

# Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12

**Bergenus, Gnr. 168, Bnr. 1091, m.fl.,  
Hegreneset**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_70640000**

Saksnummer

202102446 / PLAN-2022/20669

Siste revisjonsdato bestemmelser

24.05.2024

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### § 1 Planens hensikt

Hovedintensjonen med planen er å transformere eksisterende næringsareal til bolig, kombinert med noe næring. Planen skal sikre et godt bomiljø, høy arkitektonisk kvalitet i samspill med den omkringliggende, historiske bebyggelsen og allmenn tilgjengelig sjøpromenade. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen, datert xx.xx.2024

### § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

#### § 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Prinsipp for universell utforming gjelder for hele planområdet. ~~Det skal legges vekt på universell utforming i områdene rundt fellesareal.~~

#### § 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1.1 ~~Alle bygg og byrom skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk, jf. formingsveilederen datert 05.09.2022.~~ **Formingsveileder datert 24.05.2024 er førende for utforming av alle bygg og byrom innenfor bestemmelsesområdet #18a og #18b. Veiledning: vegetasjon, biologisk mangfold, materialbruk, møblering og belysning vist i formingsveiledningen skal konkretiseres og framgå av tegningsgrunnlaget ved søknad om tiltak. Det skal framgå at tiltakenes visuelle kvaliteter og arkitektoniske uttrykk bygger på føringene i formingsveilederen.**

- § 2.2.2 Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen og bestemmelsene i §1 om planens hensikt.
- ~~Prinsipp for utforming av byrom: vegetasjon, biologisk mangfold, materialbruk og møblering samt belysning, vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesaken.~~
- § 2.3 Terrengbehandling**
- § 2.3.1 Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en estetisk tiltalende form. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.
- § 2.4 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)**
- § 2.4.1 Bebyggelse på terreng skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrensen.
- § 2.4.2 Trapper, **ramper**, murer **som er høyere enn 1 meter, rekkverk o.l.** kan tillates oppført utenfor byggegrense.
- § 2.5 Overvannshåndtering**
- § 2.5.1 ~~Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune. VA-rammeplan for området, samt formingsveilederen, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.~~
- § 2.5.2 Flomveier forutsettes i gate og vei. Langs disse gateløpene skal nye tiltak særskilt ta hensyn til at dette er flomveier. Overflaten skal legges med fall vekk fra byggelivene. Gangveier og kjøreveier som har funksjon som flomvei skal ha kantstein på begge sider av vegen.,~~jf VA-rammeplanen.~~
- § 2.6 Renovasjon**
- § 2.6.1 Det skal etableres stasjonært bossug for avfallshåndtering for ny bebyggelse innenfor planområdet. Nedkastene skal ha universell tilkomst og innpasses i helhetlige byromsplaner /utomhusplaner.
- § 2.7 Verneverdier kulturmiljø og naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)**
- § 2.7.1 Hensynsoner H570 omfatter historisk bebyggelse i «Jægermyren», **Kampbunkeren og bebyggelse som skal bevares: Krutthuset, Havnesilo, Gamle silo, Møllekvartalet og Transportbåndet.**
- § 2.7.2 ~~Bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #18a og #18b som skal bevares, er vist i plankartet med juridisk linje 1210 – kulturminne som skal bevares.~~
- § 2.7.3 Tiltak som er tillatt innenfor kulturminne/bygg som skal bevares, er omtalt i egne bestemmelser under relevante felt.
- § 2.7.4 Ved tiltak i planområdet skal fremmede arter fjernes fra tiltaksområdet og deponeres på forsvarlig vis.
- § 2.7.5 **Innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570\_2-5 skal det gjennomføres tiltak i henhold til egen vedlikeholdsplan med prioriterte tiltak datert **XX.XX.24**. Vedlikeholdsplanen skal suppleres med nye tiltak dersom det oppstår behov for dette.**

## § 2.8 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr.12)

§ 2.8.1 Før søknad om graving, sprenging, fundamentering eller andre grunnarbeider skal det gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse iht. rapport *Forurenset grunn* (datert 01.10.2021). ~~Tiltaksplan for håndtering av forurensete masser skal utarbeides dersom behov avdekkes gjennom undersøkelsene.~~

## § 2.9 Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

§ 2.9.1 Det skal ikke utføres byggetiltak innenfor hensynssonene for ras- og skredfare før området er dokumentert sikret. ~~i samsvar med byggteknisk forskrift.~~

§ 2.9.2 Beskyttelse mot stormflo og bølgeoppskylt skal utformes i samsvar med føringene i rapport *Flom, bølger og ekstremvann* (datert 01.10.2021) og formingsveilederen.

§ 2.9.3 Nye ~~bølger~~ ~~boenheter~~-i bestemmelsesområde #18a og #18b **skal ikke ha ferdig gulvnivå** under kote +3,5.

§ 2.9.4 ~~Tiltak innen formål o\_FLVS2 og o\_SH, som kan påvirke sikkerhet eller fremkommelighet i sjøområdet, krever tillatelse fra havnemyndighet jf. havne- og farvannsloven § 27 første ledd.~~

## § 2.10 Nettstasjon (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.10.1 Nye nettstasjoner kan plasseres innenfor regulert byggeformål.

§ 2.10.2 ~~Det kan plasseres trafostasjon innenfor bestemmelsesområde #15 under vei o\_KV1, med innkjørsel gjennom vendehammer bak Kruttplassen. Endelig plassering skal avklares med BKK.~~

## § 2.11 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

§ 2.11.1 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibehov og bruk av alternative fornybare energikilder. ~~Løsninger for lokalt produsert energi skal etterstrebes.~~

## § 2.12 Anleggsperioden

§ 2.12.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 2.12.2 Grenseverdier for støy gitt i gjeldende T-1442, kapittel 4, skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en støypåvurdering for anleggsarbeid med plan for avbøtende tiltak, herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-128.

## § 2.13 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

§ 2.13.1 ~~Til søknad om tiltak skal det dokumenteres / redegjøres for hvordan føringene i planbestemmelsene er ivaretatt. For tiltak i bestemmelsesområde #13 skal det i tillegg dokumenteres hvordan føringer i formingsveilederen er ivaretatt.~~

§ 2.13.2 ~~Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen og bestemmelsene i §1 om planens hensikt.~~

§ 2.13.3 Til søknad om tiltak skal det leveres plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.

## § 2.14 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

§ 2.14.1 Det skal foretas miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. § 2.8.1 for tiltak innenfor bestemmelsesområde #18a og #18b.

## § 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### § 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Utforming (§12-7 nr. 1):

##### § 3.1.1.1 Grad av utnyttning

§ 3.1.1.1.a Utnyttelse i BRA (m<sup>2</sup>) er angitt i plankart. Arealer under bakken inngår ikke i grad av utnyttning.

§ 3.1.1.1.b Innenfor planområdet tillates ikke dagligvarehandel.

##### § 3.1.1.2 Utforming av kantsoner og innganger 1. etasje for bestemmelsesområde #18a og #18b

§ 3.1.1.2.a Prinsipp for utforming av kantsoner og innganger vist i formingsveilederen, skal legges til grunn. Løsning for utforming av kantsoner og innganger skal samsvare med prinsippet vist i formingsveilederen og skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

##### § 3.1.1.3 Volumoppbygging og fasader Høyder og skala for bestemmelsesområde #18a og #18b

§ 3.1.1.3.a Maks byggehøyder er angitt i plankart som BH-GH – byggehøyde gesimshøyde for flatt tak, MH- mønehøyde for skrå tak. For KBA1 og KBA2 er det satt krav til prosentvis fordeling av byggehøyder innenfor soner angitt med linje for regulert høyde.

§ 3.1.1.3.b Det tillates etablert levegger og sikringsgjerde/vindskjerm i inntil 1,2 m høyde, samt heishus og pergola i inntil 4,5 høyde utover de gitte byggehøydene som maksimalt dekker 15% av takflaten.

§ 3.1.1.3.c Prinsipp for volumoppbygging og fasader høyder/avtrapping og volum vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

##### § 3.1.1.4 Taklandskap og gesims for bestemmelsesområde #18a og #18b

§ 3.1.1.4.a Prinsipp for taklandskap og gesims vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak og framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

§ 3.1.1.4.b Takplan høyder, datert 29.08.2022, er bindende for KBA2. For øvrige byggeområder innenfor bestemmelsesområde #13 er takplanen retningsgivende for byggehøyder og avtrapping.

##### § 3.1.1.5 Fasader for bestemmelsesområde #18a og #18b

§ 3.1.1.5.a Prinsipp for fasader vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

##### § 3.1.1.6 Balkonger for bestemmelsesområde #18a og #18b

§ 3.1.1.6.a Prinsipp for balkonger vist i formingsveilederen skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

§ 3.1.1.7 Material og fargebruk for bestemmelsesområde #18a og #18b

§ 3.1.1.7.a Prinsipp for material- og fargebruk vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

§ 3.1.1.8 Uteoppholdsareal og lekeplasser for bestemmelsesområde #18a og #18b

§ 3.1.1.8.a Det skal avsettes minimum 40m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet, maks 50% på tak/altan/balkong. Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal utformes som felles eller offentlig tilgjengelige arealer.

§ 3.1.1.8.b Innenfor 100 meters gangavstand fra bolig, kan offentlig tilgjengelige areal (torg TO, gangarealer GG, sjøpromenade GG, badeanlegg VBAD, o\_PA1 og o\_PA2), dekke krav til felles uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.8.c Minst 50 % av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kravet gjelder ikke SF2 (Møllekvartalet).

§ 3.1.1.8.d Halve arealet som inngår i minimum uteoppholdsareal skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, og være skjermet mot vind.

§ 3.1.1.8.e Lekearealer skal utformes for ulike brukergrupper. Arealet skal opparbeides med egnet dekke og falldekke der dette kreves. Lekearealer skal inneholde minimum 3 varierte lekbare element, 1 sandkasse og gode oppholdsplasser, med sittebenker. Arealene skal ikke inngjerdes.

§ 3.1.1.8.f I ulike utbyggingsfaser kan det vurderes midlertidige løsninger for uteoppholdsarealet. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende mengde, kvalitet og sikkerhet. I tillegg må det oppgis tidspunkt for når permanente løsninger kan etableres. Løsningene skal godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.

§ 3.1.1.9 Bilparkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.9.a Bilparkering for bestemmelsesområdet #18a og #18b tillates i felles parkeringsanlegg i felt f\_KBA8 med adkomsttunnel fra Nyhavn.

(I) Det skal etableres 0,6 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.

(II) Det kan etableres maksimalt 2 parkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup> næring, kontor, forretning, handel og service.

(III) Alle parkeringsplasser skal etableres i parkeringsanlegget med unntak av HC-parkering, som tillates innenfor felt f\_KBA7 (mobilitetshub) og i felt BB1.

~~(IV) Alle parkeringsplasser innendørs skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-bil.~~

(V) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-parkering).

(VI) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være reservert for bildeleordning. Bildelebler kan kun plasseres i felt f\_KBA8.

(VII) Det kan avsettes offentlige HC-plasser i f\_KBA7 og f\_KBA8

(VIII) Minimum 15% av det totale antallet bilparkeringsplasser skal avsettes til gjesteparkering. Plasser til gjesteparkering skal være avmerket med påskrift «gjesteparkering» i parkeringsfeltet, plasseres samlet i parkeringsanlegget og skiltes som gjesteparkering. Minimum 15 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal avsettes til gjesteparkering.

#### § 3.1.1.9.b Sykkelparkering for bestemmelsesområdet #18a og #18b

- (I) Det skal etableres minimum 2,5 plasser for sykkel pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.
- (II) Sykkelplassene for boligformål skal være tyverisikre og under tak.
- (III) Alle sykkelparkeringsplassene for boligformål skal være lett tilgjengelige og plasseres hovedsakelig innvendig i byggene, med lett adkomst via rampe eller heis dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler.
- (IV) Minimum 15% av plassene skal avsettes til sykkelvogner/lastesykler.
- (V) Det skal etableres minimum 12 parkeringsplasser for sykkel pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA næring, kontor, forretning, handel og service. Parkering skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.
- (VI) Det skal i tillegg settes av areal til sykkelstativer/sykkelparkering langs offentlig promenade og torg. Det skal sikres minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100m<sup>2</sup> promenade/ torg.

#### § 3.1.1.9.c Sykkelparkering og bilparkering for SF4.

- (I) Det skal etableres minimum 12 parkeringsplasser for sykkel pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA forretning/næring. Parkering skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.
- (II) Det kan etableres maksimalt 2 parkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup> næring, kontor, forretning, handel og service.

#### § 3.1.1.10 Renovasjon

§ 3.1.1.10.a Renovasjonsteknisk plan (RTP) skal legges til grunn ved etablering av avfallsløsning (i felt SF4) for utbygning innenfor bestemmelsesområder #18a og #18b.

#### § 3.1.1.11 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.1.11.a Utomhusplan skal dokumentere kvalitetskrav og utforming i samsvar med planbestemmelser. For bestemmelsesområdet #18a og #18b skal det også dokumenteres hvordan kvalitetskrav og utforming er løst i samsvar med formingsveilederen.

Utomhusplan skal vise:

- Utforming av leke- og uteoppholdsarealer
- Vegarealer, torg, promenade og øvrige gangforbindelser for hvert byggetrinn
- VA-anlegg og overvannshåndtering
- Terrengebearbeiding med kotehøyder og stigningsforhold på ramper
- Nettstasjon/ pumpestasjon og andre tekniske anlegg med adkomst
- Nedkast for restavfall, plast, papir og matavfall
- Materialbruk på overflater og dekker, samt tykkelse på vekstlag
- Beplantning med beskrivelse av type vegetasjon og trær
- Forstøtningsmurer påført kotehøyde
- Plan for etappevis ferdigstilling av utomhusanlegg relatert til ferdigstilling av boliger

§ 3.1.1.11.b Følgende andre illustrasjoner og planer skal dokumentere kvalitet og utforming i samsvar med planbestemmelser og formingsveilederen i bestemmelsesområdet #18a og #18b:

- Material- og fargepalett for bygg og anlegg
- Disponering av takflater
- Målsatte snitt for kantsoner
- Utforming av offentlige torg-, promenade- og veiareal

§ 3.1.1.11.c Renovasjonsteknisk plan (RTP), med tilhørende uttalelse fra BIR..

### § 3.1.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (felt BB1, ~~BB2~~, BB)

Utforming (§12-7 nr. 1):

#### § 3.1.2.1 Type bebyggelse

§ 3.1.2.1.a Innenfor formålet tillates boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

§ 3.1.2.1.b Innenfor formålet kan det etableres felleslokaler og fellesarealer til forsamling/hybler/treningsrom/verksted/hobby etc.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

#### § 3.1.2.2 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse.

§ 3.1.2.2.a innenfor felt BB1 ~~og BB2~~:

- (I) boenhetene skal ikke være mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal
- (II) maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>
- (III) minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>

~~§ 3.1.2.2.b innenfor felt BB1:~~

- (I) minimum 10% av boenhetene skal ha minst 80 m<sup>2</sup> bruksareal og direkte tilgang til utearealer på bakkeplan.

#### § 3.1.2.3 Andre forhold knyttet til verneverdier (§ 12-7 nr. 6)

§ 3.1.2.3.a Plassering, grad av utnyttelse og byggehøyder for nye tiltak skal utføres i henhold § 4.2.1 bevaring kulturmiljø H570\_1.

### § 3.1.3 Bolig/næring (felt KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, **KBA6**)

Utforming (§12-7 nr. 1):

#### § 3.1.3.1 Type bebyggelse

§ 3.1.3.1.a Innenfor formålet tillates boligbebyggelse-blokkbebyggelse kombinert med næring (kontor, bevertning, servering og tjenesteyting). For felt KBA1 og KBA2 tillates kun næringsformål innenfor bestemmelsesområdene markert med #10,11,12.

§ 3.1.3.1.b Innenfor formålet kan det etableres felleslokaler og fellesarealer til forsamling/hybler/treningsrom/verksted/hobby etc.

§ 3.1.3.1.c I KBA5 (Neset) skaldet etableres næring og/eller fellesfunksjoner i første etasje, mot sjøpromenade. **I KBA6 kan det etableres næring og/eller fellesfunksjoner i første etasje.**

#### ~~§ 3.1.3.2 Grad av utnyttning~~

~~§ 3.1.3.2.a Parkeringsanlegg, sykkelparkering, boder og teknisk anlegg under bebyggelse i KBA2 inngår ikke i grad av utnyttning angitt på plankartet.~~

#### § 3.1.3.3 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

~~§ 3.1.3.3.a Bebyggelse på terreng skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrensen.~~

~~§ 3.1.3.3.b Trapper og murer kan tillates oppført utenfor byggegrense.~~

§ 3.1.3.3.c For felt KBA1 og KBA2 tillates utkraging av balkonger 1,2 meter utenfor byggegrense, **innenfor formålsgrensen** Prinsipp for utforming av kantsoner/balkonger vist i formingsveilederen **skal legges til grunn og konkretiseres i bygges, -skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.**



## Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

### § 3.1.3.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.3.4.a For KBA3 (Havnesilo) tillates det at privat uteoppholdsareal innglasses.

## Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

### § 3.1.3.5 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse.

§ 3.1.3.5.a Innenfor felt KBA1, KBA2, KBA4, KBA5, **KBA6**

- (I) boenhetene skal ikke være mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal
- (II) maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>
- (III) minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>

§ 3.1.3.5.b Innenfor felt KBA3 (Havnesilo)

- (I) maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>
- (II) minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>

§ 3.1.3.5.c Innenfor felt KBA1 (Kullkaien og Batterikvartalet), KBA2 (Kollen), KBA4 (Boligblokk)

- (I) Minimum 10% av boenhetene skal ha minst 80 m<sup>2</sup> bruksareal og direkte tilgang til utearealer på bakkeplan.

### § 3.1.3.6 Andre krav til utforming

§ 3.1.3.6.a Innenfor felt KBA1 (Batterikvartalet/Kullkaien) skal det etableres en offentlig tilgjengelig, tverrgående, fysisk og visuell forbindelse fra gang- og sykkel tunnel til promenade med minimum 5m bredde (bestemmelsesområde #03). Siktlinje fra tunnel til sjø skal ivaretas.

§ 3.1.3.6.b Innenfor felt KBA2:

- (I) Skal det etableres en offentlig tilgjengelig, tverrgående, fysisk og visuell forbindelse fra park o\_PA1 til Torg o\_TO1 med minimum bredde 5 m (bestemmelsesområde #04).
- (II) Er møneretning og planeringshøyder for uteoppholdsareal, vist i illustrasjonsplan datert 24.05.24, bindende.

### § 3.1.3.7 Andre forhold knyttet til verneverdier (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

§ 3.1.3.7.a Innenfor formål KBA3 (Havnesilo) skal eksisterende bebyggelse bevares gjennom ombruk. Prinsipp vist i formingsveilederen ~~skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak. Endringer skal gjøres i samråd med antikvarisk fagetat.~~

- (I) Havnesilo skal være et landemerke og uttrykket skal beholdes som en arkitektonisk og historisk referanse, med både utvendig og innvendig kvaliteter. Havnesilo skal fremstå som en betongbygning, med runde silokammer og tilliggende trapp- og heishus.
- (II) Bygget skal i hovedsak beholdes. Hele volumet tillates gjenbrukt, transformert og utnyttet. Antall etasjer skal vurderes ut ifra krav til romhøyder, for å oppnå dagslys krav samt brannkrav.
- (III) Hulltaking i fasader skal være i tråd med formingsveileder. Det tillates tilbygg på en etasje på tak i tråd med prinsipp i formingsveileder.
- (IV) Tilbygg og balkonger må utformes med høy kvalitet, i tråd med prinsippene i formingsveileder.

### Det tillates følgende:

- (I) ~~Innvendig rivning av konstruksjoner og etablering av etasjeskiller~~
- (II) ~~Isolering på utsiden av yttervegger~~



- (III) — Åpning i fasade
- (IV) — Inntrukne balkonger
- (V) — Åpen tverrgående passasje gjennom bygget

### § 3.1.4 Bilparkering/sykkelparkering (felt KBA7 og KBA8)

Utforming (§12-7 nr. 1):

#### § 3.1.4.1 Type bebyggelse

§ 3.1.4.1.a Innenfor f\_KBA7 og f\_KBA8 tillates bilparkering, sykkelparkering, boder, tekniske installasjoner og anlegg.

§ 3.1.4.1.b I f\_KBA7 tillates kun HC-parkering. Det tillates ikke bildeleplasser.

#### § 3.1.4.2 Andre krav til utforming

§ 3.1.4.2.a Parkeringsanlegg tillates ikke med eksponert fasade mot allment tilgjengelige byrom og park.

#### § 3.1.4.3 Om området/områdene skal være felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.1.4.3.a f\_KBA7 og f\_KBA8 skal være felles for alle eiendommer og framtidig utskilte eiendommer innenfor bestemmelsesområde #18a og #18b.

### § 3.1.5 Sentrumsformål (felt SF1, SF2, SF3 og SF4)

Utforming (§12-7 nr. 1):

#### § 3.1.5.1 Type bebyggelse

§ 3.1.5.1.a Innenfor formålet SF1 (Krutthuset), SF3 (Gamle silo), SF4 tillates sentrumsformål uten bolig.

§ 3.1.5.1.b Innenfor formålet SF2 (Møllekvartalet) tillates sentrumsformål med boligformål i bestemmelsesområde #02.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

#### § 3.1.5.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 3.1.5.2.a For SF2 (Møllekvartalet) er det ikke krav til privat uteoppholdsareal.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

#### § 3.1.5.3 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse for SF2 (Møllekvartalet)

- (I) maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>
- (II) minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>

#### § 3.1.5.4 Andre forhold knyttet til verneverdier (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)

§ 3.1.5.4.a Innenfor formål SF1 skal eksisterende bebyggelse (Krutthuset) bevares.

- (I) Byggehøyde og takform skal være uendret.
- (II) **Krutthuset skal være et møtepunkt og ha utadrettet funksjon. Uttrykket skal beholdes som en arkitektonisk og historisk referanse, med både utvendig og innvendig kvaliteter.**
- (III) **Materialbruk, vinduer og porter/åpninger på eksisterende bygningsmasse skal videreføres og være premissgivende for nye tiltak.**

§ 3.1.5.4.b Innenfor formål SF3 skal eksisterende bebyggelse (Gamle silo) bevares.

- (I) Gamle silo og transportbånd skal være et landemerke og uttrykket skal beholdes som en arkitektonisk og historisk referanse, med både utvendig og innvendig kvaliteter.
- (II) Hovedform, konstruksjon og opprinnelig materialitet og bygningsdeler skal bevares.

§ 3.1.5.4.c Innenfor formål SF2 (Møllekvartalet) skal bebyggelsen bevares gjennom ombruk, jf. formingsveilederen. ~~Tilbakeføringer og endringer innenfor feltet skal gjøres i samråd med antikvarisk fagetat.~~

- (I) Møllekvartalet skal være et samlingspunkt og ha utadrettet funksjon i deler av anlegget. Uttrykket skal beholdes som en arkitektonisk og historisk referanse, med både utvendige og innvendige kvaliteter. Kulturminneverdiene i anlegget skal være førende for nye tiltak.
- (II) Materialbruk, vinduer og porter/åpninger på eksisterende bygningsmasse skal videreføres og være premissgivende for nye tiltak.
- (III) Det tillates gjennomgang i tråd med prinsippene i formingsveileder.

### § 3.1.6 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)

Utforming (§12-7 nr. 1):

#### § 3.1.6.1 Type bebyggelse

§ 3.1.6.1.a Innenfor formålet tillates ene-, og tomannsbolig.

#### § 3.1.6.2 Andre forhold knyttet til verneverdier (§ 12-7 nr. 6)

§ 3.1.6.2.a Plassering, grad av utnyttelse og byggehøyder for nye tiltak skal utføres i henhold til § 4.2.1 bevaring kulturmiljø H570.

### § 3.1.7 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (felt BK)

Utforming (§12-7 nr. 1):

#### § 3.1.7.1 Type bebyggelse

§ 3.1.7.1.a Innenfor formålet tillates konsentrert småhusbebyggelse.

#### § 3.1.7.2 Andre forhold knyttet til verneverdier (§ 12-7 nr. 6)

§ 3.1.7.2.a Plassering, grad av utnyttelse og byggehøyder for nye tiltak skal utføres i henhold til § 4.2.1 bevaring kulturmiljø H570.

### § 3.1.8 Uthus/naust/badehus (felt UNB)

Utforming (§12-7 nr. 1)

#### § 3.1.8.1 Type bebyggelse

§ 3.1.8.1.a Arealet reguleres til naust.

#### § 3.1.8.2 Andre forhold knyttet til verneverdier (§ 12-7 nr. 6)

§ 3.1.8.2.a Plassering, grad av utnyttelse og byggehøyder for nye tiltak skal utføres i henhold til § 4.2.1 bevaring kulturmiljø H570.

### § 3.1.9 Renovasjonsanlegg (felt RA)

Utforming (§12-7 nr. 1)

#### § 3.1.9.1 Type bebyggelse

§ 3.1.9.1.a Arealet reguleres til bossterminal, med tilhørende infrastruktur.

### § 3.1.10 Energianlegg (felt EA1, o\_EA2)

Utforming (§12-7 nr. 1):

#### § 3.1.10.1 Type bebyggelse

§ 3.1.10.1.a Innenfor formålet tillates trafostasjon.

#### § 3.1.10.2 Andre forhold knyttet til verneverdier (§ 12-7 nr. 6)

§ 3.1.10.2.a De frittliggende villaene og småhusbebyggelsen må bevares i sin opprinnelige form og materialitet. Hus og hage må sees i sammenheng, og helheten i området må bevares.

§ 3.1.10.2.b Nye tiltak skal harmonere med og ivareta den historiske bebyggelsesstrukturen, forholdet til terreng og forholdet mellom bygning og hage.

~~§ 3.1.10.3 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.1.10.3.a o\_EA2 skal være offentlig.~~

### § 3.1.11 Øvrig kommunalteknisk anlegg

§ 3.1.11.1 Området o\_ØK kan benyttes til pumpestasjon.

### § 3.1.12 Uteoppholdsareal (felt f\_UTE1, f\_UTE2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

#### § 3.1.12.1 Arealbruk

§ 3.1.12.1.a Arealene reguleres til uteoppholdsarealer.

§ 3.1.12.1.b Innenfor felt f\_UTE1 tillates oppføring av sykkelbod innenfor bestemmelsesområde #05.

~~§ 3.1.12.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

§ 3.1.12.2.a f\_UTE1 og f\_UTE2 skal være felles for alle eiendommer og fremtidig utskilte eiendommer innenfor bestemmelsesområde #18b.

### § 3.1.13 Lekeplass (felt o\_LEK)

Utforming (§12-7 nr. 1)

#### § 3.1.13.1 Arealbruk

§ 3.1.13.1.a Arealet reguleres til offentlig lekeplass og ballbane.

~~§ 3.1.13.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.1.13.2.a o\_LEK skal være offentlig.~~

~~§ 3.1.13.2.b Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt BAA1)~~

Utforming (§12-7 nr. 1)

~~§ 3.1.13.3 Arealbruk~~

~~§ 3.1.13.3.a Arealet reguleres til gangarealer, kombinert med sykkelparkering, oppbevaring av kajakk, grøntstruktur.~~

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

### § 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.2.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1):

§ 3.2.2 Avkjørsler til private eiendommer ~~innenfor~~ er vist med piler. ~~Nye avkjørsler skal ha frisikt og utforming i henhold til Bergen kommune sin veinormal.~~ Det er tillatt med mindre justering av plassering angitt med piler.

§ 3.2.2.1 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.2.2.1.a Ved søknad om tiltak skal det:

- (I) ~~Leveres detaljerte vegtekniske planer for offentlige vegarealer godkjent av rette veimyndighet.~~
- (II) For tiltak i fjell ~~sendes inn~~ skal det sammen med rammesøknad ~~sendes inn~~ geologisk/geoteknisk rapport som dokumenterer grunnforholdene og evt. krav til sikring.

### § 3.2.3 Veg (felt V)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.3.1 Arealbruk

§ 3.2.3.1.a Kjøreveg f\_V13 (tunnel til parkeringsanlegget) skal utarbeides med minimum bredde 3,0 m med møtelommer, og minimum frihøyde 3,0 m. Endelig formålsgrænse mellom annen veggrunn teknisk (f\_VTA) og tilstøtende veg (f\_V13 kan avvike fra det som ligger i plankart ved detaljprosjektering av tunnelen. Det tillates teknisk infrastruktur og ledningstraseer under kjørebanelen.

§ 3.2.3.2 Om området/områdene skal være ~~offentlige eller~~ felles (§ 12-7 nr. 14)

~~§ 3.2.3.2.a o\_V01, o\_V02, o\_V03, o\_V05, o\_V06, o\_V07, o\_V08, o\_V09, o\_V11 skal være offentlig.~~

§ 3.2.3.2.b f\_V03 skal være felles for følgende eiendommer: 168/2138 og 168/2139

§ 3.2.3.2.c f\_V13 skal være felles for alle eiendommer og framtidig utskilte eiendommer innenfor bestemmelsesområde #18a og #18b.

### § 3.2.4 Kjøreveg (felt KV)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.4.1 Arealbruk

§ 3.2.4.1.a Kjøreveg reguleres med bredde og kurvatur som vist i plankartet, mindre avvik kan tillates. ~~i samråd med rette vegmyndighet.~~

§ 3.2.4.1.b Om området/områdene skal være ~~offentlige eller~~ felles (§ 12-7 nr. 14)

~~§ 3.2.4.1.c o\_KV1, o\_KV3, o\_KV5, o\_KV6 o\_KV7 o\_KV8 skal være offentlig.~~

§ 3.2.4.1.d f\_KV3 skal være felles for alle eiendommer og framtidig utskilte eiendommer innenfor bestemmelsesområde #18b.

§ 3.2.4.1.e f\_KV4 skal være felles for alle eiendommer og framtidig utskilte eiendommer innenfor bestemmelsesområde #18a og #18b.

### § 3.2.5 Fortau (felt KV)

#### Utforming (§12-7 nr. 1)

##### § 3.2.5.1 Arealbruk

§ 3.2.5.1.a Fortau reguleres med utstrekning som vist i plankartet, mindre avvik kan tillates. ~~i samråd med rette vegmyndighet.~~

§ 3.2.5.2 Om området/områdene skal være ~~offentlige eller felles~~ (§ 12-7 nr. 14)

~~§ 3.2.5.2.a o\_FO01, o\_FO03 og o\_FO20 skal være offentlig.~~

§ 3.2.5.2.b f\_FO06 skal være felles for alle eiendommer og fremtidig utskilte eiendommer innenfor bestemmelsesområde #18b.

### § 3.2.6 Torg (felt TO)

#### Utforming (§12-7 nr. 1)

##### § 3.2.6.1 Arealbruk

§ 3.2.6.1.a Torg reguleres med minimum utstrekning som vist i plankartet.

§ 3.2.6.1.b Det tillates ikke kjøring innenfor torgene. Unntak gjelder for ~~kommunale~~ driftsbiler, utrykningskjøretøy og varelevering.

§ 3.2.6.1.c Møblering tillates, forutsatt at fremkommelighet for utrykningskjøretøy ivaretas.

#### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

##### § 3.2.6.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.6.2.a Prinsipp for utforming av torg vist i formingsveilederen, ~~skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak~~ skal framgå av tegningsgrunnet og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

~~§ 3.2.6.3 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.2.6.3.a o\_TO1 (Kruttplassen) og o\_TO2 (Mølleviken), o\_TO3 (Gamle Bergen) skal være offentlig.~~

### § 3.2.7 Gang-/ sykkelveg (felt GS)

#### Utforming (§12-7 nr. 1)

##### § 3.2.7.1 Arealbruk

§ 3.2.7.1.a Gang-/ sykkelveg i tunnel, o\_GS7, skal utarbeides med minimum bredde 3,5m og minimum fri høyde 3 m. Endelig formålsgrænse mellom annen veggrunn teknisk (f\_VTA) og tilstøtende gang- sykkelveg (o\_GS7) kan avvike fra det som ligger i plankart ved detaljprosjektering av tunnelen. Det tillates teknisk infrastruktur og ledningstraseer under kjørebanelen. Det tillates teknisk infrastruktur og ledningstraseer under gang-/ sykkelveg.

##### § 3.2.7.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 3.2.7.2.a Ved utforming av o\_GS7 skal attraktiviteten og trygghetsfølelsen i tunnelen vektlegges ved valg av elementer som belysning og fargebruk.

~~§ 3.2.7.3 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.2.7.3.a o\_GS1, o\_GS6 og o\_GS1-5 skal være offentlig.~~

## § 3.2.8 Gangveg/gangareal (felt GG)

### Utforming (§12-7 nr. 1)

#### § 3.2.8.1 Arealbruk

§ 3.2.8.1.a Gangveg/gangareal/gågate GG reguleres med utstrekning som vist i plankartet. Prinsipp for utforming av gangvegareal vist i formingsveilederen, ~~skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak~~ skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

#### § 3.2.8.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 3.2.8.2.a o\_GG01-04, o\_GG07-11, o\_GG15 skal utformes som gangareal sjøpromenade. Promenaden kan variere i høyde ned til vannflate. Varierte overganger/nedtrappinger mot vannet skal utformes som oppholds- og aktivitetssoner, gi variasjon i bredden på promenaden og gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten. Møblering skal ta hensyn til fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Prinsipp for utforming av promenaden vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

§ 3.2.8.2.b Det tillates ikke bilkjøring i gangareal sjøpromenade GG. Unntak gjelder for kommunale driftsbiler, utrykningskjøretøy og varelevering.

§ 3.2.8.2.c Innenfor bestemmelsesområde #08,09 tillates det oppført utkraging med minimum fri høyde 5m.

§ 3.2.8.2.d o\_GG12-13, skal utformes som gangareal sjøfront / kai.

§ 3.2.8.2.e o\_GG05-06, o\_GG12, o\_GG18 skal utformes som gangvei.

~~§ 3.2.8.3 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.2.8.3.a o\_GG1-17, skal være offentlig.~~

## § 3.2.9 Sykkelfelt (SS)

### Utforming (§12-7 nr. 1)

#### § 3.2.9.1 Arealbruk

§ 3.2.9.1.a Sykkelfelt o\_SS reguleres med utstrekning som vist i plankartet.

~~§ 3.2.9.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.2.9.2.a o\_SS skal være offentlig.~~

## § 3.2.10 Annen veggrunn- tekniske anlegg (AVT)

### Utforming (§12-7 nr. 1)

#### § 3.2.10.1 Arealbruk

§ 3.2.10.1.a Annen veggrunn teknisk (AVT) reguleres med utstrekning som vist i plankartet. Det kan innenfor arealet plasseres veglyst, murer, rekkverk, skilt/skiltportaler og andre installasjoner/infrastruktur som er en naturlig del av veganlegget, samt føres frem annen infrastruktur i rør/kabel.

~~§ 3.2.10.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.2.10.2.a Annen veggrunn teknisk o\_AVT skal være offentlig.~~

§ 3.2.10.2.b Annen veggrunn teknisk f\_AVT skal være felles for samme eiendommer som tilhørende veier.

### § 3.2.11 Annen veggrunn-grøntareal (AVG)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.11.1 Arealbruk

§ 3.2.11.1.a Annen veggrunn grøntareal (AVG) reguleres med utstrekning som vist i plankartet. Det kan innenfor arealet plasseres veglys, murer, rekkverk, skilt/skiltportaler og andre installasjoner/infrastruktur som er en naturlig del av veganlegget, samt føres frem annen infrastruktur i rør/kabel.

§ 3.2.11.1.b Innenfor bestemmelsesområde #13 og #14, ved snuhammer o\_KV1, kan det plasseres pumpestasjon.

§ 3.2.11.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

~~§ 3.2.11.2.a Annen veggrunn grøntareal o\_AVG skal være offentlig.~~

§ 3.2.11.2.b Annen veggrunn grøntareal f\_AVG skal være felles for samme eiendommer som tilhørende veier.

### § 3.2.12 Parkering (P)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.12.1 Arealbruk

§ 3.2.12.1.a Parkering P3 reguleres i samsvar med opparbeidet situasjon. Arealet kan benyttes til overflateparkering og til garasje for småhusbebyggelse i Jægermyren.

§ 3.2.12.1.b Parkering P1 og o\_P2 reguleres til HC-parkeringsplasser. Innenfor P1 tillates oppstillingsplass for varelevering (for personbil).

~~§ 3.2.12.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.2.12.2.a Parkering o\_P2 skal være offentlig.~~

### § 3.2.13 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt SK)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.13.1 Arealbruk

§ 3.2.13.1.a o\_SK reguleres til avkjørsel med nedsenket fortau.

~~§ 3.2.13.1.b o\_SK1 reguleres til sambruksareal for alle trafikanter med utstrekning som vist i plankartet. Prinsipp for utforming vist formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.~~

~~§ 3.2.13.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.2.13.2.a Arealer o\_SK skal være offentlig.~~

### § 3.2.14 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål (felt SAA)

§ 3.2.14.1 Arealbruk



§ 3.2.14.1.a Arealet reguleres til ~~grøntstruktur med~~ gangarealer ~~med~~ **grøntstruktur**, kombinert med sykkelparkering, oppbevaring av kajakk.

### § 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### § 3.3.1 Blågrønnstruktur, (BG)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a Felt BG er blågrønn struktur.

§ 3.3.1.1.b I BG1 tillates mur og opparbeiding av terreng som vist på illustrasjonsplan. **Innenfor bestemmelsesområdet #17 tillates å plassere vareheis.** Utforming av grønne arealer og murer ved snuhammer, ved SF3 (Gamle silo), vist i illustrasjonsplan datert 24.05.2024, er bindende.

#### § 3.3.2 Park (PA)

§ 3.3.2.1.a I **o\_PA1** skal funksjonene integreres best mulig i natur-/kulturlandskapet **og naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.** Prinsipp for utforming av park, vist i formingsveilederen, **skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.**

§ 3.3.2.1.b I **o\_PA2** skal prinsipp for utforming, vist i formingsveilederen, **fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.**

§ 3.3.2.1.c **Det tillates etablering av gangtunnel fra parkeringsanlegg under KBA2 (Kollen) til KBA3 (Havnesilo).**

~~§ 3.3.2.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.3.2.2.a o\_PA1 og o\_PA2 skal være offentlig.~~

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

#### § 3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt o\_BSV)

§ 3.4.1.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

§ 3.4.1.1.a Innenfor formålet tillates offentlig ferdsel.

§ 3.4.1.1.b Innenfor bestemmelsesområde #06 skal det etableres et offentlig ~~gangbru/~~ gangareal (sjøstien) med minimumsbredde på 3m. Prinsipp for utforming av sjøstien, vist i formingsveilederen, ~~skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak.~~ **skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.**

§ 3.4.1.1.c Innenfor bestemmelsesområde #07 kan det etableres flytende konstruksjoner. Prinsipp for utforming, vist i formingsveilederen, ~~skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak.~~ **skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.**

~~§ 3.4.1.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.4.1.2.a o\_BSV skal være offentlig.~~

#### § 3.4.2 Småbåthavn (felt o\_SH)

§ 3.4.2.1 Utforming og vilkår for bruk av arealet (§ 12-7 nr. 1, 2)

§ 3.4.2.2 Området skal ha funksjon som gjestehavn og kan ikke benyttes til permanente båt plasser.

~~§ 3.4.2.3 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.4.2.3.a o\_SH skal være offentlig.~~

### § 3.4.3 Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone (felt o\_FLVS)

§ 3.4.3.1 Utforming og vilkår for bruk av arealet (§ 12-7 nr. 1, 2)

§ 3.4.3.1.a Felt o\_FLVS1 (Mølleviken), skal tilrettelegges for en fjære. Prinsipp for utforming av FLVS1, vist i formingsveilederen, ~~skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak. skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.~~

§ 3.4.3.1.b Felt o\_FLVS2 (Neset). ~~Markeringsbøyer regnes som spesialmerker og søknad om slike skal i henhold til havne- og farvannsloven behandles av Kystverket.~~

~~§ 3.4.3.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.4.3.2.a o\_FLVS1 og o\_FLVS2 skal være offentlig.~~

### § 3.4.4 Badeplass (felt o\_VBAD)

§ 3.4.4.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

~~§ 3.4.4.1.a~~ Innenfor felt o\_VBAD skal det etableres en offentlig tilgjengelig badeplass. Badeplassen skal inneholde oppholdssoner i ulike nivåer og ha nødvendig avskjerming for vind og bølger. Prinsipp for utforming av badeplassen, vist i formingsveilederen, ~~skal legges til grunn og konkretiseres i byggesak. skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.~~

~~§ 3.4.4.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)~~

~~§ 3.4.4.2.a o\_VBAD skal være offentlig.~~

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

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

§ 4.1.1 Frisiktzone (H140) – Innenfor siktsonen skal det ikke bygges eller etableres elementer som kan hindre sikt gjennom krysset.

§ 4.1.2 Restriksjonssone (H190) omfatter tiltak i grunnen, rundt tunnel, kulvert og portaler. I område merket H190 er tiltak i grunnen som innebærer peleramming, hullboring i og mot fjell, brønnboring, bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for tunnel/kulvert innenfor regulert sikringsone, 15 meter fra innervegg tunnel/kulvert.

§ 4.1.3 Faresone skred (H310) – Det skal ikke utføres byggetiltak innenfor faresone ras- og skred før området er dokumentert sikret. ~~i samsvar med byggteknisk forskrift.~~

### § 4.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

#### § 4.2.1 Bevaring Kulturmiljø H570

§ 4.2.1.1 Bevaring Kulturmiljø H570\_1 (Jægermyren)

§ 4.2.1.1.a ~~Alle søknads- og meldepliktige tiltak iht. Plan- og bygningsloven som har betydning for kulturmiljøinteressene innenfor hensynssonen, skal gjøres i samråd med antikvarisk fagetat.~~

- § 4.2.1.1.b Plassering, **utforming**, grad av utnyttelse og byggehøyder for nye tiltak skal utføres i henhold til § 3.7.1.2 *Andre forhold knyttet til verneverdier*.
- § 4.2.1.2 Felles bestemmelser for H570\_2 (Krutthuset), H570\_3 (Havnesilo), H570\_4 (Gamle silo), H570\_5 (Møllekvartalet)
- § 4.2.1.2.a **For eksisterende bygninger skal det til rammesøknad leveres detaljerte planer, snitt og fasader i målestokk 1:100, samt at avgjørende detaljer må vises i 1:20. Med avgjørende detaljer menes møtet mellom eldre bebyggelse og ny, møtet mellom gate og 1.etasje eller fasadedetaljer for inngangsparti eller tilsvarende. Det skal redegjøres for konsekvensene av de nye tiltakene og hvordan disse påvirker kulturminneverdiene til de eksisterende bygninger.**
- § 4.2.1.2.b **Utforming av nye tiltak skal utføres i henhold til bestemmelser for relevant felt, under *Andre forhold knyttet til verneverdier*.**
- § 4.2.1.3 **Hensynsone H570\_6 omfatter kambunkereren som måler ca. 3 x 3 meter.**
- § 4.2.2 Bevaring Naturmiljø H560**
- § 4.2.3 Innenfor hensynssone H560\_1 (250 meter fra hekkelokalitet) skal støyende rive- og gravearbeid unngås i hekketiden til makrellterne, fra mai til juli.
- § 4.2.4 Innenfor hensynssone H560\_2 (500 meter fra hekkelokalitet) skal støyende sprengningsarbeid unngås i hekketiden til makrellterne, fra mai til juli.

## § 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### § 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde

- § 5.1.1 Bestemmelsesområdet #01 – Midlertidig bygg- og anlegg. Områdene kan benyttes som midlertidige bygg- og anleggsområder, og utgår når anleggsarbeidet er ferdigstilt, senest **10 år dd.mm.2035 etter vedtak av planen**. Områdene skal så langt det lar seg gjøre tilbakeføres til opprinnelig tilstand eller revegeteres etter ferdig tiltak.
- § 5.1.2 Bestemmelsesområde #02, jf. § 3.1.5.1b
- § 5.1.3 Bestemmelsesområder #03,04 jf. § 3.1.3.6a og b
- § 5.1.4 Bestemmelsesområde #05 – jf. § 3.1.12.1b
- § 5.1.5 Bestemmelsesområder #08,09 – jf. §3.2.8.1d
- § 5.1.6 Bestemmelsesområde #06 – jf. § 3.4.1.1.b
- § 5.1.7 Bestemmelsesområde #07 – jf. § 3.4.1.1c
- § 5.1.8 Bestemmelsesområder #10 – jf. § 3.1.3.1a **og §6.3.11**
- § 5.1.9 Bestemmelsesområder #11,12 – jf. § 3.1.3.1a
- § 5.1.10 **Bestemmelsesområder #18a og #18b,14,16 kan det plasseres pumpestasjoner.**
- § 5.1.11 **Bestemmelsesområder #15 kan det plasseres nettstasjon – jf. § 2.10.2.**
- § 5.1.12 **Bestemmelsesområder #17 kan det plasseres heis– jf. § 3.3.1.1b.**
- § 5.1.13 Bestemmelsesområder #18a og 18b – område hvor funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer er vist i formingsveileder, jf § 2.12.1 mfl

## § 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

---

### ~~§ 6.1 Før rammetillatelse / igangsettingstillatelse:~~

- ~~§ 6.1.1.1 Skal det leveres godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP).~~

~~§ 6.1.1.2 Skal det leveres detaljerte vegtekniske planer for relevante offentlige vegarealer godkjent av rette veimyndighet.~~

§ 6.1.2 Skal teknisk plan for vann og avløp for aktuell delstrekning være godkjent.

~~§ 6.1.2.1 Skal det til søknad om tiltak innenfor bestemmelsesområde #13 dokumenters / redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen og planbestemmelser er ivaretatt.~~

## § 6.2 Før igangsettingstillatelse (bestemmelsesområdet #18a og #18b):

§ 6.2.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge jf. §2.12.1.

§ 6.2.2 Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes, jf §2.12.1 og §2.12.2

§ 6.2.3 Opparbeiding av o\_GS6 og fortau (o\_FO06, o\_FO05 i og o\_FO16) skal sikres gjennomført.

§ 6.2.4 Skole- og barnehagekapasitet må være dokumentert.

## § 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (bestemmelsesområdet #18a og #18b)

§ 6.3.1 Tunnel f\_V13 (adkomst til parkeringsanlegget) skal være ferdigstilt.

§ 6.3.2 Snarvei o\_GS2 skal være ferdigstilt.

§ 6.3.3 Gangforbindelse mellom slippen (o\_GG15) og Nyhavn skal være universelt utformet.

§ 6.3.4 Offentlige anlegg og annen infrastruktur som skal betjene det enkelte byggeområdet skal være opparbeidet. Opparbeidelsesbehovet for det enkelte byggeområdet er illustrert i kart datert xx.xx.xxxx og listet opp i matrise under § 6.12.2 skal være ferdigstilt.

~~§ 6.3.5 Parkeringsanlegget i f\_KBA8, med nødvendig antall parkeringsplasser for aktuelt byggetrinn, skal være ferdigstilt.~~

§ 6.3.6 For hvert byggetrinn skal nødvendig uteoppholdsareal i henhold til kravene i bestemmelsene være ferdigstilt, samt møblert og beplantet.

§ 6.3.7 For hvert byggetrinn skal offentlig torg, uteoppholdsarealer, sjøpromenade ~~jf. matrise § 6.12.2~~ være ferdigstilt i henhold til kravene i planen samt møblert og beplantet i tråd med byggetillatelsen.

§ 6.3.8 For hvert byggetrinn skal reetablering av marine habitater for fisk og skalldyr være ferdigstilt i henhold til godkjent tiltaksplan.

§ 6.3.9 ~~Permanent~~ Renovasjonsløsning med nødvendig kapasitet for hvert byggetrinn, skal være ferdigstilt og satt i drift.

§ 6.3.10 Det tillates midlertidig renovasjon løsning for KBA1 og KBA2. Anlegget kan etableres innenfor bestemmelsesområde #10. Renovasjonsterminal (RA), i henhold til RTP, skal være ferdig stilt før det gis brukstillatelse ut over 80 boenheter innenfor felt KBA1 og KBA2.

## § 6.4 Før badeplass o\_VBAD og badeplasser innenfor o\_FLVS1-2 tas i bruk

§ 6.4.1 Forurensede masser skal ryddes i henhold til tiltaksplan før badeplasser settes i drift.

~~§ 6.4.2 Ved etablering av markeringsbøyer ved o\_FLVS2 skal søknad om tiltak godkjennes i henhold til havne- og farvannsloven av Kystverket.~~

~~§ 6.4.3 Det skal dokumenteres hvordan tiltak innenfor Faresone ras og skred (H310) sikres mot ras- og skredfare~~

## § 6.5 Rekkefølge i tid (bestemmelsesområdet #18a og #18b)

§ 6.5.1 Før ny E39, forlenget Fløyfjellstunnel til Eidsvåg, er ferdig bygget og åpnet for trafikk tillates det en utbygging som gir maksimal total trafikkskapning på 630 ÅDT til/fra bestemmelsesområdet #18a og #18b. Det må dokumenteres at samlet trafikkskapning til/fra bestemmelsesområdet #18a og #18b ikke vil overstige 630 ÅDT. Dette gjelder sum trafikk 1 og 2:

- 1: Trafikk til/fra nye boliger/næringsbygg i utbyggingsområdet tilsvarende 2 ÅDT per bœnhet.
- 2: Øvrig trafikkskapning til/fra gjenstående bygg/arealer i utbyggingsområdet.

§ 6.5.2 Før ny E39, forlenget Fløyfjellstunnel til Eidsvåg er ferdig bygget og åpnet for trafikk, tillates det en utbygging som gir maksimal total trafikkskapning på 630 ÅDT til/fra bestemmelsesområdet #18. Samlet trafikkskapning til/fra bestemmelsesområdet #18 skal beregnes etter følgende formel:

- ÅDT pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig: 1,75
- ÅDT pr. 100 m<sup>2</sup> BRA næring: 6,5 (#18a - Hegreneset nord) og 3,6 (#18b - Hegreneset sør)

Det skal brukes den samme trafikkskapningen pr. arealenhet som vist over, både for ev. gjenstående, eksisterende næringsarealer i forbindelse med utbygging (del av eksisterende ca. 7.300 m<sup>2</sup> i nord og ca. 4.400 m<sup>2</sup> i sør som ikke rives) og ev. nye næringsarealer (nybygg eller rehabilitering/ombygging av eksisterende næringsarealer/bygg)

§ 6.5.3 Før det gis igangsettingstillatelse til boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområde #18a (nord) og #18b (sør), skal alle tiltak som er gitt 1. prioritet i vedlikeholdsplanen være gjennomført.

§ 6.5.4 Før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse innenfor bestemmelsesområde #18a og (nord) #18b (sør), skal alle tiltak som er gitt 2. prioritet være opprustet i samsvar med bestemmelsen i § 2.7.5.

## § 6.6 Annet rekkefølgetema (bestemmelsesområde #18a og #18b)

§ 6.6.1 Matrise for å angi hvilke rekkefølgebestemmelser som gjelder for hvilke byggefelt.

REKKEFØLGEKRAV TIL UTARBEIDELSE AV:		FOR BYGGEFELT:							
OMRÅDET	FELTNAVN:	KULLKAIEN og BATTERIKVARTALET (KBA1)	KOLLEN (KBA2)	NESET KBA5	NESET KBA6	HAVNESIOLA (KBA3)	BOLIGBLOKK (BB1)	BOLIGBLOKK (KBA4)	MØLLEKVARTALLET (SF2)
HEGRENESET – SJØSTIEN	#06		X**			X*			
KRUTTPLASSEN	o_TO1		X						
KRUTTPLASSEN bade plass	o_VBAD			X	X	X			
MØLLEVIKEN	o_TO2, o_FLVS1				X				
HEGREPARKEN	o_PA1			X	X	X			
HEGRENESET SØR	o_PA2				X				

*\* Sjøsti innenfor bestemmelsesområde #06 skal være ferdig opparbeidet dersom bebyggelse i felt KBA2 (Kollen) med tilhørende promenade o\_GG04 allerede er ferdigstilt.*

*\*\* Sjøsti innenfor bestemmelsesområde #06 skal være ferdig opparbeidet dersom bebyggelse i felt KBA3 (Havnesilo) med tilhørende promenade o\_GG07 allerede er ferdigstilt.*

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- Formingsveileder datert xx
- Illustrasjonsplan datert xx
- VA-rammeplan datert 03.02.0223
- RTP datert xx
- Illustrasjoner for rekkefølgekrav datert xx

FORSLAG