



BERGEN KOMMUNE

DETALJREGULERING - REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

BERGENHUS, GNR. 164 BNR. 983 M.FL.– SENTRALBADET, REGULERINGSPLAN

Nasjonal arealplan-ID 1201_62240000

Sist revidert/ vedtatt 23.4.14

PLANENS INTENSJON

Intensjonen med planarbeidet er å endre bruk av bygningen Sentralbadet fra offentlig bad til forretning/ næring/ tjenesteyting og åpne for økt utnyttelse av eiendommen.

§ 1

FELLES BESTEMMELSER

1.1. Terrengbehandling

1.1.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

1.2. Automatisk fredete kulturminner

1.2.1. Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og byantikvaren underrettes, jf Lov om kulturminner § 8,2. ledd.

1.3. Tilgjengelighet

1.3.1. Alle byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet, med mindre byggverket eller deler av byggverket etter funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse, jfr. TEK 10.

1.3.2. I forbindelse med innsending av byggesøknaden, skal det dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

1.4. Energi

1.4.1. Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hovedombygninger tilknyttes fjernvarme.

1.5. Avfallshåndtering

1.5.1. Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hovedombygninger tilknyttes bossnett.

§ 2

UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1. Utomhusplan

2.1.1. Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes en utomhusplan for utearealene. Denne skal vise hvordan høydeforskjeller overvinnes, detaljering av utomhusarealene, ledelinjer og dekkematerialer, plantevalg og annen relevant informasjon. Eksisterende trær innenfor planområdet i Teatergaten skal bevares.

2.2. Dokumentasjon

2.2.1. For alle områder i planen skal det ved søknad om tiltak og større vedlikehold og eventuelle endringer, sammen med søknad om byggetillatelse, innsendes nødvendige faglige redegjørelser som dokumenterer kulturverdier og interesser som er knyttet til eksisterende bygninger og anlegg. En skriftlig og illustrert redegjørelse skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt i forhold til tiltakene som det søkes for.

2.3. VA-rammeplan

2.3.1. Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak iht. pbl. § 20 -1 a, skal det foreligge en rammeplan for vannforsynings-, overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannslukking. Denne skal være godkjent av VA-etaten.

2.4. Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP)

2.4.1. Før det kan gis rammetillatelse for tiltak iht. pbl. § 20-1 a, skal det foreligge en renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP). Denne skal være godkjent av BIR.

2.5. Støy

2.5.1. Det skal dokumenteres at støyforholdene for ny bebyggelse er innenfor kravene i "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442.

§ 3

REKKEFØLGEKRAV

3.1. Midlertidig brukstillatelse

3.1.1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye tiltak iht. pbl § 20-1 nr. a og d, innenfor F/N/T, skal følgende tiltak vært opparbeidet og godkjent,

- o_FTA.
- Eventuelle støytiltak, jf. § 2.5.1.

§ 4

EIERFORM

4.1. Offentlige arealformål

4.1.1. Følgende areal skal være offentlige:

- o_FT
- o_KV

§ 5

BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1. Grad av utnyttning og byggehøyder

5.1.1. Maksimal % BRA er satt til 360 % for formålet Forretning/næring/tjenesteyting.

5.1.2. Maksimal gesimshøyde innenfor bestemmelsesområde #1er satt til kote c+ 37,0

5.1.3. I den delen av F/N/T som ikke inngår i bestemmelsessonen tillates ikke økt høyde. Eksisterende tårn med maksimal høyde kote +28 skal bevares som et frittstående element.

5.1.4. Tekniske installasjoner som trafokiosker, heishus, ventilasjon m.m. skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

5.2. Byggegrenser

5.2.1. Byggegrenser går i formålsgrensen.

5.3. Forretning/Næring/Tjenesteyting

5.3.1. I F/N/T tillates bebyggelse til forretning, kontor, hotell/overnatting, konferanse, undervisning, institusjon, treningssenter, servering, kino, svømmebasseng m.m.

5.3.2. I F/N/T skal første etasje ha publikumsrettede funksjoner.

5.3.3. Dersom eksisterende trafo/nettstasjon i området ikke kan forsyne den nye bebyggelsen må eksisterende nettstasjon oppgraderes, evt. må det bygges ny nettstasjon. Ny nettstasjon skal plasseres i formålet Forretning / Næring / Tjenesteyting. Dette må gjøres i samarbeid med BKK og følge de sikkerhetssoner som gjelder for nettstasjoner. Evt. endringer av installasjoner skal tilkjennevis på et tidlig tidspunkt slik at prosjektering kan samordnes med øvrige arbeider.

5.4. Parkering

5.4.1. Det skal ikke etableres parkeringsplasser innenfor planområdet.

§ 6

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1. Fortau

6.1.1. Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

6.1.2. Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fortau. Maks tillatt stigning kan følge eksisterende veg.

§ 7

HENSYNSSONER

7.1. Bevaring kulturmiljø H570

7.1.1. Hensynssonen omfatter interiør i inngangsparti og trappegang, samt intern glassvegg mot svømmehall. Dette skal bevares. Opplevelsen av det store rommet med glassfasade skal bevares og tas hensyn til ved ny bruk.

7.1.2. Ved utbedring og reparasjon av fasader og detaljer i eksteriør skal man etterstrebe å bruke samme materialer, så langt det er mulig, og søke å opprettholde detaljeringen, evt. kan bygget tilbakeføres til tidligere tilstand når denne kan dokumenteres.

7.1.3. Anleggsarbeidet skal planlegges i forkant og eventuell nødvendig sikring settes opp slik at man unngår skade på Sentralbadet som kulturminne.

§ 8

BESTEMMELSESONRÅDER

8.1. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

8.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det oppføres påbygg. Utkraging ut over fortau er ikke tillatt. Påbygget skal heves over eksisterende gesims slik at avstanden mellom gesims på eksisterende bygg og påbygg er tilstrekkelig til at den opprinnelige fasaden tydelig lar seg identifisere etter ombygging. Første nivå i påbygg skal trekkes inn i forhold til underliggende bygningskropp.

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med
bystyrets vedtak

seksjonsleder