

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

## Bergen bystyre behandlet saken i møtet 20.5.2026 sak 127/26 og fattet følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§12-12, jf. 12-11 vedtas følgende forslag til detaljregulering:

a) Bergenhushus. 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 m<sup>2</sup> 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 / trafiksikkerhet. 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:

- o\_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 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

ix. § 4.1.2.2.c suppleres med nye strekpunkt - *Tak skal i hovedsak ha kontrasterende farge til byggets farge i tråd med omkringliggende kulturmiljø. - Saltak skal være symmetriske.*

x. Ny bestemmelse § 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 krysspøst. Plassering av vinduer skal fortrinnsvis være symmetrisk.*

xi. Følgende avsnitt legges til i planbestemmelsene § 4.2.6.1.a:

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.

xii. Paragraf 4.3.1.3 om O\_PA3 endres bestemmelsene til å lyde:

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 båttopplag. 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.

xiii. Følgende legges til bestemmelse 4.1.2.10.e: "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."

xiv. Følgende legges til bestemmelse 4.4.1.c: "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."

2. Før kunngjøring av planvedtaket skal plandokumenter og formingsveileder oppdateres i henhold til bystyrets vedtak.
3. Bergen bystyret understreker at Bergen Arkitekturskole, BAS, er en viktig utdanningsinstitusjon i byen vår og bør være en del av også av byen i fremtiden. Når skolen nå får dårligere rammevilkår for sin drift arealmessig, må kommunen også være behjelpelig med å finne gode løsninger for BAS sin fremtid.

## **Merknader**

1. Bystyret viser til Bergen arkitekturskoles viktige rolle i byen og landet og et ønske om å tilrettelegge for videre drift og utvikling av skolen. For feltene hvor BAS sine tomter ligger,

KBA03 og 04 ber bystyret byrådet sikre en høy utnyttelse av tomtene i detaljreguleringen slik at BAS i fremtiden kan drifte og utvikle skolen videre.

2. Bystyret understreker viktigheten av å la Kystkultursenterets drift fortsette og at den nye områdeplanen, detaljreguleringer og byggesaker fremover tar hensyn til kystkulturens viktige rolle i byen og området. Kystkultursenter skal involveres dersom det skal skje annen bruk av området.
3. Bystyret ber byrådet fremme sak om planendring eller mindre planendring med sikte på at Kystkultursenteret kan opprettholde en parkeringsdekning med inntil 6 parkeringsplasser som i dag. Kystkultursenteret er avhengig av vare- og materialleveranser, besøk av håndverkere av ulike slag, personer knyttet til frivillighetsarbeidet og ulike undervisningsopplegg. Dette skaper noe behov for parkering som ikke er ivare tatt i byrådets forslag til reguleringsplan.
4. Bystyret merker seg at flere illustrasjonstegninger i reguleringsplanen ikke underveis i prosessen har blitt endret for å reflektere endringer i bestemmelsene. Dette gjelder både arkitektonisk utforming og uteareal knyttet til o\_GG11-12-13 (kaifronten i nord). Utformingen slik som på illustrasjonen, med blant annet reketrapp, vil medføre at kaifronten ikke er egnet for fortøyning og bruk til båter. Illustrasjonen vil derfor ikke oppfylle de kravene som stilles i bestemmelsene. Bystyret legger til grunn at bestemmelsene overgår illustrasjonene der hvor det er motstrid.
5. Bystyret understreker at det er en unik mulighet å gjøre sjøen tilgjengelig for flere i denne prosjektet. Det hadde vært flott om en fikk til delebåter som kan gjøres tilgjengelige for mange i prosjektet.

### **Bergen bystyres behandling**

Følgende representanter tok ordet:

Chris Jørgen Knudsen Rødland (H), Linn Kristin Langley-Rasmussen Engø (AP), Geir Steinar Dale (AP), Kathrine Algrøy Dahle (AP), Lillian Blom (SV), Katrine Berg Nødtvedt (MDG), Trond Tystad (BL), Didrik Lexau (INP), Mailiss Solheim-Åkerblom (R), Kjartan Moi Andreassen (SP).

### **Forslag fremsatt i bystyret:**

Geir Steinar Dale (AP) fremsatte på vegne av AP følgende alternativforslag:

2. Før kunngjøring av planvedtaket skal plandokumentene oppdateres i henhold til bystyrets vedtak.

Geir Steinar Dale (AP) fremsatte på vegne av AP følgende alternativforslag:

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.

Mailiss Solheim-Åkerblom (R) fremsatte på vegne av MDG og R følgende tilleggsforslag:

Ny bestemmelse 4.1.2.7.f: Det skal legges til rette for fellestager på felles uteoppholdsareal, med gode jord- og solforhold.

Mailiss Solheim-Åkerblom (R) fremsatte på vegne av R følgende tilleggsforslag:

1. Endring av bestemmelse 4.1.3.7, strekpunkt 2, slik at den lyder: Minimums bruksareal skal være 50 m<sup>2</sup>.
2. Det skal legges til rette for at minst 10% av boenhetene kan brukes som kommunale boliger gjennom tilvisningsavtaler.

Per-Arne Hvidsten Larsen (V) fremsatte på vegne av MDG og V følgende tilleggsforslag:

Bystyret ber byrådet legge til rette for at BAS fortsatt kan ha skoledrift på fremsiden av bygget sitt mot sjøen, som i dag. Det bes om å se på en sjøpromenade som lar seg forene med skoledrift når rekkefølgekravet trer i kraft ved ombygging av arealene.

Trond Tystad (BL) fremsatte på vegne av BL følgende tilleggsforslag:

Vedtektene tilføyes følgende generalbestemmelser som gjelder for alle områder av hensyn til Sandvikens kulturmiljø: 1. Det skal være skråtak med rød takstein på alle nybygg. 2. Ingen nybygg skal ha mer enn tre etasjer over planert terreng til gesims, samt mulighet for en fjerde etasje under skråtak til møne. 3. Det kan ikke bygges takterrasser på nybygg i området. 4. Det innføres en hensyns sone kulturmiljø på 10 meter for alle landverts områder som grenser mot havnen/sjøen mot Fiskerimuseet og Kystkultursenteret. I hensyns-sonen skal alle tiltak underordne seg behovet for historisk kystkulturhavn i de fredete Sandviksbodene og havneområdene utenfor.

Trond Tystad (BL) fremsatte på vegne av BL, INP og UAV Bollmann følgende utsettelsesforslag:

Bergen Bystyre sender saken tilbake til Byrådet for tilpassing til Sandvikens kulturmiljø. Området beskrevet som Neuman tomten må bearbeides til å ha skråtak med rød takstein på alle takflater, oppholdsareal på bakken felles for prosjekt og allmenheten i stedet for private takterrasser, og maksimale byggehøyder på de fleste bygg i Sandvikens skala tre etasjer til gesims, samt en ekstra etasje skråtak til møne, unntaksvis på enkelte bygg 4 etasjer til møne og en ekstra etasje skråtak til møne. Dette er et ekstremt viktig område både som femte fasade sett fra festningen, Tippetue, Fjellveien, Stoltzekleiven og Sandviksbatteriet, samt for Sandviksgrendenes tradisjonelle åpenhet for nabolag og alle i Bergen. Videre så må det opprettes en omfattende hensynssone landverts nord for havnen ved de fredete Sandviksbodene Fiskerimuseet og kystkultursenter. Hensynssonen må båndlegge minst 10 meter på tilstøtende sjøkant mot denne havnen, slik at det viktigste hensynet er å tilpasse seg denne havnens historiske situasjon. Bystyret er særlig bekymret for at utviklingen av sentrale sjøfrontområder i Bergen i stadig større grad preges av boligfortetting og leilighetsutbygging, på bekostning av byens identitet som kyst- og havneby. Bergen har historisk vært bygget rundt sjøen, havneaktivitet, maritim kompetanse og kystkultur. Bystyret mener denne identiteten må ivaretas sterkere i utviklingen av byens sjønære områder. Ved videre bearbeiding av planen bes det særlig vurdert: - mer stedstilpasset arkitektur og bedre tilpasning til eksisterende kulturmiljø og historisk bebyggelse - redusert bygningsvolum og bedre tilpasning til omkringliggende småskalabebyggelse - sterkere ivaretagelse av BAS og eksisterende aktivitet i området - ytterligere styrking av hensynet til Fiskerimuseet, Kystkultursenteret og fartøyvernsaktivitet - tiltak som styrker områdets maritime preg og funksjon som del av Bergen som kyst- og havneby - vesentlig høyere parkeringsdekning for

beboere, besøkende og næringsaktivitet - bedre vurdering av trafikale konsekvenser og belastning på omkringliggende boligområder - løsninger som i større grad harmonerer med Sandvikens identitet og historiske karakter Revidert plan fremmes deretter for ny politisk behandling.

Per-Arne Hvidsten Larsen (V) fremsatte på vegne av MDG og V følgende forslag:

1. Bergen bystyre understreker at Bergen Arkitekturskole, BAS, er en viktig utdanningsinstitusjon i byen vår og bør være en del av også av byen i fremtiden. Når skolen nå får dårligere rammevilkår for sin drift arealmessig, må kommunen også være behjelpelig med å finne gode løsninger for BAS sin fremtid.

**Merknader fremsatt i bystyret:**

Mailiss Solheim-Åkerblom (R) fremsatte på vegne av R følgende merknad:

1. Bystyret ber byrådet gå i dialog med utbygger for å etablere kommunal barnehage i planområdet.
2. Bystyret er bekymret for skoledekningen, og understreker viktigheten av å få ferdigstilt ny ungdomsskole for sentrumselevne så raskt som mulig. Kapasiteten ved Krohnengen må også vurderes i takt med utbyggingen på dette området.
3. Bystyret understreker den viktige kulturhistoriske verdien trehusbebyggelsen i Rosegrenden har. Det er derfor viktig at denne reguleringsplanen ikke fører til plassmangel som vil bidra til ytterligere konflikt mellom trehusbebyggelsen og bybaneutbyggingen, der det allerede er varslet at tre av husene kan bli flyttet på.

Geir Steinar Dale (AP) fremsatte på vegne av AP følgende merknad:

Det må legges opp til HC parkering i nærheten av parken.

**Votering:**

Utsettelsesforslag fra BL, INP og UAV Bollmann fremsatt av Trond Tystad (BL), fikk 8 stemmer (BL, INP, UAV Bollmann), og var dermed falt.

Innstillingen - uten punkt 1.b.ii-iii, 1.b.vii-x og punkt 2, ble vedtatt med 59 stemmer (AP, FRP, H, KRF, MDG, PP, R, SP, SV, UAV Amin, V).

Innstillingens punkt 1.b.ii-iii, ble vedtatt med 49 stemmer (AP, BL, FRP, H, INP, KRF, PP, SP, UAV Amin, UAV Bollmann).

Alternativforslag til punkt 1b) viii - x fra AP fremsatt av Geir Steinar Dale (AP), fikk 25 stemmer (AP, KRF, MDG, R, V), og var dermed falt.

Innstillingens punkt 1.b.vii-x, ble vedtatt med 44 stemmer (BL, FRP, H, INP, KRF, PP, SP, SV, UAV Amin, UAV Bollmann).

Alternativforslag fra AP fremsatt av Geir Steinar Dale (AP), fikk 25 stemmer (AP, KRF, MDG, R, V), og var dermed falt.

Innstillingens punkt 2, ble vedtatt med 44 stemmer (BL, FRP, H, INP, KRF, PP, SP, SV, UAV Amin, UAV Bollmann).

Tilleggsforslag fra BL fremsatt av Trond Tystad (BL), fikk 8 stemmer (BL, INP, UAV Bollmann), og var dermed falt.

Forslag fra MDG og V fremsatt av Per-Arne Hvidsten Larsen (V), ble vedtatt med 40 stemmer (AP, BL, INP, KRF, MDG, R, SV, UAV Bollmann, V).

Tilleggsforslag fra MDG og V fremsatt av Per-Arne Hvidsten Larsen (V), fikk 32 stemmer (AP, BL, 3INP, KRF, MDG, R, UAV Bollmann, V), og var dermed falt.

Tilleggsforslag fra MDG og R fremsatt av Mailiss Solheim-Åkerblom (R), fikk 21 stemmer (BL, MDG, R, SV, V), og var dermed falt.

Tilleggsforslag punkt 1 fra R fremsatt av Mailiss Solheim-Åkerblom (R), fikk 7 stemmer (INP, R), og var dermed falt.

Tilleggsforslag punkt 2 fra R fremsatt av Mailiss Solheim-Åkerblom (R), fikk 10 stemmer (R, SV), og var dermed falt.

Merknad 1 fra utvalg for miljø og byutvikling, fikk 32 stemmer (AP, KRF, MDG, R, SV, V), og var dermed falt.

Merknad 2 fra utvalg for miljø og byutvikling, ble vedtatt med 60 stemmer (AP, BL, FRP, H, INP, KRF, MDG, PP, R, SP, UAV Amin, UAV Bollmann, V).

Merknad 3 fra utvalg for miljø og byutvikling, ble enstemmig vedtatt.

Merknad 4 fra utvalg for miljø og byutvikling, ble vedtatt med 56 stemmer (AP, BL, FRP, H, INP, KRF, PP, SP, SV, UAV Amin, UAV Bollmann).

Merknad 5 fra utvalg for miljø og byutvikling, ble vedtatt med 44 stemmer (BL, FRP, H, INP, KRF, PP, SP, SV, UAV Amin, UAV Bollmann).

Merknad 6 fra utvalg for miljø og byutvikling, ble vedtatt med 63 stemmer (AP, BL, FRP, H, KRF, MDG, PP, R, SP, SV, UAV Amin, UAV Bollmann, V).

Merknad fra AP fremsatt av Geir Steinar Dale (AP), fikk 29 stemmer (AP, BL, R, SV, V), og var dermed falt.

Merknad 1-3 fra R fremsatt av Mailiss Solheim-Åkerblom (R), fikk 29 stemmer (AP, BL, MDG, R, SV), og var dermed falt.

### **Utvalg for miljø og byutvikling behandlet saken i møtet 7.5.2026 sak 105/26 og avga følgende innstilling:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§12-12, jf. 12-11 vedtas følgende forslag til detaljregulering:

a) Bergenhus. 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 m<sup>2</sup> 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 / trafiksikkerhet. 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

For bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt BAA skal følgende være sikret opparbeidet:

- o\_PA1

vii. § 7.5.1 andre strekpunkt utgår

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

- o\_GT1
- o\_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 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

ix. § 4.1.2.2.c suppleres med nye strekpunkt - *Tak skal i hovedsak ha kontrasterende farge til byggets farge i tråd med omkringliggende kulturmiljø. - Saltak skal være symmetriske.*

x. Ny bestemmelse § 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 krysspøst. Plassering av vinduer skal fortrinnsvis være symmetrisk.*

xi. Følgende avsnitt legges til i planbestemmelsene § 4.2.6.1.a:

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.

xii. Paragraf 4.3.1.3 om O\_PA3 endres bestemmelsene til å lyde:

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 båttopplag. 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.

xiii. Følgende legges til bestemmelse 4.1.2.10.e: "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."

xiv. Følgende legges til bestemmelse 4.4.1.c: "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."

2. Før kunngjøring av planvedtaket skal plandokumenter og formingsveileder oppdateres i henhold til bystyrets vedtak.

#### **Merknad 1**

Bystyret ber byrådet vurdere anskaffelse av en eller flere kommunale boliger i prosjektet.

#### **Merknad 2**

Bystyret viser til Bergen arkitekturskoles viktige rolle i byen og landet og et ønske om å tilrettelegge for videre drift og utvikling av skolen. For feltene hvor BAS sine tomter ligger, KBA03 og 04 ber bystyret byrådet sikre en høy utnyttelse av tomtene i detaljreguleringen slik at BAS i fremtiden kan drifte og utvikle skolen videre.

#### **Merknad 3**

Bystyret understreker viktigheten av å la Kystkultursenterets drift fortsette og at den nye områdeplanen, detaljreguleringer og byggesaker fremover tar hensyn til kystkulturens viktige rolle i byen og området. Kystkultursenter skal involveres dersom det skal skje annen bruk av området.

#### **Merknad 4**

Bystyret ber byrådet fremme sak om planendring eller mindre planendring med sikte på at Kystkultursenteret kan opprettholde en parkeringsdekning med inntil 6 parkeringsplasser som i dag. Kystkultursenteret er avhengig av vare- og materialleveranser, besøk av håndverkere av ulike slag, personer knyttet til frivillighetsarbeidet og ulike undervisningsopplegg. Dette skaper noe behov for parkering som ikke er ivaretatt i byrådets forslag til reguleringsplan.

#### **Merknad 5**

Bystyret merker seg at flere illustrasjonstegninger i reguleringsplanen ikke underveis i prosessen har blitt endret for å reflektere endringer i bestemmelsene. Dette gjelder både arkitektonisk utforming og uteareal knyttet til o\_GG11-12-13 (kaifronten i nord). Utformingen slik som på illustrasjonen, med blant annet reketrapp, vil medføre at kaifronten ikke er egnet for fortøyning og bruk til båter. Illustrasjonen vil derfor ikke oppfylle de kravene som stilles i bestemmelsene. Bystyret legger til grunn at bestemmelsene overgår illustrasjonene der hvor det er motstrid.

#### **Merknad 6**

Bystyret understreker at det er en unik mulighet å gjøre sjøen tilgjengelig for flere i denne prosjektet. Det hadde vært flott om en fikk til delebåter som kan gjøres tilgjengelige for mange i prosjektet.

**Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse behandlet saken i møtet 28.04.2026 sak 94/26 og fattet følgende vedtak:**

Forslag til tilleggsforslag:

Antall plasser til delebiler inkluderes i totalt antall parkeringsplasser ved utregning av antall HC-parkingsplasser dersom sistnevnte reduseres til 10%.

Forslag til tilleggsforslag:

Det må etableres HC-plasser på overflateparkering

Forslag til merknad:

Det må legges opp til HC parkering i nærheten av parken.

Begrunnelse:

Rådet er veldig glad for å se at våre kommentarer er tatt hensyn til i forhold til HC-parkingsplasser og at denne er satt til 15%. Det er likevel viktig å presisere at 15% når plasser reservert til bildeling blir ekskludert fra regnestykket blir tilnærmet det samme som 10% av totalt antall parkingsplasser inkludert plasser til bildeling og er dermed ikke en økning i forhold til lovverket. Da planområdet har svært lav parkingsdekning, blir det i praksis få HC-parkingsplasser i selve planområdet.

KRPF er skeptisk til PBE sitt forslag om å redusere kravet til HC-parkingsplasser til 10% dersom parkingsdekningen økes til 0,6 pr. 100 kvadrat så lenge plassene som er reservert til bildeling ekskluderes fra totalt antall parkingsplasser da denne reduksjonen vil føre til at det i realiteten blir lavere HC-parkingsdekning enn 10% av totalt antall parkingsplasser.

Rådet synes det er vanskelig å se hvor mange HC-parkingsplasser det totalt blir i selve planområdet når en tar vekk omliggende områder. Det å henvise til HC-parkingsplasser som ligger i litt avstand til boligene/næring de skal betjene er generelt en veldig dårlig løsning og vil fungere dårlig for mange som har HC-parkingsbevis. De har jo fått dette på bakgrunn av at de har svært redusert bevegelse. Det må være samsvar mellom hvor HC-parkingsplasser opprettes og nasjonale/kommunale bestemmelser for å få slik parkingsstillatelse.

Bildelingsplasser er foreslått lagt på gatetun fordi bildelingsaktørene sier det ikke fungerer med delingsbiler i P-anlegg. KRPF er bekymret for at dette skal gjøre det vanskeligere for HC biler å få parkering på gatetun når det er nødvendig pga avstand fra P-anlegg og der man har ærend samt hvis P-anlegg ikke er høyt nok for høy HC-bil. De høyeste bilene er 2,5 meter

Det står i konsekvensutredningen at parken som skal etableres skal være for alle. Da må man også tilrettelegge for HC parkering i nærheten av parken. Området skal inneholde barnehage med 90 barn samt dagligvarebutikk, forretninger og servicefunksjoner. For at mennesker med funksjonsnedsettelser skal kunne bosette seg og/eller jobbe her er det nødvendig med HC parkering i umiddelbar nærhet av alle disse stedene.

**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) Bergenhus. Gnr.168 Områderegeringsplan 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 m<sup>2</sup> 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 / trafikkikkerhet. 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:~~
      - o\_PA1
    - vii. § 7.5.1 andre strekpunkt utgår  
~~Før bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt KBA16 skal følgende være sikret opparbeidet:~~
      - o\_GT1
      - o\_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.