

Vedtatt dato: 16.09.21

Dato for siste mindre endring: -

Detaljregulering Salen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 371

Saksnummer 20/03541

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for nye boliger, båthavn og næringsvirksomhet med tilhørende infrastruktur. Planarbeidet skal også sikre naturmiljø og friområder.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et fredet kulturminne, skal Fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.2 Støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

2.3 Flom

Alle bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner mm som ikke tåler fuktighet skal bygges høyere enn kote +3,0. Bygningskonstruksjoner som ligger lavere enn denne høyden må utføres slik at de tåler å settes under vann.

2.4 Forurensing / vannmiljø

Etablering av ny/utvidet småbåthavn skal gjøres i tråd med Miljødirektoratets rapport M-1048 «miljøvennlige småbåthavner» (2018) og M-1211 «tiltak for å redusere utslipp av mikroplast og helse- og miljøfarlige stoffer fra marine småbåthavner» (2019).

Ved planer om mudring/utfyllinger i sjø skal Miljødirektoratets veileder M-350 «Veileder for håndtering av sediment» revidert 25. mai 2018 legges til grunn.

2.5 Byggetiltak i strandsonen (100 m beltet)

Det er angitt byggegrenser på plankart for formålene i pkt 3.1 «Bebyggelse og anlegg» og pkt 3.4 «Bruk og vern av sjø og vassdrag, småbåthavn».

For alle formål i pkt 3.2 «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» gjelder formålsgrense som byggegrense.

I formål i pkt 3.3 «Grønnstruktur» tillates byggetiltak som er i allmenhetens interesse, som spesifisert i bestemmelsene under det enkelte formålet.

I formål i pkt 3.4 «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner» tillates tiltak som er spesifisert i bestemmelsene under det enkelte formål.

2.6 Dokumentasjonskrav

Før det gis tillatelse til opparbeidelse av nytt kryss o_SKV1/f_SKV2 skal følgende dokumentasjon godkjennes av Fylkeskommunen:

- Byggeplan for krysset i målestokk 1:200 inkludert utvidelse av bussholdeplass o_SKH og fortau o_SF2 og o_SF3 og krysning for fotgjengere.

Før det gis tillatelse til tiltak etter PBL§20-1 pkt a og l i planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Teknisk plan for veg, VA og overvann for nødvendig anlegg.

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a innenfor B skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Landskapsplan i målestokk 1:500 for B, GT1, GF1 og BRE som viser:
 - Plassering av bebyggelse, bolig, garasjer og boder.
 - Atkomst, parkering og renovasjon.
 - Utforming av utearealer med terrengbearbeidinger og støttemurer.
 - Lekeplass på minimum 250 m² med minimum 3 lekeinstallasjoner og sitteplass, samt et fysisk skille mot kjørearealer.
 - Tursti GT1, samt et fysisk skille mot B i form av gjerde, mur eller beplantning.
 - Støyskjerm mot fylkesvegen.
 - Opparbeidelse av GF1 som viser utforming av friområde med stier og oppholdsarealer, terrengbearbeidinger inklusive støttemurer og eksisterende og ny vegetasjon, samt eventuell bade plass.
- Snitt med koter på bebyggelse, eksisterende og planlagt nytt terreng.
- Beregning som viser at grenseverdier for støy fra fylkesveg og støy fra området rundt småbåthavn og tilhørende næringsområder ivaretas.
- Vegetasjon- og skjøtselsplan for GF1 og GF2 for områder utenfor H560.
- Beskrive hvordan eksisterende bunkere i GF2 kan gis tilstrekkelig sikkerhet (avsperring eller annen sikring).
- Beskrivelse av hvordan arbeid med åpning av «tømmerdammen»/ fjerning av steinfylling sikrer og opprettholder tilfredsstillende vannkvalitet og ikke forringe naturverdier i sjø.
- Beskrivelse av hvordan planlagte tiltak for eventuell etablering av bade plass ivaretar vannmiljø og naturmiljø, herav beskrivelse av masser som skal benyttes.

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a innenfor BN1, BN2, BN3, SPA2 og SPA3 skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Landskapsplan i målestokk 1:500 for det enkelte delfelt som viser:
 - Plassering av tiltak eller bebyggelse.
 - Atkomst med tilfredsstillende sikt.
 - Tiltak for å ivareta sikkerhet for f_SKV3 ved kaifront om VS1 ikke utvides tilstrekkelig med utfylling.
 - Terrengebearbeidinger inklusive støttemurer, eksisterende og planlagt nytt terreng.
 - Vegetasjon i annen veggrunn mot o_SKV1 (gjelder BN2 og SPA2).
 - Plass for renovasjon for båthavn (gjelder BN1, BN2 eller BN3).
- Snitt med koter på bebyggelse (gjelder BN1, BN2 og BN3).
- Miljørapport forurensing i grunn, med eventuell tiltaksplan for forurenset grunn.
- Overvannsplan som viser håndtering av overvann, anlegg for oppsamling og rensing av vann fra spyleplass, båtopptak, båtopplag, verkstedsvirksomhet etc.

Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl §20-1 pkt a innenfor VS1-VS3 skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Landskapsplan i målestokk 1:500 for for det enkelte delfelt som viser:
 - Plassering av tiltak, inkl brygger, bølgebrytere, lanterner/skilt etc.
 - Terrengebearbeidinger på land og i sjø, inklusive støttemurer, fyllinger, moloer etc.
 - Gangforbindelse langs sjøen i minimum bredde 3 m fra f_SKV2 til plangrense i nord (gjelder VS1).
 - Tiltak for å ivareta sikkerhet for f_SKV3 ved kaifront om VS1 ikke utvides tilstrekkelig med utfylling.
- Plass for renovasjon for båthavn innenfor BN1, BN2 eller BN3.
- Geoteknisk dokumentasjon for stabilitet ved utfylling i sjø både for anleggsfase og permanent fase.
- Vurdering av hvordan effekt av bølger og vanntrykk/strøm for bryggeanlegg på land og i sjø er ivaretatt.
- Miljørapport forurensing i sjøbunn, med eventuell tiltaksplan for oppfølging. Rapport skal også belyse hvordan tilstand i vann/ vannmiljø opprettholdes eller forbedres.
- Overvannsplan som viser håndtering av overvann, anlegg for oppsamling og rensing av vann fra spyleplass, båtopptak, båtopplag etc.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Boligbebyggelse (B)

I B kan det oppføres boligbebyggelse i form av tettstilte eneboliger, rekkehus, 2-mannsbolig, samt mindre leilighetsbygg i form av 4-mannsbolig og 6-mannsbolig. Det tillates oppført tilhørende garasjer og boder.

Tetthet

Maksimal tillatt grad av utnyttning % BYA er 50%.

Det skal etableres minimum 20 boenheter.

Utforming og materialbruk

Bebyggelse mot GT1/GF1/GF2/GF3 og f_SKV2 skal oppføres med saltak med gavl vendt mot sjøen.

Bebyggelse mot o_SKV1 tillates oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.

Takvinkel på saltak skal være mellom 30 og 45 grader.

Materialbruk og farger på nye bygninger skal harmonere med omkringliggende natur og virke dempende på silhuett inntrykk fra sjøsiden. Dette gjelder også ved nymaling av eksisterende bygg.

Støttemurer skal utføres i naturstein.

Byggehøyder

Maksimal tillatte byggehøyder er 7 m gesimshøyde og 9 m mønehøyde ved saltak. På boliger mot o_SKV1 tillates 10 m gesimshøyde ved valg av flatt tak eller 9 m øvre gesimshøyde ved pulttak.

Byggehøyder skal måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Byggehøyde tillates uansett ikke å overstige kote + 15.

Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankart. Det tillates ingen bebyggelse utenfor byggegrensene. Unntak er mot annen veggrunn ved o_SKV1, østre del av GT1, SPA1 og BRE der det tillates etablert støyskjerm utenfor byggegrense, helt ut til formålsgrense.

Støttemurer på inntil 1 m og fyllingsfot kan legges i formålsgrense.

Uteoppholdsareal og lek

Det skal avsettes uteoppholdsareal som tilfredsstillende følgende krav:

Type område/bolig	Minimumskrav til samlet uteareal*	Minimum andel av uteareal som skal være felles
Leiligheter (fra 4 boenheter)	30 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 % Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (kjedehus, rekkehus tomannsboliger)	50 m ² pr 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet Minimum sammenhengende areal: 5x7 m	50% Arealet skal ligge på terrengnivå

**Terreng brattere enn 1:3, typiske kant- og restarealer, samt terrasser og balkonger grunnere enn 1,3 m regnes ikke som uteareal.*

Det skal etableres en lekeplass innenfor B på minimum 250 m². Lekeplassen skal tilrettelegges for småbarnslekeplass og inneholde minst 3 lekeinstallasjoner og en sittebenk. Den skal utformes med tilgjengelighet for flest mulig brukergrupper. Ved lokalisering av lekeplassen skal det vektlegges kvaliteter som tilgjengelighet fra boligene, gode solforhold. Det skal etableres fysisk skille mellom lekeplass og trafikkareal i form av mur, gjerde eller tett beplantning. Lekeplassen skal ikke legges direkte ut mot o_SPA1, BRE eller f_SKV2.

Atkomst og parkering

Atkomst til B skal være fra f_SKV2 og er angitt på plankart. Det tillates justering av denne atkomsten.

Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler innenfor felt B som tilfredsstillende følgende krav:

Parkeringsnorm bolig	Grunnlag	Bil	Bil Besøk	Sykkel
Bolig, individuell parkering*	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 1,0	Min 4,0
Bolig, felles parkering	Pr. boenhet	Fast 1,0	Fast 0,2	Min 1,0

** individuell parkering vil si at parkeringen løses pr tomt/ bolig og ikke i fellesanlegg.*

Det tillates parkering i fellesanlegg, individuell parkering tilknyttet hver enkelt bolig/bygning eller kombinasjon av disse.

Se for øvrig fellesbestemmelse i pkt. 2.

Næringsbebyggelse (BN1-BN3)

I BN1, BN2 og BN3 kan det oppføres/ etableres marin næringsvirksomhet knyttet til småbåthavnen, som marina, serviceanlegg, opplagsplasser, verksted- og produksjonslokaler, lager, salg av marinaprodukter, båtutleie, samt klubbhus/aktivitetshus for båtforening. Kontor tilknyttet marine virksomheter i området tillates.

Renovasjonsanlegg for småbåthavn skal etableres innenfor et av disse formålene.

Maksimal tillatt grad av utnyttning % BYA er:

BN1: 80%

BN2: 80%

BN3: 60%

Parkering medregnes i beregning av %BYA.

Maksimalt tillatt areal på bygninger (m² BYA) eksklusive parkering er:

BN1: 1000 m²

BN2: 850 m²

BN3: 150 m²

Utforming, materialbruk og byggehøyder

Det tillates oppført bygninger med saltak i BN1 og BN3. Saltak på ny bebyggelse skal ha gavlfvendt mot sjøen, eksisterende bebyggelse tillates opprettholdt med dagens retning på saltak. I BN2 tillates saltak eller flatt tak.

Materialbruk og farger på nye bygninger skal harmonere med omkringliggende natur og virke dempende på silhuett inntrykk fra sjøsiden. Dette gjelder også ved nymaling av eksisterende bygg. Takflatene i BN1-BN3 skal være mørke.

Maksimal tillatt byggehøyde :

BN1: kote + 11

BN2: kote + 17

BN3: kote + 9

Byggegrenser

Byggegrense er angitt på plankart. Det tillates ingen ny bebyggelse utenfor byggegrensene.

Eksisterende bebyggelse i BN1 tillates gjenoppført på samme sted og i samme utforming etter brann eller annen uopprettelig skade.

Støttemurer på inntil 1 m og fyllingsfot kan legges i formålsgrense.

Parkering

Parkering for bil og sykkel for BN1, BN2 og BN3 skal løses innenfor formålet, i SPA2 eller SPA3. Antall parkeringsplasser skal beregnes ut fra parkeringsnorm angitt i kommuneplanens arealdel for de aktuelle næringsvirksomheter.

Se for øvrig fellesbestemmelse i pkt. 2.

Energianlegg, Trafo (BE)

BE er område for ny energistasjon/ trafo.

Byggegrense er angitt på plankart.

Renovasjon (BRE)

I BRE skal det etableres renovasjonsløsning med nedgravde containere for boliger i B.

Byggegrense er angitt på plankart.

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

Kjøreveg (o_SKV1 og f_SKV2-f_SKV3)

o_SKV1 er offentlig kjøreveg (Stathelleveien).

f_SKV2 er felles private kjøreveg for boligområde, næringsområder, småbåthavn, friområder, samt småbåthavn nord for planområdet.

f_SKV3 er felles private kjøreveg for næringsområder, småbåthavn, samt småbåthavn nord for planområdet.

Ny vegtrase for f_SKV3 må sikres mot utkjøring ved kaifront om ikke utfylling i VS1 blir utført samtidig med opparbeidelse av veg.

Innenfor frisisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Oppstammede trær tillates.

Fortau (o_SF1-o_SF3)

o_SF1 - o_SF3 er offentlig fortau.

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Arealene er offentlig vegarealer. Innenfor arealene kan det etableres tekniske anlegg i form av VA-ledninger, kabler, veglys etc. og grøftearealer og vegetasjon.

Annen veggrunn – grøntanlegg

Arealene er offentlig vegarealer. Innenfor arealene kan det etableres tekniske anlegg i form av VA-ledninger, kabler, veglys etc. og grøftearealer og vegetasjon. Området skal være vegetasjonsbuffer mot BN2 og f_SPA2. Siktlinjer skal sikres.

Kollektivholdeplass (o_SKH)

o_SKH er offentlig kollektivholdeplass.

Parkering (o_SPA1 og f_SPA2-f_SPA3)

o_SPA1 er offentlig parkering.

f_SPA2 og f_SPA3 er felles privat parkering for BN1-BN3 og VS1-VS3.

Atkomst til o_SPA1 er vist i plankart. Det tillates justering av atkomsten.

Atkomst til f_SPA2 og f_SPA3 skal være fra f_SKV3. Det tillates flere atkomster. Parkering direkte fra f_SKV3 tillates i f_SPA3.

f_SPA2 og f_SPA3 tillates benyttet til båtopplag i vintersesongen. Ved bruk til båtopplag skal det etableres løsninger for håndtering og rensing av overvann for å hindre forurensing fra opplag og båtputt/vedlikehold.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Turveg (GT1-GT2)

GT1 er offentlig turveg. Turveg skal opparbeides med fast grusdekke egnet for rullestol.

GT2 er offentlig sti. GT2 skal være en naturlig tråkket sti som skal følge dagens terreng. GT2 er regulert 0,7m bred. Vegetasjon tillates fjernet i stitrase. Om det blir behov for andre mindre tiltak for å fremføre sti skal det brukes kalkgrus eller klopper.

Friområde (GF1-GF5)

GF1-GF5 er offentlig friområder. GF5 omfatter øy i sjø.

Deler av GF1 - GF3 er registrert med hensynssone bevaring naturmiljø, se pkt 4.2.

I GF1 tillates det opparbeidet stier, oppholdsareal, lek, samt tilrettelegging for badeområde ved VFR. Mindre tiltak som støtter oppunder bruk av friområde, som benker, bord, mindre gapahuker etc, tillates.

Ved opparbeidelse av badeplass i GF1 skal det benyttes stedeegne masser eller andre masser som ivaretar naturmiljø.

Det tillates ingen terrengtiltak i GF2. Unntak er langs GT1 det det tillates terrengendringer som er nødvendige for å etablere turstien.

Vegetasjonstiltak i GF1 og GF2 utenfor hensynsone naturmiljø H560 tillates ihht godkjent vegetasjons- / skjøtselsplan. Ved ny beplantning tillates kun arter som ikke kan forringe eller skade naturmiljø i hensynsone H560.

På eksisterende utfylt område i nordøstre del av GF2 tillates tilrettelegging til friområde med bryggeanlegg for opphold og fiskeplass. Byggegrense for bryggeanlegg er angitt på plankart.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6) Ferdse (VFE)

VFE er område for offentlig ferdsel i sjø.

Det tillates ikke etablering av fortøyninger, moringer eller forankringer og liknende i det dette vil forholde alminnelig ferdsel. Eventuelle tiltak skal forelegges Kystverket.

Småbåthavn (VS1-VS3)

VS1-VS3 er privat småbåthavn.

Det skal etableres løsninger for håndtering og rensing av overvann for å hindre forurensing båttopplag, båttopptak/utslipp og andre aktiviteter knyttet til bryggeanlegget.

Stabilitet, grunnforurensing og vannmiljø skal sikres ved gjennomføring av tiltak i sjø.

Det tillates etablert infrastruktur som vann og strøm etc. til bryggeanlegget.

Det tillates ingen bebyggelse i områdene.

Byggegrense for oppføring av bryggeanlegg og utfylling er angitt på plankart og omfatter hele VS1 og VS3, samt kaifronten i VS2.

Det tillates parkering i VS1 og VS2.

VS1

VS1 omfatter arealer på land og delvis i sjø. Det tillates etablert utfylling, bryggeanlegg og nødvendige funksjoner tilknyttet småbåthavn. Bryggeanlegg utvides med utfylling i sjø.

Det tillates etablert anlegg for utslipp/opptak av småbåt på henger.

Det tillates ikke opplag av båter i VS1.

Det skal legges til rette for offentlig gangforbindelse med minimum bredde 3 m i VS1 fra f_SKV2 og til plangrense i nord. Gangforbindelse skal etableres langs sjøen. Linjeføringen på traseen må sees i sammenheng med hvor stort areal som fylles ut. Løsning skal avklares i landskapsplan.

VS2

VS2 omfatter arealer på land. Det tillates etablert kaianlegg på eksisterende utfylling.

Det tillates tilrettelegging for utslipp/ opptak av større fritidsbåter fra kran/ lastebil fra VS2. Tilfredsstillende snumulighet for lastebil i VS2 skal sikres.

Området tillates benyttet til båttopplag i vintersesongen.

Det tillates ingen tiltak som kan forringe naturmiljø i hensynsone H560_2 i tilliggende friområde GF2.

VS3

VS3 omfatter areal i sjø. Det tillates etablert bryggeanlegg for småbåter.

Det tillates å fjerne eksisterende moloer, anlegge flytebrygger og bølgebrytere med tilhørende nødvendige forankringer / moringer.

Se for øvrig fellesbestemmelse i pkt. 2.

Friluftsområde (VFR)

VFR er offentlige friluftsområder i sjø.

Det tillates ikke etablert fortøyninger, moringer eller forankringer og lignende i det dette vil forhindre alminnelig ferdsel, fiske og friluftsliv.

Fjerning av fylling ved tømmedammen mot GF1 tillates.

Deler av VFR er registrert med hensynsone bevaring naturmiljø, se pkt 4.2.

4 Bestemmelser til hensynsoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

Flom (H320)

I område er det flomfare. Alle bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner mm som ikke tåler fuktighet skal bygges høyere enn kote +3,0. Bygningskonstruksjoner som ligger lavere enn denne høyden må utføres slik at de tåler å settes under vann.

4.2 Sone med angitt særlige hensyn til (§ 11-8 c)

Bevaring naturmiljø (H560_1 - H560_4)

Innenfor hensynsområdene H560_2 - H560_4 er det registrert viktige naturverdier, herav områder med utvalgt naturtype åpen grunnlendt kalkmark. Det tillates ikke tiltak som forringer naturverdiene i form av hogst (herav sol- og utsiktshogster), utfylling av masser, dumping av hageavfall, graving eller liknende. Det tillates ikke satt ut benker, andre installasjoner eller gjøres noen form for tilrettelegging for aktivitet eller friluftsliv. Det er ikke tillatt å benytte grill eller fyre bål. Skilting med informasjon om naturområdene kan gjøres i ytterkant av lokalitetene.

Innenfor hensynsområdene H560_1 er det registrert marin naturtype. Det tillates ikke tiltak som forringer naturverdiene i form av mudring, fylling, graving moringer eller liknende.

Bevaring kulturmiljø (H570_1 – H570_4)

Innenfor hensynsområdene H570_1-H570_4 er det krigsminner fra 2. verdenskrig. Krigsminnene skal bevares. Det tillates tiltak for å gi tilstrekkelig sikkerhet i form av avsperring eller annen sikring.

5 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

All opparbeidelse skal være i tråd med godkjente planer i henhold pkt 2.4.

Ev. grøntanlegg tillates etablert påfølgende vår, dersom brukstillatelse søkes om vinteren.

5.1 Før det gis igangsettingstillatelse

Før de gis igangsettingstillatelse til tiltak sør for f_SKV2 skal det settes opp byggegjerde minimum 1m fra grense for hensynsone naturmiljø (H560), for å hindre inngrep, lagring av materialer etc. i områdene.

5.2 Før bebyggelse/ anlegg tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bebyggelse i B, BN1-BN3 eller tiltak i f_SPA2, VS1-VS3 skal følgende være ferdigstilt:

- Nytt kryss o_SKV1/ f_SKV2, utvidet busslomme o_SKH, fortau o_SF2 og o_SF3, kryssing av fylkesvegen, samt stenging av eksisterende avkjørslers.

- Nødvendig veg, VA og el-anlegg.

Før boligbebyggelse i område B gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boligbebyggelse skal følgende være ferdigstilt:

- Parkering og uteområder tilhørende bebyggelse.
- Lekeplass på minimum 250 m².
- Turvei GT1, inklusiv fysisk skille mot B i form av gjerde, mur, beplantning el.
- Sti GT2
- Nødvendig støyskjerm mot fylkesvegen.
- Fjerne steinfylling i VFR (åpning av «tømmerdammen»).
- Opparbeidelse av GF1 (opparbeidelse av badeplass er ikke et krav).

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til næringsbebyggelse i område BN1, BN2 og BN3 skal følgende være ferdigstilt:

- Vegetasjonsskjerm i formål annen veggrunn mellom o_SKV1 og BN2 (gjelder område BN2).

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye tiltak eller endringer i innenfor f_SPA2, VS1, VS2 og VS3 skal følgende være ferdigstilt:

- Anlegg for oppsamling og rensing av overflatevann (gjelder område f_SPA2, VS1 og VS2).
- Vegetasjonsskjerm i formål annen veggrunn mellom o_SKV1 og f_SPA2 (gjelder område f_SPA2).
- Offentlig gangforbindelse med minimum bredde 3m gjennom VS1 (gjelder område VS1).
- Renovasjonsløsning for småbåthavn.
- Løsning for bølgebryter/ beskyttelse av småbåthavn når molo fjernes.