

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Bergenhus, gnr. 163 bnr. 577 mfl.

Møllendalsveien 63

Nasjonal arealplan-ID 4601_64970000

Saksnummer

PLAN-2022/20491 (201528407)

Siste revisjonsdato bestemmelser

27.11.2024

Vedtatt av bystyret

27.11.2024

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planen regulerer for boligformål i tillegg til kombinert bebyggelse- og anleggsformål, herunder forretning, tjenesteyting og kontor. Den tilrettelegger for å binde sammen eksisterende og ny bebyggelse gjennom etablering av et felles uteoppholdsareal på dekke over et felles parkeringsanlegg. Dagens overflateparkering flyttes til felles parkingsanlegg under dekket. Planen skal sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet på bebyggelse og utearealer i samspill med omgivelsene.

Planen sikrer at Cementstøperiet videreføres og gjenbrukes gjennom å regulere en bruksendring av bygget. Det skal åpnes opp og tilgjengeliggjøres arealer mot Møllendalselven for beboere og allmennheten. Flomsikringstiltak mot elven er sikret som del av tiltaket.

Bærekraft skal være et førende prinsipp for transport, energibruk og materialvalg. Ved gjennomføring av anleggsarbeid innenfor planområdet skal det legges til rette for en fossilfri anleggsplass og at bygningsmaterialer gjenbrukes.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4) § 2.1 Estetisk utforming

§ 2.1.1 Bygg skal gis en god materialbruk og en utforming med høy estetisk og arkitektonisk kvalitet. Det skal benyttes organiske materialer som tre, stein, tegl og murpuss. Farger på bygg skal være innenfor en dempet fargepallett. Reflekterende materialer tillates ikke.

§ 2.2 Terrengbehandling

§ 2.2.1 Ubebygde arealer skal ha en terrengbehandling som gir en estetisk tiltalende form. Murer som vender mot f_SGT1, f_BUT1, o_G, f_SGG eller o_VFV skal være av naturstein eller ha forblending i naturstein. Foran murer som vender mot felles gatetun og felles uteoppholdsareal skal det etableres en sone med stedegen vegetasjon som skal sikres gode vekstvilkår.

§ 2.2.2 Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprengning eller oppfylling skal unngås.

§ 2.2.3 Stedegen vegetasjon skal reetableres langs elvebredden innenfor o_VFV, o_G og under ramper/repos i f_SGG.

§ 2.3 Overvannshåndtering

§ 2.3.1 Overvannshåndtering skal løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune. VA-rammeplan datert 08.11.21, skal være retningsgivende for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

§ 2.4 Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

§ 2.4.1 Masser som ikke benyttes innenfor planområdet skal transporteres bort og deponeres på forsvarlig måte. Miljøtekniske undersøkelser skal være førende for håndtering av forurensende masser. Det må gjøres tiltak i planområdet i tråd med anbefalingene i rapporten «Miljøtekniske undersøkelser Møllendalsveien 63», datert 08.03.17.

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

§ 2.5.1 Nybygg, garasjeanlegg og utomhusanlegg skal dimensjoneres og konstrueres for å tåle flom. Utarbeidet flomvurdering datert 05.01.22 skal være retningsgivende for utforming av flomsikringstiltak.

§ 2.5.2 f_SGT1, f_SGT2 og f_BUT2 skal etableres med kjørbart dekke for tilkomst med utrykningskjøretøy, inkludert brannvesenets høyderedskap (stigebil). Det skal etableres oppstillingsplass for brannvesenets høyderedskap i f_SGT1 og f_BUT2.

§ 2.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser

§ 2.6.1 Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet for BBB1 og BBB2.

- § 2.6.2 f_BUT2 skal opparbeides som felles uteareal for BBB1, BBB2, BKB2 og BKB3 med gangtilkomst fra f_SGT1, f_SGG, og Møllendalsveien via f_SGT2.
- § 2.6.3 f_BUT1 skal opparbeides som felles uteoppholdsareal for BKB2 og BKB3.
- § 2.6.4 Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan innenfor f_BUT2, f_SGT1, f_SGG og BBB1 og BBB2. Felles uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:
- Det skal være god gangatkomst fra bolig til uteoppholdsarealene.
 - Arealet skal ha praktisk og varig brukskvalitet med tilrettelegging og møblering for alle aldersgrupper. Områder tilrettelagt for barn skal ha de beste kvalitetene.
 - Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med, med mindre disse har spesielle bruksverdier.
 - Støynivå skal ikke overstige grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone.
 - Det skal legges vekt på variasjon i dekket og vegetasjon. Deler av felles uteareal skal opparbeides med jorddybde som er tilstrekkelig til å plante trær, busker, blomster og annen vegetasjon. Illustrasjonsplan datert 20.03.2024 skal være retningsgivende for plassering og mengde opparbeidet areal for beplantning. All beplantning i felles uteoppholdsareal skal skje ved bruk av stedegne og pollinatorvennlige planter, og ved bruk av frukttrær og bærbusker. Vegetasjon skal benyttes som skjermingstiltak mot private uteoppholdsarealer.
- § 2.6.5 For å tilfredsstille krav til sol på bakkeplan, kan offentlige opparbeidede uteoppholdsarealer innenfor en gangavstand på 200 meter regnes inn som en del av felles uteoppholdsareal.
- § 2.6.6 Det tillates oppført støttemurer med en høyde på inntil 1,5 meter, i tillegg til ramper, trapper, rekkverk, lekeapparater og nødvendig terrengbearbeiding innenfor formålsgrensen. Illustrasjonsplan datert 20.03.2024 skal være retningsgivende for plassering.
- § 2.6.7 Minst 50% av enhetene skal ha privat uteareal. Privat uteoppholdsareal kan løses på balkong, altan eller terrasse. Det kan tillates mindre tilpasninger mellom fellesarealene og de private uteoppholdsarealene.

§ 2.7 Parkering og sykkelparkering

- § 2.7.1 Som erstatning for overflateparkering som fjernes i f_BUT1 kan det opparbeides 15 parkeringsplasser for BKB2 i parkeringsanlegg innenfor BBB1 og f_SPH. I tillegg videreføres parkeringsplasser i eksisterende parkeringskjeller tilhørende Møllendalsveien 65.
- § 2.7.2 Det kan opparbeides 10 parkeringsplasser for BKB1 og BBB1 i parkeringsanlegg innenfor BBB1.
- § 2.7.3 Minimum 10% av plassene for BBB1, BBB2 og BKB1 skal være forbeholdt bildeling.
- § 2.7.4 Minimum 10% av plassene skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede.
- § 2.7.5 Minimum 10% av plassene skal være forbeholdt gjesteparkering.
- § 2.7.6 Alle parkeringsplasser innendørs skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-bil. På grunn av fare for flom skal ladepunkt plasseres over kote +2,5.
- § 2.7.7 Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkingsplasser pr. 100 m² BRA bolig for BBB1 og BBB2. Sykkelparkering skal være tyverisikker og under tak.
- § 2.7.8 Det skal etableres minimum 12 sykkelparkingsplasser pr. 1000 m² BRA for BKB1. Sykkelparkering skal være tyverisikker og i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind.

- § 2.7.9 25 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladepunkt for el-sykler.
- § 2.7.10 10% av sykkelparkeringsplassene skal være dimensjonert for lastesykler/sykkelvogner.

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

- § 2.8.1 Nybygg i planområdet skal knyttes til fjernvarmenettet, med mindre det kan dokumenteres energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal legges til rette for å legge solcellepanel på tak der dette er hensiktsmessig.

§ 2.9 Renovasjon (§12-7 nr. 2)

- § 2.9.1 Ny boligbebyggelse skal knytte seg til felles nedgravd avfallsløsning og miljøstasjon på Møllendalsallmenningen. Nedkast for restavfall plasseres innenfor bestemmelsesområde #4.
- § 2.9.2 Utarbeidet renovasjonsteknisk plan datert 21.09.21 er retningsgivende for utforming og etablering av renovasjonsanlegg.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

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

§ 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 3.1.1.1 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

- § 3.1.1.1.a Byggegrense er vist i plankartet. Der disse ikke er vist i plankartet går byggegrensene i formålsgrensen.
- § 3.1.1.1.b Trapper og ramper kan etableres utenfor byggegrensene. Illustrasjonsplan datert 20.03.2024 er retningsgivende for plassering, jf. dog § 3.2.3.1.f.

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

§ 3.1.1.2 Parkering

- § 3.1.1.2.a Parkeringsanlegg skal utformes slik at flomvann kan strøkke inn og ut uten hindringer.

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

- § 3.1.1.3.a Ved søknad om rammetillatelse for oppføring/ombygging av bygg innenfor BBB1 og BBB2 og BKB1 etter pbl § 20-1 skal det sendes inn:

- (i) Utomhusplan, som viser:
- plassering og utforming av felles gatetun, lekearealer, veger, gangareal langs elv, VAanlegg og overvannshåndtering, nettstasjon, avfallsløsning, materialbruk, beplantning og forstøtningsmurer.
 - at utomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet, samt oppfyller prinsipper for universell tilgjengelighet.
 - utforming og opparbeiding av terreng. Planen skal vise hvordan forskjeller i høydenivå tas opp ved terrengtilpassing.
 - Flomsikringstiltak.

- (ii) Godkjent renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP).
- (iii) Godkjent VA-rammeplan.
- (iv) Godkjente tekniske detaljplaner for adkomst og offentlige vegarealer. Tekniske detaljplaner skal vise hvordan kravene til vegteknisk standard blir oppfylt, herunder lengde- og tverrprofiler, veglys, skiltplan og overvannshåndtering. Plassering av nye og eksisterende avkjørsler skal fremgå.
- (v) En detaljert takplan som viser disponering av takflater på nybygg.
- (vi) Farge- og materialpalett som skal være bindende for gjennomføringen.
- (vii) Belysningsplan for utomhusanlegg. Det skal ikke oppføres belysning som kan forstyrre fisk og gyting i elven.

§ 3.1.1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag før igangsettingstillatelse (§ 12-7 nr. 12)

§ 3.1.1.4.a Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn:

- (i) Godkjent tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.
- (ii) Avtale om levering av overskuddsmasser til deponi.
- (iii) Godkjent tiltaksplan for å hindre avrenning til Møllendalselven i anleggsfasen.
- (iv) Godkjent plan for sikring av området som bl.a. angir avbøtende tiltak for omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsperioden. Planen forutsetter en fossilfri byggeplass.
- (v) Dokumentasjon på overvanns- og flomsikringstiltak i garasje/kjeller.
- (vi) Tekniske detaljplaner for arbeid på offentlige vegareal/avkjørsler, herunder veglys, skiltplan og overvannshåndtering, godkjent av rette vegmyndighet.

§ 3.1.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt BBB1 og BBB2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.1.2.1 Byggeøyder

§ 3.1.2.1.a Tekniske installasjoner skal trekkes tilbake fra gesims og skal integreres i bygningskroppen.

§ 3.1.2.1.b Små takoppbygg for tekniske løsninger og ventilasjonshetter kan rage inntil 1,5 m over maksimal tillatt mønehøyde og skal ha en avstand på minimum 0,9 m fra gesims.

§ 3.1.2.2 Takform og/eller møneretning

§ 3.1.2.2.a Tak skal utformes som skråtak med retning som angitt i plankart. Skråtak skal ha vinkel på minimum 25 grader. Boligbygg nord i BBB1 skal ha skråtak med vinkel på minimum 35 grader mot f_SGG.

§ 3.1.2.2.b Det tillates inntil to private altaner integrert i skråtak (takterrasser). Hver av disse skal ikke overstige 20 m². Takterrassene skal være innfelt i takflaten slik at de i sin helhet ligger innenfor takflatens avgrensning med en avstand på minimum 0,9 m fra gesims. Det tillates synlig rekkverk med maksimal høyde på 60 cm over takflaten.

§ 3.1.2.3 Balkonger og byggegrense

§ 3.1.2.3.a Det tillates utkraging av balkonger utover byggegrense for BBB1 på inntil 1,5 meter over f_SGT1 og f_SGG.

§ 3.1.2.3.b Det skal være minimum 5 meter fri høyde mellom bakkeplan/dekke og balkonger.

Innenfor fem meter fri høyde tillates franske balkonger.

§ 3.1.2.3.c Det tillates etablert privat uteoppholdsareal på dekke innenfor BBB2.

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

§ 3.1.2.4 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

§ 3.1.2.4.a Krav til boligsammensetning er som følger:

- (i) Maksimum 50% av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m².
- (ii) Maksimum 10% av boenhetene kan ha bruksareal under 40 m².
- (iii) Minimum 20% av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m².
- (iv) Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal iht. gjeldende teknisk forskrift.
- (v) Boenheter under 50 m² kan ikke ha mer enn ett soverom.

§ 3.1.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (felt BKB1, BKB2 og BKB3) Utforming

(§12-7 nr. 1):

§ 3.1.3.1 Type bebyggelse

§ 3.1.3.1.a Innenfor formål BKB1 tillates forretning, tjenesteyting og kontor. Det tillates ikke dagligvareforretning eller andre transportintensive virksomheter. Det skal etableres publikumsrettet virksomhet i deler av 1. etasje.

§ 3.1.3.1.b BKB2 og BKB3 omfatter eksisterende bebyggelse og reguleres med eksisterende byggehøyder og grad av utnytting. Innenfor feltet tillates boligbebyggelse - blokkbebyggelse, kontor, forretning og/eller tjenesteyting. Kontor, forretning og tjenesteyting skal være i plan 1. Det tillates oppført parkeringsplasser, sykkelparkering, teknisk rom og trapp/heis i underetasjen.

§ 3.1.3.1.c BKB1 reguleres til bygg som skal bevares. Fotavtrykk, volum og takform skal opprettholdes. Endringer i fasade, planløsning og interiør tillates såfremt tiltaket ikke forringer kulturhistorisk verdi. Byantikvaren skal gis anledning til å uttale seg om alle byggetiltak innenfor BKB1.

§ 3.1.3.1.d I deler av 1. etasje i BKB1 skal det etableres utadrettet virksomhet. Det tillates etablering av markise/baldakin over innganger og utadrettet virksomhet i BKB1.

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

§ 3.2.1 Veg (felt f_SV)

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

§ 3.2.1.1 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14) §

3.2.1.1.a f_SV er felles for BKB2 og BKB3.

§ 3.2.2 Gatetun (felt f_SGT1 og f_SGT2)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.2.1 Arealbruk

§ 3.2.2.1.a Felles gatetun f_SGT1 skal benyttes til uteoppholdsareal for boliger i planområdet.

Illustrasjonsplan datert 20.03.2024 er retningsgivende for utforming av arealet.

§ 3.2.2.1.b Det tillates kjøring over f_SGT1 til parkeringsplasser i f_SPH, BKB2 og BBB1.

§ 3.2.2.1.c Det tillates ikke parkering innenfor f_SGT1 og f_SGT2.

§ 3.2.2.1.d Det tillates publikumsrettet virksomhet, slik som uteservering o.l., i f_SGT1 tilknyttet fasade i BKB1.

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

§ 3.2.2.2 Krav til type dekke

§ 3.2.2.2.a f_SGT1 og f_SGT2 skal ha kjørbart dekke. Dekket skal etableres med steinbelegning eller tilsvarende. Asfalt tillates ikke.

§ 3.2.2.3 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

§ 3.2.2.3.a f_SGT1 er felles for BKB1, BKB2, BKB3, BBB1 og BBB2.

§ 3.2.2.3.b f_SGT2 er felles for BKB2 og BKB3.

§ 3.2.3 Gangveg/gangareal/gågate (felt f_SGG)

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.3.1 Arealbruk

§ 3.2.3.1.a f_SGG skal fungere som et tilgjengelig gangareal langs o_VFV. Kjøring innenfor formålet er ikke tillatt.

§ 3.2.3.1.b Utforming av f_SGG skal bidra til større opplevd tilgjengelighet for forbipasserende, og gi økt bokvalitet for beboere.

§ 3.2.3.1.c Det tillates ikke avsperringer som hindrer fri ferdsel.

§ 3.2.3.1.d Arealet skal opparbeides på en tiltalende måte med beplantning, belysning og møblering. Dekket skal etableres med steinbelegning, treverk eller tilsvarende. Asfalt tillates ikke.

§ 3.2.3.1.e Repos og ramper skal være utkraget eller på søyler der det er hensiktsmessig for å unngå reduksjon av elvens bredde.

§ 3.2.3.1.f Flomsikring, etablering av stedegen vegetasjon samt forholdet til fisken skal være bestemmende for omfanget av opparbeidelsen langs elven. Opparbeidelsen skal ha særlig høy arkitektonisk og materiell kvalitet. Omfanget, som er vist i illustrasjonsplan datert 20.03.2024 skal vurderes nærmere i forbindelse med byggesaken, herunder kan bredder på gangvegen samt reduserte krav til universell utforming bli aktuelt.

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

§ 3.2.3.2 Flomsikring

§ 3.2.3.2.a Det skal etableres flomsikring innenfor f_SGG. Denne skal utformes i tråd med prinsipp beskrevet i flomvurdering datert 05.01.22 og utomhusplan jf. § 3.1.1.4.a.

§ 3.2.3.3 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14) §

3.2.3.3.a f_SGG er felles for BKB1, BBB1 og BBB2.

§ 3.2.4 **Annen veggrunn - grøntareal (felt f_SVG1)**

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

§ 3.2.4.1 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14) §

3.2.4.1.a f_SVG1 skal være felles for BKB2 og BKB3.

§ 3.2.5 **Parkeringshus/-anlegg (felt f_SPH)**

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.5.1 Arealbruk

§ 3.2.5.1.a Det tillates etablert parkeringsplasser, sykkelparkering, tekniske rom, boder og trapp/heis innenfor formålet.

§ 3.2.5.1.b Regulert tilkomst innenfor f_SPH til parkeringsanlegg i BKB2 og BKB3 skal være tilgjengelig med tilkomst fra f_SGT1.

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

§ 3.2.5.2 Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14) §

3.2.5.2.a f_SPH skal være felles for BBB1, BBB2, BKB1, BKB2 og BKB3.

§ 3.2.6 **Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer (felt o_SKF1 og o_SKF2)**

Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.2.6.1 Arealbruk

§ 3.2.6.1.a o_SKF1 og o_SKF2 angir kombinerte formål for veg og fortau. Fortau skal være gjennomgående i felt o_SKF2, og skal ha nedsenket kantstein.

§ 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5

nr. 3) § 3.3.1 Blå/grønnstruktur, (felt

o_G) Utforming (§12-7 nr. 1)

§ 3.3.1.1 Arealbruk

§ 3.3.1.1.a Arealet skal beplantes med stedegen og pollinatorvennlig vegetasjon.

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

§ 3.4.1 Bestemmelser for Friluftsområde (felt o_VFV)

§ 3.4.1.1 Utforming og vilkår for bruk av arealer (§ 12-7 nr. 1, 2)

§ 3.4.1.1.a Innenfor friluftsområde i sjø og vassdrag, område o_VFV, tillates inngrep som ledd i opprydding av forurensning, etablering av ny elvebunn med terskler og nye elvekanter.

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

§ 4.1 Faresone (§ 11-8 a) (sone H320 - flomfare)

§ 4.1.1 Hensynssone H320 angir flomfare, og omfatter arealer som oversvømmes ved stormflo med 200 års returperiode og klimapåslag.

§ 4.1.2 Innenfor hensynssonen er det tillatt med flomsikringstiltak, nybygg, garasjeanlegg og utomhusanlegg.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Gangforbindelser (område #1, #2 og #3)

§ 5.1.1 Det skal etableres trapp mellom f_SGT1 og f_BUT2 innenfor bestemmelsesområde #1.

§ 5.1.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en trapp som forbinder f_SGG og uteoppholdsareal innenfor BBB1 og BBB2.

§ 5.1.3 Det skal etableres en gangpassasje innenfor bestemmelsesområde #3. Passasjen skal ha minimum bredde på 2 meter, og skal ivareta tilkomst mellom Møllendalsvegen og f_SGG. Passasjen skal utformes med rampeløsning fra f_SGG til f_BUT2. Porter og gjerder som hindrer fri ferdsel tillates ikke.

§ 5.2 Tekniske anlegg (område #4)

§ 5.2.1 Det skal etableres nedkast for restavfall innenfor bestemmelsesområde #4.

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

§ 6.1 Før rammetillatelse (feltene BBB1, BBB2 og BKB1)

§ 6.1.1 Det skal fremlegges en avtale som viser at tiltakshaver har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter for gjennomføring av en samlet utbygging i henhold til reguleringsplanen, jf. Illustrasjonsplan datert 20.03.2024 som er retningsgivende.

§ 6.1.2 Dersom hjemmelshaverne til gnr. 163/577 og 163/17 ikke oppnår enighet om en avtale som sikrer en samlet utbygging i henhold til reguleringsplanen, skal det tillates utbygging,

jf. Illustrasjonsplan – uten dekke datert 20.03.24 som er retningsgivende. En større andel av nærliggende offentlige arealer må da medregnes for å oppnå tilstrekkelig mengde og kvalitet på uteoppholdsarealene, jf. Møllendal allmenning og eksisterende/fremtidige parkarealer.

§ 6.1.3 Fagkyndig skal dokumentere tilfredsstillende flomsikringstiltak.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (feltene BBB1, BBB2 og BKB1)

§ 6.2.1 Tiltak innenfor planområdet

§ 6.2.1.1 Detaljprosjektering for overvann skal utføres, basert på VA-rammeplan datert 08.11.21, og løses i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm for Bergen kommune.

§ 6.2.1.2 Stabilitet i byggegrunn skal undersøkes av firma med relevant kompetanse før utbygging, for å sikre riktig og trygg fundamentering.

§ 6.2.2 Tiltak utenfor planområdet

§ 6.2.2.1 Offentlige tiltak i og ved Møllendal elve- og strandpark, Møllendalsveien og Møllendalsbakken, fastsatt som rekkefølgekrav i plan for Møllendal øst (planID 19410000), skal være gjennomført eller sikret gjennomført. Disse rekkefølgekravene anses som sikret gjennomført dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (feltene BBB1, BBB2 og BKB1)

§ 6.3.1 Alle delfelt og tiltak i henhold til reguleringsplanen skal være opparbeidet/utført.

§ 6.3.2 Dersom det blir en utbygging uten enighet med 163/17, jf. § 6.1.2, unntas f_BUT2 og tilhørende konstruksjoner fra krav om opparbeidelse/utførelse i § 6.3.1.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. VA-rammeplan, datert 08.11.21
2. Flomvurdering, datert 05.01.22
3. Miljøteknisk grunnundersøkelse, datert 08.03.2017