

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Bergenus, gnr. 166 bnr. 658 mfl.**

**Rådhuskvartalet**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_65620000**

Saksnummer	2017/33065, 2022/20529
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser	12.06.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
<hr/>	
avdelingsleder	

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## 1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for en videreutvikling av Rådhuskvartalet til en inkluderende demokratisk, aktiv og attraktiv arena for bergensere. Universell utforming, vern av by- og bygningsstrukturen, og nye funksjoner inngår i videreutviklingen. Planen følger opp ambisjonen om menneskerettighetsbyen, og tilrettelegger for attraktive byrom og møteplasser for flerbruk og sambruk. Planen skal styrke gåbyen i Bergen sentrum. Tiltak skal bidra til å gjøre kvartalet mer utadrettet, og stimulere til en mangfoldig by, sosial bærekraft, åpenhet og samarbeid, og fremme verdighet for alle.

Nye tiltak skal tilpasses kulturmiljøet. Nye bygg og byrom vil ha en svært viktig karaktergivende betydning for kvartalet. For å sikre ambisjon om mangfold, historiske verdier og vår tids ambisjoner om identitet, skal planen videreutvikles og realiseres gjennom trinnvise design- og arkitektkonkurranser i følgende rekkefølge:

- 1- Heisbygget og luftegårdene
- 2- Demokratiarenaen
- 3- Manufakturallmenningen
- 4- Rådhusfoajén
- 5- Rådhusgaten med forplassen
- 6- Kim Frieles plass
- 7- Rådstuplass med gateløp

Nye bygg og byrom skal følge «FutureBuilt» programmet eller tilsvarende.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Planområdet er unntatt fra krav om detaljregulering.

### 2.1 Det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Bergen» (§ 12-7 nr. 6)

- a. Før iverksetting av tiltakene i samsvar med reguleringsplanen, skal det gjennomføres arkeologisk gransking av arkeologiske kulturlag.
- b. Riggplan med tyngdeangivelse i kN/m<sup>2</sup>.
- c. 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 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4)

#### 2.2.1 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for valg av løsninger. Fortau, gang- og sykkelveg, gangareal, torg og gågate skal som hovedregel være tilgjengelig for alle typer brukere, universell utforming må avveies mot hensyn til landskap og kulturminnevern.

#### 2.2.2 Estetisk utforming

- a. Ved detaljutforming av byrom, torg, tekniske bygg, belysning og skilting, skal estetiske kvaliteter og stedstilpasning vektlegges, og være i tråd med Bergen kommunes arkitektur- og byformingsstrategi. Høy kvalitet, robust materialbruk og robust vegetasjon skal sikres i alle ledd av byggeprosjektet.
- b. Bygg, fasader og fasadehjørner mot de offentlige byrommene skal bidra til å forsterke byrommenes kvaliteter. Faste installasjoner skal inngå i et helhetlig design.
- c. De offentlige uteområdene skal utvikles med et helhetlig visuelt uttrykk. Den indre del av kvartalet skal ha oppholdskvaliteter og gode vilkår for et mangfold av aktiviteter.
- d. Historiske bygningsdeler og gateinnredning skal restaureres og gjenbrukes.
- e. Nye bygninger skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Alle synlige fasader skal utformes og tilpasses tiliggende uterom og skal være åpne og aktive. Bebyggelsens funksjoner skal henvende seg mot gater/gågater, torg og møteplasser.. Aktive fasader skal ha en utforming som gir god kontakt til torg og gate, og skal synliggjøre aktiviteten inne i bygget.
- f. Ved eventuell etappevis utbygging av et felt skal det sikres nødvendig tilpasning til neste utbyggingstrinn.

#### 2.2.3 Terrengbehandling

Alle inngrep som utføres som del av tiltaket, skal ta hensyn til omkringliggende terreng, landskapselement og kulturminner og kulturmiljø, og samsvare med tillatt gravedybde. Eksisterende terreng og vegetasjon skal tas vare på så langt det er mulig.

Det skal spesielt utvises aktsomhet inn mot rotsonen til eksisterende bytrær.

#### 2.2.4 Overvannshåndtering

- a. Overvannshåndtering skal følge prinsippene i Kommunedelplan for overvann, VA-normen og VA-rammeplan. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak.
- b. For å verne bebyggelsen mot overvann skal terrenget utformes for å føre overvann mot Lille Lungegårdsvann.

### 2.2.5 Vegetasjonen

Vegetasjonen skal være slitesterk og fremme det biologiske mangfoldet. Lindetrærne og andre storvokste bytrær må beskyttes i anleggsfasen. Ved ny beplantning skal det benyttes stedegen vegetasjon som fremmer biologisk mangfold og er allergivennlige. Det tillates ikke beplantning med arter som har høy risiko i henhold til norsk fremmedartsliste. Planter sammensetningen skal gi et variert rotsystem. Flerårige planter skal prioriteres.

### 2.3 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

- a. Kulturmiljø skal styrkes. Historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas i tråd med gjeldende kommunale planer og strategier. Nye tiltak i planområdet skal bidra til å bevare, og formidle, historiske og romlige sammenhenger gjennom materialbruk, siktlinjer, gangakser, mm.
- b. Vegetasjonen i kvartalet skal ivareta identitet, bevegelseslinjer og siktlinjer.
- c. Kulturarv og verneverdier skal ikke gå tapt ved ombygging.

### 2.4 Avkjørsler (§ 12-7 nr. 1)

Avkjørslene som er markert med piler på reguleringskartet viser hvilken gate eiendommen skal ha atkomst fra.

### 2.5 Tekniske installasjoner (§ 12-7 nr. 1)

- a. Innretninger for drift og vedlikehold av Bybanen, herunder kjøreledning og belysning, kan festes til bygninger og konstruksjoner langs banetraseen. Dette skal ikke gå på bekostning av hensynet til funksjonene eller kulturminneverdiene til bygget. Der fasade ikke har tilstrekkelig styrke for innfesting av kontaktledning må det sikres bygningsmessige tiltak for gjennomføring av tiltaket.
- b. Plassering av tekniske installasjoner og informasjonsskilt skal ivareta kulturminne- og estetiske hensyn. Sykkelsymbol nedfelt i dekke skal benyttes der dette kan bidra til å styrke lesbarheten av sykkelnettet.
- c. Det tillates innfestning av kjøreledninger fra Bybanen på fasader der masteplassering er utfordrende i forhold til tilgjengelige arealer.
- d. Plassering av tekniske installasjoner og informasjonsskilt skal ivareta kulturminne- og estetiske hensyn knyttet til byroms utforming.
- e. Tekniske installasjoner skal innlemmes i bygningsvolumene på en arkitektonisk passende måte.
- f. Nettstasjoner innlemmes enten i bygningsmassen eller i byroms innredningen. Stasjonen skal ha kjørbare tilkomst.
- g. Det tillates solcellepaneler, grønt tak og/eller andre bærekraftige energiløsninger på takflaten. Elementene skal integreres på en arkitektonisk passende måte.

### 2.6 Vareleverings-, drifts- og utrykningskjøretøy (§ 12-7 nr. 1)

- a. Varelevering med større kjøretøy skal skje i avsatt veglomme for dette i Allehelgens gate. Distribusjon av varer via torgareal skal vurderes om kan foretas med mindre, elektriske kjøretøy, lastesykler el. tilsv.
- b. Varelevering til via Rådhusgaten skal vurderes om kan foretas med mindre, elektriske kjøretøy, lastesykler el. tilsv.
- c. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, drift og vedlikehold skal ivaretas.

### 2.7 Renovasjon (§ 12-7 nr. 1)

- a. Avfallshåndtering for nye tiltak skal skje via kvartalets rørbaserte system. Avfall som er egnet for bossnettet, skal håndteres via dette. Nye stikk-ledninger til bossledningen tillates mot Rådhusgaten

og mot Peter Motzfeldts gate. Alternative traseer for stikkledninger, eller løsninger for avfallshåndtering tillates dersom resipienten kan tilrettelegge for dette.

- b. Avfallshåndtering for byrom og uteareal skal kobles på rørbasert system i Peter Motzfeldts gate. Nedkast skal ha universell tilkomst og somhovedregel innpasses i nye bygg.

## **2.8 Byggegrenser og andre juridiske linjer (§ 12-7 nr. 2)**

- a. Bebyggelsen skal oppføres i angitt byggegrense vist på plankart datert 16.05.2024. Dette gjelder fasade til o\_T3 mot o\_F03 og o\_TO3.
- b. Nisjer i fasaden på bakkeplan kan tillates dersom de gir funksjonelle inngangsløsninger, eller tilfører kvaliteter til gaten/ byrommet.

## **2.9 Støy og forurensning (§12-7 nr.3)**

- a. Tiltak mot luftoverført støy skal baseres på Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 med tilhørende veileder M-2061).
- b. For anleggsfasen vises det til følgende retningslinjer og standarder: T-1442 og M-2061 for støy, T-1520 for støv og NS 8141 for vibrasjoner og støt i byggverk. Det skal utvises særlig aktsomhet og anbefalte grenseverdier skal følges i størst mulig grad. Ved overskridelser av anbefalte grenseverdier skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak.

## **2.10 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)**

- a. Tiltak innenfor hensynsone flomfare (H320) skal sikres mot flomfare i samsvar med kravene i gjeldende tekniske forskrifter.
- b. Kvartalet skal oppnå tilstrekkelig sikring med hensyn til å forebygge tilsiktede, uønskede hendelser.

## **2.11 Vannbåren varme/ fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)**

Alle nye bygninger/ nyoppførte bygningsdeler skal kobles til fjernvarme.

## **2.12 Parkering og sykkelparkering**

- c. Gateparkering tillates ikke, med unntak av 7 HC-plasser som ligger tilknyttet innganger som vist i Illustrasjonsplan datert 12.06.24.
- d. Ved realisering av felt o\_T3 og o\_T5 kreves 330 sykkelplasser på vertikalnivå (1) kjellerplan (-1) (o\_T13). Nedkjøring skal skje via sambruksrampe fra Allehelgens gate.
- e. Ved realisering av felt o\_T3 og o\_T5 tillates parkering innenfor vertikalnivå 1 kjellerplan -2 (o\_T13), med maksimum 13 HC-parkeringsplasser med tilhørende lademulighet. Nedkjøring skal skje via sambruksrampe fra Allehelgens gate.
- f. Sykkelparkering på gateplan skal plasseres i ytre del av kvartalet. Antall plasser beregnes ut ifra estimert behov inkludert behovet for bysykkelstativ.

## **2.13 Utfyllende vilkår**

- a. Illustrasjonsplan datert 12.06.24 skal være retningsgivende for disponering av planområdet.
- b. VA-rammeplan datert 14.06.2024 skal følges ved planlegging, byggesaksbehandling og utbygging av området.
- c. VA-rammeplan med tilhørende infrastrukturplan fra BT5 Bybanen sentrum -Åsane, delstrekning 1 (PLANID: 65800000) skal følges der relevant.
- d. Trafikksikkerhetsrevisjonen utført for BT5 Bybanen sentrum -Åsane, delstrekning 1 (PLANID: 65800000) skal følges opp i prosjektering, og i relevante detaljerte tekniske planer.

## 2.14 Dokumentasjonskrav (§12-7 nr.12)

### 2.14.1 Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

- a. Geoteknisk undersøkelse (kvikkleire, grunnforhold og forurensning) for tiltak i grunnen.
- b. Arkeologisk undersøkelse (kartlegging av kulturlag).
- c. Situasjonsplan som viser plassering av eksisterende og planlagt infrastruktur i grunn.
- d. Renovasjonsteknisk plan som viser hvordan tiltaket inngår i et helhetlig bossnett.
- e. En redegjørelse av hvordan tiltaket oppnår universell utforming innenfor planområdet.
- f. Konsept for publikumsvennlig byggeplass.
- g. Plan for gjennomføring for anleggsfasen som redegjør for trygg anleggsgjennomføring, herunder ferdsel, trafikkavvikling og trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper. Eventuelle justeringer mellom samferdselsformål, tidsperspektiv og eventuell fasedeling eller etappevis utbygging og riggområder skal tydeliggjøres. Planen skal omfatte tiltak som forhindrer forurensning av omgivelsene/ kulturminnelag som følge av avrenning.
- h. Utomhusplaner i målestokk 1:500 skal vise overgang til arealer som grenser mot tiltaket, og eksisterende vegetasjon. Utomhusplanene og tilhørende terrengsnitt skal vise fordrøyning av overvann og valgt prinsipp for grunnsikring der relevant. Valg av løsning skal begrunnes med detaljert snitt/plan, perspektiver og 3D-illustrasjoner. Byromsplaner/utomhusplaner:

Formål o\_TO1-2 (Rådstuplass)

Formål o\_TO5 (Kim Frieles plass)

Formål o\_TO3-4 (Manufakturallmenningen)

Formål o\_GG1 (Rådhusgaten)

Formål o\_GG4 (Peter Motzfeldts gate)

Utomhusplanene skal inneholde detaljer om:

- Møblering, grunnsikring og installasjoner for lek
- Oppholdsarealer, lekearealer og terrengarrondering
- Murer, trapper, ramper og gjerder
- Belysning, bossnedkast og tekniske installasjoner
- Flomsoner og overvannsløsninger/ -anlegg
- Prydvegetasjon, kantvegetasjon, trær, busker
- Tiltak for å ivareta trafiksikring og lokal byromssikring
- Inngangspartier og nivåforskjeller
- Tilkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
- Gatebelegg, materialer og dekker
- Arealer for uteservering
- Byromsutsmykning (kunst)

### **3. Bestemmelser til arealformål**

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

##### **3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt o\_T1-13 etc.) (§ 12-5 nr. 1)**

- a. Parkering for bil for HC- ansatte og -besøkende/-kunder skal etableres i fellesanlegg.
- b. Felles sykkelparkering for ansatte og besøkende/kunder skal etableres i fellesanlegg. Sykkelparkering skal ha direkte gangtilkomster fra offentlige tilgjengelige byrom/førsteetasjer i bygget. Deler av fellesanlegget skal gjøres tilgjengelig for publikum. Det skal avsette tilstrekkelig areal for vask og reparasjon av sykler i anlegget.
- c. All sykkelparkering for ansatte skal være lett tilgjengelig, låsbar, plasseres under tak.. Det skal legges til rette for lademuligheter for el-sykler. Garderober i tilknytning til sykkelparkering etableres enten i hvert bygg eller som fellesanlegg.
- d. Det skal etableres sykkelparkering for besøkende og kunder i forbindelse med hovedinngangene. Dette kan løses som sykkelstativer utendørs.
- e. Kulturminneverdier skal ikke gå tapt ved ombygging eller ved oppgradering.
- f. Rømningsvei /nødutgang og oppstillingsplass for brannbil skal ikke lokaliseres på samme sted.

##### **3.1.1.1 Grad av utnyttning**

- a. Feltene tillates maksimalt bebygd med de bruksarealer (BRA-m<sup>2</sup> etter TEK ) som er angitt på plankartet.
- b. For nye bygninger med etasjehøyde over 3,0 m, beregnes bruksarealet uten tillegg for tenkte plan.
- c. Kjellerareal skal medregnes i grad av utnyttning.

##### **3.1.1.2 Byggehøyder**

- a. Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet.
- b. Det tillates større variasjon i høyder i felt o\_T3 mot Manufakturhuset felt (o\_T4) og Magistraten felt (o\_T2) som ikke overstiger høyder vist i plankartet.
- c. Det tillates inntrukket sikringsgjerd/ rekkverk og/eller vind/ støyskjerm etablert opptil 1.2 m over tillatt byggehøyde.

##### **3.1.1.3 Offentlig felles Takterrasser**

Det tillates etablering av felles takterrasser for kvartalet i felt o\_T3 og o\_T5 som skal ha følgende kvalitetskrav:

- At areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone
- Arealet skal delvis skjermes for vind
- Arealet skal ha gode solforhold
- Arealet skal tilrettelegges for etablering av vegetasjon
- Arealet skal være tilgjengelig for publikum

##### **3.1.2 Offentlig tjenesteyting (felt o\_T3, o\_T5 og o\_T13.) Demokratiarena bygning og foaje**

- a. Formålet er avsatt til offentlig tjenesteyting, som består av kommunalt kontorbygg med fasiliteter for kontor, publikumsarealer (demokratiarena, utstillingslokaler, eksterne møterom, kafé), kantine og forretning. Forretningsareal tillates kun på bakkeplan. De nederste etasjene skal avsettes til publikumsareal. etasjehøyde i o\_T13 må være minst 6 meter.

- b. Førsteetasje skal kun ha publikumsrettede funksjoner. Unntak: Varemottak skal ha vareheis i 1.etasje mot o\_FO3.
- c. Brutto etasjehøyde i første etasje skal være minst 5 meter. Utkragninger tillates kun over innganger.
- d. Demokratiarena skal utformes på en måte som er inviterende for offentligheten, slik at denne blir en aktiv og attraktiv arena for bergenserne.
- e. Det tillates at felt o\_T3 samkobles til felt o\_T2 (Magistraten). Magistratens yttervegg skal bevares som en indre vegg i det nye bygget.
- f. Forretningslokaler mot torg o\_TO3 og 4 skal tydelig vise at dette er et offentlig bygg.
- g. Takflater på felt o\_T3 og o\_T5 skal ha takterrasse for allmenn bruk, med grønt tak, solcellepanel, o.l.
- h. Heiser skal knytte omkringliggende eksisterende etasjeplan til de nye etasjeplanene.
- i. Foajebygget o\_T5 kan bygges inn mot østre fasade på Rådhusblokken o\_T6.
- j. Det skal være aktiv fasade mot både o\_TO3, o\_TO4 og o\_TO5.
- k. Det kan tillates solcellepaneler og/eller andre bærekraftige energiløsninger på yttervegg, dersom de innpasses i fasaden.
- l. Regulert planeringshøyde på deler av o\_T13 er på kote – 1

### **3.1.3 Tjenesteyting felt (o\_T2) Magistraten**

- a. Innenfor formålet tillates tjenesteyting, kontor og møterom.
- b. Bygget/Magistraten kan sammenkobles med det nye bygget o\_T3 og o\_T13. Fasaden på Magistraten skal oppleves som indre vegg i det nye bygget o\_T3 og o\_T13. Det kan tillates mindre inngrep i fasadene.

### **3.1.4 Tjenesteyting felt (o\_T7) Det Gamle fengslet**

- a. I formål o\_T7 skal bruk til kontor/administrasjon videreføres.
- b. Det kan tillates mindre inngrep i fasadene.
- c. Det kan tillates erstatning av vinduspartier med nye dører.

### **3.1.5 Tjenesteyting (o\_T10) Det gamle Tinghuset**

- a. I formål o\_T10 skal bruk til kontor/administrasjon videreføres.
- b. Det kan tillates mindre inngrep i fasadene.
- c. Det kan tillates erstatning av vinduspartier med nye dører

### **3.1.6 Tjenesteyting (o\_T9) Hagerupgården**

- a. I formål o\_T9 skal bruk til kontor/administrasjon videreføres.
- b. Det kan tillates erstatning av vinduspartier med nye dører.
- c. Det kan tillates å tilføye mindre inngrep i fasadene.
- d. Det tillates innfestning av kjøreledninger fra Bybanen på fasader der hvor masteplassing er utfordrende i forhold til tilgjengelige arealer.

### **3.1.7 Tjenesteyting (o\_T1) Det gamle Rådhuset**

I formål o\_T1 skal bruks til kontor/administrasjon videreføres.



### **3.1.8 Tjenesteyting (o\_T4) Manufakturhuset**

I formål o\_T4 skal bruk til kontor/administrasjon videreføres.

### **3.1.9 Tjenesteyting/museum (o\_T8 og T14) Brannmuseum**

- a. Formålet skal benyttes til brannmuseum.
- b. Det kan tillates å bygge glasstak over det indre gårdsrommet.
- c. Det tillates innfestning av kjøreledninger fra Bybanen på fasader der hvor masteplassing er utfordrende i forhold til tilgjengelige arealer.
- d. Besøkshåndtering skal skje innenfor formålet.
- e. Det er tillates to regulert planeringshøyder innenfor T14 som er en på kote + 1,20 og en på kote + 3,5

### **3.1.10 Tjenesteyting (o\_T6) Rådhusblokken**

I formål o\_T6 skal bruk til kontor/administrasjon videreføres.

### **3.1.11 Tjenesteyting (o\_T11 og T12) Heisbygget**

Innenfor dette området skal etableres et heisbygg i gårdsrommet. Heisen skal gi universell tilgjengelighet til felt etasjene og kjelleren/plan under bakken.

Kjellerareal tillates regulert høyde bygget ned til terreng høyde + 1.15 meter over havnivå.

## **3.2 Gårds plass (§ 12-5 nr. 3)**

### **3.2.1 Fellesbestemmelser for gårds plassene, felt o\_GPL 1-4**

- a. Gårdsrom skal benyttes til identitetsskapende og trivselsskapende vekster. Kulturmiljø skal vernes.
- b. Det må prioriteres flerårige planter med plantediversiteten er minst 3 arter/m<sup>2</sup>.
- c. Planteresammensetningen gir et variert rotsystem

### **3.2.2 Gårds plass felt GPL3 (luftegårdene)**

- a. Det tillates et nytt rampesystem ved luftegårdene som vil bidra både til en ny forbindelse, og bidra positivt til romlige opplevelser og bruksverdi.
- b. Det kan tillates enkelte mindre inngrep i murene.

### **3.2.3 Gårds plass felt GPL4 (Manufakturhuset)**

- a. Det indre gårdsrommet skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, overvannshåndtering og gangsoner. Oppholdsplasser og plasser for lek og aktivitet kan tillates.
- b. Tilrettelegging for byarrangement og markeringer kan tillates.

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

### **4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **4.1.1 Utforming (§12-7 nr. 1)**

- a. Materialbruken på arealformålene kjøreveg, sykkelanlegg, torg og fortau tilpasses og utformes visuelt og funksjonelt som et enhetlig byrom.
- b. Det skal benyttes rullevennlig brostein/naturstein til bygulv, med innslag av kanter/elementer i naturstein som bygger opp under det svært viktige kulturmiljøet i området. Utformingen skal styrke allmenningers, tverrgaters, passasjer/ smauenes sammenbinding med byparken, og unødvendige barrierer i alle sentrale byrom skal unngås. Asfalt tillates ikke.

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

- a. Alle dekker skal sikre god fremkommelighet, sikkerhet og komfort for de trafikantgrupper som skal ferdes på dem. Dekkene skal bidra til et helhetlig og identitetsbyggende preg, som formidler stedets historie og utvikler denne videre. Materialbruken skal være robust og varig. Det skal etterstrebtes mest mulig gjenbruk. Det skal benyttes rullevennlige dekkeløsninger av naturstein i Allehelgens gate og Peter Motzfeldtsgate, med nok friksjon i overflaten.
- b. Byrommene skal gis en helhetlig belysning som framhever byrommenes kulturhistoriske verdi og kvaliteter for byliv. Funksjonskrav til de trafikale bruksflatene som inngår i byrommene skal ivaretas. Belysningen skal løses i et helhetlig grep som også omfatter fasadebelysning og belysningselementer. Elementene skal bidra til å bygge opp under identiteten, og gi atmosfære til Rådhuskvartalet.
- c. Det skal sikres oppstillingsplass for høyderedskap/stigebil når endringer i planområdet påvirker brannvesenets tilgjengelighet ved redning og slukking.
- d. Det tillates ikke bilparkering i byrommene. Utforming skal sikre at kjøretøy må holde lav fart, og at det ikke er mulig å kjøre tett inn mot hovedinngangene til bygningene. Terrengutforming skal gjøre det umulig å kjøre inn i leke-/ aktivitetsområder. Fysiske sikkerhetstiltak/ terrengform som hindrer biltrafikk eller senker hastighet skal ikke redusere tilgjengelighet for gående og syklende. Det skal etableres tydelige og gode visuelle forbindelser gjennom kvartalet.
- e. Bussholdeplassen i felt o\_TO2 skal vurderes å flyttes eller å utgå, for å unngå områder med unødig trengsel.

#### 4.1.3 Mindre justeringer etter plan- og bygningsloven (§§ 20-6 og 20-7)

Mindre tilpasninger mellom arealformålene innenfor «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur», tillates som del av prosjektering/ byggeteknisk plan og ved gjennomføring av anlegget, for å sikre tilstrekkelig avrenning og tilpassing til eksisterende gangnett etc., i forhold til høydene som står i planen.

#### 4.1.4 Områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

Alle samferdselsformål omfattet av planen er offentlige.

#### 4.1.5 Fortau, FO og SK

Det skal brukes naturstein på fortausareal. Det tillates følgende kanter langs vegtrasé:

Arealformål (avgrenset til)	Makshøyde for kantstein (cm)
o_SK 1 og 2, o_TO1 og o_TO2, o_FO2 og 3.	8
o_SK2 (vegglomme)	4 mot gate + 4 mot fortau

#### 4.1.6 o\_TO1-5, gågate o\_GG1 og o\_GG4, o\_SK1-2, o\_KV1\_2

- a. Arealene skal inngå i et helhetlig byrom sammen med tilstøtende fortausareal. Det skal legges til rette for byliv og opphold, prioritering av fotgjengere, og passering av sykkel, buss og varelevering. Der Allehelgens gate kobles til hovedsykkelrute i Christies gate og Småstrandgaten skal deler av torgflaten tilrettelegges som sambruksareal mellom fotgjengere og syklistene.
- b. Alle dekker skal ha god fremkommelighet, sikkerhet og komfort for de trafikantgrupper som skal ferdes på dem. Dekkene skal bidra til et helhetlig uttrykk og stedsidentitet.
- c. Kjørearealet skal inngå i et helhetlig byromsdesign der det tilrettelegges for opphold og ulike byarrangement. Møblering, skilt og belysning skal ivareta trafikksikkerhet og byromssikring. Det må særskilt sikres god orientering for blinde og svaksynte.

- d. Plassering av master for kjøreledning tilknyttet Bybanen som ikke er til hinder eller sikkerhetsrisiko for offentlig ferdsel, er tillatt innenfor formålene.
- e. Det skal også sikres fremkomst for brannbil, og kjøresterkt dekke der brannbil skal kjøre. Ved tilrettelegging for oppstillingsplass for slukkemannskap ved brann skal til enhver tids gjeldene veileder for tilrettelegging for innsats fra brannvesenet legges til grunn for løsninger.
- f. o\_TO5 og o\_TO4 skal så langt som mulig opparbeides med permeable dekker for å sikre overvannshåndtering.
- g. Historiefortellende elementer som vil styrke torgene/plassens identitet tillates.
- h. Møblering og belysning av plassene skal tilpasses slik at det er lett å orientere seg. Det kan monteres faste benker/sittemøbler/ murer.
- i. Eksisterende kunstverk skal bevares eller flyttes.

#### **4.1.6.1 Torg (o\_TO1 og o\_TO2) Rådstuplass**

- a. Rådstuplass skal utformes som middelalderplass med et enhetlig bygulv fra fasade til fasade, og skal bidra til en fysisk forlengelse av Vågsallmenningen med fri sikt til Vågen. Det skal benyttes brostein eller tilsvarende kvalitet som fremhever plassen som byrom fra middelalder. Kanter skal unngås der mulig.
- b. Det skal sikre gode overgang mellom bygulvet og forhagen til Hagerupgården.
- c. Tilkomst til felt (o\_T1-2 og o\_T9-10) skal skje innenfor angitt snuplass vist på Illustrasjonsplan datert 12.06.24.
- d. Det tillates 3 HC-parkeringsplasser mellom Rådstuken og Magistraten, på vilkår av tidsbegrensning.
- e. Det skal ikke etableres nye trær, men beholde de eksisterende trær på o\_GPL1.
- f. Innenfor felt o\_TO1 og 2 skal trafikale løsninger ihht BT5 Bybanen og hovedsykkelrute, delstrekning 1 (PLANID: 65800000) videreføres. Innenfor formålene skal krav i PLANID 65800000 gjelde ved eventuell motstrid. Bussholdeplassen innenfor o\_TO2 skal imidlertid vurderes å flyttes eller å utgå, til fordel for bredere gangsoner.

#### **4.1.6.2 Torg felt (o\_TO3, TO4) Manufakturallmenning**

- a. Torget/plassen skal utformes og tilrettelegges for ulike aktiviteter, lek og opphold.
- b. Bevegelsesmønster skal sikres i alle retninger og sikre den visuelle forbindelsen mellom allmenning, Peter Motzfeldts gate, Nygaten og Rådhusgaten.
- c. Det skal etableres ulike åpne overvannsløsninger som gir torget/plassen et blågrønt preg, som grøfteløsninger, regnbed, infiltrasjonssandfang, e.likn. Permeabelt dekke skal sikres i gangarealer mellom Allehelgens gate felt (o\_T3) og Manufakturhuset felt (o\_T4).
- d. Det skal ikke etableres trær i siktlinjen som vist i illustrasjonsplan, datert 12.05.24.

#### **4.1.6.3 Torg felt (o\_TO5) Kim Frieles plass**

- a. Torget/ plassen skal utformes og tilrettelegges for en offentlig, demokratisk samlingsplass, og for aktivitet, lek og opphold.
- b. Det skal tilrettelegges for vannelementer for lek i forbindelse med overvannshåndtering.
- c. Eksisterende trafobygning tillates å rives. Hvis trafoen ikke rives må den sikres mot flom. Trafobygningen tillates integrert i nybygg eller flyttet til egnet sted i randsonen av kvartalet.
- d. Eksisterende trær kan evt. gjenbrukes innad i kvartalet eller i nærområdet.

#### **4.1.6.4 Gågate felt (o\_GG1) Rådhusgaten**

- a. Romlig sammenheng mellom Rådstuplassen, Rådstusmauet og Rådhusgaten skal sikres, samt tilkomst til tiliggende eiendommer. Eventuell møblering, skilting og belysning tillates kun plassert inn mot fasadene.
- b. Forplass foran inngangen til Rådhuset skal utformes med et dekke som fremhever inngangen til Rådhuset og nytt, felles heisbygg.
- c. Kunstrisk utsmykning kan tillates.

#### **4.1.6.5 Gågate felt (o\_GG4) Peter Motzfeldts gate**

- a. Gågate skal oppleves og utformes som en del av felt o\_TO5, o\_TO4 og o\_TO3 (Manufakturalmenning, Peter Motzfeldts gate og Kim Frieles plass)
- b. Sikre gode overganger og terrengtilpasning både mot o\_TO4 og o\_TO5.
- c. Det skal etableres 4 HC-parkeringsplasser.
- d. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og varelevering til Marken skal sikres innenfor formålet.
- e. Eksisterende trær skal bevares, og det tillates nye trær som erstatning eller supplering for eldre trær. Det tillates flytting og etablering av trær, da trær ikke skal komme i konflikt med oppstillingsplass for brannbil. Bytrær som må fjernes i anleggsperioden, skal i den grad det er mulig deponeres og gjenbrukes i anlegget i samråd med faglig instans for forvaltning av bytrær i kommunen.

## **4.2 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)**

### **4.2.1 Fellesbestemmelser for kombinerte hovedformål (felt o\_SK1-2)**

Det er sambruk areal mellom sykkel, bil og buss.

### **4.2.2 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer SK, kombinert torg/annen veggrunn teknisk anlegg**

Veglomme felt o\_SK2 kan benyttes til tidsavgrenset varelevering.

## **5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H320, H390 og H190)**

#### **5.1.1 Fareflom (H320)**

Hensynssonen gjelder arealer som skal ivareta fri flomvei som følge av ekstremnedbør og overvann, samt havnivåstigning. Det kan kun etableres tiltak som tåler å stå under vann i en kortere periode og som ikke er til hinder for funksjonen som flomvei. Det skal ikke etableres permanente anlegg eller gjøres permanente inngrep som hindrer fri flomvei i arealer som omfattes av hensynssone 320 Flomfare.

#### **5.1.2 Brannsmitte (H390)**

- a. Innenfor hensynssone H390- brannsmitteområde skal søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven som kan påvirke brannfare eller rømningsforhold vesentlig.
- b. Kommunens plan for sikring mot brannsmitte skal ligge til grunn for tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven innenfor området.

#### **5.1.3 Andre sikringssoner, gravedybder (H190\_1-2)**

- a. Tillatt gravedybde for sonen er maximum 1.5 meter under terrengnivå.
- b. Innenfor H190\_2 er inngrep i grunnen tillatt i samsvar med (PLANID: 65800000)

## 5.2 Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H410\_1-4)

VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 14.06.2024 skal legges til grunn for plassering og utforming av teknisk infrastruktur under bakken.

## 5.3 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

### 5.3.1 Bevaring kulturmiljø - Historisk sentrum (H570)

- a. Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer, områder som gir særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.
- b. Tiltak skal ivareta lesbarheten og opplevelsen av Bergens identitet og særpreg som historisk by. Det skal opprettholdes sammenhenger mellom Vågen og viktige historiske byrom.

## 5.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, (§ 12-6, jf. § 11-8d) H730\_1 og H730\_2 (vertikal 2) Automatisk fredet kulturminne «Middelalderbyen Bergen» H730\_2-5 (vertikalnivå 1)

- a. De fredete byggene innenfor hensynsonen er båndlagt etter kulturminneloven
  - Det Gamle Rådhus
  - Magistratbygningen (Det Annekteerte Rådhus)
  - Manufakturhuset
  - Hagerupsgården og forhagen
- b. Det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Bergen, byanlegg» dekker hele planområdet og omfatter alle arkeologiske kulturlag i bakken og middelalderske gatestrukturer.
- c. 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.

### 5.4.1 Sikringszone (H730\_2) – Allehelgens kirke og hospital, kirkested

En middelaldersk mur i veggene i Magistraten felt o\_T2 antas å være rester av Allhelgens hospital (95052-1). Veggene er en fredet middelalder ruin og skal vernes.

## 6. Bestemmelsesområder

### 6.1. Bestemmelsesområde #1 (luftegård og rampe)

Det tillates å etablere et rampesystem ved Luftegårdene som vil bidra til både en ny forbindelse med positiv opplevelse av luftegården/historie. Det kan tillates mindre inngrep i murene, og det kan tillates å etablere søyler.

### 6.2. Bestemmelsesområde #2 samkobling mellom Magistraten og nytt tilbygg

Det tillates å bygge inntil Magistraten felt o\_T2. Utforming av sammenkobling mellom o\_T2 og o\_T3 tillates på premiss av at kulturmiljøverdier hensyntas. Tilpasning til eksisterende takkonstruksjon på felt o\_T2.

### 6.3. Bestemmelsesområde #3 (Trappetårn)

Det tillates å etablere trappetårn i felt o\_T3 som gir mulighet til å komme til takhage.

### 6.4. Bestemmelsesområde #4 (gangbro mellom o\_T3 og o\_T5)

Det tillates to gangbroer mellom feltene. En gangbro fra tredje plan til tredje plan i begge feltene, og en fra tak til o\_T3 til o\_T5 sitt tak.

## **6.5. Bestemmelsesområde #5 (nytt tilbygg o\_T5 inntil Manufakturhuset o\_T4)**

Bestemmelsesområdet tillater tilbygg o\_T5 inntil på Manufakturhuset o\_T4.

## **6.6. Bestemmelsesområde #6 (Trappetårn)**

Det tillates å etablere trappetårn i felt o\_T5 som sikre tilkomst til både o\_T3, o\_T4 og o\_T5.

## **6.7. Bestemmelsesområde #7 (Foajé til Rådhusblokken)**

Bestemmelsesområdet tillater tilbygg inntil Rådhusblokket felt o\_T6, der utforming av overgangen mellom o\_T5 og o\_T6 tillates på premiss av at kulturmiljøverdier hensyntas.

## **6.8. Bestemmelsesområde #8 (Ny hoved inngang til Rådhuset felt o\_T6 fra Rådhusgaten)**

Bestemmelsesområdet tillater endring av hjørnet inntil Rådhusblokket felt o\_T6.

## **6.9. Bestemmelsesområde #9**

Innenfor bestemmelsesområdene #9 kan det tillates etablering av kjøreledningsmaster. Plassering og valg av fundamenteringsløsning skal godkjennes av rette kulturmiljømyndighet. Dersom etablering av kjøreledningsmaster kommer i konflikt med eksisterende eller planlagt infrastruktur i henhold til VA-rammeplan med tilhørende infrastrukturplan, skal teknisk plan forelegges infrastruktureierne og godkjennes av Bergen Vann i forkant av utførelse.

## **6.10. Bestemmelsesområde #10 (Midlertidig bygg- og anleggsområde)**

Midlertidig bygge- og anleggsområde #9 Områdene kan benyttes til tiltak som er nødvendige for å gjennomføre bybane- og veganlegget, herunder midlertidige omkjøringsveger, anleggsområder, tiltak for støyskjerming, riggplass, anleggsveger, lagerplass for bygningsmaterieell, midlertidig massedeposering, maskiner og brakker. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal området føres tilbake til eksisterende bruksformål, og opparbeides etter avtale med grunneier. Bestemmelsesområdene «Midlertidig anlegg- og riggområde» #9, skal gjelde frem til ett år etter at bybaneanlegget er åpnet for ordinær drift eller etter nærmere avtale med grunneier, eller 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

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

### **7.1. Før igangsettingstillatelse (felt o\_T3, T5, T11, T13)**

7.1.1. Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som infrastruktursoner, jf. § 7.3, må være opparbeidet eller sikret opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d og j.

### **7.2. Før bygging (felt o\_T3, T5, TO1-5 GG1-4, SKV1,2, KV1,2)**

7.2.1. Ivaretagelse og sikring av vegetasjon i og rundt bygge- og anleggsområder. Inngrep skal begrenses i størst mulig grad. Bytrær som må fjernes i anleggsperioden, skal i den grad det er mulig deponeres og gjenbrukes i anlegget.

7.2.2. Publikumsvennlig byggeplass skal være etablert med et utsiktssted, der publikum i alle aldre kan beskue arbeidet som pågår, samt kan lese om hvilke endringer som gjøres i kvartalet, og hvorfor.

7.2.3. Tiltak for trafikksikre løsninger for alle trafikanter, renovasjon og varelevering i anleggsperioden skal være gjennomført før byggestart. Skoleveger skal være sikret. Busstraseer og bussholdeplasser skal være skiltet.

7.2.4. Før bygging av felt (o\_TO2) skal Trafikkplan sentrums tiltak for omlegging som reduserer trafikkvolumet i Allehelgens gate være etablert.

- 7.2.5. Tidsplan og eventuell fasedeling eller etappevis utbygging og riggområder skal være tilpasset kvartalets daglige drift.
- 7.2.6. Tiltak som forhindrer forurensning av bygrunn og kulturlag som følge av avrenning, skal være utført.
- 7.2.7. Riggplan med tyngdeangivelse i kN/m<sup>2</sup> skal være godkjent av rette kulturmiljømyndighet.

### **7.3. Før bebyggelse tas i bruk**

- 7.3.1. Tiltak fra sikringsrisikoanalyser skal være utført. Sykkelparkering for ansatte skal være etablert i kvartalets ytre sone.
- 7.3.2. For felt T3 og T5 gjelder at fordrøyningsløsning for overvann og belysning for alle byrom skal være etablert. Alle kantmarkeringer i bygulv for busstrase samt alle fotgjengerkryssinger skal være opparbeidet. Sykkeltrase i Allehelgens gate (o\_SK1) skal være opparbeidet, inkludert tilkomst til etablerte parkeringsløsninger.
- 7.3.3. For felt T3 og T5 gjelder at tilkomstveg skal være etablert, og areal for varelevering med begrenset tidsvindu skal være satt i drift. o\_SK2 og vareheis-løsning for intern logistikk skal være satt i drift. Permanent renovasjonsløsning skal være ferdigstilt og satt i drift, eller, i påvente av et felles bossnett må alternativt, midlertidig renovasjonsløsning være godkjent og satt i drift. Midlertidig løsning for renovasjon tillates ikke på offentlige gategrunn.
- 7.3.4. For felt T3 gjelder at tilkomst for besøkende via Rådhusgaten skal være ferdigstilt, snuplass og minimum 3 av 11 mulige HC-plasser skal være etablert.
- 7.3.5. For felt T5 gjelder at tilkomst for besøkende via Kim Frieles plass og 11 HC-plasser skal være etablert, inkl. 4 plasser utenfor plangrensen.

### **7.4. Rekkefølge i tid (felt o\_T3, o\_T13 og o\_T5)**

- 7.4.1 Før riving av Allehelgensgate 5 felt o\_T3 skal heisbygg o\_T11 være etablert.

## **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

- VA-rammeplan med infrastrukturplan, datert 14.06.2024
- Illustrasjonsplan, datert 12.06.2024.