

Reguleringsplan, områderegulering for:

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

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

Nasjonal arealplan-ID 4601_61690000

Saksnummer	2022/20436, 201017014
Vedtatt av bystyret	20.05.2026
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	20.05.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

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, til et attraktivt grøntområde tett på sjøen, 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

2.1.1 Forretninger for plasskrevende varehandel er ikke tillatt.

2.2 Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 4)

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 Det tillates ikke innglassede balkonger.

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 tidligere hoper skal det vurderes å reetablere hopene. Unntak gjelder for bestemmelsesområde #2 dersom etablering av naust kan anses som nødvendig for å utføre viktige allmenntjenlige tjenester.

2.4 Terrengbehandling (§ 12-7 nr. 4)

2.4.1 Terrenginngrep skal være skånsomme og skal tilpasses kulturmiljøet.

2.4.2 Bearbeidet terreng skal opparbeides med infiltrerende masser.

2.5 Vegetasjon

2.5.1 Ved ny beplantning skal det benyttes stedegne og pollinatorvennlige planter. 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, ivaretagelse 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.

2.6 Infrastrukturplan

2.6.1 Områderegulering_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 (§ 12-7 nr. 4)

2.7.1 Åpne løsninger skal prioriteres. Neumann-tomten_VA-rammeplan med gitt uttale 19.11.2021 og Områderegulerings_Infrastrukturplan datert 22.10.2021, med gitt uttale 06.01.2022, skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22).

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 Følgende inngår ikke som en del av beregningen av bruksareal:

- Parkeringsanlegg for sykkel og bil, tekniske rom, fellesareal og lignende for boligene under bakken.
- Parkering innenfor o_P.
- Lette takoverbygg og konstruksjoner i form av pergola/overbygg til oppholdsplasser, mindre leskur, sykkelboder, trafo/nettstasjon/tekniske bygg eller lignende.

2.8.2 Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Unntak er KBA04.

2.8.3 Planløsning, bærekonstruksjon, plassering av heissjakter og lettvegger skal tilrettelegges for enkel omorganisering av romløsninger samt sammenslåing eller oppsplitting av bruksareal.

2.8.4 Regulert høyde (RpRegulertHøyde) kan forskyves maksimalt 1 meter horisontalt dersom det vises til konkrete konstruksjonsbehov eller andre viktige kvaliteter i bygget. Eventuell endring skal ikke forringe siktlinje fra offentlige areal, jf. oversikt over viktige siktlinjer i Neumann-tomten_Formingsveileder, datert 12.06.2025.

2.8.5 Bygg som skal tas ned, skal demonteres på en måte som gir høy grad av gjenbruk.

2.9 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 2.9.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt i plankartet. Takutstikk tillates maksimalt 40 cm. utenfor byggegrensen-
- 2.9.2 Trapper, ramper, murer, rekkverk o.l. tillates plassert utenfor byggegrensen.
- 2.9.3 Byggegrense for felt KBA01, KBA03-KBA04, KBA07-KBA08, KBA10, KBA12-KBA14, KBA16, BAA, T1-T3, N/T1-N/T2, B/T1- B/T2, F/K/T, K/T er sammenfallende med formålsgrensen.
- 2.9.4 Byggegrense for deler av følgende felt sammenfaller med følgende formålsgrenser:
- Byggegrense for deler av felt BB01-BB04 og KBA05 er sammenfallende med formålsgrensen til felt f_UTE1.
 - Byggegrense for deler av felt BB02 og KBA05 er sammenfallende med formålsgrensen til felt o_GG03.
 - Byggegrense for deler av felt KBA05 er sammenfallende med formålsgrense til o_TO1.
 - Byggegrense for deler av felt BB02-BB03 er sammenfallende med formålsgrensen til felt o_GG04.
 - Byggegrense for deler av felt BB03 er sammenfallende med formålsgrensen til felt o_FLVS2.
 - Byggegrense for deler av felt BB03-BB05 er sammenfallende med formålsgrensen til felt o_GG06.
 - Byggegrense for deler av felt BB05 og KBA09 er sammenfallende med formålsgrensen til felt o_GG07.
 - Byggegrense for deler av felt BB05, KBA06 og KBA09 er sammenfallende med formålsgrensen til felt f_UTE2-UTE3.
 - Byggegrense for deler av felt KBA09 er sammenfallende med formålsgrensen til felt o_TO2.
 - Byggegrense for deler av felt KBA11 er sammenfallende med formålsgrensen til felt o_TO2, o_GG13, f_UTE6-UTE7.
 - Byggegrense for deler av felt KBA15 er sammenfallende med formålsgrensen til felt o_GG13, f_UTE5 og KBA14.

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 Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) er prinsippnitt for de ulike kategorier av kantsoner i formingsveileder førende.

2.10.2 Aktive fasader

- 2.10.2.1 Aktive fasader for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16, jf. Neumann-tomten_Illustrasjonsplan, datert 05.06.2025 skal utformes i tråd med Neumann-tomten_Formingsveileder datert 12.06.2025 (Neumann-tomten, bestemmelsesområde #22) og KBA16_Formingsveileder datert 10.06.2025 (KBA16).
- 2.10.2.2 For områder utenfor Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22), skal endelig plassering av aktive fasader vurderes i fremtidige detaljplaner og/eller byggesaksbehandling.
- 2.10.2.3 Bolig og rene kontorformål uten publikumsrettet funksjon, tillates ikke. Foliering av vindusflater tillates ikke. Det skal være direkte inngang fra gaten.

Aktuelle funksjoner inkluderer blant annet:

- Forretning
- Bevertning
- Kulturinstitusjoner
- Kunst og håndverk
- Undervisning

- Treningscenter
- Frisør- og/eller hudpleiesalong
- Fellesfunksjoner, jf. 4.1.2.8.

- 2.10.2.4 Ny bebyggelse som skal aktive fasader, jf. 2.10.2.1, skal plasseres i formålsgrensen. Tilbaketrekninger i fasaden kan tillates dersom det tilfører kvaliteter i gaterommet.
- 2.10.2.5 For ny bebyggelse skal brutto etasjehøyde på gateplan være minst 5 meter mot Sjøgaten (o_KV02) og minst 4 meter mot o_GG12 og o_GG13. Unntak er KBA16.
- 2.10.2.6 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 Støy

- 2.11.1.1 For bebyggelse innenfor KBA07, KBA08, og KBA14 tillates bolig med støy på fasade opp til 68 dB. Alle boenheter innenfor KBA07, KBA08, og KBA14 med fasadestøy på mer enn 65 dB, skal ha en planløsning hvor minimum halvparten av oppholdsrom og minst ett soverom har minst ett vindu som kan åpnes mot stille side.
- 2.11.1.2 Støynivå på uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støyzone. Eventuelle balkonger som vender mot støykilde, kan ikke tas med i utregningen av privat uteoppholdsareal.
- 2.11.1.3 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 Bygge- og anleggsfasen

- 2.12.1 Sprengningsarbeid skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid (april–juni) av hensyn til fugl, fisk og pattedyr.
- 2.12.2 Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00.
- 2.12.3 For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredstilles.
- 2.12.4 Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.
- 2.12.5 Varslingsrutiner angitt gjeldende retningslinjer for støyende arbeider skal følges.
- 2.12.6 Eksisterende gangnett skal opprettholdes i bygge- og anleggsfase. Dersom det ikke er mulig, skal gangnettet erstattes av tilsvarende gangforbindelser.
- 2.12.7 I anleggsfasen skal det iverksettes tiltak som minimerer risiko for avrenning og partikkelforurensning i sjø. Vedlegg Neumann-tomten_ Økologirapport med tiltaksliste, datert 01.07.20 og 20.05.2025, skal være retningsgivende for valg av tiltak.

2.13 Dokumentasjonskrav

2.13.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

- 2.13.1.1 Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde:
- Redegjørelse for trafikkavvikling og sikring av området i bygge- og anleggsfasen, herunder redegjørelse for mobilitet for gående- og syklende i anleggsfasen.
 - Ved midlertidig omlegging av gang- og sykkelveger skal det redegjøres for at:
 - o Omleggingen ikke utgjør en vesentlig omveg.
 - o Traséer og snarveger brukt som skoleveg gis en særlig attraktiv og trygg omlegging.
 - o Midlertidige omlegginger har tilstrekkelig bredde, skal skiltes, belyses og har fast dekke. Høye kanter skal unngås.

- Eventuell omlegging av kollektivtrafikk utformes med særlig vekt på fremkommelighet og tilgjengelighet.
- Eksisterende adkomster opprettholdes frem til ny, midlertidig eller permanent adkomst er etablert.
- Tiltak mot forurensing / sedimentering etc. i anleggsfasen.
- Tiltaksplan for raskest mulig reetablering av marint liv på sjøbunnen, med utgangspunkt i enhver tids gjeldende retningslinje og veiledere for urbane sjøområder.
- Tiltak for å sikre særlig aktsomhet i anleggsfasen for arbeid i eller i direkte tilknytning til kulturminner og bygninger som inngår i verdifulle kulturmiljø i samsvar med nødvendige tiltak for håndtering av støy og støv i anleggsfasen jf. 2.11.1.3

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 / trafiksikkerhet. Alternativet som kommer samlet sett best ut skal velges.

3. Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering (felt KBA02, KBA03, KBA04 og BAA) (§12-7 nr. 11)

3.1.1 Fellesbestemmelser

3.1.1.1 Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan. Unntak er tiltak etter pbl § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5.

3.1.1.2 Større tekniske installasjoner som heis- og trappehus o.l. inngår i maksimal byggehøyde og skal i sin helhet innpasses i utformingen av taket.

3.1.2 KBA02

3.1.2.1 Innenfor KBA02 tillates håndverks- og verkstedsvirksomhet, bolig, kontor, forretning og tjenesteyting.

3.1.2.2 Ved detaljregulering skal dagens avkjørsel saneres. Ny adkomst til KBA02 må samlokaliseres med adkomst til KBA03 eller via o_KA11.

3.1.2.3 Det tillates mindre tiltak for å videreføre dagens bruk av arealet til sjørelatert verksted/forretning/lager, uten krav om detaljregulering og opparbeiding av gangveg/sjøpromenade.

3.1.2.4 Tiltak innenfor KBA02 skal tilpasses verneverdig sjøbod (KBA01), naust (o_UNB) og Møllesalen (gnr/bnr 168/64). Hensyn til kulturmiljø og kulturminner gjelder foran grad av utnyttning.

3.1.2.5 Ny bebyggelse skal ha saltak med møne øst/vest. Takvinkel skal være minimum 38 grader.

3.1.2.6 Ny bebyggelse skal trappes ned mot vest.

3.1.2.7 Ny bebyggelse skal ha tre-kledning.

3.1.2.8 Innenfor KBA02 skal det sikres en offentlig tilgjengelig kobling mellom SH1 og o_KV01.

3.1.2.9 Det skal etableres strandpromenade med minimum 10 meter bredde langs med sjøen. I detaljreguleringsplanen skal det vurderes om strandpromenaden delvis kan etableres innenfor SH1.

3.1.2.10 Det skal legges til rette for mulig samlokalisering av ny adkomst til KBA02 jf. 3.1.2.2.

3.1.3 KBA03 og KBA04

3.1.3.1 Innenfor KBA03 og KBA04 tillates undervisningsformål, kulturinstitusjon, håndverks- og verkstedsvirksomhet, forretning, annen tjenesteyting og næring.

3.1.3.2 Innenfor KBA03 skal det etableres minimum en offentlig tilgjengelig passasje med minimum 4 meters bredde mellom o_KV01 og BSV.

- 3.1.4 BAA**
- 3.1.4.1 Innenfor BAA tillates etablert renovasjonsteknisk anlegg/bosnett-terminal, kontor, bevertning og tjenesteyting.
- 3.1.4.2 Første etasje skal utformes på en måte som oppnår god visuell kontakt med omgivelsene. Foliering er ikke tillatt.
- 3.1.4.3 Ved andre formål enn renovasjonsteknisk anlegg/bosnett-terminal skal det være direkte inngang fra gaten.
- 3.1.5 Dokumentasjonskrav detaljregulering**
- 3.1.5.1 I tillegg til gjeldende krav til dokumentasjon ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner i Bergen kommune skal fremtidige detaljreguleringsplaner innenfor planområdet inneholde følgende dokumentasjon:
- Formingsveileder eller tilsvarende dokument for å sikre at intensjoner og premisser for høy arkitektonisk kvalitet innenfor området.
 - Redegjørelse for om løsninger for parkering og renovasjon kan samlokaliseres med andre planlagte eller etablerte anlegg.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16 (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1.1 Dokumentasjonskrav for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) og KBA16

- 4.1.1.1.a Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen er ivarettatt. For Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) gjelder Neumann-tomten_Formingsveileder datert 12.05.2025. For KBA16 gjelder KBA16_Formingsveileder datert 10.06.2025. Følgende skal innsendes:
- Utomhusplaner (minimum målestokk 1:200) jf. 4.1.1.1.b.
 - Utforming av kantsoner (minimum målestokk 1:50) jf. 2.10 og 4.1.3.6.
 - Material- og fargepaletter for ny bebyggelse jf. 4.1.2.1.b.
 - Perspektiver og 3D-illustrasjoner som viser volumer, takvinkler og høyder. For bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #22 kreves perspektiver som viser siktlinjer fra utsiktspunkt i Amalie Skrams vei jf. side 25 i Neumann-tomten_Formingsveilederen datert 12.06.2025.
 - Takplan som viser disponering og utforming av takflater på nybygg (minimum målestokk 1:50) jf. 4.1.2.2.c - 4.1.2.2.j.
- 4.1.1.1.b Til søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:200 for byggetiltaket, som skal vise følgende:
- Plassering av bygg med inngangspartier
 - Bygge- og planeringshøyder
 - Utforming, materialbruk og møblering for felles gårdsrom og offentlige byrom/gater.
 - Overgang og sammenheng mellom private og offentlige arealer
 - Utforming og skjerming av privat uteoppholdsareal
 - Vegetasjon, trær og beplanting
 - Takhager/takterrasser og balkonger
 - Aktivitets- og lekeområder
 - Belysning
 - Areal til sykkelparkering
 - Renovasjonsløsning inkludert plassering av nedkast til bosnett og/eller renovasjonspunkt
 - Terreng- og landskapsforming
 - Forstøtningsmurer påført kotehøyde
 - Løsninger for åpen overvannshåndtering
 - Kjøresone og sporingskurver for utrykningskjøretøy og varelevering
 - Plassering av nødvendige nettstasjon(er)

- Hvordan universell utforming er ivaretatt, inkludert rullevennlige underlag.
- Areal for uteservering og utadventt aktivitet

Utomhusplanen skal følges av en skriftlig arkitektonisk beskrivelse som redegjør for material- og fargebruk, vegetasjon, trær og beplantning, inkludert bærelag/jordsmonn over garasjelegg eller annet dekke.

For KBA16 skal relevans av punktene i listen over vurderes særskilt.

4.1.2 Fellesbestemmelser for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22)

4.1.2.1 Estetisk utforming

- 4.1.2.1.a Neumann-tomten_Formingsveileder datert 12.06.2025 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor området. Andre grep enn de som er vist i formingsveilederen kan godkjennes i byggesaksbehandlingen dersom det vurderes at disse i minst like stor grad oppfyller intensjonen i veilederen.
- 4.1.2.1.b Nybygg skal tilpasse seg materialbruk i omgivelsene og bruke fargepaletten i omkringliggende kulturmiljø. Foretrukket materialbruk er tre, tegl, og pusset mur. Materialbruk skal ha forankring i det omkringliggende kulturmiljøet. Bygg over 5 etasjer med flate tak skal fortrinnsvis ha fasade av tegl og pusset mur, mens mindre bygg med saltak skal fortrinnsvis ha trepanel. Solenergiløsninger kan innarbeides i fasader og tak. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket.
- 4.1.2.1.c Nybygg skal så langt det lar seg gjøre ha symmetriske fasader med tydelig utformet gesims. Vindusutformingen skal ha forankring i det omkringliggende kulturmiljø, eksempelvis sprosser eller krysspost. Plassering av vinduer skal fortrinnsvis være symmetrisk.

4.1.2.2 Grad av utnytting, byggehøyder, takform og konstruksjon

- 4.1.2.2.a Det tillates etablert kjeller på Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22). Kjeller kan inneholde tekniske rom, bodareal og ol.
- 4.1.2.2.b Krav om variasjon i byggehøyder fremgår av illustrasjon på side 23 (takutforing) og 25 (byggehøyder) i Neumann-tomten_Formingsveileder datert 12.06.2025.
- 4.1.2.2.c Prinsipp for takutforming vist i Neumann-tomten_Formingsveileder datert 12.06.2025 er følgende. Følgende gjelder for de fire ulike fargemarkeringene i illustrasjonen på side 23 i formingsveilederen:
- Det skal samlet sett være overvekt av saltak innenfor bestemmelsesområde #22.
 - Saltak skal være symmetriske.
 - Det skal være tydelig variasjon i takvinkel for bebyggelse med saltak.
 - Dominerende møneretning for bebyggelsen innenfor KBA12, KBA14 og KBA15 skal i være 90 grader på o_GG12, o_GG13 og o_F07.
 - Tak skal i hovedsak ha kontrasterende farge til byggets farge i tråd med omkringliggende kulturmiljø. Inntil 30 % av bebyggelse markert med gul farge kan ha takvinkel på minimum 23 grader. Resterende saltak skal ha takvinkler med minimum 30 grader takvinkel.
 - Bebyggelse markert med brun farge skal ha takvinkel mellom 33 og 35 grader.
 - Bebyggelse markert med rød farge skal ha takvinkel mellom 38 og 45 grader.
 - Bebyggelse markert med blå farge skal ha en variasjon mellom saltak og flate tak.
 - Der bygg med flatt tak står inntil et bygg med saltak skal overgangen mellom de to byggene håndteres på en av følgende måter:
 - o Bygg med saltak skal ha gavlvendt mot nabobygg med flatt tak
 - o Bygg med flate tak skal ha gesims maksimalt 1,5 meter høyere enn gesims på tilstøtende bygg med saltak.
- 4.1.2.2.d Det tillates arker. Disse skal fremstå som mindre enkeltelement og ikke som sammenhengende tilleggsareal. Arker kan plasseres både i fasadelivet og inntrukket, men skal ikke plasseres mot

gavl/endevegg. Arker skal utformes med materialer som samsvarer med øvrig materialpalett for bygningen. Arkene kan ha ulik takform. Det gis unntak fra maksimal gesimshøyde for takark.

- 4.1.2.2.e Det tillates ikke takterrasser på bebyggelse med saltak.
- 4.1.2.2.f For bygg med flate tak tillates det at nødvendige takoppbygg overstiger byggets takflate med følgende maksimalhøyder:
 - Heishus: 3,9 meter
 - Trappehus: 3,4 meter
 - Pergola o.l.: 2,5 meter
- 4.1.2.2.g Takoppbygg og konstruksjoner på tak skal integreres i bygningens arkitektur og uttrykk og skal ikke plasseres slik at de forringer siktlinje fra Amalie Skrams vei vist i figur 5-33 i Områderegulering_Planbeskrivelse datert 16.06.2025
- 4.1.2.2.h Det tillates ikke takoppbygg innenfor KBA07 og KBA10.
- 4.1.2.2.i Takoppbygg 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 dersom grepet er godt integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket.
- 4.1.2.2.j På saltak skal større tekniske installasjoner som heis- og trappehus o.l. i sin helhet innpasses i utformingen av taket.
- 4.1.2.2.k Alle flate tak som ikke har takterrasse, skal beplantes med pollinatorvennlig vegetasjon og/eller etableres med solenergiløsninger. For flate tak med takterrasse skal det legges til rette for opphold, vegetasjon og/eller muligheter for dyrkning.
- 4.1.2.2.l Deler av bebyggelsen skal ha bærende konstruksjoner av tre eller materialer med tilsvarende eller lavere karbonfotavtrykk.

4.1.2.3 Etasjehøyder

- 4.1.2.3.a Alle boliger skal ha minimum brutto etasjehøyde 2,9 meter. Dette gjelder ikke for boliger på øverste plan med saltak.

4.1.2.4 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- 4.1.2.4.a Balkonger kan tillates å krage ut over byggegrensen som vist i Neumann-tomten_Formingsveileder datert 12.06.2025.
- 4.1.2.4.b All utkraging over offentlige samferdselsanlegg skal ha fri høyde på minimum 4,5 m.

4.1.2.5 Nettstasjoner

- 4.1.2.5.a Nettstasjoner skal innpasses bygningsmassen eller i uterom (f_UTE1, f_UTE3, f_UTE5 og f_UTE6) slik at de ikke er fremtredende i området. Materialbruk og farger skal tilpasses slik at bebyggelsen fremstår helhetlig.

4.1.2.6 Renovasjon

- 4.1.2.6.a Renovasjonsløsning for BB01-BB05 og KBA05-KBA15 skal være nedgravd rørbasert avfallssug eller quadromat, jf. Neumann-tomten_RTP, datert 14.06.2025. Det tillates midlertidig renovasjonsløsning i tråd med Neumann-tomten_RTP datert 14.06.2025, jf. henvisning til rekkefølgekrav om tidspunkt for når permanent løsning skal være på plass.

4.1.2.7 Uteoppholdsarealer og lekeplasser

- 4.1.2.7.a Hele Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) 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.

- 4.1.2.7.b Det skal opparbeides minimum 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for boenheter innenfor BB01-BB05 og KBA05, KBA06 og KBA09 og minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet for boenheter innenfor KBA07, KBA08 og KBA10-KBA15.
- 4.1.2.7.c Alle boenheter i 1. etasje skal ha privat uteoppholdsareal.
- 4.1.2.7.d Maks 20 % av kravet til uteoppholdsareal kan dekkes på takterrasse/balkong. Minimum 50 % av de totale uteoppholdsarealene skal ligge innenfor gårdsrommene (UTE01-UTE07). Inntil 50 % av kravet til uteoppholdsareal på bakkeplan kan ligge i offentlig lekeplass, gatetun, torg, park eller grøntareal innenfor en gangavstand på 100 meter.
- 4.1.2.7.e Minimum 70 % av boenhetene skal ha private uteoppholdsareal, herunder alle leiligheter i 4.1.3.6., 1. punkt (familieleiligheter).

4.1.2.8 Areal til deling og fellesaktiviteter

- 4.1.2.8.a For hver bolig innenfor Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) skal det settes av minst 1 m² til innendørs fellesareal for beboerne. Fellesarealene skal kunne brukes til felles aktiviteter, private arrangement og kan inneholde møterom, arbeids-/kontorfellesskap, verksted, treningsrom, felleskjøkken, fellesvaskeri o.l.
- 4.1.2.8.b Sambruk av innendørs fellesareal for beboere og andre arealformål kan tillates. Disse arealene kan da tas med i beregningen av fellesareal, jf. 4.1.2.8.a. Kun deler av barnehagen kan beregnes, dersom denne inngår i en slik fellesordning.
- 4.1.2.8.c Det skal etableres minst 2 gjestehybler til disposisjon for boligbebyggelsen innenfor Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22). Gjestehybler unntas fra kravene til minstestørrelse og prosentvis fordeling av leilighetsstørrelser samt uteareal og parkering.
- 4.1.2.8.d Det skal etableres vaskestasjon, reparasjonsrom, og oppbevaringsrom for ekstrautstyr til sykkel i tilknytning til minst et av områdene for innendørs sykkelparkering.
- 4.1.2.8.e Innendørs fellesareal kan tillates ut mot gater med krav om aktive fasader, jf. 2.10.2.

4.1.2.9 Bilparkering og sykkelparkering

- 4.1.2.9.a Parkeringsplasser for bil skal plasseres i parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområde #8, samt på bakkeplan innenfor deler av KBA08. Innkjøring til parkering skal skje innenfor østlig del av KBA07.
- 4.1.2.9.b Der parkeringsanlegg blir synlig mot offentlig areal, skal fasaden dempes ved hjelp av materialvalg og/eller beplantning.
- 4.1.2.9.c Parkering innenfor parkeringsanlegg i bestemmelsesområde #8 og KBA08 skal ha tilkomst for gående fra heis/trappehus i KBA10 og fra o_F03 og o_GG09.
- 4.1.2.9.d Sykkelparkering innenfor parkeringsanlegg i bestemmelsesområde #8 og KBA08 skal ha egen, trygg atkomst separert fra hovedatkomst for kjørende.
- 4.1.2.9.e Ved etappevis utbygging kan parkering midlertidig løses på bakkeplan., jf. 4.1.2.10.a Følgende parkeringsdekning legges til grunn for sykkel og bil:

Bruk/formål	Beregningsgrunnlag	Sykel (min)	Bil (maks eller min-maks)
Bolig	100 m ² BRA bolig	2,5	0,2 – 0,6
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

* Deler av kravet skal sikre parkeringsareal for transportsykler eller sykkel med sykkelvogn, som skal kunne oppbevares under tak. Parkeringsarealet skal plasseres i nærheten av barnehagearealet.

- 4.1.2.9.f Minimum 10 % av kravet til antall parkeringsplasser skal være utformet og reservert for personer med nedsatt funksjonsevne.
- 4.1.2.9.g Minimum 15 stk. allment tilgjengelige parkeringsplasser skal reserveres til delebil-løsninger. Minimum 7 av disse skal plasseres i den delen av parkeringsanlegget som ligger på bakkeplan. Maksimalt 3 kan plasseres innenfor offentlig tilgjengelig del av parkeringsgarasje innenfor bestemmelsesområde #8. De resterende 5 plassene skal plasseres innenfor o_GT7 og/eller o_GT8. Plassering for de siste 5 plassene skal bestemmes i forbindelse med arbeid knyttet til forprosjekt for fastsetting av program og utforming, 7.6.1.
- 4.1.2.9.h 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. Resterende krav kan løses med enklere utendørs sykkelstativ til korttidsparkering for besøkende/gjester.
- 4.1.2.9.i Det tillates at 1 sykkel plass per enhet kan etableres i sportsbod. Dersom sykkel plass inngår i bod, skal bodareal økes med min 1,5 m² per boenhet.
- 4.1.2.9.j Minst 60 % av sykkelparkeringsplassene, jf. 4.1.2.9.e, skal plasseres lett tilgjengelig på bakkeplan. Parkeringsplassene skal løses som en del av bebyggelsens førsteetasje, i parkeringsanlegg innenfor KBA08, som frittstående sykkelkur 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.
- 4.1.2.9.k Sykkelparkering kan løses for hvert enkelt bygg eller i et større anlegg felles for flere av byggene.
- 4.1.2.9.l Minimum 5 % av det totale kravet for sykkelparkeringsplasser skal reserveres og dimensjoneres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogn.
- 4.1.2.9.m Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt for lademulighet for el-sykler.
- 4.1.2.10 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)**
- 4.1.2.10.a For de ulike byggetrinn skal det dokumenteres hvordan uteoppholdsareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon og varelevering samt kvalitet og sikkerhet for disse, løses i midlertidig situasjon, jf. 4.1.2.6.a, 4.1.2.7.a, 4.1.2.9.e. Det skal redegjøres for mengde, størrelse og kvalitet, inkludert universell utforming, både i midlertidig og ferdig opparbeidet situasjon.
- 4.1.2.10.b Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljerte tegninger for hvordan barnehagens uteoppholdsareal er sikret mot nedfall fra balkong, jf. 4.1.3.4.
- 4.1.2.10.c Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal det foreligge skjøtselsplan for beplantning i gårdsrom og offentlige byrom/gater, jf. 2.5.1.
- 4.1.2.10.d Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at gangadkomst til o_PA1 opprettholdes gjennom de ulike byggetrinnene jf. 4.3.1.1.k.
- 4.1.2.10.e Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i sjø skal det redegjøres for hvordan tiltaket legger til rette for etablering av et godt marint miljø, herunder reetablering av sukkertareskog samt tilrettelegging for andre marine organismer slik som habitater for fisk og skalldyr. Vedlegg Neumann-tomten_Økologirapport med tiltaksliste, datert 01.07.2021 og Neumann-tomten_Økologirapport 20.05.2025, er retningsgivende for valg av løsninger. Det skal sikres aktiv forvaltning av det marine miljøet til sukkertaren er reetablert, og habitatene for marine organismer er ferdig tilrettelagt. En sakkyndig tredjepart skal stå for vurderingen.
- 4.1.3 Ny bebyggelse på Neumann-tomten, bestemmelsesområde #22 (BB01-BB05 og KBA05-KBA15)**
- 4.1.3.1 Innenfor felt BB01 – BB05 tillates boligbebyggelse med tilhørende fellesfunksjoner.
- 4.1.3.2 Innenfor KBA05-KBA06, KBA08-KBA09 og KBA11-KBA15 tillates boligbebyggelse, forretning, bevertning og publikumsrettet tjenesteyting med tilhørende fellesfunksjoner.

- 4.1.3.3 Innenfor KBA07 og KBA10 tillates boligbebyggelse, barnehage, kontor, forretning, bevertning og tjenesteyting med tilhørende fellesfunksjoner. Det skal kun etableres barnehage i første og andre etasje.
- 4.1.3.4 Innenfor KBA07, KBA08 og KBA10 skal balkonger utformes på en måte som hindrer nedfall på barnehagens uteoppholdsareal.
- 4.1.3.5 Dagligvareforretning tillates kun i første etasje innenfor KBA13, KBA14 og KBA15. Dagligvareforretning skal ikke ha fasade mot tilgrensende byrom. Unntak er areal til inngangsparti, varelevering og del av dagligvare som tilsvarer aktiv fasade, jf. 2.10.2.
- 4.1.3.6 Følgende krav gjelder for alle boliger innenfor bestemmelsesområdet #22:
- For boenheter og privat uteoppholdsareal innenfor BB01, BB02 og KBA11 skal gulvnivå være hevet minimum 0,7 meter over gateplan mot tilstøtende gater, promenader og torg. For alle andre boenheter og privat uteoppholdsareal, skal gulvnivå være hevet minimum 0,5 meter over gateplan mot gater, promenader og torg. Krav om høydeforskjell gjelder ikke ut mot uteoppholdsareal (UTE og bestemmelsesområde #11)
 - Minimum 10 % av alle boenheter skal være over 80 m².
 - Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA pluss bodareal.
- 4.1.3.7 Følgende tilleggskrav gjelder for BB01-BB05 og KBA05, KBA06 og KBA09:
- Minimum 10 % av alle boenheter skal både være over 80 m², ha planløsning som gir mulighet for minst 3 soverom og ha direkte tilgang til uteareal på bakken (familieleiligheter).
 - Maksimum 20 % av boenhetene ha bruksareal under 50 m².
 - Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².
 - For felt hvor hele eller deler av bebyggelsen utvikles med større grad av fellesfunksjoner, kan feltet/deler av feltet unntas fra beregningsgrunnlaget for det samlede kravet om leilighetssammensetning.
- 4.1.3.8 For feltene BB01, BB02, BB04, BB05, KBA09, KBA11 og KBA13-KBA15 skal det enten etableres gjennomgående inngangsparti eller hovedinngang fra tilliggende byrom og sekundæringang fra gårdsrom (UTE eller bestemmelsesområde #11).
- 4.1.3.9 Deler av 1. etasje innenfor både KBA05, KBA06 og KBA09 skal etableres med utadrettet virksomhet og/eller fellesfunksjoner. For KBA05 skal lokalet ha fasade mot o_TO1. For KBA09 skal lokalet ha fasade mot o_TO2. Størrelsen på hvert areal for utadrettet virksomhet og/eller fellesfunksjon skal minimum være 100 m², men kan deles opp i mindre lokaler.
- 4.1.3.10 For KBA07 tillates utkraging ut over o_FO3 med maksimalt 2 meter.
- 4.1.3.11 Sørligste del av bebyggelsen innenfor KBA08 skal plasseres minst 2 meter vest for regulert fortau (o_FO7) og ha møneretning 90 grader mot nabobygg i nord, tilsvarende vist i Områderegulering_Illustrasjonsplan datert 05.06.2025.
- 4.1.3.12 For å sikre siktlinje mot sjø fra Amalie Skrams vei, skal hver etasje fra og med 3. etasje i KBA10, reduseres med minimum 10 % av målbart plan til underliggende etasje. Reduksjonen skal skje mot KBA13, slik avstanden mellom KBA13 og KBA10 økes.
- 4.1.3.13 Det tillates ikke takterrasse på det høyeste bygget innenfor KBA10. Det tillates ikke takoppbygg på noen deler av KBA10.
- 4.1.3.14 Minst ett bygg innenfor KBA12 skal ha møneretning 90 grader mot nabobygg.
- 4.1.3.15 Innenfor felt KBA13 tillates varemottak mot o_GG13. Ingen form for utendørs lagring tillates.
- 4.1.3.16 Innenfor KBA13 skal det etableres inngangsparti for bolig samt innendørs fellesareal, jf. 4.1.2.8 eller sykkelparkering i første etasje mot o_GG09. Det tillates det ikke boenheter i 1. etasje ut mot o_GG09.

- 4.1.3.17 Sørligste del av bebyggelsen innenfor KBA14 skal plasseres minst 2 meter vest for regulert fortau (o_F07) og ha møneretning 90 grader mot nabobygg i nord, tilsvarende vist i Områderegulering_Illustrasjonsplan datert 05.06.2025.
- 4.1.3.18 Felles uteoppholdsareal for boliger (UTE)**
- 4.1.3.18.a I de delene av uteoppholdsarealet (f_UTE1- f_UTE3, f_UTE5-f_UTE7 og bestemmelsesområde #11) som grenser mot boligbebyggelse skal det etableres private uteoppholdsareal på bakkeplan i tilknytning til boenhetene. Disse skal skilles fra fellesareal kun ved hjelp av beplantning.
- 4.1.3.18.b Felles uteoppholdsareal for boliger (f_UTE1-f_UTE7 og bestemmelsesområde #9 og #11) skal ha følgende kvaliteter:
- Utformes i tråd med illustrasjonsplan og formingsveileder.
 - Minst 60 % av areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres. Gjennomsnittlig jorddybde skal være minimum 0,6 meter.
 - Overvannshåndteringen skal i så stor grad som mulig opparbeides som bruksmessige og visuelle elementer som øker opplevelseskvalitetene.
 - Trær skal inngå som en del av beplantningen i alle gårdsrom.
 - Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone, 55 dB for vegstøy.
 - Det skal være minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn. For barnehagens uteoppholdsareal (f_UTE4 og bestemmelsesområde #9), kan o_PA1 medregnes.
- 4.1.3.18.c Arealene skal tilrettelegges med gangsoner, lekeområder, rolige oppholdssoner og gi mulighet for flere aktiviteter og bruk for ulike aldersgrupper.
- 4.1.3.18.d Lette takoverbygg som for eksempel pergola, mindre leskur, sykkelskur eller lignende tillates oppført innenfor f_UTE1, f_UTE2, f_UTE3, f_UTE5, f_UTE6 og f_UTE7, og skal ikke beregnes inn m² BRA. Disse skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket. Plassering av lette takoverbygg skal ses i sammenheng med skyggevirkning og naturlige gangsoner.
- 4.1.3.19 Felles for f_UTE2, f_UTE3, f_UTE6 og f_UTE7**
- 4.1.3.19.a Dersom det etableres utadrettet virksomhet innenfor de delene av felt KBA06, KBA09, KBA11 og KBA12 som grenser mot f_UTE2 og f_UTE7 tillates uteservering eller annen bruk tilknyttet virksomheten innenfor disse arealene. Krav til størrelse og kvalitet på uteoppholdsareal skal være oppfylt.
- 4.1.3.19.b Dersom f_UTE2 og f_UTE7 benyttes som areal i forbindelse med utadrettet virksomhet eller fellesfunksjoner gjelder kun kulepunkt 3 i 4.1.3.17.b. Det skal redegjøres for hvordan overgangen mellom publikumsrettet bruk og boligenes uteoppholdsareal innenfor henholdsvis f_UTE3 og f_UTE6 utformes. Tilkomst fra gårdsrom (f_UTE3 og f_UTE6) mot sjøpromenade i vest skal ikke stenges.
- 4.1.3.20 f_UTE1**
- 4.1.3.20.a Innenfor f_UTE1 skal det etableres en sammenhengende gangforbindelse nord/sør som forbinder o_GG04 og o_GG06. Forbindelsen skal være tydelig, og skal ha fri bredde på minimum 4 meter mellom bygg og/eller tilhørende privat uteoppholdsareal.
- 4.1.3.21 f_UTE4**
- 4.1.3.21.a f_UTE4 og bestemmelsesområde #9 skal fremstå som et samlet uteoppholdsareal og kan medregnes i MUA-regnskapet for hele Neumann-tomtten (bestemmelsesområde #22). Arealet skal trappes ned og møte o_GG07. f_UTE4 og bestemmelsesområde #9 skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.
- 4.1.3.21.b f_UTE4 sammen med bestemmelsesområde #9, jf. 6.1.8, utgjør deler av fremtidig barnehages uteoppholdsareal og skal gjerdes inn. Det skal etableres minst 15 m² uteoppholdsareal av høy

kvalitet per barn innenfor f_UTE4 og bestemmelsesområde #9. I tillegg skal minimum 9 m² uteoppholdsareal per barn avsettes innenfor o_PA1, jf. 4.1.3.18.b og 6.1.9.

4.1.3.21.c Overgangen mellom o_GG09 og uteoppholdsareal innenfor f_UTE4 skal etableres uten bruk av støttemurer som er høyere enn 1 meter. Der det er nødvendig med støttemur skal møblering og beplantning integreres. Planlagt terreng på dekke innenfor f_UTE4 og bestemmelsesområde #9 skal gis en naturlig utforming.

4.1.3.21.d Det skal være en høydeforskjell på minst 0,7 meter mellom uteoppholdsarealet (f_UTE4 og bestemmelsesområde #9) og det private uteoppholdsarealet innenfor KBA08.

4.1.3.22 f_UTE5

4.1.3.22.a f_UTE5 og bestemmelsesområde #11, jf. 6.1.8, skal utformes som et samlet uteoppholdsareal. Arealet og overgangen mot o_GG13 skal utformes slik at tilkomst for fotgjengere fra o_GG13 til f_UTE5 og bestemmelsesområde #11 sikres.

4.1.3.23 Eierforhold

4.1.3.23.a f_UTE1-f_UTE7 er felles for all bebyggelse innenfor Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) , jf. definisjon i disse bestemmelsene.

4.1.4 KBA16

4.1.4.1 Innenfor KBA16 tillates boligbebyggelse, forretning, bevertning og publikumsrettet tjenesteyting med tilhørende fellesfunksjoner.

4.1.4.2 Formingsveileder for Sandviksboder 14 skal legges til grunn for byggesaksbehandling.

4.1.4.3 Det skal vises særlig aktsomhet overfor Sandviksboder 12-14, samt mulige eldre strukturer i grunnen under bygg som rives.

4.1.4.4 Ny bebyggelse skal tilpasse seg materialbruk i omgivelsene og bruke fargepaletten i omkringliggende kulturmiljø.

4.1.4.5 Bebyggelsen skal ved hjelp av både fargebruk og materialbruk, fremstå som flere bygningsvolum og skal trappes ned mot o_GT1. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde for nordligste bygg skal være lik gesimshøyde og mønehøyde på eksisterende sjøbod innenfor N/T1. Det gis unntak fra maksimal gesimshøyde for takark, jf. 4.1.4.9.

4.1.4.6 Ny bebyggelse skal ha saltak med minimum takvinkel på 38 grader.

4.1.4.7 Tak skal være i rødt tegl. Alternativt kan rød båndtekning eller rød integrert løsning for solenergi tillates.

4.1.4.8 Møneretning skal være øst/vest.

4.1.4.9 Det tillates arker. Disse skal fremstå som mindre enkeltelement og ikke som sammenhengende tilleggsareal. Arker kan plasseres både i fasadelivet og inntrukket, men skal ikke plasseres mot gavl / endevegg. Arker skal utformes med materialer som samsvarer med øvrig materialpalett for bygningen. Arkene kan ha ulik takform.

4.1.4.10 Større tekniske installasjoner som heis- og trappehus o.l. skal i sin helhet innpasses i utformingen av taket.

4.1.4.11 Ny bebyggelse kan bygges sammen med sjøboden bak ved hjelp av en mindre konstruksjon, som f.eks. en bro mellom byggene. Dette tillates kun dersom det kan dokumenteres at en slik bro fører til at tilkomst til N/T1 blir universelt utformet. Koblingen skal løses på en arkitektonisk god måte og fri ferdsel mellom byggene på gateplan skal sikres.

4.1.4.12 Det tillates ikke parkering knyttet til KBA16, jf. 4.2.5.2.b.

4.1.4.13 Det skal dokumenteres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50 % av arealet skal være fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. o_PA1 kan medregnes. o_GT1 kan medregnes, dersom kvalitetskrav oppnås.

- 4.1.4.14 Det tillates ikke utkragede balkonger. Takaltan, som f.eks. Cabriovindu o.l. tillates, men skal ikke være synlig fra tilliggende byrom.
- 4.1.4.15 Eventuell utvendig rampe skal være integrert i bygulvet.
- 4.1.5 Sandvikstorget, grendene, boligområder, sjøboder og annen eksisterende bebyggelse og anlegg (B01-B33, SF01-SF03, T1-T4, ABA1-ABA2, EA1-EA2, UNB, KBA01, B/F/K, B/T1-B/T2, F/K/T, N/T1-N/T2 og K/T) (§ 12-5 nr. 1))**
- 4.1.5.1 Fellesbestemmelser for bilparkering og sykkelparkering**
- 4.1.5.1.a For eksisterende bebyggelse skal parkering håndteres på egen eiendom, i offentlig gate e.l., i tråd med det til enhver tid gjeldende parkeringsreglementet.
- 4.1.5.2 Boligbebyggelse (B01-B33)**
- 4.1.5.2.a Områder satt til boligbebyggelse omfatter eksisterende eneboliger, flermannsboliger og blokkbebyggelse.
- 4.1.5.2.b Innenfor den delen av B04 som har fasade på bakkeplan ut mot Sandviksveien, o_SK, tillates bevertning, kontor, forretning og fellesareal for boligene. Foliering av vindusflater tillates ikke.
- 4.1.5.3 Sentrumsformål (SF01, SF02, SF03)**
- 4.1.5.3.a Innenfor SF01-SF02 tillates bolig, kontor, forretning, bevertning og tjenesteyting. Dagligvarehandel tillates ikke.
- 4.1.5.3.b Innenfor SF03 tillates forretning, herunder dagligvarehandel, kontorformål og tjenesteyting.
- 4.1.5.3.c Lokaler på bakkenivå mot Sandvikstorget skal benyttes til publikumsrettet virksomhet.
- 4.1.5.4 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA1-ABA2)**
- 4.1.5.4.a o_ABA1 og o_ABA2 tillates brukt som forsamlingslokaler. Byggene og skal, i så stor grad som mulig, være tilgjengelig for allmennheten og bygge opp under aktivitet i nærmiljøet.
- 4.1.5.5 Offentlig eller privat tjenesteyting (T1, T2, T3 og T4)**
- 4.1.5.5.a Innenfor T1, T2 og T3 tillates kulturinstitusjoner, bevertning, verksteder og kontor.
- 4.1.5.5.b Innenfor T4 tillates offentlig tjenesteyting i form av brann- og redningsrelatert aktivitet.
- 4.1.5.6 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K)**
- 4.1.5.6.a Innenfor B/F/K tillates bolig, kontor og forretning. Ved bruksendring innenfor B/F/K skal lokaler på bakkenivå mot Sandvikstorget benyttes til publikumsrettet virksomhet.
- 4.1.5.7 Bolig/Tjenesteyting (B/T1 og B/T2)**
- 4.1.5.7.a Innenfor B/T1 og B/T2 tillates bolig og annen tjenesteyting. Eksisterende boliger kan videreføres. Det tillates ikke å utvide boligareal eller oppføre nye boenheter. Mindre håndverks- og lagervirksomhet kan tillates.
- 4.1.5.8 Forretning/Kontor/Tjenesteyting (F/K/T)**
- 4.1.5.8.a Innenfor F/K/T tillates forretning, kontor og tjenesteyting. Mindre håndverks- og lagervirksomhet kan tillates.
- 4.1.5.9 Næring/Tjenesteyting (N/T1 og N/T2)**
- 4.1.5.9.a Innenfor N/T1 og N/T2 tillates forretning, kontor, overnattingsvirksomhet, bevertning og annen tjenesteyting. Mindre håndverks- og lagervirksomhet kan tillates.
- 4.1.5.10 Kontor/Tjenesteyting (K/T)**
- 4.1.5.10.a Innenfor K/T tillates kontor og annen tjenesteyting. Mindre håndverks- og lagervirksomhet kan tillates.

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

4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV, FO, TO, GT, GG, SA, AVG, KH, P, SK)

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

4.2.1.2 Der o_KV02, møter o_GG13, o_TO3 og deler av o_TO4, jf. Områderegulering_Illustrasjonsplan, datert 05.06.2025, skal materialbruken på arealformålene kjørefelt, sykkelfelt 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.

4.2.1.3 Rundkjøring innenfor o_KV01 skal opparbeides med materialkvalitet og utforming i tråd med det tilstøtende byrommet rundt Sandvikstorget.

4.2.1.4 Samferdselsareal innenfor Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22), som vil få jevnlig trafikkbelastning, o_KV03, o_GG06, o_GG07, o_TO1, o_TO2, o_GG12 og o_GG13 skal opparbeides med god materialkvalitet og bæreevne, som tåler større lastebiler og er i samsvar med tekniske krav.

4.2.1.5 Nedgravd renovasjonsterminal skal plasseres under bakken i området hvor o_GG06, o_GG07 og o_TO1 møtes. Området over bakken skal benyttes til oppstillingsplass for renovasjonsbil ved avhenting av avfall. Maksimal helning på oppstillingsplassen skal være maksimalt 0% tverrfall og maksimalt 3% fall i lengderetning for renovasjonsbil.

4.2.2 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt o_SK)

4.2.2.1 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.

4.2.3 Fortau (felt FO)

4.2.3.1 o_FO2

4.2.3.1.a Innenfor o_FO2 skal det etableres en kombinasjon av gangareal og trappe- og rampeanlegg for å sikre universell tilkomst, inkludert inngang til silokjelleren innenfor KBA04. Det tillates at branntrapp knyttet til eksisterende bebyggelse innenfor KBA04 kan plasseres innenfor o_FO2. Det skal sikres fri ferdsel med bredde på minst 2,5 meter.

4.2.3.2 o_FO3

4.2.3.2.a o_FO3 skal ha nedsenket fortau ved innkjøring til garasjeanlegg innenfor KBA07.

4.2.3.2.b Det tillates at bebyggelsen innenfor KBA07 krager ut over o_FO3 med maksimalt 2 meter. Fri høyde over o_FO3 skal være minst 4,5 meter.

4.2.3.3 o_FO7

4.2.3.3.a Det skal sikres plass til bytrær med tilhørende rotsystem innenfor o_FO7, men ikke ved kantstopp for buss, o_KH02. Ved plassmangel skal infrastruktur plasseres under areal regulert til kjøreveg og sykkelfelt.

4.2.4 Torg (felt TO)

4.2.4.1 o_TO1

4.2.4.1.a Det skal sikres en nedtrapping til sjø i overgangen mellom o_TO1 og o_FLVS3, jf. 4.4.3.3. o_TO1 skal kobles til o_GG03 og o_GG02 på en slik måte at det er tydelig at disse arealene er tilgjengelige for allmennheten. Der o_TO1 møter o_GG06 og o_GG07 skal disse tre arealformålene fremstå som en samlet plass med et helhetlig uttrykk.

4.2.4.2 o_TO2

4.2.4.2.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.

- 4.2.4.2.b o_TO2 skal sammen med tilstøtende gatetun og gangveier utgjøre en funksjonell og visuell helhet, jf. Neumann-tomten_Formingsveileder datert 12.05.2025.
- 4.2.4.2.c Tillatt kjøremønster for varelevering og annen nyttetransport, skal tydeliggjøres gjennom møblering, beplantning og utforming av bygulvet innenfor, jf. Neumann-tomten_Mobilitetsplan, datert 08.07.2021 og 4.2.6.1a og 4.2.6.1.b
- 4.2.4.2.d o_TO2 skal sammen med areal innenfor o_VBAD sikre adgang til vannet i form av nedtrapping, samt en liten sandstrand. Det skal være universell tilkomst til sandstranden fra dette området.
- 4.2.4.3 o_TO3**
- 4.2.4.3.a Eksisterende steinfeldamenter og steinkaier innenfor o_TO3 skal bevares.
- 4.2.4.3.b Varelevering til T1 og T2 tillates på o_TO3.
- 4.2.4.4 o_TO4**
- 4.2.4.4.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. o_TO4 skal inngå i felles prosess for fastsetting av funksjonsprogram og utforming av strekket mellom holmen og Amalie Skrams vei, jf. 4.3.1 og 7.6.
- 4.2.4.4.b Varelevering til tilgrensende bebyggelse tillates på o_TO4.
- 4.2.5 Gatetun (felt GT)**
- 4.2.5.1 Felles for gatetun (felt GT1-GT9)**
- 4.2.5.1.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.
- 4.2.5.1.b Møblering, beplantning og utforming av bygulvet skal brukes aktivt for å tydeliggjøre tillatt kjøremønster og areal for varelevering der dette er aktuelt.
- 4.2.5.2 o_GT1**
- 4.2.5.2.a Innenfor o_GT1 tillates etablert nedgravde bunntømte containere. Over bakken tillates det nødvendige installasjoner knyttet til renovasjonsløsningen.
- 4.2.5.2.b Innenfor o_GT1 tillates maksimal to HC-parkeringsplasser samt nødvendig varelevering til tilgrensende og nærliggende eiendommer.
- 4.2.5.2.c Ved detaljprosjektering og etablering av gatetun o_GT1 skal det tas stort hensyn til det omkringliggende fredete og verneverdige kulturmiljøet.
- 4.2.5.2.d Ved detaljprosjektering av o_GT1 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_GT1 og omkringliggende kulturmiljø.
- 4.2.5.2.e Ved detaljprosjektering av o_GT1 skal det vurderes å reetablere hop innenfor bestemmelsesområde #13 mellom T3 og o_N/T1.
- 4.2.5.3 f_GT14**
- 4.2.5.3.a f_GT14 skal være felles for Gnr. 168 bnr. 52, 53, 54, 56, 57, 59, 63, 786, 788, 1884, 1988, 1989,1991.
- 4.2.6 Gangveg/gangareal/gågate (felt GG)**
- 4.2.6.1 Felles for gangveg/gangareal/gågate (felt GG01-GG29)**
- 4.2.6.1.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.

- 4.2.6.1.b Møblering, beplantning og utforming av bygulvet skal brukes aktivt for å tydeliggjøre tillatt kjøremønster og areal for varelevering der dette er aktuelt.
- 4.2.6.1.c Tiltak som hindrer negative konsekvenser av bølger og havnivåstigning tillates som en integrert del av gangveg/gangareal/gågate.
- 4.2.6.2 o_GG05, o_GG08 og o_GG10**
- 4.2.6.2.a Innenfor o_GG05, o_GG08 og o_GG10 skal det etableres gangbroer med høy arkitektonisk kvalitet. o_GG08 og/eller o_GG10 skal være kjøresterk og ha en konstruksjon som tåler akseltrykk tilsvarende en stor lastebil/brannbil. For o_GG11 til o_GG15 skal overgang mot sjø utformes som kaifront i samsvar med behovene til fartøyvern- og museumsformål, og med relatert infrastruktur som pullerter, vann og strøm. En stripe på 2 meter fra kaifronten og innover land skal legges til rette for behovene knyttet til fartøyvern- og museumsformål.
- 4.2.6.2.b Det skal være tilstrekkelig seilingshøyde under broene til at et voksent sittende menneske kommer under med robåt, kano, kajakk o.l. ved høyeste astronomiske tidevann.
- 4.2.6.3 o_GG02**
- 4.2.6.3.a o_GG02 skal etableres som en trekai/flytebrygge e.l. på et lavere nivå enn GG01.
- 4.2.6.3.b o_GG02 skal ha universell tilkomst til eksisterende nedsenkning innenfor GG01 og mot o_TO1.
- 4.2.6.4 o_GG03**
- 4.2.6.4.a o_GG03 skal utformes på en måte som understreker promenadens offentlige funksjon. Deler av o_GG03 skal trappes ned mot vannet og promenaden skal kobles mot o_GG04 og o_TO1.
- 4.2.6.5 o_GG04**
- 4.2.6.5.a o_GG04 skal møbleres på en måte som understreker promenadens offentlige funksjon og skal gi tilkomst til tiltak innenfor o_FLVS1.
- 4.2.6.6 o_GG07**
- 4.2.6.6.a I overgangen mellom o_KV03 og o_GG07 skal det etableres restriktive virkemidler som begrenser kjøring innenfor o_GG07, o_GG06, o_TO1, o_TO2 og o_GG13 i form av pullerter, avvisende kantstein eller lignende.
- 4.2.6.7 o_GG12**
- 4.2.6.7.a Kaikant innenfor o_GG12 kan brukes til fortøyning av fartøy i SH3, og nødvendig fortøyningsinstallasjoner skal innpasses. Det skal være uhindret tilgjengelighet for allmenheten langs kaien.
- 4.2.6.7.b Det tillates at sørlig del av o_GG12 opparbeides med midlertidig dekke dersom Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) kommer til gjennomføring før felles prosess for fastsetting av funksjonsprogram og utforming av strekket mellom holmen og Amalie Skrams vei, jf. 7.6.
- 4.2.6.8 o_GG13**
- 4.2.6.8.a Kaikant innenfor o_GG13 kan brukes til fortøyning av fartøy i SH3, og nødvendig fortøyningsinstallasjoner kan innpasses. Det skal være uhindret tilgjengelighet for allmenheten langs kaien.
- 4.2.6.8.b Varelevering til barnehage, forretninger og andre bedrifter innenfor Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) tillates kun innenfor nordlig del av o_GG13, ved KBA13. Sisteleds-leveranser gjennom byrommene kan skje med mindre elektriske kjøretøy, lastesykler o.l.
- 4.2.6.8.c Det skal til enhver tid sikres tilkomst til østlig side av o_VAN via o_GG13.
- 4.2.6.8.d Det tillates at sørlig del av o_GG13 opparbeides med midlertidig dekke dersom Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) kommer til gjennomføring før felles prosess for fastsetting

av funksjonsprogram og utforming av strekket mellom holmen og Amalie Skrams vei, jf. 4.3.1 og 7.6.

4.2.6.9 o_GG15

4.2.6.9.a Eksisterende uthus, verksteder, o.l. innenfor o_GG15 som har tilknytning til virksomheten innenfor T3 tillates videreført, vedlikeholdt og gjenoppført ved uopprettelig skade. Utforming av bebyggelse og kaier innenfor o_GG15 skal ikke svekke kulturmiljøverdiene, men bygge videre på stedets verdi og egenart. Hele området skal være tilgjengelig for allmennheten og sikre tilgang til sjø.

4.2.7 Kai (felt KAI)

4.2.7.1 o_KAI1

4.2.7.1.a Det tillates kun oppstillingsplass for utrykningskjøretøy innenfor o_KAI1.

4.2.7.1.b Nødvendig areal for etablering av brannbåtนาust innenfor bestemmelsesområde #2, tillates innenfor o_KAI1.

4.2.7.2 o_KAI3

4.2.7.2.a Kai innenfor o_KAI3 skal ikke svekke kulturmiljøverdiene, men bygge videre på stedets verdi og egenart.

4.2.8 Molo (felt MO)

4.2.8.1 o_MO2

4.2.8.1.a Innenfor o_MO2 tillates kun bølgebryter. Sikt til BSV fra o_GG13, o_TO3 og o_GG14 skal opprettholdes. Plasseringen kan justeres etter en detaljvurdering av dybdeforhold og skjermingseffekt, endelig plassering fastsettes i forbindelse med søknad om tiltak.

4.2.8.1.b Det tillates ikke fortøyning av båter eller opphold på bølgebryteren på o_MO2.

4.2.9 Parkering (felt P)

4.2.9.1 Det skal etableres minimum en offentlig tilgjengelig HC-plasser innenfor o_P. Parkeringsplasser innenfor o_P skal ikke tas med i beregningen av parkeringsdekning for Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22).

4.2.10 Vann- og avløpsnett (felt VAN)

4.2.10.1 o_VAN er eksisterende pumpehus. Pumpehuset skal utformes på en måte som gjør at det innlemmes på en naturlig måte i o_GG13. Bygget kan være en del av møbleringen eller lignende. Pumpehuset skal være tilgjengelig for vedlikeholdskjøretøy fra øst.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Park (felt PA)

4.3.1.1 o_PA1

4.3.1.1.a o_PA1 skal opparbeides som et allment tilgjengelig parkområde som legger til rette for variert aktivitet og sikrer tilgang til sjøen. Deler av sjølinjen skal opparbeides med naturpreg, og varierte overganger mellom sjø og land.

4.3.1.1.b o_PA1 skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal være hovedvekt av naturmaterialer og vegetasjon og det skal benyttes materialer som underbygger stedets historie.

4.3.1.1.c Det skal gjennomføres en felles prosess med høy grad av medvirkning for fastsetting av funksjonsprogram og utforming av o_PA1, MO1, SH2, o_KAI2, o_GG11, o_GG12, o_GG13 (sørlig del), o_TO3, o_TO4, o_GT5 og o_GT6. Det skal vurderes om det er formålstjenlig å inkludere o_PA2 og o_ABA1 i denne prosessen. De delene av Sandviksveien og Sjøgaten som naturlig kobler området sammen, skal inngå. Innenfor o_PA1 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_PA1 og Byfjorden som friluftsområder. Slike bygg kan f.eks. være bevertning, servicebygg for gjestehavn (SH2) og badeplass (o_VBAD), badstue, 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 kote +7 meter.

4.3.1.1.d I forbindelse med felles prosess for fastsetting av funksjonsprogram og utforming, jf. 4.3.1.1.c, skal det vurderes om hele eller deler av den eksisterende fly-hangaren kan bli stående. Dersom hangaren kan beholdes, skal den være tilgjengelig for offentligheten.

4.3.1.1.e Det skal sikres plass til offentlig tilgjengelige toalett og andre servicefunksjoner knyttet til bruken av o_PA1 og Byfjorden som friluftsområde og badeplass. Sambruk og tilrettelegging for frivillig og organisert nabolagsaktivitet o.l. skal etterstrebes.

4.3.1.1.f Skjerming for vær og vind skal være et viktig premiss for utforming og plassering av bebyggelse, møblering, beplantning, landskapsforming m.m. innenfor o_PA1.

4.3.1.1.g Minst 1000 m² av o_PA1 skal tilrettelegges spesielt med tanke på barn og unges lek og opphold. Arealet skal ikke avgrenses av gjerder alene, men også ved hjelp av lekeapparater, vegetasjon, terrengoppbygging, bebyggelse e.l. Gjerder skal fremstå minst mulig dominerende. Maksimal grunnflate for bebyggelse knyttet til dagstur-bygg knyttet til barnehagedrift er 60 m². Arealet skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #10 og skal inneholde lekeapparater og møblering som gjør området attraktivt for alle aldersgrupper.

Dersom arealet knyttes til barnehagedrift, skal det inneholde følgende:

- Toalettbygg, stallefasiliteter og enkle kjøkkenfasiliteter.
- Overbygget uteareal/gapahuk på maksimalt 20 m².

4.3.1.1.h Mot o_VBAD og på minst ett annet egnet område, skal deler av strandsonen opparbeides med kaianlegg som tilrettelegger for bading og lek i vann. Mot o_VBAD skal kaianlegg o.l. tilrettelegges med rampe på en slik måte at det er tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne fra o_PA1.

4.3.1.1.i På minst ett område innenfor o_PA1 skal det legges til rette for utsetting av mindre båter/kajakker.

4.3.1.1.j Eksisterende dypvannskai mot sørvest skal være tilgjengelig for fortløyning av større fartøy.

4.3.1.1.k Det skal til enhver tid være gangtilkomst til o_PA1. I forbindelse med opparbeiding av o_PA1, kan det tillates å stenge hele o_PA1 i kortere avgrensede perioder.

4.3.1.2 o_PA2

4.3.1.2.a o_PA2 skal opparbeides som park. Det kan etableres lekeapparater innenfor o_PA2 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.

4.3.1.2.b Alle smijernsgjerder og steingarder langs o_PA2 skal bevares.

4.3.1.3 o_PA3

4.3.1.3.a Det tillates ikke nye permanente tiltak innenfor o_PA3, men dagens virksomhet relatert til fartøyvern- og museumsformål kan videreføres. Det tillates at deler av parkarealet benyttes til båtopplag. Båter i opplag skal plasseres på en måte som ikke stenger for allmennhetens bruk av PA03 og tilkomst til sjøen (SH3).

4.3.1.3.b Hele området skal være tilgjengelig for allmennheten og sikre tilgang til sjø, men av sikkerhetsgrunner kan området sperres for allmennheten under arrangement og undervisningsopplegg knyttet til fartøyvern- og museumsformål.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (BSV)

4.4.1.1.a BSV er flerbruksområde for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske. Tiltak som er i konflikt med disse formålene er ikke tillatt.

4.4.1.1.b Det tillates ikke etablering av kaier, flytebrygger e.l. innenfor BSV med følgende unntak:

- I området vest for o_PA1 tillates flytende installasjoner med tilgang for allmennheten, som en del av friområdet (sjøbad/ kajakkanlegg e.l.)
- I bestemmelsesområde #1 tillates bølgebryter
- Rett nord for SH2 tillates bølgebryter koblet til o_MO1

4.4.1.1.c Fyllingsfot under havflaten er tillatt innenfor BSV, for etablering av tiltak innenfor bestemmelsesområde #22. Fyllmasser skal plasseres ut på en skånsom måte, slik at tildekkingslaget på bunnen ikke forstyrres mer enn høyst nødvendig, ved bruk av enten siltgardiner eller mer effektive metoder.

4.4.1.1.d Tiltak og elementer for å forbedre og sikre grunnlag for livet under vann i tråd med Neumann-tomten_Økologirapport med tiltaksliste, datert 01.07.2021 og Neumann-tomten_Økologirapport, datert 20.05.2025, skal etableres i randsonen mellom nytt og eksisterende landareal og sjøen. Det tillates nødvendige tiltak for å redusere bølgebelastning.

4.4.1.1.e Opprinnelig strandlinje ved Bergestøbryggen (o_KAI5) skal bevares. Utfylling, mur mot sjøen o.l. er ikke tillatt.

4.4.2 Småbåthavn (felt SH)

4.4.2.1 SH1

4.4.2.1.a SH1 er småbåthavn i tilknytning til virksomheten i felt KBA02. Det tillates maksimalt to flytebrygger innenfor SH1.

4.4.2.1.b Mulighet for videreføring av småbåthavn innenfor SH1 skal vurderes i forbindelse med detaljreguleringsplan for KBA02. Dersom småbåthavnen kan videreføres ved transformasjon av KBA02, skal det sikres at denne ikke forringer tilgangen til sjø for allmennheten og minimum 50 % av båt plassene skal etableres som båtdeplasser.

4.4.2.2 SH2

4.4.2.2.a Innenfor SH2 tillates etablert allmenn tilgjengelig gjestehavn for fritidsbåter. Alle kaier og brygger skal være tilgjengelige for allmennheten og skal 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 ut over sjøen.

4.4.2.2.b Innenfor SH2 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.

4.4.2.3 SH3

4.4.2.3.a Det tillates flytebrygge, trebrygge e.l. parallelt med o_GG12, for å forenkle fortøyning og for å gi bedre tilkomst til sjø langs o_GG12. Maksimal bredde på flytebrygge, trebrygge e.l. ut fra o_GG12 er 3,5 meter. Sikt til BSV fra o_GG12, o_GG13 og o_TO3 skal opprettholdes.

4.4.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt FLVS)

4.4.3.1 o_FLVS1

4.4.3.1.a Innenfor o_FLVS1 skal det opparbeides et anlegg som trapper ned til og gir direkte tilkomst til sjø for allmennheten. o_FLVS1 skal ha en utforming og en størrelse som tydeliggjør at området

og tilliggende kaier er offentlig og kan brukes av allmennheten. Utforming skal ta hensyn til ferdsel i gjestehavn.

4.4.3.1.b Fyllingsfot under havflaten er tillatt innenfor o_FLVS1, for etablering av tiltak innenfor bestemmelsesområde #22.

4.4.3.2 o_FLVS2

4.4.3.2.a o_FLVS2 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 o_FLVS2.

4.4.3.3 FLVS3

4.4.3.3.a Innenfor o_FLVS3 skal det etableres en nedtrapping som gir direkte tilkomst til sjø for allmennheten.

4.4.3.4 FLVS4

4.4.3.4.a Innenfor o_FLVS4 tillates ikke flytebrygger, kaianlegg eller andre tiltak som kan være til hinder for bruk av arealet til friluftaktiviteter.

4.4.4 Badeområde (felt VBAD)

4.4.4.1 Innenfor o_VBAD skal det etableres et badeområde. o_VBAD skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne med tilkomst fra o_PA1.

4.4.4.2 Innenfor o_VBAD skal det etableres et bryggeanlegg som sammen med o_GG06 sikrer at strandpromenaden har minimum 10 meter bredde langs med KBA09.

4.4.4.3 Det skal det etableres badestrand og tilhørende badebrygge som kobler o_TO2 og sørlig del av o_GG06 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.

4.4.4.4 Motoriserte farkoster som båter, vannscootere mv. tillates ikke innenfor o_VBAD.

4.4.4.5 o_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. Neumann-tomten_Økologirapport, datert 20.05.2025 og Neumann-tomten_Vannkvalitet_kanal, datert 15.04.2021.

5. 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 I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Forutsatt at krav til sikkerhetssone er ivarettatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsone.

5.1.2 Flomfare, 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 hensynssone 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 H320.

5.1.2.5 Innenfor hensynssone H320 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_GT5) 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 Brannsmittfare, H390**
- 5.1.3.1 Kommunens plan for sikring mot brannsmitte skal ligge til grunn for tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssone H390.
- 5.1.3.2 Ferdselsårer, bakplasser eller rom mellom bygninger må ikke bebygges eller få redusert fremkommelighet.
- 5.2 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1-H570_5)**
- 5.2.1 Fellesbestemmelser for hele planområdet (Hensynssone kulturmiljø, H570_2)**
- 5.2.1.1 Hele planområdet inngår i hensynssone kulturmiljø (H570_2). 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 KBA05 – KBA16) 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 (SOSI-kode 1215) skal kun rives ved nytt tiltak i tråd med denne plan. Tillatelse til igangsettelse av riving skal ikke gis før rammetillatelse for nytt tiltak foreligger. Parkering på rivings- eller branntomter tillates ikke.
- 5.2.1.5 Innenfor hensynssone H570_2 kulturmiljø, skal bygninger, bebyggelsesstruktur, dråpefall, kaifronter, trappeanlegg, murer, smau, hageanlegg, porter og gjerder bevares og kan ikke fjernes.
- 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 (SOSI-kode 1210) gjelder de samme bestemmelser som under 5.2.3 (Hensynssone H570_3 og H570_4).
- 5.2.3 Felles for delområder (H570_3 og H570_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, hjørnekjølere, 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 underordnet takflaten og kan bare etableres der dette ikke svekker kulturmiljøet. Rømming fra loft tillates kun løst innvendig, nye utvendige rømningstrapper eller stiger tillates ikke.
- 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.
- 5.2.4 Den Trondhjemske postvei, H570_5**
- 5.2.4.1 Postveien H570_5 skal bevares. Ved tiltak skal konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø vurderes i alle plan- og byggesaker. Statens vegvesen skal høres i saker som får konsekvenser for postveien.
- 5.3 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H730)**
- 5.3.1 Området innenfor hensynssone H730 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. Bestemmelsesområder**
- 6.1 Bestemmelsesområde (område #1-#21)**
- 6.1.1 Bølgebryter (bestemmelsesområde #1)**
- 6.1.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det å oppføre nødvendig bølgebryter med en maksimal lengde på 50 meter. Dette tillates kun dersom bølgebryter er ment å beskytte nytt/utvidet naust til Bergen brannvesen eller annen allmenntilgjengelig tjeneste. Det tillates ikke fortøyning av båter eller opphold på bølgebryteren. Sikt til sjøen fra o_KAI1 og KBA01 til BSV skal opprettholdes.
- 6.1.2 Naust (bestemmelsesområde #2)**
- 6.1.2.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates naust til Bergen brannvesen sin brannbåt eller annen allmenntilgjengelig tjeneste.
- 6.1.3 Område med krav om detaljregulering (bestemmelsesområde #3, #5 og #14)**
- 6.1.3.1 For tiltak etter pbl. § 20-1 innenfor #3, #5 og #14 skal det utarbeides detaljreguleringsplan, jf. bestemmelse 3.
- 6.1.4 Badeplass/torg/hop (bestemmelsesområde #4)**
- 6.1.4.1 Det skal etableres badeplass, torg, hop eller en kombinasjon av disse innenfor bestemmelsesområde #4.
- 6.1.5 Snarveg (bestemmelsesområde #6)**
- 6.1.5.1 Innenfor bestemmelsesområde #6 skal det etableres en kobling gjennom KBA09, f_UTE3 og BB05. Det skal være minimum 4 meter bredde på åpningen i bebyggelsen innenfor KBA09 og BB05. Koblingen gjennom f_UTE3 skal utformes på en måte som oppleves som en offentlig tilgjengelig snarveg. Det tillates ikke å stenge koblingen med noen form for stengsel.
- 6.1.5.2 Dersom gjennomgangen etableres som portaler gjennom bebyggelsen innenfor KBA09 og BB05 skal fri høyde over bygulvet være minimum 6 meter.

6.1.6 Rundkjøring og tilhørende samferdselsareal (bestemmelsesområde #7)

6.1.6.1 Bestemmelsesområde #7 skal opparbeides i tråd med Områderegulering_C-tegning datert 07.03.2025 eller nyere C-tegning godkjent av Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune. Unntak er areal i Områderegulering_C-tegning, datert 07.03.2025, vist som rabatt/annet vegareal inn mot Sandvikstorget.

6.1.6.2 Det skal sikres god overgang til tilgrensende samferdselsarealer.

6.1.6.3 Arealene innenfor bestemmelsesområde #7 skal opparbeides med kvalitet og materialer i tråd med opparbeidingen av tilgrensende samferdselsareal. For areal innenfor o_GG13 gjelder bestemmelse 4.2.6.10.d.

6.1.7 Parkeringsanlegg og renovasjonsløsning under bakken (bestemmelsesområde #8)

6.1.7.1 Parkeringsanlegg og renovasjonsløsning under terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #8.

6.1.8 Uteoppholdsareal (bestemmelsesområder #9 og #11)

6.1.8.1 Areal innenfor bestemmelsesområde #9 er del av uteoppholdsareal for barnehagen og boliger på Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22), jf. bestemmelse 4.1.3.18 og 4.1.2.7.a.

6.1.8.2 Areal innenfor bestemmelsesområde #11 er del av uteoppholdsareal for boliger på Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22), jf. bestemmelse 4.1.3.18 og 4.1.3.22.a.

6.1.9 Lekeareal (bestemmelsesområde #10)

6.1.9.1 Innenfor bestemmelsesområde #10 skal det etableres et minimum 1000 m² stort areal spesielt tilrettelagt for barn og unges lek og opphold. Arealet skal ikke avgrenses av gjerder alene, men også ved hjelp av lekeapparater, vegetasjon, terrengoppbygging, bebyggelse o.l. Gjerder skal fremstå minst mulig dominerende.

6.1.9.2 Lekearealet skal inneholde:

- Lekeapparater og møblering som gjør området attraktivt for alle aldersgrupper
- Overbygget uteareal/gapahuk
- Dagstur-bygg knyttet til barnehagedrift på maksimalt 60 m² med følgende innhold:
 - o Toalett- og stallefasiliteter
 - o Enkle kjøkkenfasiliteter

6.1.10 Gangbro (bestemmelsesområde #12)

6.1.10.1 Bestemmelsesområde #12 er eksisterende gangbroforbindelse mellom T1 og T2.

6.1.11 Reetablering av hop (bestemmelsesområde #13)

6.1.11.1 Innenfor bestemmelsesområde #13 tillates det reetablering av hop.

6.1.12 Midlertidig bygge- og anleggsområde (bestemmelsesområde #15, #16, #17, #18, #19, #20)

6.1.12.1 Bestemmelsesområder #15, #16, #17, #18, #19 og #20 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, 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.

6.1.12.2 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.

6.1.12.3 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.

6.1.13 Avkjørsel for utrykningskjøretøy (bestemmelsesområde #21)

6.1.13.1 Innenfor bestemmelsesområde #21 skal det sikres passasjemulighet for utrykningskjøretøy. Det skal være tydelig at avkjørsel ikke skal benyttes av andre kjøretøy ved for eksempel bruk av avvisende kantstein og/eller andre virkemidler.

6.1.14 Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22)

6.1.14.1 Bestemmelsesområde #22 er transformasjonsområdet Neumann-tomten. Bestemmelsesområde #22 omfatter følgende formål: BB01-BB05, KBA05-KBA15, f_UTE1- UTE07, o_TO1-TO2, o_GG03-04, o_GG06-07, o_GG09, o_GG11-GG13, o_FO2-03, o_P, o_KV03, o_FLVS2, o_VBAD og o_VAN.

6.1.15 Renovasjon, o_TO1 nord (bestemmelsesområde #23)

6.1.15.1 Innenfor bestemmelsesområde #23 tillates renovasjonsanlegg under bakken, dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig med en utvidelse inn i bestemmelsesområde #23.

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

Veiledning: Opparbeidelse av offentlige anlegg vil ikke anses oppfylt før anlegget er godkjent av det offentlige.

7.1 Rekkefølgebestemmelser for Neumann-tomten (Bestemmelsesområde #22)

7.1.1 Før igangsettingstillatelse av tiltak

7.1.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse over bakken innenfor bestemmelsesområde #22 skal areal innenfor bestemmelsesområde #7 være ferdig opparbeidet i tråd med 6.1.6.

7.1.2 Før midlertidig brukstillatelse kan gis

7.1.2.1 Renovasjonsløsning med nødvendig kapasitet for hvert byggetrinn, skal være etablert iht. Neumann-tomten_RTP, datert 14.06.2025. Renovasjonsløsning iht. Neumann-tomten_RTP, datert 14.06.2025, skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse ut over 150 boenheter. Dersom løsning D i Neumann-tomten_RTP, datert 14.06.2025 skal realiseres, skal detaljprosjektering planlegges sammen med BIR. Midlertidig renovasjonsløsning, jf. 4.1.2.6.a skal saneres samtidig.

7.1.2.2 Barnehage i felt KBA07 og KBA10 jf. 4.1.3.3 med tilhørende nødvendig uteoppholdsareal, skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse ut over 250 boenheter.

7.1.2.3 o_PA1 med tilhørende anlegg, samt broer o_GG08 og o_GG10 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse ut over 250 boenheter.

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

7.1.2.5 Tiltak i felt illustrert på side 2 i vedlegg Neumann-tomten_illustrasjoner for rekkefølgekrav, datert 16.06.2025 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt KBA07, KBA08 og KBA10.

7.1.2.6 Tiltak i felt illustrert på side 3 i vedlegg Neumann-tomten_illustrasjoner for rekkefølgekrav, datert 16.06.2025 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt KBA13, KBA14 og KBA15.

7.1.2.7 Tiltak i felt illustrert på side 4 i vedlegg Neumann-tomten_illustrasjoner for rekkefølgekrav, datert 16.06.2025 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt KBA11 og KBA12.

7.1.2.8 Tiltak i felt illustrert på side 5 i vedlegg Neumann-tomten_illustrasjoner for rekkefølgekrav, datert 16.06.2025 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt BB05, KBA06 og KBA09.

7.1.2.9 Tiltak i felt illustrert på side 6 i vedlegg Neumann-tomten_Illustrasjoner for rekkefølgekrav, datert 16.06.2025 skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor felt BB01, BB02, BB03, BB04 og KBA05.

7.1.3 Rekkefølge i tid

7.1.3.1 o_VBAD skal igangsettes som del av første byggetrinn.

7.2 Rekkefølgekrav KBA02

7.2.1 Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt KBA02 skal følgende tiltak være ferdigstilt:

- Offentlig tilgjengelig kobling mellom SH1 og o_KV01
- Torg/hop/badeplass mellom o_UNB og SH1
- Minimum 10 meter bred strandpromenade iht. bestemmelse 3.1.2.9

7.3 Rekkefølgekrav KBA03 og KBA04

7.3.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for KBA03 og KBA04 skal følgende være ferdigstilt:

- o_GG01 og GG02

7.4 Rekkefølgekrav BAA

7.4.1 Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt BAA skal følgende være ferdigstilt:

- o_GG20
- o_F05
- o_F06

7.5 Rekkefølgekrav KBA16

7.5.1 Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt KBA16 skal følgende være sikret opparbeidet:

- o_GT1

7.6 Forprosjekt for fastsetting av program og utforming (o_MO1, o_PA1, o_KAI2, o_GG10, o_GG11, o_GT12 (sørlig del), o_GT13 (sørlig del), o_TO3, o_TO4, o_GT5-GT8)

7.6.1 Før det kan gjøres tiltak ut over nødvendig vedlikehold innenfor o_MO1, o_PA1, o_KAI2, o_GG10, o_GG11, o_GT12 (sørlig del), o_GT13 (sørlig del), o_TO3, o_TO4, o_GT5-GT8 skal det utarbeides et forprosjekt som fastsetter program og utforming med utvidet grad av medvirkning. Forprosjektet skal detaljere utformingen av arealene med fokus på omkringliggende kulturmiljø, koblingen mellom fjord og fjell og sjørelaterte kultur- og friluftaktiviteter.

Unntak gjelder for o_GG12 (sørlig del) og o_GG13 (sørlig del), permanent eller midlertidig bro innenfor o_GG10 og bestemmelsesområde #10 dersom Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) kommer til gjennomføring før forprosjektet er igangsatt/ferdigstilt.

Dokumenter som gis juridisk virkning

For Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22):

- Neumann-tomten_Illustrasjonsdokument rekkefølgekrav, datert 16.06.2025

Dokumenter som gjøres retningsgivende

For hele planområdet:

- Områderegulering_Infrastrukturplan datert 22.10.2021

For Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22):

- Neumann-tomten_Illustrasjonsplan datert 05.06.2025 er retningsgivende
- Neumann-tomten_Formingsveileder Neumann-tomten (bestemmelsesområde #22) datert 12.06.2025
- Neumann-tomten_VA-rammeplan datert 02.11.2021 og Bergen Vann sin uttalelse datert 19.11.2021
- Neumann-tomten_Økologirapport med tiltaksliste, datert 01.07.2021

- Neumann-tomten_Økologirapport datert 20.05.2025
- Neumann-tomten_Notat om vannkvalitet, datert 15.04.2021

For KBA16:

- KBA16_Formingsveileder, datert 06.10.2025