

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergenus/Årstad. Gnr. 164, bnr. 353 mfl.

Marineholmen

Nasjonal arealplan-ID 4601_65320000

Saksnummer	2022/20498 201721909 (tidligere saksnr.)
Siste revisjonsdato bestemmelser	06.03.2024
Vedtatt av bystyret	06.03.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for et urbant sentrumsområde der forskningsparken vektlegges og innpasses i bystrukturen sammen med en god blanding av næring, attraktive boliger, barnehage, kultur og service. Området skal gi tilgang til å utvikle innovative kompetansemiljøer og skape en unik kobling mellom utdanning, forskning, næringsliv og kommersialisering.

Planen skal sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet på bebyggelse og utearealer i samspill med omgivelsene. Videre skal planen legge til rette for et levende og bilfritt miljø der blågrønne strukturer skal brukes aktivt i uteområdene med flere gode sammenhengende gangforbindelser. Det skal også planlegges for gode attraktive byrom, torg, og ulike møteplasser som åpner for flerbruk og sambruk for nærområdet.

Det skal legges vekt på tilrettelegging for barnefamilier i området. Nansenbygget, Cornerteateret, dokken, slippen og kranen inngår som historiefortellende elementer i planforslaget.

Bærekraft skal være et førende prinsipp for transport, energibruk og materialvalg. Ved gjennomføring av anleggsarbeid innenfor planområdet skal det legges til rette for at en i størst mulig grad har en fossilfri anleggsplass og at bygningsmaterialer gjenbrukes.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Illustrasjonsplan

§ 2.1.1 Illustrasjonsplanen er retningsgivende for disponering av planområdet. Enkelte elementer er gjort juridisk bindende gjennom disse bestemmelsene.

§ 2.2 VA-rammeplan

§ 2.2.1 VA-rammeplanen skal følges ved planlegging og utbygging, inklusiv byggesaksbehandling. Pumpestasjonen i feltet KBA4 skal ha tilkomst for vedlikehold og eventuell utskiftning.

§ 2.3 Estetisk utforming

§ 2.3.1 Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Formingsveilederen skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Enkelte elementer er gjort juridisk bindende gjennom disse bestemmelsene.

§ 2.4 Varelevering, utrykning samt drift og vedlikehold

§ 2.4.1 All varelevering med bil skal skje innenfor gatetunene GT1 – GT3. Sisteleds-leveranser gjennom byrommene kan skje med mindre elektriske kjøretøy, lastesykler o.l.

§ 2.4.2 Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, for drift og vedlikehold samt spesialleveranser skal ivaretas.

§ 2.5 Renovasjon

§ 2.5.1 Det skal etableres et helhetlig bossnett for området. Avfall som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette. Nedkastene skal ha universell tilkomst og plasseres lett tilgjengelig for boliger og næring. Plasseringen av nedkastene skal ikke være til hinder for ferdsel i byrommene og må godkjennes som del av de helhetlige byromsplanene. For avfall som ikke kan håndteres i bossnettet skal nedkastene plasseres slik at oppsamlingscontainerne kan tømmes fra gatetunet o_GT2.

§ 2.6 Byggegrenser

§ 2.6.1 Ny bebyggelse skal plasseres i formålsgrensen der byggegrense ikke er vist. Mindre tilbaketrekninger i fasaden kan tillates dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører kvaliteter til gaterommet. Arkader skal etableres som vist i formingsveilederen.

§ 2.6.2 Balkonger kan tillates å krage utover byggegrensen som vist i formingsveilederen.

§ 2.6.3 All utkraging over offentlige samferdselsanlegg krever fri høyde på minimum 5 m.

§ 2.6.4 Trapper, ramper, murer og terrengbehandlinger kan tillates plassert utenfor byggegrensene. Disse elementene skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet.

§ 2.6.5 Lette takoverbygg i form av pergola, mindre leskur eller lignende kan tillates oppført innenfor feltet f_UTE1. Plasseringen skal sees i sammenheng med skyggevirksomhet på utearealene.

§ 2.7 Førsteetasjer

§ 2.7.1 Kantsoner

§ 2.7.1.1 Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i førsteetasje. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene, vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i den enkelte byggesak.

§ 2.7.2 Aktive fasader

§ 2.7.2.1 Aktive fasader, vist i formingsveilederen som «kantsone aktiv», skal ha fasadeutforming med god kontakt til gaten. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4 m. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner med fasader som viser aktiviteten innenfor, blant annet:

- forretning
- bevertning
- kulturinstitusjoner
- kunst og håndverk
- undervisning
- treningssenter
- administrasjon
- innendørs fellesareal for beboerne, ikke sykkelparkering

Bolig- og rene kontorformål tillates ikke her.

§ 2.8 Bygge- og anleggsperioden

§ 2.8.1 Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges i bygge- og anleggsperioden.

§ 2.9 Fjernvarme

§ 2.9.1 Alle nye bygg innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger (eksempelvis sjøvannsvarmepumpe) som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Fellesbestemmelser for arealformål

§ 3.1.1 Uteoppholdsarealer

§ 3.1.1.1 Arealkravet på minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet skal ha følgende kvaliteter:

- Hele arealkravet skal dekkes på bakkeplan, naturterreng eller dekke med god terrengkontakt, innenfor planområdet.
- Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum 50 % av det totale arealet ved vårjevndøgn.
- Arealer som skal tilrettelegges spesielt for barn og unge skal ha de beste oppholdskvalitetene.

§ 3.1.1.2 Takterrasser/takhager inngår ikke i uteoppholdsarealkravet, men utgjør et supplement til dette. Følgende kvalitetskrav gjelder for takterrasser/takhager:

- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone med unntak for takterrassen på KBA10.
- Arealet skal skjermes for vind.
- Arealet skal ha tilfredsstillende solforhold.
- Arealet skal tilrettelegges for etablering av vegetasjon.

Der felles uteoppholdsareal etableres på tak skal disse takterrasser/takhager skjermes tilstrekkelig for støy og innsyn mot tilstøtende boenhet med tilhørende privat uteoppholdsareal.

§ 3.1.1.3 Minimum 50 % av boenhetene skal ha private uteoppholdsarealer, herunder alle familieleilighetene. Følgende arealer kan inngå som private uteoppholdsarealer:

- forhager
- bakhager
- balkonger
- deler av takterrasse/takhage

Arealene skal ha følgende kvaliteter:

- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Arealet skal ha tilfredsstillende solforhold.
- Arealet skal skjermes for sjenerende innsyn.

§ 3.1.2 Parkering

§ 3.1.2.1 Utenom feltene PP1 og 2 skal all bilparkering plasseres i anlegg under bakken innenfor feltene PP3-7, eventuelt innenfor feltet KBA9, jf. dog §§ 3.3.2.2 og 3.3.2.3.

§ 3.1.2.2 Parkeringsanleggene skal ha direkte gangtilkomster fra førsteetasjer i byggene over parkeringsanleggene.

§ 3.1.2.3 Alle sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige og plasseres innvendig i byggenes førsteetasje/kjelleretasje eventuelt i avlåst del av parkeringsanlegg med lett adkomst via rampe eller heis dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler. Minimum 30 % av det totale antall sykkelparkeringsplasser skal være dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.

§ 3.1.2.4 I tillegg til sykkelparkeringsplassene skal det avsettes tilstrekkelig areal for vask og reparasjon av sykler.

§ 3.1.2.5 For ansatte skal det etableres garderobefasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen, enten i hvert bygg eller som fellesanlegg i feltene KBA5 og KBA9.

§ 3.1.2.6 Følgende parkeringsdekning skal legges til grunn:

Det skal etableres maksimum 250 bilparkeringsplasser innenfor planområdet.
Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.
Minimum 15 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal være forbeholdt bildeleordning.

Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal avsettes til gjesteparkering.

Antall sykkelparkeringsplasser fastsettes i samsvar med den til enhver tid gjeldende KPA.

§ 3.1.3 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

§ 3.1.3.1 3D-data

§ 3.1.3.1.a Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det innsendes 3D data for byggetiltaket, jf. kommunens til enhver tid gjeldende kravspesifikasjon.

§ 3.1.3.2 Formingsveileder

§ 3.1.3.2.a Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen er ivaretatt. Det skal blant annet innsendes følgende:

- detaljerte utomhusplaner
- detaljerte byromsplaner
- detaljerte snitt på utforming av kantsoner
- detaljerte plan/snitt/illustrasjoner av inngangspartier
- detaljerte farge- og materialpaletter
- perspektiver og 3D-illustrasjoner

Andre løsninger kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen.

§ 3.1.3.3 Byromsplaner:

§ 3.1.3.3.a Feltene o_T01-3 (Forskerstredet)

Feltene o_T05 -6 (Parkallmenningen)

Feltene o_GT2 og o_TO4 (Fjordaksen)

Feltene o_GG6, 7, 16, 17, 18 og 19 (Sjøpromenaden)

Planene skal utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse. De detaljerte planene skal eventuelt vise:

- møblering
- veggsoner
- plassering av lekeapparater
- aktivitetsområder
- belegg
- murer, trapper og ramper
- belysning
- vegetasjon; store trær, busker
- skjerming mot private kantsoner
- hvordan universell utforming er ivaretatt
- inngangspartier
- eventuelt bossnedkast
- kjøremuligheter for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
- arealer for uteservering

Planene med tilhørende redegjørelse, og uttalelse fra bymiljøetaten, skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak for tilliggende felt.

§ 3.1.3.4 Byggetekniske planer for offentlige samferdselsanlegg, Thormøhlens gate felt o KV1

§ 3.1.3.4.a Det skal utarbeides detaljerte byggetekniske planer, herunder belysning og skiltplan, for offentlig samferdselsanlegg, Thormøhlens gate. Planene skal være godkjent av aktuell myndighet før det kan gis tillatelse til byggetiltak for Thormøhlens gate.

§ 3.1.3.5 Utomhusplaner, feltene f UTE1-UTE4

§ 3.1.3.5.a Planene skal utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse.

De detaljerte planene skal eventuelt vise:

- møblering
- plassering av lekeapparater
- aktivitetsområder
- belegg
- murer, trapper og ramper
- belysning
- pergola, drivhus o.l.
- vegetasjon
- skjerming mot private hager
- hvordan universell utforming er ivarettatt
- inngangspartier
- arealer for vask og reparasjon av sykler
- terrengbehandling og landskapsforming
- kjøremulighet for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy

Planene, med tilhørende redegjørelse, skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor tilhørende felt.

§ 3.1.3.6 Takterrasser/takhager

§ 3.1.3.6.a De detaljerte planene skal eventuelt vise:

- rekkverk
- møblering
- belegg
- belysning
- trappe- og heishus
- vegetasjon

Planene skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor tilhørende felt.

§ 3.1.3.7 Tiltaksplan for forurenset grunn

§ 3.1.3.7.a Det skal utføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn skal tiltaksplan utarbeides. En eventuell tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor planområdet.

§ 3.1.3.8 Renovasjonsteknisk plan

§ 3.1.3.8.a Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket. Det må innhentes uttalelse til planen fra BIR og berørt vegmyndighet som skal vedlegges.

§ 3.1.3.9 Parkering

§ 3.1.3.9.a Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan kravene i § 3.1.2 er ivaretatt. I tillegg skal det redegjøres for hvordan kravet i § 6.3.7 skal følges opp, herunder angivelse av forpliktende tidspunkt for trinnvis nedbygging av dagens parkeringsdekning.

§ 3.1.3.10 Etappevis utbygging

§ 3.1.3.10.a Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvilke deler av utomhusanleggene som kan ferdigstilles permanent sammen med det aktuelle delfeltet og hvilke deler som krever midlertidig løsninger, jf. § 6.3.1. Dette gjelder også løsninger for adkomst, varelevering, renovasjon, parkering, gange og sykkel. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende mengde, kvalitet og sikkerhet. I tillegg må det oppgis når permanente løsninger kan etableres. Løsningene skal godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.

§ 3.1.3.11 Klimagassberegning

§ 3.1.3.11.a Ved innsending av søknad om tillatelse til byggetiltak for ny bebyggelse skal det vedlegges klimagassberegning for tiltaket.

§ 3.2 **Bebyggelse og anlegg**

§ 3.2.1 **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

§ 3.2.1.1 Grad av utnyttning, byggehøyder, fasader og takform

§ 3.2.1.1.a Feltene tillates maksimalt bebygd med de bruksarealer (BRA) og byggehøyder (k+) som er angitt på plankartet.

§ 3.2.1.1.b For bygninger med etasjehøyde over 3 m skal bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

§ 3.2.1.1.c Tekniske installasjoner skal innpasses i bygningskroppen på en arkitektonisk god måte.

§ 3.2.1.1.d Alle installasjoner på tak skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, min. 1,5 m fra gesims, og maksimalt dekke 7 % av takflaten. Det kan gis unntak for tilbaketrukket beliggenhet når det gjelder heishus for boliger slik at disse kan plasseres i fasaden. Slike installasjoner kan tillates i inntil 2,5 m høyde over de maksimale byggehøydene jf. formingsveilederen.

§ 3.2.1.1.e Takflatene som er vist som takterrasse/takhage i illustrasjonsplanen skal opparbeides i henhold til § 3.1.3.6.

§ 3.2.1.1.f Feltene oppgitt med både gesimshøyde (GH) og mønehøyde (MH) skal utformes som skråtak. Takflatene skal i størst mulig grad fremstå som hele flater, men inngrep som ark, takopplett, kobbhus og altan kan tillates, jf. formingsveilederen.

§ 3.2.1.1.g Takflater som egner seg for dette skal så langt det er mulig anlegges med solenergianlegg og/eller vegetasjon, fortrinnsvis pollinerende arter. Solenergianlegg på tak kan overstige de maksimale byggehøydene med inntil 0,5 m. Fasadeintegreerte solceller kan tillates dersom de inngår estetisk i det helhetlige fasadeuttrykket.

§ 3.2.1.1.h Næringsbyggene skal ha sprang i gesims etter 4. eventuelt 5. etasje, skal varieres.

§ 3.2.1.2 Arealformål

§ 3.2.1.2.a Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varehandel.

§ 3.2.1.2.b Det tillates maksimalt 3000 m² BRA til forretningsformål.

§ 3.2.1.2.c Dagligvarebutikk tillates kun i feltet KBA6.

§ 3.2.1.2.d Følgende krav gjelder for boligformålet:

- Boenheter med fasade mot de offentlige byrommene skal ha gulvnivå minimum 0,5 m over gateplan, med unntak der terrenget utenfor rampes opp til et høyere nivå.
- Det tillates ikke boenheter med mindre areal enn 35 m² BRA + bodareal.
- Det skal tilstrebtes en variert sammensetning av leilighetsstørrelser innenfor hvert felt, jf. spesifikke krav for de enkelte delfeltene.
- Familieleilighetene skal ha følgende kvaliteter:
 - minimum 80 m² bruksareal og minst 3 soverom
 - direkte tilgang til privat uteoppholdsareal
 - minimum 5 m² bodareal, nær inngang og lett tilgjengelig
 - lett tilgang til areal for parkering av sykler og barnevogner
 - eget vaskerom eller tilsvarende

§ 3.2.1.3 Nettstasjoner

§ 3.2.1.3.a Nye nettstasjoner skal innlemmes i bygningsmassen.

§ 3.2.1.4 Adkomst

§ 3.2.1.4.a Næringsareal på gateplan med fasade mot offentlige byrom skal ha innganger fra byrommet. Boliger kan ha inngang fra gårdsrom. Forretnings- og serveringslokaler skal som hovedregel ha egen inngang.

§ 3.2.1.5 Eierform

§ 3.2.1.5.a Følgende felt skal være felles for de oppgitte delfeltene:

- Feltet f_UTE1 skal være felles for all boligbebyggelse innenfor planområdet.
- Feltet f_UTE2 skal være felles for boligbebyggelsen innenfor feltet BB2.
- Feltet f_UTE3 og 4 skal være felles for boligbebyggelsen innenfor feltene BB3 og KBA10.
- Takterrassene/takhagene skal være felles for tilhørende boligbebyggelse.
- Feltene KBA14-18 er felles for tilhørende bolig- og næringsbebyggelse.

§ 3.2.2 **Sentrumsformål (feltet SF)**

§ 3.2.2.1 Boligformål tillates ikke.

§ 3.2.2.2 Påbygg tillates kun dersom det kan dokumenteres at økt byggehøyde ikke gir mer skygge på torget o_T01 og badeplassen o_BAD.

§ 3.2.3 **Kontor/tjenesteyting/bevertning/undervisning/barnehage (feltet KBA1)**

§ 3.2.3.1 Deler av 1. etasje/bakkeplan, jf. § 5.3.1, skal utformes slik at denne kan nyttes av barnehagen som et overdekt uteoppholdsareal i åpningstiden. Dersom denne delen ikke ønskes nytt til barnehageformål, kan øvrige formål nyttes.

§ 3.2.3.2 Bygget skal utformes med skråtak der gesimsene skal samsvare med mønehøyden på henholdsvis Cornerteateret (felt T) og Nansenbygget (felt BH).

§ 3.2.4 Kontor/tjenesteyting/bevertning/annen næring/forretning (feltene KBA2, 4, 5, 6, 7 og 8)

§ 3.2.4.1 Påbygg på feltet KBA2 tillates kun dersom det kan dokumenteres at økt byggehøyde ikke gir mer skygge på barnehagens uteoppholdsareal.

§ 3.2.5 Kontor/tjenesteyting/parkering/annen næring/forretning (feltet KBA9)

§ 3.2.5.1 Kjelleretasjen og 1. etasje skal nyttes til bylogistikkdepot og mobilitetshub, dette kan omfatte arealer for varesentral/omlasting, deleløsninger (bil og mikromobilitet), hurtiglading, service, pakkepunkt, ombruksstasjon m.m.

§ 3.2.5.2 1. etasje skal ha nettohøyde på 5 m.

§ 3.2.5.3 Øvrige formål kan nyttes fra om med 2. etasje, med unntak av inngangsparti og tekniske rom tilhørende øvrige etasjer.

§ 3.2.5.4 Kan godkjennes for søknadspliktige ombygginger før det skal rives, med tanke på tilpasninger til faseplaner og gradvis reduksjon i bilparkeringen.

§ 3.2.6 Kontor/annen næring/undervisning/tjenesteyting (feltene KBA11-13)

§ 3.2.6.1 I feltene tillates ovennevnte formål.

§ 3.2.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (feltene KBA14-18)

§ 3.2.7.1 Innenfor feltene (kjellerplan) tillates det sykkelparkering, boder, garderober, lager og tekniske installasjoner.

§ 3.3.8 Bolig/forretning/tjenesteyting (feltene KBA3a-3c)

§ 3.2.8.1 Forretning og tjenesteyting tillates kun etablert i 1. etasje.

§ 3.2.8.2 Minimum 30 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² BRA.

§ 3.2.8.3 Minimum 80 % av boenhetene, som kan etableres med direkte/god kopling til terreng, skal etableres som familieleiligheter, jf. § 3.2.1.2.d.

§ 3.2.8.4 Inntil 30 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² BRA.

§ 3.2.9 Bolig/forretning/tjenesteyting (feltet KBA10)

§ 3.2.9.1 Forretning og tjenesteyting tillates kun etablert i 1. etasje.

§ 3.2.9.2 Boligformål skal etableres fra og med 2. etasje.

§ 3.2.9.3 Inntil 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² BRA.

§ 3.2.10 Bolig (feltene BB1 - 3)

§ 3.2.10.1 Minimum 30 % av boenhetene innenfor feltet BB1 skal ha bruksareal over 80 m² BRA.

§ 3.2.10.2 Minimum 20 % av boenhetene innenfor feltene BB2 og 3 skal ha bruksareal over 80 m² BRA.

§ 3.2.10.3 Minimum 80 % av boenhetene på bakkeplan skal etableres som familieleiligheter, jf. § 3.2.1.2.d.

§ 3.2.10.4 Familieleilighetene skal være gjennomgående.

§ 3.2.10.5 Inntil 30 % av boenhetene i feltet BB1 kan ha bruksareal under 50 m² BRA.

§ 3.2.10.6 Inntil 20 % av boenhetene i feltene BB2 og 3 kan ha bruksareal under 50 m² BRA.

§ 3.2.11 Barnehage (feltet BH)

§ 3.2.11.1 Bygningen vist med SOSI-kode 1210 (Bygg, kulturminner, mm som skal bevares) skal bevares og utgjør Nansenbygget. Endringer i fasade og utvendig uttrykk skal gjøres i samråd med antikvarisk fagetat.

§ 3.2.11.2 Barnehagens uteoppholdsareal skal ikke ha støy over 55 dBA. Arealet skal være inngjerdet og støyskjermet mot Thormøhlens gate.

§ 3.2.12 Torg og barnehage (feltet BAA)

§ 3.2.12.1 Feltet inngår som en del av barnehagens uteoppholdsareal og er forbeholdt barnehagen i åpningstiden. Utenom åpningstiden inngår arealet i torget o_T01. Feltet skal opparbeides og avskjermes/inngjerdes på en slik måte at det inngår som en naturlig del av torget etter barnehagens åpningstid. Inngjerdingen skal utformes som et element i utearealet, f.eks. beplantning, kunst, sittemuligheter og sykkelparkering, jf. formingsveilederen.

§ 3.2.13 Tjenesteyting (feltet T)

§ 3.2.13.1 Bygningen vist med SOSI-kode 1210 (Bygg, kulturminner, mm som skal bevares) skal bevares og utgjør Cornerteateret. Eventuelle endringer skal gjøres i samråd med antikvarisk fagetat.

Feltet skal nyttes til kulturformål, tjenesteyting og bevertning.

§ 3.2.14 Uteoppholdsareal (feltet f_UTE1)

§ 3.2.14.1 Feltet skal opparbeides slik at det inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere, men samtidig gir rom for å kunne skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper.

§ 3.2.14.2 Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av fellesarealet og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen. Det skal etableres minst ett stort tre (tuntre), definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde (so20/25), og flere mindre trær. Vegetasjon skal også benyttes som skjermingstiltak mot private uteoppholdsarealer.

§ 3.2.14.3 Innenfor feltet skal det etableres en opphøyd terrengformasjon som blant annet kan nyttes som akebakke for de minste barna.

§ 3.2.14.4 Det kan tillates mindre tilpasninger i formåls grensen mellom fellesarealet og de private uteoppholdsarealene.

§ 3.2.15 Uteoppholdsareal (feltene f_UTE2-4)

§ 3.2.15.1 Feltene skal opparbeides til gode adkomstområder/utearealer for tiliggende boliger.

§ 3.2.16 Uteoppholdsareal, for- og bakhager (feltene UTE5-10)

§ 3.2.16.1 Feltene skal deles opp og nyttes til private uteoppholdsarealer for tiliggende boenheter.

§ 3.2.16.2 Mellom de private uteoppholdsarealene skal det etableres innganger som er felles for alle som har sin adkomst fra denne.

§ 3.2.16.3 Det kan tillates mindre tilpasninger i formåls grensen mellom de private uteoppholdsarealene og tiliggende formål.

§ 3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.3.1 Torg (feltene o_T01-6)

- § 3.3.1.1 Det tillates kun kjøring for utrykningskjøretøy, for drift og vedlikehold samt spesialleveranser.
- § 3.3.1.2 Ved utforming av byrommene skal det legges særlig vekt på å skape gode oppholdskvaliteter, samt innpasse et mangfold av ulike aktiviteter.
- § 3.3.1.3 Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av byrommene. Nye store trær, definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde (so20/25), skal etableres med ca. plassering som vist i illustrasjonsplanen. Disse skal sikres tilfredsstillende vekstforhold, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.
- § 3.3.1.4 Nødvendig areal for skjerming av private forhager skal innarbeides i byrommene.
- § 3.3.2 Gatetun (feltene GT1-3)**
- § 3.3.2.1 Feltet o_GT2 utgjør hovedadkomstområdet til Marineholmen. Området skal opparbeides som et sambruksområde (shared space). Feltet skal nyttes som adkomst til parkeringsanleggene, «kiss and ride» og varelevering.
- § 3.3.2.2 Feltet GT1 utgjør adkomstområde fra nord. Det kan etableres inntil to parkeringsplasser for bevegelseshemmede innenfor feltet.
- § 3.3.2.3 Feltet GT3 kan nyttes til varelevering samt et begrenset antall parkeringsplasser utformet og reservert for forflytningshemmede og driftsbiler.
- § 3.3.3 Sjøpromenade (feltene o_GG6,7,16,17,18 og 19)**
- § 3.3.3.1 Feltene inngår i en sammenhengende sjøpromenade langs Damsgårdssundet, der vannet møtes på ulike måter, jf. formingsveilederen.
- § 3.3.4 Annen veggrunn – grøntareal (feltene o_AVG)**
- § 3.3.4.1 Trekker skal etableres med ca. plassering som vist i illustrasjonsplanen.
- § 3.3.5 Parkeringsanlegg (feltene PP3-7)**
- § 3.3.5.1 I tillegg til parkering for bil kan følgende funksjoner/arealer innpasses:
- tilstrekkelige arealer for å ivareta sikkerhet for gående og syklende
 - sykkelparkering
 - garderober
 - boder
 - annen teknisk infrastruktur
- § 3.3.6 Kombinerte formål, kjøreveg/sykkelanlegg/fortau (feltet o_SKF)**
- § 3.3.6.1 Sykkelanlegget og fortauet skal være gjennomgående med nedsenket kantstein i avkjørslene.
- § 3.3.7 Eierform**
- § 3.3.7.1 Alle felt merket med prefiks o_ skal være offentlige.
- I tillegg skal de fremtidige gangforbindelsene opptil og under Gamle Nygårdsbro, jf. #2, være offentlige.
- § 3.4 Grønnstruktur**
- § 3.4.1 Park (feltene o_PA)**

§ 3.4.1.1 Feltene, utenom den delen som er innenfor gjerdene i Nygårdsparken, skal beplantes med trær med ca. plassering som vist i illustrasjonsplanen. Disse skal sikres tilfredsstillende vekstforhold, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.

§ 3.4.2 Badeplass (feltet o_BAD)

§ 3.4.2.1 Feltet skal tilrettelegges for universell tilkomst til sjøen.

§ 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 3.5.1 Ferdsele (feltene o_FE1-3)

§ 3.5.1.1 Innenfor feltene tillates det ikke etablert konstruksjoner/anlegg som hindrer fri ferdsel.

§ 3.5.1.2 Unntak for etablering av gangforbindelser opptil og under Gamle Nygårdsbro, jf. #2.

§ 3.5.2 Småbåthavn (feltene SH1-3)

§ 3.5.2.1 Feltene skal ikke inngjerdes/stenges slik at det hindrer allmenn ferdsel langs sjøfronten.

§ 3.5.2.2 I feltet SH3 tillates flytebrygge for småbåter. Flytebryggen skal være tilgjengelig for allmennheten og nyttes til utleiebåter.

§ 3.5.3 Badeområde (feltene VBAD1-2)

§ 3.5.3.1 Områdene skal være tilgjengelige for allmennheten og avgrenses i sjø med badebøyer.

§ 3.5.3.2 Innenfor feltet VBAD2 kan det tillates flytende badeanlegg i form av brygger, sauna m.m.

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

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

§ 4.1.1 Sikringssone - Frisikt H140

§ 4.1.1.1 Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegger/avkjørslers nivå.

§ 4.2 Sone med angitte særlige hensyn

§ 4.2.1 Bevaring kulturmiljø – H570_1 til 4

§ 4.2.1.1 Nygårdsparken (H570_1) skal bevares som et kulturhistorisk parkanlegg.

§ 4.2.1.2 Dokken (H570_2), Kranen (H570_3) og Slippen (H570_4) skal bevares som historiske elementer som viser tidligere virksomhet på Marineholmen.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Sykkeltrasé, #1

§ 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområdet #1 skal det etableres en sammenhengende sykkeltrasé. Traseen skal markeres i gatebelegget, jf. formingsveilederen.

§ 5.2 Gangforbindelse, #2

§ 5.2.1 Innenfor bestemmelsesområdet #2 skal det etableres en gangforbindelse fra Marineholmen og opp på Gamle Nygårdsbro og en gangforbindelse under Gamle Nygårdsbro for fremtidig videreføring langs Store Lungegårdsvann.

§ 5.3 Feltet KBA1, bakkeplan, #3

§ 5.3.1 Bestemmelsesområdet #3, på bakkeplan, utgjør et overdekt uteareal som primært skal nyttes av barnehagen i dennes åpningstid.

§ 5.4 Feltet KBA3c, #4

§ 5.4.1 Innenfor bestemmelsesområdet #4 skal det etableres gjennomgang på bakkeplan med min. to etasjers fri høyde.

§ 5.5 Feltet BB1, #5

§ 5.5.1 Innenfor bestemmelsesområdet #5 skal det etableres gjennomgang på bakkeplan med min. to etasjers fri høyde.

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

§ 6.1 Utbyggingsrekkefølge felt

§ 6.1.1 Feltene BH og BAA (Barnehagen) skal være ferdigstilt, eller sikret ferdigstilt gjennom bindende avtale før ny bebyggelse i øvrige felt kan tas i bruk, unntatt feltene KBA4 og KBA13 som kan ferdigstilles før feltene BH og BAA.

§ 6.1.2 Før feltene KBA6 og 7 kan tas i bruk skal minimum 60 % av boenhetene innenfor planområdet være igangsatt, jf. § 1 første ledd.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk

§ 6.2.1 Generelt

§ 6.2.1.1 Det skal være ferdigstilt adkomst til det aktuelle bygget, parkering i henhold til kravene i planen samt renovasjonsløsning.

§ 6.2.2 Boligbebyggelsen

§ 6.2.2.1 For boligbebyggelsen skal det i tillegg være ferdigstilt uteoppholdsareal i henhold til kravene i planen samt møblert og beplantet i tråd med byggetillatelsen, jf. dog § 3.1.3.10 om midlertidige løsninger.

§ 6.2.3 Barnehagen

§ 6.2.3.1 Før barnehagen kan tas i bruk skal hele barnehagens uteoppholdsareal, herunder feltet BAA, skal være ferdigstilt. Eksisterende trafo skal være flyttet til feltet KBA4 senest 1 år etter at KBA4 er tatt i bruk. Regulert støyskjerm skal være opparbeidet.

§ 6.3 Ferdigstillelse utomhusanlegg og reduksjon i bilparkeringen

§ 6.3.1 Utomhusanleggene skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av planområdet, jf. § 3.1.3.10.

§ 6.3.2 Del av sjøpromenaden, feltene o_GG7 og 16, skal ferdigstilles senest ved ferdigstillelse av det siste av feltene KBA3a-3c og BB1.

§ 6.3.3 Del av sjøpromenaden, feltet o_GG17 skal ferdigstilles senest ved ferdigstillelse av feltet BB2. Småbåthavnen (feltet SH3), samt fjerning av eksisterende småbåthavn, skal ferdigstilles før ferdigstilling av felt KBA6.

§ 6.3.4 Del av sjøpromenaden, feltene o_GG18 og 19 samt gangforbindelsen opp til Gamle Nygårdsbro (#2) og badeområdet (feltet VBAD2), skal ferdigstilles senest ved

ferdigstillelse av feltet BB3. Det er ikke knyttet krav til opparbeiding av en mulig fremtidig gangforbindelse fra Marineholmen under Gamle Nygårdsbro til Store Lungegårdsvann.

- § 6.3.5 Sykkeltraseen, fra Småpudden til Nygårdsgaten, med tilliggende parkareal, gangsystem og parkeringsarealet o_PP2, skal ferdigstilles senest ved ferdigstillelse av feltene KBA6 og 7, dog tillates det en midlertidig løsning over o_GT2 inntil ferdigstillelse av feltet KBA9.
- § 6.3.6 Feltet o_GT2 (adkomsttorget) skal ferdigstilles senest ved ferdigstillelse av det siste av feltene KBA6, 7 og 9.
- § 6.3.7 Eksisterende parkeringsdekning for bil skal reduseres i takt med utbyggingen av planområdet, dog slik at reduksjonen til maksimalt 250 plasser skal være ferdig senest ved ferdigstillelse av det siste av feltene KBA4, 5, 6 og 7.

Dokumenter/deler av dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-rammeplan 22.11.22

Illustrasjonsplan revidert 28.08.23

Formingsveileder datert 04.05.23