

# BERGEN KOMMUNE

## DETALJREGULERING - REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

### BERGENHUS, GNR. 163 BNR. 20 MFL. MØLLENESET, FELT B1

Saksnr. 201211939

Nasjonal arealplan-ID 1201\_62740000

Vedtatt dd.mm.åå

Sist revidert 05.12.13

## § 1

### FELLES BESTEMMELSER

#### 1.1 Terrengbehandling

1.1.1 Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

#### 1.2 Parkering

3.3.1 Det skal legges til grunn følgende parkeringsdekning:

Formål	M <sup>2</sup> BRA	Bil	sykkel
Bolig	100	1	2
Kontor/forretning	1000	4	6
Beverting	1000	1	2

1.2.2 Kravene til bilparkering er absolutte krav, og kravene til sykkel er minimumskrav.

1.2.3 Minimum 5 % av beregnede plasser skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede.

1.2.4 Parkeringsanlegget skal plasseres under terreng/bebyggelse innenfor bestemmelseslinjen #. Anlegget skal ikke ha fasader ut mot områder med offentlig ferdsel. Boder kan plasseres i parkeringsanlegget.

1.2.5 Sykkelparkering skal plasseres under tak.

#### 1.3 Universell utforming

1.3.1 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i hele planområdet.

#### 1.4 Avfallsstasjon

1.4.1 Det skal etableres nedgravd avfallsløsning.

#### 1.5 Automatisk fredete kulturminner

1.5.1 Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget i forbindelse med gravearbeid, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndigheten underrettes, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

## § 2

### UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

#### 2.1 Utomhusplan

2.1.1 Ved søknad om tiltak skal det vedlegges en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200/500, samt en skriftlig redegjørelse som skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt.

Utomhusplanen skal omfatte det aktuelle feltet, samt tilhørende felles uteoppholdsarealer, og bl.a. vise:

- Plassering av bygninger, høyde og utforming
- Materialbruk på fasader, tak og utegulv
- Skjæringer og fyllinger
- Murer
- Kjøreveger, gangveger, stier
- Fargebruk
- Felles uteoppholdsareal med møblering
- Parkering
- Vegetasjon som skal bevares/fjernes/tilplantes

#### 2.2 Tiltaksplan for forurenset grunn

2.2.1 Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn.

#### 2.3 Renovasjonsteknisk avfallsplan

2.3.1 Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk avfallsplan iht. BIR's standard.

#### 2.4 Energiplan

Til byggesaksbehandlingen skal det foreligge utredning om energiløsninger med vekt på gode miljøløsninger.

## § 3

### REKKEFØLGEKRAV

#### 3.1 Forståelse av begrep

3.1.1 Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt 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.

#### 3.2 Tiltak utenfor planområdet

3.2.1 Tiltak iht. reguleringsplanen for Møllendal øst, arealplan-ID 19410000

##### Vegtiltak

- Møllendalsvegen, fra kryss med Møllendalsbakken og fram til område TK2, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak iht. pbl § 93 a) og c) innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

- Miljøtilpasset veg i Møllendalsvegen, TK2, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl. § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.
- Nordre del av Møllendalsvegen, TK3, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.
- Møllendalsbakken skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.
- Kjøredelen av veg TK 4 skal være opparbeidet før tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

#### Byrom

- Offentlig plass TT1 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak iht. pbl § 93 a) og c) innenfor planområdet tillates tatt i bruk. Dersom bebyggelsen i områdene inntil plassen ikke er ferdigstilt, kan opparbeidningen av et område på 10 m ut fra byggelinjen på den/de ubebygde siden(e) avvendes til bebyggelsen inntil plassen er ferdigstilt. Denne 10 m-sonen skal likevel ferdigstilles senest 3 år etter at plassen for øvrig er ferdig.
- Offentlig plass ut i Store Lungegårdsvann, TT2, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet.

#### Gangveger

- Gangveg TG1, Strandpromenaden, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men den strekningen av gangvegen som grenser mot planområdet må være opparbeidet før tiltak iht. pbl § 93 a) og c) tillates tatt i bruk.
- Gangveg TG2, Elvepromenaden, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men den strekningen av gangvegen som grenser mot planområdet må være opparbeidet før tiltak iht. pbl § 93 a) og c) tillates tatt i bruk. Elvekanten skal opparbeides senest samtidig med elvepromenaden.

- Gangveg TG 3, fram til Møllendalselven, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.
- Gang-/sykkeltilbud innenfor TK 4 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak iht. pbl § 93 a) og c) i planområdet tillates tatt i bruk.

#### 3.2.2 Tiltak iht. reguleringsplanen for Møllendal vest, arealplan-ID 19530000

##### Vegtiltak

- Møllendalsvegen på strekningen fra Solheimsgaten fram til planområdet skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak iht. pbl § 93 a) og c) innenfor planområdet tillates tatt i bruk. Det kan midlertidig aksepteres at det kun er opparbeidet en 2 m bred gangsoner på strekninger der det i dag mangler fortau, som skal være reservert for myke trafikanter.

##### Friområder

- Friområdet på Grønneviksøren, inkludert strandpromenade og ballplass, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Ballplassen skal likevel være opparbeidet senest før tiltak iht. pbl. § 20-1, bokstav a) og d) i det siste av områdene B1, B2, B3, B4 eller B6 som bygges ut tillates tatt i bruk.
- Elvepromenaden fra planområdet og videre opp til fossen/kanalutløpet i Møllendalsbakken skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl. § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet. Møllendalselven skal være fysisk avstengt med gjerde eller liknende til elveparken er opparbeidet.

##### Gangveger

- Gangbro over Møllendalselven, i forlengelsen av gangveg TG3, og gangveg videre på vestsiden fram til Møllendalsvegen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak iht. pbl. § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet.

### 3.2.3 Andre vegtiltak

- Trafikksikringstiltak ved kryss mellom Fløenstien og Møllendalsvegen skal være opparbeidet før tiltak iht. pbl. § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet tillates tatt i bruk.
- Kalfarvegen mellom Møllendalsvegen og Kalvedalsvegen skal være envegsregulert før tiltak iht. pbl. § 20-1, bokstav a) og d) innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

### 3.3 **Tillatelse til tiltak**

3.3.1 Før det kan gis tillatelse til tiltak iht. pbl. § 20-1 bokstav a) innenfor felt B/F/K skal følgende fremlegges og være godkjent av den aktuelle myndighet:

- VA-rammeplan
- Renovasjonsteknisk avfallsplan
- Tiltaksplan for forurenset grunn
- Det skal legges frem dokumentasjon som viser tiltakets konsekvens på vindsituasjonen på offentlig plass TT1.

Før det gis tillatelse til tiltak skal Byantikvaren få oversendt planmaterieell for uttale.

### 3.4 **Tiltak innenfor planområdet**

3.4.1 Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak iht. pbl. § 20-1, bokstav a) innenfor felt B/F/K skal følgende være opparbeidet:

- Felles uteoppholdsareal UT
- Felles parkering for bil og sykkel
- Avfallsløsning
- Friområdet

## § 4 EIERFORM

### 4.1 **Offentlige arealformål**

4.1.1 Følgende arealer skal være offentlige:

- o\_FO1
- o\_FO2

### 4.2 **Felles arealformål**

4.2.1 Følgende arealer skal være felles for boenheter tilknyttet formål B/F/K

- f\_UT

## § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)

### 5.1 **Grad av utnytting, byggehøyder, byggegrenser, energi m.m.**

5.1.1 Byggeområdene kan maksimalt tillates bebyggt med den grad av utnytting (%-BRA) og maksimale byggehøyder (c+) som er angitt på plankartet. Utnyttelsesgraden er beregnet på bakgrunn av størrelsen på B1, jf. reguleringsplan for Møllendal øst.

5.1.2 Tekniske installasjoner som heishus, ventilasjon m.m. skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Det kan tillates mindre takoppbygg inntil 4 m over de angitte maksimale byggehøydene med en tilbaketrukket plassering og på maksimalt 10 % av takarealet.

5.1.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der disse er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt, kan bebyggelsen plasseres i formåls grensen. Mot offentlig byrom skal bebyggelsen plasseres i formåls grensen.

5.1.4 Bebyggelsen skal utformes slik at den ivaretar siktlinje fra TK4, jf. reguleringsplan for Møllendal øst, og gjennom planområdet.

5.1.5 Ny bebyggelse skal gis en god materialbruk og utforming med høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset en bymessig utvikling.

5.1.6 Gulvnivå i første etasje skal ligge på minimum kote + 2,5 m.

5.1.7 Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk, og energiforsyning fra miljøvennlige energikilder. Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme.

### 5.2 **Bolig/forretning/kontor, felt B/F/K**

5.2.1 Første etasje skal ha romhøyde på min. 4 m.

5.2.2 I fasaden mot offentlig byrom skal første etasje være forbeholdt publikumsrettede funksjoner. I øvrige etasjer tillates kun boligformål

5.2.3 Markiser eller installasjoner i forbindelse med salg og servering langs fasaden mot offentlig byrom må være underordnet og tilpasset bygningens arkitektoniske utforming.

5.2.4 Alle nye boenheter skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

5.2.5 Nye boenheter skal ikke ha bruksareal mindre enn 35 m<sup>2</sup>, eksklusiv bodareal.

5.2.6 Maksimum 20 % av bygningens bruksareal tillates benyttet til ett- og toromsleiligheter.

5.2.7 Det tillates varelevering til forretningsvirksomhet i formål B/F/K via TT1 jf. reguleringsplan for Møllendal øst.

### 5.3 **Beverting, felt BV**

5.3.1 Innenfor feltet kan det etableres bygg for beverting, samt tilhørende uteareal for servering.

### 5.4 **Uteoppholdsarealer**

5.4.1 Det skal avsettes min. 25 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> boligareal, med følgende kvaliteter:

- Skjermet mot vind
- Veitrafikkstøy skal ikke overstige 55 dbA.
- Opparbeides med god kvalitet som både inviterer til samhandling og gir rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter
- Minst 50 % av arealet skal ligge samlet og ha sol kl. 1500 jevndøgn

5.4.2 Maksimum 50 % av felles uteoppholdsareal kan inngå i nærliggende offentlig park/torg.

- 5.4.3 Dekket over parkeringsanlegget skal dimensjoneres for en jorddybde som tillater etablering av trær.
- 5.4.4 Det skal avsettes min. 7 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal (balkong) per boenhet. Arealet skal ha gode solforhold og være skjermet mot sjenerende innsyn.

**Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med  
bystyrets vedtak**

---

**Seksjonsleder**

forslag