

PS 16/2026 Maskinistgata 2 - detaljregulering til offentlig ettersyn

Byutviklingsutvalgets behandling i møte den 14.01.2026:

Vedtak:

Byutviklingsutvalget vedtar å legge forslag til detaljregulering av Maskinistgata 2 med to alternativer til hovedsykkelrute ut til offentlig ettersyn, samtidig som det sendes på høring.

Byutviklingsutvalget beslutter at før høring og offentlig ettersyn gjennomføres skal følgende rettes i plankart, bestemmelser og illustrasjoner:

- Redusere byggehøyden på SF1 B, punkthuset i Knutepunktkvartalet, fra 14 etasjer til 10 etasjer.
- Fjerne bru mellom SF1 A og SF1 B. Sikre flere innganger til SF1 A.
- Endre form og orientering på det østlige bygget i SF3 A, Strandveikvartalet, mot Strandveien og Maskinistgata.
- Sikre at fasadekledning skal være i tre, tegl eller et annet kvalitetsmateriale, og at bruk av mindre solide fasadeplater og pussystemer ikke tillates.
- Forbedre alle de offentlige byrommene, gjennom at det sikres flere trær og busker, og mer areal til grønnsstruktur og opphold.
- Sikre ti trær på hver side av Strandveien.
- Sikre alle rekkefølgekrav for delområde 2 i kommunedelplan for Nyhavna i bestemmelsene for all bebyggelse, og rekkefølgekrav i kommuneplanens arealdel for sjøbad på Strandveikaia, og rekkefølgekrav for opparbeidelse av midlertidig offentlig grøntstruktur innen #3 byøkologisk forsøksområde.
- Bestemmelsen om boligsammensetning og leilighetsstørrelser endres til:
Leil.type: 1 roms - Størrelse: Min. 30 kvm - Prosentandel: Maks 15 %
Leil.type: 2 roms - Størrelse: Min. 37 kvm - Prosentandel: Maks 40 %
Leil.type: 3 roms eller større - Størrelse: Min. 48 kvm - Prosentandel: Min. 45 %
Leil.type: 4 roms eller større - Størrelse: Min. 75 kvm - Prosentandel: Min 10 %

Før sluttbehandling skal det vurderes om:

- hovedsykkelrute skal legges langs metrobusstraseen
- Strandveien skal sikres som gatetun
- avfallssuget skal plasseres et annet sted
- byggehøyden på SF1 A, hotellet i Knutepunktkvartalet, skal reduseres fra åtte til syv etasjer
- Plassering av taxiholdeplass i tilknytning til hotell/kollektivknutepunkt.

Reguleringsplanforslaget er vist på kart i målestokk 1:1000, merket Alternativ 1 og 2, datert 25.5.2023, sist endret 12.9.2025, i bestemmelser sist endret 10.9.2025 og beskrevet i planbeskrivelsen, sist endret 7.11.2025.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Behandling:

Even Næss Bergseng (SV), alternativt forslag kulepunkt 5 pva SV, R

Forbedre alle de offentlige byrommene, gjennom at det sikres flere trær og busker, mer areal til grønnstruktur og opphold, mindre areal til samferdsel og ved å ikke tillate bolig i første etasje i Båtsmannsgata.

Even Næss Bergseng (SV), alternativt forslag kulepunkt 8

Endre bestemmelsen om boligsammensetning og leilighetsstørrelser, slik at alle de ulike leilighetstypene i snitt blir større og det sikres flere større leiligheter.

Leil.type: 1 roms - Størrelse: Min. 30 kvm - Prosentandel: Maks 10 %

Leil.type: 2 roms - Størrelse: Min. 37 kvm - Prosentandel: Maks 30 %

Leil.type: 3 roms eller større - Størrelse: Min. 50 kvm - Prosentandel: Min. 40 %

Leil.type: 4 roms eller større - Størrelse: Min. 80 kvm - Prosentandel: Min. 20 %

Even Næss Bergseng (SV), tilleggsforslag (sykkelparkeringsplassene)

Legg til nytt punkt under: Byutviklingsutvalget beslutter at før høring og offentlig ettersyn gjennomføres skal følgende rettes i plankart, bestemmelser og illustrasjoner:

- Sikre at en andel av sykkelparkeringsplassene skal være for sykkelvogner og lastesykler.

Even Næss Bergseng (SV) tilleggsforslag (trapp)

Legg til nytt punkt under: Byutviklingsutvalget beslutter at før høring og offentlig ettersyn gjennomføres skal følgende rettes i plankart, bestemmelser og illustrasjoner:

- Etablere en bredere trapp mellom SF1 A og SF1 B fra Kobbegate.

Even Næss Bergseng (SV), tilleggsforslag (portrom)

Legg til nytt punkt under: Byutviklingsutvalget beslutter at før høring og offentlig ettersyn gjennomføres skal følgende rettes i plankart, bestemmelser og illustrasjoner:

- Etablere portrom fra Stasjonstorget (o_TO2) til atrium i SF1 A.

Even Næss Bergseng (SV), tilleggsforslag (parkering)

Legg til nytt punkt under: Byutviklingsutvalget beslutter at før høring og offentlig ettersyn gjennomføres skal følgende rettes i plankart, bestemmelser og illustrasjoner:

- Ikke tillate parkering på bakkeplan i Båtsmannsgata og Strandveien, med unntak av handicapparkering.

Even Næss Bergseng (SV) tileggsforslag (parkeringsdekning)

Legg til nytt punkt under: Byutviklingsutvalget beslutter at før høring og offentlig ettersyn gjennomføres skal følgende rettes i plankart, bestemmelser og illustrasjoner:

- Redusere bilparkering for bolig til maksimum 0,2 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA.

Tarje Fiske Fjalestad (R), alternativt forslag kulepunkt 8

Endre bestemmelsen om boligsammensetning og leilighetsstørrelser, slik at alle de ulike leilighetstypene i snitt blir større og det sikres flere større leiligheter.

Leil.type: 1-2 roms - Størrelse: Min. 45 kvm - Prosentandel: Maks 40 %

Leil.type: 3 roms eller større - Størrelse: Min. 50 kvm - Prosentandel: Min. 40 %

Leil.type: 4 roms eller større - Størrelse: Min. 80 kvm - Prosentandel: Min. 20 %

Kjetil Utne (H), alternativt forslag kulepunkt 8

Endring i boligsammensetning og leilighetsstørrelser Bestemmelsen om boligsammensetning

og leilighetsstørrelser endres til:

Leil.type: 1 roms - Størrelse: Min. 30 kvm - Prosentandel: Maks 15 %

Leil.type: 2 roms - Størrelse: Min. 37 kvm - Prosentandel: Maks 40 %

Leil.type: 3 roms eller større - Størrelse: Min. 48 kvm - Prosentandel: Min. 45 %

Leil.type: 4 roms eller større - Størrelse: Min. 75 kvm - Prosentandel: Min 10 %

Kjetil Utne (H), tilleggsforslag

Nytt punkt under "vurderes om":

* Plassering av taxiholdeplass i tilknytning til hotell/kollektivknutepunkt.

Votering

1. Innstillinga unntatt "endringer før høring" ble enstemmig vedtatt
2. Innstillingas "endring før høring", unntatt kulepunkt 4, 5 og 8 fikk 14 stemmer (5Ap, 4H, 2SV, MDG, R, V), og ble vedtatt mot 1 stemme (FrP)
3. Innstillinga kulepunkt 4 fikk 11 stemmer (5H, 1Ap (Grendstad), 2SV, MDG, R, V) og ble vedtatt mot 4 stemmer (3Ap (Helland, Aas, Lian), FrP)
4. Bergsengs forslag kulepunkt 5 fikk tre stemmer (2SV, R), men falt med flertallets 12 stemmer (5H, 4Ap, MDG, FrP, V)
5. Innstillinga kulepunkt 5 fikk 14 stemmer (5Ap, 4H, 2SV, MDG, R, V), og ble vedtatt mot 1 stemme (FrP)
6. Fjalestads forslag endra kulepkt 8 fikk tre stemmer (2SV, R), men falt med flertallets 12 stemmer (5H, 4Ap, MDG, FrP, V)
7. Bergsengs forslag kulepunkt 8 fikk tre stemmer (2SV, R), men falt med flertallets 12 stemmer (5H, 4Ap, MDG, FrP, V)
8. Utnes forslag kulepunkt 8 fikk åtte stemmer (5H, MDG, FrP, V), og ble vedtatt mot sju stemmer (4Ap, 2SV, R). Innstillingas kulepunkt 8 anses med det som falt
9. Bergseng tilleggsforlag (sykkelparkeringsplassene) fikk tre stemmer (2SV, R), men falt med flertallets 12 stemmer (5H, 4Ap, MDG, FrP, V)
10. Bergsengs tilleggsforslag (trapp) fikk tre stemmer (2SV, R), men falt med flertallets 12 stemmer (5H, 4Ap, MDG, FrP, V)
11. Bergsengs tilleggsforslag (portrom) fikk tre stemmer (2SV, R), men falt med flertallets 12 stemmer (5H, 4Ap, MDG, FrP, V)
12. Bergsengs tilleggsforslag (parkering) fikk tre stemmer (2SV, R), men falt med flertallets 12 stemmer (5H, 4Ap, MDG, FrP, V)
13. Bergsengs tilleggsforslag (parkeringsdekning) fikk tre stemmer (2SV, R), men falt med flertallets 12 stemmer (5H, 4Ap, MDG, FrP, V)
14. Utnes tilleggsforslag (taxiholdeplass) fikk 13 stemmer (5H, 4Ap, MDG, FrP, R, V), og ble

vedtatt mot 2 stemmer (2SV)