

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Bergen kommune. Bergenhus bydel,
gnr. 165 bnr. 574 m. fl.
Nøstegaten
Nasjonal arealplan-ID 1201_64310000**

Saksnummer 201401768

Siste revisjonsdato bestemmelser 08.12.2017

Vedtatt av bystyret XX.XX.XXXX

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak _____
seksjonsleder

PLANBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

PLANENS INTENSJON

Hensikten med planen er å transformere dagens område fra nærings- og kontorbebyggelse til et sentrumsnært boligområde med gode kvaliteter og høy utnyttelse. Planen legger opp til en større åpenhet for trehusbebyggelsen i bakkant, ved at eldre kompakte bygg rives og ny bygningsmasse er mer oppdelt. Det er planlagt et torg og flere andre byrom, med god kontakt til og langs sjøen, og kontakt mot Dikkedokken og Georgernes verft. De eldste historiske byggene i området skal bevares.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 08.12.2017

§ 1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Energi

Fjernvarme

Planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging.

Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg dersom det kan dokumenteres at bygg har energiløsninger som er bedre ut fra et energimessig, miljømessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal i hver sak tas stilling til om tappevann likevel skal oppvarmes ved fjernvarme.

1.2 Avfallshåndtering

Innenfor planområdet skal alle nye bygg tilknyttes bossnett. Kravet gjelder også eksisterende bebyggelse ved hovedombygging.

1.3 Vann, avløp og overvannshåndtering

VA-rammeplan datert 01.12.2017 er del av reguleringsplanen og er bindende for planlegging og utførelse av vann- og avløpsanlegget, inklusiv overvann og flomveger.

Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av VA-etaten. Endringer krever dokumentert samtykke fra berørte parter.

1.4 Støy

For boliger med fasade med $L_{den} \geq 55$ dB skal det

- Gjennomføres vindus- og fasadetiltak som sikrer innvendig tilfredsstillende støynivå
- Være gjennomgående løsninger der dette er mulig, med min. ett soverom mot stille side
- Gjennomføres skjermingstiltak v.h.a. rekkverk/evt. innglassing og dekker for privat uteoppholdsareal.

1.5 Arkitektur og estetikk

Alle tiltak – bygninger og utomhus opparbeiding - skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal være samsvar mellom funksjon og form, og vises respekt for bygde omgivelser. Ved utarbeiding av tiltak skal det fokuseres spesielt på plassering, størrelse og utforming/fargebruk.

Fjernvirkning og utforming av et variert taklandskap skal vurderes.

I BBB1, BBB4, BKB2 og BKB3 skal kvartalsfasader kunne deles opp i vertikale elementer med maks bredde på 16 m og med variasjon i formspråk og materialbruk.

1.6 Tiltak i sjø

Tiltak som bygging, graving og utfylling i sjø, samt tiltak som kan påvirke sikkerhet eller fremkommelighet i sjøområdet, krever tillatelse fra BOH, jf. havne- og farvannsloven § 27, første ledd.

§ 2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 16.05.2017 er retningsgivende for disponering av planområdet.

2.2 Utomhusplan

Det skal innleveres utomhusplan i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Utomhusplanen skal vise følgende:

- Plassering av bygg med inngangspartier
- Bygge- og planeringshøyder
- Områder for lek og opphold med møblering og beplantning
- Parkering for bil og sykkel med adkomst
- Utforming, materialbruk, møblering og belysning for gangareal/kaifront, torg og gatetun
- Forstøtningsmurer
- Plassering av nedkast til bossug
- Plassering og integrering av nettstasjoner innenfor bebyggelse- og anleggsformål, ihht forskriftskrav for nettstasjoner
- Belegning i Nøstegaten og gaten Georgernes verft

Sammen med utomhusplanen skal det innsendes skriftlig redegjørelse som skal vise hvordan reguleringsbestemmelsenes krav er tenkt oppfylt.

2.3 Teknisk vegplan

Det skal utarbeides detaljert teknisk plan for offentlig vegområde. Planen skal være godkjent av vegmyndighet før det kan utstedes igangsettingstillatelse til tiltak.

Plassering og utforming av nye og eksisterende avkjørsler skal være del av de tekniske planene.

2.4 Forhåndsuttalelse om vann og avløp

Før det søkes om igangsettingstillatelse/tillatelse til tiltak skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten. Detaljert plan over VA-anlegg inklusiv overvann og flomveger skal være i samsvar med VA-rammeplanen.

Endring av terrenghøyde over eksisterende vann- og avløpsledninger skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

VA rammeplan datert 01.12.2017 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

2.5 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges renovasjonsteknisk avfallsplan inkl. bossug. Planen skal utarbeides iht. BIR sin standard og godkjennes av BIR før innsending av søknad.

2.6 Avfalls- og overskuddsmateriale

Før det utstedes rammetillatelse skal det innsendes dokumentasjon på håndtering av avfall, samt plan for masseutskiftning med håndtering og deponering av masser. Levering av masser skal skje til godkjent mottak.

2.7 Plan for anleggsperioden

Det skal utarbeides plan som viser trafikkavvikling, sikring og riggområde i anleggsperioden. Planen skal koordineres med Graveklubbens planlagte tiltak i Nøstegaten/Verftsgaten.

§ 3. REKKEFØLGEKRAV

3.1 Tiltak innenfor planområdet

3.1.1 Før igangsettingstillatelse innenfor hele planområdet

Følgende tiltak skal være utført før det kan utstedes igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet:

- For bebyggelse som skal rives skal det utarbeides rivningsdokumentasjon ihht Byantikvarens føringer for dette.
- Plan for trafikkavvikling i anleggsperioden skal være godkjent av vegmyndighet og aktuelle tiltak utført.
- Masseutskiftning av fyllmasser på land skal være gjennomført. ROS-analyse datert 05.01.2017 og Grunnundersøkelser datert 29.04.2008 skal være retningsgivende.
- Supplerende miljøgeologisk undersøkelse i sjø skal være utarbeidet og nødvendig sikring av sjøbunn og masser skal være utført. ROS-analyse datert 05.01.2017 og Grunnundersøkelser datert 29.04.2008 skal være retningsgivende.
- Søknad om tiltak i sjø, som bygging, graving og utfylling, skal være godkjent av havnemyndighet.

3.1.2 Før igangsettingstillatelse innenfor BBB1, BBB2 og BKB1

- Det skal være utført tiltak som sikrer BKB1 (Bjørgeboden) og BIN (Dokkhuset) i anleggsperioden.

3.1.3 Før igangsettingstillatelse innenfor BBB3, BBB4, BKB2 og BKB3

- Det skal være utført tiltak som sikrer BKB1 (Bjørgeboden) i anleggsperioden.

3.1.4 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for BBB1 og BBB2

Følgende tiltak skal være ferdigstilt før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor områdene:

- Vegene o_SKV1 og o_SKV2
- Parkeringsanlegg under bakken, med nedkjøring f_SV
- Annen veggrunn f_SVT langs f_SV
- Fortau o_SF1, o_SF3 - o_SF6 og kombinert fortau /veg o_SKF1 og o_SKF2
- Gangareal, gangbroer og kaifronter SGG1 – SGG6
- Gatetun o_SGT1 og o_SGT2
- Torg o_ST
- Felles uteareal innenfor BBB1 og BBB2
- Heving, restaurering og bygging av boliger i BKB1, Bjørgeboden
- Etablering av friluftsområder i sjø o_VFV1 – o_VFV3
- Tilknytning til bossnett
- Pumpestasjon i parkeringskjeller

3.1.5 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for BBB3, BBB4, BKB2 og BKB3

Følgende tiltak skal være ferdigstilt før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor områdene:

- Veg o_SKV2 og o_SKV3
- Annen veggrunn o_SVT langs o_SKV3
- Parkeringsanlegg under bakken, med nedkjøring i BKB3 fra o_SKV3
- Fortau o_SF2 – o_SF7 og kombinert fortau / veg o_SKF2
- Gangareal og kaifront o_SGG7
- Gatetun SGT3 - SGT7
- Uteareal for barnehage og boliger f_BUT
- Felles uteareal innenfor BBB3 og svalgang innenfor BBB4
- Tilknytning til bossnett
- Pumpestasjon i parkeringskjeller

3.1.6 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nybygg/påbygging innenfor BK

Følgende tiltak skal være ferdigstilt før det kan utstedes midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor området:

- Veg o_SKV3
- Annen veggrunn o_SVT langs o_SKV3
- Fortau o_SF3 og o_SF7
- Gatetun o_SGT3
- Eksisterende parkeringsplasser innenfor BK og o_SK skal være tatt bort
- Tilknytning til bossnett

§ 4. **EIERFORM**

4.1 **Offentlige arealformål**

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- Kjørveg o_SKV1 - o_SKV3
- Fortau o_SF1 - o_SF7
- Torg o_ST
- Gatetun o_SGT1 - o_SGT3
- Gangveg/gangareal o_SGG4 – o_SGG7
- Annen veggrunn-teknisk anlegg o_SVT
- Kai o_SK
- Havnelager o_SHL
- Havneområde i sjø, o_VHS
- Friluftsområde i sjø, o_VFV1 – o_VFV3

4.2 **Felles arealformål**

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for angitte felt:

- Uteoppholdsareal
 - f_BUT er felles for BBB3, BBB4, BKB2 og BKB3
- Veg
 - f_SV er felles for BBB1, BBB2 og BKB1
- Annen veggrunn-teknisk anlegg
 - f_SVT er felles for BBB1, BBB2 og BKB1
- Gatetun
 - f_SGT4 - f_SGT7 er felles for BBB3, BBB4, BKB2 og BKB3
- Gangveg/gangareal
 - f_SGG1 er felles for boligene i BBB1
 - f_SGG2 og f_SGG3 er felles for BBB1 og BIN

§ 5. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

(pbl § 12-5 nr.1)

5.1 **Formål**

5.1.1 Innenfor feltene BBB1 – BBB4 tillates det oppført boliger - blokkbebyggelse, med tilhørende utearealer.

5.1.2 Innenfor felt BKB1 og BKB3 tillates det etablert kombinert formål boliger-blokkbebyggelse/forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse.

Følgende underformål tillates:

Kulturinstitusjon under offentlig eller privat tjenesteyting

Kontor og bevertning under næring

Det skal ikke etableres boliger i 1.etg. innenfor BKB1 og BKB3.

- 5.1.3 Innenfor felt BKB2 tillates det etablert kombinert formål bolig/barnehage. Barnehage tillates kun i første etasje. Det skal ikke etableres boliger i 1. etg.
- 5.1.4 Bygg innenfor BIN (øvingslokale) reguleres i samsvar med eksisterende bruk til Kulturinstitusjon.
- 5.1.5 Bygg innenfor BK (kontor) reguleres i samsvar med eksisterende bruk til Kontor. Det tillates påbygging av den laveste delen av eksisterende bygg. Påbygget skal ha samme formål, og kan ha maks. høyde opp til samme nivå som eksisterende bygg.

5.2 Grad av utnytting

Byggeområdene tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting, %-BRA, som er angitt i plankartet. Krav til uteoppholdsareal går foran grad av utnytting.

Det er kun areal over bakken som inngår i grunnlag for beregning av grad av utnytting.

5.3 Høyder

5.3.1 Kotehøyder overkant gulv 1. etasje

Bebyggelsen innenfor planområdet skal ha følgende minimum kote overkant gulv:

- Boligbebyggelse BBB1 – BBB4, k +3,5
- Tilpasning av gulvhøyde mellom inngangsparti for boliger og utvendig gatenivå, skal skje innomhus
- Barnehage innenfor BKB2, k +2,2 m
- Forretning/Kulturinstitusjon/Kontor og bevertning innenfor BKB3, k +2,2 m
- BKB1 (Bjørgeboden) heves til k +2,5

Eksisterende bygg BKB1 (Bjørgeboden) tillates hevet, med tilpasning av inngangsparti til nivå med o_ST og o_SGG7.

5.3.2 Kotehøyder overkant dekke samferdselsanlegg

Kjørveveg, fortau, torg, og gatetun, og gangveg/gangareal skal ha minimum overkant dekke k +2,1.

Gangveg/gangareal langs sjøen skal ha minimum overkant dekke k +2,3.

5.3.3 Byggehøyder

Nye byggeområder tillates maksimalt bebygd med den byggehøyde, BH, som er angitt i plankartet.

Eksisterende bygg innenfor planområdet skal ikke endre byggehøyde, med unntak av BKB1 som tillates hevet, jf. § 5.3. Jf. også påbygg av BK; § 5.1.5.

Det tillates oppført mindre takoppbygg - heis/trappehus, tekniske installasjoner - som overstiger maksimal byggehøyde. Disse skal ha en tilbaketrukket plassering, integreres i bygningsvolumene på en helhetlig måte og utgjøre maksimalt 10% av takflaten.

5.4 Takutforming og toppetasjer

5.4.1 Følgende felt kan ha toppetasje som maks. dekker oppgitt %-andel av takflate:

- | | |
|----------------|------|
| - BBB1 | 75 % |
| - BBB2 – BBB4 | 80 % |
| - BKB2 og BKB3 | 50 % |

5.4.2 For BKB3, og for del av BKB2 som vender mot o_SKV2 og BKB1, skal 6. og 7. etasje ha skrå takfasade mot Nøstegaten. Illustrasjon av utbygging datert 24.02.2017 er retningsgivende.

5.4.3 For BBB1 – BBB4, og for del av BKB2 som vender mot o_VFV2, skal tak over øverste etasje utformes med et variert taklandskap som kan ha skrå takflater. Maks. byggehøyde BH skal ikke overskrides. Illustrasjon av utbygging datert 16.05.2017 er retningsgivende.

5.5 Byggegrenser

Bygg skal etableres innenfor byggegrensene som angitt i plankartet. Der det ikke er vist byggegrense, sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen. Altaner kan stikke maks. 2,5 meter utenfor byggegrensen/formålsgrensen. De skal ikke komme i konflikt med fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

5.5.1 Innenfor BBB1 skal det etableres to separate bygg med et gjennomgående uteområde mellom byggene. Uteområdet skal ha min. bredde 10 m.

5.5.2 Innenfor BBB2 skal det etableres tre separate bygg med to gjennomgående uteområder mellom byggene. Uteområdene skal ha min. bredde 8,5 m.

5.5.3 Innenfor BBB3 skal det etableres tre separate bygg med to gjennomgående uteområder mellom byggene. Uteområdene skal ha min. bredde 6 m.

5.5.4 Innenfor BBB4 skal det etableres en åpning i bygningsmassen, for ferdsel på gateplan mellom f_BUT og o_SF7. Gjennomgangen skal ha min. bredde 2 m og gå over min. to etasjehøyder.

5.5.5 Innenfor BKB2 skal det etableres to gjennomgående soner der bygningsmassen skal bestå av kun en etasje fra gateplan. Det skal være en sone mot o_BKB1 og en sone mot o_SKV1, som vist i plankart. Sonene skal ha bredde min. 4 m.

5.5.6 Innenfor BKB3 skal det etableres en gjennomgående sone over 5. etg., som vist i plankart. Sonen skal ha bredde min. 4 m.

5.6 Parkering

5.6.1 Det skal etableres to p-anlegg under ny bebyggelse – ett under BBB1-BBB2, o_ST og o_SGT2, og ett under BBB3-BBB4, BKB2-BKB3 og f_BUT.

5.6.2 Det skal anlegges strømuttak for alle parkeringsplassene.

5.6.3 Parkeringsplassene skal avsettes på følgende måte

- Samtlige boliger: 0,6 p-plasser pr. 100 m² BRA
- Kulturinstitusjon/Kontor/Bevertning i BKB1 (Bjørgeboden): 1 p-plass
- Forretning/kontor i BKB3: 1 p-plass
- Kontor, eksisterende bygg BK: 12 p-plasser, skal erstatte eksisterende p-plasser innenfor BK og o_SK

5.6.4 Det skal ikke etableres p-plasser for barnehagen i BKB2.

Det skal ikke opparbeides plasser for gjesteparkering innenfor planområdet.

5.6.5 Det skal tilrettelegges for min. 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

5.7 Uteoppholdsareal

5.7.1 Det skal innenfor planområdet opparbeides min. 15 m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Illustrasjonsplan datert 16.05.2017 er retningsgivende. Inntil 25% av dette kan dekkes av offentlige utearealer innenfor planområdet, som gatetun eller tilsvarende med god og trafikksikker tilgjengelighet.

5.7.2 Område f_BUT skal være felles uteoppholdsareal for barnehagen og for boligene innenfor planområdet. Arealet skal inngå i beregning av uteoppholdsareal for boligene.

Område f_BUT skal:

- Være hensiktsmessig utformet
- Være skjermet mot forurensning og strålefare
- Være klimatisk skjermet
- Ikke ha støy over $L_{den} = 55$ dBA
- Opparbeides for varierte aktiviteter

5.7.3 Privat uteoppholdsareal skal være min. 6 m² pr. boenhet.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Kjøreveg o_SKV2

Vegen kan opparbeides med miljøgatestandard. Illustrasjonsplan datert 16.05.2017 er retningsgivende for utstrekning av en slik opparbeiding. Strekningen kan endres. Materialbruk og utforming skal fastsettes i samråd med kommunal vegmyndighet.

6.2 Torg o_ST

Arealet skal opparbeides med dekke og møblering med solid kvalitet og materialbruk.

6.3 Kombinert formål kjøreveg/fortau

o_SKF1 og o_SKF2 skal være forhøyet, og ha farge og/eller materialbruk som skiller seg fra tilgrensende dekke.

6.4 Gatetun

o_SGT3 skal tilrettelegges for kjørbart adkomst til o_SK.

6.5 Gangveg/gangareal

Gangareal o_SGG4 - o_SGG7 skal etableres som universelt utformet areal langs sjø.

6.6 Kai

Område o_SK reguleres i samsvar med eksisterende bruk. Kaien kan brukes til avlastningskai.

6.7 Havnelager

Bygg o_SHL skal brukes til oppstilling av spesialbåter for havne- og brannvesen.

§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE
(pbl § 12-5 nr. 6)

7.1 Havneområde i sjø, o_VHS

Avsatt areal i sjø skal sikre adkomst for skipstrafikk til o_SK og o_SHL.

7.2 Friluftsområde i sjø, VFV

7.2.1 Innenfor område o_VFV1 skal Dikkedokken bevares som i dag.
Vanlig skjøtsel og vedlikehold tillates.

7.2.2 Innenfor områdene o_VFV2 og o_VFV3 tillates det tilrettelegging med avtrapping mot sjø, inkludert etablering av stiger for tilkomst til/fra sjøen.
Det er ut over dette ikke tillatt å etablere andre anlegg for badeaktivitet.

§ 8. HENSYNSSONER
(pbl § 12-6)

8.1 Sikringszone, frisikt H140
(pbl § 11-8 a)

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

8.2 Sone med angitte særlige hensyn, bevaring kulturmiljø H570, Bjørgeboden
(pbl § 11-8 c)

Det tillates utført tiltak for utbedring av boden ihht gjeldende tekniske krav. Det tillates at tilbygg til boden rives, som vist i plankartet.

Det tillates ikke utført tiltak som kan bidra til å svekke verdien av boden som kulturminne.

Søknad om tiltak etter pbl § 20-1 innenfor hensynssonen skal forelegges Byantikvaren. Byantikvaren skal gi positivt tilsagn til søknaden før det kan utstedes tillatelse til tiltak.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn dokumentasjon på at eksisterende situasjon er målt opp. Alle endringer i forhold til eksisterende situasjon skal fremgå av søknaden.

8.3 Båndleggingszone, båndlegging etter lov om kulturminner H730, Middelalderbyen Bergen
(pbl § 11-8 d)

Den delen av planområdet som ligger innenfor sonen, er automatisk fredet bygrunn fra middelalderen. Alle planlagte tiltak i grunnen innenfor dette området, samt tiltak som krever inngrep i havbunnen innenfor planområdet, skal sendes kulturminnemyndighet for vurdering. Dette skal gjøres før arbeid igangsettes.

§ 9. BESTEMMELSESONRÅDER
(kartforskriften)

Bestemmelsesområde #1 og #2

Ved etablering av parkeringsanlegg under bakken skal de bygges innenfor de angitte bestemmelsesområdene.

VEDLEGG

A. JURIDISK BINDENDE

VA-rammeplan, datert 01.12.2017

B. RETNINGSGIVENDE

Illustrasjonsplan, datert 24.02.2017

Illustrasjon av utbygging, datert 16.05.2017