

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Bergenus, gnr.164 bnr. 983 mfl.**

**Sentralbadet, reguleringsplan**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_62240000**

Saksnummer	4601_62240000
Siste revisjonsdato bestemmelser	23.04.14
Vedtatt av bystyret	23.04.14
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

Tilleggstabell, tas kun med dersom det gjelder endring ved forenklet prosess:

<b>Endringer</b> jf. pbl § 12-14				
Saksnummer	Endringen gjelder	Arealplan-ID	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt
202132810	Heving av taket over bassengbygget Endring av hovedinngangspartiet mot Teatergaten Tilrettelegging for varelevering i Baneveien	4601_62240000	25.02.22	

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## Planens intensjon

<sup>1</sup>Intensjonen med planendringen er å videreføre bestemmelsene i gjeldende plan. Samt legge til rette for de nødvendige endringene i forbindelse med rehabilitering og transformasjon av Sentralbadet til scenekunsthuss med tilhørende funksjoner, i tillegg kontorbygg og publikumsrettet næring.

## § 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 <sup>2</sup>Vestland Fylkeskommune byantikvaren underrettes, jf. Lov om kulturminne § 8, 2.ledd

### § 1.3 Tilgjengelighet

§ 1.3.1 <sup>3</sup>Alle byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet, med mindre 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 <sup>4</sup>og tilkomst ivaretas.

### § 1.4 Energi

§ 1.4.1 Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hovedombygninger <sup>5</sup>større enn 500m<sup>2</sup> BRA, tilknyttes fjernvarme.

### § 1.5 Avfallshåndtering

§ 1.5.1 Innenfor planområdet skal nye bygg, anlegg og hovedombygninger tilknyttes bossnett. <sup>6</sup>Spann for sortert og gjenvinnbart avfall som ikke skal håndteres via bossnettet, skal oppbevares innendørs.

---

<sup>1</sup> Endret av sn.202132810

<sup>2</sup> Endret av sn. 202132810

<sup>3</sup> Fjernet av sn.202132810

<sup>4</sup> Lagt til av sn.202132810

<sup>5</sup> Lagt til av sn.202132810

<sup>6</sup> Lagt til av sn.202132810

## § 1.6 Illustrasjonsplan

§ 1.6.1 Illustrasjonsplanen datert skal være retningsgivende for utformingen av planområdet.

## § 2 Utfyllende planer og dokumentasjon

---

### § 2.1 Utomhusplan

§ 2.1.1 Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes en utomhusplan for utearealene i <sup>7</sup>målestokk 1:100. Denne skal vise hvordan høydeforskjeller og <sup>8</sup>stigningsforhold overvinnes, detaljering av utomhusarealene, <sup>9</sup>utendørs belysning, ledelinjer og dekkematerialer, plantevalg og annen relevant informasjon. <sup>10</sup>Utomhusplanen skal vise <sup>11</sup>plantevalg og trær.

§ 2.1.2 Eksisterende trær innenfor planområdet i Teatergaten skal bevares.

### § 2.2 Dokumentasjon

~~§ 2.2.1 <sup>12</sup>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 bestemmelsene krav er tenkt oppfylt i forhold til tiltakene som det søkes for.~~

§ 2.2.2 <sup>13</sup>Ved søknad om tiltak skal det leveres en samlet redegjørelse for utforming, arkitektur, materialitet, lyssetting og ivaretagelse av kulturminneverdi.

§ 2.2.3 <sup>14</sup>Illustrasjoner skal vises fra ulike standpunkt. For å vise hvordan bygg og anlegg vil oppleves i bybildet.

~~§ 2.2.4 <sup>15</sup>Ved søknad om tiltak skal det skal foreligge en miljøgeologisk undersøkelse av forurenset grunnen og eventuelt godkjent tiltaksplan dersom det avdekkes forurensning.~~

§ 2.2.5 <sup>16</sup>Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en rigg og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling og trafikksikring av området. Planen skal omfatte støvvurdering og driftstider.

---

<sup>7</sup> Lagt til av sn. 202132810

<sup>8</sup> Lagt til av sn.202132810

<sup>9</sup> Lagt til av sn.202132810

<sup>10</sup> Lagt til av sn.202132810

<sup>11</sup> Lagt til av sn.202132810

<sup>12</sup> Fjernet av sn.202132810

<sup>13</sup> Lagt til av sn.202132810

<sup>14</sup> Lagt til av sn.202132810

<sup>15</sup> Lagt til av sn.202132810

<sup>16</sup> Lagt til av sn.202132810

§ 2.2.6 <sup>17</sup>Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert teknisk veiplan godkjent av rette veimyndighet.

### § 2.3 VA- rammeplan

§ 2.3.1 Før det <sup>18</sup>kan gis rammetillatelse igangsettingstillatelse for tiltak iht. pbl. §20-1a, skal det <sup>19</sup>foreligge en uttalelse fra VA-etaten fra Bergen Vann for vannforsynings-, overvanns- og spillvannsystemet, samt uttak for brannslukking.

### § 2.4 Renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP)

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

### § 2.5 Støy

~~§ 2.5.1 <sup>24</sup>Det skal dokumenteres at støyforholdene for ny bebyggelse er innenfor kravene i «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging», T 1442.~~

§ 2.5.2 <sup>22</sup>Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021) skal følges i bygge -og anleggsfasen.

## § 3 Rekkefølgekrav

---

### § 3.1 Midlertidig brukstillatelse

§ 3.1.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav . a og d, innenfor <sup>23</sup>F/N/T BKB kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

Skal følgende tiltak være opparbeidet og godkjent

- ~~• O\_FTA~~
- o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3 o\_SF4
- o\_SVT1
- o\_SVG
- ~~• Eventuelle støytiltak, jf. §2.5.1~~
- Sykkelparkering
- Inngangsparti og forplass innenfor BKB
- Renovasjonsløsning

---

<sup>17</sup> Lagt til av sn.202132810

<sup>18</sup> Endret av sn.202132810

<sup>19</sup> Endret av sn.202132810

<sup>20</sup> Fjernet av sn.202132810

<sup>21</sup> Fjernet av sn.202132810

<sup>22</sup> Lagt til av sn. 202132810

<sup>23</sup> Endret av sn.202132810

## § 4 Eierform

---

### § 4.1 Eierform

#### § 4.1.1 Offentlige arealformål

- ~~o\_FT~~
- o\_SKV1
- o\_SKV2
- o\_SF1, o\_SF2, o\_SF3, o\_SF4
- o\_SVT1
- o\_SVT2
- o\_SVG

## § 5 Bebyggelse og anlegg

---

### § 5.1 Grad av utnyttning og byggehøyder

§ 5.1.1 Maksimal % BRA er satt til <sup>24</sup>360% 440% for formålet<sup>25</sup> forretning/næring/tjenesteyting. BKB Kontor og tjenesteyting med underformål

~~§ 5.1.2 <sup>26</sup>I den delen av F/N/T som ikke inngår i bestemmelsesonen tillates ikke økt høyde. Eksisterende tårn med maksimal høyde kote +28 skal bevares som et frittstående element.~~

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

### § 5.2 Byggegrenser

§ 5.2.1 <sup>27</sup>Byggegrenser går i formålsgrensen. Der byggegrenser ikke fremgår av plankartet er byggegrensene sammenfallende med formålsgrensene.

§ 5.2.2 <sup>28</sup>Rømningstrapper fra hovedplan direkte ut på fortau kan plasseres utenfor byggegrense. Jf. Illustrasjonsplan.

---

<sup>24</sup> Endret av sn.202132810

<sup>25</sup> Endret av sn.202132810

<sup>26</sup> Fjernet av sn.202132810

<sup>27</sup> Endret av sn.202132810

<sup>28</sup> Lagt til i sn.202132810

## § 5.3 Kontor /tjenesteyting (BKB)

§ 5.3.1 <sup>29</sup>I ~~F/N/T~~BKB tillates bebyggelse til kontor og tjenesteyting med underformålene:

- Kultur
- Konferanse
- Undervisning
- Kino
- Servering
- Forretning
- ~~Hotell~~
- ~~Overnatting~~
- ~~Treningscenter~~
- ~~Svømmebasseng~~
- ~~Institusjon~~

§ 5.3.2 <sup>30</sup>I ~~F/N/T~~BKB skal første etasje i hjørnet mot Komediebakken og Teatergaten ha publikumsrettede funksjoner.

§ 5.3.2.1.a <sup>31</sup>Mot Teatergaten kan det innenfor formåls grensen for kombinert formål etableres uteplass i samsvar med illustrasjonsplan.

§ 5.3.3 <sup>32</sup>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 /Kontor/ tjenesteyting (BKB)~~. Dette må gjøres i samarbeid med BKK og følge de sikkerhetssoner som gjelder for nettstasjoner. Evt. endringer av installasjoner skal tilkjenne på et tidlig tidspunkt slik at prosjektering kan samordnes med øvrige arbeider.

## § 5.4 Parkering

§ 5.4.1 <sup>33</sup>Det skal ikke etableres parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

§ 5.4.2 <sup>34</sup>Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i samsvar med KPA 2018.

§ 5.4.3 <sup>35</sup>Innenfor planområdet kan det etableres 35 sykkelparkeringsplasser for korttidsbruk jf. Illustrasjonsplan.

§ 5.4.4 <sup>36</sup>For ansatte i bygget skal det tilrettelegges for innendørs sykkelparkering med garderober.

---

<sup>29</sup> Endret i sn.202132810

<sup>30</sup> Endret i sn.202132810

<sup>31</sup> Lagt til i sn.202132810

<sup>32</sup> Endret i sn.202132810

<sup>33</sup> Lagt til i sn.202132810

<sup>34</sup> Lagt til i sn.202132810

<sup>35</sup> Lagt til i sn.202132810

<sup>36</sup> Lagt til i sn.202132810

§ 5.4.5 <sup>37</sup>Frikjøp av sykkelparkeringsplasser er mulig i samsvar med KPA 2018 17.4.2 punkt C.

## § 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.

§ 6.1.3 <sup>38</sup>Det tillates sjakt for ventilasjon, rømningstrapper og sykkelparkering i fortauet i o\_SF2 som vist i illustrasjonsplan.

### § 6.2 <sup>39</sup>Annen veggrunn- tekniske anlegg

§ 6.2.1 Det tillates nedfiringssjakt for trafo innenfor o\_SVT1 som vist på illustrasjonsplan.

§ 6.2.2 Område o\_SVT1 skal avgrenses med fysiske tiltak mot o\_SVG og o\_SF3 jf. illustrasjonsplan, for å lede myke trafikanter over til fortau på motsatt side.

§ 6.2.3 <sup>40</sup>Område o\_SVT2 kan benyttes som midlertidig rigg -og anleggsområde jf. § 8.1.7.

### § 6.3 <sup>41</sup>Annen veggrunn -grøntareal

§ 6.3.1 I område for annen veggrunn o\_SVG1 skal det etableres plantekasse/plantefelt jf. illustrasjonsplan for å hindre myke trafikanter å ta seg inn på o\_SVT1.

## § 7 Hensynssoner

---

### § 7.1 Bevaring kulturmiljø H 570

~~§ 7.1.1 <sup>42</sup>Hensynssonen omfatter interiør i inngangsparti og trappegang, samt intern glassvegg mot svømmehall. Dette skal bevares. Opplevelsen av det store rommet skal med glassfasade bevares og tas hensyn til ved ny bruk.~~

<sup>43</sup>De eksisterende fasadene skal videreføres som gjenkjennelige elementer. Materialitet og detaljering skal så langt det er mulig, underbygge dette. Den store glassfasaden mot sjøen og tårnet skal videreføres som sentrale element.

---

<sup>37</sup> Lagt til i sn.202132810

<sup>38</sup> Lagt til i sn.202132810

<sup>39</sup> Lagt til i sn.202132810

<sup>40</sup> Lagt til i sn.202132810

<sup>41</sup> Lagt til i sn.202132810

<sup>42</sup> Fjernet i sn.202132810

<sup>43</sup> Lagt til i sn.202132810

---

- Bassengdelens takform skal ha en utforming som ivaretar byggets form og sammenheng med det nye bygningsvolumet mot Teatergaten, samt glassfasadens karakteristiske horisontale uttrykk mot sjøen.
- Det tette og geometriske fasadeuttrykket på 3.- og 4. etasje av frontbygningen, og vindusrytmen i de nedre etasjene, skal bevares og videreføres som arkitektoniske element
- Eksisterende bygnings sentralmotiv mot Teatergaten skal videreføres som et gjenkjennelig element.

§ 7.1.2 <sup>44</sup>Hensynssonen omfatter også interiør i inngangsparti. Opplevelsen av det store bassengrommet skal søkes ivare tatt ved ny bruk.

§ 7.1.3 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.

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

## § 8 <sup>45</sup>Bestemmelsesområder

### § 8.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

§ 8.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 mot Teatergaten kan det etableres en balkong som erstatning for opprinnelig sentralmotiv. Maksimal byggehøyde inkludert rekkverk er kote+11,6.

§ 8.1.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 kan det oppføres påbygg. Utkraving ut over fortau er ikke tillatt. Påbygget skal utformes slik at ~~heves over eksisterende gesims slik at avstanden mellom gesims på eksisterende 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.~~ Maksimal gesimshøyde er kote +37.

§ 8.1.3 Innenfor #2 kan det tillates tekniske installasjoner som heishus, trappehus og ventilasjon inntil 2,5 meter over gesimshøyde. Nevnte installasjoner skal minimum være intrukket 2 meter fra gesims. Oppbygg kan dekke maksimalt 5% av takoverflaten.

§ 8.1.4 #3 omfatter bestemmelsesområde bassengbygget. Takformen skal ha utforming i samsvar med andre kulepunkt i §7.1.1. og maksimal mønehøyde er kote +25. Taket skal ha en asymmetrisk saltaksform der mønet er trukket inn mot frontbygget. Gesimshøyden på taket inn mot frontbygget skal samsvare med gesims over 4. etasje.

Høyden på eksisterende tårn kan økes proporsjonalt med økt høyde på tak over bassengdelen. Tårnet skal bevares.

<sup>44</sup> Lagt til i sn.202132810

<sup>45</sup> Endret i sn.202132810



- § 8.1.5 #4 omfatter eksisterende terrasse mot Baneveien i vest. Maksimal byggehøyde for rekkverk/ gesims er kote +8,0.
- § 8.1.6 Innenfor bestemmelsesområde #5 kan det etableres teknisk installasjon for varelevering inn til bygget. Maksimal byggehøyde er kote +11,6.
- § 8.1.7 Innenfor bestemmelsesområde #6 kan det etableres midlertidig rigg- og anleggsområde i forbindelse med opparbeiding av fortau i Baneveien.

## Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

Illustrasjonsplan datert 25.02.22 er retningsgivende