

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
KULTURHISTORISK MUSEUM I MIDDELALDERPARKEN, BJØRVIKA
ALTERNATIV 1**

Gnr. 234, bnr. 7, 16, 70, gnr. 250, bnr. 12, gnr.233, bnr. 48 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-200511005-1, datert 18.05.2008, revidert 08.06.2009 og 22.10.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområder / Spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt C1a Offentlig bygning / allmennyttig formål (kultur, museum, opplevelsessenter)
- Felt C2a Offentlig bygning (kulturhistorisk museum)
- Felt C6, C6a Offentlig bygning, (museum), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage) og garasjeanlegg

Offentlige trafikkområder / Spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt C4a, C4b, C24 Jernbane
- Felt C30 Gate, kollektivfelt, bussparkering, sykkelfelt, fortau
Fortau

Friområder / Spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt C2, C3 Park og turvei
- Felt C22 Vann

Felles områder / Spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt FA1 Felles avkjørsel

Felles områder:

- Felt FA1 Felles avkjørsel.

Kombinerte formål i kombinasjon med Spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt C2b Byggeområde for offentlig bygning (kulturhistorisk museum) /Friområde – park og turvei
- Felt C2c Friområde - park / Fellesområde - felles avkjørsel.
- Felt C2e Byggeområde for offentlig bygning (kulturhistorisk museum) / Friområde – park og turvei / Offentlig trafikkområde – jernbane
- Felt C6b Byggeområde for offentlig bygning (museum), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage) og garasjeanlegg / Offentlig trafikkområde - gate, fortau, annet veiareal

Regulering i flere nivå i kombinasjon med Spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt C2d Byggeområde for offentlig bygning (kulturhistorisk museum) / Offentlig trafikkområde – jernbane
- Felt C4 Byggeområde for offentlig bygning (kulturhistorisk museum) / Offentlig trafikkområde - jernbane
- Felt C7, C8a Byggeområde for offentlig bygning (museum), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), offentlig

- bygning / allmennyttig formål (barnehage) / Offentlig trafikkområde - jernbane.
- Felt C4c, C23 Offentlig trafikkområde – jernbane / Friområde - turvei
 - Felt C26 Byggeområde for offentlig bygning (kulturhistorisk museum) / Offentlig trafikkområde – torg, gate, kollektivfelt, holdeplass, sykkelfelt, fortau.
 - Felt C27 Offentlig trafikkområde – gate, kollektivfelt, holdeplass, sykkelfelt, fortau / jernbane.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Designhåndboken, Overordnet miljøoppfølgingsprogram og Kulturoppfølgingsprogram

De tre bærekraftsprogrammene skal være retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Dokumentene er ikke juridisk bindende. De tre bærekraftsprogrammene er Designhåndbok (vedlegg nr 1), Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedlegg nr 2) og kulturoppfølgingsprogram (vedlegg nr 3), alle datert 24.03.2003.

3.2 Plassering av bebyggelse og byggehøyder

Bebyggelsen skal holdes innenfor de på plankartet angitte byggegrenser og maksimum tillatte mønehøyder. Der byggegrenser ikke er angitt på plankartet, kan bebyggelsen etableres frem til formålsgrense.

3.3 Utforming

Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige gater, plasser og friområder.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av det enkelte felt og tilslutning til tilstøtende utearealer.

Utomhusplanen for bygg i felt C2a, C2b, C2d, C2e og C4 skal inkludere minimum overgangen fra byggeområde til friområde for å skape gode terrengmessige overganger. Utomhusplanen skal utarbeides i samråd med kulturminnemyndighetene.

Utomhusplanen skal vise oppholdsarealer, lekearealer (for boliger), sykkelparkering, gangveier og parkering på terreng.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4 Felt C1a

Tilbygg til Lokomotivverkstedet

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 550 m² BRA over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal BRA.

Byggehøyde for tilbygg skal holdes innefor Lokomotivverkstedets høyde. Istandsetting og utvidelse av eksisterende bygning skal tilpasses lokomotivverkstedets arkitektur.

§ 5 Felt C2a, C2b, C2d, C2e og C4

Utstillingsbygg for Kulturhistorisk museum sør for Bispegata

5.1 Utnyttelse

Tillatt totalt bruksareal for feltene skal ikke overstige BRA = 17.000 m², inkludert areal under gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng, derav tillates kun inntil 5.000 m² BRA over terreng.

Utbygging av felt C2b, C2e og C4 tillates kun dersom det bygges utstillingsbygg for Vikingskipene Gokstadskipet og Osebergskipet i feltene angitt i denne §.

Uten vikingskipene skal tillatt bruksareal for felt C2a og C2d ikke overstige BRA = 3 500 m² BRA, derav inntil 1 500 m² BRA over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

5.2 Bruk av arealene

- Felt C4 reguleres til offentlig trafikkområde – jernbane med byggeområde for offentlig bygning (kulturhistorisk museum) på dekke over jernbanen.
- Krav i forhold til jernbane for felt C2d og C2e er angitt i §14.
- Bebyggelsen innenfor feltene skal forbeholdes museets utstillings- og publikumsdel.

5.3 Byggehøyder

Mellom siktlinjene i felt C2b, C2e og C4, skal maksimal tillatt mønehøyde ligge under et teoretisk skrått plan definert av kote k 9,5 og k 10,5 angitt på plankartet.

5.4 Utforming

- Bebyggelsen skal oppføres slik at Middelalderparken med attraksjoner gis en god eksponering mot Bispegata. Bebyggelsen skal utformes med sikte på i størst mulig grad å ta hensyn til kulturlag fra middelalderen og etablering av rekonstruert middelalderterreng.
- Alle ubebygde arealer innenfor feltene skal opparbeides som del av middelalderparken og forplass til museet.
- Det tillates utformet et parkmessig rekonstruert terreng over eventuell kulvert over jernbanesporene i felt C4, som del av et sammenhengende parkanlegg.
- Forholdet til rekonstruert Clemensallmenningen skal tillegges spesiell vekt.

§ 6 Felt C6, C6a, C6b, C7 og C8a

Trelastgata og bebyggelse nord for Bispegata

6.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for bebyggelse over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng:
For felt C6, C6a, C6b totalt skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 48 000 m²
For felt C7, C8a totalt skal tillatt bruksareal ikke overstige BRA = 8.000 m²

Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal BRA.

I et 22 m bredt felt fra byggegrensen og nordover i felt C6b kan det etableres bebyggelse over Trelastgata med fri høyde på minimum 4,7 m.

6.2 Bruk av arealene

Trelastgata

- Trelastgata skal føres helt frem til Bispegata.

- Trelastgata skal plasseres innenfor felt C6b sammen med plassering av bebyggelsen i felt C6, C6a og C6b. Krysset mellom Trelastgata og Bispegata skal plasseres slik at det tilrettelegger for plassering av en ca 50 m lang kollektivholdeplass i Bispegata. Trelastgata skal ha totalt 12,5 m bredde, inkludert 9,5 m bred gate hvor det settes av plass til bussoppstilling langs gaten og 3 m bredt fortau. Mot jernbaneareal skal det være annet veiareal med 4 m bredde.
- Gaten i felt C6b skal ha en høydeprofil som kan muliggjøre adkomst til bebyggelse nord for Trelastgata.

Bebyggelsen

- Inntil 40.000 m² BRA av bebyggelsen over terreng tillates benyttet til museum.
- De deler av felt C6b som ikke inngår i Trelastgata kan benyttes til bebyggelse.
- Areal under Trelastgata (felt C6b) tillates til arealbruk som angitt, forutsatt at det etableres mur mot jernbanearealet med tilstrekkelig tykkelse og uten åpninger.
- Felt C7 og C8a reguleres i flere nivå: Nederst: Offentlig trafikkområde - jernbane. På dekke over jernbanen: Byggeområde for offentlig bygning (museum), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage). Oppføring av bebyggelse på dekke over spor skal være avklart med Jernbaneverket, jfr. § 14.
- All annen bebyggelse enn museum skal ha publikumsrettede funksjoner på gateplan mot Bispegata.
- Innenfor feltene C6, C7 og C8a skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20 % av 1. etasjes bruksareal.
- Forretningsarealer tillates bare anlagt i første og andre etasje, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal
- Boliger tillates ikke oppføres nærmere jernbanespors spormidte enn 30 meter, dersom det ikke er etablert kulvert eller lokk over sporene. For øvrige formål avklares byggeavstand mot spor ved rammesøknaden, jfr § 14.
- Innenfor byggeområdet i C6 kan det etableres vannspeil i forlengelse av felt C 22.

6.3 Byggehøyder

- Bebyggelsen i felt C6 og C6b skal avtrappes mellom angitte maksimale mønehøyder k 34,0 og k 51,0.

6.4 Utforming

- Bebyggelsen skal utformes med en bebyggelsesstruktur og arkitektur som representerer et brudd i forhold til planlagt tilliggende bebyggelse i vest (felt B10-B13).
- Utforming av museet og annen bybebyggelse skal samordnes slik at den totalt sett gir en god helhet.
- Bebyggelsen nord for Bispegata som grenser mot Bispegata skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til plassen og skal utformes slik at de bidrar til en klar, romlig avgrensning av byrommet.
- Bebyggelsens fasadeliv mot Bispegata skal i hovedsak følge angitt byggegrense. I felt C7 skal ubebygde arealer mellom bebyggelsen og Bispegata opparbeides parkmessig.
- Bebyggelse i felt C8a tillates kun som en utkraging fra felt C7.

6.5 Boligkvalitet

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår at boliger og uteoppholdsarealer skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal.

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nord-øst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter.

For gjennomgående leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige 12 meter, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold.

Leilighetsfordeling: Maksimum 20 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 40-50 m² BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50-80 m² og minimum 50 % skal ha et bruksareal på mer enn 80 m² BRA.

Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter. Privat uteareal kan erstattes av tilsvarende tilrettelagt felles uteareal, som f.eks. takterrasser. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

Uteoppholdsareal skal som minimum utgjøre 20% av boligens bruksareal og skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på terreng og balkonger/terrasser.

Det skal være sol på en andel av uteoppholdsarealet som er tilstrekkelig og egnet for både lek og opphold.

§ 7 Felt C26, C27 og C30 Bispegata

- Felt C26 reguleres til byggeområde offentlig bygning (kulturhistorisk museum) under gatenivå og offentlig trafikkområde – torg, gate, kollektivfelt, holdeplass, sykkelfelt og fortau på gatenivå.
- Felt C27 reguleres til offentlig trafikkområde - jernbane med gate, kollektivfelt, holdeplass, sykkelfelt og fortau på dekke/bro over jernbanen.

Utforming:

- Bispegata skal opparbeides med vekt på byrommets rolle som adkomstzone til museet.
- Det skal tilrettelegges for kryss med Trelastgata.
- I felt C27 må nødvendig fri høyde over spor ivaretas jf § 14.
- Bispegatas nivå i felt C27 skal ikke heves som følge av utbygging av jernbanetrasé i Klypen.
- I felt C30 skal det tilrettelegges for eget av- og påstigningsfelt for minimum 5 turbusser til kulturhistorisk museum.
- Bispegata må opparbeides slik at den treffer Dronning Eufemias gate.

Dokumentasjonskrav:

- Før det gis tillatelse til vei, skal det foreligge godkjent byggeplan fra Statens Vegvesen. Byggeplan og uttalelse fra Statens Vegvesen skal vedlegges søknad om tiltak.

§ 8 Felt C2, C2c, C3, C4c, C22, C23

Friområde – park, turvei og vann (i kombinasjon med jernbane og felles avkjørsel)

- Felt C4c og C23 kan tillates opparbeidet som friområde - turvei på dekke/bro over jernbanen.
- Feltene C2, C3 og del av C2c som ikke opparbeides til felles avkjørsel, skal opparbeides som park med rekreasjonsfunksjoner og anlegg tilknyttet formidling av områdets historie. Det tillates terrengbearbeidelser som rekonstruerer eller formidler tidligere middelalderterreng. Det skal samtidig gis en god terrengmessig overgang mot Lokomotivverkstedet.
- Enkelte rekonstruksjoner av historiske elementer tillates oppført.

- Områdene skal utformes med sikte på i størst mulig grad å bevare eksisterende strukturer og kulturlag fra middelalderen.
- Det tillates utformet et parkmessig rekonstruert terreng over eventuell kulvert for jernbanesporene, som del av et sammenhengende parkanlegg og friområde.
- Clemensallmenningen og Vestre Strete skal plasseres med sin opprinnelige beliggenhet som vist på plankartet, og utformes slik at de formidler middelalderstrukturene og gir gode gangforbindelser i parken.

For søknadspliktige tiltak i friområde skal det utarbeides en plan for opparbeidelse av friområder i målestokk 1:200. Planen skal vise turveier/gangveier og beplantning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Plan for opparbeidelse av friområde skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak.

§ 9 Spesialområde bevaring (middelaldergrunn) (i kombinasjon med andre formål)

Innenfor feltene C1a, C2a, C2b, C2d, C2e, C4, C4a, C4b, C6, C6a, C6b, C7, C8a, C23, C24, C26, C27 og C30 gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kml. § 10.

Før utbygging av ny bebyggelse og andre søknadspliktige tiltak innen planområdet, skal det utarbeides plan for og gjennomføres arkeologisk overvåkning, arkeologisk utgravning og miljøovervåkning. Nødvendige tiltak for sikring av kulturlagene i tiliggende arealer mot drenering og uttørking skal gjennomføres i henhold til krav fra kulturminnemyndighetene. Grunnvannstanden i de bevarte kulturlagene skal ikke endres.

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad om rammetillatelse eller melding om tiltak.

§ 10 Felles avkjørsel (i kombinasjon med andre formål) Felt C2c og FA1

10.1 Felt C2c

Felles avkjørsel (felt C2c) skal være felles for:

- Kulturhistorisk museum sør for Bispegata (felt C2a, C2b, C2d, C2e, C4)
- Middelalderparken (felt C2).

10.2 Felt FA1

Felles avkjørsel (felt FA1) skal være felles for:

- Lokomotivverkstedet (gnr. 234 / bnr. 70 begrenset til selve bygningen inkludert felt C1a),
- Middelalderparken (felt C2),
- Jernbaneanlegg på Loenga og i Klypen (felt C4, C4a, C4b, C4c, C7, C8a, C23, C24 og C27).

Det tillates opparbeidet 5 plasser for beredskapsparkering.

Det skal ikke gjennomføres tiltak knyttet til adkomstveien som kan komme i konflikt med bevarte kulturlag og/eller synlige ruiner.

Areal som ikke benyttes til kjøring og parkering, skal opparbeides som del av tiliggende parkareal.

§ 11 Avkjørsel / adkomst

Det kan etableres avkjørsler slik angitt med piler på plankartet. Avkjørslene fra Bispegata til felt C2a og C2c kan kun benyttes som adkomst til parkeringsplasser for orienterings- og bevegelseshemmede og ekstraordinær kjøring til museet og Middelalderparken.

§ 12 Parkering

- a) Parkering skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg etter følgende norm, der de angitte tall er å forstå som maksimalt antall plasser:
- Boliger skal ha maksimum 0,6 plasser pr. 100 m² BRA.
 - Forretninger/detaljhandel skal maksimum ha 2 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Kontorer skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Restauranter skal ha maksimum 3 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Undervisning, barnehage skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 årsverk.
 - Kino/teater skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Hotell skal ha maksimum 1 plasser pr 10 rom.
 - Museum og Middelalderparkens aktiviteter skal ha 100 plasser.

I felt C6b skal det sikres bussparkering langs gaten for Kulturhistorisk museum. Det forutsettes sikret parkering for min. 15 busser for Kulturhistorisk museum på egen tomt, langs Trelastgata (felt C6b) og/eller ved avtale om bruk av arealer relativt nært opp mot planområdet.

Felt FA1 skal opparbeides med maksimalt 5 plasser for beredskapsparkering til virksomhetene.

- b) I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende norm:
- Boliger skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m².
 - Forretninger/Detaljhandel skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1 000m²
 - Kontorer skal ha minimum 7 sykkelplasser pr. 1 000 m².
 - Restauranter skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
 - Undervisning skal ha minimum 20 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
 - Kino, teater skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
 - Barnehage skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
 - Hotell skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 rom.
- Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

§ 13 Miljøhensyn

13.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes god miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon av alle relevante miljøforhold og gjeldende miljøkrav ihht. retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram (jfr §3) og Miljøoppfølgingsprogram datert 01.09.2009. Dokumentasjonen skal presenteres samlet og være samordnet med dokumentasjonen av hvordan retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram er ivaretatt. Det skal redegjøres for tiltak som iverksettes for å ivareta kravene, samt hvordan disse sikres eller gjennomføres.

13.2 Støy og vibrasjoner

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som

skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal dokumenteres, og om nødvendig vises på utomhusplanen samt være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekivalent på mer enn 55 dB(A), må leiligheten være gjennomgående og flertallet av oppholdsrom i hver leilighet må vende mot stille side. Barnehager og skoler må ha tilgang til utearealer der støynivået ikke overskrider 50 dB(A). Boliger må ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke overskrider 55 dB(A).

13.3 Energi

Alle bygninger skal ha vannbåren varme, som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming basert på alternative energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brensler som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke.

§ 14 Forhold til jernbaneanlegg

For alle inngrep i jernbaneområder (30 m fra nærmeste spors midtlinje) skal det foreligge byggeplan og faseplaner.

Innenfor områdene C7, C8a, C4, C4a, C4b, C4c, C23, C24 og C27 kan sporene overbygges i form av kulvert.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor feltene C2d og C2e skal det være dokumentert at alle krav til sikkerhet for jernbanen er ivaretatt.

Sikkerhetsanalyse, byggeplan og faseplan skal forelegges Jernbaneverket for godkjenning. Sikkerhetsanalysen, byggeplan og faseplan, samt Jernbaneverkets godkjenning skal vedlegges søknaden.

Tiltak på jernbanen knyttet til jernbanedrift kan gjennomføres uten at det stilles krav til overbygging av arealet og senking av sporene.

§ 15 Kommunalteknisk infrastruktur og overvann

15.1 Generelt

Utbygging i området må samordnes med kommunalteknisk infrastruktur som fjernvarme, vann, avløp, overvannshåndtering, evt. pumpestasjoner og øvrig ledningsnett, samt foreliggende planer for avløpstunnelen "Midtgardsormen" mellom Gamlebyen og Bekkelaget renseanlegg. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for tilknytningen til- og samordningen med den kommunale infrastrukturen.

Ved anleggsvirksomheten skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklistene. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget.

15.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

§ 16 Krav til rekkefølge

- Før det gis tillatelse til øvrige formål i feltene C6, C6a, C6b, C7 og C8a, skal arealbruk til museumsformål være avklart.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for museumsbebyggelse i C2a og C2d, skal kulvert for jernbanen i felt C4 være ferdigstilt og det skal være ferdig opparbeidet terreng over kulverten, utformet i sammenheng med tiliggende terreng. Kravet til kulvert for jernbanen gjelder også de delene av felt C2d som tas i bruk til jernbane, jf §16.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for museumsbebyggelse i C2b og C2e, skal kulvert for jernbanen i felt C4, C4a og C4c være ferdigstilt og det skal være ferdig opparbeidet terreng over kulverten, utformet i sammenheng med tiliggende terreng. Kravet til kulvert for jernbanen gjelder også de delene av felt C2e som tas i bruk til jernbane, jf §16.
- Før rammetillatelse for museet under Bispegata og Trelastgata i felt C26 og C6b skal det foreligge godkjenning fra Samferdselsetaten av tekniske løsninger
- Før rammetillatelse for museet under Bispegata i felt C26 må det foreligge samtykke fra Statens vegvesen.
- Bispegata og Trelastgata må være ferdig opparbeidet ihht. rammetillatelse før det kan gis midlertidig brukstillatelse for museum og annen bebyggelse nord for Bispegata.
- Barnehager må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600-800 boliger.
- Området mellom ”Bispegata” og byggegrensen nord for denne i feltene C6, C6a, C6b og C7 skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse gis for det aktuelle byggefeltet.
- Kunstnerisk utsmykking skal etableres i Bispegata før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
KULTURHISTORISK MUSEUM I MIDDELALDERPARKEN, BJØRVIKA
ALTERNATIV 2**

Gnr. 234, bnr. 7, 16, 70, gnr. 250, bnr. 12, gnr.233, bnr. 48 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-200511005-2A, datert 18.05.2008, revidert 08.06.2009 og 22.10.2009.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområder / Spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt C1a Offentlig bygning / allmennyttig formål (kultur, museum, opplevelsessenter)
- Felt C6, C6a Offentlig bygning, (museum), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage) og garasjeanlegg

Offentlige trafikkområder / Spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt C4, C4b, C24 Jernbane
- Felt C30 Gate, kollektivfelt, bussparkering, sykkelfelt, fortau
Fortau

Friområder / Spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt C2, C3 Park og turvei
- Felt C22 Vann

Felles områder / Spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt FA1 Felles avkjørsel

Felles områder:

- Felt FA1 Felles avkjørsel

Kombinerte formål i kombinasjon med Spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt C6b Byggeområde for offentlig bygning (museum), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage) og garasjeanlegg / Offentlig trafikkområde - gate, fortau, annet veiareal

Regulering i flere nivå i kombinasjon med spesialområde bevaring (middelaldergrunn):

- Felt C4a, C23 Offentlig trafikkområde – jernbane / Friområde - turvei
- Felt C7, C8a Byggeområde for offentlig bygning (museum), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage) / Offentlig trafikkområde - jernbane
- Felt C26 Byggeområde for offentlig bygning (kulturhistorisk museum) / Offentlig trafikkområde – torg, gate, kollektivfelt, holdeplass, sykkelfelt, fortau
- Felt C27 Offentlig trafikkområde – gate, kollektivfelt, holdeplass, sykkelfelt, fortau / jernbane

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Designhåndboken, Overordnet miljøoppfølgingsprogram og Kulturoppfølgingsprogram

De tre bærekraftsprogrammene skal være retningsgivende for utarbeidelse og behandling av søknader om rammetillatelse. Dokumentene er ikke juridisk bindende. De tre bærekraftsprogrammene er Designhåndbok (vedlegg nr 1), Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedlegg nr 2) og kulturoppfølgingsprogram (vedlegg nr 3), alle datert 24.03.2003.

3.2 Plassering av bebyggelse og byggehøyder

Bebyggelsen skal holdes innenfor de på plankartet angitte byggegrenser og maksimum tillatte mønehøyder. Der byggegrenser ikke er angitt på plankartet, kan bebyggelsen etableres frem til formålsgrense.

3.3 Utforming

Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige gater, plasser og friområder.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av det enkelte felt og tilslutning til tilstøtende utearealer. Utomhusplanen skal utarbeides i samråd med kulturminnemyndighetene.

Utomhusplanen skal vise oppholdsarealer, lekearealer (for boliger), sykkelparkering, gangveier og parkering på terreng.

Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5 Felt C1a

Tilbygg til Lokomotivverkstedet

Tillatt bruksareal skal ikke overstige $BRA = 550 \text{ m}^2$ BRA over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal BRA.

Byggehøyde for tilbygg skal holdes innefor Lokomotivverkstedets høyde. Istandsetting og utvidelse av eksisterende bygning skal tilpasses lokomotivverkstedets arkitektur.

§ 6 Felt C6, C6a, C6b, C7 og C8a

Trelastgata og bebyggelse nord for Bispegata

6.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for bebyggelse over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng:
For felt C6, C6a, C6b totalt skal tillatt bruksareal ikke overstige $BRA = 48.000 \text{ m}^2$
For felt C7, C8a totalt skal tillatt bruksareal ikke overstige $BRA = 8.000 \text{ m}^2$

Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal BRA.

I et 22 m bredt felt fra byggegrensen og nordover i felt C6b kan det etableres bebyggelse over Trelastgata med fri høyde på minimum 4,7 m.

6.2 Bruk av arealene

Trelastgata

- Trelastgata skal føres helt frem til Bispegata.
- Trelastgata skal plasseres innenfor felt C6b sammen med plassering av bebyggelsen i felt C6, C6a og C6b. Krysset mellom Trelastgata og Bispegata skal plasseres slik at det tilrettelegger for plassering av en ca 50 m lang kollektivholdeplass i Bispegata. Trelastgata skal ha totalt 12,5 m bredde, inkludert 9,5 m bred gate hvor det settes av plass til bussoppstilling langs gaten og 3 m bredt fortau. Mot jernbaneareal skal det være annet veiareal med 4 m bredde.
- Gaten i felt C6b skal ha en høydeprofil som kan muliggjøre adkomst til bebyggelse nord for Trelastgata.

Bebyggelsen

- Inntil 48.000 m² BRA av bebyggelsen over terreng tillates benyttet til museum.
- De deler av felt C6b som ikke inngår i Trelastgata kan benyttes til bebyggelse.
- Areal under Trelastgata (felt C6b) tillates til arealbruk som angitt, forutsatt at det etableres mur mot jernbanearealet med tilstrekkelig tykkelse og uten åpninger.
- Felt C7 og C8a reguleres i flere nivå: Nederst: Offentlig trafikkområde - jernbane. På dekke over jernbanen: Byggeområde for offentlig bygning (museum), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett), offentlig bygning / allmenntillegget formål (barnehage). Oppføring av bebyggelse på dekke over spor skal være avklart med Jernbaneverket, jfr. § 14.
- All annen bebyggelse enn museum skal ha publikumsrettede funksjoner på gateplan mot Bispegata.
- Innenfor feltene C6, C7 og C8a skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20 % av 1. etasjes bruksareal.
- Forretningsarealer tillates bare anlagt i første og andre etasje, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal.
- Boliger tillates ikke oppføres nærmere jernbanespors spormidte enn 30 meter, dersom det ikke er etablert kulvert eller lokk over sporene. For øvrige formål avklares byggeavstand mot spor ved rammesøknaden, jfr § 14.
- Innenfor byggeområdet i C6 kan det etableres vannspeil i forlengelse av felt C 22.

6.3 Byggehøyder

- Bebyggelsen i felt C6 og C6b skal avtrappes mellom angitte maksimale mønehøyder k 34,0 og k 51,0.

6.4 Utforming

- Bebyggelsen skal utformes med en bebyggelsesstruktur og arkitektur som representerer et brudd i forhold til planlagt tilliggende bebyggelse i vest (felt B10-B13).
- Utforming av museet og annen bybebyggelse skal samordnes slik at den totalt sett gir en god helhet.
- Bebyggelsen nord for Bispegata som grenser mot Bispegata skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til plassen og skal utformes slik at de bidrar til en klar, romlig avgrensning av byrommet.
- Bebyggelsens fasadeliv mot Bispegata skal i hovedsak følge angitt byggegrense. I felt C7 skal ubebygde arealer mellom bebyggelsen og Bispegata opparbeides parkmessig.
- Bebyggelse i felt C8a tillates kun som en utkraging fra felt C7.

6.5 Boligkvalitet

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår at boliger og uteoppholdsarealer skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal.

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nord-øst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter.

For gjennomgående leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige 12 meter, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold.

Leilighetsfordeling: Maksimum 20 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 40-50 m² BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50-80 m² og minimum 50 % skal ha et bruksareal på mer enn 80 m² BRA.

Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter. Privat uteareal kan erstattes av tilsvarende tilrettelagt felles uteareal, som f.eks. takterrasser. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal.

Uteoppholdsareal skal som minimum utgjøre 20% av boligenes bruksareal og skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på terreng og balkonger/terrasser.

Det skal være sol på en andel av uteoppholdsarealet som er tilstrekkelig og egnet for både lek og opphold.

§ 7 Felt C26, C27 og C30 Bispegata

- Felt C26 reguleres til byggeområde offentlig bygning (kulturhistorisk museum) under gatenivå og offentlig trafikkområde – torg, gate, kollektivfelt, holdeplass, sykkelfelt og fortau på gatenivå.
- Felt C27 reguleres til offentlig trafikkområde - jernbane med gate, kollektivfelt, holdeplass, sykkelfelt og fortau på dekke/bro over jernbanen.

Utforming:

- Bispegata skal opparbeides med vekt på byrommets rolle som adkomstzone til museet.
- Det skal tilrettelegges for kryss med Trelastgata.
- I felt C27 må nødvendig fri høyde over spor ivaretas jfr. § 14.
- Bispegatas nivå i felt C27 skal ikke heves som følge av utbygging av jernbanetrasé i Klypen.
- I felt C30 skal det tilrettelegges for eget av- og påstigningsfelt for minimum 5 turbusser til kulturhistorisk museum.
- Bispegata må opparbeides slik at den treffer Dronning Eufemias gate.

Dokumentasjonskrav:

- Før det gis tillatelse til vei, skal det foreligge godkjent byggeplan fra Statens Vegvesen. Byggeplan og uttalelse fra Statens Vegvesen skal vedlegges søknad om tiltak.

§ 8 Felt C2, C3, C4a og C23

Friområde – park, turvei og vann (i kombinasjon med jernbane)

- Felt C4a og C23 kan tillates opparbeidet som friområde - turvei på dekke/bro over jernbanen.
- Feltene C2 og C3 skal opparbeides som park med rekreasjonsfunksjoner og anlegg tilknyttet formidling av områdets historie. Parkarealene skal utformes i dialog med antikvariske myndigheter.
Det tillates terrengbearbeidelser som rekonstruerer eller formidler tidligere middelalderterreng. Det skal samtidig gis en god terrengmessig overgang mot Lokomotivverkstedet.
- Enkelte rekonstruksjoner av historiske elementer tillates oppført.
- Områdene skal utformes med sikte på i størst mulig grad å bevare eksisterende strukturer og kulturlag fra middelalderen.
- Clemensallmenningen og Vestre Strete skal plasseres med sin opprinnelige beliggenhet som vist på plankartet, og utformes slik at de formidler middelalderstrukturene og gir gode gangforbindelser i parken.

For søknadspliktige tiltak i friområde skal det utarbeides en plan for opparbeidelse av friområder i målestokk 1:200. Planen skal vise turveier/gangveier og beplantning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Plan for opparbeidelse av friområde skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak.

§ 9 Spesialområde bevaring (middelaldergrunn) (i kombinasjon med andre formål)

Innenfor feltene C1a, C4, C4a, C4b, C6, C6a, C6b, C7, C8a, C23, C24, C26, C27 og C30 gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kml. § 10.

Før utbygging av ny bebyggelse og andre søknadspliktige tiltak innen planområdet, skal det utarbeides plan for og gjennomføres arkeologisk overvåkning, arkeologisk utgravning og miljøovervåkning. Nødvendige tiltak for sikring av kulturlagene i tilliggende arealer mot drenering og uttørking skal gjennomføres i henhold til krav fra kulturminnemyndighetene. Grunnvannstanden i de bevarte kulturlagene skal ikke endres.

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad om rammetillatelse eller melding om tiltak.

§ 10 Felt FA1

Felles avkjørsel (i kombinasjon med andre formål)

Felles avkjørsel (felt FA1) skal være felles for:

- Lokomotivverkstedet (gnr. 234 / bnr. 70 begrenset til selve bygningen inkludert felt C1a),
- Middelalderparken (felt C2),
- Jernbaneanlegg på Loenga og i Klypen (felt C4, C4a, C4b, C7, C8a, C23, C24 og C27).

Det skal ikke gjennomføres tiltak knyttet til adkomstveien som kan komme i konflikt med bevarte kulturlag og/eller synlige ruiner.

Areal som ikke benyttes til kjøring og parkering, skal opparbeides som del av tilliggende parkareal.

§ 11 Avkjørsel / adkomst

Det kan etableres avkjørsler slik angitt med piler på plankartet.

§ 12 Parkering

- a) Parkering skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg etter følgende norm, der de angitte tall er å forstå som maksimalt antall plasser:
- Boliger skal ha maksimum 0,6 plasser pr. 100 m² BRA.
 - Forretninger/detaljhandel skal maksimum ha 2 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Kontorer skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Restauranter skal ha maksimum 3 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Undervisning, barnehage skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 årsverk.
 - Kino/teater skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA.
 - Hotell skal ha maksimum 1 plasser pr 10 rom.
 - Museum og Middelalderparkens aktiviteter skal ha 100 plasser.

I felt C6b skal det sikres bussparkering langs gaten for Kulturhistorisk museum. Det forutsettes sikret parkering for min. 15 busser for Kulturhistorisk museum på egen tomt, langs Trelastgata (felt C6b) og/eller ved avtale om bruk av arealer relativt nært opp mot planområdet.

Felt FA1 skal opparbeides med maksimalt 5 plasser for beredskapsparkering til virksomhetene.

- b) I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende norm:
- Boliger skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m².
 - Forretninger/Detaljhandel skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1 000m²
 - Kontorer skal ha minimum 7 sykkelplasser pr. 1 000 m².
 - Restauranter skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
 - Undervisning skal ha minimum 20 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
 - Kino, teater skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
 - Barnehage skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
 - Hotell skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 rom.
- Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

§ 13 Miljøhensyn

13.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes god miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon av alle relevante miljøforhold og gjeldende miljøkrav ihht. retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram (jfr §3) og Miljøoppfølgingsprogram datert 01.09.2009. Dokumentasjonen skal presenteres samlet og være samordnet med dokumentasjonen av hvordan retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram er ivaretatt. Det skal redegjøres for tiltak som iverksettes for å ivareta kravene, samt hvordan disse sikres eller gjennomføres.

13.2 Støy og vibrasjoner

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreducerende tiltak skal dokumenteres, og om nødvendig vises på utomhusplanen samt være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A), må leiligheten være gjennomgående og flertallet av oppholdsrom i hver leilighet må vende mot stille side. Barnehager og skoler må ha tilgang til utearealer der støynivået ikke overskrider 50 dB(A). Boliger må ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke overskrider 55 dB(A).

13.3 Energi

Alle bygninger skal ha vannbåren varme, som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming basert på alternative energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brensler som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke.

§ 14 Forhold til jernbaneanlegg

For alle inngrep i jernbaneområder (30 m fra nærmeste spors midtlinje) skal det foreligge byggeplan og faseplaner.

Innenfor områdene C7, C8a, C4, C4a, C4b, C23, C24 og C27 kan sporene overbygges i form av kulvert.

Sikkerhetsanalyse, byggeplan og faseplan skal forelegges Jernbaneverket for godkjenning. Sikkerhetsanalysen, byggeplan og faseplan, samt Jernbaneverkets godkjenning skal vedlegges søknaden.

Tiltak på jernbanen knyttet til jernbanedrift kan gjennomføres uten at det stilles krav til overbygging av arealet og senking av sporene.

§ 15 Kommunalteknisk infrastruktur og overvann

15.1 Generelt

Utbygging i området må samordnes med kommunalteknisk infrastruktur som fjernvarme, vann, avløp, overvannshåndtering, evt. pumpestasjoner og øvrig ledningsnett, samt foreliggende planer for avløpstunnelen ”Midtgardsormen” mellom Gamlebyen og Bekkelaget renseanlegg. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for tilknytningen til- og samordningen med den kommunaltekniske infrastrukturen.

Ved anleggsvirksomheten skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklistene. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget.

15.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

§ 16 Krav til rekkefølge

- Før det gis tillatelse til øvrige formål i feltene C6, C6a, C6b, C7 og C8a, skal arealbruk til museumsformål være avklart.
- Før rammetillatelse for museet under Bispegata og Trelastgata i felt C26 og C6b skal det foreligge godkjenning fra Samferdselsetaten av tekniske løsninger
- Før rammetillatelse for museet under Bispegata i felt C26 må det foreligge samtykke fra Statens vegvesen.

- Bispegata og Trelastgata må være ferdig opparbeidet ihht. rammetillatelse før det kan gis midlertidig brukstillatelse for museum og annen bebyggelse nord for Bispegata.
- Barnehager må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600-800 boliger.
- Området mellom ”Bispegata” og byggegrensen nord for denne i feltene C6, C6a, C6b og C7 skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse gis for det aktuelle byggefeltet.
- Kunstnerisk utsmykning skal etableres i Bispegata før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.