

Bergenus, Gnr. 168, Områdereguleringsplan med konsekvensutredning for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden. Arealplan-ID 61690000

Byrådet behandlet saken i møtet 23.04.2026 sak 94/26

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§12-12, jf. 12-11 vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a) Bergenus. Gnr.168 Områdereguleringsplan for Kristiansholm, Sandvikstorget og Rosegrenden, Arealplan-ID 61690000, vist på plankart datert 16.06.2025.
 - b) Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 17.06.2025, med følgende endringer:
 - i. § 4.3.11.c, fjerde strekpunkt suppleres med tekst i fet skrifttype:
*Bygg som tilrettelegger for allmennhetens bruk av o_PA1 og Byfjorden som friluftsområder. Slike bygg kan f.eks. være bevertning, servicebygg for gjestehavn (SH2) og badeplass, **badstue** (o_VBAD), offentlig toalett, offentlige båthus og naust m.m. For å minimere fotavtrykk og effektivisere bruk skal sambruk etterstrebes.*
 - ii. § 4.1.2.9.e
Krav til bilparkering per 100 m² BRA bolig endres fra 0,2-0,4 til 0,2-0,6.
 - iii. § 4.1.2.9.f
«Minimum 15% av kravet til antall parkeringsplasser skal være utformet og reservert for personer med nedsatt funksjonsevne.»
endres til:
Minimum 10% av kravet til antall parkeringsplasser skal være utformet og reservert for personer med nedsatt funksjonsevne
 - iv. Ny bestemmelse § 2.13.1.2:
Før igangsettingstillatelse skal massetransport både via vegnettet og sjøveien utredes og vurderes. Utredningen skal vurdere alternativene med tanke på bl.a. klimagassutslipp, støy- og støvbelastning for nabolaget og trafikkavvikling / trafikksikkerhet. Alternativet som kommer samlet sett best ut skal velges.
 - v. § 7.3.1 første strekpunkt utgår:
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for KBA03 og KBA04 skal følgende være ferdigstilt:
 - o_PA1 med tilliggende anlegg, samt broer o_GG08 og o_GG10 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor KBA03 og KBA04
 - o_GG01 og o_GG02
 - vi. § 7.4.2 utgår
Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt BAA skal følgende være sikret opparbeidet:

- e_PA1

- vii. § 7.5.1 andre strekpunkt utgår
Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt KBA16 skal følgende være sikret opparbeidet:
- o_GT1
 - e_PA1
- viii. § 4.1.2.1.b suppleres med tekst i kursiv
Nybygg skal tilpasse seg materialbruk i omgivelsene og bruke fargepaletten i omkringliggende kulturmiljø. *Foretrukket materialbruk er tre, tegl, og pusset mur. Materialbruk bør ha forankring i det omkringliggende kulturmiljøet. Bygg over 5 etasjer med flate tak bør fortrinnsvis ha fasade av tegl og pusset mur, mens mindre bygg med saltak bør ha trepanel.* Solenergiløsninger kan innarbeides i fasader og tak. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket
- ix. § 4.1.2.2.c suppleres med nye strekpunkt
- *Tak bør i hovedsak ha kontrasterende farge til byggets farge i tråd med omkringliggende kulturmiljø.*
 - *Saltak bør være symmetriske.*
- x. Ny bestemmelse § 4.1.2.1.c:
Nybygg bør ha symmetriske fasader med tydelig utformet gesims. Vindusutformingen bør ha forankring i det omkringliggende kulturmiljø, eksempelvis sprosser eller krysspost. Plassering av vinduer bør fortrinnsvis være symmetrisk.
2. Før kunngjøring av planvedtaket skal plandokumentene oppdateres i henhold til bystyrets vedtak.