

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

**Bergenhus, Gnr. 168, Bnr. 1091, mfl.,
Hegreneset**

Nasjonal arealplan-ID 4601_70640000

Saksnummer	202102446 / PLAN-2022/20669
Siste revisjonsdato bestemmelser	29.04.2025/ 27.05.2025
Vedtatt av bystyret	29.04.2025
Administrativ korrigering	27.05.2025

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 10.10.2024

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1 Estetisk utforming

- 2.1.1.1 Formingsveileder datert 29.04.2025 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.
- 2.1.2 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.

2.2 Terrengbehandling

- 2.2.1 Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en estetisk tiltalende form. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.
- 2.2.2 Massebalanse skal dokumenteres. Ved masseoverskudd eller behov for tilkjøring av masser skal det redegjøres for trafiksikker transport. Transport på sjø skal vurderes og den mest trafiksikre løsningen velges.

2.3 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

- 2.3.1 Bebyggelse på terreng skal plasseres innenfor angitte byggegrenser som vist på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrensen.
- 2.3.2 Det tillates trapper, ramper og murer som tilhører eller har bære-, støtte funksjon for veianlegget utenfor byggegrense.

2.4 Overvannshåndtering

- 2.4.1 VA-rammeplan for området, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.
- 2.4.2 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 veien.

2.5 Renovasjon

- 2.5.1 For ny bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #18a og #18b, skal det etableres stasjonært bossug for avfallshåndtering i felt RA. Nedkastene skal ha universell tilkomst og innpasses i helhetlige byromsplaner / utomhusplaner. Renovasjonspunkter for glass og metall kan etableres innenfor bestemmelsesområder #13 og #20.

2.6 Verneverdier kulturmiljø og naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.6.1 Hensynsoner H570 omfatter historisk bebyggelse i «Jægemyren», Kampbunker og bebyggelse som skal bevares: Krutthuset, Havnesilo, Gamle silo, Møllekvartalet og Transportbåndet.
- 2.6.2 Tiltak som er tillatt innenfor kulturminne/bygg som skal bevares, er omtalt i egne bestemmelser under relevante felt.
- 2.6.3 Ved tiltak i planområdet skal fremmede arter fjernes fra tiltaksområdet og deponeres på forsvarlig vis.
- 2.6.4 Innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2-5 skal det gjennomføres tiltak i henhold til egen vedlikeholdsplan med prioriterte tiltak datert 24.05.2024. Vedlikeholdsplanen skal suppleres med nye tiltak dersom det oppstår behov for dette.

2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr.12)

- 2.7.1 Før søknad om graving, sprenging, fundamentering eller andre grunnarbeider skal det gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse iht. rapport *Forurensset grunn* (datert 01.10.2021).

2.8 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- 2.8.1 Det skal ikke utføres byggetiltak innenfor hensynssone for ras- og skredfare før området er dokumentert sikret.

- 2.8.2 Beskyttelse mot stormflo og bølgeoppskyll skal utformes i samsvar med føringene i rapport *Flom, bølger og ekstremvann* (datert 01.10.2021) og formingsveilederen.
- 2.8.3 Nye boenheter i bestemmelsesområde #18a og #18b skal ikke ha ferdig gulvnivå under kote +3,5.
- 2.9 Nettstasjon (§ 12-7 nr. 2)**
- 2.9.1 Nye nettstasjoner kan plasseres innenfor regulert byggeformål.
- 2.9.2 Det kan plasseres trafostasjon innenfor bestemmelsesområde #15 under vei o_KV1.
- 2.10 Anleggsperioden**
- 2.10.1 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. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, støvdemping og støyforhold.
- 2.10.2 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 støyprognose for anleggsarbeid med plan for avbøtende tiltak, herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-128.
- 2.11 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)**
- 2.11.1 Til søknad om tiltak skal det leveres plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.
- 2.11.2 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibehov og bruk av alternative fornybare energikilder. Løsninger for lokalt produsert energi skal etterstrebes. Det skal legges til rette for å legge solcellepanel på tak der dette er hensiktsmessig.
- 2.12 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)**
- 2.12.1 Det skal foretas miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. 2.7.1 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 utnytting

- 3.1.1.1.a Utnyttelse i BRA (m²) er angitt i plankart. Arealer under bakken inngår ikke i grad av utnytting.
- 3.1.1.1.b Sykkelparkering, boder og sykkelverksted i kjeller inngår ikke i maksimalt tillatt bruksareal.
- 3.1.1.1.c For KBA3 (Havnesilo), inngår ikke arealer for tekniske rom i mørke arealer over bakken i maksimalt tillatt bruksareal.

- 3.1.1.1.d For KBA3 (Havnesilo) og SF2 (Møllekvartalet) inngår ikke areal for tenkte plan i maksimalt tillatt bruksareal.
- 3.1.1.1.e Innenfor planområdet tillates ikke dagligvarehandel.
- 3.1.1.2 **Utforming av kantsoner og innganger for bestemmelsesområde #18a og #18b**
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 for bestemmelsesområde #18a og #18b**
- 3.1.1.3.a Maks byggehøyder er angitt i plankart som GH – gesimshøyde for flatt tak. For KBA1 og KBA2 er det satt krav til prosentvis fordeling av byggehøyder innenfor soner angitt med linje for regulert høyde.
- 3.1.1.4 Innenfor #18a og #18b tillates takoppbygg/ pergola, trapp- og heishus, tekniske installasjoner på maksimum 15 % av takflatene. Solenergianlegg kan etableres på hele takflatene.
- 3.1.1.5 Innenfor #18a og #18b tillates takoppbygg/ pergola, trapp- og heishus på 4,5 meter og tekniske installasjoner, solenergianlegg på 1,2 meter over maksimale gesimshøyder.
Unntak: Innenfor KBA1 og KBA2 tillates ikke takterrasser med takoppbygg/ pergola, trapp- og heishus på de øverste volumene, i samsvar med prinsipp for taklandskap vist i formingsveilederen.
- 3.1.1.5.a Prinsipp for volumoppbygging og fasader vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.
- 3.1.1.6 **Taklandskap og gesims for bestemmelsesområde #18a og #18b**
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.
- 3.1.1.7 **Balkonger for bestemmelsesområde #18a og #18b**
Prinsipp for balkonger vist i formingsveilederen skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak. Innglassing av balkonger er ikke tillatt, med unntak for felt KBA3 (Havnesilo), jf 3.1.3.3.
- 3.1.1.8 **Material og fargebruk for bestemmelsesområde #18a og #18b**
Prinsipp for material- og fargebruk vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

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

- 3.1.1.9 **Uteoppholdsareal og lekeplasser for bestemmelsesområde #18a og #18b**
- 3.1.1.9.a Det skal avsettes minimum 40m² uteoppholdsareal per boenhet, maks 50% på tak/altan/balkong. Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal utformes som felles eller offentlig tilgjengelige arealer.
- 3.1.1.9.b Innenfor 100 meters gangavstand fra bolig, kan offentlig tilgjengelige areal (torg TO, gangarealer GG, sjøpromenade GG, badeanlegg VBAD, o_PA1, o_PA2 og o_PA3), dekke krav til felles uteoppholdsareal.
- 3.1.1.9.c Minst 50 % av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal. Dette kravet gjelder ikke SF2 (Møllekvartalet).

- 3.1.1.9.d Halve arealet som inngår i minimum uteoppholdsareal skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn, og være skjermet mot vind.
- 3.1.1.9.e Lekearealer skal utformes for ulike brukergrupper. Arealet skal opparbeides med egnet dekke og falldekke der dette kreves. Lekearealer skal inneholde minimum 3 varierte lekable element, 1 sandkasse og gode oppholdsplasser, med sittebenker. Arealene skal ikke inngjerdes.
- 3.1.1.9.f På lekeplass/lekearealer skal alternativer til gummi og plast vurderes, herunder alternative måter å utforme lekearealet på slik at det ikke er nødvendig med fallunderlag.
- 3.1.1.9.g 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.
- 3.1.1.10 **Bilparkering**
Bilparkering for bestemmelsesområdet #18a og #18b tillates i felles parkeringsanlegg i felt KBA8 vertikalnivå 1 med adkomsttunnel fra Nyhavn.
- 3.1.1.10.a Det kan etableres maksimalt 0,6 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig.
- 3.1.1.10.b Det kan etableres maksimalt 2 parkeringsplasser per 1000 m² næring, kontor, forretning, handel og service.
- 3.1.1.10.c Alle parkeringsplasser skal etableres i parkeringsanlegget KBA8 med unntak av HC-parkering, som tillates innenfor felt KBA7 (mobilitetshub) og i felt BB1.
- 3.1.1.10.d Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-parkering).
- 3.1.1.10.e Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være reservert for bildeleordning. Bildelebler kan kun plasseres i felt KBA8.
- 3.1.1.10.f Det skal avsettes minimum 2 offentlige HC-parkeringsplasser i KBA7. Det kan avsettes offentlige HC-plasser i KBA8.
- 3.1.1.10.g Minimum 15% av det antallet bilparkeringsplasser som omsøkes, skal avsettes til gjesteparkering. Plasser til gjesteparkering skal være avmerket med påskrift «gjesteparkering» i parkeringsfeltet, plasseres samlet i parkeringsanlegget og skiltes som gjesteparkering.
- 3.1.1.11 **Sykkelparkering (bestemmelsesområdet #18a og #18b)**
- 3.1.1.11.a Det skal etableres minimum 2,5 plasser for sykkel pr. 100 m² BRA bolig.
- 3.1.1.11.b Sykkelplassene for boligformål skal være tyverisikre og under tak.
- 3.1.1.11.c 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.
- 3.1.1.11.d Minimum 15% av plassene skal avsettes til sykkelvogner/lastesykler.
- 3.1.1.11.e Det skal etableres minimum 12 parkeringsplasser for sykkel pr. 1000 m² BRA næring, kontor, forretning, handel og service. Parkering skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.
- 3.1.1.11.f Det skal i tillegg settes av areal til sykkelstativer/sykkelparkering langs offentlig promenade og torg. Det skal sikres minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100m² promenade/ torg.

3.1.1.12 Sykkelparkering og bilparkering for SF4.

3.1.1.12.a Det skal etableres minimum 12 parkeringsplasser for sykkel pr. 1000 m² BRA forretning/næring. Parkering skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.

3.1.1.12.b Det kan etableres maksimalt 2 parkeringsplasser per 1000 m² næring, kontor, forretning, handel og service.

3.1.1.13 Renovasjon

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

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

3.1.1.14.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 og plassering/adkomst til bunntømte containere for glass og metall.
- Materialbruk på overflater og dekker, samt tykkelse på vekstlag
- Beplantning med beskrivelse av type vegetasjon og trær, veiledning: Til ny beplantning skal det fortrinnsvis benyttes steds egne arter ved beplantning av området, men arter på norsk fremmedartsliste med risikokategori LO- lav risiko eller lavere kan benyttes.
- Forstøtningsmurer påført kotehøyde
- Plan for etappevis ferdigstilling av utomhusanlegg relatert til ferdigstilling av boliger for den delen av planområdet som omsøkes.

3.1.1.14.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

3.1.2 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (felt BB1, BB)

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.1.2.1 Type bebyggelse

3.1.2.1.a Innenfor formålet tillates boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

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

3.1.2.3 BB1 skal bygges i tre og skal ha et preg av bolighus eller rekkehus slik at nytt tiltak oppleves som en videreføring av bebyggelsen i felt BF.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

3.1.2.4 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse (BB1):

- 3.1.2.4.a boenhetene skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal
- 3.1.2.4.b maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m²
- 3.1.2.4.c minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m²
- 3.1.2.4.d minimum 10% av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til utearealer på bakkeplan.

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

Plassering, grad av utnyttelse og byggehøyder for nye tiltak skal utføres i henhold 4.2.1.1 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.
I bestemmelsesområdene #10, #11, #12 skal minst 100 m² av arealene i 1. etasje rettet mot offentlig byrom være forbeholdt næring og/eller felleslokaler og fellesarealer.
- 3.1.3.1.c I KBA3 (Havnesilo) skal det etableres næring og/eller fellesfunksjoner i første etasje og i eventuelt tilbygg på taket. Av maksimal grad av utnytting angitt på plankartet kan maksimalt 9 850m² benyttes til boligformål.
- 3.1.3.1.d I KBA5 (Neset) skal det etableres næring og/eller fellesfunksjoner i første etasje, mot sjøpromenade. Av maksimal grad av utnytting angitt på plankartet kan maksimalt 7 700m² benyttes til boligformål i KBA5.
- 3.1.3.1.e I KBA6 kan det etableres næring og/eller fellesfunksjoner i første etasje.
- 3.1.3.2 Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)
For felt KBA1, KBA2 og KBA6 tillates utkraging av balkonger 1,2 meter utenfor byggegrense, innenfor formålsgrensen. Innenfor KBA4 og bestemmelsesområde #08, tillates det oppført utkraging, innenfor formålsgrense, med minimum fri høyde 5m. Prinsipp for utforming av kantsoner/balkonger vist i formingsveileder skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

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

3.1.3.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

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

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

3.1.3.4 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse.

3.1.3.4.a Innenfor felt KBA1, KBA2, KBA4, KBA5, KBA6

- (I) boenhetene skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal
- (II) maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m²

- (III) minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m²
- 3.1.3.4.b Innenfor felt KBA3 (Havnesilo)
 - (I) maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m²
 - (II) minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m²
- 3.1.3.4.c Innenfor felt KBA1 (Kullkaien og Batterikvartalet), KBA2 (Kollen), KBA4 (Boligblokk)
Minimum 10% av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til utearealer på bakkeplan.
- 3.1.3.5 **Andre krav til utforming**
- 3.1.3.5.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.
- 3.1.3.5.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 planeringshøyder for uteoppholdsareal, vist i illustrasjonsplan datert 02.10.2024, bindende.
- 3.1.3.6 **Andre forhold knyttet til verneverdier (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)**
- 3.1.3.6.a Innenfor formål KBA3 (Havnesilo) skal eksisterende bebyggelse bevares gjennom ombruk. Prinsipp vist i formingsveilederen skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.
 - (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) Det kan etableres en gangpassasje gjennom eksisterende struktur i tråd med prinsipp i formingsveileder.
 - (V) Tilbygg og balkonger må utformes med høy kvalitet, i tråd med prinsippene i formingsveileder.

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 KBA7 og KBA8 tillates bilparkering, sykkelparkering, boder, tekniske installasjoner og anlegg.
- 3.1.4.1.b I KBA7 tillates kun HC-parkering. Det tillates ikke bildeleplasser.
- 3.1.4.2 **Andre krav til utforming**
Parkeringsanlegg tillates ikke med eksponert fasade mot allment tilgjengelige byrom og park.

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) og SF3 (Gamle silo) tillates sentrumsformål uten bolig. Innenfor SF4 tillattes kun kontor og serviceformål.
- 3.1.5.1.b Innenfor formålet SF2 (Møllekvartalet) tillates sentrumsformål med boligformål i bestemmelsesområde #02. Av maksimal grad av utnytting angitt på plankartet kan maksimalt 2 850m² benyttes til boligformål i innenfor #02.

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

3.1.5.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

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

3.1.5.3 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse for SF2 (Møllekvartalet) (§ 12-7 nr. 5)

- 3.1.5.3.a maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m²
- 3.1.5.3.b minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m²

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

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

- (I) Byggehøyde og takform skal være uendret.
- (II) Krutthuset skal bevares. Materialbruk og detaljer i bygningen skal videreføres. Ved nye tiltak skal det dokumenteres at de opprinnelige verneverdiene blir ivaretatt.
- (III) Materialbruk, vinduer og porter/åpninger på eksisterende bygningsmasse skal videreføres og være premissgivende for nye tiltak.
- (IV) Krutthuset skal være et samlingspunkt og ha utadrettet funksjon i deler av anlegget.

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

- (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

Innenfor formålet tillates ene-, og tomannsbolig.

- 3.1.6.1.a [Andre forhold knyttet til verneverdier \(§ 12-7 nr. 6\)](#)
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](#)
Innenfor formålet tillates konsentrert småhusbebyggelse.
- 3.1.7.2 [Andre forhold knyttet til verneverdier \(§ 12-7 nr. 6\)](#)
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](#)
Arealet reguleres til naust.
- 3.1.8.2 [Andre forhold knyttet til verneverdier \(§ 12-7 nr. 6\)](#)
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](#)
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](#)
Innenfor formålet tillates trafostasjon.
- 3.1.11 [Øvrig kommunalteknisk anlegg](#)
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 felles \(§ 12-7 nr. 14\)](#)
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

Arealet reguleres til offentlig lekeplass og ballbane.

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):

Avkjørslar til private eiendommer er vist med piler. Det er tillatt med mindre justering av plassering angitt med piler.

3.2.1.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

3.2.1.2.a Ved søknad om tiltak skal det:

- (I) For tiltak i fjell sendes inn sammen med rammesøknad geologisk/geoteknisk rapport som dokumenterer grunnforholdene og evt. krav til sikring.

3.2.2 Veg (felt V)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.2.1 Arealbruk

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_AVT) og tilstøtende veg (f_V13 kan avvike fra det som ligger i plankart ved detaljprosjektering av tunnelen. Det tillates teknisk infrastruktur og ledningstraseer under kjørebane.

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

3.2.2.2.a f_V05 skal være felles for følgende eiendommer: 168/2138 og 168/2139.

3.2.2.2.b f_V08 skal være felles for følgende eiendommer: 168/929 og 168/931.

3.2.2.2.c f_V10 skal være felles for seksjoner innenfor eiendommen 168/930.

3.2.2.2.d f_V13 skal være felles for alle eiendommer og framtidig utskilte eiendommer innenfor bestemmelsesområde #18a og #18b.

3.2.3 Kjøreveg (felt KV)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.3.1 Arealbruk

3.2.3.1.a Kjøreveg reguleres med bredde og kurvatur som vist i plankartet, mindre avvik kan tillates.

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

- (I) f_KV06 skal være felles for alle eiendommer og framtidig utskilte eiendommer innenfor bestemmelsesområde #18b.

- (II) f_KV07 skal være felles for alle eiendommer og framtidig utskilte eiendommer innenfor bestemmelsesområde #18a og #18b.

3.2.4 Fortau (felt FO)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.4.1 Arealbruk

Fortau reguleres med utstrekning som vist i plankartet, mindre avvik kan tillates.

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

f_FO07 skal være felles for alle eiendommer og fremtidig utskilte eiendommer innenfor bestemmelsesområde #18b.

3.2.5 Torg (felt TO)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.5.1 Arealbruk

3.2.5.1.a Torg reguleres med minimum utstrekning som vist i plankartet.

3.2.5.1.b Det tillates ikke kjøring innenfor torgene. Unntak gjelder for driftsbiler, utrykningskjøretøy og varelevering.

3.2.5.1.c Torget skal møbleres slik at det legger til rette for aktiviteter og sosiale møteplasser. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy skal ivaretas.

3.2.5.1.d Dekket skal være rullevennlig og kjøresterkt.

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

3.2.5.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, friskt

Prinsipp for utforming av torg vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

3.2.6 Gang-/ sykkelveg (felt GS)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.6.1 Arealbruk

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 (o_AVT) 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 kjørebane. Det tillates teknisk infrastruktur og ledningstraseer under gang-/ sykkelveg.

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

Ved utforming av o_GS7 skal attraktiviteten og trygghetsfølelsen i tunnelen vektlegges ved valg av elementer som belysning og fargebruk.

3.2.7 Gangveg/gangareal (felt GG)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.7.1 Arealbruk

Gangveg/gangareal/gågate GG reguleres med utstrekning som vist i plankartet. Prinsipp for utforming av gangareal vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

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

- 3.2.7.2.a o_GG01-04, o_GG07-11, o_GG14-15 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 framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.
- 3.2.7.2.b I bestemmelsesområdet #09 tillates det oppført utkraging, med minimum fri høyde 5m.
- 3.2.7.2.c Det tillates ikke bilkjøring i gangareal sjøpromenade GG. Unntak gjelder for driftsbiler, utrykningskjøretøy og varelevering.
- 3.2.7.2.d o_GG12-13, skal utformes som gangareal sjøfront / kai.
- 3.2.7.2.e o_GG05-06, o_GG16 og GG18 skal utformes som gangvei.

3.2.8 Sykkelfelt (SS)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.8.1 **Arealbruk**
Sykkelfelt o_SS1-2 reguleres med utstrekning som vist i plankartet.

3.2.9 Annen veggrunn- tekniske anlegg (AVT)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.9.1 **Arealbruk**
Annen veggrunn teknisk (AVT) 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.
- 3.2.9.2 **Om området/områdene skal være felles (§ 12-7 nr. 14)**
Annen veggrunn teknisk f_AVT skal være felles for samme eiendommer som tilhørende veier.

3.2.10 Annen veggrunn-grøntareal (AVG)

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.10.1 **Arealbruk**
 - 3.2.10.1.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.
- 3.2.10.2 Innenfor bestemmelsesområde #13 og #14, ved snuhammer o_KV1, kan det plasseres pumpestasjon. Innenfor bestemmelsesområde #13 tillates renovasjonspunkt for glass og metall for #18a. Plassering av pumpestasjon eller renovasjon kan ikke hindre sikt ved snuhammer.
- 3.2.10.3 **Om området/områdene skal være felles (§ 12-7 nr. 14)**
Annen veggrunn grøntareal f_AVG skal være felles for samme eiendommer som tilhørende veier.

3.2.11 Parkering (P)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.11.1 Arealbruk

3.2.11.1.a Parkering P3 reguleres i samsvar med opparbeidet situasjon. Arealet kan benyttes til overflateparkering og til garasje for småhusbebyggelse i Jægemyren.

3.2.11.1.b Parkering P1 og o_P2 reguleres til HC-parkeringsplasser.

3.2.12 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt SK)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.12.1 Arealbruk

3.2.12.1.a o_SK reguleres til avkjørsel med nedsenket fortau.

3.2.12.1.b o_SK1, o_SK2 og o_SK3 reguleres til sambruksområde. Sambruksområder skal utformes slik at kjørende velger lavt fartsnivå ved at gategulvet anlegges flatt, uten kantstein eller nivåforskjeller.

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

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.2.13.1 Arealbruk

Arealet reguleres til 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 02.10.2024, er bindende.

3.3.2 Park (PA)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.3.2.1 Arealbruk

3.3.2.1.a I o_PA1 og o_PA2 skal funksjonene og gangforbindelser integreres best mulig i natur-/kulturlandskapet og naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Prinsipp for utforming av park o_PA1, o_PA2 og o_PA3, vist i formingsveilederen, skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

3.3.2.1.b Det skal etableres universelt utformede forbindelsen, trasè gjennom parken o_PA1 fra o_FO05 som knyttes opp til en offentlig tilgjengelig heis i KBA2 i nord.

- 3.3.2.1.c Innenfor o_PA2 skal det etableres en sjøsti som kobler sammen promenade o_GG04 og o_GG07. Stien skal legges skånsomt i terrenget. Eksisterende terreng og landskap skal i størst mulig grad bevares. Prinsipp for utforming av sjøstien, vist i formingsveilederen, skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.
- 3.3.2.1.d Det tillates etablering av gangtunnel fra parkeringsanlegg under KBA2 (Kollen) til KBA3 (Havnesilo) innenfor bestemmelsesområdet #21. Det forutsettes at tunnelen skal gjennomføres uten terrenginngrep i parken. Det tillates ikke utsprenning av terreng og bruk av kulvert.

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 kan del av offentlig gangforbindelse (sjøstien) etableres.
- 3.4.1.1.c Innenfor bestemmelsesområde #07 kan det etableres flytende konstruksjoner. Prinsipp for utforming, vist i formingsveilederen, skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

3.4.2 Småbåthavn (felt o_SH)

- 3.4.2.1 Utforming og vilkår for bruk av arealet (§ 12-7 nr. 1, 2)
Området skal ha funksjon som gjestehavn og kan ikke benyttes til permanente båtplasser.

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 fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.
- 3.4.3.1.b Felt o_FLVS2 (Neset).

3.4.4 Badeplass (felt o_VBAD)

- 3.4.4.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)
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 fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

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

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

4.1.1 Frisiktsone (H140)

Innenfor siktsonen skal det ikke bygges eller etableres elementer som kan hindre sikt gjennom krysset.

4.1.2 Restriksjonssone (H190)

Sone 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 sikringssone, 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.

4.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, 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 Hus og hage må sees i sammenheng, og helheten i området må bevares.

4.2.1.1.b Bygninger og uteanlegg skal bevares. Hus og hage må sees i sammenheng, og helheten i området må bevares. Det tillates ikke å etablere parkeringsplasser i hagene eller etablere nye avkjørsler.

4.2.1.1.c Nye tiltak skal harmonere med og ivareta den historiske bebyggelsesstrukturen, forholdet til terreng og forholdet mellom bygning og hage.

4.2.1.1.d Alle tiltak utover vanlig vedlikehold er søknadspliktig. Materialbruk og detaljer i bygningene skal videreføres.

4.2.1.1.e Ved nye tiltak skal det dokumenteres at de opprinnelige verneverdiene blir ivaretatt.

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 Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstattes med nybygg på grunn av brann eller andre årsaker, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering og dimensjoner i utstrekning og høyder som i plankartet.

4.2.1.2.b 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.c Utforming av nye tiltak skal utføres i henhold til bestemmelser for relevant felt, under *Andre forhold knyttet til verneverdier*.

4.2.1.3 Hensynssone H570_6 og H570_7 omfatter kampbunker. Anlegget skal bevares i sin opprinnelige form.

4.2.2 Bevaring Naturmiljø H560

4.2.2.1 Innenfor hensynssone H560_1 (250 meter fra hekkelokalitet) skal støyende rive- og gravearbeid unngås i hekketiden til makrellterne, fra mai til juli.

4.2.2.2 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 29.04.2035. 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. 3.1.3.5a og b
- 5.1.4 Bestemmelsesområde #05 – jf. 3.1.12.1b
- 5.1.5 Bestemmelsesområder #08,09 – jf. 3.1.3.2
- 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 #10,11,12 – jf. 3.1.3.1a
- 5.1.9 Bestemmelsesområder #13 kan det plasseres pumpestasjoner og renovasjonspunkt for glass og metall for #18a – jf. 2.5.1. og 3.2.10.2
- 5.1.10 Bestemmelsesområder #14,16 kan det plasseres pumpestasjon – jf. 3.2.11.1b
- 5.1.11 Bestemmelsesområder #16 kan det plasseres pumpestasjon
- 5.1.12 Bestemmelsesområder #15 kan det plasseres nettstasjon – jf. 2.9.2.
- 5.1.13 Bestemmelsesområder #17 kan det plasseres heis– jf. 3.3.1.1b.
- 5.1.14 Bestemmelsesområder #18a og 18b – område hvor funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer er vist i formingsveileder, jf 2.1.1.1 mfl.
- 5.1.15 Bestemmelsesområder #19 – jf. 6.2.9. Det tillates midlertidig renovasjonsløsning for KBA1 og KBA2 med nedgravde containere.
- 5.1.16 Bestemmelsesområder #20 Det tillates renovasjonspunkt for glass og metall for #18b.
- 5.1.17 Bestemmelsesområder #21 Det tillates etablering av gangtunnel fra parkeringsanlegg under KBA2 (Kollen) til KBA3 (Havnesilo) jf. 3.3.2.1.d
- 5.1.18 Bestemmelsesområder #22 Det tillates vareleveringsone – avlastingssone.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

Veiledning: Opparbeidelse av offentlige anlegg vil ikke anses oppfylt før anlegget er godkjent av det offentlige.

6.1 Før igangsettingstillatelse (bestemmelsesområdet #18a og #18b):

- 6.1.1 Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes, jf 2.11.1
- 6.1.2 Gang-/ sykkelveg o_GS6 og fortau (o_FO08, o_FO09 og o_FO19) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- 6.1.3 Skole- og barnehagekapasitet må være dokumentert.
- 6.1.4 Godkjent tiltaksplan for massehåndtering og deponering av masser.
- 6.1.5 Tunnelprosjektering for f_V13 og o_GS7, med uavhengig kontroll skal foreligge ved søknad om igangsetting av tiltak ved 1. byggetrinn for bolig.

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

- 6.2.1 Tunnel f_V13 (adkomst til parkeringsanlegget) skal være ferdigstilt.
- 6.2.2 Snarvei o_GS2 skal være ferdigstilt.

- 6.2.3 Gangforbindelse mellom slippen (o_GG15) og Nyhavn skal være universelt utformet.
- 6.2.4 Arealer illustrert i vedlegg «illustrasjoner for rekkefølgekrav» og listet opp i matrise under 6.12.2 skal være ferdigstilt.
- 6.2.5 For hvert byggetrinn skal nødvendig uteoppholdsareal i henhold til kravene i bestemmelsene være ferdigstilt, samt møblert og beplantet.
- 6.2.6 For hvert byggetrinn skal offentlig torg, uteoppholdsarealer, sjøpromenade være ferdigstilt i henhold til kravene i planen samt møblert og beplantet i tråd med byggetillatelsen.
- 6.2.7 For hvert byggetrinn skal reetablering av marine habitater for fisk og skalldyr være ferdigstilt i henhold til godkjent tiltaksplan.
- 6.2.8 Renovasjonsløsning med nødvendig kapasitet for hvert byggetrinn, skal være ferdigstilt og satt i drift.
- 6.2.9 Det tillates midlertidig renovasjonsløsning for KBA1 og KBA2. Anlegget kan etableres innenfor bestemmelsesområde #19. Renovasjonsterminal (RA), i henhold til RTP, skal være ferdig stilt før det gis brukstillatelse ut over 80 boenheter innenfor felt KBA1 og KBA2. Midlertidig renovasjon løsning for KBA1 og KBA2 skal saneres samtidig.
- 6.3 Før badeplass o_VBAD og badeplasser innenfor o_FLVS1-2 tas i bruk**
- 6.3.1 Forurensede masser skal ryddes i henhold til tiltaksplan før badeplasser settes i drift.
- 6.4 Rekkefølge i tid (bestemmelsesområdet #18a og #18b)**
- 6.4.1 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 #18. Samlet trafikkskapning til/fra bestemmelsesområdet #18 skal beregnes etter følgende formel:
- ÅDT pr. 100 m² BRA bolig: 1,8
 - ÅDT pr. 100 m² BRA næring: 6,5 (#18a - Hegreneset nord) og 3,6 (#18b - Hegreneset sør)
- Veiledning: 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 m² i nord og ca. 4.400 m² i sør som ikke rives) og ev. nye næringsarealer (nybygg eller rehabilitering/ombygging av eksisterende næringsarealer/bygg)
- 6.4.2 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.
- 6.4.3 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 2.6.4.

6.5 Annet rekkefølgetema (bestemmelsesområde #18a og #18b)

6.5.1 Matrise for å angi hvilke rekkefølgebestemmelser som gjelder for hvilke byggefelt.

REKKEFØLGEKRAV TIL UTARBEIDELSE AV:						
OMRÅDET	FELTNAVN:	KULLKAIEN og BATTERIKVARTALET (KBA1)	KOLLEN (KBA2)	NESET KBA5	NESET KBA6	HAVNESIOLO (KBA3)
HEGRENESET – SJØSTIEN	gjennom PA2					X
KRUTTPLASSEN	o_TO1		X			
KRUTTPLASSEN bade plass	o_VBAD		X		X	X
MØLLEVIKEN	o_TO2, o_FLVS1				X	
HEGREPARKEN med universelt utformet gangforbindelse gjennom o_PA1 til offentlig tilgjengelig heis i nord (i KBA2)	o_PA1		X	X	X	
HEGREPARKEN med gangforbindelse mellom o_GG07 og o_GG04	o_PA2			X	X	X
HEGRENESET SØR	o_PA3				X	

6.6 Rekkefølgebestemmelser utenfor planområdet (bestemmelsesområde #18a og #18b)

6.6.1 Barnehagen på gnr 168 bnr 929, regulert i arealplan 18200003 *Nyhavnsveien*, må være ferdigstilt med ferdigattest før det kan gis brukstillatelse ut over 200 boenheter innenfor felt KBA1 og KBA2

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Formingsveileder datert 29.04.2025
- Illustrasjonsplan datert 02.10.2024
- VA-rammeplan datert 03.02.2023
- RTP datert 15.09.2022
- Vedlegg til RTP, returpunkt glass- og metall 02.10.2024
- RTP midlertidig løsning datert 12.09.2024
- Illustrasjoner for rekkefølgekrav datert 10.10.2024
- Vedlikeholdsplan datert 24.05.2024