

Reguleringsplan, områderegulering med detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Bergen kommune

Berghus, Gnr. 168, Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden

Nasjonal arealplan-ID 4601_1201_61690000

Saksnummer	2022/20436 (tidligere saksnummer 201017014)
Siste revisjonsdato bestemmelser	06.11.2023
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

Definisjoner (uten rettsvirkning)

Neumanntomten er følgende arealformål: BB01-BB05 og KBA02-KBA12 inkludert uteareal (f_UTE01-f_UTE07), vegareal (o_KV03), parkering (o_P), parkeringsgarasje (f_PH), torg (o_TO1 og TO2), gangareal (o_GG01, o_GG03-o_GG06, o_GG29-o_GG33), gatetun (o_GT02 og o_GT03) og badeområde (VBAD).

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Sandviken er et kulturmiljø av nasjonal interesse og planområdet er en del av dette. Hensikten med planen er å legge til rette for et urbant sentrumsområde med gode uteoppholdskvaliteter, forsterke det lokale sentrumet i Sandviken med utgangspunkt i Sandvikstorget og sikre allmenn tilgjengelighet til sjøen. Planen skal sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet på bebyggelse og uteareal. Nye tiltak skal ta stort hensyn til kulturmiljøet. Store deler av planen er en verneplan og legger til rette for vern og forvaltning av svært viktige kulturminner og kulturmiljø.

Tilrettelegging for allmenn tilgang til sjøen skal skje, ved omarbeiding av Kristiansholm, o_FRI01, til et attraktivt friområde, etablering av en kvalitetsrik og mangfoldig strandpromenade langs ny sjølinje samt oppgradere og tydeliggjøre koblingen mellom fjord og fjell.

Det legges videre til rette for en fremtidig situasjon med kraftig redusert trafikkmengde i Sjøgaten. Planen legger opp til prioritering av gående og syklende, både langs med og på tvers av Sjøgaten. Barrierene som Sjøgaten og Sandviksveien utgjør i dag, skal reduseres.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Arealformål

Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varer herunder forretning der vareutvalget i hovedsak er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenter og større planteskoler.

§ 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Alle bygg, byrom, gater og torg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Helhet i bybildet, gode sammenhenger mellom byrommene og kulturmiljø skal vektlegges. Allmenn ferdsel skal prioriteres og tilgang til sjøfronten skal sikres der dette ikke får negative konsekvenser for kulturmiljøet.

§ 2.2.2 For Neumanntomten skal formingsveileder datert 05.09.2023 legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor dette området.

§ 2.2.3 I forbindelse med reetablering og oppgradering av alle gater og byrom innenfor planområdet, skal det foreligge formingsveileder eller tilsvarende dokument. Dette skal legges til grunn ved byggesaksbehandling.

§ 2.3 Sammenhengen mellom bebyggelsen og sjøen

§ 2.3.1 Veinett med smau og forbindelser mellom sjøen, sjøbodene og bebyggelsen skal holdes åpne og tilgjengelige for offentligheten. Der det er mulig skal stengte forbindelser gjenåpnes.

§ 2.3.2 Eksisterende hoper skal ikke overdekkes eller fylles igjen. Ved tiltak som berører eksisterende eller tidligere hoper skal det vurderes å reetablere hopene. Unntak gjelder for # 2 dersom etablering av naust kan anses som nødvendig for å utføre viktige allmennyttige tjenester.

§ 2.4 Terrengbehandling

§ 2.4.1 Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasse seg kulturmiljøet.

§ 2.4.2 Der det tillates utfylling/spunting/peling og/eller andre tiltak i sjø, skal det sikres at massene er rene og at utfyllingen utføres og etableres med mål om tilrettelegging for økt biologisk mangfold, jf. § 2.14.1. Unødvendig utsprenging skal unngås, god massebalanse innenfor planområdet skal vektlegges.

§ 2.5 Vegetasjon

§ 2.5.1 Vegetasjonen skal være slitesterk og fremme det biologiske mangfoldet. Vegetasjon i gårdsrom skal ha stort innslag av nyttevekster (bærbusker o.l.). Verdifull natur gjenbrukes (flytting av trær og stauder, ivaretakelse av toppjord med frøbank). Trær skal være en vesentlig del av ny beplantning og det skal plantes i flere sjikt.

Plantesammensetningen skal gi et variert rotsystem, plantediversiteten skal være minimum 3 arter/m² og flerårige planter skal prioriteres. Jordblandinger skal være torvfrie og det skal legges til rette for kompostering i egnede områder i alle gårdsrom.

§ 2.6 Infrastrukturplan

§ 2.6.1 Infrastrukturplan datert 22.10.2021 skal legges til grunn ved videre detaljprosjektering og fremtidige VA-rammeplaner for områder med krav om detaljregulering.

§ 2.7 **Overvannshåndtering**

- § 2.7.1 Åpne løsninger skal prioriteres. VA-rammeplan for Neumanntomten med gitt uttale 19.11.2021 og infrastrukturplan datert 22.10.2021, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.
- § 2.7.2 Overvannshåndteringen skal i så stor grad som mulig opparbeides som bruksmessige og visuelle elementer som øker opplevelseskvalitetene i byrommene.

§ 2.8 **Grad av utnyttelse, byggehøyder og konstruksjon**

- § 2.8.1 For BB01-BB05, SF02, SF03, KBA01-KBA12 og KBA14 er maksimal tillatt tomteutnyttelse og maksimal byggehøyde gitt i plankartet. Parkeringsanlegg, boder, tekniske rom og eventuelt annet areal under bakken inngår ikke som en del av beregningen av bruksareal.
- § 2.8.2 Lette takoverbygg og konstruksjoner i form av pergola/overbygg til oppholdsplasser, mindre leskur, sykkelboder eller lignende skal ikke medtas i beregningen av bruksareal.
- § 2.8.3 Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.
- § 2.8.4 Planløsning, bærekonstruksjon, plassering av heissjakter og lettvegger skal tilrettelegges for enkel omorganisering av romløsninger samt sammenslåing eller oppsplitting av bruksareal.

§ 2.9 **Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)**

- § 2.9.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt i plankartet. Der byggegrense ikke er vist i plankartet går byggegrensen i formålsgrensen.
- § 2.9.2 Trapper, ramper, murer, rekkverk o.l. i tråd med § 2.3, kan tillates plassert utenfor byggegrensen dersom disse er i tråd med § 2.3.

§ 2.10 **Kantsoner og aktive fasader**

§ 2.10.1 Kantsoner

- § 2.10.1.1 Kantsoner er koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i 1. etasje. Den skal ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av byrommene og i bruken av utearealet i tilknytning til fasaden. For ny bebyggelse på Neumanntomten er prinsippsnitt for de ulike kategorier av kantsoner vist i formingsveileder.

§ 2.10.2 Aktive og åpne fasader

- § 2.10.2.1 Aktive og åpne fasader skal på gateplan ha fasadeutforming med god kontakt mellom aktivitet inne i bygget og gaten utenfor.
- § 2.10.2.2 Aktive og åpne fasader er vist i illustrasjon om ulike fasadeterskler, datert 06.11.2023 og er retningsgivende for Neumanntomten. For områder utenfor Neumanntomten skal endelig plassering av aktive og åpne fasader vurderes i fremtidige detaljplaner og/eller byggesaksbehandling.
- § 2.10.2.2 For ny bebyggelse på Neumanntomten er prinsippsnitt for aktive og åpne fasader vist i formingsveileder. Foliering av vindusflater tillates ikke. Bolig og rene kontorformål uten publikumsrettet funksjon, tillates ikke. Aktuelle funksjoner inkluderer blant annet:
- Forretning
 - Bevertning
 - Kulturinstitusjoner
 - Kunst og håndverk
 - Undervisning
 - Treningscenter
 - Frisør- og/eller hudpleiesalong
 - Fellesfunksjoner, jf. § 4.2.1.8.
- § 2.10.2.2 Ny bebyggelse skal plasseres i formålsgrensen der hvor fasader er definert som aktive fasader, jf. § 2.10.2. Tilbaketrekninger i fasaden kan tillates dersom det tilfører kvaliteter i gaterommet.

§ 2.10.2.3 For ny bebyggelse skal brutto etasjehøyde på gateplan være minst 5 meter mot Sjøgaten (o_KV02) og Sandviksveien (o_KV01) og minst 4 meter mot o_GT03 og o_GG30. For eksisterende bebyggelse skal eventuelle endringer for å oppnå god kontakt med gaten i, hensynta kulturmiljøverdiene. Nye tiltak må ikke få negative konsekvenser for kulturmiljøet.

§ 2.11 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.11.1 Anleggsfase

§ 2.11.1.1 For all ny bebyggelse skal det sikres en utslippsfri bygge- og anleggsfase jf. definisjon Klimanorm Bergen 2023 eller nyere versjon av klimanormen.

§ 2.11.2 Støy

§ 2.11.2.1 Støybestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommuneplan er gjeldende for hele planområdet, inkludert bygge- og anleggsperioden.

§ 2.11.2.2 For bebyggelse innenfor KBA08, KBA11, KBA12 tillates bolig med støy på fasade opp til dB68, jf. § 22.3.1 i KPA2018. Alle boenheter innenfor KBA08, KBA11, KBA12 med fasadestøy på mer enn 65 dB, skal ha planløsning med minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

§ 2.11.2.3 Støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone. Eventuelle balkonger som vender mot støykilde, kan ikke tas med i utregningen av privat uteoppholdsareal. Det tillates ikke innglassede balkonger.

§ 2.11.2.4 Støyrapport/driftsplan med prognose for anleggsstøy skal legges til grunn for avbøtende tiltak i anleggsfasen. Støyrapport/driftsplan skal være i tråd med gjeldende retningslinjer for støy.

§ 2.12 Energikilder og/eller fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

§ 2.12.1 Dersom det er mulig å knytte seg til fjernvarmenettet skal nye tiltak innenfor transformasjonsområdene innenfor Neumann-tomten, SF02, SF03 og KBA01 knyttes til dette. Unntak fra tilknytningsplikten kan gis dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

§ 2.12.2 Nullutslippsløsninger skal vurderes utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og i prosjekter som fritas for tilknytningsplikt.

§ 2.12.3 Alle nye bygg skal produsere egen energi. Mengden egenprodusert energi skal fastsettes i detaljreguleringsplan eller byggesak.

§ 2.13 Tilretteleggelse for rørbasert avfallssystem og/eller annen fremtidsrettet renovasjonsløsning

§ 2.13.1 Ny bebyggelse innenfor planområdet skal knyttes til rørbasert avfallssystem og/eller annen renovasjonsløsning basert på nedkast med underjordiske avfallsbeholdere. Nedkastene skal innpasses i uterommene og ikke virke skjemmende på det arkitektoniske uttrykket.

§ 2.13.2 Bosshåndtering for offentlige areal innenfor planområdet skal knyttes til rørbasert avfallssystem, dersom dette etableres.

§ 2.13.3 Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge renovasjonsteknisk plan.

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

§ 2.14.1 Før tillatelse til tiltak for første byggetrinn innenfor ny utbygging langs hele sjølinjen, skal det utarbeides en naturmangfoldsrapport for planlagte tiltak som redegjør for hensynet til vegetasjon og livet under vann både i anleggsfasen og senere. Rapporten skal være veiledende for hvordan man tilrettelegger på best mulig måte for reetablering og forbedret grunnlag for naturmangfoldet i overgang mellom kaikant og vann samt for livet under vann.

- § 2.1.4.2 Før tillatelse til tiltak skal det gjennomføres en ombrukskartlegging og det skal gjøres en vurdering av ombruk for byggemassen. Bygg som ikke skal brukes, skal tas ned på en måte som gir høyest mulig grad av gjenbruk.

§ 3 Krav om detaljregulering

§ 3.1 Krav om detaljregulering (§12-7 nr. 11)

§ 3.1.1 Felt SF02

- § 3.1.1.1 Før det kan godkjennes tiltak som nevnt i pbl § 20-1 innenfor SF02 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for feltet. Takoppstikk m.m. inngår i maksimal byggehøyde.

§ 3.1.2 Felt KBA01

- § 3.1.2.1 Innenfor KBA01 tillates bolig, kontor, forretning og tjenesteyting.
- § 3.1.2.2 Før det kan godkjennes tiltak som nevnt i pbl § 20-1 innenfor KBA01 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for dette feltet. Unntak gjelder ved tiltak etter bl. § 20-1 for å videreutvikle dagens bruk til sjørelatert verksted/forretning/lager, jf. § 4.1.8.
- § 3.1.2.3 Bebyggelse og anlegg innenfor KBA01 skal ikke svekke kulturmiljøverdiene, men bygge videre på stedes verdi og egenart.
- § 3.1.2.4 Det skal etableres badeplass, torg, høg eller en kombinasjon av disse, vest for verneverdig naust, o_UNB.
- § 3.1.2.5 Innenfor KBA01 skal det sikres en offentlig tilgjengelig kobling mellom sjøen og Sandviksveien i tillegg til en strandpromenade med minimum 10 meter bredde langs med sjøen. I detaljreguleringsplanen skal det vurderes om strandpromenaden delvis kan etableres innenfor SH01.

§ 3.1.3 Dokumentasjonskrav detaljreguleringer

- § 3.1.3.1 I tillegg til gjeldende krav til dokumentasjon ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner i Bergen kommune skal fremtidige detaljreguleringsplaner innenfor planområdet inneholde følgende dokumentasjon:
- Redegjørelse for konsekvenser for omkringliggende kulturmiljø
 - Formingsveileder eller tilsvarende dokument for å sikre at intensjoner og premisser for høy arkitektonisk kvalitet innenfor området
 - Redegjørelse for om parkering kan dekkes innenfor eksisterende parkeringsareal i nærområdet

§ 4 Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Sandvikstorget, grendene, boligområder, sjøboder og annen eksisterende bebyggelse og anlegg (B01-B33, SF01-SF04, T1-T55, ABA01-ABA02, EA01-EA02, UNB, KBA13, B/F/K, B/T1-B/T2, F/K/T, N/T1-N/T2 og K/T1) (§ 12-5 nr. 1))

§ 4.1.1 Bilparkering og sykkelparkering

- § 4.1.1.1 For eksisterende bebyggelse skal parkering håndteres i offentlig gate e.l., i tråd med det til enhver tid gjeldende parkeringsreglementet.
- § 4.1.1.2 Innenfor T1 tillates maksimalt 1 parkeringsplass for bil og 30 parkeringsplasser for sykkel per 10 årsverk. Minimum 15 % av bilparkeringsplassene skal være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.1.2 Boligbebyggelse (B01-B33)

- § 4.1.2.1 Områder satt til boligbebyggelse omfatter eksisterende eneboliger, flermannsboliger og blokkbebyggelse.
- § 4.1.2.2 Innenfor den delen av B04 som har fasade på bakkeplan ut mot Sandviksveien, o_SK, tillates bevertning, kontor, forretning o.l. Foliering av vindusflater tillates ikke, jf.

illustrasjon og § 2.10.2 vedr. aktive og åpne fasader. Fellesareal for boliger i resten av boligkomplekset tillates.

§ 4.1.3 Sentrumsformål (SF01-SF03)

§ 4.1.3.1 Innenfor SF01-SF03 tillates bolig, kontor, forretning, bevertning og tjenesteyting.

§ 4.1.4 Sentrumsformål (SF04)

§ 4.1.4.1 Innenfor SF04 tillates forretning, herunder dagligvarehandel, kontorformål og tjenesteyting.

§ 4.1.4.2 Lokaler på bakkenivå mot Sandvikstorget skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.

§ 4.1.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1-T5)

§ 4.1.5.1 Innenfor T1 tillates undervisningsformål, kulturinstitusjon og/eller kontor. Det tillates etablert maks en ekstra etasje på nordlig del av T1. Fasade ut mot Sandviksveien og Byfjordgangen er vist som aktive fasader, jf. illustrasjon om ulike fasadeterskler, datert 06.11.2023 og § 2.10.

§ 4.1.5.2 Innenfor T2, T3 og T4 tillates kulturinstitusjoner, bevertning, verksteder og kontor.

§ 4.1.5.3 Innenfor T5 tillates offentlig tjenesteyting i form av brann- og redningsrelatert aktivitet.

§ 4.1.6 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA01-ABA03)

§ 4.1.6.1 o_ABA01 og o_ABA02 tillates brukt som forsamlingslokaler. Byggene og skal i så stor grad som mulig være tilgjengelig for allmennheten og bygge opp under aktivitet i nærmiljøet.

§ 4.1.7 Naust (UNB)

§ 4.1.7.1 Naust, o_UNB er verneverdig naust og skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. Det skal tas stort hensyn til kulturminneverdiene knyttet til naustet ved transformasjon av omkringliggende bebyggelse, jf. §§ 4.1.8.2 og 5.2.

§ 4.1.8 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA01)

§ 4.1.8.1 Innenfor KBA01 tillates bolig, håndverks- og verkstedsvirksomhet, kontor, forretning og annen tjenesteyting. Ved transformasjon og/eller bruksendring skal det utarbeides detaljreguleringsplan, jf. § 3.1.2.

§ 4.1.8.2 Nybygg skal tilpasses verneverdig sjøbod og naust innenfor o_UNB. Hensyn til kulturmiljø og kulturminner går foran hensyn til utnyttelse. Ny bebyggelse skal som hovedprinsipp ha saltak i samme retning som sjøboden.

§ 4.1.8.3 Innenfor KBA01 tillates mindre tiltak for å gi anledning til å videreføre dagens bruk av arealet til sjørelatert verksted/forretning/lager, uten krav om detaljregulering og opparbeiding av gangveg/sjøpromenade.

§ 4.1.9 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K)

§ 4.1.9.1 Innenfor B/F/K tillates videreføring av eksisterende areal for bolig, kontor og forretning. Ved bruksendring innenfor B/F/K skal lokaler på bakkenivå mot Sandvikstorget benyttes til publikumsrettet virksomhet.

§ 4.1.10 Bolig/tjenesteyting (B/T01 og B/T02)

§ 4.1.10.1 Innenfor B/T01 og B/T02 tillates videreføring av eksisterende areal for bolig, kontor, forretning, overnattingsvirksomhet, bevertning og/eller annen tjenesteyting. Mindre håndverks- og lagervirksomhet kan tillates.

§ 4.1.11 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

§ 4.1.11.1 Innenfor F/K/T tillates forretning, kontor og tjenesteyting. Mindre håndverks- og lagervirksomhet kan tillates.

§ 4.1.12 Næring/tjenesteyting (N/T1 og N/T2)

§ 4.1.12.1 Innenfor N/T1 og N/T2 tillates forretning, kontor, overnattingsvirksomhet, bevertning og/eller annen tjenesteyting. Mindre håndverks- og lagervirksomhet kan tillates.

§ 4.1.13 Kontor/tjenesteyting (K/T1 og K/T2)

§ 4.1.13.1 Innenfor K/T01 og K/T2 tillates kontor og/eller annen tjenesteyting. Mindre håndverks- og lagervirksomhet kan tillates.

§ 4.2 Ny bebyggelse og anlegg (Neumann-tomten)

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser

§ 4.2.1.1 Byggehøyder, takform og konstruksjon

4.2.1.1.a Maksimal byggehøyde (BH) er angitt i plankartet. Angitt maksimal byggehøyde tilsvarer maksimal mønehøyde. For bebyggelse med flate tak er maksimal byggehøyde maksimal gesimshøyde. Krav om variasjon i byggehøyder fremgår av formingsveileder datert 05.09.2023.

4.2.1.1.b Byggehøyde skal vurderes i forhold til byromsbredde. Gjennomsnittlig byggehøyde skal ikke overstige 90 % av byromsbredden.

4.2.1.1.c Det skal være overvekt av saltak og fasetterte tak i prosjektet totalt sett. Det tillates ikke flate tak mot kulturmiljø i sør og sørøst. Formingsveileder datert 05.09.2023 er retningsgivende for fordeling og prinsipp for plassering av ulike takformer.

4.2.1.1.d Takflatene skal i størst mulig grad fremstå som hele flater, men inngrep som ark, takoppsett kan tillates, jf. Formingsveilederen. Det tillates ikke takterrasser på bebyggelse med saltak eller fasettert tak.

4.2.1.1.e Regulert høyde (RpRegulertHøyde) kan forskyves maksimalt 1 meter dersom det vises til konkrete konstruksjonsbehov eller andre viktige kvaliteter i bygget. Eventuell endring skal ikke forringe siktlinje fra offentlige areal vesentlig, jf. oversikt over viktige siktlinjer i kapittel 5.3.4 i planbeskrivelsen, datert 06.11.2023.

4.2.1.1.f For bygg med flate tak kan nødvendige takoppstikk overstige angitt maksimal byggehøyde med følgende høyder over takflate:

- Heis- og trappehus og utgang til eventuell takterrasse: Maksimalt 3,9 meter
- Tekniske installasjoner: Maksimalt 3,2 meter
- Pergola o.l.: Maksimalt 2,5 meter

4.2.1.1.g Takoppstikk skal ikke utgjøre mer enn 25 % av takflaten. Alle installasjoner på tak, inkludert rekkverk skal trekkes minst 1,5 meter inn fra gesims. Unntak kan gis for heis og trappehus.

4.2.1.1.h På saltak eller fasettert tak skal større tekniske installasjoner, heis- og trappehus o.l. i sin helhet innpasses i utformingen av taket. Det tillates solceller.

4.2.1.1.i Alle flate tak som ikke har takterrasse skal etableres som grønne tak og/eller med solcelleanlegg. Grønne tak skal etableres med vekster som styrker biomangfoldet. For flate tak med takterrasse skal det legges til rette for opphold, vegetasjon og muligheter for dyrkning.

4.2.1.1.k Bebyggelsen skal ha bærende konstruksjoner av tre eller materialer, med tilsvarende eller lavere karbonfotavtrykk.

4.2.1.1.l Betong skal ha lavkarbonklasse B.

4.2.1.1.l Minimum 10 % av materialene (målt i vekt) skal være ombrukte materialer.

§ 4.2.1.2 Etasjehøyder

4.2.1.2.a Alle boliger skal ha minimum brutto etasjehøyde 2,9 meter. Dette gjelder ikke for boliger på øverste plan med skrått tak.

§ 4.2.1.3 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

4.2.1.3.a Balkonger kan tillates å krage ut over byggegrensen som vist i formingsveileder datert 05.09.2023.

- 4.2.1.3.b Utkragede balkonger skal ikke være til hinder for nødvendig vedlikeholds- og utrykningskjøretøy.
- § 4.2.1.4 **Nettstasjoner**
- 4.2.1.4.a Fasader på nye nettstasjoner skal innpasses i bygningsmassen eller i uterom og ikke virke skjemmende på det arkitektoniske uttrykket.
- § 4.2.1.5 **Estetisk utforming**
- 4.2.1.5.a Formingsveileder datert 05.09.2023 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor området.
- 4.2.1.5.b Nybygg skal tilpasse seg materialbruk i omgivelsene og fortrinnsvis bruke materialpaletten i omkringliggende kulturmiljø. Integrert solcelle tillates i både fasade og på tak.
- § 4.2.1.6 **Renovasjon**
- 4.2.1.6.a Området skal tilrettelegges for tilknytning til fremtidig bossnett-terminal eller offentlig renovasjonsløsning.
- 4.2.1.6.b Det tillates midlertidige løsninger dersom området bygges ut før en permanent bossnettløsning er på plass, jf. § 2.13.
- 4.2.1.6.c Midlertidig løsning skal etableres på en slik måte at renovasjonskjøretøyet kan benytte seg av o_KV03 for både inn- og utkjøring av Neumanntomten, jf. løsning vist i figur 8 i Notat midlertidig og permanent renovasjonsløsning, datert 20.10.2022.
- 4.2.1.6.d For midlertidige renovasjonsløsninger er det ikke krav om nedgravde løsninger og det tillates at avstand til renovasjonspunkt er større enn preakseptert avstand, jf. TEK17.
- 4.2.1.6.e Det tillates ikke midlertidige eller permanente renovasjonsløsninger som medfører oppstilling og kraning med tungt renovasjonskjøretøy innenfor o_FRI01, o_GT03, særlig del av o_GG30, o_GG06 eller o_TO3.
- § 4.2.1.7 **Uteoppholdsareal og lekeplasser**
- 4.2.1.7.a Hele Neumanntomten skal ses i sammenheng ved utregning av krav til uteoppholdsareal. Utbygging kan skje etappevis. I ulike byggefaser kan uteoppholdsareal løses midlertidig ved hjelp av areal regulert til andre formål. Tilstrekkelig areal og trafiksikker tilkomst mellom boliger og uteoppholdsareal skal til enhver tid opprettholdes. Dokumentasjon om hvordan dette løses, skal følge søknad om rammetillatelse, jf. § 4.2.1.11.d.
- 4.2.1.7.b Det skal opparbeides minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for boenheter innenfor BB01-BB05 og KBA02-KBA04 og minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for boenheter innenfor KBA05-KBA12.
- 4.2.1.7.c Maks 20 % av uteoppholdsarealet kan dekkes på takterrasse/balkong. Minimum 50 % av de totale uteoppholdsarealene skal ligge innenfor gårdsrommene (UTE01-07). Inntil 50 % av uteoppholdsarealene kan være felles eller offentlig lekeplass, gatetun, torg, park, grøntareal innenfor en gangavstand på 100 meter.
- 4.2.1.7.d Minimum 70 % av boenhetene skal ha private uteoppholdsareal, herunder alle leiligheter i § 4.2.2.1.h, 2. punkt (familieleiligheter).
- § 4.2.1.8 **Areal til deling og fellesaktiviteter**
- 4.2.1.8.a For hver bolig innenfor Neumanntomten skal det settes av minst 1 m² til innendørs fellesareal for beboerne. Fellesarealene skal kunne brukes til felles aktiviteter, private arrangement, overnattingsfasiliteter for gjester o.l. og kan inneholde møterom, arbeids-/kontorfellesskap, verksted, treningsrom, felleskjøkken, fellesvaskeri o.l.
- 4.2.1.8.b Sambruk mellom fellesareal for beboere og andre arealformål kan tillates. Disse arealene kan da tas med i beregningen av fellesareal, jf. § 4.2.1.8.a.

- 4.2.1.8.c Det skal etableres minst 2 gjestehybler til disposisjon for boligbebyggelsen innenfor Neumanntomten. Gjestehybler unntas fra kravene til minstestørrelse og prosentvis fordeling av leilighetsstørrelser samt uteareal og parkering. Gjesteleilighet kan inngå som en del av annet innendørs fellesareal, jf. § 4.2.1.8.a.
- 4.2.1.8.d Innendørs fellesareal kan tillates ut mot fasader med krav om å være aktive, jf. § 2.10.2.
- § 4.2.1.9 **Bilparkering og sykkelparkering**
- 4.2.1.9.a Alle parkeringsplasser for bil skal plasseres i parkeringsanlegg, med unntak av deler av førsteetasje innenfor KBA11 og korttidsparkering innenfor felt o_P. Parkeringsplasser innenfor o_P skal ikke tas med i beregningen av parkeringsdekning.
- 4.2.1.9.b Parkering innenfor KBA11 skal ha tilkomst for gående fra o_GG04 og o_GG05.
- 4.2.1.9.c Parkering under bakken innenfor f_PH skal ha tilkomst for gående fra heis/trappehus i KBA10.
- 4.2.1.9.d Utbygging kan skje etappevis. I ulike byggefaser kan parkering midlertidig skje på bakkeplan. Tilstrekkelig areal og trafiksikker atkomst fra etablerte boliger til Sjøgaten og til parkeringsplassene skal til enhver tid opprettholdes og dokumentasjon om hvordan dette løses skal følge søknad om rammetillatelse, jf. § 4.2.1.11.d.
- 4.2.1.9.e Følgende parkeringsdekning legges til grunn for sykkel og bil:

Bruk/formål	Beregningsgrunnlag	Sykkel (min)	Bil (maks eller min -maks)
Bolig	100 m ² BRA	2,5	0,2 – 0,4 *
Forretning, handel, service	1000 m ² BRA	12	5 *
Kontor	1000 m ² BRA	12	3*
Restaurant/pub/kafé	1000 m ² BRA	6	1,5*
Barnehage	Per 10 barn	4**	1,5*

* Av parkerings-dekningen skal 30 % være reservert for delebil-løsninger. En delebil skal regnes som 12 vanlige bilparkeringsplasser. 30 % skal derfor trekkes fra totaltallet og så skal delebiltallet deles på 12 og legges til for å få det totale antall bilparkeringsplasser (inkludert delebilplassene).

Regneksempel: 30 000 m² bolig med 0,2 i parkeringsdekning gir 60 parkeringsplasser. 30 % av 60 er 18 p-plasser. Kravet til delebilplasser blir 18/12=1,5, som rundes av til 2 parkeringsplasser. Totalt antall bilparkeringsplasser blir maks (60-18+2) = 44 plasser.

** Deler av kravet skal sikre parkeringsareal for sykkelvogner, som skal kunne oppbevares under tak.

- 4.2.1.9.f Minimum 15 % av kravet til antall parkeringsplasser før fratrekk til delebil-løsninger, skal være utformet og reservert for personer med nedsatt funksjonsevne.
- 4.2.1.9.g Minimum 15 stk. allment tilgjengelige parkeringsplasser skal reserveres til delebil-løsninger. Minst 7 av disse skal plasseres i garasjeareal på bakkeplan for bedre tilgjengelighet.
- 4.2.1.9.h Alle innendørs bilparkeringsplasser skal tilrettelegges for el-billading.
- 4.2.1.9.i Det tillates at 1 sykkelplass per enhet kan etableres i sportsbod. Dersom sykkelplass inngår i bod, skal bodareal økes med min 1,5 m² per boenhet.
- 4.2.1.9.j Minst 75 % av sykkelparkering for bolig, jf. § 4.1.2.9.e, skal være særlig tyverisikker ved at den er plassert bak låsbar dør og i ly for nedbør og vind. Deler av disse kan plasseres i parkeringskjeller, f_PH. Resterende krav kan løses med enklere utendørs sykkelstativ til korttidsparkering besøkende/gjester.
- 4.2.1.9.k Minst 60 % av sykkelparkeringsplassene, jf. § 4.1.2.9.e, skal plasseres på bakkeplan, enten som en del av bebyggelsens førsteetasje, inkludert areal for parkering innenfor KBA11 og KBA12, som frittstående sykkelskur eller som enklere utendørs sykkelstativ.

Sykkelparkeringen på bakkeplan skal gis gode arkitektoniske kvaliteter og fremstå som en integrert del av uteoppholdsareal, lekeareal og/eller bebyggelse.

- 4.2.1.9.l Sykkelparkering kan løses for hvert enkelt byggetrinn eller i et større anlegg felles for flere av byggetrinnene.
- 4.2.1.9.m Minimum 5 % av det totale kravet for sykkelparkeringsplasser skal tilrettelegges som ekstra store sykkelparkeringsplasser. Disse skal være store nok til sykkelvogner og ulike former for lastesykler.

§ 4.2.1.10 Midlertidig bruk

- 4.2.1.10.a Innenfor Neumann-tomten og o_FRI01 kan det tillates en utvidelse av midlertidighetsvilkåret for tiltak jf. pbl. §20-1 første ledd bokstav j eller etter pbl. §20-2 bokstav c.

Krav til dokumentasjon ved utvidelse av midlertidighetsvilkåret:

- Tilgjengelighet for allmennheten og at tiltak tilfører området oppholdskvaliteter og grunnlag for aktivitet
- Eventuelle midlertidige mindre bygninger, konstruksjoner eller anlegg har sammenheng med fremtidige regulerte tiltak
- Beskrivelse av kvaliteter i midlertidig situasjon
- Beskrivelse av overgangen fra midlertidige til permanent situasjon
- Fremdriftsplan for gjennomføring av utbyggingstrinn
- Kontinuerlig bruk av anleggsbrakkene i anleggsperioden

§ 4.2.1.11 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12) Sammen med rammesøknad:

- 4.2.1.11.a Arkitektonisk redegjørelse for hvordan ny bebyggelse og uterom oppfyller intensjonene beskrevet i formingsveileder, illustrasjonsplan og va-rammeplan. Det skal blant annet innsendes følgende:

- Utomhusplaner, jf. § 4.2.1.11.b
- Material- og fargepalett for ny bebyggelse
- Takplan som viser disponering av takflater på nybygg
- Målsatte snitt som viser utforming av kantsonen mellom ny bebyggelse og offentlige byrom/gater og felles uteoppholdsareal, jf. § 2.10.
- Plan/snitt/illustrasjoner av inngangspartier
- Perspektiver og 3D-illustrasjoner

Andre grep enn de som er vist i formingsveilederen datert 05.09.2022 kan godkjennes i byggesaksbehandlingen dersom det vurderes at disse i minst like stor grad oppfyller intensjonen i veilederen.

- 4.2.1.11.b Utomhusplan skal omfatte det aktuelle byggetrinn som omsøkes. Utomhusplanen skal samtidig vise hvordan byggetrinn vil inngå som en del av en helhet. Følgende skal fremkomme av utomhusplanen:

- Utforming av felles gårdsrom og offentlige byrom/gater med fast møblering, belysning og leke- og aktivitetstilbud
- Eventuell støyskjerming
- Plassering av nedkast til bossnett og/eller renovasjonspunkt
- Terrengebearbeiding med kotefastsettelse og stigningsforhold
- Forstøtningsmurer påført kotehøyde
- Vegetasjon, trær og beplantning
- Materialbruk bygulv
- Løsninger for åpen overvannshåndtering

- Kjøresone for utrykningskjøretøy og varelevering med egnet dekke og sporingskurver
 - Plassering av nødvendige nettstasjon(er)
- 4.2.1.11.c Utomhusplanen skal følges av en skriftlig beskrivelse som omhandler materialkvalitet, fargevalg, type vegetasjon, trær og beplantning, inkludert bærelag/jordsmonn over garasjeanlegg eller annet dekke.
- 4.2.1.11.d For de ulike byggetrinn skal det dokumenteres hvordan uteoppholdsareal, bil- og sykkelparkering samt kvalitet og sikkerhet for disse, løses i midlertidig situasjon, jf. §§ 4.2.1.9.d og 4.2.1.7.a.
- 4.2.1.11.e For de ulike byggetrinn skal det dokumenteres trygg, allmenn tilgang til en så stor del av o_FRI01 som mulig. Det tillates at tilgang til FRI01 stenges i kortere perioder, dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for utbygging av Neumanntomten.
- 4.2.1.11.f Det skal utarbeides:
- Sol- og skyggestudie som viser innfrielse av krav til sol på nødvendig uteoppholdsareal
 - Plan for utforming av offentlige arealer skal godkjennes av kommunens etater med ansvar for byrom, parker og samferdsel
 - Plan for overvannshåndtering og flomsikringstiltak i tråd med infrastrukturplan datert 22.10.2021
 - Renovasjonsteknisk plan (RTP) med tilhørende uttalelse fra BIR, jf. § 2.13.3
 - Oversikt over areal som er satt av til innendørs fellesareal for beboere, jf. § 4.2.1.8
 - Støyberegninger for ny bebyggelse for å sikre at gjeldende grenseverdier tilfredsstilles
 - Redegjørelse for håndtering av anleggsstøy innenfor hvert byggetrinn, inkludert kommunikasjons- og informasjonsplan opp mot naboer samt plan for avbøtende tiltak
- 4.2.1.11.g Dokumentasjon på at fremtidig eierskap, forvaltning og drift på alle offentlige arealer er avklart
- 4.2.1.11.h Dokumentasjon/redegjørelse for hvordan tiltaket legger til rette for en forbedring av det biologiske mangfoldet i utbyggingsområdet. Dokumentasjonen skal inkludere snitt som viser overgangen mellom land og vann. Redegjørelsen skal ta utgangspunkt i økologirapport datert 01.07.2021.
- 4.2.1.11.i Dokumentasjon for hvordan prosjektet følger opp klimagassberegning gjennomført ifm. planprosessen. Dokumentasjonen skal inneholde en redegjørelse for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp.
- 4.2.1.11.j For boligbebyggelse må det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.
- [Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse:](#)
- 4.2.1.11.k Sammen med søknad om igangsettelsestillatelse for byggetiltak skal det sendes inn:
- Plan for trafikkavvikling og sikring av området i bygge- og anleggsfasen. Planen skal blant annet redegjøre for mobilitet for gående- og syklende i anleggsfasen
 - Tiltaksplan for å hindre forurensning til sjø i anleggsfasen
 - Tiltaksplan for raskest mulig reetablering av marint liv på sjøbunnen, men utgangspunkt i enhver tids gjeldende retningslinje og veiledere for urbane sjøområder. Tiltaksplanen skal legges til grunn for gjennomføring av utfyllingen med steinmasser
 - Plan for håndtering av støy og støv i anleggsfasen
 - Vegteknisk plan godkjent av rette veimyndighet. Detaljerte tekniske planer for veg, inkludert veglys og skiltplan skal godkjennes for nye vegområder, og ved endringer på eksisterende vegområder

- Uttalelser fra Bergen Vann, jf. Uttale til VA-rammeplan:
 - Krav om opparbeiding av hovedledninger
 - Forhåndsuttalelse for privat VA-anlegg

§ 4.2.2 Arealformål

§ 4.2.2.1 Neumann-tomten (BB01-BB05 og KBA02-KBA12)

- 4.2.2.1.a Innenfor felt BB01 – BB05 tillates boligbebyggelse med tilhørende fellesfunksjoner.
- 4.2.2.1.b Innenfor KBA02-KBA09 og KBA11 tillates boligbebyggelse, forretning, bevertning og publikumsrettet tjenesteyting med tilhørende fellesfunksjoner.
- 4.2.2.1.c Innenfor KBA10 og KBA12 tillates boligbebyggelse, barnehage, kontor, forretning, bevertning og tjenesteyting og med tilhørende fellesfunksjoner. Det tillates etablert barnehage innenfor en kombinasjon av KBA12 og KBA10 eller innenfor KBA10 alene.
- 4.2.2.1.d Parkering tillates kun innenfor deler av KBA11, jf. § 2.10.2 og 4.2.2.8.a, og østlig del av KBA12.
- 4.2.2.1.e Dagligvareforretning tillates kun i første etasje innenfor deler av KBA07, KBA08 og KBA09.
- 4.2.2.1.f Innenfor felt KBA07 og KBA08 skal dagligvareforretning ikke ha fasade mot tilgrensende byrom. Unntak er areal til inngangsparti og del av dagligvare som tilsvarer aktiv fasade, jf. § 2.10.2.
- 4.2.2.1.g Lokaler for forretning, bevertning, tjenesteyting, på bakkeplan ut mot Sjøgaten skal som hovedregel ha en minste netto dybde på 5 meter.
- 4.2.2.1.h Følgende krav gjelder for alle boliger innenfor Neumann-tomten (BB01-BB05 og KBA02-KBA12):
- For boenheter og privat uteoppholdsareal innenfor BB01 og KBA05 skal gulvnivå over gateplan mot gater, promenader og byrom være minimum 0,7 meter. For alle andre boenheter og privat uteoppholdsareal, skal gulvnivå over gateplan mot gater, promenader og byrom være minimum 0,5 meter. Krav om høydeforskjell gjelder ikke ut mot uteoppholdsareal (UTE).
 - Minimum 10 % av alle boenheter innenfor Neumann-tomten skal både være over 80 m² og ha direkte tilgang til uteareal på bakken (familieleiligheter). I tillegg skal disse enhetene ha følgende kvaliteter:
 - Planløsning som gir mulighet for minst 3 soverom
 - Minimum 5 m² sportsbod
 - Vaskerom eller annet ekstrarom
- 4.2.2.1.i Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA pluss bodareal.
- 4.2.2.1.j Krav om boligsammensetning, jf. § i KPA2018 § 9.1, gjelder for BB01-BB05 og KBA02-KBA04. For felt hvor hele eller deler av bebyggelsen utvikles som mindre enheter med større grad av fellesfunksjoner, kan disse unntas fra krav om leilighetssammensetning og utgå fra det samlede kravet om leilighetssammensetning.
- 4.2.2.1.k For feltene BB01, BB04, BB05, KBA03, KBA04, KBA05, KBA07, KBA08 og KBA09 skal det enten etableres hovedinngang fra tiliggende byrom og sekundærinngang fra gårdsrom (UTE eller bestemmelsesområde # 5) eller gjennomgående inngangsparti.
- 4.2.2.1.l Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen jf. § 2.10.1 og følge prinsipper for utforming angitt i formingsveileder datert 05.09.2023. Der bebyggelse plasseres tilbaketrasket fra byggegrensen, skal angitt formål utenfor boligformålet følge etter bebyggelsen med tilhørende kantsoner. For felt o_GT02, o_TO02, o_GG01 og f_UTE01-f_UT06 tillates opparbeidelse av det aktuelle formålet innenfor boligformål der byggegrense er tilbaketrasket.

§ 4.2.2.2 KBA02 og KBA03

4.2.2.2.a Deler av 1. etasje innenfor både KBA02 og KBA03 skal etableres med utadrettet virksomhet eller fellesfunksjoner. For KBA02 skal lokalet ha fasade mot o_TO1. Størrelsen på lokalene skal minimum være 100 m².

§ 4.2.2.3 KBA04

4.2.2.3.a Minimum 100 m² av 1. etasje innenfor KBA04 skal etableres med utadrettet virksomhet eller fellesfunksjoner mot o_TO02.

§ 4.2.2.4 KBA06

4.2.2.4.a For bebyggelse innenfor KBA06 skal 1. etasje mot o_GT03 etableres som en aktiv fasade, jf. § 2.10.2. Det tillates boligformål i 1. etasje, dersom boligdelen utgjør en mindre del av etasjen og planløsning gjør det mulig å oppnå kravet om aktive fasader.

4.2.2.4.b Minst ett bygg innenfor KBA06 skal ha møne 90 grader mot nabobygg.

§ 4.2.2.5 KBA08

4.2.2.5.a Sørligste del av bebyggelsen innenfor KBA08 skal være inntrukket fra fortau, o_FO02, med minst 2 meter og ha møne 90 grader på nabobygg i nord.

§ 4.2.2.6 KBA09

4.2.2.6.a Innenfor felt KBA09 tillates varemottak mot o_GT04. Ingen form for utendørs lagging tillates. Bolig tillates ikke i 1. etasje ut mot o_GG05.

4.2.2.6.b Det skal etableres inngangsparti for bolig samt et fellesareal i første etasje mot o_GG05.

§ 4.2.2.7 KBA10

4.2.2.7.a For nordlig del av KBA10 tillates flatt tak. For å sikre siktlinje mot sjø, skal fasade mot KBA09 skråstilles. Fra og med 3. etasje skal hver etasje reduseres med 10 % av den underliggende etasjes BRA.

§ 4.2.2.8 KBA11

4.2.2.8.a Fasade mot Sjøgaten er aktiv fasade, jf. § 2.10.2 og det tillates ikke parkering mot gaten. Lokaler for forretning, bevertning, tjenesteyting, på bakkeplan ut mot Sjøgaten skal i hovedsak ha en minste netto dybde på 5 meter.

4.2.2.8.b Sørligste bygg innenfor KBA11 skal være inntrukket fra fortau, o_FO02, med minst 2 meter og ha møne 90 grader på nabobygg i nord.

§ 4.2.2.9 KBA12

4.2.2.9.a For KBA12 tillates utkraging ut over o_GG04 med maksimalt 2 meter. Det skal være 4,5 meter fri høyde under utkraging.

§ 4.2.2.10 Felles uteoppholdsareal for boliger (UTE)

4.2.2.10.a I de delene av uteoppholdsarealet (f_UTE01- f_UTE03, f_UTE05-f_UTE07 og bestemmelsesområde # 5) som grenser mot boligbebyggelse kan det etableres private for- og bakhager/markterrasser. Inngjerding av private terrasser/uteplasser ut over skillevegger mellom terrasser, tillates ikke.

4.2.2.10.b Felles uteoppholdsareal for boliger (f_UTE01-f_UTE07 og bestemmelsesområde # 4 og # 5) skal ha følgende kvaliteter:

- Utformes i tråd med illustrasjonsplan og formingsveileder
- Minst 60 % av arealet skal beplantes med vegetasjonsdekke: plen, busker/stauder, mindre trær m.m. Overflater skal i størst mulig grad være permeable for å sikre god overvannshåndtering
- Vekstlag på dekke skal ha gjennomsnittlig minimum dybde på 0,6 meter
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone, 55 dB for vegstøy

- Minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn. For barnehagens uteoppholdsareal f_UTE04 og bestemmelsesområde # 4 kan Kristiansholm o_FRI01 regnes inn.
 - Forbindelser som tillater fri ferdsel mellom felles uteoppholdsareal og offentlig byrom. Gjelder ikke for barnehagens uteoppholdsareal.
- 4.2.2.10.c Arealene skal etableres slik at de inviterer til opphold, lek, aktivitet og samhandling for alle beboere, men samtidig gi rom for å skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper. Det skal opparbeides gode og tydelige overganger mellom uteoppholdsarealene og de offentlige arealene og mellom felles- og privat uteoppholdsareal.
- 4.2.2.10.e Lette takoverbygg som for eksempel pergola, mindre leskur, sykkelskur eller lignende, samt bossnedkast tillates oppført innenfor f_UTE01-f_UTE03 og f_UTE05-f_UTE07. Disse skal etableres slik at de inngår som en integrert del av felles uteareal og skal ikke beregnes inn m² BRA. Nødvendige nettstasjoner skal plasseres innenfor f_UTE01, f_UTE03, f_UTE05 og/eller f_UTE06, eller integreres i bebyggelsen, jf. 4.2.1.4.a. Plassering av lette takoverbygg skal ses i sammenheng med skyggevirkning og naturlige gangsoner.
- § 4.2.2.11 Felles for f_UTE02, f_UTE03, f_UTE06 og f_UTE07
- 4.2.2.11.a Dersom det etableres utadrettet virksomhet innenfor de delene av felt KBA03, KBA04, KBA05 og KBA06 som grenser mot f_UTE02 og f_UTE07 tillates det tilrettelegging for uteservering eller annen bruk tilknyttet virksomheten innenfor disse arealene.
- 4.2.2.11.b Dersom f_UTE02 og f_UTE07 benyttes som areal i forbindelse med utadrettet virksomhet eller fellesfunksjoner gjelder følgende:
- Kulepunkt 1-3 i § 4.2.2.10.b utgår for disse to arealene
 - Det skal redegjøres for hvordan overgangen mellom publikumsrettet bruk og boligens uteoppholdsareal innenfor henholdsvis f_UTE03 og f_UTE06 utformes
 - Krav til størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal for boligene går foran næringsvirksomheter e.l. sine behov
 - Tilkomst fra gårdsrom mot strandpromenade i vest skal ikke stenges
- § 4.2.2.12 f_UTE01
- 4.2.2.12.a Innenfor f_UTE01 skal det etableres en sammenhengende gangforbindelse nord/sør som forbinder o_GG01 og o_GT02.
- § 4.2.2.13 f_UTE04
- 4.2.2.13.a f_UTE04 og bestemmelsesområde # 4 skal fremstå som et samlet uteoppholdsareal og kan medregnes i MUA-regnskapet for hele Neumann-tomten. Arealet skal trappes ned mot vest og overgangen mot o_GT02 skal ha god kvalitet. Dersom det etableres barnehage, jf. § 4.2.2.1.c, skal f_UTE04 være tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstid.
- 4.2.2.13.b f_UTE04 sammen med bestemmelsesområde # 4, jf. § 6.1.4, utgjør deler av eventuell fremtidig barnehages uteoppholdsareal. Det skal etableres minst 15 m² uteoppholdsareal av høy kvalitet per barn innenfor f_UTE04 og bestemmelsesområde # 4. I tillegg skal minimum 9 m² uteoppholdsareal per barn avsettes innenfor o_FRI01, jf. §§ 4.2.2.10.b og 4.4.1.6.
- 4.2.2.13.c Overgangen mellom o_GG05 og uteoppholdsareal innenfor f_UTE04 skal etableres uten bruk av støttemurer e.l. som er høyere enn 1 meter. Der det er nødvendig med støttemur skal disse integreres i møblering og beplantning. Planlagt terreng på dekke innenfor f_UTE04 skal etableres på en måte som fremstår naturlig.
- 4.2.2.13.d Det skal være en høydeforskjell på minst 0,7 meter mellom uteoppholdsarealet (f_UTE04 og bestemmelsesområde # 4) og det private uteoppholdsarealet innenfor KBA11.

§ 4.2.2.14 f_UTE05

4.2.2.14.a f_UTE05 og bestemmelsesområde # 5, jf. § 6.1.4.2, skal fremstå som et samlet uteoppholdsareal og skal trappes ned mot vest og ha en naturlig overgang mot o_GG30.

§ 4.2.2.15 Eierforhold

§ 4.2.2.15.a f_UTE01-f_UT07 og f_PH er felles for all bebyggelse innenfor Neumannstomten, jf. definisjon i disse bestemmelsene.

§ 4.3 Ny bebyggelse Sandviksboder 14

§ 4.3.1 Innenfor KBA14 tillates boligbebyggelse, forretning, bevertning og publikumsrettet tjenesteyting med tilhørende fellesfunksjoner. Del av Sandviksbodene 14 skal rives (del av gnr. 168 bnr. 332 og hele gnr. 168 bnr. 333). Denne delen er markert med juridisk linje Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215) i plankartet. Det må utvises særlig aktsomhet overfor, Sandviksboder 12-24, samt mulige eldre strukturer i grunnen under bygg som rives.

§ 4.3.2 Maksimal byggehøyde er gitt i plankart, men minimum 2/3 av bygningsvolumet skal ha maksimal byggehøyde lik eller lavere enn N/T1. Bebyggelsen skal fremstå som flere bygningsvolum og skal trappes ned mot o_GT05.

§ 4.3.3 Bebyggelsens gulvhøyde i førsteetasje skal ligge på samme høyde som gategulvet mot Sjøgaten.

§ 4.3.4 Ny bebyggelse kan bygges sammen med sjøboden bak ved hjelp av en mindre konstruksjon, som f.eks. en bro mellom byggene. Dette tillates bare dersom det kan dokumenteres at dette gir en bedre tilkomstsituasjon og utvidet bruk for sjøboden. En slik kobling skal løses på en arkitektonisk god måte og fri ferdsel mellom byggene på gateplan skal sikres.

§ 4.3.5 Nybygg skal tilpasse seg materialbruk i omgivelsene og fortrinnsvis bruke materialpaletten i omkringliggende kulturmiljø.

§ 4.3.6 Ny bebyggelse skal ha saltak med tilsvarende takvinkel som omkringliggende sjøboder. Tak skal være i rødt tegl. Alternativt kan rød båndtekning eller rød integrert solcelle tillates. Taktekking skal ikke svekke kulturmiljøet.

§ 4.3.7 Det tillates ikke parkering knyttet til aktiviteten innenfor KBA14.

§ 4.3.8 Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50 % av arealet skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. o_FRI01 og o_GT05 kan medregnes, dersom kvalitetskrav oppnås.

§ 4.3.9 Det tillates ikke utkragede balkonger. Eventuell takterrasse skal maksimalt utgjøre 10 % av bebyggelsens takflate og skal ikke være synlig fra tiliggende byrom.

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

§ 4.4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.4.1.1 Samferdselsarealene skal ha en form, kvalitet og materialbruk som er forankret i byrommenes historiske særtrekk.

4.4.4.2 Der Sjøgaten går gjennom Sandvikstorget, se illustrasjonsplan datert 06.11.2023, skal materialbruken på arealformålene kjørefelt, sykkel felt og fortau tilpasses og utformes visuelt og funksjonelt som et enhetlig byrom. Det skal benyttes dekker av høy materialkvalitet som bygger opp under det svært viktige kulturmiljøet i området.

4.4.4.3 Rundkjøring mellom Sjøgaten og Sandviksveien skal opparbeides med materialkvalitet og utforming i tråd med det tilstøtende byrommet rundt Sandvikstorget.

§ 4.4.2 Veg

§ 4.4.2.1 Innenfor o_SK skal det etableres tilbud til både harde og myke trafikanter. Ved ombygging eller endringer av vegen skal det gjennomføres et gatefornyingsprosjekt/forprosjekt e.l. med utvidet medvirkningsopplegg. Tekniske tegninger skal godkjennes av rette vegmyndighet.

§ 4.4.3 Fortau

§ 4.4.3.1 o_F002

4.4.3.1.a Det skal sikres plass til bytrær med tilhørende rotsystem innenfor o_F002, men ikke ved kantstopp for buss, o_KH02. Ved plassmangel skal infrastruktur plasseres under areal regulert til kjøreveg og sykkelfelt.

§ 4.4.4 Torg

§ 4.4.4.1 o_TO1

4.4.4.1.a o_TO1 skal sikre adgang til vannet i form av nedtrapping. o_TO1 skal kobles til o_GG31 på en måte som tydeliggjør at o_GG31 er offentlig tilgjengelig. o_TO1 skal også kobles til o_GG02.

§ 4.4.4.2 o_TO2

4.4.4.2.a Torget skal opparbeides for opphold, lek og varierte aktiviteter for alle aldersgrupper. Det skal legges til rette for at tilstøtende funksjoner kan bidra til å aktivisere byrommet med uteservering, salg og andre utadvendte aktiviteter.

4.4.4.2.b o_TO2 skal sammen med tilstøtende gatetun og gangveier utgjøre en funksjonell og visuell helhet, jf. Formingsveileder datert 05.09.2023.

4.4.4.2.c Tillatt kjøremønster for varelevering og annen nyttetransport, skal tydeliggjøres gjennom møblering, beplantning og utforming av bygulvet innenfor, jf. mobilitetsplan datert 08.07.2021 og §§ 4.4.5.1.b og 4.4.6.1.b.

4.4.4.2.d o_TO2 skal sammen med areal innenfor VBAD sikre adgang til vannet i form av nedtrapping, samt en liten sandstrand.

§ 4.4.4.3 o_TO3

4.4.4.3.a Eksisterende steinfundamenter og steinkaier innenfor o_TO3 skal bevares.

4.4.4.3.b Varelevering til T2 og T3 tillates på o_TO3.

§ 4.4.4.4 o_TO4

4.4.4.4.a o_TO4 skal opparbeides som et attraktivt lokalt torg med møblering og beplantning som tåler allsidig og røff bruk. Utformingen skal være forankret i stedets historiske særtrekk og skal styrke koblingen mellom fjord og fjell.

4.4.4.4.b Varelevering til tilgrensende bebyggelse tillates på o_TO4.

§ 4.4.5 Gatetun

§ 4.4.5.1 Felles for gatetun

4.4.5.1.a Alle gatetun innenfor planområdet skal opparbeides på en måte som indikerer at gående og syklende har forrang foran motoriserte kjøretøy. Gatetun skal utformes med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon, materialer og møblering med utgangspunkt i prinsippene i formingsveileder datert 05.09.2023.

4.4.5.1.b Møblering, beplantning og utforming av bygulvet skal brukes aktivt for å tydeliggjøre tillatt kjøremønster og areal for varelevering der dette er aktuelt.

§ 4.4.5.2 GT01

4.4.5.2.a GT01 er uteareal og areal for utendørs lagring for aktivitet innenfor T1. Gjennom GT01 skal det til enhver tid holdes åpen en 4 meter bred passasje mellom Sandviksveien og kaikant/flytebrygge. Passasjen kan ha en dynamisk form og traséen kan endres i tråd med både lagrings- og bruksbehovene til aktivitet innenfor T1. Traséen skal ha et tydelig offentlig uttrykk.

4.4.5.2.b Innenfor GT01 tillates etablert midlertidige konstruksjoner som er en direkte del av eller direkte knyttet til oppdrag/mandat for aktiviteten innenfor T1. Midlertidige konstruksjoner må plasseres på en måte som ikke kommer i konflikt med kravet i § 4.4.5.2.a.

§ 4.4.5.3 o_GT02

4.4.5.3.a o_GT02 og den delen av VBAD som grenser til o_GT02 skal sammen ha en bredde på minimum 10 meter, jf. § 4.6.4 om VBAD og krav om nedtrapping.

§ 4.4.5.4 o_GT03

4.4.5.4.a Tiltak som hindrer negative konsekvenser av bølger og havnivåstigning tillates som en integrert del av o_GT03 dersom det viser seg nødvendig.

4.4.5.4.b Kaikant innenfor o_GT03 kan brukes til fortøyning av fartøy i SH03, og nødvendig fortøyningsinstallasjoner kan innpasses. Det skal være uhindret tilgjengelighet for allmenheten langs kaien.

4.4.5.4.c Det tillates at sørlig del av o_GT03 opparbeides med midlertidig dekke dersom Neumanntomten kommer til gjennomføring før plan- og designkonkurransen, jf. § 7.4.

§ 4.4.5.5 o_GT05

4.4.5.5.a Innenfor o_GT05 tillates etablert nedgravde bunntømte containere. Over bakken tillates det nødvendige installasjoner knyttet til renovasjonsløsningen.

4.4.5.5.b Innenfor o_GT05 tillates nødvendig varelevering til tilgrensende og nærliggende eiendommer.

4.4.5.5.c Ved detaljprosjektering og etablering av gatetun o_GT05 skal det tas stort hensyn til det omkringliggende fredete og verneverdige kulturmiljøet. Plassering av møblering og andre faste installasjoner skal plasseres minst 10 meter fra fasade på fredete sjøboder og samles i et avgrenset område.

4.4.5.5.d Gategulvet skal vise tydelig hvor varelevering, renovasjonskjøretøy og andre nyttekjøretøy skal kjøre og stilles opp. Rette kulturmiljømyndighet skal høres med hensyn til valg av dekke og generell utforming av gatetunet. Det skal innhentes uttalelse fra disse partene ved behandling av byggesøknad om tiltak.

4.4.5.5.e Ved detaljprosjektering av o_GT05 skal det gjøres vurderinger knyttet til en mer hensiktsmessig plassering av eksisterende trafo. Trafoens størrelse skal reduseres i så stor grad som mulig og eksisterende oppbevaring/bodareal o.l. skal fjernes. Dersom det ikke er mulig å flytte trafoen skal den integreres så godt som mulig i o_GT05 og omkringliggende kulturmiljø.

4.4.5.5.f Det tillates å reetablere hop innenfor deler av o_GT05 mellom T4 og o_N/T1.

§ 4.4.5.6 o_GT15 og o_GT16

§ 4.4.5.6.a Innenfor o_GT15 og o_GT16 tillates det etablert bro mellom henholdsvis o_GT02 og nordlig del av o_FRI01 og o_GT03 og sørlig del av o_FRI01. Broen skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Broene skal ha bredder samt en konstruksjon som tåler akseltrykk tilsvarende en stor lastebil/brannbil.

§ 4.4.5.6.b Det skal være tilstrekkelig seilingshøyde under broene til å komme under med robåt, kano, kajakk o.l.

§ 4.4.6 Gangveg/gangareal/gågate

§ 4.4.6.1 Felles for gangveger/gangareal/gågater

4.4.6.1.a Alle gangveger/gangareal/gågater innenfor planområdet skal opparbeides på en måte som indikerer at arealet er for myke trafikanter. Gangveger/gangareal/gågater skal utformes med variasjon i skala og romdannelser, vegetasjon, materialer og møblering med utgangspunkt i prinsippene i formingsveileder datert 05.09.2023.

4.4.6.1.b Møblering, beplantning og utforming av bygulvet skal brukes aktivt for å tydeliggjøre tillatt kjøremønster og areal for varelevering der dette er aktuelt.

- § 4.4.6.2 o_GG01
- 4.4.6.2.a o_GG01 skal møbleres på en måte som understreker promenadens offentlige funksjon og skal kobles mot FLVS01 og o_GG29 på en måte som gjør disse arealene allment tilgjengelige.
- 4.4.6.2.b Tiltak som hindrer negative konsekvenser av bølger og havnivåstigning tillates som en integrert del av o_GG01, dersom det viser seg nødvendig.
- § 4.4.6.3 o_GG02
- 4.4.6.3.a o_GG02 kan etableres som en trekai/flytebrygge e.l. på et lavere nivå enn eksisterende kai innenfor GT01.
- 4.4.6.3.b o_GG02 skal ha universell tilkomst til GT01 i nordlig del og mot o_GG29 og o_TO01 i sørlig ende.
- § 4.4.6.4 o_GG03
- 4.4.6.4.a Innenfor o_GG03 tillates en kombinasjon av gangareal og trappe- og rampeanlegg for å sikre tilkomst til silokjelleren innenfor T1. Gangarealet skal til enhver tid være minimum 2,5 meter bredt. Det tillates at branntrapp knyttet til eksisterende bebyggelse innenfor T1 kan plasseres innenfor o_GG03.
- § 4.4.6.5 o_GG04
- 4.4.6.5.a o_GG04 skal utformes på en måte som tydeliggjør at myke trafikanter er prioritert ved innkjøring til garasjeanlegg. Det tillates at bebyggelsen innenfor KBA12 krager ut over o_GG04 med maksimalt 2 meter. Fri høyde over o_GG04 skal være minst 4,5 meter.
- § 4.4.6.6 o_GG05
- 4.4.6.6.a Det skal etableres inngang til offentlig tilgjengelig parkeringsareal på gateplan innenfor KBA11 fra o_GG05.
- § 4.4.6.7 o_GG28
- 4.4.6.7.a Eksisterende uthus, verksteder, o.l. innenfor o_GG28 som har tilknytning til virksomheten innenfor T04 tillates videreført, vedlikeholdt og gjenoppført ved uopprettelig skade. Utforming av bebyggelse og kaier innenfor o_GG28 skal ikke svekke kulturmiljøverdiene, men bygge videre på stedets verdi og egenart. Tiltakene innenfor H570_2 og H730 må forelegges rette kulturmyndighet for uttale før rammesøknad. Hele området skal være tilgjengelig for allmennheten og sikre tilgang til sjø.
- § 4.4.6.8 o_GG29
- 4.4.6.8.a Varelevering til barnehage, forretninger og andre bedrifter innenfor nordlig del av Neumann-tomten tillates innenfor o_GG29, jf. Mobilitetsplan datert 08.07.2022.
- § 4.4.6.9 o_GG30
- 4.4.6.9.a Kaikant innenfor o_GG30 kan brukes til fortøyning av fartøy i SH03, og nødvendig fortøyningsinstallasjoner kan innpasses. Det skal være uhindret tilgjengelighet for allmennheten langs kaien.
- 4.4.6.9.b Varelevering til barnehage, forretninger og andre bedrifter innenfor Neumann-tomten tillates innenfor nordlig del av o_GG30, mellom felt KBA05 og KBA09 eller mellom f_UTE05 og f_UTE06, jf. Mobilitetsplan datert 08.07.2022.
- 4.4.6.9.c Det skal til enhver tid sikres tilkomst til østlig side av o_VAN via o_GG30.
- 4.4.6.9.d Det tillates at sørlig del av o_GG30 opparbeides med midlertidig dekke dersom Neumann-tomten kommer til gjennomføring før plan- og designkonkurransen, jf. § 7.4.
- § 4.4.6.10 o_GG31
- §4.4.6.10.a Innenfor o_GG31 skal det opparbeides et bryggeanlegg med arkitektonisk høy kvalitet. Utformingen skal understreke at anlegget er offentlig tilgjengelig. Formåls grensene for

o_GG31 kan justeres dersom utforming i rammesøknad svarer bedre på kvalitet og offentlig tilgjengelighet enn formålsgrensene i plankartet. Minimumsbredde på ferdig bryggeanlegg skal ikke være smalere enn 4 meter og skal ikke etableres nærmere bebyggelsen innenfor BB02 enn 7 meter.

4.4.6.10.b o_GG31 kan inneholde molo i nord-vestlig del mot o_GG01, dersom det viser seg å være nødvendig.

§ 4.4.6.11 o_GG32

4.4.6.11.a Innenfor o_GG32 tillates etablert en gangbro/brygge som kobler o_GG02 og o_GG31.

§ 4.4.6.12 o_GG33

4.4.6.12.a Innenfor o_GG33 tillates etablert bro mellom o_GT02 og o_GG01. Denne skal være minst 4 meter bred.

4.4.6.12.b Det skal være tilstrekkelig seilingshøyde under broen til å komme under med robåt, kano, kajakk o.l.

§ 4.4.7 Kai

§ 4.4.7.1 o_KAI01

4.4.7.1.a Det tillates oppstillingsplass for utrykningskjøretøy innenfor o_KAI01.

4.4.7.1.b Nødvendig areal for etablering av brannbåtnaust innenfor bestemmelsesområde # 2, tillates innenfor o_KAI01.

§ 4.4.8 Molo

§ 4.4.8.1 o_MO2

4.4.8.1.a Innenfor o_MO2 tillates bølgebryter. Sikt til BSV fra o_GG30, o_TO3 og o_GG07 skal opprettholdes. Plasseringen kan justeres noe etter en detaljvurdering av dybdeforhold og skjermingseffekt, endelig plassering fastsettes i forbindelse med søknad om tiltak.

4.4.8.1.b Det tillates ikke fortøyning av båter på o_MO2.

§ 4.4.9 Vann- og avløpsnett

§ 4.4.9.1 o_VAN er eksisterende pumpehuset. Dette skal utformes på en måte som gjør at det innlemmes på en naturlig måte i o_GT04. Bygget kan være en del av møbleringen eller lignende. Pumpehuset skal være tilgjengelig for vedlikeholdskjøretøy fra øst.

§ 4.5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 4.5.1 Friområde

§ 4.5.1.1 o_FRI01 skal opparbeides som et allment tilgjengelig friområde som legger til rette for variert aktivitet og sikrer tilgang til sjøen.

§ 4.5.1.2 Det skal gjennomføres en plan- designkonkurranse e.l. med utvidet medvirkning for å fastsette funksjonsprogram og utforming av o_FRI01, o_MO1, o_GG06, særlig del av o_GT03 (sørlig del) og GG30 (sørlig del), o_TO3, o_TO4, o_GT11, o_GT13. Det skal vurderes om det er formålstjenlig å ta med o_ABA01 og o_PA i tillegg. De delene av Sandviksveien og Sjøgaten som naturlig kobler området sammen, skal også inngå i plan- og designkonkurransen.

§ 4.5.1.3 Innenfor o_FRI01 tillates det blant annet oppført:

- Badeplass/brygge/sjøbad
- Temporær bebyggelse som f.eks. scener, festivaltelt o.l.
- Lekeplass
- Bygg som tilrettelegger for allmennhetens bruk av o_FRI01 og Byfjorden som friluftsområder. Slike bygg kan f.eks. være bevertning, servicebygg for gjestehavn (SH02) og badeplass (VBAD), offentlig toalett, offentlige båthus og naust m.m. For å minimere fotavtrykk og effektivisere bruk skal sambruk etterstrebes.

- Eksisterende fly-hangar kan videreføres og benyttes som et fleksibelt bygg tilgjengelig for allmennheten
- Samlet maksimal grunnflate for ny bygningsmasse er 250 m² dersom fly-hangar videreføres. Dersom fly-hangar ikke videreføres, er samlet tillatt ny bygningsmasse 500 m²
- Nye bygg skal plasseres minimum 10 meter fra strandlinjen
- Maksimal byggehøyde er 7 meter

- § 4.5.1.4 I forbindelse med plan- og designkonkurransen, jf. § 4.5.1.2, skal det vurderes om den eksisterende fly-hangaren kan bli stående. Dersom hangaren kan beholdes skal den være tilgjengelig for offentligheten.
- § 4.5.1.5 Det skal sikres plass til offentlig tilgjengelige toalett og andre servicefunksjoner knyttet til bruken av o_FRI01 og Byfjorden som friluftsområde og badeplass. Sambruk og tilrettelegging for frivillig og organisert nabolagsaktivitet o.l. skal etterstrebes.
- § 4.5.1.6 Skjerming for vær og vind skal være et viktig premiss for utforming og plassering av bebyggelse, møblering, beplantning, landskapsforming m.m. innenfor o_FRI01.
- § 4.5.1.7 Minst 750 m² av o_FRI01 skal tilrettelegges spesielt med tanke på barn og unges lek og opphold. Arealet skal ikke avgrensnes av gjerder alene, men også ved hjelp av lekeapparater, terrengoppbygging, bebyggelse o.l. Arealet skal trekkes minst 10 meter vekk fra kaikant/strandlinje og skal inneholde:
- Lekeapparater og møblering som gjør området attraktivt for alle aldersgrupper
 - Dagsturlokaler for barnehager som skal inneholde toalett, stallefasiliteter og enkle kjøkkenfasiliteter
 - Overbygget uteareal/gapahuk
- § 4.5.1.8 Mot VBAD og på minst ett annet egnet område, skal deler av strandsonen opparbeides med kaianlegg som tilrettelegger for bading og lek i vann. Mot VBAD skal kaianlegg o.l. tilrettelegges med rampe på en slik måte at det er tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne fra o_FRI01.
- § 4.5.1.9 På minst ett område innenfor o_FRI01 skal det legges til rette for utsetting av mindre båter/kajaker.
- § 4.5.1.10 Eksisterende dypvannskai mot sørvest skal være tilgjengelig for fortøyning av større fartøy.
- § 4.5.1.11 Innenfor o_FRI01 tillates midlertidig bruk som avviker fra formålet frem til arbeid knyttet til permanent bruk av arealet starter. Midlertidige tiltak kan ha en varighet på over 2 år jf. år jf. § 4.2.1.10.a.
- § 4.5.1.12 I forbindelse med opparbeiding av selve friområdet, o_FRI01, kan det tillates å stenge hele Kristiansholm i kortere avgrensede perioder.

§ 4.5.2 Park

- § 4.5.2.1 o_PA skal opparbeides som park. Det kan etableres lekeapparater innenfor o_PA og deler av arealet kan nyttes til parsellhager o.l. Karakteristisk vegetasjon og store trær skal bevares. Trær som må fjernes skal vurderes erstattet med tilsvarende art eller trær som er karakteristisk for området.
- § 4.5.2.2 Alle smijernsgjerder og steingarder langs o_PA skal bevares og skal ikke fjernes.

§ 4.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner (§ 12-5 nr. 6)

§ 4.6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

- § 4.6.1.1 BSV er flerbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Tiltak som er i konflikt med disse formålene er ikke tillatt. Utfylling ut over det som er vist i plankartet, er ikke tillatt.
- § 4.6.1.2 Det tillates ikke etablering av kaier, flytebrygger e.l. innenfor BSV med følgende unntak:

- i området vest for o_FRI01 kan det tillates flytende installasjoner med tilgang for allmennheten, som en del av friområdet (sjøbad/ kajakkanlegg e.l.)
 - I bestemmelsesområde # 1 tillates bølgebryter
 - Det tillates bølgebryter rett nord for SH02
- § 4.6.1.3 Fyllingsfot under havflaten er tillatt for etablering av utfyllingsareal nord for dagens Neumann-tomt (o_GG01, BB01-BB04, f_UTE01 og deler av KBA02 og o_GT02).
- § 4.6.1.4 Tiltak og elementer for å forbedre og sikre grunnlag for livet under vann, samt tiltak for å redusere bølgebelastning, tillates etablert i randsonen mellom nytt og eksisterende landareal og sjøen.
- § 4.6.1.5 Opprinnelig strandlinje ved Bergestøbryggen (o_KAI04) skal bevares. Utfylling, mur mot sjøen o.l. er ikke tillatt.
- § 4.6.2 Småbåthavn**
- § 4.6.2.1 SH01
- 4.6.2.1.a SH01 er småbåthavn i tilknytning til virksomheten i felt KBA01. Det tillates maksimalt to flytebrygger innenfor SH01.
- 4.6.2.1.b Mulighet for videreføring av småbåthavn innenfor SH01 skal vurderes i forbindelse med detaljreguleringsplan for KBA01. Dersom småbåthavnen kan videreføres ved transformasjon av KBA01, skal det sikres at denne ikke forringer tilgangen til sjø for allmennheten og minimum 50 % av båt plassene skal etableres som båtdeleplasser.
- § 4.6.2.2 SH02
- 4.6.2.2.a Innenfor SH02 tillates etablert allmenn tilgjengelig gjestehavn for fritidsbåter. Alle kaier og brygger skal være tilgjengelige for allmennheten og kan ikke stenges av med gjerder og porter. Kai og flytende installasjoner skal være av høy estetisk kvalitet og ha en høyde som ikke hindrer utsynet ut over sjøen.
- 4.6.2.2.b Innenfor SH02 kan det legges til rette for sjøflykai dersom det kan dokumenteres at støynivå når sjøflyet takser inn og ut til konsesjonsområde for takeoff og landing, ikke overstiger grenser for tillat støy.
- § 4.6.2.3 SH03
- 4.6.2.3.a Det tillates flytebrygge, trebrygge e.l. parallelt med o_GT03, for å forenkle fortøyning og for å gi bedre tilkomst til sjø langs o_GT03. Maksimal bredde på flytebrygge, trebrygge e.l. ut fra o_GT03 er 3,5 meter. Sikt til BSV fra o_GT04 og o_TO03 skal opprettholdes.
- § 4.6.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner**
- § 4.6.3.1 FLVS01
- 4.6.3.1.a Innenfor FLVS01 skal det opparbeides et anlegg som trapper ned til og gir direkte tilkomst til sjø for allmennheten. FLVS01 skal ha en utforming og en størrelse som tydeliggjør at området er offentlig og kan brukes av allmennheten. Utforming skal ta hensyn til ferdsel i gjestehavn.
- § 4.6.3.2 FLVS03
- 4.6.3.2.a FLVS03 skal ha en dybde som gjør det mulig å nå boligene innenfor BB03 med mindre båter o.l. Det tillates at mindre trapper fra boliger i første etasje innenfor BB03 strekker seg ned i FLVS03.
- § 4.6.4 Badeområde**
- § 4.6.4.1 Innenfor VBAD skal det etableres et badeområde. VBAD skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.
- § 4.6.4.2 Sammen med o_GT02 skal bryggeanlegg innenfor VBAD sikre strandpromenade på minimum 10 meter bredde langs med KBA04.
- § 4.6.4.3 Det skal det etableres badestrand og tilhørende badebrygge som kobler torget (o_TO2) og sørlig del av o_GT02 til vannet på en god måte. Rampe/senkning av terrenget med

maksimale stigningsforhold på 1:15 skal inngå i en helhetlig nedtrapping mot vannet fra o_TO2.

§ 4.6.4.4 Motoriserte farkoster som båter, vannscootere mv. tillates ikke innenfor VBAD.

§ 4.6.4.5 VBAD skal opparbeides på en måte som sikrer vanngjennomstrømning og legger til rette for biologisk mangfold under vann og i overgangen mellom vann og land, jf. Økologirapport datert 01.07.2021.

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

§ 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H320, H390)

§ 5.1.1 Frisiktsone, H140

§ 5.1.1.1 Det skal ikke være hindringer høyere enn 0,5 over terreng.

§ 5.1.1.2 Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers/avkjørslers nivå. Forutsatt at krav til sikkerhetssone er ivarettatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsone.

§ 5.1.2 Flom, H320

§ 5.1.2.1 Hensynssone H320 gjelder arealer som skal ivareta fri flomvei som følge av ekstremnedbør og overvann.

§ 5.1.2.2 Hensynssone H320 gjelder arealer som oversvømmes ved stormflo med 100 års returintervall og klimapåslag (203 cm).

§ 5.1.2.3 Innenfor flomsonene H320 kan det kun etableres tiltak som tåler å stå under vann i en kortere periode og som ikke er til hinder for funksjonen som flomvei.

§ 5.1.2.4 Det skal ikke etableres permanente anlegg eller gjøres permanente inngrep som hindrer fri flomvei i arealer som omfattes av hensynssone 320 Flomfare.

§ 5.1.2.5 Innenfor hensynssone 320, Flomfare, skal bebyggelsen/avløpshåndteringen tilrettelegges slik at avløpet fra bebyggelsen kan pumpes til kommunale selvføllsledninger.

§ 5.1.2.6 Ved prosjektering av Sandvikstorget (o_TO3, o_TO4, deler av o_GG30 og o_GT05) må det tilstrebes mest mulig sammenhengende terrenghøyde som hindrer inntrengning av sjøvann ved stormflo (100 års returintervall og klimapåslag, 203 cm). Ved lavbrekk i terrenget, som er utsatt for stormflo, må planen gi rom for at det raskt og sikkert skal kunne etableres midlertidig flomvern ved hjelp av mobile løsninger.

§ 5.1.3 Brannsmitte, H390

§ 5.1.3.1 Innenfor hensynssone H390- brannsmitteområde skal søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven som kan påvirke brannfare eller rømningsforhold vesentlig, innhente uttalelse fra Bergen brannvesen og byantikvaren.

§ 5.1.3.2 Kommunens plan for sikring mot brannsmitte skal ligge til grunn for tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven innenfor området.

§ 5.1.3.3 Tiltak i anleggsperioden skal drøftes med Bergen brannvesen for å sikre tilgang til brannsmitteområdene.

§ 5.2 Særlige hensyn til kulturmiljø (§ 11-8 c) – Bevaring kulturmiljø (H570_1-H570_6)

§ 5.2.1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 5.2.1.1 Hele planområdet inngår i hensynssone 570 kulturmiljø (H570_6). Alle tiltak innenfor planområdet skal ta hensyn til det samlede kulturmiljøet i Sandviken.

§ 5.2.1.2 Eksisterende bebyggelse og kulturmiljø skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak. Dette gjelder også uteareal, hoper og kaianlegg. Unntak gjelder for utbyggingsområdene (BB01 – BB05 og KBA02 – KBA12)

hvor det i denne plan er gjort detaljerte vurderinger knyttet til hensynet til verneverdiene i omkringliggende kulturmiljø.

- § 5.2.1.3 Bruksendring av sjøboder fra næring til bolig tillates ikke.
- § 5.2.1.4 Bygg med rivekryss skal kun rives ved nytt tiltak i tråd med denne plan.
- § 5.2.1.5 Innenfor hensynssone H570 kulturmiljø, skal bygninger, bebyggelsesstruktur, kaifronter, trappeanlegg, murer, smau, hageanlegg, porter og gjerder bevares og kan ikke fjernes. Unntak gjelder for utbyggingsområdene (BB01 – BB05 og KBA02 – KBA12) hvor det i denne plan er bestemt detaljert arealbruk. Unntak gjelder også for områder med krav om detaljregulering, hvor detaljert arealbruk skal bestemmes i fremtidig detaljreguleringsplan.

§ 5.2.2 Spesielt for H570_1

- § 5.2.2.1 Ved søknad om tiltak skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø vurderes, dette gjelder også tiltak i sjø.
- § 5.2.2.2 For eksisterende bebyggelse markert som bygg, kulturminner m.m. som skal bevares (sosikode 1210) gjelder de samme bestemmelser som under § 5.2.3 (Hensynssone H_570_2 – H_570_4).

§ 5.2.3 Felles for delområder (H_570_2 – H_570_4)

- § 5.2.3.1 Ved søknad om tiltak skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø vurderes, dette gjelder også tiltak i sjø.
- § 5.2.3.2 Ved brann- eller annen uopprettelig skade i hensynssonen skal bebyggelse som gjenoppbygges videreføre opprinnelig plassering, hovedform og fotavtrykk, stedegen byggeskikk, detaljering og materialbruk. Det tillattes ikke økt utnyttelse. Gjenoppbygget bebyggelse skal ikke innebære en svekkelse av kulturmiljøets verdi og egenart og det kan kreves at bygning blir gjenreist som kopi på dokumentert grunnlag.
- § 5.2.3.3 Ved reparasjon/vedlikehold og godkjente endringer skal historiske bygningsdeler og detaljer, som piper, vinduer, belistning, vindskier, hjørnekjøler, panel, dører, utsmykkingsdetaljer o.l. bevares eller tilbakeføres i samme materialkvalitet som opprinnelig.
- § 5.2.3.4 Tilbygg, påbygg eller ombygging tillates bare under forutsetning av at dette er tilpasset kulturmiljøet slik at tiltaket, utomhusareal og eksisterende bygg utgjør en helhet med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. Gjenstående eksteriør skal holdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende.
- § 5.2.3.5 Nye Takterrasser, takoppbygg og arker tillates ikke. Takvinduer skal være underordene i takflaten og kan bare etableres der dette ikke svekker kulturmiljøet. Rømning fra loft kan bare etableres der dette ikke medfører utvendige trapper eller stiger.
- § 5.2.3.6 Som takmateriale skal røde uglasserte teglpanner eller grå dråpeskifer benyttes. Beslag, taknedløp og renner skal være i metall. Andre materialer kan benyttes der det finnes historisk dokumentasjon på at dette er brukt.
- § 5.2.3.7 Tekniske installasjoner slik som varmepumpe o.l. kan ikke plasseres på eksponerte fasader, og må søkes plassert på et lite synlig sted, kasses inn og/eller males i en farge som står seg til huset. På større bygninger med flere enheter må det løses som skjult helhetlig fellesløsning.
- § 5.2.3.8 Solcelleanlegg er søknadspliktig og kan ikke plasseres på eksponerte takflate eller fører til vesentlig endring av bygningens karakter når det gjelder materialitet og uttrykk.
- § 5.2.3.9 Ved søknad om tiltak skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø vurderes, dette gjelder også tiltak i sjø.

§ 5.2.3 H570_5 - Den Trondhjemske postvei

- § 5.2.3.1 Postveien GT14 skal bevares. Ved tiltak skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Vegvesenet skal høres i saker som får konsekvenser for postveien.

- § 5.3 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (H730)**
- § 5.3.1 De fredete byggene innenfor hensynssonen er båndlagt etter kulturminneloven.
- § 5.3.2 Tiltak kan kun utføres i henhold til vedtak om dispensasjon etter kulturminneloven § 15.a og de vilkår som fremkommer av gitt dispensasjon.
- § 5.3.3 Reklameskilt er ikke tillatt.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder (område # 1 til # 7)

§ 6.1.1 Bølgebryter, # 1

- § 6.1.1.1 Innenfor bestemmelsesområde # 1 tillates det å oppføre nødvendig bølgebryter med en maksimal lengde på 50 meter koblet til nytt/utvidet naust til Bergen brannvesen eller annen allmennyttig tjeneste. Det tillates ikke fortøyning av båter eller opphold på bølgebryteren. Sikt til sjøen fra o_KAI01 og KBA01 til BSV skal opprettholdes.

§ 6.1.2 Naust, # 2

- § 6.1.2.1 Innenfor bestemmelsesområde # 2 tillates naust til Bergen brannvesen sin brannbåt eller annen allmennyttig tjeneste.

§ 6.1.3 Snarveg, # 3

- § 6.1.3.1 Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det etableres en kobling gjennom KBA04, f_UTE03 og BB05. Det skal være minimum 4 meter bredde på åpningen i bebyggelsen innenfor KBA04 og BB05. Koblingen gjennom f_UTE03 skal utformes på en måte som oppleves som en offentlig tilgjengelig snarveg. Det tillates ikke å stenge koblingen med noen form for stengsel.

- § 6.1.3.2 Dersom gjennomgangen etableres som portaler gjennom bebyggelsen innenfor KBA04 og BB05 skal fri høyde over bygulvet være minimum 6 meter.

§ 6.1.4 Uteoppholdsareal, # 4 og # 5

- § 6.1.4.1 Bestemmelsesområde # 4 er del av uteoppholdsareal for barnehagen og kan medregnes i MUA-regnskapet for hele Neumann-tomten. Bestemmelsesområde # 4 og f_UTE04 skal fremstå som ett samlet areal. Høydeforskjell opp til privat uteopphold på vestsiden av boliger innenfor KBA11 skal være minimum 0,7 meter. Kvalitetskrav for uteoppholdsareal, jf. 4.2.2.10, gjelder for bestemmelsesområde # 4.

- § 6.1.4.2 Bestemmelsesområde # 5 er del av uteoppholdsareal og skal kobles til f_UTE05 på en god måte. Kvalitetskrav for uteoppholdsareal, jf. 4.2.2.10, gjelder for bestemmelsesområde # 5.

§ 6.1.5 Gangbro, # 6

- § 6.1.5.1 Bestemmelsesområde # 6 er eksisterende gangbroforbindelse mellom T2 og T3.

§ 6.1.6 Rundkjøring og tilhørende samferdselsareal, # 7

- § 6.1.6.1 Bestemmelsesområde # 7 er område med formål knyttet til og/eller tilhørende rundkjøringen mellom Sandviksveien og Sjøgaten. Området er knyttet til rekkefølgekrav om opparbeiding/endring/videreføring av sammenhengende gang-, sykkel- og vegsystem i en midlertidig situasjon. Avgrensingen av bestemmelsesområde # 7 kan justeres i prosjekteringsfasen for å sikre gode sammenkoblinger av samferdselsarealene.

§ 6.1.7 Midlertidig bygge- og anleggsområde

- § 6.1.7.1 Bestemmelsesområder # 8-# 13 er områder for midlertidig bygge- og anleggsområder. Områder innenfor bestemmelsesområder for midlertidig bygge- og anleggsområde, kan benyttes til tiltak som er nødvendige for å gjennomføre veganlegget, herunder

midlertidige omkjøringsveger, anleggsområder, tiltak for støyskjerming, riggplass, anleggsveger, lagerplass for bygningsmateriell, midlertidig massedeposering, maskiner og brakker. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal områdene føres tilbake til opprinnelig arealformål, og istandsettes.

§ 6.1.7.2 Bestemmelsesområder for midlertidig bygge- og anleggsområde skal gjelde til 31.12.2035, men ikke lenger enn ett år etter at veganlegget og sykkelanlegget er åpnet for ordinær drift der annet ikke følger av særskilte bestemmelser.

§ 6.1.7.3 I anleggsperioden skal områdene til enhver tid være forsvarlig sikret og ikke medføre fare for beboere, brukere og omgivelser i og ved planområdet. Inngrep skal begrenses i størst mulig grad, og eksisterende kantvegetasjon og naturlige berg langs vann- og vassdrag, skal hensyntas spesielt, jf. § 6.1.

7 Rekkefølgebestemmelser

§ 7.1 Rekkefølgebestemmelser for Neumann-tomten

§ 7.1.1 Før igangsettingstillatelse av tiltak

§ 7.1.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse for første byggetrinn innenfor området skal plan for permanent eller midlertidig løsning for renovasjon (RTP) godkjennes av BIR og renovasjonsavdelingen i Bymiljøetaten, jf. §§ 2.14 og 4.2.1.6

Planen skal:

- Vise hvordan en eventuell trinnvis utbygging løses renovasjonsteknisk
- Vurdere endelig plassering av en eventuell permanent renovasjonsløsning innenfor Neumann-tomten
- Vurdere midlertidige løsninger dersom offentlig bossett skal etableres i Sandviken

§ 7.1.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for første byggetrinn innenfor området, skal tekniske tegninger for bestemmelsesområde # 7 være ferdig utarbeidet og godkjent av vegeier.

§ 7.1.2 Før bebyggelse tas i bruk

§ 7.1.2.1 Areal innenfor bestemmelsesområde # 7 skal være sikret opparbeidet eller opparbeidet.

§ 7.1.2.2 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal følgende være dokumentert:

- Sikker tilkomst til feltet
- Renovasjonsløsning
- Parkeringsplasser for sykkel og bil
- Uteoppholdsareal for bolig og eventuelt barnehage

§ 7.1.2.3 Før midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor KBA04, KBA05 eller KBA06 kan gis, skal den delen av VBAD som grenser mot o_GT02 og o_TO2 være ferdigstilt og tilgjengelig for bruk. I den delen av VBAD som grenser mot o_FRI01 kan kaikant være midlertidig opparbeidet.

§ 7.1.2.5 Opparbeidelse av kantsoner og buffersoner i overgang mellom bebyggelse og gatetun skal utformes i tråd med prinsipper i formingsveileder datert 05.09.2023 og gjeldene utomhusplan, jf. 4.2.1.11.b.

§ 7.1.2.6 Før midlertidig brukstillatelse kan gis til flere enn 250 boligenheter, skal felt o_FRI01 med tilhørende anlegg, samt broer o_GT15 og o_GT16 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 7.1.2.7 Rekkefølgekrav der tiltak må være opparbeidet eller sikret opparbeidet, anses oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom utbygger/grunneier har inngått avtaler med Bergen kommune og/eller andre offentlige parter.

- § 7.1.2.8 Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt BB01-BB04 og KBA02:
- Uteoppholdsareal, f_UTE01
 - Torg, o_TO01
 - Gatetun, o_GT02, nord for f_UTE02
 - Gangveg/gangareal/gågate, o_GG01, o_GG29 og o_GG31
 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FLVS01 (kaianlegg), FLVS03 (hop)
- § 7.1.2.9 Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt BB05, KBA03 og KBA04:
- Uteoppholdsareal, f_UTE02 og f_UTE03
 - Tilliggende 2/3 av torg, o_TO02 (gjelder KBA04)
 - Gatetun, o_GT02, sør for KBA03
 - Kobling innenfor bestemmelsesområde # 3
- § 7.1.2.10 Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt KBA05 og KBA06:
- Uteoppholdsareal, f_UTE06 og f_UTE07
 - Tilliggende 2/3 av torg, o_TO02 (gjelder KBA05)
 - Gatetun, o_GT03 og o_GT04
- § 7.1.2.11 Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt KBA07-KBA09:
- Uteoppholdsareal, f_UTE05
 - Bestemmelsesområde # 5
 - Fortau, o_FO02
 - Gatetun, o_GT04
 - Gangveg/gangareal/gågate, o_GG05
- § 7.1.2.12 Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt KBA10, KBA11 og KBA12:
- Uteoppholdsareal, f_UTE04
 - Bestemmelsesområde # 4
 - Nødvendig del av o_FO01 og o_FO02 for å møte tilgrensende fortau i nord og sør
 - Gatetun, o_GT02, øst for BB05
 - Gangveg/gangareal/gågate, o_GG03 – o_GG05
 - Dersom søknad om brukstillatelse/ferdigattest gjelder barnehage, skal minst 750 m² av o_FRI01 være ferdig etablert og tilrettelagt spesielt med tanke på barn og unges lek og opphold, jf. § 4.4.1.6 om innhold og kvaliteter for lekeareal med tilhørende anlegg innenfor o_FRI01

§ 7.1.3 **Rekkefølge i tid**

- § 7.1.3.1 Kanal, VBAD, og midlertidig eller permanent kaikant på begge sider av kanalen skal etableres som del av første byggetrinn.

§ 7.2 **Rekkefølgekrav KBA01**

- §7.2.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt KBA01 skal følgende tiltak være ferdigstilt:

- Offentlig tilgjengelig kobling mellom sjøen og Sandviksveien
- Torg/hop/badeplass mellom o_UNB og SH01
- Minimum 10 meter bred strandpromenade mellom KBA01 og SH01

§ 7.3 **Rekkefølgekrav SF02**

§ 7.3.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for bebyggelse innenfor felt SF02 skal o_GG20 være ferdig opparbeidet.

§ 7.3 **Rekkefølgesbestemmelser for KBA14**

§ 7.3.1 Før det kan gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor KBA14 skal o_GT05 være sikret opparbeidet.

§ 7.4 **Tiltak som skal sikres i anleggsfasen**

§ 7.4.1 Eksisterende gang- og sykkelforbindelser skal opprettholdes. Ved eventuell omlegging av gang- og sykkelveger skal omleggingen ikke utgjøre en vesentlig omveg. Traséer og snarveger brukt som skoleveg skal gis en særlig attraktiv og trygg omlegging. Midlertidige omlegginger skal ha tilstrekkelig bredde og de skal skiltes, belyses og ha fast dekke. Høye kanter skal unngås.

§ 7.4.2 Omlegging av kollektivtrafikk skal utformes med særlig vekt på fremkommelighet og Tilgjengelighet.

§ 7.4.3 Eksisterende adkomster skal opprettholdes frem til ny, midlertidig eller permanent adkomst er etablert.

§ 7.4.4 Tiltak mot forurensing / sedimentering etc. i anleggsfasen.

§ 7.4.5 Det må utvises særlig aktsomhet i anleggsfasen for arbeid i eller i direkte tilknytning til kulturminner og bygninger som inngår i verdifulle kulturmiljø i samsvar med § 5.2.

§ 7.4.6 Nødvendige tiltak for håndtering av støy og støv i anleggsfasen jf. § 2.11.2.4.

§ 7.5 **Plan- og designkonkurranse**

§ 7.5.1 Før det kan gjøres tiltak ut over nødvendig vedlikehold innenfor o_MO1, o_FRI01, o_KAI02, o_GG06, o_GT03 (sørlig del), o_GG30 (sørlig del), o_TO3, o_TO4, o_GT11, o_GT13, skal det gjennomføres en plan- og designkonkurranse med utvidet grad av medvirkning. Unntak gjelder for o_GG06, o_GT03 (sørlig del) og o_GG30 (sørlig del) dersom Neumanntomten kommer til gjennomføring før plan- og designkonkurransen er igangsatt.

§ 7.5.2 Plan- og designkonkurransen skal detaljere utformingen av arealene med fokus på omkringliggende kulturmiljø, koblingen mellom fjord og fjell og sjørelatert friluftaktiviteter.

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

For hele planområdet:

- Illustrasjonsplan datert 06.11.2023 er retningsgivende
- Infrastrukturplan datert 22.11.2021

For Neumanntomten:

- Va-rammeplan datert 02.11.2021 og Bergen Vann sin uttalelse datert 19.11.2021
- Formingsveileder datert 05.09.2023