

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Bergenhús. Gnr. 166, Bnr. 535 mfl.,

Kong Oscars gate

Nasjonal arealplan-ID 4601_70180000

Saksnummer

201919936/ PLAN-2022/20614

Siste revisjonsdato bestemmelser

18.06.2025/ 11.08.2025

Vedtatt av bystyret

18.06.2025

Administrativ korrigering

11.08.2025

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

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 Estetisk utforming

- 2.2.1 Alle ubebygde arealer, bygninger og anlegg skal gis en plassering, utforming, detaljering, oppføring og behandling som sikrer at bebyggelsens egenart og kulturmiljøet opprettholdes.
- 2.2.2 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.
- 2.2.3 Nye tiltak skal gis en utforming som er tilpasset områdets historiske særpreg og strøkskarakter med hensyn til bygningsform, materialbruk, byggelinjer, takvinkel og fargesetting.

2.3 Overvannshåndtering, vann og avløp

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

2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- 2.4.1 Tiltakshaver skal i bygge- og anleggsperioden sørge for lavest mulig støy- og svevestøvnivå for naboer, skole og barnehager, jf. 2.8.2.c

2.5 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- 2.5.1 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.

2.6 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- 2.6.1 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.

2.7 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

- 2.7.1 Det skal gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser på tiltaksområdet etter at eksisterende bygg er revet, da det ikke er tilkomst før. Det skal bl.a. kartlegges mektigheten av evt. kulturlag, dybder til berg, samt overvåke grunnvannstanden. Overvåking av grunnvannstanden skal pågå under hele byggeprosessen. Det skal benyttes naverboring eller kjerneprøvetaking.
- 2.7.2 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).
- 2.7.3 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.
- 2.7.4 Kulturmiljøforvaltningen skal gis adgang til miljøovervåkingsutstyr og nødvendige installasjoner både før, under og etter anleggsfasen.

2.8 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

2.8.1 Til søknad om rammetillatelse

2.8.1.a 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.

Det skal utarbeides en detaljert material- og fargepalett, snitt og fasadeoppriss i 1:50, som viser konkrete valgte løsninger for:

- Trekledning
- Vindusomramming/dører
- Balkonger
- Taktekking

- Fargesetting

For nybygg skal det også utarbeides detaljsnitt i minimum 1:50 av prinsipielle detaljer som overgang vegg/tak, overgang gate/bygg, vindu/dør/rekkverksutforming.

2.8.2 Til søknad om igangsettingstillatelse

2.8.2.a Kulturlag

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.

2.8.2.b Miljøtekniske undersøkelser/tiltaksplan for forurensning i grunn

For tiltak som berører grunnen skal det legges ved miljøtekniske undersøkelser.

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

2.8.2.c Plan for bygge- og anleggsfase

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det vedlegges plan for bygge- og anleggsfasen som beskriver tema listet opp under.

- riggområder, driftstider
- tiltak for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for alle trafikanter
- vurdering av støy, støytiltak og plan for gjennomføring av støytiltak
- støvreduserende tiltak som ivaretar berørte naboer/uteområder til barnehager, inkludert eventuell transport av masser
- utgravning, 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
- trolleybusskabler

- 2.8.2.d 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
- 2.8.2.e 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.
- 2.8.2.f Vann og avløp
- Før det kan gis Forhåndsuttalelse i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse fra Bergen Vann må det fremgå hvordan kommunale ledninger i Asylsmauet skal sikres og ivaretas under hele byggeprosessen.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser Sentrumsformål (felt SF1, SF2)

- 3.1.1.a Innenfor sentrumsformål felt SF1 og SF2 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.
- 3.1.1.b Byggegrensen for SF1 og SF2 er sammenfallende med formålsgrensen.
- 3.1.1.c Frem til bossnett er etablert i området, kan renovasjon for felt SF1 og SF2 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.d Det stilles følgende krav om sykkelparkering:
- Overnatting/hotell: 4 parkeringsplasser for sykkel per 10 gjesterom
 - Forretning/service: 12 parkeringsplasser for sykkel per 1000 m² BRA
 - Kontor: 12 parkeringsplasser for sykkel per 1000 m² BRA
 - Restaurant/pub/cafe: 6 parkeringsplasser for sykkel per 1000 m² BRA

3.1.2 **Sentrumsformål felt SF1**

- 3.1.2.a Eksisterende eldre murbygning skal bevares og kobles sammen med nybygg på felt SF2.
- 3.1.2.b Det tillates ikke riving av eksisterende bygg, med unntak av endringer omtalt i § 4.2.1

3.1.3 **Sentrumsformål felt SF2**

- 3.1.3.a Eksisterende bygninger innenfor felt SF2 tillates revet.
- 3.1.3.b Nybygg skal plasseres innenfor byggegrenser i felt SF2 og kan krage ut i 2.- 4. etasje innenfor bestemmelsesområde #1. Under utkraging skal det sikres en frihøyde på minimum 2,5 m.
- 3.1.3.c Sykkelparkering løses innendørs i 1. etasje. Sykkelparkeringen skal ha trinnfri og enkel adkomst fra gaten, samt være trygg og tyverisikker.
- 3.1.3.d Nybygg skal fremstå som to bygningsvolum (vertikaldelt), med et mellombygg og hovedbygg.

Takform

- 3.1.3.e Nybygget skal ha skrå takflater. Det tillates et flatt parti på toppen av hovedbygg i samsvar med illustrasjonsplan.
- 3.1.3.f Tekniske installasjoner som heishus, ventilasjon m.m. skal inngå i bygningsvolumet og ikke stikke ut over regulert takflate.

Fasade, materiale og fargebruk nybygg

- 3.1.3.g 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 tradisjonell kledning tilpasset kulturmiljøet.
- 3.1.3.h Trekledning skal ha hvit fargesetting tilpasset kulturmiljøet.
- 3.1.3.i 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.
- 3.1.3.j Mellombygget skal ha takark med skrå takflater og møneretning på tvers av møneretning på hovedbygg.
- 3.1.3.k Vinduer på nybygget skal være i tre både ute og inne. Vinduer skal ha symmetrisk plassering. Vinduer i 2. og 3. etasje skal ha sprosser.
- 3.1.3.l Det tillates franske balkonger i fasade mot Kong Oscars gate, samt inntrukket balkong i fasade mot sør.
- 3.1.3.m Tak skal tekkes med skifer eller røde teglpanner. Der dette ikke er mulig på grunn av helning på taket, skal taket båndtekkes. Farge på båndtekking skal harmonere med taket for øvrig.

Andre krav om utforming

- 3.1.3.n 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.

- 3.1.3.o Det skal etterstrebes fleksible konstruksjon- og sirkulasjonssprinsipp i bygget som muliggjør endring av funksjoner over tid.
- 3.1.3.p Illustrasjonsplan skal være retningsgivende for nytt tiltak, samt for utforming av uterom.

Adkomst (§12-7 nr. 4)

- 3.1.3.q Hovedadkomst til bygningen og til varelevering skal skje fra Kong Oscars gate.

Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

- 3.1.3.r Ved søknad om tiltalelse til tiltak innenfor felt SF2 skal det vedlegges en utomhusplan i målestokk 1:200/1:500. Planen skal blant annet vise:
- plassering av bygg med inngangspartier
 - bygge og planeringshøyder /stigningsforhold
 - belegg, møblering, beplantning, belysning og materialbruk
- 3.1.3.s Ved søknad om tillatelse 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.
- 3.1.3.t Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor felt SF2 skal det dokumenteres at vinduene mot Asylplassen 5,7,9, og 11 ikke er større enn at de oppfyller minimumskravet til dagslys, jf. 3.1.3.n.
- 3.1.3.u Løsning for renovasjon og henting av avfall skal beskrives i redegjørelse eller eget notat vedlagt rammesøknad.

3.1.4 Gårdsplass felt GPL

- 3.1.4.a Felt GPL er bakgård/ gårdsplass 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 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_FO1, o_FO2, o_GG1, o_TO, o_KV, o_P)

- 3.2.1.a 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.

3.2.2 Fortau (felt o_FO1, o_FO2)

3.2.2.a Fortau o_FO1 skal utformes med bredde og kurvatur som vist på plankart.

3.2.2.b Fortau o_FO2 reguleres i samsvar med eksisterende situasjon.

3.2.2.c Fortau o_FO1 og o_FO2 er offentlige.

3.2.3 Gangveg/gangareal/gågate (felt o_GG1)

3.2.3.a o_GG1 skal være tilgjengelig for allmennheten. I område langs felt SF2 hvor eksisterende bygg rives i tråd med denne plan, skal det opparbeides nytt dekke med god overgang mot resterende gangareal.

3.2.3.b Gangareal o_GG1 er offentlig.

3.2.4 Torg (felt o_TO)

3.2.4.a Torget skal være tilgjengelige for allmennheten og det tillates med møblering/ utplassering av sitteelementer o.l., samt beplantning. Tiltak innenfor o_TO må ikke komme i konflikt med eksisterende eller framtidig renovasjonsløsning, samt tilkomst til Asylsmauet. I område langs felt SF2 hvor eksisterende bygg rives i tråd med denne plan, skal det opparbeides nytt dekke med god overgang mot resterende torg.

3.2.4.b Torg o_TO skal være offentlig.

3.2.5 Kjøreveg (felt o_KV)

3.2.5.a o_KV reguleres i samsvar med eksisterende situasjon.

3.2.5.b o_KV er offentlig.

3.2.6 Parkering (felt o_P)

3.2.6.a Innenfor o_P tillates det kun med av- og pålessing i forbindelse med varelevering og avfallshenting.

3.2.6.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.

3.2.6.c o_P er offentlig.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Faresoner brannsmitteområde H390 (§ 11-8 a)

4.1.1 For tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven skal kommunens plan for sikring mot brannsmitte ligge til grunn.

- 4.1.2 Ferdselsårer, bakplasser eller rom mellom bygninger må ikke bebygges eller få redusert fremkommelighet.

4.2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø H570 (§ 11-8 c)

- 4.2.1 For eksisterende bygninger som skal beholdes skal 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, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering.

Ved alle søknadspliktige tiltak skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges.

4.3 Båndlagte områder etter kulturminneloven H730 (§ 11-8 d)

- 4.3.1 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.
- 4.3.2 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.
- 4.3.3 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 Utkraving av bygningsdel (bestemmelsesområde #1)

- 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 tillates det utkraving av ny bebyggelse i SF2, jf. 3.1.3.b.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før bebyggelse tas i bruk (felt SF2)

- 6.1.1 Tiltak på fortau o_FO1, torg o_TO, gangareal o_GG1 og vareleveringslomme innenfor o_P samt gårdsplass GPL skal være ferdigstilt, herunder opparbeidet i henhold til utomhusplanen/byggetillatelsen.