

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Bergenus gnr. 165, bnr. 574 m fl.**

**Nøstegaten**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_64310000**

Saksnummer	201401768
Siste revisjonsdato bestemmelser	07.10 2021
Vedtatt av bystyret	
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### § 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å transformere og revitalisere dagens område fra nærings- og kontorbebyggelse til et by- og boligområde med gode kvaliteter og god utnyttelse. Planen legger opp til en større åpenhet ved at eldre kompakte bygg rives og erstattes av ny og mer oppdelt bygningsmasse. Det skal legges til rette for offentlig tilgjengelige byrom i form av sjøpromenade, torg, gatetun og gangarealer med mulig fremtidig forbindelse videre mot Dikkedokken og Georgernes verft. Historiske bygg i området skal bevares.

Reguleringsplanen har to plankart: Vertikalnivå 1 for anlegg under bakken og vertikalnivå 2 for anlegg på bakken.

### § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### § 2.1 Universell utforming

§ 2.1.1 Bygninger og byrom skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte.

§ 2.1.2 Området skal ha universell tilgjengelighet fra boenhet til

- biloppstillingsplass
- renovasjonsanlegg
- uteoppholdsareal

## § 2.2 Estetisk utforming

Alle tiltak – bygninger og utomhusareal – skal ha god materialbruk og 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.

## § 2.3 Overvannshåndtering

VA-rammeplan datert 12.04 2021 er del av reguleringsplanen og er bindende for planlegging og utførelse av vann- og avløpsanlegget, inklusivt overvann og flomveger. Endring av VA-rammeplan krever revisjon godkjent av VA-etaten. Endringer krever dokumentert samtykke fra berørte parter.

## § 2.4 Miljøkvalitet – støy (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.4.1 For boliger med fasade med Lden ≥ 55dB skal det

- Gjennomføres vindu- og fasadetiltak som sikrer innvendig tilfredsstillende støynivå
- Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- Gjennomføres skjermingstiltak v.h.a. rekkverk/ev. innglassing for privat uteoppholdsareal.

§ 2.4.2 Bygge- og anleggsperioden

Utbygger skal i bygge- og anleggsperioden sørge for lavest mulig støynivå for omgivelsene. Grenseverdier gitt i T-1442 kapittel 5 skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128.

§ 2.4.3 I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av støy og støv i byggeperioden.

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

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

## § 2.6 Renovasjon

§ 2.6.1 Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan (RTP) for området. Innenfor planområdet skal alle nye bygg tilknyttes bossnettet. Det skal plasseres en bunker med nedkast for brun papp, restavfall og kombinasjon papir/plast innenfor området o\_ST, og en bunker med nedkast for restavfall og kombinasjon papir/plast på o\_SGT11. Plassering er angitt med bestemmelsessone #2 og #3.

§ 2.6.2 Det skal i tillegg etableres et renovasjonspunkt for 2 stk. nedgravde bunntømte containere for glass og metall innenfor felt o\_BRE. Her skal også settes av plass til en container for fremtidig fraksjoner.

## § 2.7 Masseutskifting og utfylling i sjø

§ 2.7.1 Det skal utarbeides egne rammesøknader/søknader om tillatelse til tiltak for masseutskifting og utfylling i sjø.

## § 2.8 Tiltak i sjø

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

## § 2.9 Eierform

### § 2.9.1 Offentlige arealformål

Under opplistes offentlige arealformål:

- Torg o\_ST
- Gangveg/gangareal o\_SGG 1-9
- Gatetun o\_SGT 05, 06, 10, 11
- Kjørveveg o\_SKV
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg - SKF
- Fortau o\_SF 1, 2
- Kai o\_SK
- Havnelager o\_SHL
- Friluftsområde i sjø og vassdrag o\_VFV 1, 2
- Havneområde i sjø o\_VHS
- Renovasjon o\_BRE

### § 2.9.2 Felles arealformål

f\_SGT01 skal være felles for BBB1 og BBB2

f\_SGT02 skal være felles for i BBB3 og BBB4

f\_SGT03 skal være felles for BBB4 og BBB5

f\_SGT04 skal være felles for BKB2 og BBB6

f\_SGT07 skal være felles for BKB3 og BKB4

f\_SGT08 skal være felles for BBB7 og BKB5

f\_SGT09 skal være felles for BKB4 og BKB5

f\_BUT skal være felles for alle boligene innenfor planområdet og for barnehagen i BKB5

f\_SPH1 skal være felles for BBB1-5

f\_SPH2 skal være felles for BBB1-7 og for BKB1-5

## § 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

#### § 3.1.1 Grad av utnytting (§ 12-7 nr.1)

Bygeområdene tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting %-BRA som er angitt på plankartet. Det er kun areal over bakken som inngår i grunnlag for beregning av grad av utnytting

#### § 3.1.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser

---

- § 3.1.2.1 Det skal opparbeides min. 15 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet. Av dette skal min. 10 m<sup>2</sup> være på bakkeplan. Offentlig torg o\_ST, gatetun SGT (med unntak av o\_SGT10 og 11) og o\_SGG3, o\_SGG4, o\_SGG5, o\_SGG7, o\_SGG8 og o\_SGG9 kan inngå i beregningen av uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal tilrettelegges for ulike behov og utformes både med leke- og aktivitetsområder og rolige oppholdssoner.
- § 3.1.2.2 Område f\_BUT skal være uteoppholdsareal for barnehagen og for alle boligene innenfor planområdet. Arealet kan inngå i beregning av felles uteoppholdsareal for boligene. Område f\_BUT skal:
- Være hensiktsmessig utformet
  - Være skjermet mot forurensning og strålefare
  - Være klimatisk skjermet
  - Ikke ha støy over Lden = 55 dBA
- § 3.1.2.3 I en midlertidig fase, før alle uteoppholdsarealer innenfor planområdet er ferdig opparbeidet, kan offentlige parker, plasser og torg utenfor planområdet med maksimum avstand på 200 meter fra boligene, inngå i beregning av uteoppholdsareal.
- § 3.1.2.4 Kvalitetskrav
- § 3.1.2.4a Trafikksikker gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 meter gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
- § 3.1.2.4b God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering av utomhusarealene skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.
- § 3.1.2.4.c Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- § 3.1.2.4d Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.
- § 3.1.2.4.f Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.
- § 3.1.2.4.g Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.

### § 3.1.3 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.3.1 For ny bebyggelse skal det etableres parkering i anlegg under bakken.

§ 3.1.3.2 Krav til parkeringsdekning for bil:

- Bolig – maksimum 0,4 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Barnehage – 0 plasser
- BKB1 – 1 plass
- Tjenesteyting/næring (unntatt BKB1) – 0 plasser
- Kontorbygg BK – kan ha inntil 8 plasser (2 plasser pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA).

§ 3.1.3.3 Det skal legges frem strømuttak til alle parkeringsplassene. Min. 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

§ 3.1.3.4 Det skal settes av plass til min. 2,5 sykkelparkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bolig, av disse skal min. 4 % være til lastesykler. Sykkelparkeringsplassene kan etableres både på bakkeplan og i parkeringsanlegg under bakken. Det skal settes av plass til sykkelparkering for lastesykler ved barnehagen i felt BKB5.

§ 3.1.3.5 Det skal settes av 12 sykkelplasser pr. 1000 m<sup>2</sup> BRA i BK.

#### § 3.1.4 Byggegrenser

§ 3.1.4.1 Bygg skal etableres innenfor byggegrensene som angitt i plankartet. Der det ikke er vist byggegrense, sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen.

§ 3.1.4.2 Balkonger kan krage inntil 1,6 m utenfor byggegrense/formålsgrense. Det tillates ikke at balkonger krager ut over formålsgrense langs sjøpromenaden, jf. § 3.2.2.1

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

##### § 3.1.5.1 Illustrasjonsplan

Vedlegg *Illustrasjonsplan 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl, Nøstegaten 07.10 2021* skal være veiledende for disponering av planområdet.

##### § 3.1.5.2 Utomhusplan

Til søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan for tiliggende private og offentlige arealer. Utomhusplanen skal vise følgende:

- Plassering av bygg med inngangspartier
- Bygge- og planeringshøyder
- Utforming av kantsone for beplantning
- Aktivitets- og lekeområder
- Areal til sykkelparkering
- Utforming, materialbruk, møblering og belysning for gangareal/sjøfront, torg og gatetun
- Forstøtningsmurer
- Plassering av nedkast til bossnett
- Plassering og integrering av nettstasjoner innenfor bebyggelse- og anleggsformål, iht. forskriftskrav for nettstasjoner

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

§ 3.1.5.2a For bebyggelse i felt BBB1-BBB5 og BKB1 skal utomhusplanen omfatte o\_SF1, o\_SGG1-5, o\_ST, f\_SGT1-3 og f\_SAA1.

§ 3.1.5.2b For bebyggelse i felt BKB2-5 og BBB6-7 skal utomhusplanen omfatte o\_SF1, o\_SGG1-5, o\_ST, f\_SGT1-3 og f\_SAA1.

##### § 3.1.5.3 Forhåndsuttalelse vann og avløp

VA rammeplan datert 12.04 2021 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Før det søkes om igangsettingstillatelse/tillatelse til tiltak skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten. Detaljert plan over VA-anlegg, inklusivt overvann og flomveger, skal være i samsvar med VA-rammeplanen. Endring av terrenghøyde over eksisterende vann- og avløpsledninger skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.

##### § 3.1.5.4 Renovasjonsteknisk avfallsplan

Det skal utarbeides en detaljert teknisk plan for renovasjon inkl. tilknytning til bossnettet. Planen skal utarbeides iht. BIR sin standard og godkjennes av BIR.

§ 3.1.5.5 Trafikk i anleggsperioden  
Det skal utarbeides plan for trafikkavvikling, sikring og riggområde i anleggsperioden.

§ 3.1.5.6 Barnehage og skolekapasitet  
For boligbebyggelse må det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 3.1.5.7 Avfalls og overskuddsmaterialer anleggsperioden  
Det skal utarbeides dokumentasjon for håndtering av avfall, samt plan for masseutskiftning med håndtering og deponering av masser. Levering av masser skal skje til godkjent mottak.

### § 3.1.6 Arealformål

§ 3.1.6.1 Innenfor feltene BBB1 – BBB7 tillates det oppført boliger - blokkbebyggelse, med tilhørende kantsoner.

§ 3.1.6.2 Innenfor felt BKB1 tillates det etablert kombinert formål forretninger/offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse, med følgende underformål:

- Kulturvirksomhet under offentlig eller privat tjenesteyting
- Kontor og bevertning under næring
- Bolig

Bolig tillates kun i øverste etasje, og skal nyttes til vaktmester/drifter av bygget, og ev. til felles gjestebolig for boligene innenfor planområdet.

§ 3.1.6.3 Innenfor feltene BKB2, BKB3 og BKB4 tillates etablert kombinert formål bolig/næring/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/, med følgende underformål:

- Kulturvirksomheter under offentlig/privat tjenesteyting
- Kontor og bevertning under næring

Det tillates bolig i alle etasjer. Næring og tjenesteyting skal etableres i 1. etasje.

§ 3.1.6.4 Innenfor felt BKB5 tillates det etablert kombinert formål bolig/barnehage.  
Barnehage tillates kun i første etasje. Det kan ikke etableres boliger i 1. etasje.

§ 3.1.6.5 Bebyggelse innfor felt BK reguleres til kontor i samsvar med eksisterende bruk og tillatelser.

§ 3.1.6.6 Bebyggelsen innenfor felt BK1 reguleres til kulturformål i samsvar med eksisterende bruk og tillatelser.

### § 3.1.7 Byggehøyder

§ 3.1.7.1 For bygg BBB7, BKB4 og BKB5 er maksimalt tillatt gesims- og byggehøyde (GH og BH) angitt på plankartet. Se også § 3.1.7.3 og § 3.1.7.4.

§ 3.1.7.2 For bygg BBB1-BBB6, BKB1-3 er maksimal tillatt byggehøyde (BH) angitt på plankartet. Se også § 3.1.7.3 og § 3.1.7.4.

§ 3.1.7.3 Vedlegg *Snitt og fasadeoppriss 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl, Nøstegaten* datert 30.08 2021 supplerer plankartet og er bindende for byggehøyder og takform innenfor planområdet. Kotehøyde gjelder foran høyde over bakken.

§ 3.1.7.4 Det tillates oppført mindre takoppbygg - heis/trappehus, rekkverk, tekniske installasjoner - som overstiger maksimal byggehøyde. Disse skal ha en tilbaketrukket plassering, integreres i bygningsvolumene på en helhetlig måte og utgjøre maksimalt 15 % av takflaten.

### § 3.1.8 Kotehøyde på bakkeplan og overkant gulv 1. etasje

- § 3.1.8.1 Høydeangivelser på bakkeplan oppgitt på plankartet er veiledende.
- § 3.1.8.2 Ny bebyggelse innenfor planområdet skal ha høyde på overkant gulv 1. etasje på k +3,5, unntatt næringsformål i BKB2 og BKB3 som har overkant gulv på k. +2,2.
- § 3.1.8.3 Bjørgeboden BKB1 - tillates hevet og tilpasset nivå på tilliggende torg og gangareal.

### § 3.1.9 Utforming av bebyggelsen

- § 3.1.9.1 Vedlegg – *Illustrasjonshefte 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl, Nøstegaten - visualisering av planlagt bebyggelse*, datert 07.10 2021 skal være veiledende for volumoppbygging av bebyggelsen.
- § 3.1.9.2 Prinsipp for utforming av tak, takarker og balkonger:
  - § 3.1.9.2a Balkonger kan krage ut maksimum 1,6 m fra fasadeliv. Unntak gjelder for balkonger som ligger i inntrukne hjørner. Det skal være fri høyde på min. 5 m over offentlig gangareal/torg/gatetun.
  - § 3.1.9.2b Takark kan etableres i forlengelse av byggets fasadeliv og gå over to etasjer. Takarker kan ikke ha utragende balkong.
  - § 3.1.9.2c Utforming av tak og takarker for bygg BBB1–BBB6, BKB2 og BKB3 gjelder følgende:  
Takarker kan utgjøre maks. 45 % av takflaten
  - § 3.1.9.2d For BBB7, BKB4 og BKB5 gjelder følgende prinsipp for utforming av tak og takarker  
Takvinkel skal være min. 20 °.  
Takarker kan utgjøre maks. 50 % av takflaten
- § 3.1.9.3 Temakart Materialbruk i illustrasjonsheftet, jf. § 3.1.9.1, skal være veiledende for farge- og materialbruk på bebyggelsen.

### § 3.1.10 Boligkvalitet

- § 3.1.10.1 Størrelse
  - Maksimum 20 % av boligene kan ha bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>.
  - Minimum 20 % av boligene skal ha bruksareal større enn 80 m<sup>2</sup>.
  - Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal
- § 3.1.10.2 Tilrettelegging for familieboliger skal vektlegges. Minimum 10 % av boenhetene i felt BBB1-7 skal ha minst 80 m<sup>2</sup> bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.

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

### § 3.2.1 Nøstegaten o\_SGT11 og Georgernes verft o\_SKV og o\_SF.

- § 3.2.1.1 o\_SGT11 skal opparbeides som sambruksområde (shared space) for alle trafikantgrupper. Ved utforming av sambruksområde skal følgende vektlegges:
  - redusere farten for motoriserte kjøretøy
  - trafiksikkerhet for myke trafikanter
  - god estetisk utforming tilpasset omgivelsene
- § 3.2.1.2 Det skal utarbeides en egen detaljplan for utforming og materialbruk av sambruksområde o\_SGT11.

- § 3.2.1.3 Det kan etableres to avkjørsler fra Nøstegaten o\_SGT11 til parkeringsanlegg under bakken.
- § 3.2.1.4 Det skal utarbeides detaljert teknisk plan for o\_SGT11, o\_SKV og o\_SF. Planen skal godkjennes av vegmyndighet.
- § 3.2.2 **Sjøpromenade - o\_ST, o\_SGG4, o\_SGG6, o\_SGG8 og o\_SGG9**
- § 3.2.2.1 o\_ST, o\_SGG4, o\_SGG6, o\_SGG8, o\_SGG9 og o\_SGT10 defineres som områdets sjøpromenade. Sjøpromenaden (med unntak av broen o\_SGG6) skal ha en bredde på minimum 10 m.
- § 3.2.2.2 Innenfor o\_ST, o\_SGG4, o\_SGG8 og o\_SGG9 kan deler av området trappes ned/rampes ned mot sjø. Gangsonen innenfor skal ha en min. bredde på 5 m.
- § 3.2.3 **Torg – o\_ST**
- § 3.2.3.1 På torget tillates beplantning, møblering og tilrettelegging for aktivitet. Nedkast til bossnett tillates plassert innenfor bestemmelsesområde #2.
- § 3.2.4 **Gatetun o\_SGT05, o\_SGT06**
- § 3.2.4.1 På gatetun o\_SGT05 og o\_SGT06 tillates sykkelparkering, beplantning og møblering.
- § 3.2.4.2 Sykkelparkering, beplantning og møblering skal ikke være til hinder for gangtrafikk. Minimum bredde på gangsonen skal være 5 m.
- § 3.2.5 **Gatetun o\_SGT10**
- § 3.2.5.1 På o\_SGT10 tillates varelevering til barnehage og kjøring til o\_SK, o\_SHL og BK. Varelevering og renovasjon skal skje uten behov for rygging på o\_SGT10 og o\_SK. Bilene skal kjøre rundt BK og ut igjen.
- § 3.2.5.2 På o\_SGT10 tillates møblering og beplantning samt sykkelparkering til barnehagen i en sone på 2 m langs BKB5. Nedkast til bossnett tillates plassert innenfor bestemmelsesområde #3.
- § 3.2.6 **Gatetun f\_SGT07, f\_SGT08 og f\_SGT09**
- § 3.2.6.1 På gatetun f\_SGT07 og f\_SGT08 tillates møblering, beplantning.
- § 3.2.6.2 Beplantning og møblering skal ikke være til hinder for gangtrafikk. Minimum bredde på gangsonen skal være 5 m.
- § 3.2.6.3 Gatetun f\_SGT09 skal ha fri gangsone på min. 3 m.
- § 3.2.7 **Gangareal o\_SGG**
- § 3.2.7.1 Deler av o\_SGG5 og o\_SGG7 kan trappes ned/rampes ned mot sjø. Gangsonen skal ha en min. bredde på min. 4 m på o\_SGG7 og min. 5 m på o\_SGG5.
- § 3.2.8 **Kai o\_SK**
- § 3.2.8.1 Kai o\_SK reguleres i samsvar med eksisterende bruk og tillatelser. Kaien kan brukes som avlastningskai.
- § 3.2.9 **Havnelager – o\_SHL**
- § 3.2.9.1 Havnelager o\_SHL reguleres i samsvar med eksisterende bruk til oppstilling av spesialbåter for havne- og brannvesen.
- § 3.2.10 **Parkeringsanlegg – f\_SPH**
- § 3.2.10.1 Innenfor felt f\_SPH kan det anlegges parkering for bil og sykkel, boder og tekniske rom. f\_SPH er felles for hele planområdet med unntak av BK og BKI.

### § 3.2.11 Kombinerte formål samferdselsanlegg/andre angitt formål f\_SAA

§ 3.2.11.1 Innenfor område f\_SAA1-2 tillates kombinert formål gangareal og bebyggelse. Det skal være min. 6,5 m fri høyde over gangarealet.

### § 3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 3.3.1 Havneområde i sjø o\_VHS

Avsatt areal i sjø skal sikre adkomst for skipstrafikk til o\_SK og o\_SHL.

§ 3.3.2 Friluftsområde i sjø o\_VFV

Innenfor områdene o\_VFV1 og o\_VFV2 skal det etableres stiger for tilkomst til/fra sjøen.

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

---

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

§ 4.1.1 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.

§ 4.1.2 H570-1. Dikkedokken

Det tillates utført tiltak for sikring og utbedring av kaien og Dokkhuset.

§ 4.1.3 H570-2 Bjørgeboden

Det tillates utført tiltak for utbedring og heving av Bjørgeboden i henhold til 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.

### § 4.2 Båndleggingssone etter lov om kulturminner H730, Middelalderbyen Bergen

§ 4.2.1 Sonen angir 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.

## § 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### § 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1-4)

§ 5.1.1 Trafo kan plasseres innenfor bestemmelsesområde #1, under o\_SGG1.

§ 5.1.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 skal det etableres renovasjonspunkt for nedkast til bossnettet.

§ 5.1.3 Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det være fri høyde på 6,5 m over bakkeplan, dvs. at det tillates bebyggelse fra og med 3. etasje.

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

---

### § 6.1 Før rammetillatelse (hele planområdet)

§ 6.1.1 Før det kan gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal det utarbeides dokumentasjon for håndtering av avfall, samt plan for masseutskiftning med håndtering og deponering av masser. Levering av masser skal skje til godkjent mottak.

### § 6.2 Før igangsettingstillatelse

#### § 6.2.1 Hele planområdet

- For bebyggelse som skal rives skal det utarbeides rivningsdokumentasjon i henhold til Byantikvarens veileder
- Før det kan gis tillatelse til rivning av Berstadhallen (Nøstegaten 119) skal det utarbeides en tiltaksplan for å sikre BKI – Dokkhuset mot skader i hele anleggsperioden.
- Plan for trafikkavvikling i anleggsperioden skal være godkjent av vegmyndighet og aktuelle tiltak utført.
- Masseutskiftning av fyllmasser på land, med skal være gjennomført. Unntak for dette er utgraving av hopen, jf. § 6.3.13.
- Søknad om tiltak i sjø, som graving, utfylling og bygging, skal være godkjent av havnemyndighet.

#### § 6.2.2 Felt BBB1-6 og BKB2

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

### § 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

#### § 6.3.1 Hele planområdet

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til det enkelte felt, skal det dokumenteres:

- Sikker tilkomst til feltet
- Renovasjonsløsning for feltet
- Parkeringsplasser til feltet, jf. § 3.1.3
- Uteoppholdsareal til boliger, jf. § 3.1.2

#### § 6.3.2 Felt BBB 1-2

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt BBB1-2:

- Gangveg/gangareal o\_SGG 1, 3
- Gatetun f\_SGT01

#### § 6.3.3 Felt BBB 3-4

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt BBB3-4:

- Torg o\_ST
- Gangveg/gangareal o\_SGG 2, 4
- Gatetun f\_SGT02

#### § 6.3.4 Felt BBB5

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt BBB5:

- Gangveg/gangareal o\_SGG5
- Gatetun f\_SGT03
- Kombinert formål f\_SAA1

#### § 6.3.5 Felt BBB6

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt BBB6:

- Gangveg/gangareal o\_SGG7 langs feltet frem til BKB2
- Gangveg/gangareal o\_SGG8
- Gangveg/gangareal f\_SGT04
- Kombinert formål f\_SAA2

#### § 6.3.6 Felt BBB6 og BBB7

Det feltet som bygges ut først skal sikre midlertidig opparbeidelse av o\_SGT06. Det feltet som bygges ut sist skal ferdigstille opparbeidelsen av o\_SGT06.

#### § 6.3.7 Felt BKB3 og BKB4

Det feltet som bygges ut først skal sikre midlertidig opparbeidelse av o\_SGT07. Det feltet som bygges ut sist skal ferdigstille opparbeidelsen av f\_SGT07.

#### § 6.3.8 Felt BKB2

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt BBB5:

- Gangveg/gangareal o\_SGG7 langs feltet og frem til BBB6
- Gatetun f\_SGT05

#### § 6.3.9 Felt BKB3

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt BKB3:

- Gatetun f\_SGT05

#### § 6.3.10 Felt BBB7

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt BBB7:

- Gangveg/gangareal o\_SGG9
- Gatetun f\_SGT08

#### § 6.3.11 Felt BKB5

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt BKB5:

- Uteoppholdsareal f\_BUT
- Gatetun o\_SGT10

#### § 6.3.12 Felt BKB4

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor felt BKB4:

- Gatetun f\_SGT09

#### § 6.3.13 Hop – o\_VFV

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for siste byggetrinn innenfor feltene BBB1-6 skal hopen o\_VFV være etablert

#### § 6.3.14 Gangbro – o\_SGG6

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for siste byggefelt innenfor planområdet skal gangbroen være etablert.

#### § 6.3.15 Opparbeidelse av Nøstegaten og Georgernes verft – o\_SGT011, o\_SKV og o\_SF1

Ferdigstillelse av o\_SGT11, o\_SKV og o\_SF1 skal skje etter at bebyggelsen langs gaten er ferdigstilt, dvs. felt BBB1-2 og BKB1-4. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for siste byggetrinn innenfor felt BBB1-2 og BKB1-4 skal gaten være ferdig opparbeidet i henhold til teknisk plan/detaljplan for utforming jf. § 3.2

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

VA- rammeplan Nøstegaten 64310000 gnr. 165, bnr. 574 m.fl., datert 20.04 2021

Snitt og fasadeoppriss. Arealplan 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl. Nøstegaten, datert 30.08 2021 (bindende for byggehøyder og takform)

Illustrasjonsplan. 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl., Nøstegaten datert 07.10 2021 (veiledende)

Illustrasjonshefte. 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl. Nøstegaten datert 07.10 2021 (veiledende)