Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

BERGEN KOMMUNE

Bergenhus. gnr. 165, bnr. 556 mfl.

Kulturkvartalet Verftet

Nasjonal arealplan-ID 4601_71480000

Saksnummer	2023/15912
Vedtatt av bystyret	27.10.2026
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	27.10.2026

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

_____

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny bruk av eksisterende bygning, Kjødehallen, KBA3. Planen legger til rette for at USF-verftet, KBA1 og KBA4 bevares og videreføres som kulturbygg. Det åpnes for oppføring av et nybygg på arealet mellom eksisterende USF-bygg og Kjødehallen, KBA2. Bygningsmassen innenfor planområdet omreguleres fra industri til kombinert formål kultur, bevertning og annen næring for å ivareta ny, og eksisterende bruk. «Annen næring» skal være begrenset til kulturrelatert og kreativ næringsvirksomhet som naturlig hører sammen med områdets funksjon som kulturkvartal. Dette inkluderer blant annet kunst- og håndverksproduksjon, atelier, studio, verksteder, kulturundervisning, kreative næringer, administrasjons- og kontorfunksjoner knyttet til kulturvirksomhet, mindre produksjonsvirksomheter, galleri, utstillinger, kurs- og arrangementsvirksomhet samt tilhørende publikumsrettet virksomhet og utsalg.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Terrengbehandling

2.1.1. Terrenginngrep skal være skånsomme, og nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.

2.2. Bygge- og anleggsfasen

2.2.1 Bygge- og anleggsarbeid på taket til Kjødehallen skal ikke skje i perioden april – juli av hensyn til hekketid for fugl.

2.3. Vann, avløp og overvannshåndtering

2.3.1. VA-rammeplan datert 09.05.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnettet.

2.3.2. Overvannet skal håndteres lokalt i henhold til VA-rammeplan datert 09.05.2025.

2.4. Eierform

2.4.1. Alle felt merket med prefiks o_ på reguleringsplankartet skal være offentlige.

2.4.2. Alle felt merket med prefiks f_ på reguleringsplankartet skal være felles.
f_KV3, f_KV4, f_TO2, f_GG1, f_GG2, f_GG5, f_GG6 og f_FLV er felles for KBA1-KBA4 og SMB.

2.5. Dokumentasjonskrav

2.5.1. Til søknad om rammetillatelse

- Til søknad om rammetillatelse skal det legges ved en beredskapsplan for håndtering av stormflo. Beredskapsplanen skal ha rutiner for å sikre at det ikke vil være personopphold på arrangementer når det er fare for oversvømmelse. I beredskapsplanen skal det defineres et øvre terskelnivå for varslet stormflo som sikrer lav nok overskylling til at rømningsveien langs kaikanten og over Dikkedokken bro fungerer som tiltenkt.

- Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan utformingen av møtene mellom eksisterende bygningsmasse og nye tiltak ivaretar kulturminneverdiene i området. Det skal utarbeides en detaljert material- og fargepalett for alle tiltak som medfører fasadeendring på bygg og endring av dekker. For nybygg skal det også utarbeides detaljsnitt i minimum 1:50 av prinsipielle detaljer som overgang vegg/tak, overgang gate/bygg, og evt. møte med eksisterende bygning.
- Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved plan for bro over Dikkedokken. Planen skal beskrive gjennomførbarhet, konsept, material- og fargebruk i tråd med kulturminnedokumentasjon datert 24.03.2025. Ny bro skal ta inspirasjon fra dokkskipet i materialbruk og plassering. Broen skal dimensjoneres etter N400 Bruprosjektering og dimensjoneres for utrykningskjøretøy ifølge kap. 5.3.2-1 i N400. Bruen skal utformes i ett plan uten sittekanter. Dekket må være sklisikkert i et robust materiale som tåler vær, vind, og sjøvann. Rekkverket må dimensjoneres i henhold til vegnormal N101 Trafikksikkert sideterreng og vegsikringsutstyr. Det tillates ikke å benytte bru til varelevering.
- Veiledning: Før rammetillatelse kan gis skal kulturminnemyndigheter gi uttale om bruens utforming og virkning på Dikkedokken.

2.5.2. Til søknad om igangsettingstillatelse

- Alle inngrep som kan ha påvirkning på automatisk fredete kulturlag medfører behov for dispensasjon fra Kulturminneloven. De deler av tiltaket som får konsekvenser for kulturlagene skal detaljprosjekteres.

  Veiledning: Dispensasjon må omsøkes og godkjennes av rette kulturmiljømyndighet før arbeidet kan starte.

- Til søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en plan for ivaretakelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport og håndtering av masser, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Eksisterende gangnett langs vegen Georgernes verft skal opprettholdes i bygge- og anleggsfasen. Dersom det ikke er mulig, skal gangnettet erstattes av alternative gangforbindelser.
- Til søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved tekniske planer for breddeutvidelse av o_KV1 og etablering av o_FO4.

  Veiledning: Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal tekniske planer for breddeutvidelse av o_KV1 og etablering av o_FO4 være godkjent av rette vegmyndighet
- Til søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en beredskapsplan der det synliggjøres rutiner for varsling og mobilisering av hjelpemannskap ved rygging med store kjøretøyer i forbindelse med varelevering og renovasjon, samt trafikkdirigering i forbindelse med arrangementer.
- Til søknad om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor KBA2 og KBA3, skal det foreligge en støyfaglig redegjørelse som vurderer lydutbredelse mot omkringliggende støyfølsom bebyggelse. Redegjørelsen skal beskrive forventede lydnivåer ved planlagt bruk og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak, herunder bygningsmessige eller driftsmessige tiltak.

2.5.3. Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan Alt. A, datert 02.06.2026 og Illustrasjonsplan Alt. B, datert 02.06.2026 skal være veiledende for disponering av planområdet.

2.5.4. Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det legges ved en utomhusplan som viser hvordan plankart og bestemmelser for uteareal er oppfylt. Utomhusplan skal være i målestokk 1:200. Følgende skal vises i utomhusplan:

- Plassering av nye bygg
- Publikumsinnganger, varelevering, rømningsveier
- Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet
- Parkering for bil, herunder utforming og plassering av HC-plasser
- Parkering for sykkel og sparkesykkel
- Høyde på eksisterende og planlagt terreng
- Møblering, belysning, murer, gjerder, trapper og andre konstruksjoner
- Type dekke og materialer
- Kjøreveger, fortau, torg, gangareal og kantsoner
- Beplantning og vegetasjon
- Overvannsløsninger
- Renovasjonsløsning
- Universell utforming

2.5.5. Søknadsplikt etter havne- og farvannsloven

Tiltak i sjø og vassdrag, herunder bygging av bro, flytebrygger, kaianlegg, utfylling, graving, fortøyningsanlegg eller andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i sjøområdet, kan være søknadspliktige etter havne- og farvannsloven. Nødvendige tillatelser etter havne- og farvannsloven skal foreligge før tiltaket kan igangsettes.

Veiledning: Søknadspliktige tiltak skal behandles av rette havne- og farvannsmyndighet. Bro over Dikkedokken er et søknadspliktig tiltak etter havne- og farvannsloven.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (KBA1-4)

3.1.1.1 Varelevering og tekniske anlegg.

3.1.1.1.a All varelevering med bil til KBA2 og KBA3 skal skje via o_KV1. Eksisterende varelevering via o_TO1 skal opprettholdes.

3.1.1.1.b Servicefunksjoner utomhus som sykkelskur, nettstasjon, levegger etc. skal fremstå som del av det helhetlige arkitektoniske uttrykket og inngå som en del av søknad om tiltak.

3.1.1.2 Grad av utnytting

3.1.1.2.a KBA1 og KBA4 reguleres som dagens situasjon. Byggeområdene KBA2 og KBA3 tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting %-BRA som er angitt på plankartet. Innenfor formål KBA1-KBA3 er det tillatt å etablere nettstasjon eller bossrom.

3.1.1.3 Plassering, byggegrenser

3.1.1.3.a Bebyggelse i KBA1-KBA4 skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet.

3.1.1.3.b Der byggegrensen ikke er synlig i plankartet, sammenfaller den med formålsgrensen.

3.1.1.3.c Murer, trapper, ramper, møblering og belysning tillates plassert utenfor byggegrensene. Nevnte elementer skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet eller frisikt/ siktlinjer.

3.1.1.4 Byggehøyder

3.1.1.4.a For KBA2 og KBA3 er maksimalt tillatt byggehøyde (MH, GH) angitt på plankartet.

3.1.1.4.b Det tillates tekniske installasjoner på inntil 1,5 meter over regulerte høyder. Disse skal trekkes inn minimum 3 meter fra gesims. Det tillates parapet, rekkverk eller sikkerhetsgjerde opptil 1,2 meter over regulerte høyder.

3.1.1.5 Kotehøyder på bakkeplan

3.1.1.5.a Toaletter, restaurant og andre nye funksjoner og tekniske installasjoner som ikke tåler vann skal ha høyde på overkant gulv 1. etasje på minimum k +2,5.

3.1.1.5.b Det legges til rette for at f_GG2, o_GG3, o_GG4, f_GG5, f_GG6 og ny bebyggelse innenfor KBA2 og KBA3 utformes og dimensjoneres for å tåle jevnlig oversvømmelse i forbindelse med framtidig stormflo.

3.1.1.5.c Ny Dikkedokkenbro, f_GG5 skal ha høyde på overkant dekke på minimum k +1,5.

3.1.1.6 Renovasjon

3.1.1.6.a Renovasjonsløsning skal være bossrom.

3.1.1.6.b Eksisterende bossrom innenfor #1 skal opprettholdes.

3.1.1.6.c Det kan etableres et felles bossrom innenfor KBA2 eller KBA3.

3.1.1.6.d Eksisterende renovasjonspunkt for glass og metall innenfor #2 kan opprettholdes.

3.1.1.7 Parkeringsplasser for bil

3.1.1.7.a Det skal være maksimum 1,0 bilparkeringsplasser pr. 1000 m2 BRA.

3.1.1.7.b Minst 10 % av parkeringsplassene skal utformes og reserveres for personer med funksjonshemming.

3.1.1.8 Parkeringsplasser for sykkel

3.1.1.8.a Det skal være minimum 3,0 sykkelparkeringsplasser pr. 1000 m2 BRA.

3.1.1.8.b Det åpnes for videreføring av utleiesykler, fortrinnsvis på o_TO1.

3.1.2 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (KBA1-4)

3.1.2.1 Formål og bruk

Innenfor KBA1–KBA4 tillates kulturinstitusjon, servering og kulturrelatert næringsvirksomhet. Områdene kan benyttes til både faste og midlertidige aktiviteter, herunder konserter, forestillinger, undervisning, kurs, kunst- og kulturproduksjon, atelier, studio, verksteder, kreative næringer, galleri, utstillinger, markeder, pop-up-virksomhet og annen publikumsrettet virksomhet som understøtter områdets funksjon som kultur- og kreativt kvartal.

3.1.2.2 Utforming

3.1.2.2.a Alle tiltak skal utformes med høy arkitektonisk og estetisk kvalitet og bidra til å videreføre områdets karakter, identitet og kulturmiljø. Tiltak skal utformes slik at det oppnås en helhetlig og harmonisk sammenheng med eksisterende bygde og ubebygde omgivelser, og det skal være samsvar mellom funksjon, form og uttrykk.

3.1.2.2.b Eksisterende bygninger og anlegg skal ved endring gis en utforming, detaljering, material- og fargebruk som ivaretar bebyggelsens egenart og kulturmiljøets helhetlige karakter. Nye tiltak skal tilpasses områdets historiske særpreg og strøkskarakter med hensyn til bygningsform, volum, byggelinjer, takform og takvinkel, materialbruk, detaljering og fargesetting. Det tillates bruk av materialer som understøtter områdets karakter som industrimiljø, herunder stål, sink, perforerte metallflater, tegl, tre og betong. Materialbruk skal ha materialmessig kvalitet og tydelig bearbeiding. Standardiserte fasadeplatesystemer eller materialer med anonym eller imitert karakter tillates ikke.

3.1.2.2.c Det kan etableres åpninger i vegg i den delen av KBA1 som vender mot KBA2 og mot f_GG2.

3.1.2.2.d Nettstasjoner og andre mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og/eller terreng, slik at de ikke er fremtredende i området.

3.1.2.2.e Innenfor KBA2 kan det etableres overkjørbare pullerter eller andre fysiske hindringer som lett kan demonteres for å styre omfang av rygging med store kjøretøy.

3.1.2.2.f Det tillates oppført mindre takoppbygg, rekkverk, og tekniske installasjoner på maksimum 20 % av takflatene i KBA2 og KBA3.

3.1.2.2.g Konstruksjoner på tak skal være minimum 3 meter tilbaketrukket fra gesims. Parapet, rekkverk eller sikkerhetsgjerde i KBA2 mot f_GG2 tillates plassert i flukt med veggen.

3.1.2.2.h Inntil 30 % av takflatene på KBA3 kan benyttes til fornybar energiproduksjon som del av det arkitektoniske helhetsgrepet.

3.1.2.2.i Dersom Ekserserhuset eller et bygg med tilsvarende volum ikke blir ført opp innenfor bestemmelsesområde #4 kan hele eller deler av planlagt dekke i KBA2 utføres som en ordinær takkonstruksjon.

3.1.2.2.j Dersom Ekserserhuset føres opp i KBA2 skal utearealene rundt Ekserserhuset opparbeides med enkel og helhetlig utforming som understøtter byggets kulturhistoriske verdi og lesbarhet i kulturmiljøet. Belysning skal være dempet og underordnet bygningen. Armaturer skal ha enkel utforming og varm fargetemperatur. Det skal utarbeides en samlet plan for belysning, møblering og beplantning som vil følge søknad om rammetillatelse.

3.1.2.3 Støy

- Helsedirektoratets veileder *IS-0327 Musikkanlegg og helse*, samt anbefalinger i støyrapport datert 24.02.2026, skal legges til grunn ved prosjektering og detaljering av kultur- og arrangementslokaler.
- Anbefalt grenseverdi for innendørs lydnivå hos naboer skal legges til grunn ved prosjektering av lydisolasjon i nye kulturlokaler.

- Før igangsetting av ordinær drift skal det gjennomføres kontrollmålinger ved representative naboer i tråd med veileder IS-0327 og relevant Norsk Standard. A-veid ekvivalent lydnivå $L_{p,AT} \leq 25$ dB eller maksimalt lydnivå $L_{p,AF,max} \leq 27$ dB skal som minimum tilfredsstilles inne hos naboer. Resultatene skal dokumenteres.
- Dersom målinger viser at grenseverdi ikke oppnås, skal det gjennomføres relevante avbøtende tiltak. Dette kan omfatte både bygningsmessige tiltak og driftsmessige tilpasninger

3.1.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (SMB)

3.1.3.1 Innenfor SMB kan det legges ut flytebrygge og fortøyes båter. Maksimal bredde på flytebryggen er 4,0 meter. Maksimal lengde på flytebrygge og landgang er 36 meter, målt fra kaikant.

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

3.2.1 Kjøreveg (KV)

3.2.1.1 o_KV1 er eksisterende veg, Georgernes verft. Planlagt vegutvidelse skal opparbeides i henhold til plankartet.

3.2.1.2 o_KV2 er eksisterende veg, Nøstegaten.

3.2.1.3 f_KV3 skal opparbeides i henhold til plankartet, men det kan gjøres justeringer på inntil 1,0 meter i horisontalplanet i forbindelse med detaljprosjektering. Innenfor f_KV3 kan det etableres en overkjørbar pullert eller annen fysisk hindring som lett kan demonteres for å styre omfang av rygging med store kjøretøy.

3.2.1.4 f_KV4 er eksisterende adkomstveg til Kjødehallen.

3.2.2 Fortau (FO)

3.2.2.1 o_FO1, o_FO2 og o_FO4 skal opparbeides i henhold til plankartet. Fortau skal opparbeides med asfalt som hoveddekke. Mot kjørebane skal det etableres granittkantstein med bredde ca. 0,3 m. Overgangssoner og kantfelt kan utføres i naturstein eller smågatestein for å sikre et robust og helhetlig gatepreg.

3.2.2.2 o_FO3 er eksisterende fortau

3.2.3 Torg (TO)

3.2.3.1 Innenfor o_TO1 tillates sykkelparkering, beplantning, servering, møblering og tilrettelegging for kulturaktivitet. Deler av torget skal ha kjørbart dekke der det tillates manøvrering av store kjøretøyer. Eksisterende parkering innenfor #1 opprettholdes.

3.2.3.2 Innenfor f_TO2 tillates beplantning, servering, møblering og tilrettelegging for kulturaktivitet. f_TO2 skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.

3.2.3.3 Innenfor o_TO3 tillates beplantning, møblering og tilrettelegging for aktivitet. Deler av torget skal ha kjørbart dekke der det tillates inn- og utkjøring. Fram til etablering av torg kan området brukes til parkering.

3.2.4 Gatetun (GT)

3.2.4.1 Innenfor o_GT tillates beplantning, møblering og tilrettelegging for aktivitet. Deler av gatetunet skal ha kjørbart dekke der det tillates inn- og utkjøring og stans for av- og påstigning. Avkjørsel skal ha

nedsenket kantstein som vist i vegplan C1 datert 17.06.2025. Det må etableres nødvendig skilting for snumulighet. Fram til etablering av gatetun kan området brukes til parkering.

3.2.5 Gangveg/gangareal (GG)

3.2.5.1 f_GG1 og f_GG2 er definert som kaianlegg. Kaien langs f_GG2 skal ha en bredde på minimum 5 m. Innenfor f_GG2 tillates sykkelparkering, beplantning, servering, møblering og tilrettelegging for kulturaktivitet. f_GG1 og f_GG2 skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.

3.2.5.2 f_GG5 (bro over Dikkedokken) skal utformes som universelt utformet gangforbindelse. Maksimal stigning på gangareal skal være 1:20. f_GG5 må ha en fri rømningsbredde på minimum 10 meter dersom rømning ikke kan skje over f_GG6. f_GG5 kan ha en fri rømningsbredde på minimum 8 meter dersom rømning kan skje over f_GG6 i tillegg til f_GG5. f_GG5 og f_GG6 skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer.

3.2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

3.2.6.1 Innenfor arealet annen veggrunn – tekniske anlegg tillates det nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, støttemurer, veglys, rekkverk, skilt og annen infrastruktur under grunnen.

3.2.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (SK)

3.2.7.1 o_SK1-o_SK3 er kombinert formål for Kjøreveg (2011) og Fortau (2012).

3.2.7.2 Innenfor o_SK1 og o_SK2 skal det etableres gjennomgående fortau over nedsenket kantstein.

3.2.7.3 Innenfor o_SK2 kan det etableres en overkjørbar pullert eller annen fysisk hindring som lett kan demonteres for å styre omfang av rygging med store kjøretøy.

3.2.7.4 o_SK4 er kombinert formål for gangveg/gangareal (2016) og annen veggrunn – tekniske anlegg (2018).

3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.3.1 Havneområde i sjø (HOS)

3.3.1.1 Avsatt areal i sjø skal sikre adkomst for skipstrafikk.

3.3.1.2 Båter, flytebrygger, utendørs badstue og andre installasjoner kan fortøyes langs tilliggende kaikant.

3.3.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

3.3.2.1 Innenfor avsatt areal kan det legges til rette for bruk og fortøyning av småbåter, kajakk, seilbrett, robåt, flytebrygger o.l.

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

4.1 Frisiktsone (§ 11-8 a) (sone H140)

4.2.1 I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

4.2 Hensynssone kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570)

4.2.1 H570_1 [kort beskrivelse av hensynssone]

4.2.1.1 f_FLV, Dikkedokken: Hensynssonen skal sikre ivaretakelse av kulturminnet Dikkedokken med kaiene og dokken. Dokkens originale form og oppbygning skal ivaretas. Steinmurer skal bevares og avdekkes der dette er mulig. Ut over dette er det ikke tillatt å fylle ut eller endre form på dokken. Det kan etableres mindre innretninger som trapper eller trebrygger. Eksisterende gangbro over Dokken skal opprettholdes. Bruk av gjerder skal begrenses.

Veiledning: Alle tiltak i hensynsonen skal vurderes og utformes i samråd med rette kulturmiljømyndighet i god tid før tiltaket er planlagt satt i gang.

4.2.1.2 KBA1, KBA4: Eksisterende bygninger og anlegg skal bevares. Endringer og nye tiltak kan tillates dersom de tilpasses bygningenes arkitektur, kulturmiljøfaglige- og estetiske verdier.

4.2.1.3 KBA2, nybygg: Det tillates etablert et volum med dekke over mellom KBA1 og KBA3. Over dekket kan det etableres et bygg som definert i bestemmelsesområde #4. Sikt og byrom mellom KBA1 og KBA3 skal videreføres for å sikre lesbarheten av de kulturhistoriske verdiene i kulturmiljøet.

4.2.1.4 Dersom Ekserserhuset gjenoppføres innenfor #4 gjelder følgende:

- **Bevaring og gjenreising**
  Innenfor hensynssone H570 skal Ekserserhuset gjenreises og settes i stand slik at byggets kulturhistoriske verdi, hovedkonstruksjon, materialbruk og opprinnelige uttrykk i eksteriør og interiør i størst mulig grad bevares.

- **Konstruksjon og materialbruk**
  Byggets hovedkonstruksjon, herunder stolpeverk og takverk, skal i størst mulig grad bevares. Reparasjon skal prioriteres fremfor utskifting. Ved nødvendig utskifting skal materialer, dimensjoner og utførelse tilpasses byggets opprinnelige konstruksjon og byggeskikk.

- **Bygningens eksteriør og materialbruk**
  Bygningens eksteriør skal utformes med materialer og detaljering som er i tråd med byggets opprinnelige karakter. Fasader skal utføres med trekledning. Tak skal tekkes med rød, naturell tegl. Takrenner og nedløp skal utføres i sink eller materiale med tilsvarende uttrykk og kvalitet. Materialbruk og detaljering skal bidra til å ivareta byggets kulturhistoriske verdi.

- **Tilbakeføring**
  Opprinnelige dør- og vindusåpninger kan tilbakeføres dersom plassering og utforming kan dokumenteres eller sannsynliggjøres gjennom historisk kildemateriale eller spor i konstruksjonen. Nyere endringer som forringer byggets kulturhistoriske verdi kan kreves fjernet.

- **Tekniske installasjoner og nye tiltak**
  Nye tekniske installasjoner og bygningsmessige tiltak skal utformes og plasseres slik at de i minst mulig grad påvirker byggets kulturminneverdi og lesbarheten av den historiske konstruksjonen.

- **Dokumentasjon og restaureringsplan**
  I sammenheng med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en restaureringsplan som redegjør for prinsipper for istandsetting, materialbruk og håndverksmessig utførelse av Ekserserhuset.

  Veiledning: Planen skal forelegges og godkjennes av rette kulturminnemyndighet.

4.2.1.5 KBA3, Kjødehallen: Bygning og anlegg skal bevares som volum. Bygningens fasader tillates endret som konsekvens av ny bruk. Det nye uttrykket skal videreføre bygningens industrielle karakter og ivareta kulturmiljøet og kulturhistoriske verdier.

4.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, (§ 11-8 d) (sone H730)

4.3.1 Hensynssone H730_1 og H730_2 er automatisk fredet kulturminne «Middelalderbyen Bergen». Inngrep i bakken er tillatt for tiltak som er i samsvar med denne reguleringsplanen, under forutsetning av at det gjennomføres en arkeologisk gransking.

Veiledning: Det skal tas kontakt med rette kulturmiljømyndighet i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.

5 Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde #1-#5

5.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal eksisterende bossrom og parkering opprettholdes.

5.1.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal eksisterende returpunkt for glass og metall opprettholdes.

Veiledning: Eventuell alternativ plassering skal avklares med BIR.

5.1.3 Innenfor bestemmelsesområde #3 skal eksisterende gangforbindelse mellom f_GG2 og o_KV1 via f_KV4 opprettholdes. Gangforbindelsen skal være fysisk tilgjengelig for allmenn ferdsel når det ikke pågår kulturarrangementer. Minimum 60m2 av dekket mellom gangbru og sykkelbod skal ikke gjenbygges med annet enn glassmaterialer som sikrer lysinnslipp.

5.1.4 Innenfor bestemmelsesområde #4 kan det enten oppføres:

A) Ekserserhuset skal plasseres på opphøyd sokkel, og kan ha maksimal mønehøyde på k +22,5, maksimal gesimshøyde på langsidene på k +16,0 og k +19,5 på kortsidene. Bygningen skal være rektangulær med maksimal lengde 33 meter og maksimal bredde 16,5 meter i ett plan/grunnplan. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i %-BRA. Plasseringen av Ekserserhuset skal i høy grad tilpasses mot alle sider av eksisterende bygningsmiljø. Minste avstand mellom Ekserserhuset og Kjødehallen skal være 4,0 meter, målt fra vegglivet.

B) Dersom Ekserserhuset ikke kan oppføres innenfor #4, tillates det oppført et bygg på maks 520 m2 BYA, med tilhørende byrom. Mellom Kjødehallen og ny bygningsmasse skal det sikres en frisikt fra Georgernes verft mot sjø på minimum 8,0 meter. Bygget kan ha maksimal mønehøyde på k +22,5, maksimal gesimshøyde på langsidene på k +16,0. Dersom takformen er halvvalmet kan maksimal gesimshøyde på kortsidene maksimalt være k +19,5. Universell tilgjengelighet skal ivaretas rundt bygningsmassen. Minst 50% av fasader mot Kjødehallene skal være åpne vindusfasader.

5.1.5 Dersom det etableres et gangbart dekke innenfor KBA2, skal det etableres vindeltrapp innenfor bestemmelsesområde #5 som forbindelse mellom dekket og sjøfronten. Trappen skal ha en minimumsdiameter på 3,5 meter innenfor rekkverket og minimum gangbredde på 1,2 meter.

Vindeltrappen skal være allment tilgjengelig. Kravet gjelder ikke dersom dekket utføres som ordinær takkonstruksjon uten gangfunksjon, jf. bestemmelse 3.1.2.2.i.

5.1.6 Innenfor bestemmelsesområde #6 kan det etableres sykkelparkering.

5.1.7 Innenfor bestemmelsesområde #7 skal det etableres renovasjonspunkt for nedkast til bossnettet.

6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før bebyggelse tas i bruk

6.1.1 Før eventuell bebyggelse oppå dekke innenfor bestemmelsesområde #4 tas i bruk skal vindeltrapp innenfor #5 være etablert.

6.1.2 Før nye tiltak i KBA3 kan tas i bruk skal bro f_GG5 over Dikkedokken og utvidelse av kaifronter i f_GG2 være etablert.

6.1.3 Før nye tiltak i KBA3 kan tas i bruk skal fortau o_FO1, o_FO2, o_FO4, vegareal o_SK3 og breddeutvidelse av o_KV1 være etablert.

Dokumenter som gjøres retningsgivende gjennom henvisning i bestemmelsene:

1. Illustrasjonsplan alt. A, datert 02.06.2026
2. Illustrasjonsplan alt. B, datert 02.06.2026
3. VA-rammeplan datert 09.05.2025