

([Kommunelogo](#) legges inn her etter planvedtak, bruk anbefalt logo)

<b>Reguleringsplan, områdereguleringsplan for:</b> jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12	
<b>Bergen kommune. Bergenhus, gnr. 168 bnr. 51, 346, 350, 471, 1997 mfl. Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden Nasjonal arealplan-ID 1201_61690000</b>	
Saksnummer	201017014
Siste revisjonsdato bestemmelser	18/09.2017
<b>Vedtatt av bystyret</b>	
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____ seksjonsleder	

## PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### *PLANENS INTENSJON*

Hensikten med planen er:

- Sikring av allmenn tilgjengelighet til sjøen
- Forsterking av et lokalt sentrum i Sandviken med utgangspunkt i Sandvikstorget
- Å legge til rette for at Kristiansholm kan utvikles til et attraktivt og allsidig bolig- og sentrumsområde med god kvalitet i byrom og bebyggelse basert på Sandvikens egenart
- Vern og forvaltning av de store kulturminneverdiene knyttet til områdets lange historie som næringsområde og boligområde:
  - Sikre sammenhengen mellom Sjøbodmiljøet og de bakenforliggende tilhørende grendene.
  - Sikre eksisterende verneverdige bygninger og kulturmiljø.
  - Sikre særegenhetene i de ulike verneverdige bygningsmiljøene
  - Sikre autentiske kvaliteter og detaljer i bebyggelsen
  - Legge rammer for videre utvikling og infrastruktur.
- Tilrettelegging for miljøprioritert gjennomkjøring i Sjøgaten, og sette av areal for gang-/sykkeltiltak og eventuelle bybane.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert @

### § 1. *FELLES BESTEMMELSER*

#### **1.1 Kvalitet i byrom**

- 1.1.1 En variert byromsstruktur skal sikre attraktivitet i området og allmenn tilgang til sjøfronten og de ulike bygningsmiljøene. Allmenn ferdsel skal prioriteres og utformingen av gater, torg og gangveier skal vektlegge helheten i, og gode sammenhenger mellom byrommene. Materialbruk, form og møblering av gater og byrom skal ha høy arkitektonisk standard, og ses i sammenheng for hele

området. Lokal overvannshåndtering skal vektlegges som et bruksmessig og visuelt element i byrommene. Det tillates ikke satt opp gjerder eller lignede i grensen mellom offentlige trafikkområder, allmenninger, byrom og private fellesarealer.

- 1.1.2 Sandvikstorget ST2, torg ST1, kaipromenade SGG11/SKV2/ SGG7, del av Sjøgaten S2, samt de tversgående aksene SGG9 og SKV1 er overordnede byrom der det stilles spesielle krav til kvalitet og til utforming av fasader, se § 1.2.2.

## 1.2 Kvalitet i bygg og fasader

- 1.2.1 Alle bygg skal ha god materialbruk, høy arkitektonisk kvalitet, tilpasses en bymessig utvikling, og med en egenart basert på karakteristika på stedet. Arkitektonisk bearbeiding skal gi variasjon mellom de ulike feltene.
- 1.2.2 Fasader mot overordnede byrom i § 1.1.2 skal utformes som byfasader, se §§ 5.2 og 5.3. Krav til byfasadene:
- Fasaden skal ligge i formålsgrensen. En mindre del av byggets fasade kan trekkes inn fra byggegrensen dersom det gir gode inngangsløsninger og/eller tilfører det offentlige gaterommet særlige kvaliteter. Inntrukket fasade i 1. etasje er tillatt.
  - Fasadene skal være attraktive og åpne: Maks. 15 m mellom inngangene. Minst 60 % av fasaden i 1. etasje skal ha åpne vindusflater/dører. Glasspartiene skal ikke forblendes eller dekkes til.
  - I 1. etasje skal det legges til rette for publikumsrettet virksomhet med romhøyde på minimum 4 m og direkte inngang fra gaten.
- 1.2.3 Garasjeanlegg utover innkjøring til anlegget skal ikke eksponeres i fasaden.

## 1.3 Sammenheng mellom bebyggelsen og sjøen

- 1.3.1 Veinett med smau og forbindelser mellom sjøen, sjøbodene og bebyggelsen forøvrig skal holdes åpne og tilgjengelige for offentligheten.
- 1.3.2 Eksisterende hoper skal ivaretas og ved tiltak skal en vurdere å reetablere hopene mellom bebyggelsen.

## 1.4 Overvann

Innenfor de enkelte byggeområdene skal det gjennomføres tiltak for infiltrasjon og fordrøyning på egen grunn for drenasjevann og overvann fra tak og tette flater i henhold til ”Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune”. Anlegg for overvann skal fortrinnsvis opparbeides som åpne anlegg i dagen, og inngå som et positivt element i omgivelsene.

## 1.5 Grad av utnyttning og byggehøyder

- 1.5.1 Maksimal tillatt tomteutnyttelse er gitt på plankartet som maks % BYA eller % BRA for de enkelte feltene. Parkeringsanlegg og felles sykkelparkering under bakken inngår ikke i beregning av bruksareal. Bruksareal skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.
- 1.5.2 Maksimal tillatt byggehøyde er angitt som maks kotehøyde på plankartet. Særskilte krav til tilpasning av byggehøyde er gitt i bestemmelsene til det enkelte felt. Parapet og rekkverk kan være 1 m høyere enn angitt byggehøyde. Disse skal ha en god estetisk utforming og være en helhetlig del av bygget.
- 1.5.3 Takoppbygg for tekniske installasjoner og tilkomst til felles uteareal på tak skal plasseres tilbaketrukket fra gesimsen. Slike takoppbygg kan stikke inntil 3 m over maks byggehøyde og utgjøre inntil 5% av takflaten. De skal være en integrert del av den arkitektoniske utformingen av bygget.
- 1.5.4 For ny bebyggelse skal høyden på overkant gulv i 1. etasje ligge på minimum kote +3,0. Unntak gjelder for:

- Uthus/sjøhus
- Parkeringsanlegg så fremt konstruksjonen tilfredsstillter krav i TEK mht. vanninntrenging
- Dersom det kan dokumenteres at vanninntrenging vil gi avgrenset skade, eller det kan dokumenteres tekniske løsninger som vil verne mot vanninntrenging.

## 1.6 Byggegrenser

- 1.6.1 Byggegrenser er vist på plankartet. Der den ikke er vist, eller det ikke er gitt spesielle bestemmelser under hvert delfelt, ligger den i formålsgrensen.
- 1.6.2 Bygningsdeler som altaner, karnapper og baldakiner kan ikke krage ut over byggegrensen. Der det er gitt unntak i bestemmelsen under hvert delfelt, kan det det krages ut inntil 1,5 m. Fri høyde under slike utkrageringer skal være minst 4 m.

## 1.7 Uteoppholdsareal for boliger

- 1.7.2 Minste felles uteoppholdsareal (MUA) per bolig skal være 15 m<sup>2</sup>. Minst 25 % av fellesarealet skal ligge på bakken og maks 50 m fra boligens inngang. Inntil 50 % av fellesarealene kan dekkes av nærliggende offentlige friområder, parker, gatetun og gangarealer med trafikksikker tilkomst. Inntil 50 % av arealet skal kan legges på takterrasser med god tilgjengelighet.
- 1.7.3 MUA skal ha følgende kvaliteter:
- Estetisk og hensiktsmessig utformet, med god materialbruk. Arealene skal ha trafikksikker plassering og atkomst, og med universelt utformet tilgjengelighet. Minst 50 % av arealet skal være universelt utformet.
  - Pr. 25. bolig skal det etableres lekeplass for små barn på minst 100 m<sup>2</sup>. Alle boliger skal ha tilgang til lekeplass maksimalt 50 m fra boligens inngang.
  - Gode solforhold og klimatisk skjermet. Minst 50 % av arealet skal ha sol kl. 15.00 ved jevndøgn.
  - Der fellesarealene grenser til privat uteoppholdsareal eller boligvindu skal fellesarealet ligge 1 m lavere enn gulv/terrasse, eller det skal etableres en buffersone mellom felles og privat areal.

## 1.8 Parkering

- 1.8.1 Tall på parkeringsplasser skal ikke overskride følgende:

Formål	Utregnings-grunnlag	P-norm sykkel (min.)	P-norm bil
Bolig	100 m <sup>2</sup> BRA	2,5	0,4
Forretning	1000 m <sup>2</sup> BRA	12	10
Kontor	1000 m <sup>2</sup> BRA	12	3
Restaurant/ pub/ kafé	1000 m <sup>2</sup> BRA	6	1
Mosjonslokale	1000 m <sup>2</sup> BRA	2	0,5
Hotell	pr. gjesterom	4	2
Barnehage	pr. barn	2	0,5-2,0

Utregningsgrunnlaget er BRA med fradrag for parkeringsareal, utvendig bod, trappehus/heissjakt, åpent areal.

- 1.8.2 Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert bevegelseshemmede. Disse plassene skal ligge nær inngangene og med universell tilkomst.
- 1.8.3 For boliger og på arbeidsplasser skal minst 30 % av sykkelparkeringen kunne skje innendørs med enkel tilkomst. Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha en plassering som gir rask og enkel tilkomst til målpunktet, og den skal ikke være til hinder for fotgjengere.
- 1.8.4 For bygg med mer enn 20 ansatte, skal det etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen.

- 1.8.5 Det skal etableres fasiliteter for vedlikehold /spyling av sykler og tilrettelegges for ladning av el-sykkel i/i tilknytning til alle større felles sykkelboder e.l.
- 1.8.6 All parkering til ny bebyggelse skal ligge under bakken. Parkeringsplasser for bevegelsehemmede kan opparbeides som overflateparkering.

## **1.9 Støy**

- 1.9.1 Det tillates boliger mot kjørevei med støynivå på fasade mellom 55  $L_{den}$  og 73  $L_{den}$ .
- 1.9.2 Alle boenheter med fasadestøy over 55 dB skal være gjennomgående og ha lavere utendørsnivå enn  $L_{den}=55$  dB på stille side. Minimum ett av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Nye boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side, skal ha balansert ventilasjon.
- 1.9.3 Uteoppholdsareal i henhold til minimumsnormen skal ha støynivå lavere enn 55 dBA.

## **§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON**

### **2.1 Illustrasjonsplan**

- 2.1.1 Illustrasjonsplan datert 03.04.2017 er retningsgivende for disponering av planområdet.

### **2.2. Utomhusplan**

I forbindelse med byggesøknad skal det leveres en utomhusplan for det enkelte byggeområdet som viser plassering av bygg og innganger, lekearealer, veier og gjennomganger, renovasjonsløsning og eventuell nettstasjon. Planen skal vise hvordan utomhusarealene oppfyller kvalitetskrav i bestemmelsene, og hvordan byggeområdet med utomhusanlegg forholder seg til tilstøtende offentlige byrom.

### **2.4 Renovasjonsteknisk avfallsplan**

- 2.4.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger skal Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) være godkjent av renovasjonsselskapet (BIR). RTP skal fastsette type renovasjonsløsning, plassering og utforming. Avfallshåndtering innenfor hvert utbyggingsfelt skal vises på utomhusplan i forbindelse med rammesøknad.
- 2.4.2 All avfallshåndtering skal skje innenfor bebyggelsen eller i skjermede uteområder.
- 2.4.3 For bolig og kontor/tjenesteyting skal det som hovedregel etableres nedgravde renovasjonsløsninger. Nedkast skal kunne nå innenfor 100 m, maksimalt 150 m, fra hver boliginngang. Tømming må kunne skje direkte fra kjørbare atkomst.

### **2.5 Teknisk veiplan**

Det skal utarbeides tekniske detaljtegninger/byggeplaner for offentlig veiareal iht. etapper, jfr. § 3. Planen skal godkjennes av rette veimyndighet. Tekniske tegninger skal også omfatte detaljering av avkjørsler.

### **2.6 Forurensede masser**

- 2.6.1 Søknad om igangsettingstillatelse til utfylling eller peling i sjø skal inneholde dokumentasjon som viser om tiltaket berører forurensede bunnsedimenter, og tiltak for å hindre spredning av eventuell forurensing.
- 2.6.2 Før rammetillatelse for tiltak innenfor tidligere industriarealer i planområdet blir gitt, skal det utføres miljøundersøkelser for å avklare om grunnen er forurenset. Eventuell forurenset masse skal håndteres i tråd med forurensningsforskriften.

## 2.8 VA-rammeplan

Det er utarbeidet VA-rammeplan for hele planområdet. Planen angir prinsipppløsninger for området og legges til grunn for videre detaljprosjektering og saksbehandling.

- 2.8.1 Flomveier over Sandvikstorget og Sjøgaten til sjø skal i detaljprosjektering løses i henhold til VA-rammeplan.
- 2.8.2. Overvannshåndtering skal løses i henhold til VA-norm for Bergen kommune "*Retningslinjer for overflatevannshåndtering i Bergen kommune*".

## § 3. REKKEFØLGEKRAV

### 3.1 Forståelse av begrep

- 3.1.1 Rekkefølgekraav der tiltaket alternativt kan være "sikret opparbeidet" anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune.

### 3.2 Tiltak innenfor planområdet

- 3.2.1 Før igangsettingstillatelse skal følgende tiltak innenfor planområdet være sikret opparbeidet eller opparbeidet:

- 3.2.1.1 Tillatelse til tiltak i BS1-BS9 og T1-T4:

- Kjørevei SKV1 og SKV2
- Gatetun SGT1 og SGT2
- Torg ST1
- Gangveier SGG3, SGG4, SGG7-SGG11
- Friområde GF1
- Badeområde VB
- Parkeringsanlegg SPH1. Anlegget kan utbygges i etapper, dersom det tilrettelegges for sammenkopling og etablering av en felles inn- og utkjøring.

- 3.2.1.2 Tillatelse til tiltak i BS11,BS12 og BS13:

- Torg ST2

- 3.2.1.3 Før tillatelse til boliger i BKB1, BKB2 og T5:

- Friområde GF1

- 3.2.2 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal følgende tiltak være ferdigstilt:

Byggeområde	Tiltak
Nye boliger i området	Felles uteoppholdsareal jfr. krav i § 1.7
Nye bygg i området	Kjøre- og gangveier frem til de respektive utbyggingsområdene Tilstøtende del av offentlig gangvei, gatetun
BS11	gangvei SGG12
T5	gangvei SGG2
BKB1 og BKB2	SGG1 (se også bestemmelser til feltet)
Mer enn 100 nye boliger i området	GF1: minst 900 m <sup>2</sup> skal være tilrettelagt for allsidige aktiviteter for barn og unge.

## § 4. **EIERFORM**

### 4.1 **Offentlige arealformål**

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Samferdselsanlegg o\_S
- Vei o\_SV
- Kjørevei o\_SKV
- Gangveier o\_SGG
- Gatetun o\_SGT
- Torg o\_ST
- Kai o\_SK
- Byggeområde tjenesteyting o\_T2, o\_T3, o\_T4, o\_T6, o\_T7, o\_T8, o\_T9, o\_T10.
- Byggeområde naust o\_BUN
- Lekeplasser o\_LEK
- Friområder o\_GF
- Friområde/tjenesteyting o\_T1

### 4.2 **Felles arealformål**

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:

- Gangvei f\_SGG er felles for Sandviksveien 22a.

## § 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

### 5.1 **Boligbebyggelse**

5.1.1 Formålet omfatter eksisterende eneboliger, flermannsboliger og blokkbebyggelse.

5.1.2 I bygg mot SV1 Sandviksveien, SGT7 Sandvikstorget og SGT8 Søndre Allmenning beholdes eksisterende forretning, kontor, bevertning, overnatting eller annen offentlig eller privat tjenesteyting.

### 5.2 **Sentrumsformål**

5.2.1 Formålet omfatter bolig, forretning, kontor, bevertning hotell/overnatting og annen offentlig eller privat tjenesteyting. Kjøpesenter eller lokaler for plasskrevende varesalg er ikke tillatt. Minst 60 % av samlet utbyggingsareal skal nyttes til bolig.

### 5.2.2 **Felles for BS1 – BS9 samt BS11-BS12**

Bebyggelsen skal vende seg aktivt mot offentlige gater og byrom. Fasader må planlegges med innganger og innsyn til 1. etasje. For fasader definert som byfasader gjelder egne krav.

### 5.2.3 **BS1-BS4**

- Utbyggingen skal fremstå som en samling med flere bygninger. BS1 og BS2 skal bygges ut med minst to atskilte bygningsvolumer
- Det er tillatt med bygningsdeler som krager ut over formålsgrensen mot sjø.
- Spesielt for BS1: 1. etasje skal nyttes til publikumsrettet virksomhet, bolig kan tillates i de to øverste etasjene. Fasade mot gangveg skal utformes som byfasade jfr. § 1.2.2.

#### 5.2.4 Felles for BS5 og BS6:

Minimum 50% av leilighetene i 1. og 2.etasje skal være minimum 100m<sup>2</sup> med 3 soverom for å tilrettelegge for barnefamilier.

#### 5.2.5 BS5-1, BS5-2 og BS5-3

- Barnehage skal bygges i S5-2 og/eller S5-3. For barnehage skal det sikres minimum 10 m<sup>2</sup> uteareal pr. barn. Uteområdet kan legges delvis på tak med god tilgang fra barnehagen. Arealet kan være i sambruk med uteareal for tilstøtende boliger dersom det er tilgjengelig for beboerne mellom kl. 17.00 og 07.00, samt i helger og barnehagens ferier. Arealkravet forutsetter at ekstra uteoppholdsarealer kan nås innen 200 m fra barnehagen.
- Det skal være variasjon i bebyggelsen, hvert felt skal fremstå som en samling av flere bygninger. For minst hver 15. m skal det i arkitektonisk bearbeiding (fasadeuttrykk, materialbruk e.l.) markeres en ny bygning.
- Mindre justeringer av gangvei SGG5 og SGG6 er tillatt. Endelig plassering skjer i rammesøknad. Det skal være gjennomganger fra SGG5 / SGG6 inn i tilstøtende byggeområder.
- Spesielt for BS5-1:
  - Fasader som vender mot SGG7 er byfasade, jfr. §1.2.2. Det er tillatt med bygningsdeler som krager ut over SGG7 jfr. §1.6.2.
  - Det skal etableres gjennomganger/portrom mot SGG4 og SGG7
- Spesielt for BS5-2:
  - Byggegrense mot SGG4 er vist i plankartet. Inntil 50 % av fasaden kan legges i formålsgrensen mot SGG4, slik at bebyggelsen danner en variert overgang mot sjøen og BS1-BS3.
- Spesielt for BS5-3
  - Fasade som vender mot ST1 er byfasade, jfr. §1.2.2.
  - Det skal etableres gjennomganger/portrom mot SGT1.

#### 5.2.6 BS6

- Det skal sikres gjennomgang gjennom feltet mellom SGG7 og ST1/SGG8.
- Bebyggelsen skal trappes ned mot de fredete sjøbodene i sør, og maks byggehøyde mot SGG11 er kt. +17,0.
- Det skal være variasjon i bebyggelsen, hvert felt skal fremstå som en samling av flere bygninger. For minst hver 15. m skal det i arkitektonisk bearbeiding (fasadeuttrykk, materialbruk e.l.) markeres en ny bygning.
- Fasader som vender mot ST1, SGG7, SGG11 er byfasader, jfr. §1.2.2. Det er tillatt med bygningsdeler som krager ut over SGG7 jf. § 1.6.2.

#### 5.2.7 BS7, BS8 og BS9

- Fasader som vender mot S2, ST1, SKV1, SKV2 og SGG9 er byfasader, jfr. §1.2.2. Det er tillatt med bygningsdeler som krager ut over S2 og SKV2, jf. § 1.6.2.
- Spesielt for BS7 og BS9: Nedkjøring til garasjeanlegg SPH1 går gjennom feltet. Nedkjøringen skal skje innenfor bygningskroppen.
- Spesielt for BS9: Bebyggelsen skal trappes ned mot de fredete sjøbodene i sør, og maks byggehøyde mot SKV2 er kt. +17,0.

#### 5.2.8 BS11 og BS12

- Fasader som vender mot S2 og krysset S2/SV1 er byfasader, jfr. §1.2.2. Det er tillatt med bygningsdeler som krager ut over fortau mellom S2 og BS11 jfr. § 1.6.2.

5.2.9 **BS13:** Lokaler mot ST2 Sandvikstorget skal være tilrettelagt for publikumsrettet virksomhet.

### 5.3 Tjenesteyting

Bestemmelser til GAA er gitt under §7 friområde.

5.3.1 T2, T3 og T4:

- Det tillates oppført bygg for publikumsrettet virksomhet som kulturformidling, mosjonslokaler og bevertning. Kontor og forretning tillates ikke, unntak er administrasjon og utsalg i tilknytning til virksomhetene i området.
- Bygg, konstruksjoner og anlegg skal utformes og plasseres slik at det oppstår både lesoner og sammenhengende soner med utsyn over, og kontakt med sjøen. Bygningene skal vende seg aktivt mot friområdet med åpne fasader og innganger.
- Mindre avvik fra formåls grensene kan tillates etter en totalvurdering som gir et funksjonelt helhetsgrep på Kristiansholm (se §7 friområde). Siktakser til fjorden fra SGG4, SGG8 og SGG11 skal ivaretas.

5.3.2 T5 er område for undervisningsformål, kulturinstitusjon og/eller kontor. Inntil 20 % av feltet kan nyttes til boliger. Fasade mot SKV1 og tverrforbindelsen SGG2 er byfasade jfr. § 1.2.2.

5.3.3 T6 er område for kulturinstitusjoner med tilhørende bevertning, verksteder og kontor.

5.3.4 T7 er område for kulturinstitusjoner med tilhørende bevertning, verksteder og kontor. Det tillates oppført mindre enetasjes sjøhus, uthus, verksteder som har tilknytning virksomheten i området. Området skal være åpent slik at allmenheten får tilgang til sjøen. Utformingen av nye bygg og kaier skal støtte opp under verneverdiene i H570\_8 og H730\_1 og forelegges Byantikvaren for uttale før rammesøknad.

5.3.5 T8 og T9 er forsamlingslokale (menighetshus og bedehus).

5.3.6 T10 er brannstasjon.

### 5.4 Kombinert formål bolig/tjenesteyting BKB3, BKB5 og BKB8

5.4.1 Formålet omfatter bolig, kontor, forretning, overnattingsvirksomhet, bevertning og /eller annen tjenesteyting. Mindre håndverks- og lagervirksomhet kan tillates.

5.4.2 Spesielt for **BKB8**: Fasader mot ST2 Sandvikstorget er byfasader jfr. § 1.2.2 og søknadspliktige tiltak skal bygge opp under dette innenfor vernebestemmelsene gitt i § 10.

### 5.5 Kombinert formål næring / tjenesteyting BKB1 og BKB2

5.5.1 Formålet omfatter håndverks- og verkstedsvirksomhet, kontor, forretning og annen tjenesteyting. Bolig kan tillates i de to øverste etasjene.

5.5.2 Nybygg skal tilpasses verneverdig sjøbod og naust i H570\_9 og \_10.

5.5.3 Tiltak for å videreutvikle dagens bruk til sjørelatert verksted/forretning/lager er tillatt, uten å opparbeide gangveg SGG1. Ved bruksendring til annen næring/tjenesteyting/bolig skal SGG1 etableres jfr. §3.

### 5.6 Kombinert formål næring/tjenesteyting BKB4, BKB6 og BKB7

Formålet omfatter forretning, kontor, overnattingsvirksomhet, bevertning og /eller annen tjenesteyting. Mindre håndverks- og lagervirksomhet kan tillates.



## § 6. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

(pbl § 12-5 nr. 2)

### 6.1 **Felles**

Det er tillatt med mindre justeringer mellom de ulike formålene innenfor trafikkområdene.

### 6.2 **Samferdselsanlegg S1-S3**

6.2.1 Sandviksveien og Sjøgaten skal opparbeides som gate med kjørevei, sykkelvei/-felt og med fortau på begge sider av gaten. Det kan også etableres sporvei. Gatene skal ha en estetisk og kvalitetsmessig utforming med karakter av bygate.

6.2.2 S2 skal opparbeides som miljøgate med fartsreducerende tiltak. Overgang mot torg ST2 og gangveg SGG11/SKV2 skal utformes slik at områdene visuelt og funksjonelt blir et enhetlig byrom. Dersom det etableres sporvei i gaten skal holdeplass legges på strekningen mellom SKV1 og SKV2.

### 6.3 **Vei SV1**

Sandviksveien skal opparbeides som gate med kjørevei og tosidig fortau. Det skal legges inn fartsreducerende tiltak.

### 6.4 **Torg ST1 og ST2**

6.4.1 Torgene skal opparbeides til opphold og varierte aktiviteter. Det skal legges til rette for at tilstøtende funksjoner kan bidra til å aktivisere byrommene med uteservering, salg osv.

6.4.2 ST1 skal sammen med tilstøtende gatetun og gangveier utgjøre en funksjonell og visuell helhet. Kjøring mellom gatetun SGT1 og SGT2 er tillatt.

6.4.3 Sandvikstorget ST2 er Sandvikens festplass og opparbeidelsen skal sikre et åpent areal egnet for ulike arrangementer. Sammen med S2 og SGG11 skal torget fremstå som en enhet i materialvalg og utforming.

### 6.5 **Gatetun**

6.5.1 Fremkommelighet for brannbil skal sikres ved opparbeidelse og møblering av gatetunene.

6.5.2 SGT1 og SGT2 skal opparbeides som shared space med mulighet for kjøring mellom SKV1 og SKV2.

6.5.3 SGT3: Det skal være uhindret tilgang til sjøen for allmenheten. Reetablering av hop i hele eller deler av bredden mellom de fredete sjøbodene skal vurderes. Parkering til T7, BKB3 og BKB4 kan tillates i sonen mot vei S2. Etter etablering av boligsoneparkering i SPH1, tillates kun parkering for bevegelseshemmede og varelevering.

6.5.4 SGT4, 5 og 6: Det skal være uhindret tilgang til sjøen for allmenheten. Parkering til tilstøtende eiendommer kan tillates.

6.5.5 SGT8, 9 og 10: Gatetunene skal opparbeides for lek og opphold. Parkering kan innpasses. Etter etablering av boligsoneparkering i SPH1, tillates kun parkering for bevegelseshemmede.

### 6.6 **Gangvei**

6.6.1 Gangvei SGG1, SGG2, SGG4 og SGG7 inngår i havnepromenaden, og skal tilrettelegges slik at promenaden stedvis trappes ned mot sjøen. Nedtrappingen skal danne soner og variasjon langs promenaden med mulighet for nærkontakt med vannet.

6.6.2 SGG2: Strandpromenade kan etableres som en trekai på et lavere nivå enn eksisterende kai i felt T5.

6.6.3 SGG3 er gangbro. Endelig lengde på broen og plassering av brokar fastsettes i byggeplan.

6.6.4 SGG7: Promenaden skal ha en uhindret fri passasje på 3 m bredde. Mot badeområde VB kan deler av strandsonen tilrettelegges som sjøbade. I direkte tilknytning til bevertningssteder langs promenaden kan det tilrettelegges for uteservering.

6.6.5 SGG8: I gaten skal det legges til rette for opphold, lek og annen aktivitet.

#### 6.6.6 SGG11:

- Kailinjen kan brukes til fortøyning av fartøy i VS3, og nødvendige fortøyningsinstallasjoner kan innpasses. Det skal samtidig være uhindret tilgjengelighet for allmenheten langs kaien.
- Eksisterende steinfundamenter og steinkaier i østre del skal bevares.
- Det tillates oppført et bygg/paviljong rundt eksisterende avløpspumpestasjon. Utformingen må bygge opp under verneverdiene i H730\_1.
- Kjøring til T1- T4 og GF1 er tillatt.

#### 6.6.7 SGG13: Kjøring til eiendommene som sokner til veien er tillatt.

### 6.7 Kai

6.7.1 SK2 er molo av steinmur. Den skal bygges med kaier på begge sider. Topp molo skal ha en høyde mellom kote + 2,0 og 2,5. Plasseringen kan justeres etter en detaljvurdering av dybdeforhold og skjermingseffekt, endelig plassering fastsettes i forbindelse med søknad om tiltak.

### 6.8 Parkeringsanlegg

6.8.1 SPH1 er parkeringsanlegg for byggeområdene i felt BS1-BS9 og T1-T4. Parkering for BS11, BS12, T5, BKB1 og BKB2 kan også legges til SPH1. Deler av anlegget kan brukes som offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg.

6.8.2 Inn- og utkjøring skal skje via o\_SKV1. Dersom sporvei blir etablert i S2 skal innkjøring skje fra SKV2. Om SPH1 bygges før trasé for bybane til Åsane er avklart, skal parkeringsanlegget tilrettelegges slik at man i fremtiden kan etablere innkjøring fra SKV2. Mindre justeringer av plasseringen av inn-/ utkjøringene kan tillates.

6.8.3 Utganger fra anlegget skal legges slik at de gir trygg og attraktiv tilgjengelighet til byggeområdene.

6.8.4 Minst 30 parkeringsplasser skal værereservert for bildeling.

6.8.5 Minst 20 parkeringsplasser skal reserveres for boligsoneparkering.

6.8.6 Parkeringsplassene skal tilrettelegges for lading.

## § 7. GRØNNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

### 7.1 Friområde GF1 (Kristiansholm)

7.1.1 Kristiansholm skal opparbeides som friområde med publikumsaktiviteter som sikrer tilgang til sjøen. Deler av området skal tilrettelegges spesielt med tanke på barn og unges lek og opphold. Mot badeområde VB skal deler av strandsonen tilrettelegges som sjøbad. Ved småbåthavn VS1 skal det legges til rette for utsetting av mindre båter/kajakk.

7.1.2 Området skal opparbeides med en kombinasjon av harde og myke flater. Det kan etableres anlegg for idrett og andre aktiviteter knyttet til rekreasjon. Byromsmøbler og utstyr skal utformes og plasseres slik at friområdet gis en helhetlig utforming og slik at tilgang til fjorden ikke hindres. Konstruksjoner og anlegg skal plasseres slik at det oppstår både lesoner og sammenhengende soner med utsyn over og kontakt med sjøen.

7.1.3 Eksisterende dypvannskai mot sørvest skal være tilgjengelig for fortøyning av større fartøy inntil kai SK2 er etablert. Etter at SK2 er etablert kan utlegging av flytende installasjoner som sjøbad/kajakkanlegg tillates i denne sonen.

7.1.4 Mindre avvik fra formåls grensen mot felt T1-T4 kan tillates etter en totalvurdering som gir et funksjonelt helhetsgrep på Kristiansholm. Siktakser til fjorden fra SGG4, SGG8 og SGG11 skal ivaretas.

## 7.2 **Kombinert formål friområde / tjenesteyting T1**

7.2.1 T1 er område for publikumsrettede aktiviteter som kulturformidling, mosjonslokaler og bevertning. Det kan bygges servicebygg for gjestehavn VS1 og badeplass VB, offentlig toalett, båthus, naust, o.l.

7.2.2 Taket av T1 skal inngå som en del av tilstøtende friområde GF1. Det skal opparbeides med oppholdsareal og utsiktspunkt og være allment tilgjengelig.

## 7.3 **Friområde GF2**

7.3.1 GF2 skal opparbeides som park og lekeplass. Deler av arealet kan nyttes til parsellhager.

7.3.2 Karakteristisk vegetasjon og store trær kan kreves bevart. Trær som må fjernes skal vurderes erstattet med tilsvarende art eller trær som er karakteristisk for området.

## § 8 **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

(pbl § 12-5 nr. 6)

### 8.1 **Bruk og vern av sjø og vassdrag for VB, VS1-VS3**

8.1 V er flerbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Tiltak som er i konflikt med disse formålene er ikke tillatt.

8.2 Utenfor GF1 kan det tillates flytende installasjoner som en del av friområdet (sjøbåd/kajakkanlegg e.l)

8.3 Fyllingsfot under havflaten er tillatt for etablering av kai SK2, for utfylling til gangveg SGG4 og utbyggingsområdene BS1-BS4. Plasseringen av SK2 kan justeres.

### 8.2 **Småbåthavn/Gjestehavn**

8.2.1 VS1 er offentlig gjestehavn for fritidsbåter. Det tillates kaier og flytebrygger. Alle kaier og brygger skal være tilgjengelige for allmenheten og kan ikke stenges av med gjerder og porter. Kaier og flytende installasjoner skal være av høy estetisk kvalitet og ha en høyde som ikke hindrer utsynet over sjøen.

8.2.2 VS2 er småbåthavn i tilknytning til virksomheten i felt BKB1 og 2. Det tillates lagt ut to flytebrygger.

8.2.3 VS3 er småbåthavn i tilknytning til T6, T7 og BKB3. Det tillates etablert nye kaier og flytebrygger, samt utfylling under havflaten for fyllingsfot ved etablering av kaier og moloer.

### 8.3 **Badeområde VB**

VB er badeområde i sjø. Den skal tilrettelegges for ulike brukergrupper og med ulike dybder. Deler av badeområdet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere.

## § 9 **SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN – Bevaring kulturmiljø H570**

(pbl § 11-8 c og 12-6)

- H570\_1 er bevaringsverdig, tett trehusbebyggelse, bevaringsverdig vertshus og del av den Trondhjemske postvei.
- H570\_2 er bevaringsverdig boligkompleks i mur, Møbelsnekkernes byggeselskap
- H570\_3 er grendene med bevaringsverdig, tett trehusbebyggelse
- H570\_4 og H570\_5 er kvartalsstruktur med bevaringsverdig trehusbebyggelse
- H570\_6 er bevaringsverdig boligkompleks i mur
- H570\_7 er bevaringsverdig brannstasjon
- H570\_8 er bevaringsverdig sjøbodmiljø. Omfatter også to fredete sjøbodmiljø H730\_1 og\_2
- H570\_9 er bevaringsverdig naust
- H570\_10 er bevaringsverdig sjøbod

## 9.1 Felles

### 9.1.1 Søknadsplikt

I hensynsone H570 gjelder ikke unntak fra søknadsplikt i hht pbl §§ 20-4 og 20-5. For søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven som kan påvirke brannfare eller rømningsforhold vesentlig, skal uttalelse fra Bergen brannvesen innhentes.

### 9.1.2 Eksterne uttalelser

Alle dispensasjonssøknader fra planen som omhandler hensynssone for kulturminner skal forelegges Hordaland fylkeskommune / regional kulturminnemyndighet.

### 9.1.3 Dokumentasjonskrav

Alle søknader skal i tilstrekkelig grad opplyse saken og redegjøre for hvordan tiltaket forholder seg til kulturhistorien, kulturminner/miljø og vernehensyn. Kommunen kan derfor kreve at søknaden omfatter en kulturhistorisk og antikvarisk redegjørelse. For veiledning se Byantikvarens nettside eller ta kontakt med kommunens etat for kulturminner.

### 9.4 Riveforbud

Eksisterende bygg og anlegg tillates ikke revet. Unntak fra riveforbud kan tillates for bygg eller strukturer yngre enn 1913 som ikke støtter bevaringsverdien i området. En vurdering av dette skal gjøres på grunnlag av en anbefaling fra kulturminnefaglig etat i kommunen.

### 9.1.5 Bevaring

Alle bygg og anlegg som inngår i H570 skal bevares i hovedkonstruksjon, fasadeinndeling og detaljer. Dette gjelder takform, taktekking, panel/kledning, pipe, trapper, veranda, vinduer, dører, belistning, utsmykning, skilt og eldre fundamentering under sjøbodene. Listen er ikke uttømmende. Elementer i fasaden som ikke lar seg utbedre eller reparere skal erstattes med eksakte kopier både i form, dimensjoner og plassering i fasaden. Utførelsen skal være som opprinnelig eller med tradisjonelle materialer, kvaliteter og håndverksteknikker.

### 9.1.6 Tilbakeføring

Tilbakeføring av bygning, anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje i samarbeid med Byantikvaren på historisk dokumentert grunnlag. Om eksakt dokumentasjon (detaljer) ikke foreligger i sin helhet, kan det vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

### 9.1.7 Nybygg og tilbygg

- Oppføring av mindre uthusbygninger som carport, garasje, utebod ol. kan tillates der dette ikke svekker kulturmiljøet og øvrige kulturhistoriske verdier. Nybygg, tilbygg og påbygg skal tilpasse seg eksisterende bygg slik at: Bygningens verneverdige eksteriør og stilart opprettholdes, og tiltaket er tilpasset omkringliggende bebyggelse når det gjelder plassering, skala, proporsjoner og eksponering fra offentlig vei/plass.
- Ved gjenoppbygging etter brann eller annen totalskade skal ny bygning videreføre opprinnelig bebyggelsesstruktur og dimensjoner. For hensynssone H570\_1, 3 og 8 gjelder strengere krav, se § 10.2.2.

### 9.1.8 Nye bygningselementer

- Innsetting av nye bygningselementer som vinduer og dører kan kun tillates dersom dette ikke forringer eller kommer i konflikt med byggets opprinnelige uttrykk.
- Arker tillates kun der dette er forenlig med bygningens arkitektoniske stiluttrykk.

- Takvinduer tillates ikke på takflater mot åpen plass eller offentlig gate. Takvinduene må tilpasses takflaten i forhold til plassering, størrelse, form og materialvalg.
- Ny veranda/balkong/altan/terrasse/takterrasser tillates ikke.

### 9.1.9 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal ikke være skjemmende eller dominere bebyggelsen og/eller miljøet. Plassering skal ikke være hinder for ferdsel eller drift av byrom.

### 9.1.10 Skilt

Skilt tillates kun i form av virksomhetsskilt. Kommunen kan kreve at skilt inngår i en godkjent skiltplan/veileder før det tillates oppføring. Skilt skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/bygningens/anleggets dimensjoner og egenart med hensyn til fasadedetaljering, material- og fargebruk virksomhetsskilt.

### 9.1.11 Utomhusanlegg og byrom

- Utomhusanlegg som allmenninger, veier, smug, stier, gangveier, torg, plasser, hoper, kaier mm skal bevares. Eksisterende elementer som trapper, rekkverk, porter, murer, gatelykter og utvendig belegg som f.eks. brostein, skiferheller, kantstein mm skal bevares
- Ved opprusting av gater og plasser skal utformingen være forankret i byrommenes historiske særtrekk og artikuleres i samspill med dimensjonene i bygningen rundt. Brostein eller annen naturstein skal være hovedmateriale i alle byrom. Unntak skal begrunnes særskilt.
- Istandsetting og nye utomhusanlegg skal tilpasses eksisterende anlegg og omgivelsene. Terrenginngrep skal begrenses og større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer skal unngås. Ved konflikt skal bevaring av landskapskvaliteter vektlegges framfor ønsket om private, funksjonelle uteoppholdsarealer.
- Gjerder kan settes opp dersom det er forenelig med bevaringsverdien i området. Gjerder kan være inntil 1,2 m høye og skal ikke være til hinder for fremkommelighet og siktakser.
- Smijernsgjerde og steingard langs GF2 Kathrineborg skal bevares.
- Kommunen kan kreve fjerning av trær som er til risiko og skade for bygninger.
- Smau og passasjer mellom bebyggelsen skal være fremkommelige. Ved henstilling av bosspann og annen utelagring skal en sikre minst 1,2 m fri bredde.

## 9.2 Spesielt for H570\_1, H570\_3 grendene og H570\_8 Sandviksboder

### 9.2.1 Bruksendring

Bruksendring som ikke medfører fasadeendring eller som medfører tilbakeføring til historisk fasade kan tillates. Bruksendring av sjøboder fra næring til bolig er ikke tillatt.

### 9.2.2 Gjenoppføring etter brann eller annen totalskade

Hvis en bygning etter brann eller annen totalskade må rives, skal ny bygning oppføres med samme fotavtrykk. Bygg og anlegg fra før 1913 skal rekonstrueres i form og materiale, både i forhold til hovedkonstruksjon og detaljer i fasadene. Den skal gjenoppføres som prosessuelt fullt ut autentisk kopi i håndverk, materialbruk, konstruksjon, fasader og interiør.

Før søknad om rivning behandles, må det gjøres en kvalifisert tilstandsvurdering av antikvar og antikvarkyndig tradisjonshåndverker godkjent av kommunen.

### 9.2.3 Takteking

Ved skifte av takteking skal det benyttes uglasert rød teglstein. Annen takteking kan benyttes der dette har vært brukt opprinnelig og/eller er arkitekturhistorisk riktig.

### 9.2.4 Interiører

- I bygg eldre enn 1880 er det søknadspliktig å endre romstruktur eller fjerne eldre interiørelementer som listverk dører, trapper, stukkatur eller lignende. Slike elementer skal søkes bevart. Tilføyelser som ikke skader opprinnelige elementer kan tillates.

9.2.5 **Utvendig fargesetting**

Eldre eller opprinnelig fargesetting på bygningen skal være retningsgivende, ny fargesetting skal være tidsriktig for bygningsstilen og/eller godt tilpasset det øvrige bygningsmiljøet.

9.2.6 **Brannsikring**

Ved ulike byggetiltak skal det alltid vurderes muligheten for å utføre brannsikring av bygningen.

9.2.7 **H570\_1 - Sikring av Den Trondhjemske postvei**

Bevaring av postveitraseen i SGG13 skal være førende for alle tiltak som kommer i berøring med denne.

9.2.8 **H570\_8 – Sandviksbodene**

- Etablering av kaier og flytebrygger i V utenfor Sandviksbodene er ikke tillatt.
- Bergestøbryggen: Opprinnelig strandlinje skal bevares. Utfylling, mur mot sjøen o.l er ikke tillatt.

**§ 10 BÅNDLEGGINGSONE – båndlegging etter lov om kulturminner H730\_1 og H730\_2**

(pbl § 11-8 d og 12-6)

10.1 De fredete byggene innenfor hensynssonen er båndlagt etter kulturminneloven.

10.2 Veggfast interiør i Sandviksbodene 12 -24 må ikke endres. Tiltak kan kun utføres i henhold til vedtak om dispensasjon etter kulturminneloven § 15a og de vilkår som fremkommer av gitt dispensasjon.

10.3 Reklameskilt er ikke tillatt.

**§ 11 BESTEMMELSESOMRÅDER**

(kartforskriften)

11.1 **Bestemmellesområde #1, særskilt rekkefølge - avvente planlegging**

Søknad om tiltak kan ikke behandles og igangsettingstillatelse kan ikke gis før trasé for bybane til Åsane er avklart. Ved bybaneløsning i Sjøgaten kreves flytting av naust i BKB2 / H570\_9 for å sikre gjennomgående gang-/sykkelløsning, dette forutsettes løst i reguleringsplan for bybane før tiltak kan behandles og igangsettingstillatelse kan gis.

11.2 **Bestemmellesområde #2, særskilt rekkefølge - avvente planlegging og innpasse gang/sykkelveg**

Søknad om tiltak kan ikke behandles og igangsettingstillatelse kan ikke gis før trasé for bybane til Åsane er avklart. Gang/sykkelveg kan legges gjennom 1. etasje i eksisterende bygg.

11.3 **Bestemmellesområde #3, gangbro**

Det skal etableres gangbro med minimums bredde 4 m. Endelig lengde på broen og plassering av brokar fastsettes i byggeplan.