

## 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 / PLAN-2022/20456

Siste revisjonsdato bestemmelser

19.08.2022

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

- § 2.2.1 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. Vedlegg – *Illustrasjonshefte 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl, Nøstegaten* datert 08.06.2022 er retningsgivende for estetisk utforming.
- § 2.2.2 Materialbruk på dekkene i de offentlige arealene skal ha god og robust kvalitet. Vedlegg – *Illustrasjonshefte 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl, Nøstegaten, Temakart «Materialbruk»* s. 18 datert 08.06.2022 er retningsgivende, men endelig valg av overflater skal avgjøres i samråd med Bymiljøetaten.

## § 2.3 Overvannshåndtering

- § 2.3.1 VA-rammeplan datert 20.04.2021 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  $\geq$  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 tilfredsstillende. 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 bossnett. Det skal plasseres en bunker med nedkast for brun papp, restavfall og kombinasjon papir/plast innenfor området o\_ST1, og en bunker med nedkast for restavfall og kombinasjon papir/plast på o\_SK2/o\_ST3. Plassering er angitt med bestemmelsessone #2 og #3.

§ 2.6.2 Det skal i tillegg etableres et renovasjonspunkt for glass og metall innenfor planområdet. Renovasjonspunktet kan plasseres i bygg.

## § 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.

§ 2.7.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge undersøkelser som kartlegger forurensning i sjøbunn og eventuelle forekomster av fremmedarten havnespy. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn på stedet, skal tiltaksplan utarbeides. En eventuell tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse til utfylling i sjø. Dersom det avdekkes forekomster av havnespy skal det iverksettes avbøtende tiltak for å hindre spredning.

## § 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.

§ 2.8.2 I anleggsfasen skal det iverksettes tiltak som minimerer risiko for avrenning og partikkelforurensning i sjø. Vedlegg *NRAS-NOTAT Konsekvensvurderinger, naturmangfold ved utvikling av Nøstet/Nøstegaten i Bergen, datert 18.08.2022*, skal være retningsgivende for valg av tiltak.

§ 2.8.3 Ved utfylling i sjø skal det kun benyttes rene masser, uten rester av amoniakkholdig sprengstoff, plastbiter fra sprengning o.l.

§ 2.8.4 Fyllmasser skal plasseres ut på en skånsom måte, slik at tildekkingslaget på bunnen ikke forstyrres mer enn høyst nødvendig.

§ 2.8.5 Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i sjø skal det redegjøres for hvordan tiltaket legger til rette for reetablering av sukkertareskog med habitater for fisk og skalldyr. Vedlegg *NRAS-NOTAT Konsekvensvurderinger, naturmangfold ved utvikling av Nøstet/Nøstegaten i Bergen, datert 18.08.2022*, skal være retningsgivende for valg av løsninger.

## § 2.9 Eierform

### § 2.9.1 Offentlige arealformål

Under listes opp offentlige arealformål:

- Torg, o\_ST1-3
- Gangveg/gangareal, o\_SGG01-02, -04, 06-12, 14-17
- Gatetun, o\_SGT
- Kjøreveg, o\_SKV1-2
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg, o\_SKF1-5
- Fortau, o\_SF1-6
- Kai, o\_SK1-2
- Havnelager, o\_SHL
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, o\_VFV1-2
- Havneområde i sjø, o\_VHS

### § 2.9.2 Felles arealformål

f\_SGG03 skal være felles for BBB1 og BBB2.

f\_SGG05 skal være felles for i BBB3 og BBB4.

f\_SGG13 skal være felles for BKB2 og BBB6.

f\_SGG18 skal være felles for BKB4 og BKB5.

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

f\_SPH er felles for hele planområdet med unntak av BK og BKI.

## § 3 Bestemmelser til arealformål

---

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

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

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

#### § 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\_ST1, felles gangarealer f\_SGG samt offentlige gangarealer o\_SGG (med unntak av o\_SGG01-02) 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:

- Tilfredsstillende min. 24 m<sup>2</sup> uteareal pr. barn
- Være inngjerdet
- 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. Det skal benyttes stedeegne beplantningsarter. Jorddybder skal tilpasses beplantningen – min 0,2 m for gress og 0,5 m for busker. Det skal være mulig å plante trær på torget i nord og i forbindelse med barnehagen. Der det plantes trær skal det være en jorddybde på 1,0 m.

§ 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. Det skal benyttes stedeegne beplantningsarter. Jorddybder skal tilpasses beplantningen – min 0,2 m for gress og 0,5 m for busker. Det skal være mulig å plante trær på torget i nord og i forbindelse med barnehagen. Der det plantes trær skal det være en jorddybde på 1,0 m.

§ 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 6 plasser

§ 3.1.3.3 Det skal etableres strømuttak til eventuell framtidig ladestasjon for 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 5 stk. 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, og fri høyde over bakkeplan skal være minimum 5 meter. 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* datert 08.06.2022 skal være veiledende for disponering av planområdet.

#### § 3.1.5.2 Utomhusplan

Til søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan for tilliggende 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, beplantning og belysning for gangareal/sjøfront og torg
- 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 minimum o\_SF1, o\_SGG01-02, f\_SGG03, o\_SGG04, f\_SGG05, o\_SGG06-08, o\_ST1-2.

§ 3.1.5.2b For bebyggelse i felt BKB2-5 og BBB6-7 skal utomhusplanen omfatte minimum o\_SF2-3, o\_ST3, o\_SK2, o\_SKF5, f\_BUT, o\_SGG 10-12, f\_SGG13, o\_SGG14-17 og f\_SGG18.

#### § 3.1.5.3 Forhåndsuttalelse vann og avløp

VA rammeplan datert 20.04.2021 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 kan 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 innenfor 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 – *Illustrasjonshefte 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl, Nøstegaten*, kapittel 3, snitt og oppriss, datert 08.06.2022, supplerer plankartet og er retningsgivende 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 med inntil 1,5 m. Disse skal ha en tilbaketrukket plassering, innlemmes 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, BKB3 og BKB4 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 08.06.2022 skal være retningsgivende for volumoppbygging av bebyggelsen.
- § 3.1.9.2 Vedlegg – *Illustrasjonshefte 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl, Nøstegaten*, kapittel 1, side 7-8, datert 08.06.2022 skal legges til grunn for utforming av ny bebyggelse innenfor BKB4, BKB5 og BBB7.
- § 3.1.9.3 Vedlegg – *Illustrasjonshefte 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl, Nøstegaten*, kapittel 1, side 9, datert 08.06.2022, skal legges til grunn for utforming av ny bebyggelse innenfor BKB2-3 og BBB1-6.
- § 3.1.9.4 Temakart Materialbruk i illustrasjonsheftet, jf. § 3.1.9.1, skal være retningsgivende 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 Kjøreveg, Nøstegaten o\_SKV2 og Georgernes verft o\_SKV1

- § 3.2.1.1 o\_SKV1 er eksisterende veg Georgernes verft.
- § 3.2.1.2 o\_SKV2, Nøstegaten, med tilhørende fortau o\_SF1-6, kombinert fortau/parkering o\_SKF2 og kombinert fortau/kjøreveg o\_SKF1 og o\_SKF3-5 skal opparbeides i henhold til plankartet.  
For delstrekning av o\_SKV2 langs o\_ST2 er det tillatt alternativ materialbruk og reduksjon av høydeforskjell mellom kjørebane og tilgrensende gangarealer.
- § 3.2.1.3 Det kan etableres to avkjørsler fra Nøstegaten o\_SKV2 til parkeringsanlegg under bakken, illustrert med avkjørselspiler i plankart.
- § 3.2.1.4 Det skal utarbeides detaljert teknisk plan for o\_SKV1-2, o\_SKF1-5 og o\_SF1-6. Planen skal godkjennes av vegmyndighet.

### § 3.2.2 Sjøpromenade - o\_ST1, o\_SGG06, o\_SGG09, o\_SGG11 og o\_SGG12

- § 3.2.2.1 o\_ST1, o\_SGG06, o\_SGG09, o\_SGG11, o\_SGG12, o\_SK2 og o\_ST3 defineres som områdets sjøpromenade. Sjøpromenaden skal ha en bredde på minimum 10 m. Unntakene gjelder broen o\_SGG09, kai o\_SK2, torg o\_ST3 og knekkpunktet mellom o\_SGG12 og f\_BUT. For sistnevnte tillates en allmenn tilgjengelig overgangssone mellom o\_SGG12 og f\_BUT, hvor resterende del av promenadens bredde kan løses innenfor formål f\_BUT.
- § 3.2.2.2 Innenfor o\_ST1, o\_SGG06, o\_SGG11 og o\_SGG12 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\_ST1-3

- § 3.2.3.1 På torg o\_ST1 tillates beplantning, møblering og tilrettelegging for aktivitet. Nedkast til bossnett tillates plassert innenfor bestemmelsesområde #2.
- § 3.2.3.2 På torg o\_ST2 tillates beplantning, møblering og tilrettelegging for aktivitet. Torget skal ha kjørbart dekke.
- § 3.2.3.3 På o\_ST3 tillates møblering og beplantning samt sykkelparkering til barnehagen i en sone på 2 m langs BKB5. Nedkast til bossnett tillates plassert innenfor bestemmelsesområde #3. Torget skal ha kjørbart dekke.

På o\_ST3 tillates varelevering til barnehage og kjøring til o\_SK1-2, o\_SHL og BK. Varelevering og renovasjon skal skje uten behov for rygging på o\_ST3 og o\_SK1-2. Bilene skal kjøre rundt BK og ut igjen.

### § 3.2.4 Gangareal o\_SGG14 og o\_SGG15

- § 3.2.4.1 Innenfor o\_SGG14-15 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 Gangareal o\_SGG16, o\_SGG17 og f\_SGG18

- § 3.2.5.1 På gangareal o\_SGG16, o\_SGG17 tillates møblering, beplantning, men beplantning og møblering skal ikke være til hinder for gangtrafikk.
- § 3.2.5.2 Gangareal o\_SGG16 skal ha fri gangsone på min. 5,0 m.
- § 3.2.5.3 Gangareal o\_SGG17 skal ha fri gangsone på min. 3,5 m.
- § 3.2.5.4 Gangareal f\_SGG18 skal ha fri gangsone på min. 3 m.

### § 3.2.6 Gangareal o\_SGG07 og o\_SGG10

- § 3.2.6.1 Deler av o\_SGG07 og o\_SGG10 kan trappes ned/rampes ned mot sjø. Gangsonen skal ha en min. bredde på min. 4 m på o\_SGG10 og min. 5 m på o\_SGG07.

### § 3.2.7 Kai o\_SK

- § 3.2.7.1 Kai o\_SK1 reguleres i samsvar med eksisterende bruk og tillatelser. Kaien kan brukes som avlastningskai.
- § 3.2.7.2 Innenfor kai o\_SK2 tillates møblering og beplantning samt sykkelparkering til barnehagen i en sone på 2 m langs BKB5. Nedkast til bossnett tillates plassert innenfor bestemmelsesområde #3.

Innenfor o\_SK2 tillates varelevering til barnehage og kjøring til o\_SK1-2, o\_SHL og BK.

Varelevering og renovasjon skal skje uten behov for rygging på o\_ST3 og o\_SK1-2. Bilene skal kjøre rundt BK og ut igjen.

Inngangspartier i BKB2 skal ha mulighet for tilkomst via o\_SK2.

### § 3.2.8 Havnelager – o\_SHL

- § 3.2.8.1 Havnelager o\_SHL reguleres i samsvar med eksisterende bruk til oppstilling av spesialbåter for havne- og brannvesen.

### § 3.2.9 Parkeringsanlegg – f\_SPH

- § 3.2.9.1 Innenfor felt f\_SPH kan det anlegges parkering for bil og sykkel, boder og tekniske rom.

### § 3.2.10 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur o\_SKF

§ 3.2.10.1 o\_SKF1 og o\_SKF3-5 er kombinert kjøreveg og fortau.

§ 3.2.10.2 o\_SKF2 er kombinert parkering og fortau. Parkeringsplassen skal være reservert for forflytningshemmede.

### § 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\_SK1 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 H570\_1. Dikkedokken

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

§ 4.1.2 H570\_2. Bjørgeboden BKB1 og hop o\_VFV1-2

Bjørgeboden skal bevares og videreføres på dens nåværende lokasjon. Det tillattes demontering og remontering av boden, men ved remontering skal Bjørgeboden være gjenreist før det gis ferdigattest for nye boenheter i felt BBB1-2, jf. § 6.3.2.

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.

Det er tillatt å etablere avfallsrom i Bjørgeboden, BKB1.

Hopen, o\_VFV1-2, omfattes av hensynssonen for å sikre bodens tilknytning til sjø. Hensynssonen gjelder ikke for o\_SGG09.

### § 4.2 H730 Bevaring kulturmiljø. «Middelalderbyen Bergen» - automatisk fredet kulturminne

§ 4.2.1 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører hensynssone H730, skal en detaljert plan for tiltakene være godkjent av rette kulturminnemyndighet. Kravet gjelder også for grunnundersøkelser e.l. tiltak innenfor hensynssone H730. Rette kulturminnemyndighet vil da fastsette omfang og kostnader for eventuell arkeologisk gransking. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver.

## § 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.
- § 5.1.4 Innenfor bestemmelsesområde #5-6 tillates kombinert formål gangareal og bebyggelse. Det skal være min. 6,5 m fri høyde over gangarealet.

## § 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.
- § 6.1.2 Ved søknad om tiltak i sjø skal det gjennomføres kartlegging av forurensning og forekomst av havnespy, jf. § 2.7.2.
- § 6.1.3 Ved søknad om rammetillatelse for tiltak i sjø skal det redegjøres for hvordan tiltaket legger til rette for reetablering av sukkertareskog med habitater for fisk og skalldyr, jf. § 2.8.5.
- § 6.1.4 Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal det redegjøres for tiltak/rutiner for å unngå utilsiktet spredning av fremmedarter i anleggsfasen.

### § 6.2 Før igangsettingstillatelse

#### § 6.2.1 Generelle bestemmelser som gjelder for hele planområdet

- For bebyggelse som skal rives skal det utarbeides rivningsdokumentasjon i henhold til Byantikvarens veileder.
- Bygg som er forutsatt revet i reguleringsplanen kan omsøkes gjennom ett-trinns søknad.
- Plan for trafikkavvikling i anleggsperioden skal være godkjent av vegmyndighet og aktuelle tiltak utført.
- For tiltak som omfatter offentlig vegareal skal vegtekniske tegninger være godkjent av rette vegmyndighet.
- Søknad om tiltak i sjø, som graving, utfylling og bygging, skal være godkjent av havnemyndighet.
- Eventuell tiltaksplan for håndtering av forurensete masser skal være godkjent av forurensningsmyndighet, jf. § 2.7.2.

#### § 6.2.2 Felt BBB1-6 og BKB2

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

#### § 6.2.3 Berstadhallen (Nøstegaten 119)

Før det kan gis tillatelse til rivning av Berstadhallen (Nøstegaten 119) skal det utarbeides en tiltaksplan for å sikre BKB1 – Dokkhuset mot skader i hele 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
- Oppfølging av plan for masseutskiftning, jf. § 6.1.1
- Parkeringsplasser til feltet, jf. § 3.1.3
- Uteoppholdsareal til boliger og barnehage, jf. § 3.1.2

#### § 6.3.2 **Felt BBB1-2**

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

- Torg, o\_ST2
- Gangveg/gangareal o\_SGG01, f\_SGG03 og o\_SGG04

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

- Bjørgeboden, jf. § 4.1.2

#### § 6.3.3 **Felt BBB3-4**

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

- Torg o\_ST1
- Gangveg/gangareal o\_SGG02, f\_SGG05 og o\_SGG06

#### § 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\_SGG07 og o\_SGG08
- Bestemmelsesområde #6

#### § 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\_SGG10 langs feltet frem til BKB2, o\_SGG11 og f\_SGG13
- Bestemmelsesområde #5

#### § 6.3.6 **Felt BBB6 og BBB7**

Det feltet som bygges ut først skal sikre midlertidig opparbeidelse av o\_SGG15. Det feltet som bygges ut sist skal ferdigstille opparbeidelsen av o\_SGG15.

#### § 6.3.7 **Felt BKB3 og BKB4**

Det feltet som bygges ut først skal sikre midlertidig opparbeidelse av o\_SGG16. Det feltet som bygges ut sist skal ferdigstille opparbeidelsen av o\_SGG16.

#### § 6.3.8 **Felt BKB2**

Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BKB2:

- Torg, o\_ST2
- Gangveg/gangareal o\_SGG14 og o\_SGG10 langs feltet og frem til BBB6

#### § 6.3.9 **Felt BKB3**

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

- Gangveg/gangareal o\_SGG14

#### § 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\_SGG12 og o\_SGG17

#### § 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
- Torg o\_ST3
- o\_SK2

#### § 6.3.12 **Felt BKB4**

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

- Gangareal f\_SGG18

#### § 6.3.13 **Hop – o\_VFV**

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for siste byggetrinn innenfor feltene BBB1-6 skal hopen o\_VFV og gangbro o\_SGG09 være etablert.

#### § 6.3.14 **Gangbro – o\_SGG09**

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\_SKV1-2, o\_SKF1-5 og o\_SF1-6**

Ferdigstilling av o\_SKV1-2, o\_SKF1-5 og o\_SF1-6 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

Illustrasjonsplan. 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl., Nøstegaten, datert 08.06.2022

Illustrasjonshefte. 64310000 Bergenhus gnr.165, bnr. 574 m.fl. Nøstegaten, datert 08.06.2022

**NRAS-NOTAT. Konsekvensvurderinger, naturmangfold ved utvikling av Nøstet/Nøstegaten i Bergen, datert 18.08.2022**