

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergenhus, Gnr. 163 bnr. 23, mfl., Møllendal Øst

Undervisningsformål

Nasjonal arealplan-ID 4601_70990000

Saksnummer

PLAN-2022/20699 (tidl. saksnr. 202130321)

Siste revisjonsdato bestemmelser

09.11.2023

Vedtatt av bystyret

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Reguleringsplanens hensikt er å legge til rette for etablering av nytt undervisningsbygg som er samlokalisert med eksisterende undervisningsbygg innenfor planområdet. Nybygget skal etableres innenfor arealformål o_UN1 og tilhørende vertikalnivå o_UN3. Eksisterende undervisningsbygg er regulert i arealformål o_UN2, med mulighet for fortetting av gårdsrommet som henvender seg mot nord. Mellom bygningene i henholdsvis o_UN1 og o_UN2 skal det etableres en allmenn tilgjengelig korridor/allmenning, o_TO4, som bl.a. skal inneholde universelt utformet gangforbindelser, grøntarealer, oppholdssoner og sykkelparkering.

Planen inkluderer deler av Møllendalsveien, og regulerer et sammenhengende torg mot bybanestoppet Fløen der det vil være mulighet for større kjøretøyer å snu uten å rygge. Tverrsnittet i Møllendalsveien er regulert med en utforming som sikrer oppstillingsplass for varebil og HC-parkering, gatetrær langs o_UN1, materialbruk som fremhever vegen som sykkelgate og fortau på begge sider av Møllendalsveien.

Planen tillater at det kan etableres en tverrforbindelse for fotgjengere mellom Møllendal og Fløen, når jernbanelinjen o_JB er avviklet.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

§ 2.1 Bymessig og arkitektonisk kvalitet

- § 2.1.1 Ved detaljutforming av byrom, torg og allmenning skal estetiske kvaliteter og stedstilpasning vektlegges, og være i tråd med Bergen kommunes arkitektur- og byformingsstrategi samt formingsveileder datert 03.11.2023. Denne skal legges til grunn ved byggesaksbehandling i planområdet.
- § 2.1.2 Bygulv og faste møbleringselementer skal utformes i samsvar med denne reguleringsplanen, og detaljeres gjennom et helhetlig design som ivaretar funksjonalitet og bygger opp under byrommenes identitet.

§ 2.2 Terrengbehandling

- § 2.2.1 Skjæringer og fyllinger skal opparbeides med myk og naturlig overgang til eksisterende terreng.

§ 2.3 Overvannshåndtering

- § 2.3.1 VA-rammeplanen er bindende for videre detaljprosjektering av vann- og avløpsanlegg, inklusivt overvann og blågrønne løsninger.
- § 2.3.2 Eventuelle avvik eller endringer av VA-rammeplan skal forelegges Bergen Vann for administrativ godkjenning før tiltaket sendes til byggesaksbehandling. Det skal utarbeides en detaljert plan over VA-anlegg, inklusivt overvann og flomveger. Endringer som omfatter VA-infrastruktur og/eller overvannshåndtering krever dokumentert samtykke fra berørte parter.

§ 2.4 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- § 2.4.1 Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner, som er automatisk fredete kulturminner oppdages i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet underrettes, jf. lov om kulturminner § 8. 2. ledd.

§ 2.5 Grad av utnytting

- § 2.5.1 Områder for bebyggelse og anlegg tillates maksimalt bebygd med den grad av utnytting (%-BRA) og den byggehøyde (BH) som er angitt på plankartet.

§ 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 2.6.1 Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet.

§ 2.7 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.7.1 Støy, vibrasjoner og forurensning

- § 2.7.1.1 Gjeldende støyretningslinjer (T-1442) skal legges til grunn for utforming av fasader og tiltak i bygg, samt utearealer.
- § 2.7.1.2 I anleggsperioden skal støyberegningene i støyrapport for anleggsfase følges opp med målinger på stedet ved den mest støyutsatte støyfølsomme bebyggelsen, og eventuelle overskridelser fra grenseverdiene i T-1442 skal følges opp med umiddelbare tiltak i henhold til T-1442.

- § 2.7.1.3 Det må sikres at strukturlyd og vibrasjoner fra bybanen ikke medfører negativ påvirkning for bebyggelse i o_UN1. TEK17 henviser til grenseverdier i NS8175 og NS8176 klasse C. I o_UN1 vil det mulig etableres rom og funksjoner som er svært følsomme overfor strukturlyd og vibrasjoner, hvor det må vurderes behov for strengere grenseverdier. Dette må hensyntas og ved behov ivaretas ved hjelp av særskilte tiltak i prosjekteringen av bygget.
- § 2.7.1.4 Forurenset grunn og fremmede arter skal kartlegges, og eventuelle funn skal følges opp i tiltaksplan i tilknytning til detaljprosjektering. Forurensete masser skal behandles etter de til enhver tid gjeldende forskrifter og etter godkjente tiltaksplaner.

§ 2.7.1.5 I anleggsperioden skal det iverksettes støvdempende tiltak.

§ 2.7.2 Masse- og avfallshåndtering

§ 2.7.2.1 Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal fraktes til godkjent mottak.

§ 2.8 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

§ 2.8.1 For å avbøte anlegget mot terror og sabotasje, skal det redegjøres for tiltak som begrenser fremkommeligheten for kjøretøy og skille publikum og kjøretøy. Tiltakene må ikke hindre tilkomst til fasadene for rednings- og slukkemannskap.

§ 2.9 Vannbåren varme og fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

§ 2.9.1 Alle bygg innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er dokumentert bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

§ 2.10 Eierform

§ 2.10.1 Alle felt merket med prefiks o_ på plankartet skal være offentlige.

§ 2.11 Dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak

§ 2.11.1 Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det følge en rigg og marksikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafikksikring av området. Planen skal omfatte en vurdering av behovet for tiltak mot støy og støv, og gjøre rede for eventuelle tiltak. Riggplan skal vise plassering av midlertidige anleggs- og riggområder som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Marksikringsplan skal vise arealer som ikke skal berøres i anleggsfasen og inngjerding av disse.

§ 2.11.2 Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge en plan for behandling av bygge- og anleggsavfall og overskuddsmasser, samt miljøsaneringsplan for rivningstiltak.

§ 2.11.3 Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets energibruk og de vurderinger som er gjort for å oppnå redusert klimagassutslipp, herunder bruk av klimavennlige materialer og energiløsninger.

§ 2.11.4 Ved søknad om tiltak innenfor planområdet som påvirker offentlig veginfrastruktur skal det utarbeides en detaljert vegteknisk plan for alle nye og endrede offentlige vegareal i planen. Teknisk plan skal utarbeides i samsvar med gjeldende krav til dokumentasjon, deriblant veglys, overvannshåndtering og skiltplan. Planen skal godkjennes av rette myndighet og dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.11.5 Ved søknad om tiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringer i formingsveilederen er ivaretatt.
For nybygg skal blant annet følgende sendes inn:

- Detaljert utomhusplan
- Detaljerte plan/snitt/illustrasjoner av inngangspartier
- Detaljerte farge- og materialpaletter
- Perspektiver og 3D-illustrasjoner
- Detaljert takplan som viser disponering og utforming av takflater på nybygg

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Boligbebyggelse (felt B)

§ 3.1.1.1 Formålet er avsatt til boligbebyggelse. Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak til byggesaksbehandling. Byggehøyde, volum og materialbruk skal tilpasses det eksisterende kulturmiljøet i Fløenbakken spesielt.

§ 3.1.1.2 Siktlinjer mot Lungegårdsvannet, herunder sikt mellom nedre del av Årstadgeilen og Store Lungegårdsvannet og Møllendal skal ivaretas. Hvor bred siktlinjen skal være, og hvordan den skal ligge, må avgjøres i byggesaken i dialog med Byantikvaren og Byarkitekten.

§ 3.1.1.3 Innenfor formålet skal det legges til rette for at det kan etableres gangforbindelse mellom Fløenbakken og o_TO4. Gangforbindelsen skal fortrinnsvis følge tidligere sti, og kan opparbeides med 1,4 meters bredde med 1,0 meter vegskulder på hver side.

§ 3.1.2 Undervisningsformål (felt UN)

§ 3.1.2.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.2.1.a Innenfor undervisningsformålene tillates etablering av undervisningsbygg, boder, takoverbygg, overlys, ventilasjonstårn, utomhusanlegg, sykkelkur og lignende fasiliteter som står i relasjon til arealformålet.

§ 3.1.2.1.b Støttemurer og sykkelparkeringsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense. Sykkelparkeringsanlegg kan oppføres med høyde inntil 4,0 meter.

§ 3.1.2.1.c All bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale regulerte byggehøyder som er angitt på plankartet, med følgende unntak:

- Det tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal byggehøyde med inntil 0,5 meter. Der solcelleanlegg på tak overstiger høyde på fasadelivets gesims, skal det trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv.
- Andre takoppbygg, luftinntak/utkast o.l. kan overstige regulert byggehøyde med inntil 2,0 meter, men skal være tilbaketrukket fra fasadelivet med minimum 4,0 meter og skal ikke dekke mer enn 5 % av takflatens underliggende areal.

§ 3.1.2.1.d Nye tekniske anlegg på tak, tekniske rom, trapper, heiser og kanaler skal ha ikke-transparent fasademateriale som samsvarer med øvrig fasademateriale på bebyggelsen.

§ 3.1.2.1.e Bruksarealet skal regnes uten tillegg for fiktive plan/etasjer.

§ 3.1.2.1.f All avfallshåndtering skal løses innenfor bygningsmassen. Det skal legges til rette for at avfall kan hentes med egnet transport.

§ 3.1.2.1.g Rom for varig opphold som etableres under k+2,5 skal oppføres med tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

§ 3.1.2.1.h Sykkelparkering skal fordeles ved ulike målpunkt og ha en hensiktsmessig plassering.

§ 3.1.2.1.i All sykkelparkering skal ha låsemulighet til fast installasjon. Sykkelparkering for ansatte skal være tyverisikker. Det skal etableres garderobetilbud med dusj og tørkemuligheter.

§ 3.1.2.1.j Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal ha takoverbygg. Takoverbygg skal ha en lett og transparent utforming som demper volum- og barrierevirkningene til konstruksjonene.

§ 3.1.2.2 o_UN1

§ 3.1.2.2.a Utnyttingsgraden til o_UN1 framgår av plankartet. Utnyttingsgraden for o_UN1 omfatter også bruksareal innenfor vertikalnivå o_UN3.

§ 3.1.2.2.b Undervisningsbygg i o_UN1 kan krage inntil 1,0 m ut over o_TO4 og o_FO5. Fri høyde over gangareal skal være minimum 5,0 meter.

§ 3.1.2.2.c Bebyggelsen skal utformes slik at fasadene forholder seg til karakteren av de ulike byrommene. Det skal legges spesielt vekt på utformingen av byggets hjørner og inngangssituasjoner.

§ 3.1.2.2.d Mot gater og plasser skal det være utadvendte fasader. Fasade både mot allmenningen i sør/vest og nord mot Bybanestoppet skal signaliserer byggets offentlige funksjon i bybildet.

§ 3.1.2.2.e Glassflater i første etasje mot Møllendalsveien og i inngangspartier skal være gjennomskjennelige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden. Mindre grafiske elementer kan tillates.

§ 3.1.2.2.f Fasade mot Møllendalsveien tillates utkraget inntil 0,3 m over o_FO5/o_TO3 med minimum 3,0 meter fri høyde. Karnapp tillates utkraget med inntil 1,0 meter over o_FO5/o_TO3. Fri høyde under karnapp skal være minimum 5,0 meter.

§ 3.1.2.2.g Takflatene kan opparbeides med grønne tak med fordrøyningsevne, og kan kombineres solceller og takterrasser.

§ 3.1.2.2.h Takterrasser med oppholdssoner og beplantning kan omfatte:

- Takterrasse i nedsenket gårdsrom, inntil 350 m²
- Takterrasse mot fasader i øst
- Takterrasse mot sør/vest. Takterrasse på fasade langs o_FO5 skal ikke utgjøre mer enn 1/3 av fasadelengden.

Takterrasser mot fasaden tillates oppført med transparent rekkverk bak parapet som kan stikke opp inntil 0,3 m over maks angitt kotehøyde.

§ 3.1.2.2.i o_UN1 skal ha tilgang til minimum 110 sykkelparkeringsplasser innenfor planområdet. Det skal legges til rette for at sykkelparkeringsstilbudet kan utvides med ytterligere 50 plasser.

§ 3.1.2.3 o_UN2

§ 3.1.2.3.a Utnyttingsgraden til o_UN2 framgår av plankartet. Utnyttingsgraden for o_UN2 omfatter også eventuelt nytt bruksareal som følge av fortetting av eksisterende gårdsrom.

§ 3.1.2.3.b Det tillates kjøring innenfor område o_UN2 knyttet til varelevering, avfallshåndtering, drift og HC-parkering.

§ 3.1.2.3.c Innenfor o_UN2 er det tillatt å etablere parkeringsplasser for forflytningshemmede, drift- og vareleveringskjøretøyer. Parkeringsplasser for forflytningshemmede skal være tilknyttet lademulighet.

§ 3.1.2.3.d Bygget skal ha skrånende tak med takvinkel på maks 8 %. Maksimal gesimshøyde vil i nordøst ligge på k+28 moh. og i sørvest på k+24 moh. Det tillates et påbygg over dagens gårdsrom, med inngangsparti, på nordsiden av bygget med en maksimal byggehøyde på k+10 moh.

§ 3.1.2.3.e o_UN2 skal ha tilgang til minimum 120 sykkelparkeringsplasser. Det skal legges til rette for at sykkelparkeringstilbudet kan utvides med ytterligere 60 plasser.

§ 3.1.2.4 o_UN3

§ 3.1.2.4.a Innenfor formål o_UN3 tillates etablering av gangkullerter, boder, tekniske rom, lager, korridorer, sykkelparkering o.l.

§ 3.1.2.5 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.2.5.a Ved søknad om igangsettelsestillatelse innenfor felt o_UN1 og o_UN2 skal det utarbeides utomhusplan for det omsøkte tiltaket og tilgrensende byrom som skal vise følgende (minimum):

- Omsøkt tiltak og eksisterende bebyggelse og anlegg på feltet
- Eksisterende og planlagt terreng samt terrengtilpasning til nabofeltene
- Kantsoner mot bebyggelse, torg, gatetun, sykkelveger, sykkel- og bilparkering, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy og annen disponering av ubebygde arealer
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Aktivitets- og lekearealer, møblering, belysning, forstøtningsmurer, gjerder og eventuelt andre konstruksjoner
- Type dekker og materialvalg
- Ivaretagelse av varelevering og renovasjon
- Håndtering av overvann og snø

§ 3.1.2.5.b Ved søknad om byggetiltak i o_UN1 og o_UN2 skal det redegjøres for hvordan prinsipper for universell utforming er løst i bygg og uteområder, herunder framkommelighet og orienterbarhet (ledelinjer), samt HC-parkering.

§ 3.1.2.5.c Ved søknad om rammetillatelse for oppføring av undervisningsbygg i o_UN1 og o_UN2 skal det vedlegges redegjørelse for hvordan tiltaket svarer ut arkitektur- og byformingsstrategien til Bergen kommune.

§ 3.1.2.5.d Ved søknad om oppføring av undervisningsbygg i o_UN1 og o_UN2 skal det redegjøres for sykkelparkering, herunder antall, plassering, fordeling mellom ansatte/elever, kvalitet og andel plasser til spesialsykler (lastesykler, sparkesykler, sykkelvogn osv.).

§ 3.1.2.5.e Ved søknad om rammetillatelse for anleggsarbeider innenfor o_UN1 og o_UN2 skal det utarbeides en støyrapport for anleggsfasen. Støyrapporten skal redegjøre for konsekvenser for nærliggende støyfølsom bebyggelse og identifisere behov for avbøtende tiltak.

§ 3.1.2.5.f Før det gis igangsettingstillatelse for fasadearbeider for nybygg i o_UN1 skal det fremlegges materialprøver og detaljerte tegninger for utsnitt av fasaden mot bybanestoppet.

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

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser

§ 3.2.1.1 Samferdselsarealene utgjør en sentral del av det offentlige byrommet og skal ha en form, kvalitet og materialbruk som reflekterer dette. Det skal sikres god framkommelighet med

tilstrekkelig fri bredde til fotgjengere. Materialbruken på arealformålene kjøreveg, fortau og torg tilpasses og utformes visuelt og funksjonelt som et enhetlig byrom. Det skal benyttes dekker av naturstein eller tilsvarende kvalitet som bygger opp under stedlige kvaliteter og eksisterende kulturmiljø.

§ 3.2.1.2 Avkjørsler angitt med avkjørselspil i plankartet skal så langt som mulig utformes i samsvar med krav i N100. Trafikksikkerhet skal legges til grunn.

§ 3.2.1.3 Alle dekker skal sikre god fremkommelighet, sikkerhet og komfort for alle trafikantgrupper som skal ferdes på dem. Dekkene skal bidra til et helhetlig og identitetsbyggende preg. Materialbruken skal være varig og lite vedlikeholdskrevende. Det skal etterstrebtes mest mulig gjenbruk. Det skal benyttes rullevennlige dekkeløsninger i alle krysningspunkt og i sykkeltrasé.

§ 3.2.2 Kjøreveg/veg (felt KV)

§ 3.2.2.1 o_KV1 og o_KV2 er eksisterende veger.

§ 3.2.2.2 o_KV3 er offentlig kjøreveg. Kjørebanelen skal opparbeides med en materialbruk som fremhever at syklistene skal ha prioritet i gatesnittet. Det skal legges til grunn bruk av naturstein e.l. og rullevennlig dekke for syklistene.

§ 3.2.3 Fortau (felt FO)

§ 3.2.3.1 Formål o_FO1-5 er offentlig fortau. Det kan etableres sykkelparkering eller uteservering der det ligger til rette for det. Tiltakene må ikke redusere fortausbredden til smalere enn fri bredde 3 meter, eller hindre fremkommelighet for fotgjengere. Det skal benyttes naturstein eller tilsvarende kvalitet på fortausareal.

§ 3.2.4 Torg (felt TO)

§ 3.2.4.1 Fellesbestemmelser

§ 3.2.4.1.a Arealene skal inngå i et helhetlig byrom sammen med tilstøtende arealformål. Det skal avsettes tilstrekkelig plass for etablering av blågrønne strukturer for infiltrering av overvann. God fremkommelighet for gående skal sikres.

§ 3.2.4.2 Torg o_TO1-2

§ 3.2.4.2.a Torg o_TO1-2 er deler av eksisterende torg, Møllendalsallmenningen.

§ 3.2.4.3 Torg o_TO3

§ 3.2.4.3.a Torg o_TO3 er torg knyttet til Møllendalsveien og Fløen bybanestopp. Torget skal etableres som et sambruksområde for alle trafikantgrupper. Det skal være kjørbart og skal være dimensjonert slik at lastebil (L) kan snu uten rygging. Torgets kjerne skal inneholde beplantning. Langs ytterkant av torget skal det sikres gangsoner for trygghetssøkende fotgjengere med en minimums fri bredde på to meter. Sonen gis en taktil avgrensning i dekket og skal i tillegg sikres ivaretatt med bruk av vegetasjon eller møblering. Pullerter tillates ikke. Det skal heller ikke benyttes kantsteinløsninger med oppstikkende visflater for markering av kjøreareal.

§ 3.2.4.3.b Det tillates oppføring av mur mot Møllendalsveien 70A.

§ 3.2.4.3.c Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming.

§ 3.2.4.4 Torg o_TO4

§ 3.2.4.4.a Torg o_TO4 skal fungere som en allmenning mellom undervisningsbyggene i henholdsvis o_UN1 og o_UN2. Innenfor formålet kan det etableres gangveger, sykkelparkering, beplantning, møblering, lyssjakter, tekniske oppbygg o.l. Allmenningen skal ha en utforming som er åpen og inviterende for allmennheten.

§ 3.2.4.4.b Det skal etableres minimum tre nye trær innenfor o_TO4. Trærne skal ha en stammeomkrets på 20-25 cm og en stammehøyde på min. 240 cm. Plantegroper for trær skal være av god størrelse og gi et minimum tilgjengelig vekstmedium for hvert tre på 5,0 m³.

§ 3.2.4.4.c Innenfor o_TO4 skal det etableres gangforbindelse med universell utforming fra fortau langs Møllendalsveien (o_FO5) til gang- sykkelveg o_GS2.

§ 3.2.4.4.d Torg o_TO4 skal ha et grønt preg som støtter opp under den blågrønne strukturen som strekker seg fra Store Lungegårdsvann mot Fløen. Det skal benyttes sjiktvis plantesammensetning som bidrar til å styrke biologisk mangfold. Vegetasjonen skal være naturbasert, sammensatt og velges ut på bakgrunn av deres miljømessige egenskaper.

§ 3.2.4.4.e Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming.

§ 3.2.4.5 Torg o_TO5

§ 3.2.4.5.a Torg o_TO5 er eksisterende torg, Kunstallmenningen. Kjøring på torget er tillatt. Det er tillatt å oppføre sykkelparkering, møblering og midlertidige kunstinstallasjoner.

§ 3.2.4.5.b Det skal sikres fotgjengerforbindelse langs Møllendalsvegen (o_KV1 og o_KV3) som erstatning for vanlig fortau på østsiden av Møllendalsvegen.

§ 3.2.4.6 Torg o_TO6

§ 3.2.4.6.a Innenfor o_TO6 skal det etableres beplantning og møblering som inviterer til opphold.

§ 3.2.5 Gang-/sykkelveg (felt GS)

§ 3.2.5.1 Alle gang- /sykkelveger skal være offentlige.

§ 3.2.5.2 Før o_GS2 kan tas i bruk skal det føres opp gjerde mellom gang-/sykkelvegen og uttrekksporet (o_JB). Gjerdet skal være minimum 1,8 m høyt målt fra sykkelvegen.

§ 3.2.6 Jernbane (felt JB)

§ 3.2.6.1 Innenfor o_JB skal det anlegges spor for jernbane. Det kan oppføres nødvendige tekniske installasjoner knyttet til driften av jernbanesporet, herunder kjøreledningsmaster.

§ 3.2.6.2 Der o_JB skal legges om i forhold til dagens spor, skal det ved bygging velges løsninger som i minst mulig grad hindrer bruk av jernbanesporet/driften av godsterminalen i anleggsperioden.

§ 3.2.6.3 Når o_JB og ikke lenger benyttes som jernbanetrasé, kan området opparbeides til sykkelveg.

§ 3.2.7 Trasè for sporveg/forstadsbane (felt SV)

§ 3.2.7.1 Formålet o_SV omfatter spor for bybane.

§ 3.2.8 Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt AVT)

§ 3.2.8.1 Formålet o_AVT1 gjelder veggrunn som er nødvendig for å ta hånd om tekniske installasjoner, inkludert tilkomst til disse, i forbindelse med etablering og drift av vegen.

§ 3.2.9 Annen veggrunn – grøntareal (felt AVG)

- § 3.2.9.1 Formålet gjelder veggrunn utenom selve vegarealet som er nødvendig for å ta hånd om etableringen og funksjonen av samferdselsanlegget.
- § 3.2.9.2 Det tillates justering/utvidelse av fortau inn i formål SVG der detaljprosjekteringen viser at dette er mulig. Det må ikke gå på bekostning av tekniske løsninger for grøft/bankett.
- § 3.2.9.3 Innenfor o_AVG3 er det tillatt å etablere gang/sykel-forbindelser mellom o_TV og o_GS2.
- § 3.2.9.4 Innenfor o_AVG5 skal det etableres gatetrær. Trærne skal ha en stammeomkrets på 20-25 cm og en stammehøyde på min. 240 cm. Plantegroper for trær skal være av god størrelse og gi et minimum tilgjengelig vekstmedium for hvert tre på 5,0 m³. o_AVG5 skal også benyttes til etablering av blågrønne overgangsløsninger. Det skal sikres god fremkommelighet mellom HC-parkering, vareleveringslomme og tilstøtende fortau.
- § 3.2.9.5 o_AVG8 er annen veggrunn langs Fløenbakken.

§ 3.2.10 Annen banegrunn – grøntareal (felt ABG)

- § 3.2.10.1 Området skal være grønt, enten rehabilitert eller i form av ny beplantning. For små områder som har en teknisk funksjon, kan hardt dekke med høy kvalitet benyttes. Innenfor o_ABG kan det oppføres murer, sikkerhetsgjerder, støyskjermer og tekniske installasjoner.

§ 3.2.11 Tekniske bygg/konstruksjoner (felt SBK)

- § 3.2.11.1 Formål o_SBK omfatter bybanetunnel.

§ 3.2.12 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasèer (felt SK)

- § 3.2.12.1 Formålene markerer områder der kjøreveg krysser torg/gangareal.
- § 3.2.12.2 Innenfor o_SK1 tillates det etablert kombinert oppstillingsplass for større kjøretøy ved tømning/henting av avfall.
- § 3.2.12.3 Innenfor o_SK2 skal avkjørselen utformes med gjennomgående fortau og lav kant mot kjørebane.
- § 3.2.12.4 Innenfor formål o_SK3 kan det etableres to HC-parkeringsplasser. Resterende del av formålet skal være forbeholdt midlertidig oppstilling av kjøretøyer knyttet til service- og drift, avfallshåndtering og varelevering.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 3.3.1 Turveg (felt TV)

- § 3.3.1.1 o_TV skal opparbeides som gangforbindelse mellom trappekonstruksjon tilknyttet Fløen bybanestopp og o_GS1.

§ 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

- § 4.1.1 I frisiktsone skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.
- § 4.1.2 Minimum 500 m² av arealet innenfor hensynssonen H190 skal være tilgjengelig som redningsareal for Bybanen.

§ 4.2 Hensynssone H320 - Flomfare

§ 4.2.1 Innenfor flomsonene H320_1 og H320_2 kan det kun etableres tiltak som tåler å stå under vann i en kortere periode.

§ 4.3 Hensynssone H410 - Infrastruktursone

§ 4.3.1 Innenfor hensynssone H410 skal tiltak utformes slik at de ikke er til hinder for nødvendig vedlikehold av VA-infrastruktur innenfor hensynssonen.

§ 4.4 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnsstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

§ 4.4.1 Hensynssone H570 - Kulturmiljø

§ 4.4.1.1 Hensynssone H570_1 omfatter historisk veifar gjennom planområdet. Traséen skal opprettholdes og det gamle steingjerdet langs Møllendalsveien 61 skal bevares.

§ 4.4.1.2 Hensynssone H570_2 omfatter historisk veifar som berører planområdet. Traséen skal opprettholdes.

§ 4.4.1.3 Hensynssone H570_3 omfatter bevaringsverdig bygg. Tiltak innenfor hensynssonen skal ikke endre bygningenes eksteriør uten tillatelse fra kommunens fagetat for kulturminner.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1 - #2)

§ 5.1.1 Bestemmelsesområde #1 – Gangforbindelse Møllendal – Fløenbakken

§ 5.1.1.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres gangforbindelse mellom o_TO4 og Fløenbakken, etter at jernbanelinjen, o_JB, er avviklet.

§ 5.1.2 Bestemmelsesområde #2 - Gangforbindelse

§ 5.1.2.1 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres gangforbindelse mellom o_F05 til o_TV. Forbindelsen kan oppføres med trapper, og er unntatt krav om stigningsforhold iht. universell utforming. Trappen skal ha en tydelig offentlig karakter med god bredde. Etablering av gangforbindelsen skal utformes med hensyn til vedlikehold av VA-infrastruktur i grunnen.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

§ 6.1 Før bebyggelse tas i bruk

§ 6.1.1 Fellesbestemmelser

§ 6.1.1.1 Rekkefølgekrav der tiltaket kan være «sikret opparbeidet», anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføring av rekkefølgetiltaket i henhold til avtalen.

§ 6.1.2 Felt o_UN1

§ 6.1.2.1 Følgende tiltak skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for o_UN1:

- Møllendalsveien, o_KV3

- Fortau, o_FO5
- Kombinert formål, o_SK3
- Annen veggrunn, o_AVG5. Veggrunnen skal etableres i samsvar med § 3.2.9.4
- 3 stk. HC-parkeringsplasser innenfor o_UN2
- Sykkelparkering for o_UN1 og o_UN2
- Torg, o_TO3. Torget skal etableres i samsvar med § 3.2.4.4a, -b og -d
- Torg, o_TO4. Torget skal etableres i samsvar med § 3.2.4.5a, -b, -d og -e
- Trappeforbindelse i bestemmelsesområde #2
- o_TV skal opparbeides som en gangforbindelse mellom trappekonstruksjon tilknyttet Fløen bybanestopp og o_GS1. Gangforbindelsen være tilgjengelig fra trappekonstruksjonen.

§ 6.1.2.2 Følgende tiltak skal være sikret opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for o_UN1.

- Gjenstående rekkefølgekrav knyttet til felt B4 i reguleringsplan for Møllendal Øst plan-ID 19410000, jf. §§ 1.3 og 1.4 med underpunkter i nevnte reguleringsplan

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Formingsveileder, Henning Larsen, datert 03.11.2023

Illustrasjonsplan, Norconsult, datert 06.10.2023

VA-rammeplan, Rambøll, datert 21.12.2022