

Kommunedelplan Sentrum

Bystyrevedtak

Planbestemmelser

Retningslinjer

INFO

Bergen bystyre behandlet saken i møtet 10.12.01 sak 381-01 og fattet følgende vedtak:

1. Bergen bystyre vedtar i medhold av Plan- og bygningslovens § 20-5, forslag til Kommunedelplan for Sentrum, P 1578.00.00., datert 02 05 2000 og revidert 11 04 2001.
2. Følgende kommunedelplaner oppheves og erstattes ved dette vedtaket av denne planen:
R1 9190000 Kommunedelplan Verne og byformingsplanen,
vedtatt 09.12.1991 og R1 9430000Kommunedelplan Nygård, vedtatt 03.06.1996.
3. Del av følgende plan skal oppheves:
R1 1810000 Bontelabo - Skutevikstorget, vedtatt 04.12.1970.
4. Kommunedelplan Sentrum rettes/endres i samsvar med punktene 1, 2, 3 og 4 i notat av 28. august 2001 fra byråd for miljø og byutvikling til komite for miljø og byutvikling.
5. Området nedenfor Brattlien tas ut av kommunedelplanen og reguleres særskilt. Ny plangrense framgår av kart over kommunedelplan Fjellsiden sør, delområde A, alt. 2 datert 03 04 2000.
6. Bystyret ser på Kommunedelplanen Sentrum som et godt redskap for å få innpasset ulike hensyn i en videreutvikling av sentrum. Bystyret ber om at det legges størst vekt på:
 - fokus på bolig og miljøfornyelse
 - mer fokusering på barns interesser
7. Næring og bolig.
Retningslinjer område D. Nordnes Vestside (s 52, 2. avsnitt).
Formål i ny bebyggelse kan inneha en vesentlig del næring og bolig, samtidig som den bør støtte opp under området som et område for kultur, media og samtidskunst.
8. Bystyret forutsetter at en legger til grunn en restriktiv praksis på søknader om omgjøring av boligeiendommer og boligenheter i eiendommer med blandet formål til kontor- og næringsformål.

Planbestemmelser er nummerert. Retningslinjer er skrevet i kursiv. Generell informasjon (**INFO**) har liten uthevet skrift.

§ 1 Plankrav og planstatus

Denne planen med bestemmelser utfyller og supplerer eldre reguleringsplaner som beholdes.

1.1 Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:

1702 plan	08.08.1702
1855, del av Kvartalsreguleringen	06.09.1855
1899 Bryggen-Øvregt	04.07.1899
R R3 Lille Lungegårdsvann	28.04.1914
R. H 28 Nøstebukten - Nygårdsbroen havn	06.07.1942
R Brannstrøket 1916	19.01.1917
R. 1.009 00 00 Østre del av Nordneshalvøen	24.09.1946
R. 1.009 10 00 Haugeveien 40. Nordnesparken 4 og Fredriksberg 1x	06.06.1980
R. 1.009 11 00 Nordnes Østre del og reg. for "Ytre Markeveigrenden"	18.12.1981
R. 1.009 12 00 Strandgt 190	16.10.1989
R.1.012 00 00 Dreggen - Bradbenken	07.02.1947
R.1.033 00 00 Nøstet og Vestre del av Nordneshalvøen	18.08.1948
R.1.042 00 00 Tollbodalm - Nøstet. Reg. av Tunell	29.04.1949
R.1.064 00 00 Nøstetorget - Komediebakken.Sentralbadet	27.06.1952
R.1.078 00 00 Jekteviken - Dokken .Lekeplass Dokken og omegn	13.03.1954
R.1.091 00 00 Håkonsgaten - Sydneshalvøen. Folkets hus	11.06.1957
R.1.091 01 00 Håkonsgaten - Sverresgt - Rosenbergs -Teatergt	25.06.1990
R.1.149 00 00 Lars Hillesg t- Strømggt - Nyårdsgt - J.Lundsgt - Konserthus	29.11.1966
R.1.164 00 00 Nygårdshøyden. Oppfartsvei, utv. Nygårdsgt.	09.10.1968
R.1.164 00 00 Nygårdsgaten - Allegaten	05.04.1968
R.1.167 00 00 Mollesmuget	28.02.1969
R.1.169 01 00 Nordneshalvøen, Bergenhus del av gnr.165 bnr 363 m. fl.	08.05.2000
R.1.169 01 00 Endr. reg. mel. Nordnesveien-N.bakken-N.gaten-Fritznersm.	12.06.1969
R.1.184 00 00 Konsul Børsgt 35	05.02.1971
R.1.187 00 00 Torget - Vågsalm -Torgalm. Ole Bulls plass	02.03.1971
R.1.187 01 00 Torgalm - Ole Bulls plass m/tilstøtene gater	07.12.1992
R.1.191 00 00 Kong Oscarsgate 56 lekeplass	06.09.1971
R. 377 00 00 Nøstet, Offentlig formål, pleiehjem	28.01.1972
R. 377 00 01 Nøstet, Offentlig formål, boliger,forretning	15.02.1994
R. 388 00 00 Endr. reg. plan for del av Østre Strandgt 196	30.05.1974
R. 400 00 00 Nykirkealm. - Tollbodalm.	24.06.1976
R. 406 00 00 Holbergsalm - Nykirkealm - "Ytre Markeveigrend"	09.12.1976
R. 462 00 01 Marken	09.02.1979
R. 462 01 00 Marken - Sparebanken vest	10.10.1983
R. 480 00 00 Nygårdstangen, Traffikkareal	21.06.1979
R. 480 01 00 Vestre Innfartsåre til Bergen, kryss Nygårdstangen	19.06.1991
R. 480 02 00 Nygårdstangen, mangler i st.arkiv	15.06.1995
R. 480 04 00 Lungegården .Nygårdstangen, veg ,traf,areal	02.01.1995
R. 490 00 00 Nygårdshøyden ,bussTunell	13.03.1978
R. 490 01 00 Nygårdshøyden, bussTunell, Tilfluktsrom	21.09.1981
R 491 00 00 Klosteret - Strandgt.	24.03.1982
R 491 02 00 eg.734 Klosteret - Strandgt.	28.06.1993
R. 502 00 00 Lars Hillesgt 28-30-32	30.07.1979
R. 514 00 00 Nordnesboder mv.	16.01.1980
R. 524 00 00 Sliberget	25.03.1985
R. 524 01 00 Sliberget	13.03.1989
R. 525 00 00 Krinkelkroken	19.10.1981
R. 567 00 00 Sverresgt m. Engen kino og Konserpaleet	28.09.1987
R. 587 00 00 Strømkai, Vestre nr 1 m. fl.	10.05.1982
R. 595 00 00 Fosswinkelsgt.- Fredrik Meltzersgt	10.05.1982
R. 596 00 00 Sigurdsgt	10.05.1982

R. 605 00 00	Finnegården - Hanseatisk Museum og bryggen	14.12.1983
R. 649 00 00	Rådhuskvartalet	03.03.1986
R. 653 00 00	Bryggen - Dreggsalm	04.03.1985
R. 690 00 00	Vågsbunnen	11.11.1994
R. 690 01 00	Vågsbunnen, friområde	23.11.1998
R. 734 00 00	Nøstet - Klosteret - Verftet	28.06.1993
R. 749 00 00	Vestre Innfartsåre - Nygårdstangen, indre del	25.04.1988
R. 749 01 00	Vestre Innfartsåre - Nygårdstangen, indre del	06.12.1993
R. 790 00 00	Marineholmen - Høgteknologisenteret	26.01.1987
R. 818 00 00	Kvartal M	18.09.1989
R. 820 00 00	Nedre Nygård ,nord	27.06.1994
R. 820 01 00	Nedre Nygård, sør	22.09.1997
R. 820 50 00	Nedre Nygård Kvartal 7 B	02.06.1997
R. 820 51 00	Nedre Nygård Kvartal 6	11.11.1996
R. 820 52 00	Nedre Nygård Kvartal I a	09.12.1996
R. 821 00 00	Kvartal G	18.09.1989
R. 824 00 00	Kvartalet Skottegt - V. Muralm - St Hansst.- Klaus Frim.gt.	18.09.1989
R. 825 00 00	Klosterkvartalet, Klostergt - V.Muralm.	18.09.1989
R. 860 00 00	Kvartal Q	24.04.1989
R. 873 00 00	Nonneseter - bibliotekkvartalet	11.12.1989
R. 873 50 00	Nonneseter	19.09.1995
R. 873 51 00	Nonneseter	11.11.1996
R. 890 00 00	Dragefjellet	14.09.1992
R. 902 00 00	Georgernes verft 4a	15.01.1996
R. 902 50 00	Georgernes verft 4a, Bebyggelsesplan	20.04.1998
R. 989 00 00	Nygårdstangen - Fløen Overregulert	28.06.1993
R. 989 01 00	Nygårdstangen - Fløen, gang og sykkelsti	24.06.1997
R. 991 00 00	Nordnes Parker.anl. og veitun.u.Klosteret,(Klostergarasjen)	27.03.1995
R. 991 00 01	Nordnes Parker.anl. og veitun.u.Klosteret,(Klostergarasjen)	24.06.1998
R. 893 00 00	Kvartal N	24.04.1989
R. 894 00 00	Kvartal O	18.09.1989
R. 1529 00 00	Dokken - Nøstebukten	28.09.1998
R. 1543 00 00	Skoltegrunnskaien	22.09.1997
R. 1548 00 00	Jonsvollsgt	20.09.1999
R. 1554 00 00	Nygårdstangen	21.06.1999
Byfornyelsesvedtak Møhlenpris		
	Kvartal E og F	20.06.1988
	Kvartal L	30.11.1987
	Kvartal Y	29.06.1987
Kommunedelplaner		
R.1506 00 00	KDP Store Lungegårdsvannet	26.09.1994

Retningslinjer for utarbeiding av plansaker:

PROGRAM FOR PLANARBEIDET:

Ved melding om oppstart av privat eller offentlig bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplan, bør det som en del av saken utarbeides et program som redegjør for planarbeidets rammer og intensjoner.

SYNLIGGJØRING OG AVBØTING AV KONSEKVENSER:

Alle plansaker bør synliggjøre eventuelle målkonflikter og konsekvenser for transportarbeid, miljøforhold som støy, luftkvalitet og energibruk, barns interesser, kulturminner, grønnstruktur, bygningsstruktur og estetikk, mm, og vise hvordan dette er ivaretatt i henhold til grunnleggende intensjoner i overordnede planer, jfr pbl § 23.3.

BYUTVIKLINGSPROSJEKT:

I byutviklingsområdene og i andre store byutviklingsprosjekt bør kommunen og private aktører på et tidlig stadium i prosessen utarbeide et planleggingsprogram hvor en klarlegger rollefordeling mellom aktøren samt andre vesentlige premisser som kan danne grunnlag for plan- og eiendomsavklaring.

PLANFRAMSTILLING:

Planen framstilles i målestokk 1:1000 /500, som viser eiendomsgrenser, inndeling i formål, grad av utnyttelse, gesims- og mønehøyder, avkjørsler og siktforhold, veier med angitt kurvatur og stigning, bil- og sykkelparkering og avfallshåndtering.

Kommunen krever digitale kart som kodes i henhold til SOSI-standard for plandata.

1.2 Følgende reguleringsplan skal opphevet:

R.1. 181 00 00 Bontelabo - Skutevikstorget 04.12.1970

1.3 Følgende kommunedelplaner oppheves og erstattes av denne planen:

R. 919 00 00 Verne og byformingsplanen 09.12.1991

R. 943 00 00 Kommunedelplan Nygard 03.06.1996

1.4 Ny kommunedelplan

I områder som på plankart 1 er vist som områder hvor det bør utarbeides ny kommunedelplan, skal det ved søknad om arbeid og tiltak etter pbl § 93 a, d, h, i og j stilles krav til utarbeiding av reguleringsplan, dersom ikke kommunen utarbeider ny kommunedelplan.

1.5 Nye reguleringsplaner

I områder hvor det på plankart 1 er stilt krav om utarbeidelse av ny ny regulerings- eller bebyggelsesplan, kan arbeid og tiltak etter pbl § 93 a, d, h, i og j ikke finne sted før det foreligger godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan.

§ 2 Byggesaker og saksbehandling

2.1 Tiltak som skal behandles som byggesak

Arbeid og tiltak etter pbl §§ 84, 86a og 93, som er i tråd med kommunedelplanen og eventuell reguleringsplan med bestemmelser og retningslinjer, kan behandles direkte som byggesak.

INFO:

Fredet bygrunn, bygg og anlegg etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978, er vist på plankart 2 og 3. Alle tiltak som berører automatisk fredete kulturminner, vedtaksfredete bygninger, anlegg eller kulturmiljø, krever dispensasjon i henhold til kulturminnelovens bestemmelser

§§ 3, 8, 15, 22 mfl. Søknad om dispensasjon må sendes kulturminnemyndigheten, som er Riksantikvaren (for fredet bygrunn) eller Fylkeskonservatoren (for fredete bygninger og anlegg).

Tiltak i områder som er regulert til spesialområde bevaring vil bli forelagt antikvarisk faginstans som en del av saksbehandlingen av tiltaket.

Retningslinjer for tiltak som bør behandles som byggesak

I tråd med mål om generell kvalitetsheving i byrommene, bør også mindre tiltak i byens felles uteareal vurderes i forhold til visuell helhetsvirkning og fremtidig arealbruk.

2.2 Riving

Tillatelse til igangsettelse av riving skal ikke gis før rammetillatelse for nytt tiltak foreligger.

Parkering på rivings- eller branntomter tillates ikke.

Retningslinjer for riving

Søknad om riving av bygninger som på plankart 2 er vist som bygninger med høy antikvarisk verdi, verneverdige fasader eller verneverdig nyere arkitektur, kan utløse krav om omregulering. Kommunen kan nedlegge bygge- og deleforbud i påvente av ny plan.

INFO: For byggearbeid som krever riggareal og avstengning av offentlig areal, fortau eller vei, kan kommunens leieavtale inneholde krav om opparbeiding med ønskelig standardheving i forhold til tidligere utførelse.

2.3 Rekkefølgetillatelse - ferdigstillelse av uteareal

Midlertidig brukstillatelse til boligbygg skal ikke gis før krav til uteoppholdsarealer (lek og opphold) er oppfylt.

I byggesaker som omhandler bygg eller utbedring av eiendommer som grenser til offentlig areal, skal naturlig tilgrensende uteareal som kjørebane, fortau, sykkelsti og offentlig plass opparbeides i minimum 4 meters bredde langs eiendommen. (pbl §§ 46 og 67) Midlertidig brukstillatelse skal ikke gis før arealet er ferdig opparbeidet, godkjent og åpnet for allmennheten.

2.4 Vegetasjonsskader i byggeperioden

Byggevirksomhet skal ikke skade eksisterende vegetasjon. Store trær og annen vegetasjon som må fjernes eller blir skadet av anleggs- og byggevirksomhet skal erstattes med nye.

Retningslinjer for innsendt dokumentasjon i byggesaker

Retningslinjene utdyper forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 14 punkt 4. Av hensyn til tett naboskap, stor offentlig oppmerksomhet og krav om høy kvalitet i sentrumsområdet, er det viktig at byggesakene er godt dokumentert og illustrert.

Illustrasjonsplan

Kommunen kan kreve utarbeidet illustrasjonsplan for omsøkte tiltak i egnet målestokk. Planen skal i nødvendig grad vise terrengbehandling med koter, murer, trapper, gjerder, adkomst, uteoppholdsareal, bil- og sykkelparkering, plass for avfallsinnsamling, støytiltak, tiltak for bedre luftkvalitet, beplantning, utemøblering, belysning, og bebyggelsens takformer. Hvis nødvendig skal tilstøtende gater og aktuelle naboeiendommer tas med i illustrasjonsplanen. Byggesaker som berører det offentlige byrom skal ha plan for anleggsfasen og for ferdigstilling av tilgrensende gateareal.

Oppriss

Ved forslag til endring av eksisterende fasade og forslag til nybygg, kan kommunen kreve illustrasjon av sammenhengende oppriss av den aktuelle bygning og tilstøtende bebyggelse. For hjørnebygninger skal det vises oppriss av begge kvartalsider og nærmeste nabokvartal.

Perspektiv

Kommunen kan kreve at søknaden inneholder perspektiv eller fotomontasje som illustrerer forslaget sett fra viktige standpunkt i gatene og bylandskapet før og etter endring.

Modell

For å illustrere byggesøknaden, kan kommunen kreve at det utarbeides modell.

Flere alternativer

I særskilte tilfeller kan kommunen anmode om at det utarbeides parallelle oppdrag, eventuelt avholdes arkitektkonkurranse.

Målkonflikter , konsekvenser og avbøtende tiltak

Målkonflikter for kulturminner, grøntdrag, transportarbeid, friområder, støy, luft, solforhold, energiforbruk og barns interesser skal i nødvendig grad synliggjøres, og avbøtende tiltak gjennomføres der det etter kommunens skjønn er nødvendig.

Verneverdi

Ved søknad om istandsetting eller endring av verneverdig bygning, anlegg eller miljø kan kommunen stille krav om antikvarisk dokumentasjon, med oppmåling, fotoregistrering og datering, og eventuelt undersøkelse av bygningsdeler, materialer, overflater m.m.

§ 3 Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder innenfor hele planområdet og supplerer bestemmelsene i reguleringsplanene som fortsatt gjelder.

3.1 Allmenn tilgjengelighet

Byrommene skal ha gjennomgående romslighet og gode kvaliteter for gående og for opphold, med gode gangforbindelser til sjøen, byfjellene og øvrige grøntområder. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak i offentlige uteareal skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99 MD.

3.2 Avfall

Avfall skal oppbevares forskriftsmessig på egen grunn, fortrinnsvis innendørs, med mindre det er etablert egne innsamlingsplasser.

3.3 Tekniske installasjoner og bruk som medfører luftforurensning og støy

Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Installasjonen skal støydempes mot offentlige arealer og naboer.

3.4 Uteoppholdsareal til boliger

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for opphold og lek. Arealene skal ha trafiksikker adkomst og best mulig solforhold.

For nye boligområder skal uteoppholdsarealene ligge maks. 50 meter fra boligenhetene. Ved strøksopparbeiding og nye reguleringsplaner skal det sikres at felles uteareal er minimum 15 kvm per boligenhet i boligområdene og 11 kvm per boligenhet i områdene med blandet sentrumsformål. 7 kvm av disse kan dekkes i større park eller plass.

Ved nybygg eller ved bruksendring til bolig skal det opparbeides felles uteoppholdsareal nær inngang (bakgård, gatetun, gågate eller park), minst 8 kvm per boligenhet i boligområdene og minst 4 kvm per boligenhet i område regulert til blandet sentrumsformål.

3.5 Går ut

3.6 Bygging i støy- og forurensningsutsatte områder

I støyutsatte områder skal støynivå dokumenteres og støydempende tiltak utformes med utgangspunkt i NS 8175. Det tillates i utgangspunktet ikke oppført nye boliger i områder der støynivå på fasade overskrider 70 dBA.

Nye boliger eller bruksendring til bolig skal ha bygningskonstruksjon som sikrer maksimalt innvendig støynivå på 30 dBA.

Boligbygg der en fasade får støynivå over 65 dBA, må ha gjennomgående leiligheter med balansert ventilasjon.

Alle nye boliger skal ha trafiksikker adkomst til felles uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA. Uteområder på skoler og barnehager skal ikke ha høyere støybelastning enn 50 dBA.

Retningslinjer for bygging i forurensningsutsatte områder

Områder med høyere luftforurensningsnivå enn 200 mikrogr./m³ timesmiddel NO₂, og 150 mikrogr./m³ døgnmiddel PM₁₀, kan i utgangspunktet ikke bebygges med nye boliger.

Ved opparbeiding av uteareal ved skoler og barnehager skal forurensningssituasjonen i jordsmonnet kartlegges.

I byggesøknader på areal der det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, skal grunnteknisk undersøkelse fremlegges før igangsettelsestillatelse gis.

3.7 Offentlige innretninger

Der det er ønskelig av bruksmessige og estetiske grunner skal fasader mot offentlig byrom kunne nyttes til montering av offentlige innretninger for belysning, skilt, telefon, post, overdekning, holdeplassutstyr, sporvei, vann, avløp, elektrisitet, gass, fjernvarme etc.

Retningslinjer for energiforsyning

For større nybygg og hovedombygninger jfr. pbl §93, §87-2a og d innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, som vist på plankart 4, skal det ikke tillates nye oljefyrte anlegg, men kun installasjon av vannbåren varme. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at byggene tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. kommunale vedtekter til pbl. § 66a.

Ved større nybygg og hovedombygninger i sentrum for øvrig kan det faste utvalget for plansaker kreve at det skal foretas utredning om alternative energikilder med kartlegging av samfunnsøkonomisk lønnsomhet.

Kommunale eiendommer over 1500 kvm utenfor konsesjonsområdet, skal ved nybygg og hovedombygninger ha vannbåren varme. Ved salg av kommunale bygg skal det følge klausul om slik oppvarmingsmåte.

INFO: Plankart 2 viser bebyggelse som er vernet gjennom regulering til spesialområde bevaring. Bygninger med høy antikvarisk verdi og bebyggelse i verneverdig kulturmiljø, har i denne kommunedelplanen får nye bestemmelser med hensyn til form, som gjelder foran eventuelle reguleringsbestemmelser. Også deler av kvartalsbebyggelsen har i denne planen fått nye bestemmelser som supplerer eventuel gjeldende regulering. Kartet er bl.a. basert på materiale som ikke er ajourført etter 1994. Det kan derfor forekomme at bygninger med antikvarisk verdi ikke er avmerket. Oppdatering vil skje gjennom Byantikvarens arbeid med det utvidede kulturminnegrunnlaget.

§ 4 Byform - bebyggelsen

4.1 Bygning med høy antikvarisk verdi, verneverdige fasader og verneverdig nyere arkitektur

For bebyggelse som på plankart 2 er angitt som bygning med høy antikvarisk verdi, verneverdige fasader eller verneverdig nyere arkitektur, skal bygningenes egenart søkes bevart ved at gesimshøyde, takform, og viktige bygningsmessige detaljer opprettholdes eller tilbakeføres.

4.2 Bygning i verneverdig kulturminnemiljø

For bebyggelsen innenfor områder angitt som verneverdig kulturminnemiljø på plankart 2, skal etablert gesimshøyde og takform opprettholdes, og endringer i form, volum, utseende, materialbruk, dimensjon og farge være tilpasset det historiske miljø. Ved nybygg, tilbygg og ombygninger bør moderne arkitektur av høy kvalitet utformes i samsvar med eksisterende omgivelser.

Retningslinjer for nye bygg

Nye bygg, tilbygg og påbygg i planområdet for øvrig, bør gjenspeile sin tid, og gjennom nyskaping og tilpassing være en berikelse for det lokale bygningsmiljø.

4.3 Kvartalsbebyggelse

For delområder i kvartalsbebyggelsen, som vist på plankart 2, gjelder dessuten følgende supplerende bestemmelser:

1916 området

Gesimshøyde skal ikke overskride 20 meter og takvinkel bør være mellom 34 og 45 grader. Maksimalt 70 prosent av tomtearealet kan bebygges.

Engen -Vaskerelven

Inntil ny reguleringsplan er stadfestet settes maks takhøyde lik 5,5 meter, og takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader. Langs Neumanns gate og ved krysset Vaskerelven - Vestre Torggate settes maks gesimshøyde lik 11 meter. For øvrig bebyggelse som ikke er avmerket som verneverdig, settes maks gesimshøyde lik 14 meter. Maksimalt 70 prosent av tomtearealet kan bebygges.

Engen, Nygårdshøyden og Møhlenpris

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde settes lik 15,5 meter og maksimale mønehøyde lik 21 meter. Tak bør være saltak og takvinkel skal variere mellom 35 og 45 grader. Maksimalt 70 prosent av tomtearealet kan bebygges.

For hele planområdet gjelder:

4.4 Takterrasser og takarker, altaner og balkonger

Mot offentlig gate/byrom:

Eksisterende taklandskap skal bevares. Nye takterrasser tillates ikke. Mindre arker tilpasset bebyggelsens hovedform og egenart kan tillates.

I den tradisjonelle trehusbebyggelsen tillates ikke fremspringende balkonger. På eksisterende murgårder og blokker og på ny boligbebyggelse kan altaner/balkonger med maks fremspring på 0,8 m tillates, dersom de kan tilpasses byggets arkitektoniske uttrykk og ikke er til ulempe for allmenn ferdsel.

Mot gårdsrom/bakgård:

Takterrasser kan tillates under forutsetning av at de underordner seg bygningens hovedform. Altaner/balkonger kan tillates under forutsetning av at de ikke er til sjenanse for naboer/gjenboere, og ikke er eksponert mot tilstøtende gater.

INFO: Gjeldende vedtekter for skilt og reklame skal følges.

4.5 Fasader mot byrom (byromsveggene)

Det må stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse mot offentlige byrom, og gateetasjen må være preget av åpenhet mot allmennheten. Lukkede sokkeletasjer eller tildekking av store vindusflater tillates ikke.

Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene må være underordnet og tilpasset bygningens og nabobebyggelsens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger, og ellers være i samsvar med reklamevedtektene.

Fasadene mot offentlig byrom må tilpasses terrengfallet og de naturlige ganglinjene langs gaterommet.

Innskjæringer i terreng og inntrukne fortau tillates ikke.

Det er ikke tillatt med utkragning av bygning ut over fortau. Som hovedregel skal fasadelivet fremstå som sammenhengende fra gateplan og opp, og bidra til kvartaler med sammenhengende veggiv for byrommene.

Nedkjørsler og ramper til garasjer og ramper i tilknytning til inngangspartier skal integreres innenfor bebyggelsens hovedvolum.

Garasjeporter og innkjøring til parkeringsarealer over fotgjengerarealer og fortau skal begrenses.

Skråtak skal normalt være panne- eller skifertekket og uten avtrappinger.

4.6 Overordnede bestemmelser for uregulerte områder og nye planer

I områder uten reguleringsbestemmelser og bevaringskategori, og ved utarbeiding av nye reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder følgende bestemmelser:

Der maksimumshøyde ikke er angitt i delområde eller gjeldende reguleringsplan, skal den totale byggehøyde ikke overstige 27 meter over gatenivå.

Ny bebyggelse bør beskrive og forsterke sentrums landskapskarakter av daldrag og høyderygger, samt sjøtilknytning.

Nye bygg med viktig allmenn funksjon, bør få plassering og størrelse som markerer og harmoniserer med viktige landskapstrekk.

Bebyggelsesmønsterets karakteristiske sammenhengende teppe med nært forhold til naturlandskapet, skal videreføres i alle nye prosjekt. Målestokken i de enkelte strøk må respekteres dersom ikke overordnede landskapstrekk tilsier annet.

Forholdet mellom gatebredde og fasadehøyde mot gaten skal som hovedregel ikke overstige forholdet 1 : 1,1

Eksisterende kvartalsstruktur, dvs. byggelinjer mot gategrunn, vegger og annet areal åpent for allmenn ferdsel skal opprettholdes. Gateoverbygninger er ikke tillatt.

For ny bebyggelse skal den samlede kvartalslengde ikke overskride 70 m.

INFO: For bedre å samordne sektorenes tiltak i byrommene og som virkemiddel for estetisk og funksjonell kvalitetsheving og bedre skjøtsel av dette felleseiet, skal alle nye tiltak i byrommene dokumenteres og forhåndsdrøftes gjennom byggesaksbehandling. Se også § 2.1.

§ 5 Byform - byrommene

5.1 Bygulvet

Et sammenhengende bygulv med områdevis variasjoner skal være utgangspunktet for utforming av byrommene i sentrum.

Bygulvet skal uttrykke god forbindelse mellom byens offentlige rom på alle nivåer; plass, torg, allmenning, gate, strede, smau og smit; også kalt byromsnett.

Formgivning og materialkvalitet bør ha et langsiktig perspektiv, med fleksibel solid utforming av dekket i varige materialer, der dagens funksjonsdeling og trafikkmønster ivaretas uten å låse for fremtidige endringer. Det må legges vekt på å skape brukbare detaljer for uteopphold generelt.

Bygulvet skal ha god terrengtilpasning og skal fremstå som en åpen felles flate. Overbygning og gjenbygninger av gater tillates ikke. Gangbroer og underganger tillates ikke.

Byrommenes åpne karakter og de viktige sammenhengene og utsiktlinjene til landskapet og landemerkene må bevares og forsterkes.

5.2 Byrommenes historiske forankring

Byrommenes historiefortellende egenskaper som byplanelement og som forbindelse mellom viktige byfunksjoner skal legges til grunn ved opparbeidingen. Viktige historiske detaljer må bevares, rekonstrueres eller nytolkes.

Byrommenes historiske forankring er angitt på plankart 3 og har følgende krav til utforming av belegget:

1 Middeltalderen

Middeltalderens veifar og gatenett har en veistruktur som følger terreng, elvefar, strandlinje og historisk betingete eiendomsgrenser. Middeltalderens veifar og gatenett skal bevares som gateløp, både med hensyn til bredde og retning, og skal gis god lesbarhet i byromsnettet ved kontinuerlig og enhetlig dekke.

2 Førindustriell tid

Terrenginnrep i førindustrielle byrom tillates ikke. Førindustrielle byrom skal ha brostein som hovedmateriale, ved behov kombinert med natursteinsheller. Bygulvet kan deles opp med fortau eller rennestein etter dagens bruk. Fremkommelighet for fotgjengere, syklistene og funksjonshemmede skal prioriteres dersom bevaring/tilbakeføring medfører dårlig fremkommelighet for disse trafikanter. Historiefortellende elementer kan synliggjøres ved bruk av tidstypiske materialbruk og formgivning.

3 Industriell tid

Byrom anlagt i industriell tid skal ha brostein som hovedmateriale. Bygulvet skal deles i tre langsgående felt med eventuelt høydesprang mellom.

5.3 Byrommenes detaljering

Utforming av utstyr og bygulvsdetaljer skal fremheve byrommenes lokale egenart, historiske bakgrunn og særegne kvaliteter.

Variasjon mellom byrommene skal tilstrebes, gjennom lokal helhetlig utforming der beplantning, benker, boskorger, busskur, blomsterurner, skilt, belysning og tekniske installasjoner er integrert. Det er en utfordring å kombinere historiske

5.4 Belysning

Belysning i byrommene skal understreke områdets særpreg og historiske karakter. Det skal legges vekt på god lyskvalitet, variert og tilstrekkelig, men med begrenset belysningsnivå. Plassering av belysningen skal knyttes til brukerbehov og understrekning av byrommenes egenskaper. Flombelysning, spillys og overhengende belysning i barduner mellom husene skal unngås.

5.5 Utstyr til gatesalg og uteservering

Utstyr til gatesalg og uteservering, møbler, inngjerding, parasoller og skilt skal ha god estetisk utførelse.

5.6 Spesielt verdifulle parker, hager og kirkegårder

Spesielt verdifulle parker, hager og kirkegårder er vist på plankart 3. Det skal tas spesielt hensyn til parkenes egenart og landskapssammenheng ved utforming av detaljløsninger for dekker, beplantning, utstyr og installasjoner. Det skal legges særlig vekt på å opp-rettholde områdenes åpne karakter og utsiktslinjer som gir opplevelse og forståelse av byen og landskapet.

5.7 Strandlinjen

Alle saker vedrørende utfylling eller endringer i strandlinjen skal holde høy kvalitet i utforming og historisk tilpassing av sjøfronten.

5.8 Bekkefar og elveløp

Bekkefar og elveløp beskriver landskapet og gir grunnlag for lokal identitet og opplevelse. Disse skal vernes og om mulig tilbakeføres til aktiv kvalitet i nærmiljøene i sammenheng med lokal overvannshåndtering.

INFO: En aktiv by er kjennetegnet av mange og overlappende funksjoner i byrommene og i mellom husene. Biltrafikk og gateparkering har i stor grad de senere år fortrenget handelen og de sosiale og kulturelle aktivitetene.

Trafikksanering og gateopprustning gir nå rom for å gjenskape dette bylivet. Tradisjonell trafikkforvaltning av byrommene bør derfor legges til rette for opphold hvor fotgjengeren skal være hovedpersonen. Med unntak av areal som har overordnet trafikkfunksjon er byrommene kategorisert som «gangareal med byromsbruk». Med byromsbruk menes alle nødvendige lokale tilkomstfunksjoner for kjørende, varelevering og utrykning, samt aktuelle oppholdfunksjoner, kulturformål og handel.

§ 6 Gangareal med byromsbruk

Ved endring og opparbeidelse av gangareal med byromsbruk, skal utformingen bedre byrommenes funksjon som sosial og kulturell arena, handelsareal og oppholdsrom .

Arealet i byrommene skal i størst mulig grad utformes for integrert gatebruk med alle trafikantgrupper, og det er et mål å etablere et lavt fartsnivå og et hensynsfullt adferdsmønster i sentrum.

Akseptabel fremkommelighet for utrykningskjøretøy, kollektivtrafikk, varelevering, taxikjøring, nødvendig adkomsttrafikk, syklist og fotgjenger må sikres.

Arealer forbeholdt kjørende trafikk og parkering skal reduseres.

En større andel av de sentrale byrommene skal utformes for aktiviteter for barn og unge.

Viktige handelsstrøk og rekreasjonsforbindelser mellom parker og grøntdrag skal ha tydelig sammenheng, romslighet for gående og kvalitet i materialbruk.

Hele strandlinjen i sentrum skal ha god offentlig tilgjengelighet, god utforming og oppholdskvalitet, der dette er mulig.

6.2 Fotgjengerstandard

Det skal være tilstrekkelig fri bredde for fotgjengere på torg, i gågater og på fortau, minimum 3 m der dette fysisk og funksjonelt kan gjennomføres. Ganglinjer skal fortrinnsvis videreføres uten sideforskyvning der gangfelt krysser kjøreareal. Todelt kryssing via refuge skal unngås. Trafikklys bør unngås. Gangfelt bør være opphøyet. Alle fortau bør utføres i kjørestærkt dekke.

Innkjørsler over fortau skal være i plan med fortauet og ha samme materiale. Renner for takvann, lyskasser og andre inngrep i fortausdekket skal ikke redusere fremkommerligheten for gående. Pullerter, skilt, parkometer og installasjoner som ikke retter seg mot fotgjengerne bør ikke plasseres på fortau, og uansett ikke i ganglinjene. Sykkelstativ må vurderes arealmessig og estetisk i forhold til fotgjengerarealene.

6.3 Gatesalg og uteservering

Butikker og serveringssteder gis mulighet for gatesalg og uteservering i inn til 1 meters bredde langs fasade dersom krav om fri fotgjengerarealbredde på min. 3 meter, og eventuelt areal for holdeplass, varelevering og andre prioriterte aktiviteter er ivaretatt.

Frittstående gatesalg og større serveringsareal kan tillates der alle overordnede krav til fotgjengerbredde, salgsareal langs fasade, sykkelareal, kollektivtraseer og holdeplasser, varelevering, bilfremkommerlighet, utrykning og nødvendig parkering, lokalt oppholdsareal og viktige visuelle og kulturhistoriske sammenhenger er ivaretatt.

All møblering skal plasseres direkte på bygulvet. Oppbygde plattinger, faste overbygninger eller rammeverk, balkonger eller lignende tillates ikke. Midlertidige podier, kan i spesielle tilfeller tillates utplassert i maksimalt 1 uke.

Alle elementer knyttet til gatesalg og uteservering, også gjerder, skal ryddes bort etter stengetid, lagring i gaten er ikke tillatt. Støyende innretninger som musikkanlegg ol. tillates ikke.

6.4 Innretninger for innsamling av avfall

Plassering og utforming av anlegg for innsamling av avfall (miljøstasjoner) skal byggeanmeldes. Anleggene skal ha god estetisk utforming, og gis en underordnet plassering. Ved anvisning av sted for kortvarige oppstillingplasser for bosspann skal god gangfremkommelighet sikres.

§ 8 Havneområde og trafikkformål i sjø

Allmennheten skal ha fri tilgang til havneområdene langs kaiene. Ved all utbygging i havnearealene skal det legges til rette for allmennhetens tilgang til sjøen. Midlertidig avstengning skal være kortvarig, og anvisning av alternative omveger.

Permanente konstruksjoner eller flytende anlegg er ikke tillatt innenfor areal merket trafikkformål i sjø, uten at dette er fastlagt gjennom reguleringsplan. Sjøarealet er prioritert til nødvendig manøvrering for båttrafikken.

§ 9 Friområder og forhager

Offentlige parkområder som Nordnesparken, Nygårdsparken og Lungegårdsparken, samt grøntområder tilknyttet Bergenhus, Sverresborg og Universitetet på Nygårdshøyden skal bevares og videreutvikles som sammenhengende attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet for alle, jf. § 3.1.

Viktige gangveier gjennom parkområder skal ha god belysning. Aktivitetsområder for barn og unge skal prioriteres. Forhager skal bevares. Parkering i forhager tillates ikke.

§ 10 Boligområder

I boligområder skal familieboliger prioriteres. Ved ombygging av eksisterende store leiligheter, tillates maksimalt 20% av bruksarealet nytt til 2-roms leiligheter eller hybler. Bruksendring fra boliger til kontor tillates ikke. Utvidelser eller hovedombygninger jf. pbl §87 for eksisterende virksomheter som er i strid med boligformålet tillates ikke. Institusjoner med beboere eller institusjoner som betjener boligområdet er tillatt. Tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene kan innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Uteservering kan tillates for et mindre antall gjester, og med maksimal åpningstid til kl.22.00, dersom alle overordnede krav til fremkommerlighet, opphold og kulturhistoriske forhold er ivaretatt.

§ 11 Offentlig formål

Områder avsatt til offentlig formål skal benyttes til universitetsformål, skole, kirke, museum bydelshus, idrett o.l. Deler av områdene kan nyttes til boligformål.

Plasser, gangveier, parker og annet uteareal innenfor offentlige formål som universitet, skoler, barnehager og museer skal være allment tilgjengelig utenom egen brukstid.

§ 12 Blandet sentrumsformål med bykjernen

I området som på plankart 4 er vist med blandet sentrumsformål skal det både innen enkelte bygninger, i kvartaler og i området som helhet legges til rette for en blanding av funksjoner; handel, service, kontorer, boliger etc. Hovedprinsippet for funksjonsblandingen er publikumsrettede virksomheter på gateplan, kontorarbeidsplasser i mellometasjene og boliger i de øverste etasjene.

Ved ombygging av eksisterende store leiligheter, tillates maksimalt 30% av bygningens bruksareal nytt til 2-roms leiligheter eller hybler. Bruksendring fra bolig til kontor tillates ikke.

I bykjernen (skravert område) gjelder spesielt:

Første etasje skal ha publikumsrettede funksjoner.

Forretninger og varehus over 3000 kvm kan tillates. Disse kan innredes i maksimum 3 etasjer. Forretninger og varehus skal ha vindusutstillinger og innganger fra gateplan. Ved nybygg eller ved større ombygginger bør bolig-andelen være på minimum 10 % av bygningens bruksareal.

I det øvrige området med blandet sentrumsformål gjelder:

Første etasje bør ha publikumsrettede funksjoner.

Forretninger og varehus over 3000 kvm tillates ikke. Ved nybygg eller ved større ombygging bør boligandelen være på minimum 25% av bygningens bruksareal.

§ 13 Byutviklingsområder A-F

Areal definert som byutviklingsområder på plankart 4 er gitt spesifikke retningslinjer for videre planlegging.

Åpent blandingsformål

Deler av byutviklingsområdene er angitt med åpent blandingsformål - i disse forutsettes at fordelingen mellom de ulike arealbruksformål skal fastsettes gjennom planprosessene.

INFO: A. Nygårdstangen og Store Lungegårdsvannområdet

Gjennom mange år har det foregått en kontinuerlig og omfattende debatt om utnyttelse og utvikling av områdene omkring Store Lungegårdsvann. Området er Bergen sentrums viktigste byutviklingspotensiale. Trafikkknutepunktet på Nygårdstangen er en utfordrende premisse for den videre utvikling. Midlertidig utfyllingslinje og en offentlig grønn sone mot vannet er vedtatt i en egen kommunedelplan. Gjennom reguleringsplanen for Nygårdstangen er det gjort en planmessig avklaring av områdene fra Strømgaten og frem til Store Lungegårdsvann.

Med utbygging av Bergen Jernbanestasjon, Statens Hus og Bergen Storsenter er de første elementene på plass på bysiden. Nytt parkeringsdekke på Bygarasjen skal ferdigstilles i 2002 og videre utbygging av Biblioteket i 2006. Reguleringsplan for Bybanetraseen og terminalene for denne er i gang og viser behov for justeringer i vedtatt plan. Bybanen medfører en omorganisering av Bystasjonens arealer som i dag betjener busslinjer mot syd. NSB ønsker en oppgradering av arealene rundt Jernbanen parallelt med opprustning av stasjonsarealene.

Nye Bergen Brannstasjon ved Store Lungegårdsvann skal ferdigstilles i 2004. Det er videre knyttet store og aktuelle utbyggingsinteresser til områdene som er direkte knyttet til vannet både fra bysiden og fra områdene ved Grønneviken og Møllendal.

En eventuell overbygging av Jernbanens areal er et tilbakevendende tema i debatten. Utbygging på deler av - eller over - Jernbanens arealer vil kunne forbedre kontakten mellom Fjellsiden, sentrum og de nye byutviklingsområdene på Nygårdstangen og omkring Store Lungegårdsvann.

Aktuelle utfordringer

- * Utarbeide en kommunedelplan for utvikling av områdene omkring Store Lungegårdsvann.
- * Legge tilrette for en attraktiv og trinnvis utvikling av områdene mellom Strømgaten og Store Lungegårdsvann med gode, offentlige gangarealer som ett vesentlig ledd i dette.

**Retningslinjer for utarbeidelse av plan for utviklingsområdet A.
Nygårdstangen og Store Lungegårdsvannområdet**

Strandsonen og arealer mot sjø skal være offentlig tilgjengelig og gi byen tilskudd til gode rekreasjonsarealer. Den nye gang-sykeltraseen mot øst og de grønne områdene skal inngå i, og viderføres rundt hele vannet. I områder med en bymessig utbygging skal tilknytningen til sjø utformes med en urban sjøfront.

Kvaliteter knyttet til Møllendalselven skal integreres i en bymessig struktur og utvikling av områdene i Møllendal og Grønneviken.

Helikopterbasen skal lokaliseres der den i minst mulig grad skaper konflikter for en bymessig utvikling av attraktive områder.

Innenfor en bymessig utbyggingsstruktur skal området utvikles med aktuelle blandete sentrumsformål, med gode byboliger som et vesentlig innslag, tyngst i den sydlige del av området.

Det skal i planen og opplegg for gjennomføring legges vesentlig vekt på offentlige byrom med kvalitet og gode forhold for fotgjengere, i den interne kommunikasjon i området - og i kontakt mot byområdet for øvrig.

Funksjoner som har publikumsattraktivitet skal prioriteres i området mot bysiden og langs bybanetraseen.

Utbygging skal ha bymessig karakter og tilknytning til sjø skal utformes som en urban sjøfront.

INFO: B. Marineholmen - og sjøfronten på Møhlenpris

Dette området ser ut til å være inne i starten av en omformingsfase. En videre utbygging av Høyteknologisentret innleder til ny og mer sammensatt bruk av et tidligere industriområde og med større vekt på offentlig tilgjengelighet til de attraktive kaiarealer mot vest. Debatten omkring ny lokalisering av Mjellem og Karlsen A/S - og en mer hensiktsmessig lokalisering av slike bedrifter i fremtiden, støtter denne utviklingen på sikt.

De siste årenes område- og bygningsoppustning av Møhlenpris har gjort området til et attraktivt boligområde. Det er behov for en tydeligere grenseoppgang mellom de rene havnearealer og en mer bymessig utvikling, der arealene mot vest også vil være attraktive for boligformål. Bygging av Vitalitetssentret ved Møhlenpris skole er et nytt element i utvikling av områdene mot sjøfronten.

**Retningslinjer for utarbeidelse av plan for utviklingsområdet B.
Marineholmen - og sjøfronten på Møhlenpris**

Boligområdene på Møhlenpris skal sikres god tilgjengelighet og arealer for rekreasjon og opphold mot sjø.

En offentlig strandpromenade skal legges inn i planer for sjøfronten og arealene bak denne.

Innenfor aktuelle, blandete sentrumsformål skal det integreres boliger dersom industrivirksomhet mot sjøen blir uaktuelt.

INFO: C. Nordnes østside

Det har nå i mange år foregått en gradvis endring av næring og virksomheter på østsiden av Nordnes. De mange lager- og engrosvirksomheter som tidligere lå her, har i dag mer rasjonelle forhold i de ytre byområder, rent arealmessig og i forhold til tilgjengelighet for transport.

En gradvis omforming til service, kontorer, skolevirksomhet skjer kontinuerlig.

En uklar grense mellom sentrumsfunksjoner og boligbebyggelsen i de ytre deler mot øst har gjort dette området utrygt på kveldstid. Verdifulle havnearealer blir i dag nytt til utleieplasser for privat parkering. Området har en viktig funksjon også som ramme rundt Vågen og innløpet til Bergen.

Aktuelle utfordringer:

- * Avklare en grenseoppgang mellom sentrumsfunksjoner og områder der boliger skal være hovedfunksjon.*
- * Legge tilrette for - og eventuelt bidra til - den nødvendige omformingsprosess og miljøopprustning som er nødvendig i ytre deler av Strandgaten og C.Sundts gate.*
- * Bidra til at gode formål som tjener byen og området lokaliseres hit.*

Retningslinjer for utarbeidelse av plan for utviklingsområdet C. Nordnes østside

Det skal tydeliggjøres et område der boliginteressene skal være premissgivende for miljøforbedring og nye tiltak - tilsvarende for et område for blandet sentrumsformål.

Det skal utarbeides forslag til aktuelle, offentlige tiltak for miljøforbedring i området og rammer for bruksendring, privat bygningsopprustning og eventuell deltakelse i offentlig/privat samarbeid.

De offentlige kaiarealer mot Vågen, som ikke nyttes til rene havnefunksjoner skal gis en kvalitetsmessig utforming til offentlig bruk.

INFO: D. Nordnes vestsida

Fra å være et byområde der sjøfronten var preget av industri og lagervirksomhet er denne siden av Nordnes i ferd med å fremstå som et utviklingsområde der kulturbedrifter knyttet til tverrfaglige og samtidsorienterte kunstretninger og media på nye måter har satt Bergen på kartet.

Området har som naboskap et attraktivt, verneverdig og opprustet boligområdet som i tillegg har fått nye og moderne boliger på Georgernes verft i sin forlengelse mot nord.

Når større grunneiere i dag ønsker en videre utvikling av sine eiendommer mot sjøfronten, ligger det tilrette for en videreutvikling av dette området som et tyngdepunkt for utvikling av samtidskunst og kultur i Bergen og med de fordeler nærhet i lokalisering betyr for reelt samarbeid mellom ulike kunstretninger og aktører. Nøstegaten fremstår i dag fremdeles som en gate med "industriprofil" og har potensiale for opprustning som kan tjene både den verneverdige boligbebyggelsen og en ny profilering av ny bruk og bebyggelse mot sjøfronten. Nytt anlegg for Hurtigruteterminalen og en opprustning av Nøstetorget vil kunne forsterke dette og bidra til at Nøstet kan få en tydeligere rolle og oppgradering i sentrum.

Aktuelle utfordringer:

- * Søke å bidra til at nybygging og bruksendring av industriarealene støtter opp under en videreutvikling av det vitale og eksperimentelle samtidskunstmiljøet som i dag er under utvikling i området.*
- * Sikre gode sammenhenger mellom den verneverdige boligbebyggelsen, den øvrige bebyggelsen og de offentlige arealene mot sjøfronten.*
- * Opprustning av Nøstegaten som en trygg og vakker bygate med publikumsattraktive funksjoner mot gateplan.*

Retningslinjer for utarbeidelse av plan for utviklingsområdet D. Nordnes vestsida

Det skal utarbeides forslag til opprustning av Nøstegaten med vekt på gode fotgjengerarealer og en god offentlig tilgjengelighet til kaiarealene mot vest og videre kontakt mot Georgernes verft.

Formål i ny bebyggelse kan inneha en vesentlig del næring og bolig, samtidig som den bør støtte opp under området som et område for kultur, media og samtidskunst.

Funksjoner inntil Nøstegaten eller offentlige kaiarealer skal i størst mulig grad inneholde publikumsattraktive funksjoner og medvirke til trygghet og opplevelse for fotgjengere.

Ny bebyggelse skal på en god måte utnytte og forsterke naboskapet til den verneverdige bebyggelsen på Nøstet og Verftet.

Når parkeringsanlegget på Hurtigrutekaien og Klostergarasjen er på plass, kan besøksparkering henvises til disse anleggene.

Det skal legges tilrette for god kontakt for fotgjengere mellom Nøstet - Nøstegaten og det øvrige byområdet.

INFO: E. Rådhuskvartalene

Rådhuskvartalene er i dag preget av uavklar bruk av bygninger og av gater og uteanlegg med dårlig kvalitet. Store parkeringsarealer preger Rådhusets omgivelser. Når Brannstasjonen flyttes til Nygårdstangen frigjøres bygninger og arealer for ny bruk. Planlagt bybanestasjon i Kaigaten blir et nytt og viktig byplanmessig element.

Rådhusområdet skal danne en verdig ramme om Rådhuset med sin viktige symbolverdi for byen og med Gamle Rådhus også som verneverdig kulturminne. Området ligger i dag som en buffer og en byplanmessig temmelig "død" sone i den viktige forbindelsen mellom hovedterminalene på Jernbanen/Bystasjonen og bykjernen. Det samme gjelder i prinsippet områdene langs Kaigaten og arealene omkring Lille Lungegårds vann med Festplassen. Dette området går man i dag først og fremst forbi - i allslags vær - i det daglige behov for kontakt mellom terminaler, parkeringsanlegg og den attraktive bykjernen.

Aktuelle utfordringer:

- * Utvikle Rådhuskvartalene, også med nye funksjoner, som et "brohode" for videre byutvikling og gode ringvirkninger i dette byplanmessige lite attraktive området.*
- * Legge tilrette for at nye funksjoner gjør fotgjengerarealene på gateplan mer attraktive og at kommunen synliggjør - og markedsfører - sin virksomhet mot gateplan.*
- * Redusere bruk av verdifulle sentrumsarealer til parkering.*
- * I ny plan for området sette søkelyset på Kaigaten og Allehelgensgate og legge tilrette for bedre og attraktive fortgjengerarealer mellom Hovedterminalene på Jernbanen/Bystasjonen og bykjernen.*
- * Utarbeide program for - og gjennomføre en arkitektkonkurranse på høyt nivå - for utvikling av Rådhuskvartalene.*

Retningslinjer for utarbeidelse av plan for utviklingsområdet E. Rådhuskvartalene

Planen skal legges tilrette for at Rådhuskvartalene blir utnyttet mer aktivt og med verdige rammer omkring Gamle Rådhus og de øvrige verneverdige bygningene.

Overflateparkering skal reduseres.

Nybygg skal tilføre området nye og attraktive, publikumsrettete funksjoner på gateplan.

Utforming av Kaigaten med stasjon for Bybanen og kontakten mellom Rådhuskvartalene, Festplassen og områdene omkring Lille Lungegårdsvann skal inngå i planområdet.

Det skal gjennomføres en arkitektkonkurranse i forkant av reguleringsarbeidet.

INFO: F. Vaskerelven og verneverdige kvartaler på begge sider

Områdene på begge sider av Vaskerelven har høy verneverdi, men er ennå ikke sikret gjennom en regulering til spesialområde bevaring. I området ligger i dag en viktig eiendom knyttet til det verneverdige gateløpet inngjerdet med privat parkering. Det er i dag hverken tilstrekkelig grunnlag til å behandle aktuell utbygging /påbygging eller nekte riving innenfor dette kulturminneområdet. Neumanns gate har fått en viktig funksjon som publikumsadkomst for Bergen kino og Danseteatret. Parkering og dårlige fotgjengerarealer preger den sydlige del av gaten.

Aktuelle utfordringer:

- * *Det er behov for en offentlig plan med regulering til spesialområde*
- * *Opprustning av Neumannsgate.*
- * *Forbedre forgjenger- kontakten mot Nøstetorget med sjøtilknytning og kulturaktivitetene videre mot USF- og mot bykjernen.*

Retningslinjer for utarbeidelse av plan for utviklingsområdet F. Vaskerelven mm.

Planen skal legge grunnlag for videre utvikling av området med kulturaktiviteter som utnytter og innordner seg den verneverdige bebyggelsen.

Det skal legges til rette for gode fotgjengerforhold innenfor området, og mellom området og bykjernen og mot Nøstetorget og sjøfronten.

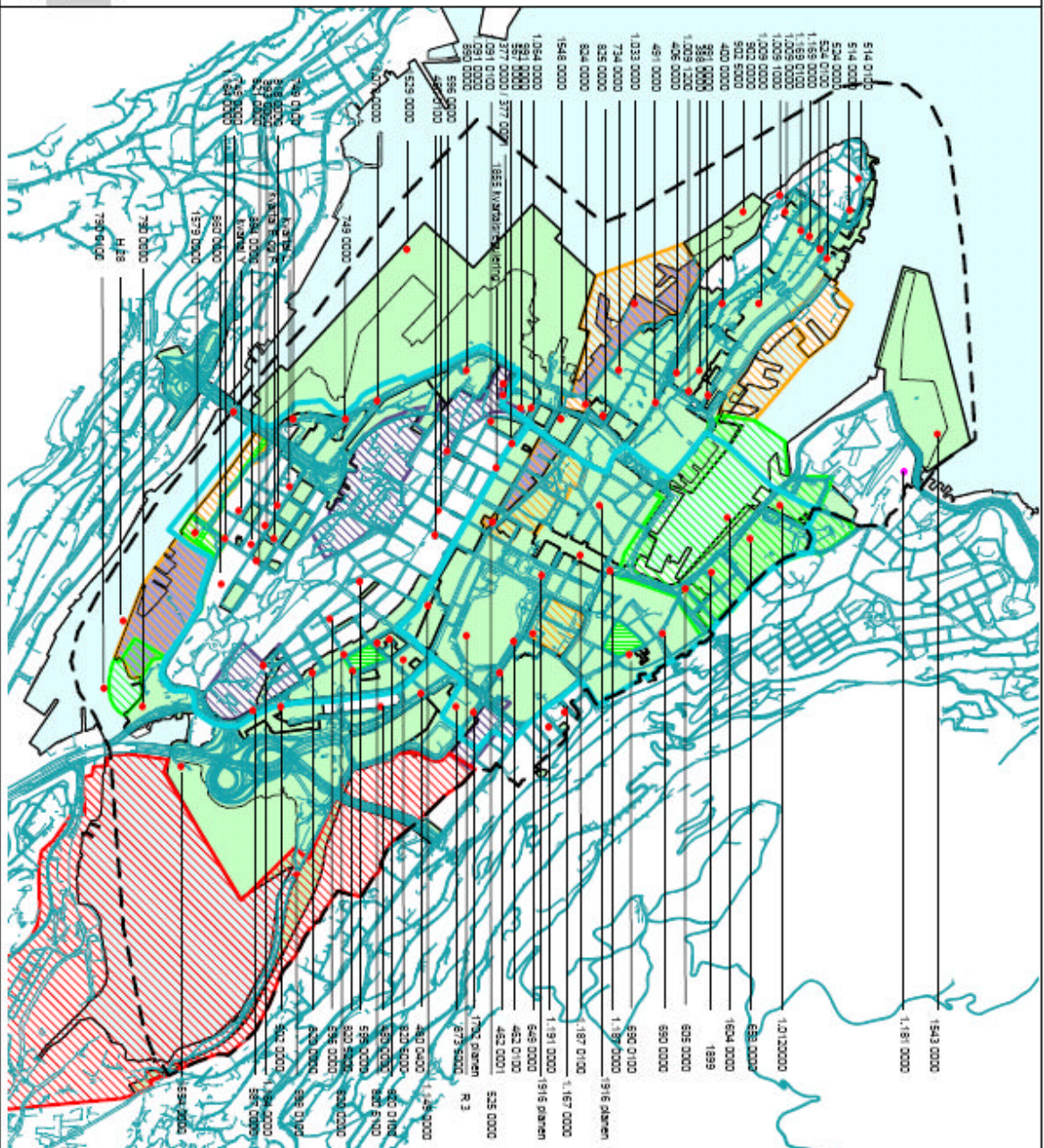
publ § 20-4 2. ledd bokstave a

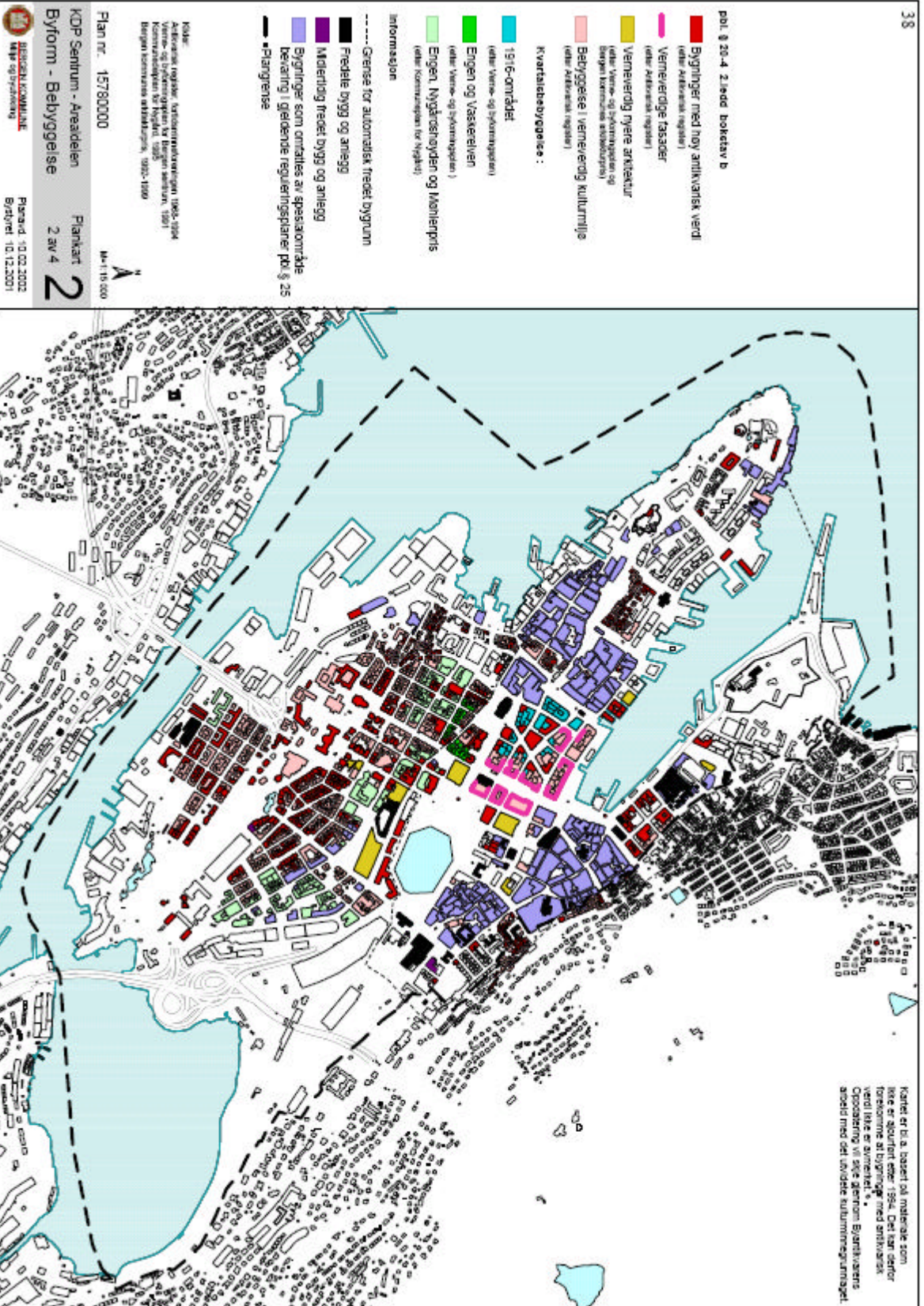
-  Områder der skal utarbeides ny reguleringsplan
-  Områder der skal utarbeides ny bebyggelsesplan
-  Områder der det bør utarbeides ny kommunedelplan

Informasjon

-  Reg. planer som opprettholdes, og suppleres av denne plan
-  Reguleringsplaner under arbeid pr. 1.04.2001
-  Bebyggelsesplaner under arbeid pr. 1.04.2001
-  KDP som er opprøvet
-  Reguleringsplan som skal opprøves
-  Gjeldende reguleringsplan er uaktuell, skal erstattes av ny plan
-  Plan grense



Plan nr. 1578/0000
 KDP Sentrum - Arealdelen
 Plankrav og Planstatus
 Plankart 1 av 4
 Må 1:10000
 Planlagt 10.02.2002
 Sjef/Ansvar 10.12.2001












plb. § 20-4, 1. ledd nr.1, Byggeområder

-  Blandet zonenformål
-  Inkludert skrevet delområde
-  kalt byfjæren
-  Byutviklingsområder, inkludert
-  delområde med åpent
-  blomstformål
-  Bolgområder
-  Omrentlig formål
-  Fremråder og forsøper
-  Gangveier med trymbruk
-  Gøleturn

plb. § 20-4, 1. ledd nr.6.

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

-  Stengt for gjennomkjøring
-  Offentlig Parkering
-  Flarmvei
-  Tunnel
-  Hovedgasse
-  Tunnel
-  Samlespale
-  Viktige busstasjoner
-  Bybustopp
-  S/bane
-  Jernbane
-  Jernbanetunnel
-  Jernbaneterminal
-  Havneområde
-  Trafikformål i sjø

Informasjon:

-  Dagens kystlinje
-  Konsesjonsgrense for ferriarvne
-  Paragrens

Plan nr. 15790000

KOP Semtun - Arealdelen

Arealbruk



HORDALAND KOMMUNE
Kyst og byutvikling

Må 1:15 000

Plankart 4

4 SV 4

Planlagt 10.02.2002
Etablert 10.12.2001

