

Planfaglig vurdering for Østervåg 4 og Søregeta 35

Bakgrunn

Grunneier av gnr. 15 bnr.1557 og bnr. 1378 har bedt MaPlan AS om en vurdering av utviklingspotensialet og planrisiko for sine eiendommer i Østervåg 4 og Søregeta 35. I den forbindelse er det avholdt befaring sammen med byantikvar i forhold til muligheter og begrensninger i forhold til Søregeta 35. Dette dokument summerer opp planmessige muligheter og krav til eiendommene. Dokumentet har først en vurdering av estimert utviklingspotensial, og har deretter en oppsummering av befaringen med byantikvaren, og en nærmere gjennomgang av planmessige muligheter og begrensninger i gjeldende reguleringsplan samt kommunedelplan for sentrum.

Dette er en planfaglig vurdering for Østervåg 4 og Søregeta 35. Eiendommene befinner seg innenfor sentrumshalvøya i Stavanger sentrum, og er regulert i områdeplan for sentrumshalvøya, men er også omfattet av kommunedelplan for sentrum («Sentrumsplanen»).



Figur 1 – Flyfoto av Søregeta 35 (gul) og Østervåg 4 (blå) med omkringliggende områder

Eiendomsinfo

Østervåg 4

Eiendommen:

Oppgitt areal: 349,3 m² (Beregnet areal: 358,9 m²)

Bebyggelse:

SEFRAK-registrert: Ja

Samlet BTA: 1076 m² Fordelt på:

1. etg 334 m² BTA Butikklokale utleiet til Gerry Weber, damekonfeksjon.
2. etg 337 m² BTA Butikk/Lager utleiet til Gerry Weber, damekonfeksjon.
3. etg 337 m² BTA Lager/kontor/utviklingspotensiale.
4. etg 68 m² BTA Lager/kontor/utviklingspotensiale



Figur 2 – Eiendomskart



Figur 3 - Foto av Østervåg 4 tatt fra gaten

Estimat av utviklingspotensial

Følgende estimater er basert på opplysninger fra salgsprospektet. Området ligger i et kulturhistorisk vernet miljø hvor eventuelle endringer i fasaden må godkjennes av byantikvar. Som følge av dette er det i dette estimatet ikke vurdert mulighet for utvidelse. Bebyggelsen befinner seg i et område med sentrumsformål, og stor fleksibilitet i hva som er tillatt bruk.

Alternativ 1 - Publikumsfunksjoner i alle etasjer

I første-/sokkeletasje skal det i henhold til reguleringsplanen etableres publikumsfunksjoner (detaljhandel, restaurant, service e.l.). Reguleringsplanen legger derimot ikke begrensninger for at publikumsfunksjonene også kan strekke seg over 2. til 4. etasje, og at hele bygget blir brukt til dette formålet. Stavanger kommune har i møte om tilsvarende eiendom i sentrum gitt tilbakemeldinger om at de er positive til at hele bygget tas i bruk til publikumsfunksjoner.

Tabell 1 Kun publikumsfunksjoner

Totalt	
Sokkel	334
2.etasje	337
3.etasje	337
4.etasje	68
	1076

Alternativ 2 – Publikumsfunksjoner i første etasje og kontor i 2. til 4. etasje

Kontor kan etableres i 2. til 4. etasje, men ikke i første etasje, hvor det i henhold til reguleringsplanen må være publikumsfunksjoner.

Tabell 2 - Med kontor i 2. til 4. etasje

	Totalt
Sokkel	334
Sum publikum	334
2.etasje	337
3.etasje	337
4.etasje	68
Sum kontor	742
Totalt	1076

Alternativ 3 – Publikumsfunksjoner i første etasje og bolig i 2. til 4. etasje

Det er i reguleringsplanen krav om at man skal ha 16 m² eget uteoppholdsareal per boenhet hvor 6,4 m² per boenhet skal være på bakken. Dersom man antar at gjennomsnittlig leilighet er på ca. 80 m² inkludert trappe- og gangareal så vil det være plass til ca. 9 boenheter fra 2. til 4. etasje i fremtidig prosjekt. Dette vil gi krav om 9 x 16 = 144 m² uteoppholdsareal. I henhold til kommunedelplanen vil det også være krav om lekeareal / sandlek.

Reguleringsplanen åpner for bolig innenfor dette området, og kommunen har i andre saker vist en pragmatisk holdning til hvordan kravet til uteoppholdsareal kan løses på eiendommen. På bakgrunn av vernet og eksisterende forhold i området vil Stavanger kommune vurdere å kunne gjøre avvik fra krav til uteoppholdsareal og lekeareal forutsatt at prosjektet kan vise til at tilstrekkelig bokvalitet er innarbeidet i prosjektet. Det er ikke gjort en konkret henvendelse mot Stavanger kommune i forhold til denne saken for å høre om de vil akseptere takterrasse eller annen løsning. Trolig vil Stavanger kommune ønske å se konkrete forslag før de kan vurdere om dette kan aksepteres.

Tabell 3 - Med bolig

	Totalt
Sokkel	334
Sum publikum	334
2.etasje	337
3.etasje	337
4.etasje / takterrasse	68
Sum bolig inkl. takterrasse	742
Totalt	1076

Det er spesielt stor usikkerhet rundt arealene til boligalternativet siden det ikke er gjort uttegning av løsningen for bolig, inklusiv evt. takterrasse.

Søregeta 35

Eiendommen:

Oppgitt areal: 87,1 m²

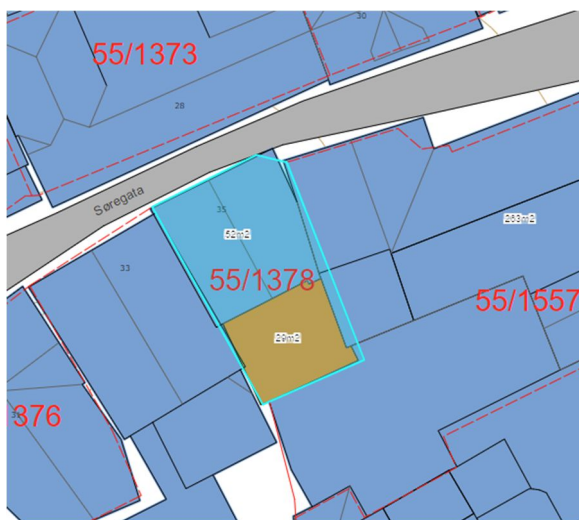
Beregnet areal: 86,9 m²

Bebyggelsen:

Samlet BTA: 162 m² Fordelt på:

1. etg 80 m² BTA (har vært benyttet som butikk)
2. etg 82 m² BTA (har vært benyttet som bolig)
3. etg loft/lav takhøyde

SEFRAK-registrert: Ja



Figur 4 – Eiendomskart



Figur 5 - Foto av Søregeta 35 tatt fra gaten

Estimat av utviklingspotensial

Følgende estimater er basert på opplysninger fra salgsprospektet. Området ligger i et kulturhistorisk vernet miljø hvor eventuelle endringer i fasaden må godkjennes av byantikvar. Som følge av dette er det i dette estimatet ikke vurdert mulighet for utvidelse. Tilbakemeldinger fra byantikvaren er oppsummert under. Oppsummert har byantikvaren uttrykt skepsis til å bygge igjen mellomrommet mellom Søregeta 35 og Østervåg 4. Evt. økning av høyde på 1.etasje og byggets totalhøyde må vurderes etter konkrete tegninger. Det vil være mulig å slå sammen 2. og 3 etasje innvendig og endre etasjeskille så lenge vinduene beholdes på samme sted.

Bebyggelsen befinner seg i et område med sentrumsformål, og stor fleksibilitet i hva som er tillatt bruk.

Alternativ 1 – 2. og 3. etasje slås sammen, publikumsfunksjoner i alle etasjer

Reguleringsplanen åpner for at publikumsfunksjonene også kan strekke seg over 2 etasjer. Pga. lav takhøyde i eksisterende bygg vil det trolig bli nødvendig å slå sammen 2. og 3. etasje slik at man får en full 1. og en full 2. etasje.

Tabell 4 Kun publikumsfunksjoner

Totalt	
Sokkel	80
2.etasje	82

3.etasje	Teknisk rom
Sum publikum	162

Alternativ 2 – Publikumsfunksjoner i første etasje og bolig i 2.etasje

Pga. lav takhøyde i eksisterende bygg vil det trolig bli nødvendig å slå sammen 2. og 3. etasje slik at man får en full 1. etasje til publikumsfunksjoner og en full 2. etasje til bolig. Byantikvaren har uttrykt at det er mulig å slå sammen 2. og 3. etasje, og endre etasjeskillene, så lenge vinduene beholdes på samme sted i fasaden.

Tabell 5 - Med kontor i 2. til 4. etasje

Totalt	
Sokkel	80
Sum publikum	80
2.etasje	82
Sum bolig	82
Totalt	162

Alternativ 3 – Heving av bygget - Publikumsfunksjoner i første etasje og bolig i 2. og 3. etasje

Det ble drøftet med byantikvaren en mulighet for å heve bygget ca. 30-40 cm for å få en mer anvendbar første etasje. Dette kunne ikke byantikvaren vurdere uten å ha sett konkrete arkitekttegninger. I en slik prosess vil også bakre del av bygget, som er et tilbygg, kunne vurderes å bygges på. Tilbygget er i dag lavere enn resten av bygget og vil kunne bygges på uten at dette vil synes fra gaten. Dersom man finner en løsning for å heve bygg og bygge på en ekstra etasje på bakre del av bygget, som byantikvaren vil kunne akseptere, vil man kunne få 2 boligetasjer over publikumsetasjen.

Tabell 6 - Med bolig

Totalt	
Sokkel	80
Sum publikum	80
2.etasje	82
3.etasje	82
Sum bolig	164
Totalt	244

Det er spesielt stor usikkerhet rundt dette alternativet siden det ikke er gjort uttegning av løsningen.

Tilbakemeldinger fra befaring med byantikvar i Stavanger kommune

Tilbaketrekking av fasade mot Søregeta

Problemstilling: Søregeta er bare 2 m bred mellom Søregeta 28 og Søregeta 35, noe som gir utfordringer blant annet i forhold til tilkomst for brannbil. Kan fasaden trekkes tilbake for å få bedre fremkommelighet for brannvesenet og et ryddigere gateløp?

Tilbakemelding: Oppretting av gater og tilbaketrekking av uregelmessige hus var veldig populært da byen akkurat fikk stadsingeniør på 1860-tallet – og det kan nok hende at brannvesenet for eksempel fremdeles vil synes det er en god idé. Men Søregeta er ett av våre eldste gateløp, og det reflekteres nettopp i det svært smale gatesnittet og de uregelmessige plasseringene av bygninger, så en oppretting av dette er absolutt ikke på vår ønskeliste. Unntaket er dersom brannvesenet ikke har materiell som de kan komme til med.

Rehabilitering og evt. riving

Problemstilling: Det vil trolig være enklere å rive eksisterende bygg og bygge opp en replika av Søregeta 35. Det vil da være mulig å ta utgangspunkt i gamle bilder og oppføre fasaden som den fremsto opprinnelig. Er det en mulighet å rive eksisterende bygg og oppføre replika av bygget slik det fremsto opprinnelig?

Tilbakemelding: Byantikvaren ga tilbakemelding om at det i forbindelse med en konkret byggesak vil måtte gjøres en mer konkret vurdering av hvilke deler av bærende konstruksjoner som kan erstattes ved en rehabilitering. Deler som ikke er en del av fasaden eller bærende konstruksjoner vil uansett kunne rives og erstattes.

Brukbart areal i 2.etasje – Mulig heving av fasade

Problemstilling: Kan fasaden i Søregeta 35 heves 30-40 cm for å få en utnyttbar andre etasje. Etsjehøyden i andre etasje er i dag for lav for både boligformål og som arbeidsplass.

Tilbakemelding: Det er ikke ønskelig å gi en konkret tilbakemelding. Dette må vurderes etter at man har sett konkrete tegninger fra arkitekt som viser hvordan fasaden tenkt tilbakefør til historisk uttrykk. Vinduene i 2.etasje bør være der de er i dag (og vil i tilfelle ligge lavere innvendig enn de er i dag). Det innvendige etasjeskille mellom 2. og 3.etasje kan evt. fjernes for å få en bedre 2.etasje.

Flytting av dør i sokkeletasje

Problemstilling: Kan dør inn til sokkeletasje flyttes til midt på fasaden og gjøres bredere slik at man har mulighet for universell atkomst?

Tilbakemelding: Det har tidligere vært dør mer midt på fasaden før ombygging ca. 1950. Dette må eventuelt vurderes etter at man har sett konkrete tegninger fra arkitekt som viser hvordan fasaden tenkes endret. Det er også mulig å vurdere dobbeltdør i hjørnet, der hvor eksisterende dør er i dag.



Figur 6 - Tegning fra Stavanger kommunes byggesaksarkiv datert 11.11.1950

Tilbakemeldinger fra Stavanger kommune byggesak og plan i forhold til begge eiendommer

Funksjoner / formål

Problemstilling: Kan 2.etasje i Østervåg 4 eller Søregeta 35 brukes til publikumsfunksjoner dersom dette er ønskelig?

Tilbakemelding: S42 er regulert til sentrumsformål som åpner for alle formål som naturlig finnes i et sentrum. For S42 innbefatter dette også bolig. Det eneste kravet er at det i første-/sokkeetasje (etasje som har hovedinngang på gatenivå) skal være publikumsfunksjoner og ikke bolig. Det betyr at det kan være

1. publikumsfunksjoner i alle etasjer
2. publikumsfunksjoner i første etasje og bolig i øvrige etasjer
3. publikumsfunksjoner i første etasje og næring/kontor i øvrige etasjer

Mulighet for å etablere bolig i 2.etasje

Problemstilling: Vil det være mulig å benytte 2.etasje til boligformål. Hvilke krav vil bli gjort gjeldende ved utbygging til bolig? I forhold til uteoppholdsnorm og i forhold til lekeplassnorm. Hva er maks utnyttelse ved bolialternativ?

Tilbakemelding: Søregeta 35 og Østervåg 4 befinner seg på sentrumshalvøyen i et område av Stavanger hvor man også ønsker boliger. Reguleringsplanen åpner for bolig innenfor S42. På bakgrunn av vernet og eksisterende forhold i området vil Stavanger kommune vurdere å kunne gjøre avvik fra krav til uteoppholdsareal og lekeareal forutsatt at prosjektet kan vise til at tilstrekkelig bokvalitet er innarbeidet i prosjektet. Det er med andre ord viktigere for kommunen at prosjektet kan vise god bokvalitet enn at de oppfyller kvantitative krav.

Maks utnyttelse ved bolialternativ må vurderes konkret i byggesaken på bakgrunn av de kvalitetene som blir innarbeidet i forhold til bokvalitet.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er:

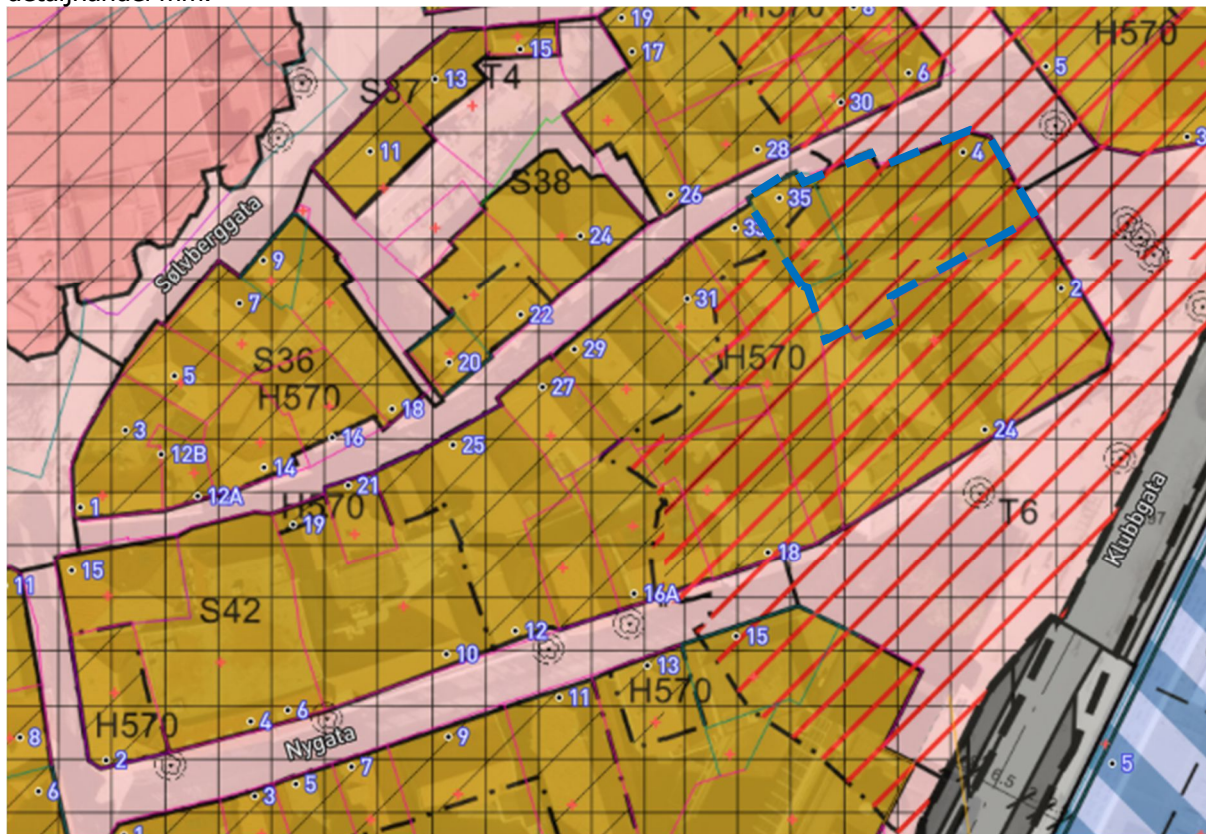
Områdeplan for sentrumshalvøya – plan 2222

Formålsparagraf

«Planen skal sikre at den historiske bebyggelsen på sentrumshalvøya og de kulturhistoriske verdiene i bystrukturen bevares og videreutvikles for fremtiden. Næring, bomiljø, kultur og rekreasjon skal utvikles, styrkes og bygge opp om Stavangers identitet som middelalderby og trehus-by. Planen skal gi føringer for antikvarisk rehabilitering og rammer for en bærekraftig byutvikling med god kvalitet, mangfold, attraktivitet og en veltilpasset bruk av bebyggelsen, og for tilpasning av ny bebyggelse....»

Arealformål og hensynssoner

Eiendommene inngår i et kvartal som i sin helhet er regulert til sentrumsformål med feltnavn S42. Innenfor sentrumsformål tillates alle funksjoner som typisk finnes i et sentrum – bolig, kontor, detaljhandel mm.



Figur 7 – Regulert situasjon (plan 2222). Eiendommene er vist med blå stiplet strek

- H570 (skrå svart skravur) - Bevaring kulturmiljø (nyere tids kulturminner/SEFRAK bygg)
- H730 (rutete svart skravur) - Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelalderbyen) sentrumshalvøya inngår i hensynssone H730
- H130 (skrå rød skravur) – Flomfare (område lavere enn +3,0 m over havet skal vurderes med hensyn til flomfare)

Bestemmelser relevant for eiendommene (S42):

Bruksformål og utnyttelse

Tillatte bruksformål (§7.2.2):

Sentrumsformål, herunder forretning/tjenesteyting, kontor og bolig. Hotell/overnatting tillates. Boliger eller hotellrom tillates ikke i første etasje.

Fornyng, tilpasning til eks. bebyggelse (§7.2.2)

Fornyelse av eksisterende bebyggelse tillates (kun) der bebyggelsen ikke er regulert til Hensynssone vern av kulturmiljø. Ved sammenslåing eller overbygging av eiendommer skal opprinnelig bebyggelsesstruktur opprettholdes. Del av kvartalet S42 tillates fornyet. Fornyng/hovedombygging skal skje iht. detaljplan, som må avklare nytt volum, høyder, materialvalg, m.m. Takvinkel og fasadelinje skal harmonere med tilliggende bebyggelse.

Byggehøyder (§7.2.2)

Ny bebyggelse skal i hovedsak ikke overstige eksisterende høyder/volum, maks høyde kote + 18, maks gesims mot Søregeta kote+ 13,5, se for øvrig § 7.1.3.

Funksjoner i sokkel og første etasje (§7.1.4)

Første etasje mot offentlig gate skal brukes til publikumsrelatert virksomhet, herunder handel, tjenesteyting og servicevirksomhet.

Plankrav og dokumentasjonskrav ifm. byggesøknad

Plankrav (§2)

Ved vesentlig ombygging av eksisterende kvartal (brann/skade/fornyelse), skal det utarbeides detaljert reguleringsplan for hele kvartalet eller for et så stort område som kommunen bestemmer. Det samme gjelder ved etablering av nye kjøpesenter innenfor eksisterende kvartalsbebyggelse.

Krav til byggesøknad (§3.2)

Krav om utomhusplan i målestokk 1:200 ved nybygg eller større ombygging

- Bebyggelsens plassering og høyde målt ved inngangspartiet og mot annet tilstøtende uterom/terreng/vei.
- Planen skal omfatte ubebygde deler av tomten og offentlige arealer som naturlig inngår i eller grenser til området. Estetisk utforming, herunder belegning, benker, belysning, skilt, ledelinjer, stigningsforhold, terrengbearbeiding, murer, vann- og lekeelementer, materialbruk, design, plantevalg og plassering skal angis.
- Private utomhusplaner skal godkjennes av Kultur og byutvikling v/Byggesak etter høring v/berørte etater/ fagavdelinger før igangsettingstillatelse kan gis.
- Plan for varelevering skal utarbeides i samarbeid mellom Stavanger kommune og næringslivsaktørene i byen. (§2.4)

(evt.) Forurensing i grunnen (§4.1)

§4.1 Krav om undersøkelser ifm. eksisterende forurensing i grunn, og krav om evt. tiltaksplan ved funn.

Flomfare (§4.1)

Vurdere flomfare for bebyggelse under kote 3,0. Sokkeletasje på ny bebyggelse må støpes vanntett minst 2,35 m over gj.sn. havnivå.

Estetikk

Utforming og krav til estetikk (§5.3)

- For søknader om nybygg og tilbygg kreves prosjekteringsansvar i tiltaksklasse 3 (arkitektur)
- Stavanger kommune kan kreve konkurranse for ny bebyggelse
- Utearealer og bebyggelse skal utformes med hensyn til lokale særtrekk og skalaen i eksisterende, verneverdig bebyggelse.
- Ny bebyggelse skal ha høy estetisk kvalitet med særlig vekt på detaljering og materialer med høy kvalitet. Tilsvarende gjelder også uterom og gater.
- Rammesøknad for ny bebyggelse skal illustreres med oppriss i målestokk 1:100 av det/de aktuelle nybygg og tilstøtende bebyggelse/fasader. Fargesetting og planlagt skilting skal vises.
- Konkrete krav ift. fasademateriale og takfarge.

Idekatalog (§5.6)

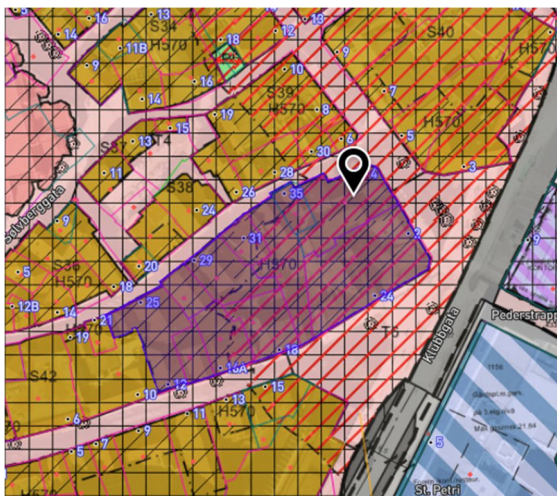
Offentlige prosjekt: Katalogen er program for offentlige satsingsområder og uterom.

Private prosjekt: Katalogen viser illustrasjoner som skal bidra til inspirasjon og ev. oppfølging

Kulturmiljø / SEFRAK

Hensynssone for vern av kulturmiljø (§6.3)

Hensynssonen gjelder bebyggelse, gatestruktur, smau og gårdsrom. Formålet med hensynssonen er å sikre og videreutvikle områdets kulturhistoriske verdier. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal bevares og områdets særpregede miljø skal sikres og videreutvikles, herunder kvartalsstruktur, gateløp, torg, bakgårder, gårdsrom, parker, hageareal, og verdifulle trær.



Figur 8 - Område er markert med utheving er hensynssone H570 Hensynssone vern av kulturmiljø



Figur 9 - SEFRAK registrerte bygg

Riving tillates ikke (§ 6.3.1)

Riving av bygninger som er regulert til hensynssone vern av kulturmiljø, tillates ikke.

Rehabilitering og tilbakeføring (§6.3.2)

Originale taktekkingsmaterialer, fasadekledning og bygningsdeler skal kun fornyes der det er nødvendig. Ved råte i deler av kledningen eller bunnlist, skal kun skadde deler skiftes. Etterisolering som forrykker husets ytre dimensjoner er ikke tillatt. Riksantikvaren skal kontaktes hvis man planlegger inngrep, påbygg eller bygningsmessige endringer i, eller i nærheten av automatisk fredet bygg, forskriftsfredete bygg, bygg under forskriftsfredning, samt statseide, fredete bygg/varslet fredete bygg og bygg i landsverneplan. Tilsvarende skal fylkeskommunen kontaktes vedrørende /vedtaks) fredete bygg (KML §§ 15 og 19)

Fasade (§6.3.5)

Alle byggearbeider som berører bygningers utseende, herunder takteking, utskifting av dører og vinduer, skal byggemeldes. Ved rammesøknad skal det redegjøres for endringer i forhold til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og forhold til nabobebyggelse. Søknaden skal vedlegges situasjonsplan og fasadeoppriss.

Fargebruk (§6.3.6)

Innenfor hensynssonen skal bebyggelsen ha en fargepalett som forteller husets opprinnelige historie mht. farge.

Fornminner

Middelalderbyen (H730) - Fornminner granskning ifm. tiltak i grunn

§4.2 Planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Stavanger», som er et automatisk fredet kulturminne. Alle tiltak som medfører inngrep i bakken er søknadspliktige etter kulturminnelovens §8. Kostnader knyttet til granskning belastes tiltakshaver. Tiltak som kan medføre endring i grunnvannstand er ikke tillatt.

Diverse

Vann og avløp

Eksisterende vann- og avløpsledninger skal vurderes skiftet ved gjennomføring av godkjent utomhusplan.

Brannsikring

Ved nybygg og rehabilitering skal det utføres brannsikringstiltak som forbygger område- og konflagrasjonsbrann

Føringer fra KDP sentrum (sentrumsplanen)

Kommunedelplan for sentrum K129 – vedtatt 11.03.19

Formål

Området er avsatt til sentrumsformål – nåværende

Detaljhandel - §2.2.4

Innenfor Stavanger sentrum er det fri etablering av detaljhandel. Bygningsareal på gateplan i senterområdene skal reguleres til publikumsrettet virksomhet med åpne, aktive fasader.

Utnyttelse

I sentrumsformål gjelder følgende i forhold til utnyttelse:

Tabell 1: Glideskala for utnyttelse

Boligandel	Min-maks % BRA i områder med sentrumsformål og kombinert formål innenfor planområdet
100	90-180
80	110- 220
60	120–240
40	130-280
20	140-300
0	180-400

Parkering

§1.12 Parkering

Bolig 0,5 per boenhet i eksisterende eller nye parkeringsanlegg listet i kommunedelplanen

Næring 0,1 per 100 m² i eksisterende eller nye parkeringsanlegg

Løses gjennom tinglyst avtale eller frikjøpsavtale

Lekeareal (for prosjekter med bolig)

Uteoppholdsareal/lekeareal - §1.10

For prosjekter med 4 boenheter eller mer skal det settes av 16 m² uteoppholdsareal på egen tomt minimum 40% av kravet skal være på bakken. Inntil 50% kan dekkes gjennom forbedring av offentlig parker/uterom. Sandlek skal oppfylles ihht. kommuneplanens krav.

Kommuneplanens lekeplassnorm (§1.15)

Minimum 150 m² egnet areal på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold. Skal inneholde min. 3 ulike lekeaktiviteter, sandkasse og sittegruppe. Sandlek tillates plassert over bakkenivå i senterområdene. Maks avstand fra bolig 50 m. Kan dekke inntil 25 boenh.

Kravet til Kvartalslek

Kravet om kvartalslek dekkes innenfor arealer definert som byrom med lek (nærmeste er G4 - Geoparken). Boligprosjekter kan gjennom regulering eller byggesak bli pålagt opparbeiding eller forbedring av byrom med lek.

Boligstørrelser

Kommuneplanens retningslinjer gjøres gjeldende (punkt 3 byttes ut)

Alle boenheter skal være minimum 40 m². Minimum 30 % av boligene skal ha minimum 3 rom

Støy

T1442-2016 skal legges til grunn ved etablering av støyfølsom bruk (f.eks. boliger)

Kulturminne / kulturmiljø /Sefrak

Hensynssone H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Kommuneplanens bestemmelse 3.4 gjelder uendret:

2. Middelalderbyen er et automatisk fredet kulturminne, jf. lov om kulturminner § 4. For alle tiltak som nevnt i Kulturminnelovens § 3 skal det søkes om dispensasjon fra lovens bestemmelser.

Søknad om dispensasjon må sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet skal settes i gang.

3. Ved tiltak i eller ved Middelalderbyen hvor det er fare for påvirkning av grunnvannsstanden, kreves avbøtende tiltak og/eller oppfølging ved miljøovervåking og/eller arkeologisk utgravning. Riksantikvaren avgjør når og hvordan dette

Gjelder forhold under bakken – Se også bestemmelsene i plan 2222

Hensynssone H540 Bevaring kulturmiljø Trehusbyen

Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne. Tilbygg kan gjerne gis en moderne utforming. Tilsvarende gjelder nybygg.

Ellers mye likt som i plan 2222