

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergenhus, gnr. 164 bnr. 810 mfl.

Griegkvartalet

Nasjonal arealplan-ID 4601_71220000

Saksnummer	202121527, 2022/20704
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser	26.03.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
<hr/>	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av et nytt musikkteater på søndre del av Edvard Griegs plass. Planen legger i tillegg til rette for at det kan etableres et utstillings- og støtteareal under nordre del av Edvard Griegs plass. På overflaten skal plassen istandsettes som offentlig plass med beplantning og møblering. Sammen med eksisterende Grieghallen skal dette danne Griegkvartalet, en kulturarenaklynge for alt og alle.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1.1. Bymessig og arkitektonisk kvalitet

- 2.1.1.a. Formingsveileder datert 26.03.2026 skal være retningsgivende ved byggesaksbehandling i planområdet. Prinsipper som er vist i illustrasjonsplan og formingsveilederen skal fremgå av tegningsgrunnlaget og tiltaksbeskrivelsen ved søknad om tiltak.
- 2.1.1.b. Ved detaljutforming av byrom, torg og allmenning skal estetiske kvaliteter og stedstilpasning vektlegges. Bygulv og faste møbleringselementer skal detaljeres gjennom et helhetlig design som ivaretar funksjonalitet og bygger opp under byrommenes identitet. Materialbruk og fargesetting skal være i tråd med prinsipp i formingsveileder og illustrasjonsplan.
- 2.1.1.c. Illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming og disponering av planområdet.
- 2.1.1.d. Eksisterende steindekke på Edvard Grieg plass skal gjenbrukes så langt dette er mulig, enten som utvendig plassdekke eller bearbeidet i andre elementer i utforming av byrommet.

2.2. Fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- 2.2.1. Nye bygg skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er dokumentert bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

2.3. Dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak (§ 12-7 nr. 12)

- 2.3.1. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:250 for det omsøkte tiltaket og tilgrensende byrom. Planen skal minimum vise følgende:

- i. Plassering av nytt musikkteater med publikumsinngang, varelevering og rømningsveier fra utstillings- og støttearealer, samt eksisterende bebyggelse i planområdet.
- ii. Kantsoner mot bebyggelse, gatetun og offentlig vegnett.
- iii. Møblering, belysning, forstøtningsmurer, gjerder, trapper og eventuelt andre konstruksjoner.
- iv. Type dekke og materialvalg.
- v. Løsning for renovasjon.
- vi. Håndtering av overvann og snø.
- vii. Beplantning/vegetasjon
- viii. Sykkelparkering
- ix. Ganglinjer og kjøremønster, samt oppstillingsplass for kjøretøy.

- 2.3.2.** Ved søknad om tiltak skal det minimum utarbeides følgende for nybygg:
- i. Fasadeoppriss og snitt som medtar omkringliggende bebyggelse.
 - ii. Tegninger i målestokk 1:200 med detaljutsnitt i målestokk 1:50 som viser materiale og farge i byggets fasade.
 - iii. Perspektiver og 3D-illustrasjoner fra følgende posisjoner
 - a. Nygårdsgaten mot sør og mot nord
 - b. Strømgaten mot vest og mot øst
 - c. Langs Grieghallen fra nord og mot sør
 - d. Hans Holmboes gate sett mot Grieghallen
 - iv. Detaljert takplan som viser disponering og utforming av takflater på nybygg
- 2.3.3.** Godkjent VA-rammeplan skal ligge til grunn for detaljprosjektering av vann- og avløpsanlegg, samt overvannsløsninger og blågrønne løsninger.
- 2.3.4.** Ved søknad om igangsettelse av tiltak skal notat for anleggsgjennomføring foreligge, som redegjør følgende for bygge- og anleggsfasen:
- i. Sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafiksikring.
 - ii. Rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for hvordan omgivelsene beskyttes mot støy og støv, samt trafikkavvikling og trafiksikkerhet for gående og syklende.
 - iii. Vise plassering av midlertidige anleggs- og riggområder som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket.
- 2.3.5.** Ved søknad om igangsettelse av tiltak skal tiltaksplan for forurenset grunn være godkjent av riktig myndighet. Miljøteknisk rapport og tiltaksplan for forurenset grunn datert 29.09.2022 skal ligge til grunn for håndtering av forurensete masser i planområdet. Etter at tiltaket er gjennomført skal det utarbeides en sluttrapport i tråd med dokumentasjonskravene i miljøteknisk rapport og tiltaksplan for forurenset grunn.
- 2.3.6.** Ved søknad om igangsettelse av tiltak skal tiltak for hindring av påvirkning av grunnvann være dokumentert.
- 2.3.7.** Ved søknad om igangsettingstillatelse for fasadearbeider skal det fremlegges tegninger med detaljutsnitt målestokk 1:10 av fasader og nytt inngangsparti. Det skal fremvises et fullskala utsnitt av fasaden med materialer og detaljer for godkjenning.
- 2.4. Eierform (§ 12-7 nr. 14)**
- 2.4.1.** Alle felt merket med prefiks o_ på plankartet skal være offentlige.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (KU1, KU2, KU3, KU4, KBA1, KBA2)

- 3.1.1.a. Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrensene innenfor formålene KU 1, KU2, KU3, KU4, KBA1 og KBA2. Byggegrense for toppvolum på KU2 vises separat. Regulert byggehøyde fremkommer av plankartet.
- 3.1.1.b. Det tillates å sprengne ned til den dybde som er nødvendig for å få på plass nødvendig konstruksjon under overkant gulv kjeller som oppgitt i bestemmelse 3.1.2.e. og 3.1.3.b.

3.1.1.c. Renovasjonsløsning skal være bossug og containere plassert innomhus. Renovasjonsnotat datert 28.11.2025 skal være retningsgivende for dimensjonering og plassering.

3.1.2. Kulturinstitusjon (KU1, KU2, KU3, KU4)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

- 3.1.2.a. Det tillates at o_GT, o_FO5, AVT1, AVG1 og AVG2 føres under utkragende bygning KU1 (Grieghallen), fram til eksisterende bygningsliv 1. etasje.
- 3.1.2.b. Innenfor felt KU2 og KU4 kan det bygges musikkteater.
- 3.1.2.c. Det tillates etablering av arealformål bevertning og/eller annen publikumsrettet aktivitet på gateplan mot Strømgaten og Nygårdsgaten.
- 3.1.2.d. Tak på KU2 skal utformes som flatt tak med oppbygging av blågrønn funksjon som sikrer vannfordrøyning, vekster for biologisk mangfold og vannspeil. Gesims skal utformes ved at fasadelivet med vertikale utenpålagte profiler føres helt opp til topp gesims. Byggets tekniske systemer skal være en integrert del av den arkitektoniske utformingen. Det kan for både høyeste og laveste takdel tillates mindre gjennomføringer/oppbygg for lufting, adkomsttrekkverk/sikkerhetsrail ol. for teknikk og vedlikehold på inntil 1,2 m over gesims og minimum 2 m tilbaketrukket fra fasadelivet. Oppbygg for luftinntak og avkast tillates etablert inntil 2 m på den laveste takdelen. Disse skal være tilbaketrukket 3 m fra fasadelivet med samlet areal maks 25 m².
- 3.1.2.e. Tillat laveste overkant gulvhøyde kjeller i KU4 er k -14,0 m. Det tillates bygningsmessige og tekniske installasjoner 2,0 m under dette.
- 3.1.2.f. Det tillates å etablere ny trafo innenfor feltene KU2/KU4, som vist i illustrasjonsplan. Trafo skal inngå i byggets helhetlige fasadesystem og skjermes mot innsyn og ha tilstrekkelig lufting. Tilkost for drift og vedlikehold må sikres.
- 3.1.2.g. På vertikalnivå 1 tillates det å etablere koblinger med trapper, heis og åpninger mellom underetasje i KU1 og KU4.
- 3.1.2.h. Musikkteateret skal ha aktive fasader i overenstemmelse med figur 34 og 37 i formingsveilederen. Utforming og innvendig organisering skal utformes for å kunne slippe lys dypt ned i byggets publikumsfoaje i overenstemmelse med figur 38 i formingsveilederen.
- 3.1.2.i. Fasadeutformingens oppdeling i KU2 skal ta tak i linjeføringer i volumene i Grieghallen som gesimser og sokler mm. Rytmen i den vertikale fasadeoppdelingen må tilpasses Grieghallen for å få en tilsvarende visuell virkning. Vertikale profiler i sokkelbygget skal skape fasadedybde. Fasader mot lukkede funksjoner, tekniske rom med rister etc. skal utføres som del av bygget helhetlige fasadesystem. Bygningen i KU2 skal utformes med to hoveddeler, en tydelig hovedsokkel og et tilbaketrukket toppvolum, som vist i figur 25 i formingsveilederen. Bygget skal utformes i et organisk, retningsløst formspråk.
- 3.1.2.j. Glassfelt i KU2 skal være transparente med lite refleksjon tilsvarende som i Grieghallen.
- 3.1.2.k. Materialbruk og farger i fasader i KU2 skal følge prinsipper for utforming og anvisninger i figur 40-44 i formingsveilederen

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

3.1.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1, KBA2)

- 3.1.3.a. Innenfor KBA1 tillates det etablert næring med utstillingsareal samt støtteareal for KU1, KU2, KU3, KU4.
- 3.1.3.b. Tillatt laveste overkant gulvhøyde kjeller i KBA1 er k -11,0 m. Det tillates bygningsmessige og tekniske installasjoner 2,0 m under dette.

3.1.3.c. Innenfor KBA2 skal det etableres minimum 70 sykkelparkeringsplasser. Plassene skal være låsbare. Tilkomst er via bestemmelsesområde #2.

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

3.2.1. Parkeringsplasser (o_PP)

3.2.1.a. o_PP er av- og påstigningsone for besøkende og oppstillingsplass for varelevering til vareheis innenfor bestemmelsesområde #1.

3.2.2. Gatetun (o_GT)

3.2.2.a. Arealene skal inngå i et helhetlig byrom sammen med tilstøtende arealformål. Innenfor formålet tillates det etablert gangsoner, sykkelparkering samt nedgang til sykkelparkering i bestemmelsesområde #2, beplantning, møblering, lyssjaker, inngangsparti i bestemmelsesområde #4 til KU4, varelevering og rømningsvei i bestemmelsesområde #1 og biloppstillingsplasser for varelevering mellom KU1 og KU2.

3.2.2.b. Nina Griegs gate, inkludert arealet mellom Grieghallen og Nygård skole, skal integreres i Edvard Griegs plass gjennom en helhetlig og sammenhengende plassutforming og det skal sikres et sammenhengende dekke for fleksibel bybruk som vist i figur 50 i formingsveileder og i illustrasjonsplanen.

3.2.2.c. Sone for gående langs østsiden av Nygårdsgaten skal ha minimum fri bredde på 3,0 m. Unntak gjelder for markert område i illustrasjonsplan datert 28.11.2025, mellom Nygårdsgaten og nytt musikkteater, som skal ha minimum fri bredde 2,7 m.

3.2.2.d. Det skal være trær og vegetasjonsfelt innenfor o_GT. Plantegroper for trær skal være av god størrelse og gi et minimum tilgjengelig vekstmedium for hvert tre på 5,0 m³. Av de 5,0 m³ skal det være minimum 1 meter dybde på plantegroper. Det må sikres minimum 80 cm. jorddybde for plantefelt med staude / busk / mindre trær. Ved etablering av ny vegetasjon/beplantning skal stedegne arter prioriteres.

3.2.2.e. Høydeforskjell mellom hovedplanet i bygget i KU2 og fortausnivå i Nygårdsgaten og Strømgaten skal tas opp ved terrassering av terrenget og ramper som vist i figur 28 i formingsveileder.

3.2.2.f. Det tillates kjøring innenfor o_GT knyttet til sceneleveranser, renovasjon og utrykningskjøretøy, etter anvist kjøreretning i Strømgaten og Nygårdsgaten i illustrasjonsplan datert 28.11.2025. Det tillates kjøring innenfor o_GT knyttet til varelevering og utrykningskjøretøy til Nygård skole.

3.2.2.g. Det skal etableres minimum 30 sykkelparkeringsplasser innenfor o_GT. Plassene skal være lett tilgjengelig og låsbare.

3.2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1)

3.2.3.a. o_AVT1 skal være kjørbart tilkomst for drift og vedlikehold av eksisterende trafo i KBA2.

3.2.3.b. o_AVT1 er eksisterende rampe for inn- og utkjøring, og skal kun benyttes som tilkomst til trafostasjon i KBA2.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Hensynssone flomfare (H320)

4.1.1. Nye bygg og konstruksjoner innenfor hensynssone flomfare skal sikres mot 200-års flom.

4.2. Bevaring kulturmiljø (H570_1)

- 4.2.1.** Grieghallen reguleres som verneverdig nyere arkitektur. Eksisterende gesimshøyde, takform, fotavtrykk, form, fasadeutforming, materialbruk og farge skal bevares.

5. Bestemmelsesområder (§12-7 nr. 1-14)

5.1. Bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4, #5)

- 5.1.1.** Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres en vareheis samt rømningsvei/trapp. Heisen skal utformes som hev/senk og tak skal ha tilsvarende dekke som bygulvet, og flukte med dette når vareheisen ikke er i bruk. Nygård skoles tilkomst, parkering og drift skal ivaretas.
- Rømningstrapp kan plasseres inntil heisen som en nedgang i bakken. Rømningstrappen skal ha et åpent spilerekkverk.
- 5.1.2.** Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres rømningsvei/trapp. Det skal etableres sykkelrampe i trappen for å sikre trillbar tilkomst til sykkelparkeringsplasser i KBA2.
- 5.1.3.** Bestemmelsesområde #3 gjelder arealformål KU1.
- 5.1.4.** Innenfor bestemmelsesområde # 4 skal det etableres inngangsparti til musikkteateret og utstillings- og støttearealet. Prinsippene vist i figur 31 i formingsveilederen er retningsgivende. Utforming skal være basert på en åpning i o_GT med utvendig adkomst ned til inngangsnivå på VN1. Det skal etableres heis på o_GT til inngangsnivå på VN1. Utformingen skal inkludere tiltak for klimatisk skjerming av publikum og tiltak for å ivareta sikkerhet ved bruk og drift. Volum og form skal hensynta siktlinjer i området og forholdet til Grieghallen. Maks tillatt høyde er k+ 9,0. Det tillates å etablere rekkverk over maks tillatt høyde. Rekkverk må være transparent av glass eller som et åpent spilerekkverk. Inngangen skal utformes som en integrert del av plassen og være godt lesbar i byrommet.
- 5.1.5.** Bestemmelsesområde #5 er midlertidig bygge- og anleggsområde for KU2, KU4, KBA1 og KBA2 og o_GT. Området skal snarest, og senest 1 år etter ferdigstilling av området, opphøre og tilbakeføres til opprinnelig formål.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse (KU2, KU4, KBA1, KBA2)

- 6.1.1.** Det må gjøres en vurdering av hvilke tiltak som kan påvirke grunnvannstanden. Det må iverksettes nødvendige tiltak for å sikre at omkringliggende bebyggelse og infrastruktur ikke blir påvirket av endringer i grunnvannstanden.
- 6.1.2.** Før igangsettingstillatelse knyttet til tiltak på o_GT, skal fortau i o_FO7 og o_FO2 være ferdig etablert.

6.2. Før bebyggelse tas i bruk (KU2, KU4, KBA1, KBA2)

- 6.2.1.** Vann og avløpsnett skal være ferdig opparbeidet og det skal foreligge bekreftelse fra VA-myndigheten på levert sluttdokumentasjon.
- 6.2.2.** Følgende tiltak skal være ferdig opparbeidet:
- i. Av- og påstigningssone, o_PP i samsvar med bestemmelse 3.2.1.
 - ii. Gatetun, o_GT i samsvar med 3.2.2.
 - iii. Sykkelparkering i samsvar med bestemmelse 3.1.3.c. og 3.2.2.g.
 - iv. Renovasjonsløsning.

- v. Inn- og utkjøring i forbindelse med sceneleveranser og renovasjon, i samsvar med bestemmelse 3.2.2.f.
- vi. Tilkomst til Nygård skole.
- vii. Tilkomst for utrykningskjøretøy.
- viii. o_KV1, o_KV2, o_SA1-o_SA4, o_AVG4 og o_AVG5.

Dokumenter som gjøres retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, Henning Larsen, datert 28.11.2025

VA-rammeplan, Rambøll, datert 27.11.2025

Renovasjonsnotat, Henning Larsen, datert 28.11.2025

Anleggsgjennomføring, Erstad & Lekven, datert 31.10.2024

Formingsveileder, datert 26.03.2026

Miljøteknisk rapport og tiltaksplan for forurenset grunn, SWECO, datert 29.09.2022

FORSLAG