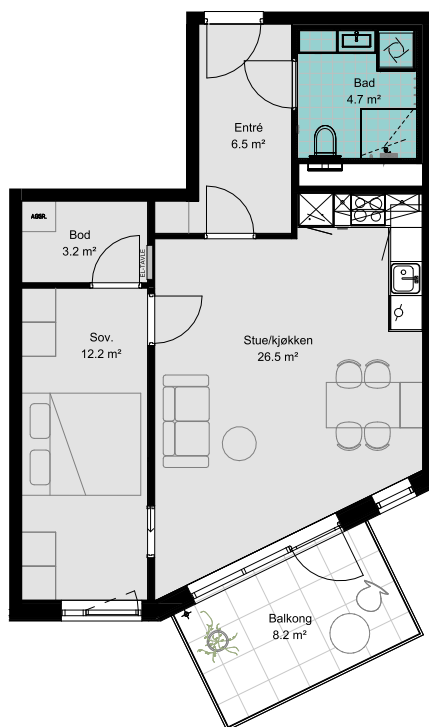
F703

97-H0703



1m

7. etasje



BRA-i: **56.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

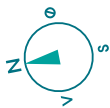
BRA: **61.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **8.2 m²**



Fasade **vest**

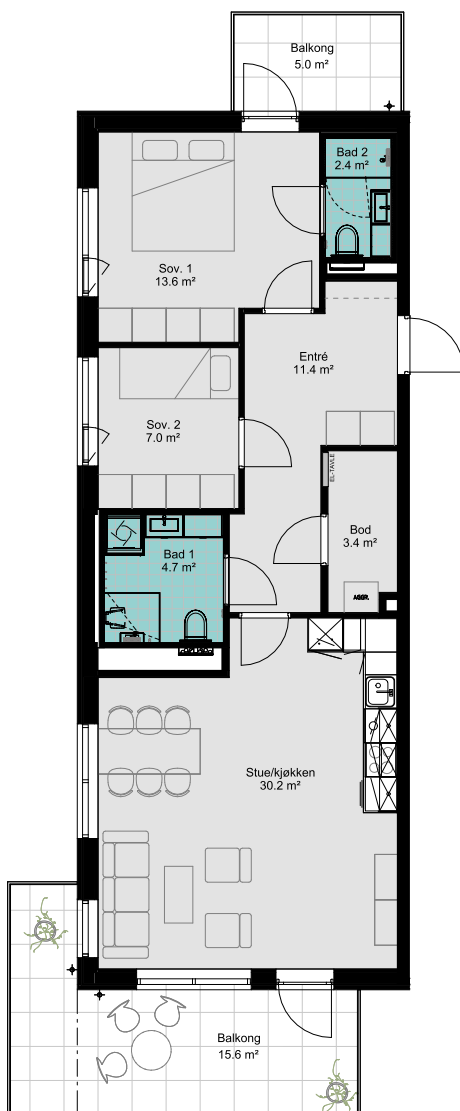
1m



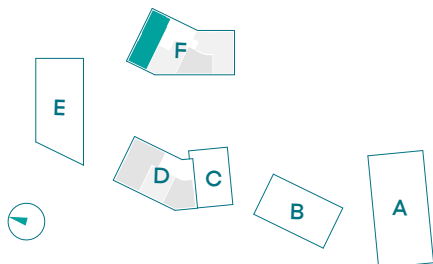
F704

97-H0704

7. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **77.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **82.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **20.6 m²**



Fasade vest

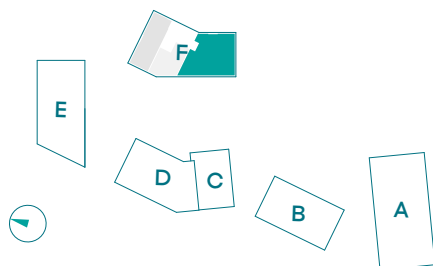
F801

97-H0801



1m

8. etasje



BRA-i: **133.3 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

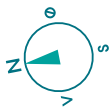
BRA: **138.3 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **17.2 m²**



Fasade **vest**

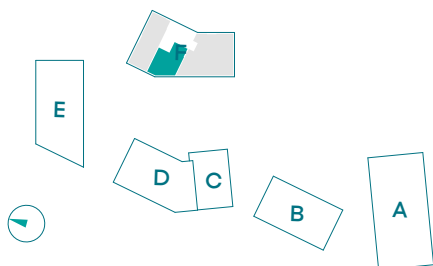
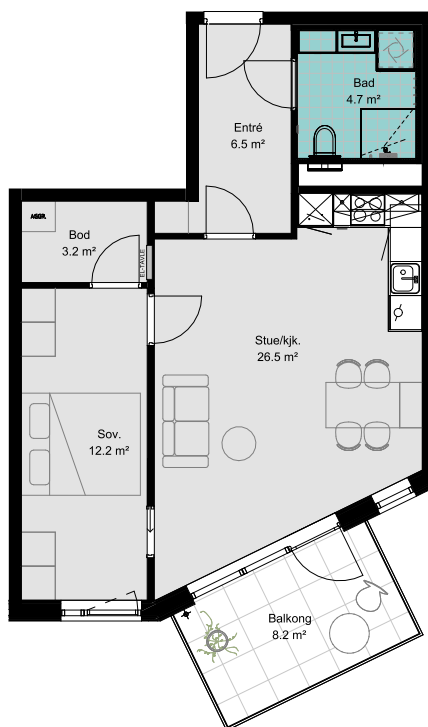
1m



F802

97-H0802

8. etasje



BRA-i: **56.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **61.2 m²**

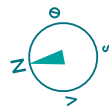
TBA (Terrasse/balkong): **8.2 m²**



Fasade **vest**

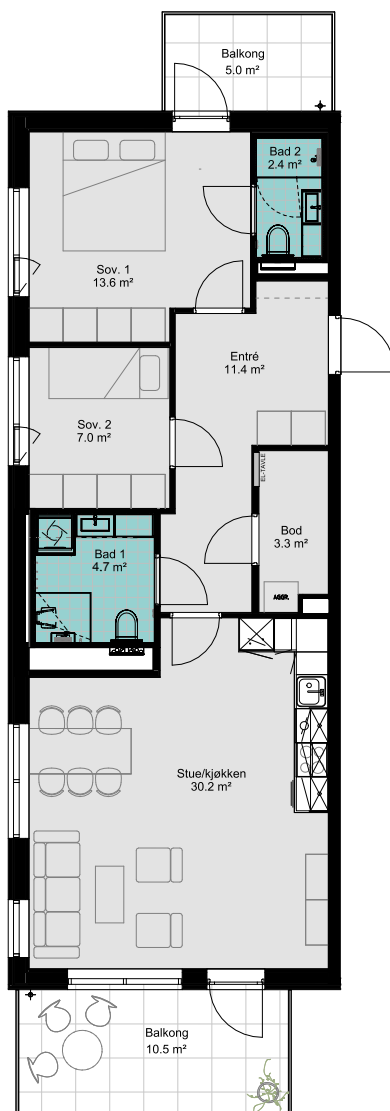
F803

97-H0803

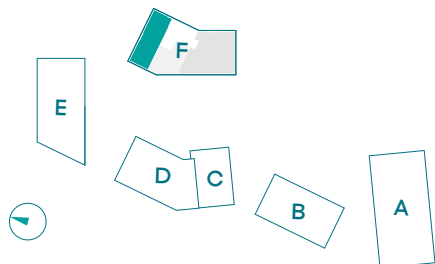


1m

8. etasje



Ny leilighet.



BRA-i: **77.2 m²**

BRA-e (Sportsbod): **5 m²**

BRA: **82.2 m²**

TBA (Terrasse/balkong): **15.5 m²**



Fasade **vest**



KJØPS- INFORMASJON

SELGER

Kanalbyen Eiendom AS,
org. nr.: 911 558 688
Alle opplysninger i salgsoppgaven
er godkjent av selger.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Norge AS,
avd. nybygg, Rolf R. Elieson,
Prosjekt/Eiendomsmegler MNEF
(rolf@sormegleren.no)

ENTREPRENØR / TOTALENTREPRENØR

J.B. Ugland Entreprenør AS

ARKITEKT

A-Lab AS

EIENDOMMENS ADRESSER

Sjølystveien 91 – 111, 4610
Kristiansand

EIENDOM

Byggene er planlagt oppført på
en parsell av gnr. 150 / bnr. 1833,
Kanalbyen i Kristiansand kommune.
Selger gjør de nødvendige sam-
menføringer/fradelinger slik at
byggene oppføres på ett gnr/bnr.
Eiendommen vil seksjoneres etter
lov 16. juni 2017 nr. 65 om eier-
seksjoner (eierseksjonsloven)
og leilighetene tildeles eget
matrikelnummer/seksjonsnummer.

BESKRIVELSE/EIERFORM

Byggene som skal bygges består
av 6 bygg (2 felles oppganger fra 1.
etasje (gateplan), med til sammen 88
selveierleiligheter.

Alle leilighetene har privat uteareal
på balkong og/eller markterrasse.
I dette byggetrinnet følger det med
2 gjesterom. Felles gårdsrom er
allment tilgjengelige.

Det er to hovedinnganger fra
gateplan. Alle bygg har inngang fra
gårdsrom. Bygg E og F har ikke heis/
trapp direkte ned til 1. og 2. etasje.

Bygg A har heis/trapp ned til p-areal
i 1. etasje og sportsboder i 2. etasje.

Leilighetene selges som selveierlei-
ligheter. Det etableres ett eiersek-
sjonssameie for byggetrinn 5, Felt
4A.

Eierseksjonssameiet vil også omfatte
parkeringsarealer og bodarealer til
fremtidige sameiere.

TOMT FELT 4A, 5 BYGGETRINN

Eiendommenes samlede tomteareal
utgjør ca. 5300 m². Arealet er ikke
eksakt, og avvik vil forekomme ved
endelig oppmåling. Et slikt avvik
anses ikke som en mangel.

AREAL BOLIGER (GENERELL BESKRIVELSE IHT NS3940:2023)

Arealene som er oppgitt på tegnin-
ger i denne salgsoppgaven og i pris-
liste, er angitt som internt bruksareal
(BRA-i).

BRA-i er alt areal av bruksenheten
som ligger innenfor omsluttende
vegger. I BRA-i medregnes også
areal som opptas av vegger, rør
og ledninger, sjakter, søyler, inn-
redningsenheter o.l. innenfor bruks-
enheten (NS3940:2023).

Eksternt bruksareal (BRA-e) oppgis i
tillegg og utgjør del av samlet BRA,
og er for eksempel ekstern bod,
tilleggsbygg eller andre rom som
tilhører boenheten, men som ikke er
direkte tilknyttet det interne arealet.

Eventuelle innglassede balkonger/
verandaer/altaner er oppgitt som
BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er
arealet av terrasser, altaner, veran-
daer og åpne balkonger som er
tilknyttet boenheten.

Summen av bruksarealet for hele
boligen (BRA) består av BRA-i,
BRA-e og BRA-b.

FELLESAREALER INNHUS

Alle kostnader til drift og vedlike-
hold skal fordeles som felleskostnad
i Sameiet. Regler for bruk av gjes-
terommene fastsettes av styret i
Sameiet.

ENERGIMERKING

Energi- og oppvarmingskarakter
foreligger ikke pt. Når en bolig
selges før den er ferdig bygget,
skal Selger oppfylle plikten ved å
garantere for energi- og oppvar-
mingskarakter og lage fullstendig
energiattest ved ferdigstilling.
Leilighetsbyggene skal tilfredsstillende
krav til energiklasse B. Det utstedes
energiattest for bygning, ikke for
den enkelte leilighet.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE

Midlertidig brukstillatelse/ferdigat-
test vil foreligge innen overtakelse.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe
ferdigattest på boligen. Kjøper er
gjort oppmerksom på, og aksep-
terer, at slik ferdigattest normalt
foreligger først noe tid etter overta-
kelsestidspunktet. Dette byggetrin-
net grenser opp til neste byggetrinn.
Det tas derfor forbehold om at
ferdigattest først kan foreligge når
neste byggetrinn er ferdigstilt.

PARKERING

Antallet parkeringsplasser som kan
kjøpes er begrenset. Det er valgfritt
å kjøpe parkeringsplass. Kjøp av
parkering må gjøres samtidig med
kjøp av leilighet. Parkeringsplass/
bruksrett til parkeringsplass må
kjøpes separat og kommer i tillegg
til kjøpesummen for den enkelte
leilighet. Pris på p-plass fremkom-
mer av gjeldende prisliste. Det gis
mulighet til å kjøpe elbillader som
tilvalg.

I samsvar med detaljreguleringsplan
vil det bli avsatt maks 1 bilopp-
stillingsplass pr. boenhet, samt
0,1 plasser til gjesteparkering pr.
boenhet.

Det vil være HC-plasser tilgjengelige
i eierseksjonssameiet. Disse tildeles
beboere som har behov for dem. De
andre beboerne som eventuelt får
tildelt HC-plass forplikter seg til å
måtte avgi denne mot tildeling/bytte
til annen plass dersom det fremti-
dige styret i sameiet finner grunn til
å tildele HC-plassen til beboer med
dokumentert behov, i samsvar med
eierseksjonslovens krav.

Eventuelle overskuddsplasser tilhø-
rer selger og kan fritt omsettes eller
leies ut innenfor planområdet.

Parkeringsplassene vil bli søkt
seksjonert som tilleggsdel til den
enkelte kjøpers boligseksjon, skilles
ut som egen eiendom/seksjon eller
tilknyttes den enkelte seksjon som et
realsameie (et realsameie er et felles-
areal som eies av omkringliggende
eiendommer, slik at eierskapet følger
leilighetsseksjonen).

Parkeringsplassene fordeles av
Selger etter eget skjønn.

Gjesteparkering for hele Kanalbyen
er plassert i fjellhallen.

Fjellhallen er organisert i et eget
realsameie og kostnader til drift av
disse p-plassene dekkes gjennom
felleskostnadene til Sameiet
Fjellhallen Kanalbyen.

FELLESAREALER UTOMHUS

Tomten leveres opparbeidet med plen, prydbusker, bed, gangbaner, uteplasser, øvrig beplantning, m.m. Se utkast til utomhusplan for detaljer. Utkastet er ikke endelig, og det kan skje mindre endringer som Selger finner hensiktsmessige.

Ansvar for vedlikehold av alle fellesarealer utomhus (fellesarealer utomhus som tilhører eierseksjonssameiet og som ikke vil bli overtatt av det offentlige for drift og vedlikehold), vil bli driftet av Sameiet. Kjøper er gjennom sin deltagelse i eierseksjonssameiet pliktig til å delta i felles drift og vedlikehold. Sameiet plikter å inngå/videreføre avtaler om drift og vedlikehold. Alle kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles som felleskostnad i Sameiet.

VEI, VANN OG KLOAKK

Offentlig tilknyttet vei, vann og kloakk.

AVFALLSANLEGG

Renovasjon ivaretas med felles, nedgravd avfallssystem. Leilighetene i bygg A skal benytte eksisterende anlegg i Sjølystveien 115 (f_3), mens leilighetene i de øvrige byggene skal benytte nytt anlegg plassert langs kanalpromenaden, utenfor bygg E.

GJELDENDE PLANGRUNNLAG

Reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen, Plan ID 1400. Godkjent i bystyret 16.09.2015. Sak 127/15. Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2 av detaljregulering for Silokaia datert 18.02.2016. Reguleringsendring av Silokaia felt F-1A m.fl. vedtatt i bystyret den 23.01.2019. Mindre endring i bestemmelsene punktene 3.4.3, 3.7.1, 6.4.1, 6.5.1, 21.2.7, sist datert 05.11.2020. Mindre endring av detaljregulering for Silokaia planID 1400 sist datert 05.09.2024 og bestemmelser sist datert 05.09.2024, vedtatt 26.09.2024.

UTLEIE

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Iht. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 2017 har eierseksjonssameiet adgang til å begrense omfang av kortidsutleie (se utkast vedtekter).

KJØPEKONTRAKT, VEDTEKTER FOR SAMEIET OG SAMEIEAVTALE HAVNEPROMENADEN / FJELLHALLEN

Avtale om kjøp av leilighet og parkeringsplass forutsettes inngått i henhold til kjøpekontoformular som kan fås ved henvendelse megler.

Utkast til foreløpige vedtekter for eierseksjonssameiet, sameieavtale for Havnepromenaden og sameieavtale for Sameiet Fjellhallen kan fås hos megler.

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som vil bli etablert innen overtakelse.

SEKSJONERING

Boenhetene, næringsarealene og fellesarealene blir seksjonert innen overtakelse og den enkelte leilighet får tildelt eget seksjonsnummer. Det presiseres at eierseksjonssameiet vil omfatte alle bruksenhetene i prosjektet (88 leiligheter, fellesarealer inklusiv 2 gjesterom).

Kjøper vil få tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. størrelsen (BRA-i) på bruksenhetens hoveddel. Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bruksenhet, og bruksrett til eierseksjonssameiets fellesarealer.

Kjøper/seksjonseier plikter å følge eierseksjonssameiets vedtekter.

Eierseksjonsloven §23 begrenser adgang til å erverve mer enn to boligseksjoner i ett sameie. Dersom det inngås avtale om kjøp av mer enn to boligseksjoner vil ikke skjøte for seksjonen/er utover to bli tinglyst i forbindelse med overtakelsen. Begrensingen gjelder både direkte og indirekte eierskap. Kjøper bærer ansvaret dersom dette medfører økonomisk tap for Selger.

PRISER

Boligprisene og pris på parkering fremgår av gjeldende prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på boliger og parkeringsplasser som ikke er solgt.

ØKONOMI

Det er utarbeidet en prisliste for leilighetene som viser bruksareal i hver leilighet (BRA-i) inkludert eventuell innvendig bod.

Det forutsettes at det innbetales et forskudd på kr 100.000,- ved kontraktsinngåelse til meglers klientkonto for prosjektet. Eventuelt lån til å betale avtalt forskudd kan ikke sikres ved pant i den nyinnkjøpte boligen. Boligen kan pantsettes først ved overtakelse/overskjøting.

Restkjøpesum inkludert omkostninger innbetales til meglers klientkonto innen overtakelse i henhold til kjøpekonto.

Dersom selger skal kunne få utbetalt beløp fra klientkonto før skjøte er tinglyst, må selger stille garanti etter §47 i Bustadoppføringslova..

Eventuelle tilvalg som aksepteres av kjøper faktureres direkte fra entreprenørene.

Dersom oppgjør iht. kontrakt forsinkes med mer enn 21 dager har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Det er utarbeidet standard kjøpekontrakt for prosjektet som er tilpasset Bustadoppføringslova. Denne kontraktstype kan ikke forventes brukt ved salg til kjøper som ikke er forbruker og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova.

FELLESKOSTNADER

Årlige felleskostnader er stipulert til ca. kr 35,- pr. kvadratmeter (BRA-i) pr. mnd. (budsjett for felleskostnader fåes ved henvendelse til megler). Budsjett over felleskostnader er et foreløpig utkast og kan endres.

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer (herunder også havnepromenade og gjesteplasser i fjellhallen) og øvrige forpliktelser påhviler sameierne i fellesskap og betales i henhold til de enkeltes sameiebrøker.

Felleskostnader skal bl.a. dekke kommunale avgifter, forsikring av bygningene, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, heisdrift, vaktmester, rengjøring av fellesarealer, årlig snørydding og andre driftskostnader.

Felleskostnadene inkluderer ikke abonnement til tv og bredbånd, renovasjon, kostnader til fjernvarme og varmtvann, strømkostnader, egen el-bil-lading og eiendoms-skatt (listen er ikke nødvendigvis uttømmende). Slike kostnader skal faktureres og betales av den enkelte seksjonseier direkte. For beregning

av eiendomsskatt for den enkelte seksjon, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Driftskostnader knyttet til parkering og bodarealer vil bli fordelt mellom brukerne.

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Eierseksjonssameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Det kan kreves innbetalt a-konto felleskostnader kr 100,- pr. kvm BRA-i til sameiet ved overtakelse slik at sameiet har likviditet i oppstartsfasen.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører/Selger vil innkalle sameierne til et sameiermøte med bl.a. valg av nytt styre. Kostnader til dette møtet og forretningsførsel vil belastes sameiet.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen skal det betales følgende:

Dokumentavgift til staten med 2,5% av andel tomteverdi. Pt. er dokumentavgiften beregnet til å utgjøre i størrelsesorden kr 250 pr. kvm BRA-i av leilighetsarealet.

Dokumentavgift til staten utgjør 2,5 % av kjøpesum på p-plass i fjellhallen.

Tinglysningsgebyr pr skjøte kr 545,-
Tinglysningsgebyr pr pantedokument kr 545,-

Det tas forbehold om endring av satsene for offentlige omkostninger og avgifter i tiden frem til hjemmels-
overgang finner sted.

BYGGETID/OVERTAGELSE

Selger er ikke bundet dersom ikke 50 % av prosjektet er solgt, og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggarbeidene er gitt. Dersom disse forholdene ikke er avklart innen 31.12.2025 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Planlagt ferdigstillelse er ca. 24 måneder etter varslet byggestart til kjøper. Det vises for øvrig til punktet om forbehold.

Endelig beslutning om iverksetting av prosjektet vil bli varslet skriftlig til kjøperne senest innen 31.12.2025.

Overtakelsesmåneden vil bli varslet 4 måneder før antatt overtakelse. Kjøper aksepterer at endelige overtakelsesdato vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering.

Kjøper er innforstått med at det kan bli nødvendig å utføre den endelige ferdigstillingen av fellesarealer og utomhusområdet etter overtakelse av den enkelte seksjon. Manglende ferdigstilling av fellesareal/utomhusarealene anses ikke som en forsinkelse.

LIGNINGSVERDI

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

HEFTELSE SOM SKAL FØLGE EIENDOMMEN

Det vil bli tinglyst heftelser på den enkelte boligseksjon vedr. bl.a. vei, vann og kloakk, plikt til å bidra til drift og vedlikehold av havnepromenade, samt øvrig nødvendig teknisk infrastruktur. Det vil bli tinglyst rett for gjennomkjøring i p-anlegg 1. etasje for beboere i de andre byggetrinnene, samt tilgang for utbygger i forbindelse med anleggsfasen.

Det er tinglyst rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eierseksjonssameiets eiendom. I tillegg har allmennheten rett til å ferdes langs Havnepromenaden.

På eierseksjonssameiets eiendom kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremkommer av grunnboken for den enkelte boligseksjon. Det følger av eierseksjonsloven at eierseksjonssameiet har lovbestemt panterett i den enkelte boligseksjon.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kopi av grunnboken samt heftelser som er tinglyst på boligseksjonen og eierseksjonssameiets eiendom kan fås ved henvendelse megler.

FORBEHOLD

Frem til det er gitt melding til Kjøper om byggestart, kan Selger (på hvilket som helst grunnlag) velge å kansellere prosjektet. Ved slik kansellering bortfaller kjøpsavtalen mellom Selger og Kjøper, uten at verken Selger eller Kjøper av den grunn får noen form for krav mot hverandre.

Det tas generelt forbehold om igangsettingstillatelse og øvrige offentlige tillatelser i tråd med de forutsetninger og rammer som for øvrig følger av prosjektet. Antall leiligheter/seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen.

Eiendommen ligger i et område som iht. godkjent reguleringsplan skal bygges ut over flere år. Det gjøres oppmerksom på at detaljreguleringsplanen for Silokaia gir rom for ulike utbyggingsgrep innenfor de ulike delfelt, og at bebyggelse i kommende byggetrinn, innenfor gjeldende regulering kan justeres i forhold til det som er vist i illustrasjoner med tanke på høyder, arkitektur, volum og bygningsplassering (listen er ikke uttømmende). Det tas forbehold om eventuelle fremtidige mulige justeringer og endringer i godkjent reguleringsplan for området.

Det tas forbehold om justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres oppmerksom på at det i noen leiligheter kan komme sjakter og eller rørføringer som ikke er vist på tegninger (listen er ikke uttømmende, det vises forøvrig til bygningsmessig beskrivelse). Det tas også forbehold om justeringer og endringer av fasader samt mindre endringer på tegninger og arealer i forbindelse med opparbeidelse og forutsatt bruk av utomhusarealer og fellesarealer på bakkeplan, etc. Ved motstrid mellom prospekttegninger og beskrivelser gjelder beskrivelser foran tegninger.

Tegninger i målestokk kan fås utlevert av utbygger/entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle tilvalgs-/endringsarbeider. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og vedlegg.

Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner samt møblerte planskisser er ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse, og det vil derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen. Det tas derfor et forbehold mht. at disse kun er ment som illustrasjoner og at avvik kan forekomme.

Alle opplysninger i denne salgsopp-gaven er gitt med forbehold om rett til endringer som selger finner hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

ENDRINGSARBEIDER/TILVALG

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir føringer for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalgs-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Her vil også frister for de enkelte tilvalgene fremkomme. Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, prosjektering, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Endringer må forholde seg til gjeldende byggeteknisk forskrift TEK17.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9. Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i

kjøpetilbudet/budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Tilvalg skal bestilles og avtales direkte med utførende entreprenør og faktureres direkte mellom Kjøper og utførende entreprenør. Selger skal imidlertid ha kopi av samtlige meldinger mellom partene. Bestilling må være utførende entreprenør og Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger. Alle bestilte tilvalg skal være oppgjort før overtakelse.

Inngås kjøpsavtale etter byggestart, er Kjøper kjent med at mulighetene for tilvalg/endringer er begrenset, herunder at frister for tilvalg/endinger kan være utløpt.

KOSTNADER VED VIDERESALG OG NAVNEENDRING

a) Viderealg – Forbruker:

Dersom kjøper er forbruker, og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontraktposisjon før overtakelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte slikt samtykke uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Salg av kontrakt vil ikke bli vurdert akseptert før etter tilvalgsprosess er gjennomført. Salg vil i alle tilfeller nektes de siste 12 uker før overtagelse.

b) Viderealg – Profesjonell / Selskap (AS) /Investor:

Dersom boligen er kjøpt som ledd i næringsvirksomhet, dvs. som profesjonell/investor, med henblikk på å ikke overta eller bebo eiendommen, vil et eventuelt viderealg reguleres av Bustadoppføringslova.

Viderealg av leilighet må oppfylle alle vilkår i Bustadoppføringslova, inkludert § 12-garanti. Den profesjonelle har selv ansvar for å oppfylle kravene for å fremskaffe slik garanti. Viderealg uten §12-garanti vil ikke bli akseptert.

Salg av kontrakt vil ikke bli vurdert akseptert før etter tilvalgsprosess er gjennomført. Salg vil i alle tilfeller nektes de siste 12 uker før overtakelse.

Viderealg av leilighet kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte viderealg, uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

c) Viderealg – Kostnader:

Dersom samtykke for overnevnte tilfeller gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr 30.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av Eiendomsmegler Norge. I tillegg kommer eventuelle utgifter ved bruk av megler, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Selger (utbygger) vil kreve at Eiendomsmegler Norge benyttes ved salg av kontraktposisjon. Minsteprovisjon fra megler vil være kr 60.000,-, eller 1,25 % når provisjon overstiger minsteprovisjon.

d) Navneendring

Ved eventuell endring i eierskap innad i familie fra Kjøpers side etter bud/aksept, vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 15 000,- inkl. mva. som innbetales til meglers driftskonto etter påkrav fra megler. Eventuell endring krever Selgers forutgående samtykke. En endring fra forbruker til selskap, eller endring utover lovens bestemmelser om familie/slekt, er ikke å regne som navneendring, men salg av kontrakt. Se vilkår for dette tilfellet i punkt «salg av kontraktposisjon».

KONSESJON

Kjøpet krever ikke konsesjon.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

Fastsettes etter ferdigstillelse av boligen.

USOLGTE LEILIGHETER

Utbygger svarer for felleskostnader for eventuelle usolgte seksjoner etter ferdigstillelse.

VEDTEKTER

Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til prospektet og kan fås ved henvendelse til megler

AVBESTILLING

Dersom forbrukeren avbestiller før første igangsetting er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktsummen inkludert evt. mva. Dersom Kjøper avbestiller etter at igangsetting er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovas regler, jf. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder nødvendige prisavslag ved viderealg. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jf. Buofl. § 13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet, men Kjøper må selv besørge løsøre- og innboforsikring.

GARANTIER

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jf. buofl. § 12. Garantien stilles snarest mulig etter at avtale er inngått.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum før hjemmelsovergang, stilles det garanti etter Buofl. § 47 for utbetalingen.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

SELGERS RETT TIL ENDRINGER

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjoner, rørgjennomføringer og /eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

LOVVERK/AVTALEBETINGELSER

Boligene selges iht. Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Leiligheter hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

KREDITTVURDERING

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

FORKJØPSRETT

Medlemmer av Sørlandets Boligbyggelag har forkjøpsrett i forbindelse med tildeling av leiligheter ved salgsstart.

Kristiansand kommune har iht. utbyggingsavtalen forkjøpsrett i prosjektet. Selger vil forsøke å avklare dette før salgsstart.

BUDREGLER

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legimitasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeidlerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Meglers vederlag utgjør kr 41.250,- pr. enhet.

Vedlegg som kan fås ved henvendelse til megler:

- Kopi av Bustadoppføringslova
- Utkast til kjøpekontrakt
- Informasjon om salg av kontrakt før overtagelse
- Utkast til vedtekter /husordensregler og budsjett felleskostnader for sameiet
- Sameieavtale Havnepromenaden
- Sameieavtale Fjellhallen
- Kopi av grunnbokutskrift/ servitutter

7. mai 2025

ADDENDUM TIL KJØPSINFORMASJON – pr. 06.02.2026

Kanalbyen Eiendom har besluttet å omprosjektere noen av leilighetene i bygg E og F. Dette gjelder 4.–6. etasje i bygg E, og 3.–8. etasje i bygg F.

I den forbindelse utarbeides nye salgstegninger og nye priser.

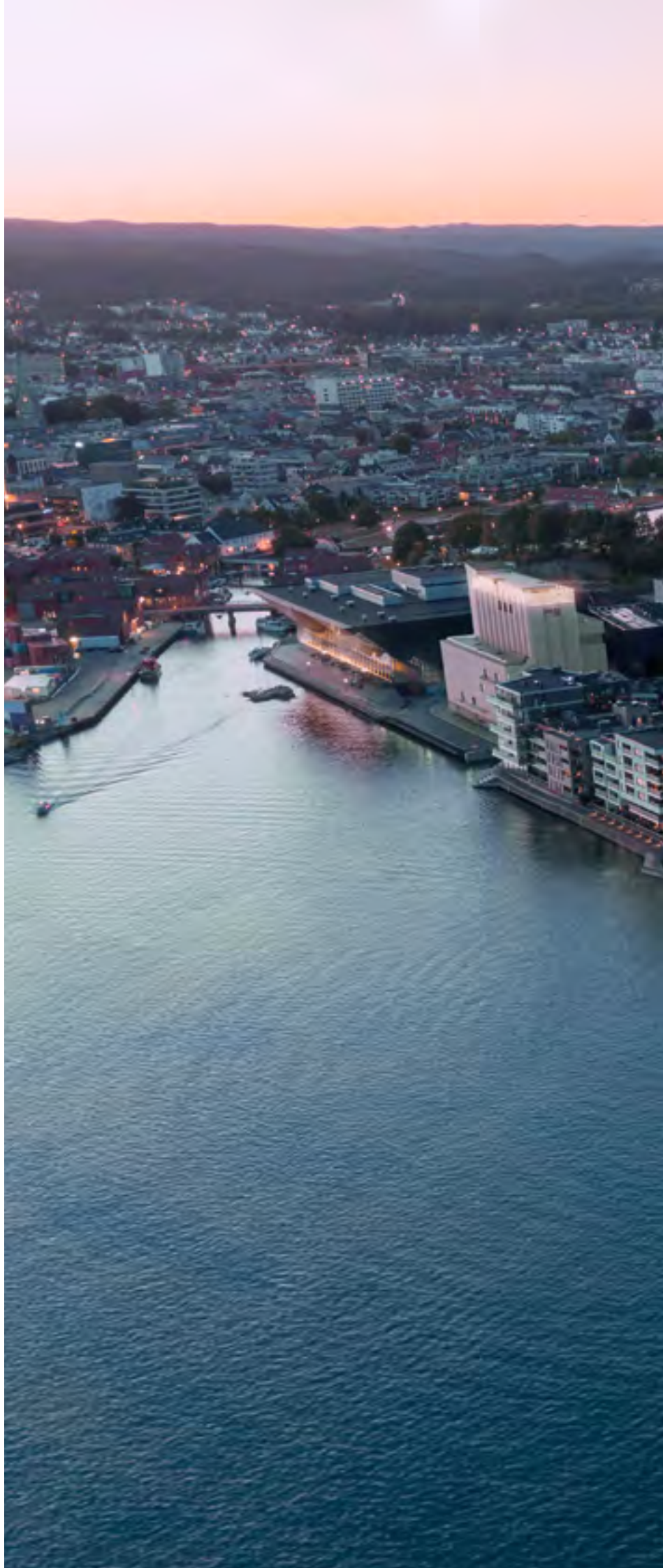
Endringene fremkommer av prislisten og oppdatert salgsmateriell for bygg E og F.

Dette medfører at vi også må gjøre noen tilføyelser til kjøpsinformasjon i prospektet:

- Styret i Kanalbyen Eiendom har utsatt å beslutte byggestart for bygg E og F. Beslutning vil bli tatt senest 1.9.2026.
- Endringene vil kreve offentlig godkjenning. Det tas forbehold om at nødvendige offentlige tillatelser er på plass før det fattes endelig beslutning om byggestart av bygg E og F.
- Ferdigstillelse av bygg E og F vil bli litt senere enn bygg A–D. Mens bygg A–D blir ferdigstilt tidlig Q1 2028, forventes bygg E og F å bli ferdigstilt i Q2 2028. Varslingsfrist fremkommer i foranliggende kjøpsinformasjon.
- Leilighetene i bygg E og F vil få samme tilrettelagte tilvalgsprosess som bygg A–D.
- Det tas spesielt forbehold om tegninger og illustrasjoner knyttet til bygg E og F som følge av omprosjekteringen.

Kontakt megler eller Kanalbyen Eiendom ved spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.

Utover det som er beskrevet i dette addendumet, gjelder resterende del av kjøpsinformasjonen datert 07.05.2025.





BYGNINGSMESSIG- OG TEKNISK BESKRIVELSE

GENERELLE KRAV

Bygningsmessige krav er stilt gjennom bestemmelsene i TEK 17 med tilhørende veiledning. Boligene tilfredsstiller generelt NS 8175:2012, lydklasse C.

Utvendige/ bærende konstruksjoner

YTTERTAK

Tekkes med asfaltpapp/takfolie.

YTTERVEGGER

Yttervegger utføres generelt som lette bindingsverksvegger i tre, noen yttervegger i betong med isolert påføring. Utvendig fasadeledning varierer for de ulike bygningskroppene, og utføres med henholdsvis teglforblending, luftet pussfasade og trekledning i ulike varianter. Farge og materialvalg etter arkitektens anvisning.

VINDUER

Vinduer leveres som malte trevinduer (innvendig NCS S 0500-N) med utvendig aluminiumsbekledning. Vinduer/dører kan ikke endres. Soleksponerte vinduer vil bli tilrettelagt for utvendig solavskjerming med screens (kan kun utføres i tilvalgsfasen). Levering og montering av screens er tilvalg for den enkelte kjøper. Vindusvask utføres innenfra fra hver enkelt leilighet eller fra balkong/terrasse og enkelte vinduer må vaskes fra bakkenivå eller ved hjelp via lift, via et fremtidig sameie.

BALKONG/TERRASSEDØRER

Balkong- og terrassedører er av typen skyve- eller slagdører. Dette fremgår av leilighetstegningene. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk (se info under vinduer) og med utvendig aluminiumsbekledning som for vindu.

BALKONGER

Balkonger utføres i betong. Taknedløp fra balkonger er foreløpig ikke ferdig detaljert (plassering på plan- eller fasadetegninger. Overflaten på balkongen utføres med fliser (i system 60 x 60 cm) som monteres/legges på trinnlysdempende klosser. Prinsipper for utforming av rekkverk fremgår av arkitektens tegninger.

PRIVAT TAKTERRASSE (GJELDER KUN E202)

Bygges opp med oppforet tregulv og overflate av terrassebord i trykkimpregnert virke på isolert og teknet takflate. Prinsipper for utforming av rekkverk fremgår av arkitektens tegninger.

MARKTERRASSER

Utføres med belegg av betongheller 30x30 cm eller lignende. Terrassene rammes inn av plantekasser med ulike typer hekk og beplantning. Planter planer utarbeides i detaljprosjekteringen.

BÆRENDE KONSTRUKSJONER

Etasjeskillere, kjellervegger, korridorvegger og leilighetsskillevegger utføres i hovedsak som plasstøpt betong.

I yttervegger er bæringen av stålsøyler m/brannisolering innfelt og skjult i ytterveggen.

Fellesarealer

TRAPPEROM OG KORRIDORER

Hovedtrapper utføres i betong og med gulvflis. Rekkverk og håndløpere i samsvar med forskriftskrav for tilgjengelig boenhet og etter arkitektens anvisning.

Bitrappene kun beregnet for rømning utføres i galvanisert stål og vegger males.

Gulv i korridorer fra hovedtrapp til leilighetene utføres med flis.

Vegger utføres som sparklet og malt betong eller gips. Systemhimlinger som himling.

HEIS

Det installeres maskinromsløse personheiser i tilknytning til trapperom. Heiskupeer (innredning) leveres i henhold til beskrivelse utarbeidet av arkitekten, størrelse på kupeen er 110 x 210 cm. Hastighet 1,0 m/s. Heis tilknyttes alarmsentral.

P-ANLEGG I 1. ETASJE – FELT 4A

Se nærmere redegjørelse angående parkeringsdekning i kjøpsinformasjonen. Det etableres parkeringsanlegg i 1. etasje med begrenset antall plasser og gjennomkjøring med tidligere/fremtidige byggetrinn. Gulv utføres med dreneringsfyll. Det må påregnes noe vannansamling på gulv i de periodene der snø og regn dras inn med bilene. P-plasser merkes.

P-plasser er prosjektert i samsvar med Byggeforskriften 312.130:2023. Fri høyde i p-anlegg er min. 2,2 m for p-plasser tilhørende felt 4A, tilstøtende p-anlegg for søstrene har høyde med min. 2,15 m. Alle p-plasser tilrettelegges for el-biler med ladeløsning som tilvalgsmulighet. Vegger sprøytemales hvite. Himling (betong) sprøytemales hvit eller leveres med T-profilhimling der dette er påkrevd som følge av krav til isolering. Annen utførelse kan også bli aktuelt. Synlige tekniske installasjoner og rør er ubehandlet. Tekniske rom utføres med epoxy-maling på gulv og med hvitmalte vegger/tak.

SYKKELPARKERING

Det etableres sykkelparkeringanlegg i to ulike rom i etasje 1. Det leveres kombinasjon av sykkelstativer med parkering i en og to høyder. I tillegg er det avsatt plass til noen større transportsykler. I det ene sykkelparkeringsrommet er det tilrettelagt for sykkelvask. Det tilrettelegges også med et antall ekstra stikk for lading av el-sykler.

Gjesteparkering for sykler i utvendige sykkelstativer.

UTOMHUSANLEGG

Utomhusanlegg opparbeides iht. endelig godkjent utomhusplan. Gårdsrom utføres i bestandige materialer. Frodig vegetasjon skal være sammensatt av arter med variasjon i høyde, utbredelse, farge og vekstform.

Belysning utføres med solide og robuste armaturer/pullerter, både i gårdsrom, ved inngangspartier og på stier/veier. Plassering og utforming avklares i detaljprosjekteringen.

Renovasjon ivaretas med felles, nedgravd avfallssystem. Etter avtale med Avfall Sør.

FELLES GJESTEROM

Det skal etableres 2 stk. gjesterom i 1. etasje for bygg C, inngang direkte fra bakkeplan i vest mot kanalen. Disse utstyres med egne bad og muligheter for senger og annen innredning. Ingen kjøkken.

Leiligheter (se også romskjema)

HIMLING

Leilighetene har i hovedsak nedsenket, sparklet og hvitmalt gipshimling. Generell himlingshøyde er 2,6 m for stue/kjøkken/soverom og 2,4 m for entre/gang/bod/vask. Enkelte rom/partier vil få lavere himlingshøyde pga. fremføring av tekniske installasjoner. Bad har generelt himlingshøyde 2,3 m.

INNVEDIGE VEGGER I LEILIGHETENE

Veggene består både av betongvegger og lettvegger i isolert stenderverk og gips. Tykkelse og oppbygging varierer iht. lyd- og brannkrav for veggene. Alle overflater sparkles og males. Overgang betongvegger/gipsvegger fuges, gjelder også vertikale overganger der ulike materialer møtes. Også overgangen mellom vegg og tak utføres fuget/listefritt. Det må påregnes mindre sprekker i disse overgangene etter overtakelse, og disse må eventuelt utbedres av den enkelte leilighetskjøper selv, ikke reklamasjonsberettiget.

DØRER

Inngangsdør fra fellesareal leveres iht. arkitektens valg, herunder farge, med nødvendige lyd- og brannkrav. Øvrige innvendige dører er av typen hvit, slett, uten glass. Dette gjelder også der det er skyvedører. Slette dører også i kjeller til sportsboder, farge etter arkitektens anvisninger. Dørvridere i børstet utførelse.

LÅSSYSTEM/PORTTELEFON

Det installeres låssystem slik at leilighetseier kun benytter en og samme nøkkel til leilighetsdør, postkasse, inngangsparti, sportsbod og garasjeport til p-anlegg. Det leveres komplett porttelefonanlegg til den enkelte leilighet. Dette anlegget overfører både lyd og bilde. Det installeres nøkkelbryter fra p-anlegg til felles oppgang. Det leveres 3 stk. nøkler til hver leilighet. Motordrevet garasjeport til p-kjeller åpnes med telefon og lukkes automatisk etter angitt tid.

KJØKKEN

Leilighetene leveres med kjøkken som vist på salgstegninger. Strai Kjøkken er leverandør. Kjøkken leveres med toppmontert vask med ettgreps blandebatteri og høye overskap samt hvitevarepakke

bestående av induksjonstopp, innbyggingsovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kombiskap (kjøl og frys). Uttreksventilator med integrert komfyrvakt medfølger. Noen leiligheter har ventilator m/ kullfilter, se merknad på salgstegninger. Det leveres kjøkken av type Dalen som standard, og kjøper kan fritt velge mellom 5 standardfarger vederlagsfritt. På bakvegg mellom benkeplate og overskap monteres det beskyttelse i en viss høyde (ca. 15cm), såkalt backsplash. Det leveres foringer fra topp høyskap/overskap til himling. Det blir muligheter for tilvalg i byggefasen.

BAD OG BOD/VASKEROM

Bad utføres som prefabrikkerte kabiner, komplett med fliser beregnet for våtrom både på gulv og vegger. Himling som hvitmalt gips med innfelte spotter.

Innredning leveres hvit og har heldekkende benkeplate med integrert servant, se arkitektens tegninger. Veggmontert toalett. Dusjvegger av laminert glass. Hjørnesluk/linjesluk i rustfritt stål. Annen innredning som speil, dorullholder og knagger leveres montert.

Kabinene utføres med et integrert sisternepanel (teknikkskap), skjult bak en glassplate, på veggen bak toalettet, hvor man finner vannmåler for varmtvann, energimåler for vannbåren gulvvarme og stoppekraner for KK/VV.

Bad angitt som kombinert bad/vask leveres med integrert skapinnredning for vaskemaskin og tørketrommel, og med tilhørende opplegg for tilkobling av vann- og avløp for vaskemaskin samt nødvendig stikk til begge.

Rom angitt som bod/vaskerom utføres som plassbygde våtrom og er tilrettelagt for tilkobling av vann og avløp for vaskemaskin samt nødvendige stikk for både vaskemaskin og tørketrommel.

Det forutsettes for begge tilfeller at det benyttes kondensørketrommel. Hvitevarer for bad og bod/vaskerom inngår ikke i leveransen.

GARDEROBER

Det medfølger ikke garderobeskap/skyvedørgarderober i leveransen, men kan utføres som tilvalg sammen med Strai Kjøkken og kjøkkenleveransen.

GULV

I stue, kjøkken, entré/gang og soverom legges det parkett/tregulv, 1-stav matt lakk. Parketten/tregulvet

legges på trinnlydsdempende underlag. Det monteres overgangslister under dører mellom de ulike rommene, terskel til boddører m/ aggregat som vender mot oppholdsrom. I bod/vask legges det gulvbelegg med oppbrett på vegg. Se for øvrig romskjema.

LISTVERK

Det leveres fotlister m/farge tilpasset gulvet. Listverk og foringer rundt innvendige dører leveres som sparklet/malt (NCS S 0500-N). Listverk/foringer (NCS S 0500-N) på yttervegg for vindu/dører leveres som montasjesett, uten spiker, synlige gjæringer. Det må påregnes sprekker i hjørner på dør- og vindusbelestning fordi listverket er levende materialer og vil variere avhengig av temperatur og fuktighet.

SPORTSBOD

Det leveres egen sportsbod i felles bodanlegg i etasje 2. I tillegg er det noen få sportsboder i bygg F, etasje 3 og 4. Overstrømningsventilasjon i øverste del av vegg. Frostfritt, men uoppvarmet. Gjenstander som lagres her må kunne tåle temperatur- og fuktsvingninger. Det leveres felles belysning og stikkontakt (i hver bod). Rørføringer, kanaler og/eller innkassinger i bodareal vil forekomme, ikke malerbehandlet. Gulv males med epoxymaling, lys grå.

Tekniske installasjoner

VENTILASJON

Det etableres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i hver leilighet. Aggregat plasseres på vegg i bod eller bod/vaskerom. Det er tilluft (frisk luft) i oppholdsrom som stue/tv-stue og soverom. Avtrekk på kjøkken og i våtrom (bad, wc og bod/vask) samt overstrømning i entre/gang. Luftinntak på fasader. Avtrekksluft føres generelt via felles avkastkanal opp til avkast hette på øverste tak, men noen leiligheter i 1. og 2. etasje har kombiventil for luftinntak/avkast på fasader.

OPPVARMING / VARMT TAPPEVANN

Byggene tilknyttes Å Energi Varme sitt fjernvarmenett i området. Fordelingsskap for vann, energi og vannbåren varme (samt målere) vil bli integrert i eget teknikkskap i badekabinen, se beskrivelse under bad. Alle rom med vannbåren gulvvarme (se romskjema) vil ha individuell

romtermostatstyring i hvert rom. Varmt tappevann via sirkulasjonsledninger, hovedkilde fra fjernvarme. Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren/forretningsfører, men vil bli fordelt på den enkelte leilighet, med separate fjernavlesningsmålere i leilighetene for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Differanse mellom sum separate målere og totalforbruk fordeles pro rata mellom samtlige leiligheter.

TV/DATA/FIBER

Det leveres komplett kursopplegg for 1 stk. uttak til tv og data/telefon i stue/kjøkken for hver leilighet.

ELEKTRISKE ANLEGG

Kursopplegg og uttak iht. NEK400:2019 "Elektriske installasjoner i boliger". Belysning som angitt i romskjema. Det installeres skjult anlegg i alle leiligheter til brytere, lyspunkter, stikkontakter mm. Det monteres dobbel stikkontakt og lys på alle balkonger/terrasser. I fellesarealer kan deler av el-anlegget bli utført som åpent anlegg. Det blir montert smartmåler for strøm til den enkelte leilighet, plasseres i fellesareal/sjakt. Alt strømforbruk i fellesarealer som garasje, sportsboder og utearealer registreres på en felles måler og kostnadene fordeles mellom leilighetene etter en omforent nøkkel av et fremtidig sameiystyre. Endelige elektrotegninger vil bli fremlagt kjøper på et senere tidspunkt i forbindelse med tilvalgsmuligheter.

SPRINKLING/MANUELL SLOKKING

Det installeres boligsprinkling i alle leiligheter. Rør monteres skjult over himling innvendig. Omfang sprinkling av balkonger iht. gjeldende regelverk. Fellesarealer, sportsboder og P-arealer fullsprinkles, synlig utførelse. For hver enkelt leilighet leveres ett håndsløkkeapparat.

BRANNALARMANLEGG

Det installeres heldekkende, sentralisert brannalarmanlegg for bygningene med automatisk varsling til offentlig brannvesen.

Annet

TILVALG/ENDRINGER

Det vil bli muligheter for tilvalg på flere leveranser. Utførende entreprenør vil kalle inn til tilvalgsmøte

for de enkelte fag/leveranser. Tilvalg er selvsagt styrt av fremdriften i prosjektet, og på hvilket tidspunkt man som kjøper tiltrer kjøpekontrakt i byggeprosessen. Alle tilvalg skal være signert av begge parter, og pris skal være avtalt på forhånd. Det tillates kun tilvalg som tilfredsstiller de ulike regulerings- og forskriftskrav.

FDV (FORVALTNING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD)

Til hver enkelt leilighet leveres det et enkelt oppsett digitalt med FDV for nødvendige opplysninger om varmeanlegg, ventilasjon, kjøkken, farge på vegger, adresseliste, osv. Samt en vedlikeholdsoversikt for hva den enkelte kunde skal håndtere selv av drift og vedlikehold. FDV leveres digitalt.

DIVERSE

Det leveres 1 stk. postkasse per leilighet plassert ved felles hovedinngang. Utførelse for øvrig iht. postens regulativ.

Generelt/ forbehold

Denne bygningsmessige beskrivelsen sammen med romskjema beskriver de valgte materialer og løsninger i prosjektet. Da noen løsninger fremdeles ikke er valgt og detaljprosjektering pågår, kan det forekomme mindre endringer frem til endelig sluttprodukt. De beskrevne kvaliteter/leveranser kan bli endret i detaljprosjekteringen under forutsetning av at den tiltenkte funksjon og kvalitet opprettholdes. Slike eventuelle avvik utgjør ingen mangel ved leveransen som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Bygningsmaterialer påvirkes av blant annet fuktighet og uttørking, det kan derfor oppstå sprekker/riss grunnet bevegelse i de underliggende materialer. Herunder listverk, overganger vegg/tak, overgang vegg/hjørner, vegg/vindu osv. Forekomst av slike sprekker/riss utgjør ingen mangel ved selgers leveranse og er ikke gjenstand for reklamasjon under f.eks. 1-års befringen.

Det kan forekomme innkassinger/tilpasninger i vegg/himling, spesielt med tanke på føringsveier for tekniske anlegg. Dette kan bla medføre lavere himlingshøyde i enkelte rom.

Det må påregnes synlige inspeksjonsluker i vegg/himling for tekniske anlegg grunnet forskriftskrav. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta mindre endringer/justeringer.

Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse og løsninger, og er ikke bindende for utformingen og den endelige leveranse. Nevnte illustrasjoner kan således inneholde elementer som ikke inngår i leveransen.

ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Vegg	Himling	
ENTRÉ/GANG	1-stavs parkett/tregulv, matt lakk m/gulvlister i samme utførelse som gulvet.	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, farge NCS S 0500-N.	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.	
KJØKKEN	1-stavs parkett/tregulv, matt lakk m/gulvlister i samme utførelse som gulvet.	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, farge NCS S 0500-N. Backsplash som beskyttelse på bakvegg mellom benkeplate og overskap, ca. 15 cm høyde.	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.	
STUE/TV-STUE	1-stavs parkett/tregulv, matt lakk m/gulvlister i samme utførelse som gulvet.	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, farge NCS S 0500-N.	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.	
SOVEROM	1-stavs parkett/tregulv, matt lakk m/gulvlister i samme utførelse som gulvet.	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, farge NCS S 0500-N.	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.	
BAD	Fliser (grå) på gulv 30 x 30 cm.	Fliser (hvit) på vegg. 30 x 60 cm.	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.	
BAD/VASK	Fliser (grå) på gulv 30 x 30 cm.	Fliser (hvit) på vegg. 30 x 60 cm.	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.	
WC	Fliser (grå) på gulv 30 x 30 cm.	Fliser (hvit) på vegg. 30 x 60 cm.	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.	

FORUTSETNINGER:

- 1) Utstyr og innredning som ikke er nevnt i dette skjemaet, men er vist på plantegning, er ikke med i leveransen.
- 2) Selger tar forbehold om rett til endringer av form og utførelse i denne beskrivelsen forutsatt at den generelle standarden ikke forringes. Det tas forbehold om avvik i beskrivelsen og mindre endringer/tilpasninger i fasadene som følge av detaljprosjektering.

Elektro	Rørlegger	Ventilasjon	Annet
Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2019 (Elektriske installasjoner i boliger). Grunnbelysning leveres.	Vannbåren gulvvarme.	Overstrømning via bod.	Inngangsdør leveres ferdig malt på innside i NCS S 0500-N.
Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2019 (Elektriske installasjoner i boliger).	Ett greps blandebatteri. Toppmontert vask type Franke eller lignende. Vannbåren gulvvarme.	Under overskap: Slim-line uttrekksventilator m/ integrert komfyrvakt.	Kjøkkeninnredning iht. tegning. Integrerte hvitevarer, se bygningsmessig beskrivelse. Det medfølger integrerte spotter under overskap / over benk samt integrert avfallssystem i skuff.
Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2019 (Elektriske installasjoner i boliger).	Vannbåren gulvvarme.	Tilluft.	TV-boks og ruter for nettilknytning plasseres ved uttakspunkt for TV/ data i et av rommene.
Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2019 (Elektriske installasjoner i boliger). Grunnbelysning leveres.		Tilluft.	
Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2019 (Elektriske installasjoner i boliger). Innfelte spotter i himling.	Dusjvegger og vegghengt wc. Ettgreps blandebatteri. Servant/vask. Vannbåren gulvvarme.	Avtrekk	Innredning leveres iht. tegning, se bygningsmessig beskrivelse.
Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2019 (Elektriske installasjoner i boliger). Innfelte spotter i himling.	Dusjvegger og vegghengt wc. Ettgreps blandebatteri. Servant/vask. Vannbåren gulvvarme.	Avtrekk	Innredning leveres iht. tegning, se bygningsmessig beskrivelse.
Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2019 (Elektriske installasjoner i boliger). Innfelte spotter i himling.	Vegghengt wc. Servant/vask. Vannbåren gulvvarme.	Avtrekk.	Innredning leveres iht. tegning.

ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Vegg	Himling	
BAD/VASK	Fliser (grå) på gulv 30x30 cm.	Fliser (hvit) på vegg. 30x60 cm.	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.	
BOD/VASKEROM	Vinylbelegg med oppkant på vegg.	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, farge NCS S 0500-N.	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.	
BOD	1-stavs parkett/tregulv, matt lakk m/gulvlist i samme utførelse som gulvet.	Sparklede og malte betong-/gipsvegger, farge NCS S 0500-N.	Sparklet og malt gipshimling, farge NCS S 0500-N. Fuge mellom vegg og tak.	
BALKONG	Dekke i betong med gulvfliser 60 x 60 cm som legges/monteres på klosser, type systemflis.	Varierende overflater/ fasader fra bygg til bygg. Farger/system iht. arkitektens anvisning.	Hovedsakelig synlig ubehandlet betong der det er balkong over.	
PRIVAT TAKTERRASSE (E202)	Oppforet trekonstruksjon og terrassebord i trykkimpregnert virke.	Utvendig fasade, farger/ system iht. arkitektens anvisning.		
MARKTERRASSE (1. OG 3. ETASJE)	Utføres med belegg av betongheller (30 x 30 cm) eller tilsvarende.	Varierende overflater/ fasader fra bygg til bygg. Farger/system iht. arkitektens anvisning.	Hovedsakelig synlig ubehandlet betong der det er balkong over.	
SPORTSBOD	Malt epoxy, lys grå.	Stenderverk og sponplatekledning til ca. 2,2 m høyde, spalte til tak mellom boder og over dør.	Hvitmalt betonghimling eller systemhimling.	

FORUTSETNINGER:

- 1) Utstyr og innredning som ikke er nevnt i dette skjemaet, men er vist på plantegning, er ikke med i leveransen.
- 2) Selger tar forbehold om rett til endringer av form og utførelse i denne beskrivelsen forutsatt at den generelle standarden ikke forringes. Det tas forbehold om avvik i beskrivelsen og mindre endringer/tilpasninger i fasadene som følge av detaljprosjektering.

Elektro	Rørlegger	Ventilasjon	Annet
Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2019 (Elektriske installasjoner i boliger). Innfelte spotter i himling. Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel.	Dusjvegger og vegghengt wc. Ettgreps blandebatteri. Servant/vask. Vannbåren gulvvarme. Tilrettelagt for vaskemaskin.	Avtrekk.	Innredning leveres iht. tegning, se bygningsmessig beskrivelse. Det forutsettes bruk av kondensstørketrommel.
Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2019 (Elektriske installasjoner i boliger). Grunnbelysning leveres. Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel.	Sluk i gulv. Tilrettelagt for vaskemaskin.	Avtrekk.	Ventilasjonsaggregat på vegg, se plantegning. El. tavle i vegg.
Kursopplegg og antall uttak leveres iht. NEK400:2019 (Elektriske installasjoner i boliger). Grunnbelysning leveres.		Avtrekk.	Ventilasjonsaggregat på vegg, se plantegning. El. tavle i vegg.
Utvendig lampe/lys på vegg. 1 stk. dobbelt stikk.			
Utvendig lampe/lys på vegg. 1 stk. dobbelt stikk.			
Utvendig lampe/lys på vegg. 1 stk. dobbelt stikk.			Terrassene rammes inn av plantekasser med ulik type beplantning.
Grunnbelysning (felles) i boder. Styres av sensor (lyd eller bevegelse). Dobbelt stikk i bod.		Felles ventilering med tilstøtende arealer.	Det må påregnes synlige tekniske føringer.

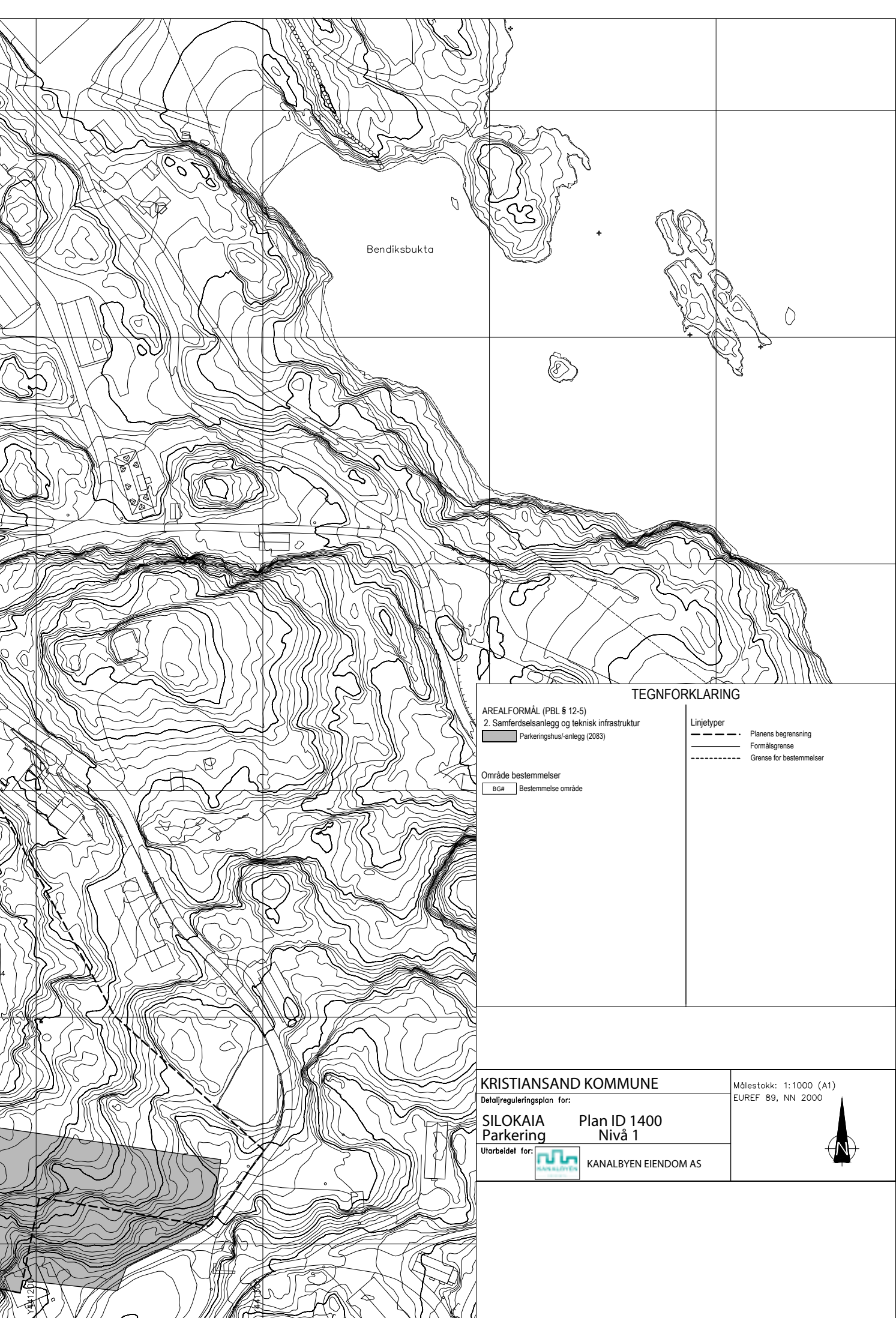
REGULERINGSPLAN BESTEMMELSER

ILLUSTRASJONSPLAN / PLANKART NIVÅ 1 / PLANKART NIVÅ 2 / BESTEMMELSER

ILLUSTRASJONSPLAN







Bendiksbukta

TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Parkeringshus/-anlegg (2083)

Område bestemmelser
BGW Bestemmelse område

Linjetyper
Planens begrensning
Formålsgrense
Grense for bestemmelser

KRISTIANSAND KOMMUNE

Detailreguleringsplan for:

SILOKAIA Parkering Plan ID 1400 Nivå 1

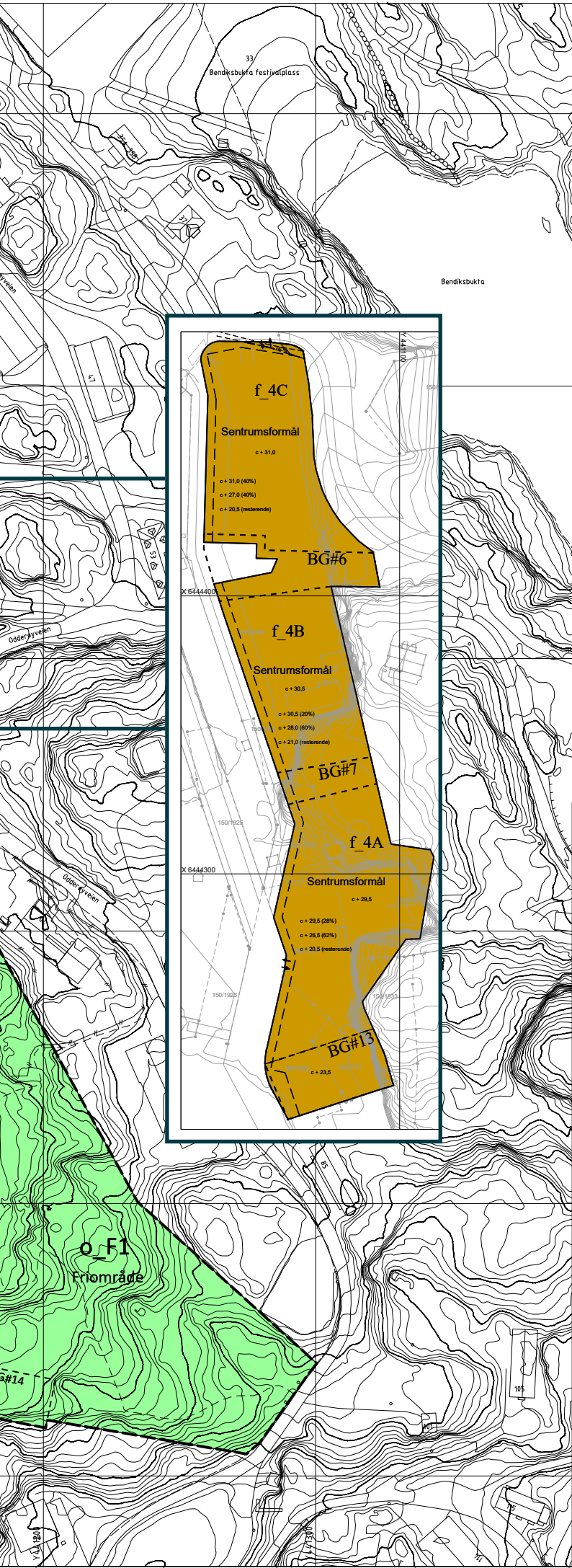
Utarbeidet for:



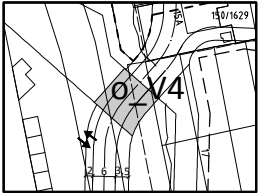
KANALBYEN EIENDOM AS

Målestokk: 1:1000 (A1)
EUREF 89, NN 2000

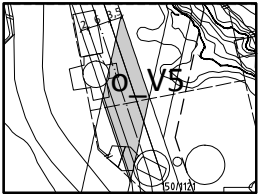




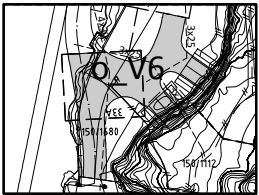
Utsnitt 1



Utsnitt 2



Utsnitt 3



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg
 - Sentrumsformål (1130)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (2010)
 - Torg (2013)
 - Gang- og sykkelveg (2015)
 - Gangveg (2016)
3. Grønnstruktur
 - Turveg (3031)
 - Friområde (3040)
 - Angitt grønnstruktur komb. med andre angitte hovedformål
 - Grønnstruktur- park/friults område i sjø (3900)
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Ferdsl (6100)
 - Farleder (6200)
 - Friults område i sjø og vassdrag (6710)

Område bestemmelser

- Bestemmelse område

a.1) Sikringssoner

- Friskt
- Linjetypen
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Byggegrense
 - Byggelinje
 - Grense for bestemmelser
 - Regulert høyde
 - Frisklinje
 - Regulert senterlinje
 - Grense for sikringssoner
 - Måle- og avstandslinje

Symboler

- Avkjørsel - kun utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring

KRISTIANSAND KOMMUNE

Delreguleringsplan for:

SILOKAIA

Plan ID 1400
Nivå 2

Utarbeidet for:



KANALBYEN EIENDOM AS

Målestokk: 1:1000 (A1)
EUREF 89, NN 2000



1 Arealformål

Området reguleres til:

VERTIKALNIVÅ 1 - UNDER TERRENG

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringshus/-anlegg (inkluderer sykkelparkering, 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

- Ferdsel o_H2, o_H3
- Farled o_H1
- Friluftsområde i sjø o_H4

2 Fellesbestemmelser

2.1 Utforming

Bebyggelse, utearealer/ byrom og samferdselsanlegg skal gis en bymessig utforming av høy arkitektonisk kvalitet og utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Utomhusanlegg 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 illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Oppdatert illustrasjonsplan datert 10.08.2018 gjelder for felt f_1A og oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024 gjelder for felt f_4 (4A-4C). 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, promenader, 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 illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Oppdatert illustrasjonsplan datert 10.08.2018 gjelder for felt o_Tin1, o_Tin2 og f_1A, med tilhørende samferdselsarealer. Arealene skal planlegges og utformes i samsvar med kommunens gjeldende normaler for utomhusanlegg, veinormal og VA-norm. Materialbruk skal være i samsvar med kommunens normaler for sentrumsarealer/Kvadraturen.

2.4

Utomhusplan og teknisk plan for offentlige arealer

Det skal utarbeides samlet, overordnet utomhusplan 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 tiliggende 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.
- Terrengebearbeiding, 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 ferdigstillelse av utomhusanlegg relatert til ferdigstillelse av boliger angis på utomhusplan.

Utomhusplan for delfeltene o_Tin1, o_Tin2 og f_1A skal i tillegg til overnevnte punkter vise vinddempende vegetasjon/elementer og sykkelparkering i utomhusplan, utover det som fremgår av illustrasjonsplan, datert 10.08.2018, samt vegetasjonsbruk 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 fordelingstransformator 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 integreres 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 prosjektering og utførelse av betong-, tre- og stålkonstruksjon.

2.7 Midlertidig bruk av arealer

- 2.7.1. Felt f_1A, f_T1 og o_Tin2 tillates midlertidig opparbeidet 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 bebyggelse 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 andel 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/terrenglokk 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= 84.950 m².
- 3.3.2. Innenfor felt f_2A-f_4C skal det etableres min. 600 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, unntatt i felt f_4A for bebyggelsen lokalisert mellom spaltene. Over regulerte høyder tillates rekkverk, plantekar, levegger, støyskjermer og pergolaer. Levegger og støyskjermer skal ha en transparent utførelse og plasseres tilbaketrukket fra vegglinn 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 BG#13 tillates etablert nødvendig takoppbygg for tekniske installasjoner inntil 1,2

meter over regulert byggehøyde, (begrenset til samlet maks 9,5 m² BYA, herunder maks 2,5 m² BYA per oppbygg), ut over dette tillates røykluke og heistak inntil 0,6 meter over regulert byggehøyde. Innenfor bestemmelsesgrense BG#12, BG#4, BG#5, BG#6 og BG#7 tillates ikke takoppbygg over regulert kotehøyde. Tekniske installasjoner skal plasseres tilbaketrukket fra vegglinn 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. I overganger til friområder skal terreng fylles tilbake og vegetasjonsdekke etableres, mot bygninger og base-/kjellerkonstruksjoner, slik at åpne sjakter mellom landskap og bebyggelse unngås. Utforming skal tilpasses 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. Oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024 gjelder for felt f_4 (4A-4C).
- 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

- 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 sandlekplasser. 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.
- 3.10.2. Avkjørsler til private eiendommer skal ha frisikt 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.
- 3.10.3. I frisktareal kan terreng ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå og høyder på gjerder, beplantning med mer skal ikke være høyere enn 50 cm.
- 3.11 Parkering**
- 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.
- 3.11.2. Parkering på terreng tillates ikke i felt o_G2 og o_Tin2.
- 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.
- 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.
- 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.

- 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 med sykkelstativ på terreng nær innganger, og merkes opp.

3.12 Utrykningskjøretøy

Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal sikres innenfor/i tilknytning til alle delfeltene.

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 (sosi1130)

4.1 Uteareal

Uteareal på bakkeplan i f_1A og f_1B er felles for alle delfelt.

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

4.3 Høyder

Innenfor felt f_1A og f_1B skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.

4.4 Parkering og atkomst

- 4.4.1. Nødatkomst til f_T1 og p_T2 skal sikres mellom byggene i felt f_1A og o_Tin2.

4.5 Utforming

- 4.5.1. Innenfor felt f_1B kan bebyggelse i nordre del av feltet etableres til formålsgrænse 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.
- 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 i konflikt med nødatkomst for brannbil. Innenfor f_1A skal bebyggelse

utføres slik at nødtkomst for brannbil til f_T1 sikres.

- 4.5.3. Innenfor BG#23 (utkraging) tillates utkraging av bygg fra og med 2. etg. Fri høyde skal være min. 4 meter.

5 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt 2; delfelt f_2A, f_2B og f_2C (sosi 1130)

5.1 Uteareal

Uteareal på bakkeplan i f_2A, f_2B og f_2C er felles for alle delfelt.

5.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal for hele f_2 skal ikke overstige 29.600 m² BRA.

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

5.4 Avgrensning

Delfeltene innbyrdes avgrensning ligger innenfor BG#4 og BG#5 i vertikalnivå 2 og innenfor BG#15 og BG#16 i vertikalnivå 1.

5.5 Forbindelser

- 5.5.1. Innenfor BG#4 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse fra adkomstvei opp til Odderøya ned til havnebassenget. Siktlinje fra vei til sjø skal ivaretas. Min. avstand mellom bygg i f_2A og f_2B skal være 10 m.
- 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.

- 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 delfelt i tilknytning til felt f_G1.
- 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.

5.6 Atkomst til gårdsrom

I gårdsrom tillates nyttetraffikk/varelevering via BG#4 og BG#5. Parkering tillates ikke.

5.7 Utkrager

- 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.
- 5.7.2. Det tillates ikke utkraging ut over f_T4 og o_V2.
- 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 utkrager er 20 m. Omfanget gjelder samlet for alle delfeltene og fordeling skal være i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014
- 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.
- 5.7.5. 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.
- 5.7.6. Ved balkonger ut over byggegrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.

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 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt f_3 (sosi 1130)

6.1 Uteareal

Uteareal i f_3 er felles for alle delfelt.

6.2 Høyder

Innenfor f_3 skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.

6.3 Utnyttelse

Samlet bruksareal for f_3 skal ikke overstige 11.240 m² BRA.

6.4 Forbindelser

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.

6.5 Utkraginger

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 ovennevnte 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.

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 balkongsonearealet. 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.

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)

7.1 Uteareal

Uteareal i f_4A, f_4B og f_4C er felles for alle delfelt.

7.2 Utnyttelse

For felt f_4 skal ikke samlet utnyttelse overstige 20.810 m² BRA.

7.3 Høyder

Innenfor felt f_4A, f_4B og f_4C skal bebyggelse etableres med maks byggehøyde som angitt under. Bygning rett nord for BG#13 begrenses til samme maks byggehøyde som for BG#13 i tråd med intensjonene i oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024. Bygg innenfor BG#13 og bebyggelse under terreng lokk i felt 4 inngår ikke i prosentberegningen av høyder:

For felt f_4A:

- Inntil 28 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5
- Inntil 62 % 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 + 30,5
- Inntil 60 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 28,0
- Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21,0

For felt f_4C:

- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 31,0
- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 27,0
- Resterende bebyggelsen tillates med maks byggehøyde c + 20,5

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.

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. I BG#7 er det tilstrekkelig med trappeforbindelse fra bygulv opp til gårdsrom. 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.

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_4A, f_4B og f_4C kan overbygges med min. 3 m fri høyde.

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 Utkragering

- 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 24 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 i oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.24. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Innenfor BG#13 tillates søyler under utkraging utenfor byggegrense, som en integrert del av det arkitektoniske fasadeuttrykket
- 7.6.2. Kun bygninger som har flere etasjer enn terrengbasen tillates utkraget.
- 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.
- 7.6.4. Ved balkonger ut over formålsgrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.
- 7.6.5. Innenfor felt f_4A-f_4C skal alle boliger i 1. etasje mot o_GS1 og o_V3, ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. 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.

7.7 Terrengtilpasninger

Det tillates mindre terrengtilpasningstiltak inn i tilstøtende friområder og o_F1 på Odderøya for å få til gode overganger mellom bebyggelse med forhager og landskap.

8 Samferdsel og teknisk infrastruktur – veg, Felt o_V1- o_V7 (sosi 2010)

8.1 o_V1 – o_V7 skal være offentlig.

8.2 Felt o_V1- o_V7 skal utformes med kjørebredde og fortausbredder som anvist på plankartet.

8.3 Innenfor o_V6 skal det etableres offentlig veiforbindelse til eiendom i syd, renseanlegg, parkering i ny fjellhall, adkomst til parkeringsanlegg under bebyggelse/terrenglokk. Fri høyde skal være min. 4,7 m.

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 kjørbare, gjennomgående bilfri sone med en minstebredde på 6 m for utrykningskjøretøy. Innenfor denne sonen skal det anlegges en 2 meter grønn kjørbare 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 røykkontrollanlegg. 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 ledningstraséer.

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 uterommet 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. kunstinstallasjoner, 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 (Badeplass/-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 stupemuligheter og ha nødvendig avskjerming for vind og bølger. Anlegget skal kun tilrettelegges for de som er svømmedyktige. Rampe ned til oppholdssone 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 o_H1 (farled) skal det ikke planlegges tiltak som kan komme i konflikt med nyttetraffikk 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 18.1 18.2 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 formålsgrænse 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 $L_{den}=55$ dB, skal alle boenheter være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, hvorav en side med støynivå mindre enn $L_{den}=55$ 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 tilfredsstillende.

21 Rekkefølge-bestemmelser

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
- 21.1.6. til bebyggelse innenfor f_2, skal utomhusplan og teknisk plan for o_H3 og o_GS1 være godkjent av kommunen.
- 21.1.7. til bebyggelse i f_3 eller f_4A, skal utomhusplan for o_F3 og o_B1 være godkjent av kommunen.
- 21.1.8. til bebyggelse innenfor f_4C skal det foreligge godkjent teknisk plan for etablering av vei opp til Odderøya og godkjent utomhusplan for o_F2.
- 21.1.9. til det enkelte delfelt, skal det fremlegges en vurdering av støyforhold og dokumentasjon på vindforhold.
- 21.1.10. 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 terrengtilpasninger mellom bebyggelse som inngår i byggetrinnene 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) kjørebros
 - 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 vegglinn 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 Utkrager og forbindelser

- 22.5.1. For felt o_Tin1 tillates utkrager av balkonger på inntil 2 meter ut over formålsgrense mot p_T1 med fri høyde minimum 4 meter.

- 22.5.2. Innenfor BG#19 (Forbindelse) tillates etablert forbindelse 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.

- 22.5.3. 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.

- 22.5.4. Forbindelser skal være utformet slik at de passer til byggene de binder sammen, som lette, transparente volum.

- 22.5.5. Innenfor BG#24 (Utkrager) og BG#25 (Utkrager) tillates utkrager av bygg. Min. fri høyde i BG#25 skal være 4,5 m.

22.6 Nabovarslingsfritak

Byggearbeider innenfor o_Tin1 er fritatt for nabovarslingsplikt ved innsending av byggesøknad jf. pbl. §§ 12-10 tredje ledd og 21-3 femte ledd.

Dato: 16.06.2015

Rettet i henhold til bystyrets vedtak 16.09.2015

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr.127

22.7 Hensynssone H-570 - Bevaring av kulturhistoriske verdier

- 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.
- 22.7.2. Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Notat «VERNEVERDIER OG ANTIKVARISKE KRITERIER FOR GJENBRUK» fra Byantikvaren i Kristiansand kommune datert januar 2016 skal ligge til grunn.
- 22.7.3. Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Dette gjelder også for tekniske installasjoner som må etableres på utsiden av byggegrense innenfor p_T1. Slike installasjoner må tilpasses bygningens utforming, slik at vernehensyn ivaretas.
- 22.7.4. Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
- 22.7.5. Lastekranen er forutsatt bevart og kan flyttes til hensynsområde H_570-1 i o_T1. Før endelig avklaring om bevaring og plassering skal det foreligge en tilstandsrapport som redegjør for museal drift og vedlikehold av lastekran. Rapporten skal også redegjøre for økonomiske konsekvenser, inkludert kostnader for vern og vedlikehold.
- 22.7.6. Kranskinnene til lastekranen skal ligge som markering i bakken i felt o_T1 og p_T1, med tilsvarende bredde som opprinnelig skinnegang.

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2, vedtak 18.02.2016

Reguleringsendring av Silokaia felt F_1A m.fl., vedtatt i bystyret den 23.01.2019
(bestemmelser rettet ihht. bystyrets vedtak av 23.01.2019).

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. Mindre endring, vedtak 03.03.2021

Mindre endring av § 2.1, 3.3.1, 3.3.2, 3.4.2, 3.4.3, 3.5.1, 3.7.4, 7.3, 7.5.1, 7.5.3 og 7.6.1 godkjent av Areal- og miljøutvalget den 26.09.2024

DET GODE LIV



KA



4A



LANGS ANALEN

KJØPSPROSESSEN

Her følger en stikkordsmessig oppstilling av kjøpsprosessen:

Kjøpstilbud leveres Eiendomsmegler Norge.

Kjøpekontrakt signeres og Garanti jfr. Buofl. §12 utstedes. Forskudd på kr 100.000,- innbetales til Eiendomsmegler Norge.

Tilvalgsprosess. Når denne prosessen nærmer seg vil dere få tilsendt et informasjonsskriv som orienterer dere om rekkefølgen og perioden tilvalgene skal gjennomføres. Deretter vil dere få tilsendt detaljert informasjon fra den enkelte leverandør slik at dere kan forberede der i forkant av de enkelte tilvalgsmøtene. Tilvalg er kun mulig i en begrenset periode av prosjektet.

Ferdigbefaring. Ca. 2–6 måneder før overlevering blir dere invitert til ferdigbefaring av den nye leiligheten. Tidspunkt for ferdigbefaring sendes ut til hver enkelt kjøper i god tid.

Overtakelse. Resten av kjøpesummen skal innbetales til Eiendomsmegler Norge. Når betaling er på plass gjennomføres overtakelse og dere får overlevert leiligheten. Tidspunkt for overtakelse sendes ut til hver enkelt kjøper i god tid.

TILVALGSPROSESSEN

Her følger en stikkordsmessig beskrivelse av tilvalgsprosessen:

Informasjonsskriv om tilvalgsprosessen sendes ut ca 2 mnd før den starter opp. Her følger bl.a informasjon om hvilke fag som er tilgjengelig for tilvalg, rekkefølgen for de enkelte fagene, hvem som er leverandør og tidsrom/tidsfrister for når det skal gjennomføres for hvert av fagene. Baderom begynner tidlig i byggeprosessen. Deretter følger de andre fagene.

Rekkefølgen vil være:

1. Baderom
2. Kjøkken
3. Elektro
4. Bygningsmessige arbeider
5. El-bil-lader
6. Gulv
7. Malerarbeid



Rita Ommundsen
M: 990 99 108
rita.ommundsen@emnorge.no



Rolf R. Elieson
M: 990 99 107
rolf.elieson@emnorge.no