

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

BERGENHUS. GNR 168 BNR 1944 MFL.,

LEHMKUHLBODEN

Nasjonal arealplan-ID 4601_71240000

Saksnummer	PLAN- 2022/23757
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	07.01.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hovedintensjonen med planen er å transformere området til bolig, kombinert med noe sentrumsformål (servering, tjenesteyting, handel) og allmennyttig funksjoner. Det reguleres også verneverdig bebyggelse og eksisterende næringsvirksomheter i planen. Planen skal sikre et godt bomiljø, høy arkitektonisk kvalitet i samspill med den omkringliggende, historiske bebyggelsen og allmenn tilgjengelige byrom og sjøpromenade. For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen, datert 07.01.2026.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 4)

- 2.1.1. Formingsveileder er bindende for utforming av alle tiltak og skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

Veiledning: vegetasjon, material- og fargebruk, møblering 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 pkt. 1 om planens hensikt.

2.2. Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en estetisk tiltalende form og tilpasses tilstøtende terreng.

- 2.2.1. Massebalanse skal dokumenteres. Ved masseoverskudd eller behov for tilkjøring av masser skal det redegjøres for trafiksikker transport. Transport på sjø skal vurderes.

2.3. Byggegrense (§ 12-7 nr. 2)

- 2.3.1. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser på plankart, er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.

- 2.3.2. Det tillates trapper, ramper og murer samt terrengbearbeiding utenfor byggegrense for:

- felt BB2 tillates det terrengbearbeiding eller konstruksjon for å ta opp høydeforskjell mot gnr/bnr. 168/80, nytt dekke/terreng skal ligge under k+10,0.
- felt BB3 tillates det terrengbearbeiding eller konstruksjon for å ta opp høydeforskjell mot gnr/bnr. 168/80, nytt dekke/terreng skal ligge under k+19.

- 2.3.3. For bebyggelse innenfor feltene BB2 og BB3 tillates utkraging av balkonger inntil 1,0 meter over arealer regulert til offentlig formål. All utkraging over offentlig areal skal prosjekteres og utføres med minimum frihøyde på 5,0 meter målt fra ferdig planert terreng/dekke til underkant av balkongkonstruksjonen.

- 2.3.4. For bebyggelse innenfor feltene BB1, KBA1 og KBA2 tillates balkonger å krage ut inntil 1,4 meter utover fastsatt byggegrense mot o_GG2 sjøpromenaden. Utkragingen skal i sin helhet ligge innenfor areal regulert til byggeformål.

2.4. Overvannshåndtering (§ 12-7 nr. 4)

- 2.4.1. VA-rammeplan, skal være førende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

- 2.4.2. Flomveier forutsettes i åpne vannrenner gjennom boligfelt. Nye tiltak skal særskilt ta hensyn til at dette er flomveier.

2.5. Renovasjon (§ 12-7 nr. 4)

- 2.5.1. Det skal etableres felles renovasjonsløsning for planlagt bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #7, #8 og #9 i tråd med godkjent RTP.

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

- 2.6.1. Hensynsoner H570_1 «Den Trondhjemske postvei» og H570_2 «del av KPA hensynssone Strandens grend», omfatter historisk bebyggelse og anlegg som skal bevares. Tiltak som er tillatt innenfor kulturminne som skal bevares, er omtalt i egne bestemmelser under punkt 4 Hensynssoner.

- 2.6.2. Innenfor hensynssone H560 (500 meter fra hekklokalitet) skal støyende sprengningsarbeid unngås i hekketiden til makrellterne, fra mai til juli.

2.7. Nettstasjon (§ 12-7 nr. 2)

- 2.7.1. Nye nettstasjoner kan plasseres innenfor felt regulert til bebyggelse og anlegg.

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

- 2.8.1. Anleggsperioden

- 2.8.1.a. Til søknad om tiltak skal det leveres plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen.
- 2.8.1.b. 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.
- 2.8.1.c. 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. Grenseverdier for støy gitt i gjeldende T-1442, kapittel 4, skal tilfredsstilles.

2.8.2. **Energi**

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

2.8.3. **Miljøkvalitet**

- 2.8.3.a. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak i sjø skal det leveres plan for å hindre spredning av eventuelle forurensende bunnsedimenter.

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

- 2.8.4.a. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for håndtering av overvanns- og flomsikringstiltak i anlegg i felt BAA1. Det skal fremlegges dokumentasjon som viser at aktuell sikkerhetsklasse iht. gjeldende byggteknisk forskrift er ivaretatt.

- 2.8.4.b. Nye boenheter skal ikke ha ferdig gulvnivå under kote +3,5.

Det skal ikke utføres byggetiltak innenfor hensynssone for ras- og skredfare før området er dokumentert sikret i samsvar med skredfarerapport datert 05.09.2023.

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

2.9.1. **Miljøkvalitet**

Før søknad om graving, sprenging, fundamentering eller andre grunnarbeider skal det gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse (fase 2) iht. rapport Fase 1 – Innledende miljøgeologisk undersøkelse - Multiconsult (datert 19.06.2023).

3. **Bestemmelser til arealformål**

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

- 3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB og BAA) (§ 12-5 nr. 1)

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.1.1.a. **Grad av utnytting**

- Utnyttelse i BRA (m²) og BYA (m²) er angitt i plankart. Arealer under bakken inngår ikke i grad av utnytting.

3.1.1.b. **Utforming av kantsoner**

Prinsipp for kantsoner mot o_GG1 (Gågaten), offentlige arealer og felles uteoppholdsareal skal samsvare med prinsipper vist i formingsveilederen og skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

3.1.1.c. **Typologi og form**

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

3.1.1.d. **Gesims og takutforming.**

- Maks byggehøyder er angitt i plankart som GH – gesimshøyde for flatt tak og MH for skrå tak.
- Takoppbygg skal innlemmes i bygningsvolumene på en helhetlig og god arkitektonisk måte.
- For bygg med skråtak tillates innslag av flate partier til trapp og heishus, tekniske installasjoner, takopplett og/ eller takterrasser på inntil 30% av den totale takflaten pr. bygg.
- For bygg med flate tak tillates tekniske installasjoner og konstruksjoner på maksimum 10 % av takflatene og opptil 1,5m over takflaten.
- Prinsipp for gesims og takutforming vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

3.1.1.e. **Fasadeinndeling**

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

3.1.1.f. **Balkonger og terrasser**

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

3.1.1.g. **Farge og materialbruk.**

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

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

3.1.1.h. **Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse innenfor planområde:**

- boenhetene skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal
- maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 45 m²
- minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 70 m², hvorav halvparten av disse (minimum 10 % av boenhetene innenfor planområdet) skal ha direkte tilgang til uteareal på bakken.

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

3.1.1.i. **Uteoppholdsareal og lekeplasser.**

- 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.
- Innenfor 100 meters gangavstand fra bolig, kan offentlig tilgjengelige areal (torg o_TO1, gangarealer o_GG4, o_GG5, sjøpromenade o_GG2) dekke krav til felles uteoppholdsareal.
- Minst 50 % av enhetene skal ha privat uteoppholdsareal.
- Det skal etableres soner skjermet for vind.

- Halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- 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. Det skal etableres minimum én lekeplass innenfor hvert av feltene KBA1 og BB3.
- 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.
- Felles uteoppholdsarealer (Fellesrommene) skal utformes i samsvar med prinsipp for utforming vist i formingsveilederen og fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.
- 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 skal etableres. Løsningene skal godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.

3.1.1.j. Bilparkering for bolig

- Parkeringsplasser skal etableres i parkeringsanlegg BAA1 og BAA2.
- Det kan etableres maksimalt 0,7 parkeringsplasser per 100 m² BRA bolig planlagt innenfor planområdet.
- Det skal etableres 44 parkeringsplasser for blokkbebyggelse regulert i detaljreguleringsplan for Sandviksbodene, planID 4601_64780000. Kravet om minimum tilrettelegging for HC-parkering, jf fjerde kulepunkt, gjelder ikke for disse 44 plassene.
- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-parkering).
- Minimum 6 parkeringsplasser skal være reservert for bildeleordning.
- Minimum 5% av parkeringsplasser skal være tilrettelagt til gjesteparkering. Gjesteparkering kan dekkes gjennom sambruk med parkeringsplasser for næring.

3.1.1.k. Bilparkering for næring

- Det kan etableres inntil 6 parkeringsplasser for næring lokalisert i felt KBA1, KBA2 og, BAA2.
- Det kan etableres inntil 21 parkeringsplasser for næring lokalisert i felt NÆ2 (MOWI).
- Det kan etableres inntil 27 parkeringsplasser for næring lokalisert i felt NÆ3.
- Parkeringsplasser nevnt i pkt. 3.1.1.k, kulepunkt 1-3 skal etableres i parkeringsanlegg i felt BAA1, BAA2.
- Det tillates inntil 21 overflate parkeringsplasser innenfor felt NÆ3.
- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (HC-parkering).

3.1.1.l. Sykkelparkering

- I innendørs sykkelparkering skal det legges til rette for lademuligheter for el-sykkel. Det skal avsettes plass til vedlikehold og vask av sykkel i tilknytning til sykkelparkeringsplassene.
- Det skal etableres minimum 2,5 plasser for sykkel pr. 100 m² BRA bolig.
- Sykkelplassene for boligformål skal være tyverisikre og under tak.
- Alle sykkelparkeringsplassene for boligformål skal være lett tilgjengelige og plasseres hovedsakelig innvendig i byggene, med lett adkomst via rampe eller heis dimensjonert for sykkelvogn/lastesykler.
- Minimum 5 % av plassene skal avsettes til sykkelvogn/lastesykler.
- Det skal etableres minimum 12 parkeringsplasser for sykkel pr. 1000 m² BRA næring, kontor, forretning, handel og service. Sykkelplassene skal være tyverisikre, og det skal legges til rette for å låse sykler til en fast installasjon.
- Det skal i tillegg settes av areal til sykkelstativer/sykkelparkering langs offentlig promenade o_GG2 og torg o_TO1. Det skal sikres minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100m² promenade/ torg.

3.1.1.m. **Renovasjon**

Renovasjonsteknisk plan (RTP) skal legges til grunn ved etablering av avfallsløsning og plassering av nedkastpunkter. Renovasjonspunkt f_RA skal være felles for alle eiendommer og fremtidig utskilte eiendommer innenfor BB1, BB2 og BAA2.

3.1.1.n. **Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)**

- Utomhusplan skal dokumentere kvalitetskrav og utforming i samsvar med planbestemmelser. Det skal 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 stedegne 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.
- Følgende andre illustrasjoner og planer skal dokumentere kvalitet og utforming i samsvar med planbestemmelser og formingsveilederen:
 - 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 (BB)**

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.1.2.a. Type bebyggelse

- Innenfor formålet tillates boligbebyggelse-blokkbebyggelse.
- Innenfor formålet kan det etableres felleslokaler og fellesarealer til forsamling/overnatting /treningsrom/verksted/hobby etc.

3.1.2.b. Andre krav til utforming.

- Det skal etableres en offentlig tilgjengelig, tverrgående, fysisk og visuell forbindelse innenfor bestemmelsesområdene #1-#6.

3.1.2.c. Eventuelt avbøtende støyskjermingstiltak innenfor felt BB3 skal inngå som en integrert del av prosjektets øvrige arkitektoniske utforming. Lehmkuhlboden- støyutredning, datert 09.10.2025 er retningsgivende for plassering av støyskjermede rekkverk, maksimal høyde 1,8m.

3.1.2.d. Det tillates bruk av dempet fasade som erstatning for stille side for maks 3 boenheter i de to øverste etasjer i felt BB2 og maks 3 boenheter i de to øverste etasjer i felt BB3.

3.1.3. **Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser Bolig/ sentrumsformål (felt KBA1 og KBA2)**

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.1.3.a. Type bebyggelse

- Innenfor formålet tillates boligbebyggelse-blokkbebyggelse kombinert med næring (kontor, bevertning, servering og tjenesteyting).
- Innenfor formålet kan det etableres felleslokaler og fellesarealer til forsamling/overnatting/treningsrom/verksted/hobby etc.
- Innenfor formålet skal det etableres til sammen minst 160m² til allmenntilgjengelig formål. Arealet kan fordeles fritt mellom KBA1 og KBA2 men skal rettes mot offentlige byrom.
- Innenfor formålet tillates ikke dagligvarehandel.

3.1.4. **Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål Bilparkering/sykkelparkering /boder og fellesfunksjoner knyttet til bolig formål (felt BAA1)**

Utforming (§12-7 nr. 1):

3.1.4.a. Type bebyggelse.

Innenfor tillates bilparkering, sykkelparkering, boder og felles funksjoner knyttet til bolig formål, tekniske installasjoner og anlegg.

3.1.4.b. Andre krav til utforming

Parkeringsanlegg tillates ikke med eksponert fasade mot allment tilgjengelige byrom.

3.1.5. **Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål
Bilparkering/sykkelparkering/boder og fellesfunksjoner knyttet til bolig/sentrumsformål (felt BAA2)**

Utforming (§12-7 nr. 1):

- 3.1.5.a. Type bebyggelse.
Innenfor tillates sentrumsformål (uten bolig), bilparkering, sykkelparkering, boder og felles funksjoner knyttet til boligformål, tekniske installasjoner og anlegg.
- 3.1.5.b. Innenfor BAA2 kan det etableres inntil 600m² sentrumsformål, hvor minst 60m² skal være allmenntilgjengelig formål, arealet skal rettes mot offentlig byrom.
- 3.1.5.c. Andre krav til utforming
Parkeringsanlegg tillates ikke med eksponert fasade mot allment tilgjengelige byrom.

3.1.6. **Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (felt BF)**

Utforming (§12-7 nr. 1):

- 3.1.6.a. Type bebyggelse
Eksisterende enebolig regulert med juridisk linje «1210 Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares» skal bevares.

3.1.7. **Næringsbebyggelse (felt NÆ)**

- 3.1.7.a. Innenfor formålet tillates service, tjenesteyting, kontor og lager.
- 3.1.7.b. Næringsvirksomheter som kan medføre støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.
- 3.1.7.c. Dagligvarehandel tillates ikke.
- 3.1.7.d. Andre forhold knyttet til verneverdier (§ 12-7 nr. 6)
Plassering, grad av utnyttelse og byggehøyder for nye tiltak innenfor NÆ1 og NÆ2 skal utføres i henhold til hensynsone kulturmiljø H570_2.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utforming (§12-7 nr. 1):

- 3.2.1.a. Avkjørsler til private eiendommer er vist med piler. Det er tillatt med mindre justering av plassering angitt med piler.

3.2.2. **Veg (felt V)**

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.2.a. Arealbruk
Veg reguleres med bredde og kurvatur som vist i plankartet, mindre avvik kan tillates.

- 3.2.2.b. Andre forhold knyttet til verneverdier (§ 12-7 nr. 6)
Nye tiltak innenfor o_V1 og o_V2 skal utføres i henhold til bestemmelser for hensynsone H570_1 bevaring kulturmiljø (Den Trondhjemske postvei).
- 3.2.2.c. Veg f_V3 skal være felles for felt NÆ3 og gnr.168 bnr. 2009.
- 3.2.2.d. Veg f_V4 skal være felles for alle eiendommer og fremtidig utskilte eiendommer innenfor BAA2.

3.2.3. **Kjøreveg (felt KV)**

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.3.a. Arealbruk
Kjøreveg reguleres med bredde og kurvatur som vist i plankartet, mindre avvik kan tillates.
- 3.2.3.b. Kjøreveg f_KV2 skal være felles for gnr. 168 bnr. 2064 og anlegget BAA 1.

3.2.4. **Fortau (felt FO)**

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.4.a. Arealbruk
Fortau reguleres med utstrekning som vist i plankartet, mindre avvik kan tillates.
- 3.2.4.b. Fortau f_FO3 skal være felles for gnr. 168 bnr. 2064 og anlegget BAA1.

3.2.5. **Torg (felt TO)**

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.5.a. Arealbruk
Torg reguleres med utstrekning som vist i plankartet.
- Det tillates ikke kjøring innenfor torg. Unntak gjelder for varelevering, renovasjon, driftsbiler og utrykningskjøretøy.
 - Torget skal møbleres slik at det legges til rette for aktiviteter og sosiale møteplasser.
 - Dekket skal være rullevennlig og kjøresterkt.

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

- 3.2.5.b. Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt
Prinsipp for utforming av torg vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

3.2.6. **Gangveg/gangareal (felt GG)**

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.6.a. Arealbruk
Gangveg/gangareal/gågate GG reguleres med utstrekning som vist i plankartet.

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

- 3.2.6.b. o_GG1 arealet reguleres til offentlig gågate. Fast og løs møblering (herunder benker, belysning, beplantning og sykkelkur) skal plasseres slik at det til enhver tid opprettholdes en tilstrekkelig fri bredde og høyde for nødvendig kjøring.
- 3.2.6.c. o_GG2 arealet reguleres til offentlig sjøpromenade tilrettelagt for både ferdsel og opphold.
- Sjøpromenaden 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.
- 3.2.6.d. Det tillates ikke bilkjøring i gangareal sjøpromenade o_GG2. Unntak gjelder for driftsbiler.
- 3.2.6.e. o_GG3 (i Holmefjordparken), skal utformes som gangvei med maksimal stigning 1:14. Utforming og materialvalg skal sikre vintervedlikehold. Trinnfri gangvei skal bygges opp av stabile masser og faste dekker.
- 3.2.6.f. Prinsipp for utforming av gangarealer o_GG1 (Gågaten), o_GG2 (Sjøpromenaden), o_GG3 (i Holmefjordparken), o_GG4 (Allmenningen) og o_GG5 (Lehmkuhlplassen) vist i formingsveilederen, skal framgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.

3.2.7. **Annen veggrunn- tekniske anlegg (AVT)**

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.7.a. 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.
- 3.2.7.b. Om området/områdene skal være felles (§ 12-7 nr. 14)
Areal avsatt til annen veggrunn har samme eierform som tiliggende veg.

3.2.8. **Annen veggrunn-grøntareal (AVG)**

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.8.a. Arealbruk
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.
- 3.2.8.b. Om området/områdene skal være felles (§ 12-7 nr. 14)
Areal avsatt til annen veggrunn har samme eierform som tiliggende veg.

3.2.9. **Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt SK)**

Utforming (§12-7 nr. 1)

- 3.2.9.a. Arealbruk
- o_SK reguleres til avkjørsel med nedsenket fortau.

3.3. 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)

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

- Innenfor formålet tillates offentlig ferdsel.
- Innenfor bestemmelsesområde #11 kan det etableres:
 - Flytende konstruksjoner som badstue,
 - Sjøsetting av kajakk, robåt og mindre seilbåter. Flyteinnretninger skal utformes slik at de kun fungerer som midlertidige plattformer for sjøsetting og kortvarig opphold.

3.4. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4.1. Park (PA)

Utforming (§12-7 nr. 1)

3.4.1.a. Arealbruk

- Innenfor o_PA1-PA3 skal gangforbindelser integreres best mulig i natur-/kulturlandskapet. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- o_PA2 innenfor bestemmelsesområdet #5 skal utformes i samsvar med prinsipp for utforming vist i formingsveilederen og fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.
- Det tillates trafo med adkomst innenfor bestemmelsesområdet #10.
- Det tillates åpne vannrenner gjennom området. Disse vil også fungere som flomveier.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1.1. Frisiktsonene (H140)

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

4.1.2. 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.a. Bevaring Kulturmiljø H570_1 (Den Trondhjemske postvei)

- Det tillates ikke tiltak som kan medføre forringelse av postveien, veglegemet og kantarealer. Ovennevnte skal ikke være til hinder for vanlig vedlikehold.
- Ved nye tiltak innenfor H570_1 skal det dokumenteres at de opprinnelige verneverdiene blir ivaretatt.

4.2.1.b. Bevaring Kulturmiljø H570_2 (del av KPA Strandens grennd hennssone)

- Ved brann- eller annen uopprettelig skade i verneverdige historisk kulturmiljø skal ny bebyggelse videreføre steden historisk byggeskikk av høy kvalitet.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (området #1-10)

- 5.1.1. I bestemmelsesområder #1, #2, #3, #4, #5, #6 skal det etableres tverrgående, fysisk og visuell forbindelse.
- 5.1.2. I bestemmelsesområder #7, #8, #9 tillates det plassering av nedgravde konteinere med nedkast og oppstillingsplass for renovasjonsbil.
- 5.1.3. I bestemmelsesområde #10 tillates teknisk installasjoner (trafo) med adkomst.
I bestemmelsesområde #11 tillates flytende konstruksjoner som badstue, sjøsetting av kajakk, robåt og mindre seilbåter.
- 5.1.4. I bestemmelsesområde #12 skal det etableres minst 30 m² allmennyttig formål i 1. etasje.

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 (innenfor planområde)

- 6.1.1. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes, jf 2.8.1

6.2. Før igangsettingstillatelse (innenfor planområde)

- 6.2.1. For hvert byggetrinn skal tilhørende offentlig arealer være ferdigstilt.
- 6.2.2. For hvert byggetrinn skal nødvendig uteoppholdsareal i henhold til kravene i bestemmelsene være ferdigstilt.
- 6.2.3. Renovasjonsløsninger skal i tråd med RTP med tilhørende uttalelse fra BIR være opparbeidet og funksjonstestet av BIR.
- 6.2.4. Forelegges godkjent tiltaksplan for massehåndtering og deponering av masser.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (KBA2 Lehmkuhlboden tomt).

- 6.3.1. Tilhørende del av gangforbindelse o_GG2 (Sjøpromenade) skal være ferdigstilt.
- 6.3.2. Gangarealer o_GG6 skal være ferdigstilt.

6.4. Før bebyggelse tas i bruk (felt BB1, BB2 og KBA1)

- 6.4.1. Gangforbindelse o_GG1 (Gågate) med torg o_TO1 skal være ferdigstilt.
- 6.4.2. For hvert byggetrinn skal tilhørende del av gangforbindelse o_GG2 (Sjøpromenade) være ferdigstilt.
- 6.4.3. Gangforbindelse o_GG3 (i Holmefjordparken) skal være ferdigstilt.
- 6.4.4. Før bebyggelse i felt KBA1 tas i bruk gangarealer o_GG5 skal være ferdigstilt.
- 6.4.5. Før bebyggelse i felt BB2 tas i bruk arealet innenfor bestemmelsesområdet #5 (~~Utsikten~~) skal være ferdigstilt.

7. Dokumenter som gjøres retningsgivende

Dokumenter som gjøres retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene

- Formingsveileder, datert 07.01.2026
- Illustrasjonsplan, datert 06.01.2026
- Skredfarevurdering, 05.09.2023
- Støyutredning, datert 09.10.2025
- Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) datert 13.10.2025
- VA-rammeplan, 09.10.2025

FORSLAG