

## 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	PLAN – 2019/19936, 2022/20614
Siste revisjonsdato bestemmelser	20.03.2024
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. Nybygg skal harmonere med eksisterende kulturmiljø og det skal legges særlig vekt på den tilgrensende trehusbebyggelsen i området.

## § 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

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

### § 2.1 Tiltak i grunn

§ 2.1.1 Tiltak som kan medføre økt risiko for setninger i grunnen, f.eks. inngrep i bakken og tiltak som kan endre grunnvannsnivået, er ikke tillatt innenfor planområdet. Kommunen kan likevel godkjenne tiltak dersom det fremlegges dokumentasjon for at tiltaket ikke medfører setningsrisiko og det foreligger tillatelse fra kulturmiljømyndighetene, der tiltaket medfører krav om dette.

### § 2.2 Universell utforming

§ 2.2.1 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.

### § 2.3 Estetisk utforming

§ 2.3.1 Alle ubebygde arealer, bygninger og anlegg skal gis en plassering, utforming, detaljering, oppføring og behandling som sikrer at bebyggelsens egenart og kulturmiljøet opprettholdes.

§ 2.3.2 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.

§ 2.3.3 Nye tiltak skal gis en utforming som er tilpasset områdets historiske særpreg og strøkskarakter med hensyn til bygningsform, materialbruk, byggelinjer, takvinkel og fargesetting.

### § 2.4 Overvannshåndtering, vann og avløp

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

§ 2.4.2 Plan for håndtering av overvann skal inneholde plan for infiltrasjon av vann til kulturlagene og ivaretagelse av grunnvannsforhold.

§ 2.4.3 Godkjent VA-rammeplan datert 21.11.2023 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.

## **§ 2.5 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.

§ 2.9.2 De geotekniske grunnundersøkelsene skal overvåkes av arkeolog. Plassering av grunnboringspunktene skal godkjennes av rette kulturmiljømyndighet. Borearbeidet skal utføres med naverbor med minimum diameter 10 cm. Arkeolog dokumenterer massene i henhold til NS-EN 17652 (Standard Norge 2022).

§ 2.9.3 Det skal utarbeides et langsiktig miljøovervåkingsprogram i samarbeid med kulturmiljømyndighetene som igangsettes før anleggsfasen. Miljøovervåkingsprogrammet fra forundersøkelsen må videreføres under og etter anleggsarbeidet for å sikre bevaringsforholdene for de automatisk fredete kulturlagene.

§ 2.9.4 Kulturmiljøforvaltningen skal gis adgang til miljøovervåkingsutstyr og nødvendige installasjoner både før, under og etter anleggsfasen.

## **§ 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 Snitt og oppriss

Ved søknad om tiltalelse til tiltak innenfor felt SF2 skal det vedlegges snitt og oppriss av nybygg og tilstøtende bebyggelse. Oppriss skal være fargesatt og vise planlagt skilting og reklame.

#### § 2.10.1.3 Teknisk vegplan

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

#### § 2.10.1.4 Renovasjon

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

#### § 2.10.1.5 Kulturmiljø

Alle søknadspliktige tiltak i hensynssone H570 skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak. Sammen med søknad om tillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan utformingen av møtene mellom eksisterende og nytt bygg ivaretar kulturminneverdiene i området. For nybygg skal det utarbeides detaljsnitt i minimum 1:50 av prinsipielle detaljer som overgang vegg/tak, overgang gate/bygg, vindu/dør/rekkverksutforming.

### § 2.10.2 Til søknad om igangsettingstillatelse

#### § 2.10.2.1 Kulturlag

§ 2.11.2.1.a Alt rivningsarbeid som kan påvirke kulturlag under overflaten skal overvåkes av arkeolog. Det skal tas kontakt med rette kulturmiljømyndighet i god tid før tiltakene skal gjennomføres.

Alle inngrep som kan ha påvirkning på automatisk fredete kulturlag skal detaljprosjekteres og godkjennes av rette kulturmiljømyndighet før arbeidet kan starte.

Alle inngrep i bakken innenfor planområdet skal overvåkes arkeologisk ned til konflikt med automatisk fredete kulturlag. Ved behov for ytterligere graving skal det foretas undersøkelser i form av arkeologisk utgravning.

Det skal tas kontakt med Riksantikvaren i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes, jf. kulturminneloven § 10.

Riggplan skal forelegges og godkjennes av kulturmiljømyndigheten før igangsettingstillatelse for rive- eller byggetiltak gis

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

§ 2.11.2.2.a 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.

§ 2.11.2.2.b Plassering av grunnundersøkelser skal godkjennes av rette kulturmiljømyndighet i god tid før miljøtekniske undersøkelser skal gjennomføres, slik at omfanget av arkeologisk gransking kan fastsettes.

§ 2.11.2.2.c Dispensasjon frå den automatiske fredinga jf. kulturminnelova § 8, fjerde ledd for tiltak i samsvar med reguleringsplanen og vilkår for dispensasjonen.

### § 2.10.2.3 Plan for bygge- og anleggsfase

§ 2.11.2.3.a 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

§ 2.11.2.3.b 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

§ 2.11.2.3.c 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.

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

#### § 3.1.1.2 Renovasjon

§ 3.1.1.2.a Frem til bossnett er etablert i området, kan 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.

#### § 3.1.1.3 Parkering

§ 3.1.1.3.a Det stilles følgende krav om sykkelparkering:

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

§ 3.1.1.3.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 Grad av utnytting

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

#### § 3.1.3.2 Byggehøyder

§ 3.1.3.2.a Maksimal mønehøyde (MH) og gesimshøyde (GH) er angitt i plankart.

#### § 3.1.3.3 Rivning

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

#### § 3.1.3.4 Plassering

§ 3.1.3.4.a Nybygg skal plasseres innenfor byggegrenser i felt SF2 og kan krage ut i 2. og 3. etasje i bestemmelsesområde #1. Under utkraging over offentlig areal skal det sikres en frihøyde på minimum 2,5 m.

#### § 3.1.3.5 Utforming

§ 3.1.3.5.a Det vises til fellesbestemmelse 2.3 Estetisk utforming.

§ 3.1.3.5.b Nybygg skal fremstå som to bygningsvolum (vertikaldelt), med et mellombygg og hovedbygg.

§ 3.1.3.5.c Takform nybygg

- Nybygget skal ha skrå takflater. Det tillates et flatt parti på toppen av hovedbygg i samsvar med illustrasjonsplan. Møneretning skal gå parallelt med fasadeliv. Møneretning vist i illustrasjonsplan er juridisk bindende.
- Tekniske installasjoner som heishus, ventilasjon m.m. skal inngå i bygningsvolumet og ikke stikke ut over regulert takflate.

§ 3.1.3.5.d Fasade, materiale og fargebruk nybygg

- Fasader på nybygg (hovedbygg og mellombygg) skal være i tre med innslag av pusset tegl, og der det skal være tre skal det være glatt, høvlet og malt kledning.
- 1. etasje skal ha utadrettet virksomhet mot Kong Oscars gate med inngang direkte fra Kong Oscars gate. Hovedbygget kan ha store vinduer både mot gaten og mot bakgård i 1. etasje.
- Det kan tillates at mellombygget får glassfasade mot Kong Oscars gate.
- Det tillates franske balkonger i fasade mot Kong Oscars gate, samt inntrukket balkong i fasade mot sør.
- Tak skal tekkes med skifer eller røde teglpanner. Der dette ikke er mulig på grunn av helning på taket, skal taket båndtekkes. Farge på båndteking skal harmonere med taket for øvrig.

#### § 3.1.3.6 Andre krav om utforming

§ 3.1.3.6.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 ivare tatt i søknad om tiltak

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

§ 3.1.3.6.c Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for nytt tiltak, samt for utforming av uterom.

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

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

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

§ 3.1.3.7.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/ gårds plass 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. Høyde mot fortau i lommens lengderetning skal være felles med fortau. Lommen skal ha en utforming og detaljering som tydelig signaliserer at det er gående som har fortrinnsrett. Løsningen skal være uten fysiske hindre som 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

§ 4.2.1.1 Eksisterende bygningers eksteriør, inklusive portåpninger og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige- og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og bygningselementer, som vinduer, dører, fasademateriale, takteking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering.

### § 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 Det automatisk fredete kulturminnet "Middelalderbyen Bergen" dekker hele planområdet og omfatter alle arkeologiske kulturlag i bakken. Inngrep i bakken er tillatt for tiltak som er

i samsvar med denne reguleringsplanen, på vilkår av arkeologisk gransking. Rette kulturmiljømyndighet fastsetter omfanget av granskingen som skal bekostes av tiltakshaver, jf. kulturminnelovens § 10.

§ 4.3.1.2 Rette kulturmiljømyndighet skal godkjenne fundamenteringsmetode for nybygget. Tiltak etter planen må utføres på en slik måte at de ikke medfører rystelser, setningsskader, endringer i grunnvannstanden, endringer i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade automatisk fredete kulturminner i reguleringsplanområdet eller tilstøtende områder. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot ovennevnte skader. Kulturmiljømyndigheten kan kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk utgravning dersom avbøtende tiltak ikke kan sikres på stedet.

§ 4.3.1.3 Tiltak som ikke er i samsvar med reguleringsplanen er ikke tillatt, uten etter søknad om dispensasjon fra kulturminneloven, jf. § 8, første ledd. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Bergen» eller tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnet, skal sendes rette kulturmiljømyndighet i god tid før tiltaket er planlagt satt i gang, og før eventuell byggesøknad. Søknaden skal redegjøre for tiltaket og konsekvensene av det. I den grad det er relevant skal marktrykk, fare for rystelser eller drenering av grunnvannstanden utredes.

## § 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

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

*Utforming §12-7 nr. 1*

§ 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det utkraging.

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

---

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

§ 6.1.1 Fortau o\_FO1, torg o\_To, 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

---

Juridisk bindende

- Deler av illustrasjonsplan datert 08.03.2024 er juridisk bindende, jf. § 3.1.3.5.c.

Retningsgivende:

- VAO-rammeplan, datert 21.11.2023
- Illustrasjonsplan, datert 08.03.2024