



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:

Jf. Plan – og bygningsloven (pbl) § 26

Årstad, Damsgårdsundet Sør, gnr 158 bnr. 48-57, 59-72, 74, 76, 77, 113, 114, 117, 120, 122, 126, 129-131, 133, 134-136, 138-141, 143, 145, 150, 152, 154, 155, 550, 609, 627, 776, 821, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850
Plan nr. 60920000

Saksnr: 200901451

Datert/revidert: 30.05.2011

Reguleringsendringer jf. pbl § 12-14			
Saksnummer	Arealplan-ID	Revisjonsdato Bestemmelser	Vedtatt
201615429/2	60920003	08.12.16	17.08.17
201808733	60920004	15.11.18	

§ 1 FELLESEBESTEMMELSER

1.1.1 Plankrav

1.1.1 Før søknad om rammetillatelse i områdene F7, og F14 skal det foreligge en godkjent detaljplan etter PBL 1985 § 28-2. Planen skal vise bebyggelse med høyder og byggelinjer, koter, eksakte avkjørsler, parkeringsplasser og bruk av ubebygde arealer.

1.1.2 Før rammetillatelse gis for feltene F1F6 skal det utarbeides en samlet prinsipplan for hele promenaden med tilstøtende gangveier. Prinsipplanen skal angi nærmere hvor promenaden skal være forsterket slik at den tåler fortøyning av større båter, vise høyder langs kaifronten, nedtrappinger til sjøen, område for fortøyning av båter, samt prinsippene for belysning, materialbruk og møblering. Områdene hvor strandpromenade og gangveier møtes skal vektlegges mht. utforming av ulike identiteter. Prinsipplanen skal godkjennes av kommunen og legges til grunn ved søknad

og behandling av rammetillatelse for de enkelte tilstøtende byggefeltene.

1.1.3 Før søknad om rammetillatelse skal det foreligge en overordnet rammeplan for VA, godkjent av kommunen.

1.1.4 Sammen med søknad om rammetillatelse i områdene F3, F4, F5, F6, F8, F9, F10 og F11 skal det innsendes en utomhusplan for hvert byggefelt. Utomhusplanen skal vise sammenhengen med tilstøtende offentlige arealer, herunder bl.a. overnevnte prinsipplan for kaipromenaden og gangveiene. Planen skal vise materialbruk, høydekoter, anlegg for avfallshåndtering / bossug, atkomst og innganger, bruk av ubebygde arealer, inkl. leke- og uteoppholdsareal. Illustrasjonsplan datert 30.04.2010 skal være retningsgivende for utbyggingen av området mht. bygningsstruktur og utnyttelsesgrad.

1.1.5 Kommunen kan kreve en overordnet farge- og materialplan for området som gir retningslinjer for de ulike feltene. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det leveres detaljert farge- og materialplan. Generelt bør bruk av lyse fasade-materialer mot Michael Krohns gate og Damsgårdsveien tilstrebis.

1.1.6 Utomhusplaner for alle uteoppholdsarealer som viser materialbruk, høydekoter, beplantning, også brønner for større vegetasjonselementer, anlegg for avfallshåndtering, atkomst og innganger, ubebygde arealer samt varierte leke- og uteoppholdsareal skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse og være godkjent av bygningsmyndigheten før tillatelse til tiltak etter Pbl 2008 § 20-1 gis. Uteoppholdsarealene skal ha god fagmessig utforming og varierte lekeområder skal ivareta barn i ulike aldersgrupper.

1.1.7 Utomhusplaner for alle offentlige uteoppholdsarealer og utforming av tverrforbindelser som skal være offentlige skal godkjennes av grønn etat før igangsettingstillatelse i henhold til rekkefølgekravene gis.

1.2 Rekkefølge

1.2.1 Området skal bygges ut i en rekkefølge som skaper minst mulig ulempe for beboerne i allerede utbygde felt under anleggsperioden. Dette gjelder spesielt støy og trafiksikkerhet i forbindelse med anleggstrafikk og bilparkering. Områdene F4, F5, F9 og F10 skal bygges ut før øvrige felt i planområdet. Evt. endringer i rekkefølge kan godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Sak om endringer skal vise ny rekkefølge for hele området.

1.2.2 Offentlige arealer med nødvendig støyskjerming skal ferdigstilles i henhold til tabell:

Felt	Krav til ferdigstillelse av infrastruktur før ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse kan gis
F1	Gangvei 1 (halvparten), Promenade, Fortau
F2	Gangvei 1 (halvparten), T1 (*ryddet, midlertidig dekke), Promenade, Fortau
F3	Promenade, T1 (*ryddet, midlertidig dekke), Gatetun (hele bredden)
F4-1	Gangvei 2, Promenade, fortau
F4-2	Promenade, fortau
F4-3	Promenade, fortau
F5	Gangvei 3, Promenade, fortau
F6-1	Gangvei 4, Promenade, fortau
F6-2	Gangvei 5, Promenade, fortau
F7-1	Fortau, Feltet kan ikke utbygges før kryss (Michael Krohns gate) er reguleringsmessig avklart.
F7-2	Fortau, Feltet kan ikke utbygges før kryss (Michael Krohns gate) er reguleringsmessig avklart.
F8-1	Gangvei 7, Gatetun (hele bredden). o_SGG1-Gangvei 6, ¹ T1 (*ryddet, midlertidig dekke), Fortau
F8-2	Off. gjennomgang, offentlig ² heis, T1 (*ryddet, midlertidig dekke), Gatetun (hele bredden)
F8-3	Gatetun (hele bredden), T1

¹ Endret ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

	(*ryddet, midlertidig dekke)
F9	Gangvei 8, fortau
F10	Gangvei 9, fortau
F11	FRI 1, fortau
F12-1	0
F12-2	0
F13-1	0
F13-2	0
F14	Fortau

** Torg T1 skal ryddes for bebyggelse og opparbeides (evt. med midlertidig dekke) før det 2. tilgrensende / evt. motstående felt (F8) kan tas i bruk. Plassen skal opparbeides med permanent dekke før siste felt innenfor F3-F6, F8-F11 tas i bruk.*

1.2.3 Private uteoppholdsarealer innenfor de enkelte byggefeltene skal opparbeides og ferdigstilles med lekeapparater etc. senest når det søkes om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for feltene.

1.2.4 Damsgårdsveien kan opparbeides etappevis (jf. 1.2.2), iht. utbyggingstakten, med nødvendig teknisk infrastruktur (vann, avløp, overflatedrenering, belysning). Gatedekket kan opparbeides midlertidig inntil feltene F3-F6 og F8F11 er utbygget, men før det siste av nevnte byggefelt tas i bruk skal gaten være opparbeidet til standard godkjent av kommunen. I gatetunet skal bilene kjøre på fotgjengernes premisser. Parkering skal kun skje i oppmerkede felt og skal begrenses til parkering for bevegelseshemmede og varelevering. Gatetunet skal beplantes med ny allé. Reguleringsplan for Lotheveien/ Michael Krohns gate skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det kan gis ferdigattest/ brukstillatelse for ny bebyggelse innen reguleringsplanområdet.

Dersom eksisterende allé i Michael Krohns gate ikke kan bevares pga. utbyggingen, skal ny allé beplantes. Beplantningen skal skje etter avtale med Bergen kommune.

1.2.5 Gang- og sykkelbro over Damsgårdsundet skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for ny utbygging innenfor planområdet.

² Tilføyd ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

- 1.2.6³ Universelt utformet tilkomst til felt f_SAA med nedkast til renovasjonsanlegg skal være tilrettelagt før renovasjonsanlegget kan tas i bruk.**
- Øvrige etasjer: 3,0 meter (maks.krav)*
- 1.2.7 Før midlertidig brukstillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentasjon på at ekstra parkeringsplasser tilbys beboere i nærområdet⁴.**
- F3:*
1. etasje: 3,0-4,0 meter
Øvrige etasjer: 3,0 meter (maks.krav)
- 1.3 Automatisk fredete kulturminner**
Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighetene underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.
- F4-1 og 3 :*
1. etasje: 3,0-3,5 meter
Øvrige etasjer: 3,0 meter (maks.krav)
- 1.4 Fasader**
Bygningene skal gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet. De skal gjenspeile dagens bygningsteknologi og arkitektur og utføres med varige materialer med høy håndverksmessig standard. De enkelte kvartal skal gis sin egen identitet. Ved innsending av rammesøknad skal det leveres farge- og materialplan som redegjør for prosjektet, og hvordan den over-ordnede farge- og materialplanen (hvis slik er utarbeidet) er hensyntatt.
- F4-2:*
1. etasje: 3,5-4,0 meter (absolutt krav) 2. etasje: 3,5 meter (maks krav)
Øvrige etasjer: 3,0 meter (maks.krav)
- Byggverk skal utformes med bevisste overganger til tilgrensende bebyggelse. Spesielt skal forholdet til bevaringsverdige bygninger tas hensyn til. Kvartalene skal ha hovedinnganger mot Michael Krohns gate, Damsgårdsveien og offentlig torg.
- F7:*
1. etasje: 3,5-4,0 meter (absolutt krav) 2. etasje: 3,5 meter (absolutt krav)
Nivå over M. Krohns gate 3,0m (makskrav)
- F8:*
1.- 2. etasje: Etasjehøyder tilpasses eksisterende bebyggelse
3.- 4. etasje: 3,5 meter (makskrav)
Nivå over M. Krohns gate 3,0m (makskrav)
- F9:*
1 etasje: 5,5-5,8
3. etasje: 3,5 meter (maks krav)
Øvrige etasjer: 3,0 meter (maks.krav)
- 1.5 Bygghøyder**
Byggehøyden er angitt med maksimum byggehøyde for de enkelte felt. Takoppbygg og tilbaketrunkne etasjer høyere enn byggehøyder vist på plankartet tillates ikke. Heishus og ventilasjonshetter kan tillates inntil 1,5 m. høyere enn øvrig takflate, men skal om mulig integreres fullstendig i bygget. Takoppbyggene skal være tilbaketrunket fra gesimsen og gis en arkitektonisk utforming, slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform.
- F10-11:*
1. etasje: 3,5 - 4,0 meter (absolutt krav)
Øvrige etasjer: 3,5 meter (makskrav)
- For øvrige felt gjelder følgende etasjehøyder:
- F1:*
1. etasje: 3,5-4,0 meter (absolutt krav) F12:
Etasjehøyder tilpasses eksisterende bebyggelse.
- F13:*
1. etasje: 3,5 - 4,0m mot M. Krohns gate (absolutt krav)
Øvrige etasjer: 2.8 meter (maks.krav)
- F14:*
1. etasje: 3,5 - 4,0 meter (absolutt krav)
Øvrige etasjer: 3,5 meter (makskrav)
- Følgende etasjehøyder (brutto) skal benyttes for nybygg:
- F2:
1.- 3. etasje: tilpasset eksisterende bygg

³ Tilføyd ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

⁴ Endret av mindre reguleringsendring 60920003, vedtatt 17.08.17

1.6 Grad av utnyttning (TU)

Grad av utnyttning er vist som % TU (prosent tomteutnyttelse) eller %BRA for de ulike feltene. Der utnyttning er vist som TU, gjelder følgende:

Arealer under bakken der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygning er mindre enn 0,5 m regnes ikke med i bruksarealet.

For arealer under bakken der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygning er mellom 0,5 og 2 meter regnes 50 % av gulvflaten med i bruksarealet. Det kan bygges flere etasjer under terreng, men overkant gulv i den laveste underetasjen kan ikke ligge lavere enn kt. + 0,5.

Der hvor utnyttelse er vist som %BRA skal alle arealer over bakkenivå (kote + 2,5) regnes med i utnyttelsen. Eventuelle parkeringsarealer under bakkenivå (kote + 2,5) skal ikke regnes med i utnyttelsen.

Maksimal tillatt utnyttelse tillates kun når krav til størrelse og utforming av uteoppholdsarealer i § 1.9 er oppfylt.

1.7 Byggegrenser

Der byggegrensen ikke er vist på plankartet ligger byggegrensen i formåls grensen. Balkonger tillates å krage ut over byggegrenser mot gangveier og havnepromenade med inntil 1 m og en minste fri høyde på 5 m over gangvei.

1.8 Ubebygde områder

Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming/opparbeidelse. Utelagring tillates ikke. Utsalgsboder, kiosker, transformatorer o.l. tillates bare oppført der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe for naboer og offentlig ferdsel.

1.9 Uteoppholdsplasser

Alle boenheter skal ha tilgang til minimum 6 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong eller terrasse.

Totalt i planområdet skal det opparbeides minst 24 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² bolig, herav min. 14 m² privat areal innenfor de enkelte byggefelt.

Innenfor de respektive feltene skal de ubebygde arealene opparbeides som hager og gårdsplasser og tilrettelegges for opphold og lek.

Ved utforming av parker og lekeplasser skal man ta hensyn til trafikkstøyen fra Damsgårdsveien, for eksempel ved å etablere opphøyde terrasser for opphold og rolig lek.

1.10 Parkering

1.10.1 Parkeringsdekningen skal være tilsvarende 0,6 parkeringsplasser per 100 m² bolig. Det skal legges til rette for ladepunkt til elbil. Det skal avsettes parkeringsplass til bildeordning. Etablerte parkeringsplasser kan tilbys beboere i nærområdet. For sykkelparkering etableres tilsvarende 4 sykkelparkingsplasser per 100 m² bolig. Innenfor området skal det legges til rette for egne overbygde og låsbare sykkelparkingsplasser.⁵

1.10.2 Parkering skal skje i innendørs parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsanlegg i underetasjene kan ha himling inntil 1 meter over terreng. Parkering i de øvrige etasjene skal ikke ha fasader mot Damsgårdsveien. Eventuell parkeringsfasade mot havnepromenaden skal godkjennes av Grønn etat. Dersom båtplasser kun stilles til disposisjon for beboere i planområdet, bortfaller krav til parkering for småbåthavn. Vilkår for bortfall av krav til parkering må dokumenteres.

1.10.3 Parkering for feltene F2, F7 og F14 skal angis i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan. Parkering skal skje i feltet eller i fellesanlegg i annet felt (sistnevnte skal dokumenteres).

1.10.4 Parkering i F8, F9, F10 og F11 skal være felles for feltene F3-F6 og F8-F11.

1.10.5 Parkering i F6 kan anlegges inni kvartalet med adkomst fra Damsgårdsveien lengst mulig sydøst i kvartalet. P-anlegget skal ikke ha fasade mot Damsgårdsveien.

⁵ Endret av mindre reguleringsendring 60920003, vedtatt 17.08.17

- 1.10.6 Garasjeanleggene skal ha handikapp-plasser med tilstrekkelig takhøyde for kassebiler med lift for funksjonshemmede. funksjonell kontakt mellom Michael Krohns gate og sjøen.
- 1.10.7 For felt 1 tillates opparbeidet parkering for bevegelsehemmede på terreng, ved hotellets hovedinngang.
- 1.10.8 Det kan tillates utendørs parkering i felt 11, samt innendørs i eksisterende bygg i felt 8 inntil parkeringsanlegg i F8-F10 er bygget.
- 1.10.9 Tekniske detaljplaner for avkjørsler til parkeringsanlegg skal godkjennes av samferdselsetaten før søknad om igangsettingstillatelse gis.
- 1.11 Forurensing i grunnen og på sjøbunn**
Ved alle tiltak på land og i sjø skal forurensete masser håndteres etter de krav som miljømyndighetene stiller.
- 1.12 Tiltak i sjøen**
- 1.12.1 For tillatelse til tiltak i sjøen, herunder utlegging av flytebrygger, må det før søknad sendes til bygningsmyndighetene, innhentes tillatelse fra Bergen og Omland Havnevesen.
- 1.12.2 Dersom det skal utføres mudring, skal Bergen Sjøfartsmuseum varsles.
- 1.12.3 Dersom det under arbeid i sjøområdet påvises marine kulturminner, plikter tiltakshaver å umiddelbart stoppe arbeidet og å varsle Bergen Sjøfartsmuseum.
- 1.13 Støy**
- 1.13.1 Alle nye boliger i planområdet skal støyisoleres slik at innendørs støynivå minimum holdes innenfor gjeldende støyforskrifter
- 1.13.2 Område for allmenntilgjengelig formål (barnehage) i felt F8-2 skal skjermes mot Michael Krohns gate med 2-2,5m høy støyskjerm eller lav bygning. Ved utforming av støyskjermen skal visuell og funksjonell kontakt mellom Michael Krohns gate og sjøen vektlegges.
- 1.13.3 Park FRI 1 skal skjermes med støyskjerm mot Michael Krohns gate. Utforming av støyskjermen skal sikre visuell og funksjonell kontakt mellom Michael Krohns gate og sjøen.
- 1.13.4 Støyisolering/-skjerming skal utføres av utbygger og være ferdigstilt før det utstedes brukstillatelse til bebyggelsen/parkene Støyskjermene skal utføres i varige materialer og ha en tiltalende utforming som harmonerer med den øvrige bebyggelse.
- 1.14 Tilknytning til fjernvarmeanlegg, tilrettelegging for bossug**
- 1.14.1 Kommunen kan stille krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg.
- 1.14.2 All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes bossug. Plassering av nedkast for bossug skal fastlegges i utomhusplan, jf. 1.1.4.
- 1.15 Universell utforming**
- 1.15.1 Prinsippet om universell utforming skal legges som premiss for alle nye tiltak i planen.
- 1.15.2 Strandpromenade og andre off. og private uteoppholdsarealer skal tilrettelegges for funksjonshemmede og rullestolsbrukere
- § 2 BYGGEOMRÅDER**
- 2.1 ⁶ Renovasjonsanlegg**
- Felt f_BRE er areal for felles renovasjonsanlegg for beboere i planområdet og skal omfatte delvis nedgravd renovasjonsløsning for papir/papp og plast. Innenfor f_BRE skal det etableres oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy.
- 2.2 Blandet sentrumsformål**
- I byggeområder som reguleres til blandet sentrumsformål tillates kontor, forretning, bevertning, barnehage, idrett, kultur og offentlig service med tilhørende anlegg. Kjøpesenter/større varehus tillates ikke. Kommunen kan forby virksomhet som er til sjenanse for omgivelsene. Hjørnelokaler i 1. etasje mot Damsgårdsveien/offentlige gangveier skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Kommunen kan etter nærmere vurdering tillate andre

⁶ Tilføyd ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

- sentrums-funksjoner eller bolig. Boliger innenfor planområdet skal ha en viss variasjon av leilighetsstørrelser og leilighets-typer og en minimumstørrelse på 25 m². Takoppbygg skal i størst mulig grad integreres i bebyggelsen og ikke overskride 15 % byggets takflate.
- 2.3 F1 - Område for hotell**
I feltet skal det oppføres bygninger for hotell med tilhørende anlegg og uteområder. Reguleringsformål under og over bakkeplan er hotellformål. Omriss av planlagt bebyggelse som er vist på plankart er retningsgivende. Nøyaktig plassering av bygg og uteområder blir avgjort i byggesaken.
- 2.4 F2 – Område for boliger, kontor, forretning og industri**
- 2.4.1 I feltet skal det oppføres bygninger for boliger, forretning/industri og/eller kontorer med tilhørende anlegg. Næringsvirksomheten skal være av en slik art at den ikke er til sjenanse for boligene. Før det kan gis tillatelse til nybygg/påbygg, skal del av eksisterende bygningsmasse som er regulert til offentlig torg T1 (Damsgårdsveien 59) fjernes og arealet opparbeides (se pkt. 1.2).
- 2.4.2 Av hensyn til fremtidig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner skal kommunen ha uhindret adgang til ledningsanlegg og tilhørende installasjoner mv. Ved reparasjon og vedlikehold har kommunen når som helst rett til å grave opp ledningene. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningsanlegg og tilhørende installasjoner mv enn 2 meter, og mur eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på en slik måte at byggverkene ikke lider skade i tilfelle ledningsanlegget eller installasjonene blir gravet opp. Ved bygging må det tas hensyn til at flomveien for området går over denne eiendommen. Dersom anlegget flyttes skal det bygges iht. krav stilt i VA-norm for Bergen kommune.
- 2.5 F1 - F3 – Område for boliger/ blandet sentrumsformål.**
Det skal oppføres bygning for boliger/ blandet sentrumsformål. I 1. etasje mot T1 skal det være publikumsrettede funksjoner. Hjørnelokalene i 1. etasje mot T1 og
- Gangvei 2 skal utstyres med ”butikkvindu” som går ”helt ned”, men skal likevel kunne nyttes til bolig-formål. Balkonger tillates å krage ut over gangvei 2 og havnepromenaden.
- 2.6 F4-1, F4-2 og F4-3 – Område for bolig/ blandet sentrumsformål**
I F4-1 og F4-3 skal det oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg. Det kan etableres blandet sentrumsformål ut mot Damsgårdsveien i 1.
- 2.7 F5 – Område for bolig.**
I området skal det oppføres bygninger der boligandelen skal være min. 50 %. Det kan etableres blandet sentrums-formål ut mot Damsgårdsveien i 1. etasje. Småindustri/mindre lager kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for boligene. Hjørnelokalet i 1. etasje mot Gangvei 3 og Gangvei 4 skal utstyres med ”butikkvindu” som går ”helt ned”, men skal likevel kunne benyttes til boligformål.
- 2.8 F6-1 og F6-2. Område for bolig/ blandet sentrumsformål/ spesialområde.**
I feltet skal det oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg og/eller blandet sentrumsformål, samt parkeringsanlegg. Småindustri/mindre lager kan tillates, dersom den ikke er til sjenanse for boligene.
- Eksisterende teglfasade på Damsgårdsveien 37 (F6-1) er bevaringsverdig og skal søkes innlemmet i ny bebyggelse.
Balkonger tillates å krage ut over gangvei 5 og havnepromenade.
- Gjennom feltet skal det etableres gangveiforbindelse fra felt 11 til havnepromenaden. Nøyaktig plassering avgjøres i byggesaken.
Gangveiforbindelsen skal være offentlig.
- 2.9 F7-1 Område for kontor og industri**
I området skal det oppføres bygninger for kontor og/eller industrivirksomhet med tilhørende parkering. Kommunen kan tillate etablering av håndverk og mindre verksted dersom det etter kommunens skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene.

2.10 F8 – Område for bolig/blandet sentrumsformål/allmennyttig formål (barnehage) / offentlig gangvei/spesialområde bevaring.
Nordøstfasaden på eksisterende teglbygning i Damsgårdsveien 60-62 skal bevares og integreres i ny bebyggelse. Arealet under ca. kt. +14 (Michael Krohns gate) skal nyttes til blandet sentrumsformål, og parkeringsanlegg. Det skal være publikumsrettede funksjoner mot Damsgårdsveien. Arealet over den bevaringsverdige teglfasaden skal nyttes til boligformål og allmennyttig formål (barnehage), med tilhørende utearealer. Plassering av barnehagen skal godkjennes av helsevernetaten.

2.10.1

Barnehagen skal ha tilstrekkelig størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealer. Arealer som skal medregnes skal oppfylle følgende kriterier:

- Ikke ha helning over 1:3
- Støynivå under 55 dB
- Sol på halvparten av arealet kl 15 ved vårjevndøgn
- Restarealer med hensyn til form og størrelse skal ikke medregnes
- Deler av arealet skal være universelt tilgjengelig
- Størrelse på uteoppholdsarealet skal oppfylle krav i Kunnskapsdepartementets veileder for utforming av barnehagens utearealer.

Eventuelle avvik skal dokumenteres og godkjennes av barnehagekontoret.

2.11 F8-1 – Område for bolig/blandet sentrumsformål
Feltet skal i etasjene over ca. kt. + 14 nyttes til boliger. Balkonger tillates å krage ut over o_SGG1⁷gangvei 6.

2.12 Felt F8-2 – Område for blandet sentrumsformål og allmennyttig formål.
Gjennom felt F8-2 skal det etableres tverrforbindelse mellom Damsgårdsveien og Michael Krohns gate. Tverrforbindelsen skal være offentlig tilgjengelig og driftes av det offentlige. Detaljer knyttet til utformingen av tverrforbindelsen skal godkjennes av Grønn etat. Endelig plassering av

gangforbindelsen skal justeres for best mulig tilpasning til prosjektet, og skal fastslås før det kan gis rammetillatelse for felt 8.

Utomhusanleggene skal støyskjermes i henhold til pkt.1.13.

2.13 Felt F8-3 – Område for bolig/blandet sentrumsformål.
Feltet skal i etasjene over ca. kt. + 14 nyttes til boliger. Balkonger tillates å krage ut over byggegrense.

2.14 F9 – Område for bolig/blandet sentrumsformål.
I feltet skal det oppføres bygninger for boliger. Arealet under ca. kt. +14 (Michael Krohns gate) skal nyttes til bolig eller blandet sentrumsformål, samt parkeringsanlegg. P-anlegget skal ha adkomst fra Damsgårdsveien. Adkomst via heis skal være offentlig tilgjengelig.⁸
Eksisterende bygninger i Michael Krohns gate 51-55 inngår i planen.

2.15 F10 - Område for bolig/kontor
I feltet skal det oppføres bygninger for boliger og/eller kontorbygg, med tilhørende parkeringsarealer. Arealet under ca kote + 13 kan nyttes til blandet sentrumsformål samt parkeringsanlegg. Parkeringsanlegget kan bygges sammen med F11 under gangvei 9.

2.16 F11 – Område for boliger/kontor
2.16.1 I feltet skal det oppføres bygninger for boliger og/eller kontorbygg. Småindustri/mindre lager kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for boligene. Arealet under kote + 10,5 kan nyttes til blandet sentrumsformål, samt parkeringsanlegg. Deler av feltet mot Damsgårdsveien /FRI 1 kan brukes til barnehage forutsatt godkjenning av helsevernetaten. Barnehagen skal ha direkte adgang til FRI 1.

Balkonger tillates å krage ut over gangvei.

2.16.2 Barnehagen skal ha tilstrekkelig størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealer. Arealer som skal medregnes skal oppfylle følgende kriterier:

- Ikke ha helning over 1:3

⁷ Endret ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

⁸ Tilføyd ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

- Støynivå under 55 dB
 - Sol på halvparten av arealet kl 15 ved vårjevndøgn
 - Restarealer med hensyn til form og størrelse skal ikke medregnes
 - Deler av arealet skal være universelt tilgjengelig
 - Størrelse på uteoppholdsarealet skal oppfylle krav i Kunnskapsdepartementets veileder for utforming av barnehagens utearealer
- Eventuelle avvik skal dokumenteres og godkjennes av barnehagekontoret.

2.16.3 Gjennom feltet skal det etableres gangveiforbindelse fra Michael Krohns gate til havnepromenaden, via felt 6. Nøyaktig plassering avgjøres i byggesaken. Gangveiforbindelsen skal være offentlig.

2.17 F12-1 – Område for boliger / bevaring av bygninger

Feltet er område for eksisterende boligbebyggelse. Bebyggelsen er bevaringsverdig. Det skal ikke tillates fasadeendringer eller tilbygg/påbygg uten at kulturminnemyndighetene har godkjent endringene på forhånd. Eventuell ny bebyggelse i området, for eksempel etter en brannskade, skal godkjennes av kulturminnemyndighetene før byggetillatelse gis.

2.18 F12-2 – Område for boliger

Feltet er område for eksisterende boligbebyggelse. Nybygg kan oppføres med samme gesimshøyde som den eksisterende bebyggelsen og skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse.

2.19 F13 – 1 Område for boliger og kontor

Feltet kan benyttes til bygninger for boliger og/eller kontor. Ny bebyggelse kan føres opp med maksimal gesimshøyde kote + 18,5 og mønehøyde +21,5.

2.20 F13-2 Område for boliger og kontor

Feltet kan benyttes til bygninger for boliger og/eller kontor. Kommunen kan tillate forretninger i 1. etasje, større varehus tillates ikke.

I den utstrekning det etter kommunens skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene kan innredning til mindre verksteder, lettere industrivirksomhet og lignende tillates. Ny bebyggelsen mot Michael Krohns gate kan føres opp med gesims inntil kote + 19,5 og mønehøyde inntil kote + 23. Mot eksisterende boliger i Damsgårdsveien skal bebyggelsen trappes ned til kote +20.

2.21 F14 – Område for kontor

I området skal det oppføres bygninger for kontorvirksomhet med tilhørende garasjeanlegg. Kommunen kan tillate etablering av håndverk, mindre verksted og lager, dersom det etter kommunens skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene.

Med bakgrunn i sin plassering skal bygget utformes med høy arkitektonisk kvalitet, der fasaden mot krysset aksentueres for å understreke hjørnehusets betydning.

Ved utforming av bygget må nødvendige siktlinjer for krysset Michael Krohns gate / Damsgårdsveien ivaretas.

§ 3 OMRÅDE FOR TRAFIKK- FORMÅL

3.1 I områdene skal det anlegges **vei**⁹, kjørevei (~~gatetun~~), **gatetun**¹⁰, gangvei, fortau og torg som vist i planen.

3.2 Deler av Damsgårdsveien (felt G1 og o_SGT¹¹) skal opparbeides som offentlig gatetun med fartsreducerende tiltak. Detaljert byggeplan som viser koter, materialbruk, grøntareal, evt. trapper, håndtering av overflatevann, evt. anlegg for bossug, møblering og belysning skal på forhånd godkjennes av kommunen. I gatetun kan parkering kun skje i oppmerkede felt. All bilkjøring skal skje på forgjengernes premisser.

3.3 Offentlig strandpromenade, offentlig torg, samt offentlige gangveier/ snarveier mellom Michael Krohns gate og sjøen skal opparbeides etter detaljerte byggeplaner som bl.a. skal vise koter, materialbruk grøntareal, trapper, håndtering av overflatevann, møblering og belysning. Byggeplanene skal være godkjent av kommunen. Se også pkt. 1.1.2 og 1.1.3).

⁹ Tilføyd ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

¹⁰ Endret ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

¹¹ Tilføyd ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

- T1 skal opparbeides som offentlig torg som tilrettelegges for opphold og ulike aktiviteter. Ved opparbeiding av T1 skal det legges til rette for brofeste for evt fremtidig gang og sykkelbro over Puddefjorden. Torget, gangveiene og strandpromenaden skal gis en tiltalende utforming som gjenspeiler områdets urbane karakter.
- 3.4** Offentlig gangvei / snarvei i o_SGG1 6¹², 7, 8 og 9 er trappeforbindelser.
- 3.5** Parkeringsanleggene under feltene F10 og F11 kan bygges sammen under gangvei 9.
- 3.6** For felt 1 gjelder: Nøyaktig plassering av gang- og sykkelvei/fortau avgjøres i byggesaken.
- 3.7** I tilknytning til felt 1 skal det anlegges bussholdeplass som vist på planen. Nøyaktig plassering avgjøres i byggesaken.
- 3.8** Strandpromenaden skal være sammenhengende og følge sjøfronten. Promenaden skal ha minimum bredde på 4 m.
- 3.9¹³ Kombinert formål SKF, veg og fortau**
Felt o_SKF skal etableres som kombinert formål veg og nedsenket fortau.
- 3.10¹⁴ Kombinert formål SAA, gangareal og renovasjonsanlegg**
Felt f_SAA skal tilrettelegges som gangbart areal på lokket av renovasjonsanlegget f_BRE med nedkast for avfall.
f_SAA skal ha universelt utformet tilkomst med heis fra Damsgårdsveien.
f_SAA skal sikres med gjerde der nivåforskjell er over 0,5 meter.
- § 4 FRI 1 FRIOMRÅDER (OFFENTLIGE)**
- 4.1 F1 - Område for hotell**
Området etableres for allmennheten i vid forstand.

- 4.2** Området skal nyttes til park og lekeplass og skal opparbeides etter detaljplan godkjent av kommunen. Planen skal vise koter, materialbruk, grøntareal, vegger, plasser, møblering og belysning. Bygninger tillates ikke, unntak gjelder mindre bygg som naturlig hører til friområdet. Friområdet kan etter nærmere vurdering brukes som uteareal til barnehage, hvis det kan skje i kombinasjon med allmennhetens tilgang. Det skal etableres gangforbindelse, evt som trapper, gjennom feltet fra Michael Krohns gate til Damsgårdsveien. Støyskjerming skal utføres i henhold til § 1.13.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

5.1 F7-2 – Område for bevaring av bygninger

Feltet er område for bevaring av eksisterende bygg. Innenfor området kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinnndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Området skal benyttes til kontor og/eller lagervirksomhet med tilhørende parkering. Kommunen kan tillate etablering av håndverk og mindre verksted med tilhørende utsalg dersom det etter kommunens skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene.

5.2 F12-1 – Område for bevaring av bygninger

Feltet er område for bevaring av eksisterende boligbebyggelse. Innenfor området kan eksisterende bygninger istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinnndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

Ved nybygg innenfor feltet skal en ta hensyn til eksisterende volumer, gesimshøyder, takformer og etasjeantall. Før en byggesøknad godkjennes skal det foreligge uttalelse fra Kulturminnemyndighetene.

¹² Endret ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

¹³ Tilføyd ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

¹⁴ Tilføyd ved mindre endring, 201808733, vedtatt xx.xx.20xx

- 5.3 Spesialområde frisisiktzone**
I området mellom frisisiktlinjen og veiformål (frisisiktsoner) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over planum på tilgrensende veier.
- Nøyaktig plassering avgjøres i byggesaken.
- 5.4 S1-S4 – Spesialområde privat småhavn**
Innenfor områdene kan båter anlegges i småbåthavn med tilhørende flytebrygger. Småbåthavnen S1 skal benyttes i samband med næringsvirksomhet i felt F4-2.
Plan for småbåthavn skal godkjennes av kommunen.
Tiltak som kaier, flytebrygger, utfylling, sjøledninger m.m. krever tillatelse fra havnemyndighetene, jf. Lov om havner og farvann av 8. juni 1984 nr 51 § 18, annet ledd.

S3: 3 m fra pires ytterpunkt til "nedsiden av trapp med rekkverk" og på motsatt side mot vest skal det ikke være tilrettelagt for fortoyning eller annen båtaktivitet. Dette området skal være tilrettelagt for tilkomst og nærhet til vann for fotgjengere.
- 6.3** Det tillates varelevering til hotellet i tilknytning til innkjøring til parkeringsanlegget.
- 5.5¹⁵ #1 – Bestemmelsesområde med krav om trafikkregulerende tiltak.**
Innenfor bestemmelsesområde #1 skal dekket utformes på en slik måte at gangaksen fra Damsgårdsveien mot planlagt trapp mot Michael Krohns gate fremheves. Arealet foran renovasjonspunktet skal markeres som kjørbart areal og eventuelt som faresone ved hjelp av belegg eller annen visualisering/oppmerking. Gatebelegg etc. skal tilrettelegges slik at gjennomgående gang/sykeltrafikk i Damsgårdsveien ledes mot nord-østlig del av Damsgårdsveien.
- § 6 FELLESOMRÅDER**
- 6.1** Felles gangveier er felles for eiendommene i felt F13-1 og F13-2
- 6.2** Fe3 er felles for området F4 i reguleringsplan for Damsgårdsundet Nord og for F1 i reguleringsplan for Damsgårdsundet Sør. Arealet skal opparbeides som gangforbindelse mellom Damsgårdsveien og offentlig havnepromenade langs sjøen, samt innkjøring til parkeringsanlegg i F4 og F1.

¹⁵ Tilføyd ved mindre endring, (saksnummer), vedtatt xx.xx.20xx