

Notat - Redegjørelse for alternativ 3, byplankontoret

Notatet gir oversikt over endringene som er gjort i Byplankontorets alternativ, med utgangspunkt i alternativ 1 og 2. Endringene er gjort med utgangspunkt i føringer fra kommunedelplan for Nyhavna (KDP) og kommuneplanens arealdel (KPA). Se ellers fagnotatet for begrunnelser for endringer.



Illustrasjon fra [Kvalitetsprogram for Nyhavna](#), som viser to sentrale punkter i byplankontorets alternativ: Idrettshall (til vestre) og idrettsflaten (sentralt i bildet, vest for DORA I) sine sentrale plasseringer i transformasjonsområdet, langs Skippergata.

Plankart

- **Idrettshall** fra KPA er tatt inn i felt S2b - reguleres til sentrumsformål. Det reguleres inn ekstra byggegrense med kotehøyde +16.
- Redusert høyde på **høyhus i nord** innenfor felt S3b, fra kotehøyder +54,0 og +32,8 til kotehøyde +35,2 m og +23,8. Maks m2-BRA er endret fra 13 950 til 11 300 som følge av at høyden er tatt ned.

- **Næringsbygg KBA** (høyhus i planalternativ 1 og 2) - endret til lavt signalbygg mot rv. 706, med forareal regulert til forplass ved hovedinngang med grønt preg. Det skal sikres passasjer gjennom kvartalet og indre åpent atrium tillates.
- **S1b** har fått ny utforming. Plassering av barnehagen er endret fra østlig til vestlig del med hensikt å oppnå høyere kvalitet og solbelyst uteareal i barnehagens kjernetid.
- **Båtsmannsgatas tverrsnitt** er gjort gjennomgående til elven med mindre utvidelse av o_GT5. Bebyggelse innenfor S1b er trukket inn 6 meter sørover.
- **Losgata** er videreført til elven gjennom o_GT2 gjennom en mindre endring der noe av bebyggelsen innenfor S1b er flyttet til S1a for å gi Losgata/o_GT2 et rett gateløp. Endringen sikrer visuell kontakt med elva fra Transittgata og Maskinistgata, og ivaretar potensialet for en siktlinje til elva fra torg (o_TO2) og trapp i planforslaget for Maskinistgata 2.
- **Rundkjøring foran mobilitetshuset** i Losgata i o_GT4 er løst ved vendemulighet sentrert i Losgata (tilsvarende som i alternativ 2).
- Samferdselsareal f_GT6 og f_KV2 er endret **fra felles til offentlig**; o_GT6 og o_KV2, i tråd med KDP. Dette er også endret i bestemmelsene.
- **Løsning for hovedsykkelvei er lik alternativ 2**, på sørsiden av riksveg 706 og i tråd med løsning i KDP.
- Det er lagt til hensynssone 560 Bevaring naturmiljø som skal sikre **hensyn til sjøfugl** i hekketiden. Hensynssonen er senere innarbeidet i alle alternativer, men foreslått større i alternativ 3 etter kommunens faglige skjønn.

Bestemmelser

- **Forenkling:** Overflødige bestemmelser og bestemmelser som blir ivaretatt under andre bestemmelser er fjernet.
- Bestemmelser under “2 Formålet med reguleringsplanen” er supplert med bestemmelser som omhandler endringer i plankart, herunder hensynssone bevaring naturmiljø, bestemmelsesområde for idrettshall og diverse samferdselsarealer.
- Bestemmelse 3.5 er endret til at **kunstnerisk utsmykking skal** etableres i sentrale offentlige rom, i tråd med [vedtak av Kunst- og kulturnæringsprogram for Nyhavna, 12.06.2025, sak 137/24](#), punkt 2. Samt med tilhørende rekkefølgebestemmelse.
- BRA-tall for KBA og sentrumsbebyggelsen er justerte.
- Bestemmelse 4.5 er endret til at **bebyggelse og uterom skal være bymessig**, samt at **høydekrav for førsteetasjer** fra KDP er gjort gjeldende for hele reguleringsplanen.

- Bestemmelse 6.1.1, 6.1.3 og 6.1.4 er endret for å regulere utnyttelse, takform og **utforming av næringsbygg innenfor KBA**, samt sikring av grønt preg mot riksveien.
- Bestemmelse 6.2.1.2 er endret for å sikre at lokaler med **publikumsrettede funksjoner** (herunder idrettshall) **skal ligge på nivå med offentlig gatetun, torg, fortau og gangvei**.
- Bestemmelse 6.2.1.8 åpner for støyskjerming ved barnehagen.
- Bestemmelse 6.2.2 åpner for studentboliger øst i S1b.
- Bestemmelser 6.2.2.1 (kvartal S1a), 6.2.2.2 (S1b) og 6.2.4.2 (S3b) har fått **oppdaterte BRA-tall**.
- Bestemmelse 6.2.3 og 6.2.3.2 er supplert for å **sikre oppføring av idrettshall**, med grønt tak og gjennomgående passasje i kvartalet.
- Bestemmelse 6.2.4 er supplert med restriksjoner mot takterrasser innenfor S3a. Del av bestemmelse som regulerer **hensyn til hekketid for sjøfugl** er flyttet til egen bestemmelse 10.3 (hensynssone).
- Bestemmelse 6.1.2.8 er oppdaterte til å stille krav til 24 m² uteoppholdsareal per barn på barnehagens uteareal.
- **Alternativ 3 følger alternativ 2 i utforming av samferdselsarealene** i sør, som gjelder regulering av løsning for hovedsykkelvei. Eventuelle bestemmelser som regulerer arealer i alternativ 1 er fjernet eller endret. Deriblant bestemmelse 7.2, 7.3, 7.8, 7.9, 7.10 og 7.13.
- Bestemmelse 8.1 er supplert med å **sikre hekkeplattform** innenfor bestemmelsesområde #6 i parkformål o_P2. Alternativ 3 sikrer gjennom dette et konkret tiltak direkte i sammenheng med utbyggingsrekkefølgen som reduserer dagens hekkeområder.
- Det er lagt til bestemmelse 10.3 som regulerer hensynssone 560 Bevaring naturmiljø.
- Det er lagt til bestemmelse 11.1.8 som regulerer bestemmelsesområde #8 idrettshall.
- Bestemmelse 12.1.1 er endret for å sikre oppføring av hekkeplattform før igangsettingstillatelse.
- Bestemmelse 12.2.1 vedrørende skolevei er endret til at permanent løsning sikres, i tråd med KDP.
- Det er lagt inn nye **rekkefølgebestemmelser for offentlige tiltak** i tråd med KDP og KPA 2022-2034 for:
 - idrettshall innenfor S2b
 - offentlig idrettsanlegg ved Kobbegate

i tråd med [vedtak av KDP Nyhavna, flertallsmerknad 2, sak 53/16](#):

“Det er ikke avsatt areal til idrettsformål i kommunedelplanen. Nyhavna vil bli en ny bydel med et stort antall boliger. Det er viktig at man tilrettelegger for både den

organiserte og egenorganiserte idretten tidlig i planprosessene slik at man sikrer de nødvendige arealene. Merknadsstillerne ber Rådmannen følge opp dette i det videre arbeidet med detaljreguleringene for Nyhavna.”

- Bestemmelse 1.2.12 om krav til at **avfallsløsning** endret for å sikre midlertidig avfallsløsning for inntil 50 boenheter, i stedet for 250, i tråd med innspill fra kommunalteknikk.
- Presisering av felles parkeringsanlegg gjelder **mobilitetshus**.
- Flere av bestemmelsesendringene nevnt i vedlegg “V072 - Oversikt endringer plankart og bestemmelser vedtak” er også endret i alternativ 3.