

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Bergenhus, gnr. 166 bnr. 535 mfl.**

**Kong Oscars gate**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_70180000**

Saksnummer	201919936/ 202220614
Siste revisjonsdato bestemmelser	31.08.2023
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

\_\_\_\_\_  
avdelingsleder

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## § 1 Planens hensikt

---

Hensikten med reguleringsplanen er primært å legge til rette for utvidelse av eksisterende hotellvirksomhet i Kong Oscars gate 44, 46 og 48. Planen legger til rette for at Kong Oscars gate 44 bevares og videreføres som restaurant og hotell. Det åpnes for rivning av Kong Oscars gate 46 og 48 og oppføring av et nybygg. Nybygget tilpasses den historiske bebyggelsesstrukturen, bidrar til å skape bedre harmoni i kulturmiljøet og styrker slik det historiske særpreget i området. Nybygget kobles sammen med Kong Oscars gate 44, som får økt tilgjengelighet og bruksverdi, noe som øker sannsynligheten for fremtidig vern igjennom bruk. For å bidra til en endringsdyktig by og et levende bymiljø også i fremtiden, er det blant annet valgt arealbruksformål som åpner for fleksibilitet i bruk av bygningene.

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

*Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*

### § 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved all prosjektering og utføring av nye tiltak. Tiltak skal utformes slik at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte.

### § 2.2 Estetisk utforming

§ 2.2.1 Alle ubebygde arealer, bygninger og anlegg skal gis en plassering, utforming, detaljering, oppføring og behandling som innlemmer godt estetiske hensyn med øvrige funksjonelle, miljømessige, tekniske hensyn og krav.

§ 2.2.2 Alle tiltak skal ha høy estetisk kvalitet i seg selv og bidra til å skape en sammenhengende, harmonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende bygde og ubebygde omgivelser. Det skal være samsvar mellom funksjon og form.

### § 2.3 Overvannshåndtering, vann og avløp

§ 2.3.1 Løsning for overvann, vannforsyning, slukkevann og avløpsvann skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende vann- og avløpsnorm for Bergen kommune.

§ 2.3.2 Godkjent VA-rammeplan datert 19.08.2022 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering, byggesaksbehandling og utførelse av vann- og avløpsanlegget, inklusiv overvannshåndtering med etablering av regnbed innenfor GPL, samt flomveger. Endring i løsninger beskrevet i VA-rammeplan krever revisjon godkjent av Bergen Vann og dokumentert samtykke fra berørte parter.

### § 2.4 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

§ 2.4.1 Planområdet ligger innenfor hensynssone brannsmitteområde, bevaring kulturmiljø og båndleggingssone «båndlegging etter lov om kulturminner». Det vises til bestemmelsenes punkt 4.

## § 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

§ 2.5.1 Der det ikke er vist byggegrenser i plankartet går byggegrensen i formålsgrensen.

§ 2.5.2 Det tillates utkraging over GG2 innenfor bestemmelsesområde #1.

## § 2.6 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.6.1 Retningslinjer for behandling av støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) skal legges til grunn for prosjektering og utføring av tiltak.

§ 2.6.2 Tiltakshaver skal i bygge- og anleggsperioden sørge for lavest mulig støy- og svevestøvnivå for naboer, skole og barnehager. Jf. punkt 2.10.2.2 om dokumentasjonskrav i bygge og anleggsfase.

## § 2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

§ 2.7.1 Planområdet skal tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får tilgjengelighet frem til de ulike bygningene i og utenfor planområdet, samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet, i tråd med veileder fra Bergen brannvesen.

## § 2.8 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

§ 2.8.1 Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Alle nye bygg, anlegg og hovedombygninger skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Det gis unntak fra tilknytningsplikten dersom tiltakshaver kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

## § 2.9 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

§ 2.9.1 Det må gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser på tiltaksområdet etter at eksisterende bygg er revet, da det ikke er tilkomst før. Hensikten med de geotekniske undersøkelsene er å bl.a. kartlegge mektigheten av evt. kulturlag, dybder til berg, samt å overvåke grunnvannstanden. Overvåking av grunnvannstanden skal pågå under hele byggeprosessen. Det tas opp prøvemateriale av løsmassene ved bruk av naverboring eller kjerneprøvetaking.

## § 2.10 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

### § 2.10.1 Til søknad om rammetillatelse

#### § 2.10.1.1 Utomhusplan

Ved søknad om tiltalelse til tiltak innenfor felt SF2 skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:200/1:500 med positiv uttalelse fra Bymiljøetaten. Planen skal blant annet vise:

- plassering av bygg med inngangspartier
- bygge og planeringshøyder /stigningsforhold
- belegg, møblering, beplantning, belysning og materialbruk

#### § 2.10.1.2 Teknisk vegplan

For tiltak som berører offentlig veg/fortau skal det legges ved detaljert teknisk vegplan, herunder normalprofiler, lengde- og tverrprofiler. Eventuelle avkjørslar, skiltplan, veglys og fartsdempende tiltak skal framgå. Planen skal være godkjent av ansvarlig vegmyndighet.

### § 2.10.1.3 Renovasjon

Løsning for renovasjon og henting av avfall skal beskrives i redegjørelse eller eget notat vedlagt rammesøknad.

### § 2.10.2 Til søknad om igangsettingstillatelse

#### § 2.10.2.1 Miljøtekniske undersøkelser/tiltaksplan for forurensning i grunn

For tiltak som berører grunnen skal det legges ved miljøtekniske undersøkelser. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn, skal tiltaksplan utarbeides. En eventuell tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt SF2.

#### § 2.10.2.2 Plan for bygge- og anleggsfase

§ 2.10.2.3 Til søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver tema listet opp under. Før det kan gis igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak skal planen godkjennes av ansvarlig myndighetspart.

- riggområder, driftstider
- tiltak for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for alle trafikanter
- vurdering av støy, støytiltak og plan for gjennomføring av støytiltak nærmere spesifisert i punkt 2.10.2.4 og 2.10.2.5.
- støvreduserende tiltak som ivaretar berørte naboer/uteområder til barnehager, inkludert eventuell transport av masser
- utgraving, sprenging- og bergsikringsarbeid
- sikring ved arbeid i nærheten av eller ved flytting av strømlinjer eller strømanlegg, sikring av strømtilførsel til berørte eiendommer
- sikre av vanntilførsel
- ivaretagelse av renovasjon
- eventuell skadedyrproblematikk som følge av arbeider og tiltak
- behandling/flytting, transport og deponering av masser og bygge- og anleggsavfall
- trolleybuskabler

§ 2.10.2.4 Støyvurdering må inneholde:

- hvilke boliger, skoler og barnehager som blir berørt
- om støyen kan reduseres tilstrekkelig til at elever og barnehagebarn kan benytte sine inne- og uteareal i bygge- og anleggsperioden, eller om det må tilbys alternative lokaler
- om støynivået vil bli slik at det kan være nødvendig å tilby alternativt bosted til eldre og/eller syke naboer.
- om eventuell annen bygge- og anleggsvirksomhet i området vil føre til skjerpede støygrenser

§ 2.10.2.5 Plan for gjennomføring av støytiltak må redegjøre for:

- hvordan det skal følges opp at underleverandører følger støykrav
- dokumentering av at støygrensene i tabell 4-6 i T-1442 overholdes
- planlagt kommunikasjon med naboer.

## § 3 Bestemmelser til arealformål

---

### § 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1), Sentrumsformål

#### § 3.1.1 Fellesbestemmelser

*Utforming (§12-7 nr. 1):*

##### § 3.1.1.1 Type bebyggelse

§ 3.1.1.1.a Innenfor sentrumsformål felt SF1-2 tillates det formål tilknyttet sentrumsfunksjoner, eksempelvis forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendige grøntareal til bebyggelsen. Det tillates ikke boligformål. Første etasje skal ha publikumsrettet virksomhet og aktiv fasade mot Kong Oscars gate.

##### § 3.1.1.2 Grad av utnyttning

§ 3.1.1.2.a Maksimal utnyttelse (%-BRA) er angitt i plankart.

##### § 3.1.1.3 Byggehøyder

§ 3.1.1.3.a Maksimal mønehøyde (MH) og byggehøyde (BH) er angitt i plankart.

*Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)*

##### § 3.1.1.4 Renovasjon

§ 3.1.1.4.a Frem til bosnett er etablert i området, skal renovasjon for felt SF1-2 løses med avfallsbeholdere. Avfallsbeholderne skal oppbevares i egnet rom i bygning og hentes ut og tømmes av renovasjonspersonell på tømmedag. Vareleveringslomme innenfor felt o\_P skal benyttes av renovasjonsbil ved henting av avfall.

##### § 3.1.1.5 Parkering

§ 3.1.1.5.a Det stilles følgende krav om sykkelparkering:

- (i) Overnatting/hotell: 4 parkeringsplasser for sykkel per 10 gjesterom
- (ii) Forretning/service: 12 sykkel per 1000 m<sup>2</sup> BRA
- (iii) Kontor: 12 sykkel per 1000 m<sup>2</sup> BRA
- (iv) Restaurant/pub/cafe: 6 sykkel per 1000 m<sup>2</sup> BRA

§ 3.1.1.5.b For nybygg på felt SF2 skal sykkelparkering løses innendørs i 1. etasje. Sykkelparkeringen skal ha trinnfri og enkel adkomst fra gaten, samt være trygg og tyverisikker.

### § 3.1.2 Sentrumsformål felt SF1

Utforming (§12-7 nr. 1):

#### § 3.1.2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 3.1.2.1.a Eksisterende eldre murbygning bevares og kobles sammen med nybygg på felt SF2.

### § 3.1.3 Sentrumsformål felt SF2

#### Utforming (§12-7 nr. 1):

#### § 3.1.3.1 Rivning

§ 3.1.3.1.a Eksisterende bygninger innenfor felt SF2 tillates revet.

#### § 3.1.3.2 Plassering

§ 3.1.3.2.a Nybygg skal plasseres innenfor byggegrenser i felt SF2 og kan krage ut i 2. og 3. etasje i bestemmelsesområde #1.

Under utkragingen skal det sikres en frihøyde på minimum 2,5 m langs Kong Oscars gate og minimum 2,2 m langs Asylsmauet.

#### § 3.1.3.3 Takform/byggehøyder

§ 3.1.3.3.a Nybygget skal ha skrå takflater. Gesimshøyder og takvinkler skal tilpasses nabobebyggelsen i og utenfor planområdet. Taksprang mellom eksisterende bygg felt SF1 og nybygg felt SF2 tillates.

§ 3.1.3.3.b Ett mindre takopplett for heis tillates. Takopplettet kan maks ha en størrelse på 2,5 m x 3,3 m, og tillates ikke over maks mønehøyde. Takopplettet skal båndtekkes eller ha samme materiale som resten av taket.

§ 3.1.3.3.c Snitt og oppriss 1-4 Ny situasjon datert 08.08.2023 er bindende ift. gesims- og mønehøyder.

#### § 3.1.3.4 Materialbruk

§ 3.1.3.4.a 1. etasje skal ha aktiv fasade som gjenspeiler virksomheten innenfor ved innsyn til lokalene igjennom vinduer og inngang direkte fra Kong Oscars gate. Her skal det benyttes naturlig tre.

§ 3.1.3.4.b Fasade ut mot Kong Oscars gate skal ha trekledning fra 2. etasjer og oppover. Tak og resterende fasader skal kles med skifter eller rød tegl-/ takstein fra 2. etasje og oppover. Farger skal tilpasses en historisk fargepalett bestående av farger innenfor en jordfargeskala. Naturlig tre kan benyttes i innhukk i fasade rundt vinduer og inntrukket balkong.

#### § 3.1.3.5 Andre krav om utforming

§ 3.1.3.5.a Vinduer i 2. og 3. etasje mot Asylplassen 5,7,9 og 11 kan ikke være større enn at de oppfyller minimumskravet til dagslys iht. gjeldende teknisk forskrift. Planløsning og vindusåpninger må utformes slik at det i størst mulig grad hindrer sjenerende innsyn mot eksisterende boligbebyggelse langs Asylplassen. Det må redegjøres for hvordan dette er ivarettatt i søknad om tiltak

§ 3.1.3.5.b Det skal etterstribes fleksible konstruksjon- og sirkulasjonssprinsipp i bygget som muliggjør endring av funksjoner over tid.

§ 3.1.3.5.c Illustrasjonsplan datert 31.08.2023 skal være retningsgivende for nytt tiltak, samt for utforming av uterom.

#### Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)

#### § 3.1.3.6 Adkomst og tilgjengelighet (§12-7 nr. 4)

§ 3.1.3.6.a Hovedadkomst til bygningen og til varelevering skal skje fra Kong Oscars gate.

§ 3.1.3.6.b Hovedadkomsten skal være universelt utformet.

### **§ 3.1.4 Gårdsplass felt GPL**

Utforming (§12-7 nr. 1):

#### **§ 3.1.4.1 Utforming**

§ 3.1.4.1.a Felt GPL er bakgård/ gårdsplass til SF2. Området skal være ubebygget. Gårdsplassen skal holdes åpen og gi mulighet for lys og luft til nabobebyggelse så vel som for SF2. Gårdsplassen skal beplantes. Beplantningen skal være en positiv visuell kvalitet og også fungere som overvannstiltak ved at det anlegges regnbed. Gårdsplassen skal være avstengt og kun tilgjengelig for vedlikehold og rømning. Fasader i nabobygninger skal holdes frie slik at det er mulig å komme til ved vedlikehold.

### **§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)**

#### **§ 3.2.1 Fortau (felt o\_FO1, o\_FO2)**

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

##### **§ 3.2.1.1 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt**

§ 3.2.1.1.a Fortau o\_FO1 skal utformes med bredde og kurvatur som vist på plankart.

§ 3.2.1.1.b Fortau o\_FO2 er eksisterende.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

##### **§ 3.2.1.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

§ 3.2.1.2.a Fortau o\_FO1 og o\_FO2 er offentlige.

#### **§ 3.2.2 Gangveg/gangareal/gågate (felt o\_GG1, GG2)**

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

##### **§ 3.2.2.1 Utforming**

§ 3.2.2.1.a Både o\_GG1 og GG2 skal være tilgjengelige for allmennheten og det tillates med møblering/ utplassering av sittelementer o.l., samt beplantning. Tiltak innenfor o\_GG1 må ikke komme i konflikt med eksisterende eller framtidig renovasjonsløsning, samt tilkomst til Asylsmauet.

Trafikkregulerende tiltak (§ 12-7 nr. 7)

##### **§ 3.2.2.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)**

§ 3.2.2.2.a Gangareal o\_GG1 er offentlige.

#### **§ 3.2.3 Kjøreveg (felt o\_KV)**

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

##### **§ 3.2.3.1 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt**

§ 3.2.3.1.a o\_KV er eksisterende.

§ 3.2.3.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.3.2.a o\_KV er offentlig.

### § 3.2.4 Parkering (felt o\_P)

*Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*

§ 3.2.4.1 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

§ 3.2.4.1.a Innenfor o\_P tillates det kun med av- og pålessing i forbindelse med varelevering og avfallshenting.

§ 3.2.4.1.b Vareleveringslommen innenfor o\_P skal utformes som del av tilstøtende fortaus-/gangareal, med eksempelvis nedsenket kantstein og trinnfrie markeringer i dekke som definerer lommens utstrekning uten å være til hinder for myke trafikanter, samt sørger for at biler kan kjøre inn på området. Lommen skal ha en utforming som tydelig signaliserer at det er gående som har fortrinnsrett. Det tillates ikke bruk av pullerter.

§ 3.2.4.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.4.2.a o\_P er offentlig.

## § 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### § 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H390)

§ 4.1.1 H390 Brannsmitteområde

§ 4.1.1.1 For tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven skal kommunens plan for sikring mot brannsmitte ligge til grunn.

§ 4.1.1.2 Ferdselsårer, bakplasser eller rom mellom bygninger må ikke bebygges eller få redusert fremkommelighet.

§ 4.1.1.3 Bergen brannvesen og Byantikvaren skal ha alle søknader til uttalelse.

### § 4.2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

§ 4.2.1 Hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø

§ 4.2.2 Riksantikvarens bystrategi og Bergen kommunes kulturminnestrategi skal legges til grunn for nye tiltak. Det skal foreligge uttalelse fra ansvarlig kulturminneinstans før det kan gis tillatelse til tiltak som berører kulturmiljø.

### § 4.3 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H730)

§ 4.3.1 Båndlegging etter kulturminneloven H730

§ 4.3.1.1 Sonen omfatter automatisk fredet middelalder bygrunn. Alle tiltak som kan ha negative konsekvenser for kulturlag og grunnvannstand, herunder fundamentering og fundamenteringsmetode, skal avklares med Riksantikvaren. Dersom planlagte tiltak medfører konflikt med arkeologiske kulturlag eller strukturer må dette graves ut arkeologisk.



## § 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### § 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-#2)

Utforming §12-7 nr. 1

§ 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det utkraging.

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg § 12-7 nr. 2

§ 5.1.2 Eksisterende returpunkt kan videreføres innenfor bestemmelsesområde #2.

## § 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

---

### § 6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt SF2)

§ 6.1.1 Fortau o\_F01, gangareal o\_GG1, GG2 og vareleveringslomme innenfor o\_P samt gårdsplass GPL skal være ferdigstilt, herunder opparbeidet i henhold til utomhusplanen/byggetillatelsen.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

- VAO-rammeplan, datert 19.08.2022
- Illustrasjonsplan, datert 31.08.2023
- Snitt og oppriss 1-4 Ny situasjon, datert 08.08.2023