

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

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

Undervisningsformål

Nasjonal arealplan-ID 4601_70990000

Saksnummer	PLAN-2022/20699 (tidl. saksnr. 202130321)
Vedtatt av bystyret	08.05.2024
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	08.05.2024

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 et nytt undervisningsbygg som er samlokalisert med eksisterende undervisningsbygg innenfor planområdet. Nybygget skal etableres innenfor o_UN1 og tilhørende vertikalnivå o_UN3. Eksisterende undervisningsbygg i o_UN2 er regulert med rammer som baserer seg på realisert utforming, men med mulighet for fortetting av gårdrommet som henvender seg mot nord. Uteområdet vest for bygget reguleres til torg o_TO5.

Mellom bygningene i henholdsvis o_UN1 og o_UN2 skal det etableres en allmenn tilgjengelig korridor/allmenning, o_TO4, med universelt utformet gangforbindelse, grøntarealer, oppholdssoner og sykkelparkering.

Planen inkluderer deler av Møllendalsveien og regulerer et torg, o_TO3, mot bybanestoppet Fløen som skal kobles på Møllendalsveien. Torget skal fungere som snuareal for større kjøretøyer, samtidig som det skal ivareta trafikksikre gangpassasjer.

Tverrsnittet i Møllendalsveien langs o_UN1 er regulert med en utforming som sikrer oppstillingsplass for varebil og HC-parkering, gatetrær, materialbruk som fremhever vegen som sykkelgate og tosidig fortau.

Planen muliggjør etablering av flere gangforbindelser, herunder turveg o_TV1 og o_TV2 mellom Fløentrappen og Møllendal og en trapp langs nordre fasade i nybygg i o_UN1, innenfor område #2.

Felt B er medtatt i planen for å sikre at mulighet for etablering av en gangforbindelse mellom Møllendal og Fløen dersom jernbanelinjen o_JB avvikles. Det sikres også en siktlinje.

Planen oppfordrer utbyggere innenfor planområdet til å tilstrebe utslippsfrie byggeplasser.

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 26.02.2024. 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 god terrengtilpasning til eksisterende terreng. Synlige murer skal etableres i naturstein.

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. Det skal utarbeides en detaljert plan over VA-anlegg, inklusivt overvann og flomveger. Infrastruktur må tilfredsstillende relevante kommunale krav for at anlegget skal overtas av kommune.
- 2.3.3. Regnbed inngår som viktige elementer i overvannssystemet og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår.

2.4. Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

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

2.5. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.5.1. Støy, vibrasjoner og forurensning

- 2.5.1.a. De til enhver tid gjeldende støyretningslinjer skal legges til grunn for utforming av fasader og tiltak i bygg, samt utearealer.
- 2.5.1.b. I anleggsperioden skal støyberegningene i støyrapport for anleggsfase følges opp med målinger på stedet ved den mest støyutsatte støyfølsomme bebyggelsen. Eventuelle overskridelser fra grenseverdiene i aktuell støyretningslinje skal følges opp med umiddelbare tiltak i henhold til aktuell retningslinje.
- 2.5.1.c. Det må sikres at strukturlyd og vibrasjoner fra bybanen ikke medfører negativ påvirkning for bebyggelse i o_UN1.
- 2.5.1.d. Forurenset grunn og fremmede arter skal kartlegges, og eventuelle funn skal fremgå av godkjent tiltaksplan i tilknytning til detaljprosjektering.
- 2.5.1.e. I anleggsperioden skal det iverksettes støvdempende tiltak og tiltak for å unngå tilslamming og forurensning til Store Lungegårdsvann.
- 2.5.1.f. Oppstart av anleggsarbeid skal legges utenom hekkeperioden for sjøfugl mellom april og juli. Anleggsarbeid kan tillates påbegynt i perioden april – juli dersom tiltakshaver umiddelbart før oppstart og gjennom miljøfaglig kompetanse kan dokumentere at det ikke er registrert nyetablerte reir for sjøfugl i tiltaksområdet.

2.5.2. Masse- og avfallshåndtering

2.5.2.a. Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal fraktes til godkjent mottak.

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

2.6.1. 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.

2.7. Eierform

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

2.8. Dokumentasjonskrav ved søknad om tiltak

2.8.1. 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.

2.8.2. Ved søknad om igangsettelsestillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge en plan for behandling av bygge- og anleggsavfall og overskuddsmasser, samt miljøsaneringsplan for rivningstiltak.

2.8.3. 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. Det skal framkomme dokumentasjon på at vegmyndigheten har godkjent veganleggets oppbygging ved søknad om igangsettingstillatelse.

2.8.4. Ved søknad om tiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringer i formingsveilederen er ivaretatt.

For nybygg skal minimum 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.a. Formålet er avsatt til boligbebyggelse. Byggehøyde og volum i eldre sammenhengende historisk villabebyggelse skal være dimensjonerende for ny bebyggelse.

3.1.1.b. Siktlinjer mot Lungegårdsvannet, herunder sikt mellom nedre del av Årstadgeilen og Store Lungegårdsvannet og Møllendal skal ivaretas.

3.1.1.c. Ny bebyggelse skal ikke være til hinder for etablering av offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom Fløenbakken og o_TO4.

3.1.2. Undervisningsformål (felt o_UN1, o_UN2 og o_UN3)

Fellesbestemmelser

- 3.1.2.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.b. Støttemurer og sykkelparkeringsanlegg tillates etablert utenfor byggegrense. Sykkelparkeringsanlegg med takoverbygning kan oppføres med høyde inntil 4,0 meter.
- 3.1.2.c. Det tillates solcelleanlegg som overstiger maksimal gesimshøyde 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 maksimal gesimshøyde 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.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.e. Områder for undervisningsformål tillates maksimalt bebygd med den grad av utnyttning (%-BRA) og den gesimshøyde (GH) som er angitt på plankartet. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for fiktive plan/etasjer.
- 3.1.2.f. All avfallshåndtering skal løses innenfor bygningsmassen. Det skal legges til rette for at avfall kan hentes med egnet transport.
- 3.1.2.g. Sykkelparkering skal fordeles ved ulike målpunkt og ha en hensiktsmessig plassering.
- 3.1.2.h. All sykkelparkering skal ha låsemulighet til fast installasjon og sykkelparkering skal være tyverisikker. Det skal etableres garderobetilbud med dusj og tørkemuligheter.
- 3.1.2.i. Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal ha takoverbygg. Takoverbygg skal ha en lett og transparent utforming som demper volum- og barrierevirkningene til konstruksjonene.

o_UN1

- 3.1.2.j. Utnyttingsgraden for o_UN1 omfatter også bruksareal innenfor vertikalnivå 1, o_UN3.
- 3.1.2.k. 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.l. Mot gater og plasser skal det være utadvendte fasader. Fasade både mot allmenningen i sør/vest og nord mot Bybanestoppet skal signalisere byggets offentlige funksjon i bybildet.
- 3.1.2.m. Glassflater i første etasje mot Møllendalsveien og i inngangspartier skal være gjennomsiktige og tillates ikke tildekket, foliert eller på annet vis behandlet på en måte som forhindrer innsyn fra utsiden. Mindre grafiske elementer kan tillates på inntil 5 % av glassflaten.
- 3.1.2.n. Fasade mot Møllendalsveien tillates utkraget inntil 0,3 m ut over o_FO5/o_TO3 med minimum 3,0 meter fri høyde. Karnapp tillates utkraget med inntil 1,0 meter ut over o_FO5/o_TO3/o_TO4. Fri høyde under karnapp skal være minimum 5,0 meter.
- 3.1.2.o. Det tillates etablering av takterrasser med oppholdssoner og beplantning:
 - Takterrasse i nedsenket gårdsrom, inntil 350 m²
 - Takterrasse mot fasader i øst
 - Takterrasse på fasade langs o_FO5, men denne skal ikke utgjøre mer enn 1/3 av fasadelengden
- 3.1.2.p. 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.

o_UN2

- 3.1.2.q. Utnyttingsgraden for o_UN2 omfatter også eventuelt nytt bruksareal som følge av fortetting av eksisterende gårdsrom.
- 3.1.2.r. Det tillates kjøring innenfor område o_UN2 knyttet til varelevering, avfallshåndtering, drift og HC-parkering.
- 3.1.2.s. Innenfor o_UN2 skal det etableres 3 parkeringsplasser for forflytningshemmede, som skal være tilknyttet lademulighet. Det er tillatt å etablere inntil 4 parkeringsplasser for drift-, vedlikeholds- og vareleveringskjøretøyer.
- 3.1.2.t. 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, på nordsiden av bygget med en maksimal gesimshøyde på k+10 moh.
- 3.1.2.u. o_UN2 skal ha tilgang til minimum 120 sykkelparkingsplasser. Det skal legges til rette for at sykkelparkeringstilbudet kan utvides med ytterligere 60 plasser.

o_UN3

- 3.1.2.v. Innenfor formål o_UN3 tillates etablering av gangkullerter, nettstasjon, boder, tekniske rom, lager, korridorer, sykkelparkering o.l.
- 3.1.2.w. Undervisningsrom i o_UN1 kan forlenges inntil 3,5 m inn i formål o_UN3. Det skal etableres overlys for å sikre tilstrekkelig dagslys.

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

- 3.1.2.x. Ved søknad om tiltak innenfor 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
 - Planteplan med en variert og sjiktvis sammensetning av vegetasjon.
 - 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.y. Ved søknad om tiltak innenfor 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.
 - Hvordan tiltaket svarer ut arkitektur- og byformingsstrategien til Bergen kommune.
 - Sykkelparkering, herunder antall, plassering, fordeling mellom ansatte/elever, kvalitet og andel plasser til spesialsykler (lastesykler, sparkesykler, sykkelvogn osv.).
- 3.1.2.z. Ved søknad om igangsettingstillatelse for anleggsarbeider innenfor o_UN1 og o_UN2 skal det foreligge en støyrapport for anleggsfasen. Støyrapporten skal redegjøre for konsekvenser for nærliggende støyfølsom bebyggelse og identifisere behov for avbøtende tiltak.
- 3.1.2.æ. Før det gis rammetillatelse 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 for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_FO1, o_FO2, o_FO3, o_FO4, o_FO5, o_TO1, o_TO2, o_TO3, o_TO4, o_TO5, o_GS1, o_GS2, o_SK1, o_SK2 og o_SK3)

- 3.2.1.a. Samferdselsarealene utgjør en sentral del av det offentlige byrommet og skal ha en form, kvalitet og materialbruk som reflekterer dette. Det skal sikres god fremkommelighet med tilstrekkelig fri bredde til fotgjengere.
- 3.2.1.b. Materialbruken på arealformålene kjøreveg, fortau og torg skal tilpasses og utformes visuelt og funksjonelt som et enhetlig byrom. Ved etablering av nye fortau og torgflater skal det benyttes dekker av naturstein eller tilsvarende kvalitet som bygger opp under stedlige kvaliteter og eksisterende kulturmiljø.
- 3.2.1.c. Alle dekker skal sikre god fremkommelighet, sikkerhet og komfort for alle trafikanter 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 o_KV1, o_KV2 og o_KV3)

- 3.2.2.a. o_KV1 og o_KV2 er eksisterende veger.
- 3.2.2.b. 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. Kantsteinsvis mellom o_KV3 og o_FO3/o_FO4 skal være 8 cm.

3.2.3. Fortau (felt o_FO1, o_FO2, o_FO3, o_FO4 og o_FO5)

- 3.2.3.a. Formål o_FO1-o_FO5 er offentlig fortau. Det kan etableres sykkelparkering eller uteservering der det ligger til rette for det. Tiltakene må ikke redusere fortausbredder til smalere enn fri bredde 3,0 meter, eller hindre fremkommelighet for fotgjengere. Det skal benyttes naturstein eller tilsvarende kvalitet på fortausareal.

3.2.4. Torg (felt o_TO1, o_TO2, o_TO3, o_TO4 og o_TO5)

Fellesbestemmelser

- 3.2.4.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.b. Plantegroper for trær skal være av god størrelse og gi et minimum tilgjengelig vekstmedium for hvert tre på 5,0 m³. Av de 5,0 m³ skal det være min. 1 meter dybde på plantegropa. Det må sikres min. 80 cm jorddybde for plantefelt med staude/busk/mindre trær.

o_TO1 og o_TO2

- 3.2.4.c. Torg o_TO1 og o_TO2 er deler av eksisterende torg, Møllendalsallmenningen.

o_TO3

- 3.2.4.d. Torg o_TO3 er torg knyttet til Møllendalsveien og Fløen bybanestopp. Torget skal etableres som et sambruksområde for alle trafikanter. Det skal være kjørbart og skal være dimensjonert slik at lastebil (L) kan snu uten rygging. Torgets kjerne skal inneholde variert beplantning i form av regnbed og trær. Krav til sikt skal ivaretas. Langs ytterkant av torget skal

det sikres gangsoner for trygghetssøkende fotgjengere med en minimums fri bredde på 2,0 meter. Sonen skal gis en taktil og visuell avgrensning i dekket og skal i tillegg sikres ivaretatt med bruk av vegetasjon eller møblering. Pullerter skal ikke benyttes. Det skal heller ikke benyttes kantsteinløsninger med oppstikkende visflater for markering av kjøreareal.

3.2.4.e. For Torg o_TO3 skal det utarbeides detaljerte planer i målestokk 1:250 som viser utforming, møblering, skilt, belysning og beplantning, samt tiltak for å ivareta trafikksikkerhet og overvannshåndtering. Tilstøtende areal for samferdselsareal skal inngå i planen, og planen skal behandles på lik linje som vegtekniske planer for kommunale veganlegg.

3.2.4.f. Det tillates oppføring av forstøtningsmur mellom naustet i Møllendalsveien 70A og gangareal i torget. Muren skal oppføres i naturstein. Høyde på ev. mur skal følge dagens terrengsituasjon, men skal ikke overstige 0,5 m. Plassering av mur skal ikke være til hinder for ordinært vedlikehold av naustets fasade/pipe.

3.2.4.g. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming.

o_TO4

3.2.4.h. 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, mindre tekniske oppbygg o.l. Allmenningen skal ha en utforming som er åpen og inviterende for allmennheten. I oppholdssonene skal det vektlegges løsninger med universell utforming.

3.2.4.i. Det skal etableres trær og vegetasjonsfelt innenfor o_TO4 i det omfang som er angitt på illustrasjonsplanen. Trær som etableres på torgets nedre del skal ha en stammeomkrets på 20-25 cm og en stammehøyde på min. 240 cm.

3.2.4.j. Innenfor o_TO4 skal det etableres gangforbindelse med universell utforming fra fortau langs Møllendalsveien, o_FO5, til gang- sykkelvegen langs Kronstadsporet, o_GS2.

3.2.4.k. 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.l. Illustrasjonsplanen skal være retningsgivende for utforming.

o_TO5

3.2.4.m. 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.n. Det skal sikres fotgjengerforbindelse langs Møllendalsvegen (o_KV1 og o_KV3) som erstatning for vanlig fortau på østsiden av Møllendalsvegen.

3.2.5. Gang-/sykkelveg (felt o_GS1 og o_GS2)

3.2.5.a. Alle gang- /sykkelveger skal være offentlige.

3.2.5.b. 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. Trasé for Jernbane (felt o_JB)

- 3.2.6.a. 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.b. 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/drift av godsterminalen i anleggsperioden.
- 3.2.6.c. Når o_JB ikke lenger benyttes som jernbanetrasé, kan området opparbeides til sykkelveg.
- 3.2.7. Trasé for sporveg/forstadsbane (felt o_SV)**
- 3.2.7.a. Formålet o_SV omfatter spor for bybane/forstadsbane.
- 3.2.8. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT)**
- 3.2.8.a. Formålet o_AVT 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 o_AVG1, o_AVG2, o_AVG3, o_AVG4, o_AVG5, o_AVG6, o_AVG7)**
- 3.2.9.a. Formålet gjelder veggrunn utenom selve vegarealet som er nødvendig for å ta hånd om etableringen og funksjonen av samferdselsanlegget.
- 3.2.9.b. Det tillates justering/utvidelse av fortau inn i formål AVG der detaljprosjekteringen viser at dette er mulig. Det må ikke gå på bekostning av tekniske løsninger for grøft/bankett, og treplanting.
- 3.2.9.c. Innenfor o_AVG3 er det tillatt å etablere gang/sykel-forbindelser mellom o_TV1 og o_GS2.
- 3.2.9.d. Innenfor o_AVG5 skal det etableres 8-10 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. Trerekken skal plantes i sammenhengende plantebed. 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.e. o_AVG7 er annen veggrunn langs Fløenbakken.
- 3.2.10. Annen banegrunn – grøntareal (felt o_ABG1, o_ABG2 og o_ABG3)**
- 3.2.10.a. 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. Annen banegrunn – tekniske anlegg (felt o_ABT)**
- 3.2.11.a. Formålet o_ABT gjelder banegrunn som er nødvendig for å ta hånd om tekniske installasjoner, inkludert tilkomst til disse, i forbindelse med etablering og drift av baneanlegget.
- 3.2.12. Tekniske bygg/konstruksjoner (felt o_SBK)**
- 3.2.12.a. Formål o_SBK omfatter bybanetunnel.
- 3.2.13. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt o_SK1, o_SK2 og o_SK3)**
- 3.2.13.a. Formålene markerer områder der kjøreveg krysser torg/gangareal.
- 3.2.13.b. Innenfor o_SK1, kombinert kjøreveg/torg, tillates det etablert kombinert oppstillingsplass for større kjøretøy ved tømning/henting av avfall.
- 3.2.13.c. Innenfor o_SK2, kombinert kjøreveg og fortau, skal avkjørselen utformes med gjennomgående fortau og lav kant mot kjørebane.

- 3.2.13.d. Innenfor formål o_SK3, kombinert kjøreveg og parkering, skal det tilrettelegges for kort stans for varelevering og -henting. Det skal tilrettelegges reserverte HC-plasser.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Turveg (felt o_TV1, o_TV2)

- 3.3.1.a. o_TV1 skal opparbeides som gangforbindelse mellom trappekonstruksjon tilknyttet Fløen bybanestopp i nord og o_GS1 i sør.
- 3.3.1.b. Innenfor o_TV2 skal det etableres beplantning og møblering som inviterer til opphold.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H190, H320_1, H320_2)

- 4.1.1. I frisktsonene, H140, 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.
- 4.1.3. Innenfor flomsonene H320_1 og H320_2 kan det kun etableres tiltak som tåler å stå under vann i en kortere periode.

4.2. Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur (§ 11-8 c) (sone H410)

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

4.3. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Kulturmiljø (sone H570_1, H570_2, H570_3, H570_4)

- 4.3.1. Hensynssone H570_1 omfatter historisk veifar gjennom planområdet. Traséen skal opprettholdes og det gamle steingjerdet langs Møllendalsveien 61 skal bevares.
- 4.3.2. Hensynssone H570_2 omfatter historisk veifar som berører planområdet. Traséen skal opprettholdes.
- 4.3.3. Fasaden innenfor hensynssone H570_3 tillates ikke endret.
- 4.3.4. Sammenhengen mellom ferdselsårer og bygningsmiljø innenfor hensynssone H570_4 skal bevares, og det må tas spesielt hensyn til de historiske bygningene ved oppføring av ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Ny bebyggelse skal videreføre rekken Fløenbakken 17-25 og tilpasses disse i høyde, volum og materialbruk, slik tidligere bebyggelse innenfor hensynssonen var utformet.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (område #1, #2, #3)

Bestemmelsesområde #1 – Gangforbindelse Møllendal – Fløenbakken

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres en offentlig tilgjengelig turveg mellom o_TO4 og Fløenbakken, etter at jernbanelinjen, o_JB, er avviklet. Gangforbindelsen skal fortrinnsvis følge tidligere sti. Gangforbindelsen kan opparbeides med 1,4 meters bredde med

1,0 meter vegskulder på hver side, og skal også fungere som en siktsone mellom Fløenbakken og Møllendal.

Bestemmelsesområde #2 – Gangforbindelse langs nybygg

- 5.1.2. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres gangforbindelse mellom o_FO5 til o_TV1. Forbindelsen kan oppføres med trapper, og er unntatt krav om stigningsforhold iht. universell utforming. Andre krav som følger av universell utforming skal oppfylles. Trappen skal ha en tydelig offentlig karakter med god bredde. Etablering av gangforbindelsen skal utformes med hensyn til vedlikehold av VA-infrastruktur i grunnen.

Bestemmelsesområde #3 – Takoverbygg/baldakin

- 5.1.3. Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det etableres baldakin/takoverbygg ved dagens inngang til gårds plass nord for KMD-bygget i o_UN2.

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

6.1. Fellesbestemmelser

- 6.1.1. For rekkefølgekrav der tiltaket skal være «sikret opparbeidet», anses disse oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17.

6.2. Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak

- 6.2.1. Infrastruktur som må være opparbeidet, eller sikret opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak:

- Gjenstående rekkefølgekrav til tiltak utenfor planområdet, jf. §§ 1.3 og 1.4 med underpunkter i reguleringsplan for Møllendal øst, jf. planid. 19410000.

- 6.2.2. Infrastruktur som må være midlertidig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak:

- Torg o_TO3 skal være opparbeidet med kjørefast dekke.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk

- 6.3.1. Følgende tiltak skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak innenfor o_UN1:

- Fortau, o_FO5
- Kombinert formål, o_SK3, vegglomme for HC-parkering og varelevering
- Annen veggrunn, o_AVG5, i samsvar med 3.2.9.d.
- 3 stk. HC-parkeringsplasser innenfor o_UN2.
- Sykkelparkering for o_UN1 og o_UN2.
- Torg, o_TO4, i samsvar med 3.2.4.h., -i., -j. og -k.
- Trappeforbindelse i bestemmelsesområde #2, i samsvar med 5.1.2.
- Del av kjørevei o_KV3; delstrekningen mellom torg o_TO4 og torg o_TO3.
- Torg, o_TO3, i samsvar med 3.2.4.d.

- Turvei o_TV1, gangforbindelse mellom trappekonstruksjon tilknyttet Fløen bybanestopp og o_GS1. Gangforbindelsen skal være tilgjengelig fra trappekonstruksjonen.
- Oppholdsplass ved turveg, o_TV2.
- Gang – og sykkelvei, o_GS1.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Formingsveileder, Henning Larsen, datert 26.02.2024

Illustrasjonsplan, Norconsult, datert 12.01.2024

VA-rammeplan, Rambøll, datert 21.12.2022