

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 26

Bergenhus, Møllendal øst, gnr. 163, bnr. 1, 9 m.fl.

Plannr. 19410000.

Saksnr. 200710908 og 201211236

Datert 28.1.2010

Endret for område O1, 04.06.13. Endring vedtatt i byrådet 15.08.13

Reguleringsendringer			
jf. pbl § 12-14			
Saks-nummer	Arealplan-ID	Revisjonsdato Bestemmelser	Vedtatt
201636466	6128000X	31.03.2017	

§ 1

FELLES BESTEMMELSER

1.1. Plankrav

- 1.1.1. Innenfor byggeområdene i planområdet kan det ikke igangsettes arbeid eller tiltak ihht. plan- og bygningslovens § 93 før området inngår i godkjent bebyggelsesplan. Unntak fra plankravet gjelder for B2, B3, B6 og O1 dersom utbygging er i samsvar med reguleringsplanen og i hovedsak i samsvar med illustrasjonsplan for delområdet, for område B2 datert 30.03.09, for område B3 datert 17.04.09, for B6 datert 16.05.09 og for område O1 datert 31.01.13¹.
- 1.1.2. Bebyggelsesplanen skal blant annet vise adkomst, plassering og hovedtrekk i utforming av bebyggelsen, terrenginngrep, parkeringsløsning, utomhusarealer, gangårer og evt. støyskjerming. Det skal i forbindelse med planen også redegjøres for solforhold for boliger, samt for eventuell etappevis utbygging. Som del av bebyggelsesplanen skal det også redegjøres for hvordan varme- og energibehovet skal løses, samt for håndtering av varetransport og buss.
- 1.1.3. Dersom vilkårene ovenfor tilsier at det ikke utarbeides bebyggelsesplaner skal det ved søknad om rammetillatelse framlegges en situasjonsplan for hele området, i målestokk 1:500, som viser de samme forholdene som i en bebyggelsesplan. Det skal også leveres en skriftlig redegjørelse for prosjektet.
- 1.1.4. Før opparbeiding av elvepromenaden skal kommunen ha utarbeidet et samlet kvalitetsprogram/ forprosjekt for strekningen fra gangbroen ved elveutløpet og opp til Møllendalsvegen. Før det kan gjennomføres tiltak som berører elvekantene skal det redegjøres for håndtering av forurensning/erosjon og tilrettelegging for ny bruk.
- 1.1.5. Før opparbeiding av strandpromenaden skal kommunen ha utarbeidet et samlet kvalitetsprogram/ forprosjekt for strekningen innenfor planområdet og videre fram til Møllendalsvegen ved Grønneviksøren.
- 1.1.6. Før opparbeiding av byrom skal kommunen ha utarbeidet et samlet kvalitetsprogram/forprosjekt for utforming av byrommene innenfor planområdet.
- 1.1.7. Opparbeiding av Møllendalsvegen skal skje ihht. en samlet plan for hele veien innenfor planområdet, utarbeidet av kommunen.

¹ Dato endret ved byrådets vedtak den 15.8.2013, jfr. saksnr. 201211236, planID 19410001.

1.2. Rekkefølgekrav, forståelse av begrep

- 1.2.1. 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.

1.3. Rekkefølgekrav, tiltak innenfor planområdet

1.3.1. Vegtiltak

Kravene her gjelder for vegtiltakene ihht. reguleringsplan, inkludert fortau og evt. andre tiltak for gående og syklende.

- Møllendalsvegen, fra kryss med Møllendalsbakken og fram til område TK2, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht. 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 ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) innenfor område O1 tillates tatt i bruk.
- Nordre del av Møllendalsvegen, TK3, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) innenfor områdene B3 og B4 tillates tatt i bruk.
- Møllendalsbakken innenfor planområdet skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) i område B6 tillates tatt i bruk..
- Kjøredelen av veg TK 4 skal være opparbeidet før tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) i områdene B1 og B2 tillates tatt i bruk.

1.3.2. Byrom

- Offentlig plass TT1 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) innenfor område B1, B2, B3 og O1 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 ihht pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet.
- Offentlig plass og gangveg TT3/O1 skal være planert og tilgjengelig for gangtrafikk før tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) i område O1 tillates tatt i bruk. Plass og gangveg skal være ferdig opparbeidet senest når bybanen settes i drift.

1.3.3. Gangveger

- Gangveg TG1, Strandpromenaden, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men den strekningen av gangvegen som grenser mot område B1 eller B3 må være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) i disse områdene tillates tatt i bruk.

- Gangveg TG2, Elvepromenaden, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men den strekningen av gangvegen som grenser mot område B1 eller B2 må være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) i disse områdene 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 ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) i område B2 tillates tatt i bruk.
- Gangveg TG4 skal være opparbeidet før bybanen settes i drift.
- Gangveg TG5 skal være opparbeidet før bybanen settes i drift.
- Gangbro over jernbanen og gangveg mellom broen og Møllendalsbakken, TG 6, skal være opparbeidet før tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor område B6 tillates tatt i bruk, evt. før bybanen settes i drift, dersom det skjer før utbygging i område B6.
- Gangveg TG7 skal være planert før tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) i område O1 tillates tatt i bruk. Gangvegen skal være ferdig opparbeidet senest når bybanen settes i drift.
- Gang-/sykkeltilbud innenfor TK 4 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht. pbl § 93 a) og c) i planområdet tillates tatt i bruk.

1.3.4. Øvrige rekkefølgebestemmelser

- Før det åpnes for tilgang til Møllendalselven skal det være gjennomført masseutskifting/opparbeiding av elvebunnen. Samtidig med opparbeiding av elvebunnen skal det gjennomføres utfylling i elven utenfor område B1, som vist i reguleringskartet. Mur/elvekant langs Møllendalselven skal opparbeides senest samtidig med opparbeiding av elvebunnen.
- Flomsikring skal opparbeides samtidig med etablering av elvepromenaden.
- Felles lekeareal, jfr. pkt. 3.2, skal være opparbeidet før nye boliger tillates tatt i bruk.
- Tiltak for å sikre mot biltrafikkstøy, jfr. pkt. 2.9, skal være gjennomført før tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

1.4. **Rekkefølgekrav, tiltak utenfor planområdet**

1.4.1. Vegtiltak

Kravene her gjelder for vegtiltakene ihht. reguleringsplan, inkludert fortau eller andre tiltak for gående og syklende.

- Møllendalsvegen på strekningen fra Solheimsgaten fram til planområdet skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht. 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

- Trafikksikringstiltak ved kryss mellom Fløenstien og Møllendalsvegen skal være opparbeidet før tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet tillates tatt i bruk.
- Kalfarvegen mellom Møllendalsvegen og Kalvedalsvegen skal være envegsregulert før tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet tillates tatt i bruk.
- Møllendalsbakken fra planområdet og opp til Haukelandsvegen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet.

1.4.2. Byrom og friområder

- Friområdet på Grønneviksøren, inkludert strandpromenade og ballplass, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Ballplassen skal likevel være opparbeidet senest før tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) 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 ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet.

1.4.3. 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 ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet.

1.5. **Utbyggingsavtale**

Gjennomføring og finansiering av rekkefølgebestemmelsene forutsettes gjort med grunnlag i utbyggingsavtale mellom Bergen kommunen og tiltakshaver/grunneier.

1.6. **Anleggsperioden**

Ved innsending av søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for anleggsperioden, der det redegjøres for håndtering av forurenset grunn, og for tiltak for å hindre forurensning til vann og vassdrag.

1.7. **Kulturminner**

- 1.7.1. På bakgrunn av arkeologiske forundersøkelser kan det være et potensial for funn av automatiske fredete kulturminner innenfor området. Arkeologisk observatør skal følge arbeidet innenfor de områdene som er utpekt som interessante. Kulturminnemyndigheten skal kontaktes for nærmere avgjørelse av omfanget av overvåking før graving tillates.
- 1.7.2. Det må vises generell aktsomhet ved arbeid i grunnen. Dersom funn eller konstruksjoner av automatisk fredete kulturminner kommer frem i forbindelse med gravearbeid, må arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten gis tilbakemelding for nærmere gransking på stedet.

§ 2 BYGGEOMRÅDER, FELLESBESTEMMELSER

2.1. Utforming av bebyggelse

- 2.1.1. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset en bymessig utvikling.
- 2.1.2. Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.
- 2.1.3. Garasjeanlegg skal ikke eksponeres ut i fasade.
- 2.1.4. Ved eventuell etappevis utbygging av et område skal det sikres en god avslutning av hvert utbyggingstrinn.

2.2. Parkering

- 2.2.1. Parkering skal opparbeides i henhold til oversikten nedenfor. Kravene for bilparkering er absoluttkrav, og kravene for sykkel er minimumskrav. Dersom det gjennomføres tiltak som kan bidra til redusert bilbehov kan det tillates reduksjon i kravene for bilparkering. Av antall beregnede plasser skal minst 5 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha gunstigst mulig gangavstand og gangtrasé.

	Enhet	Bil	Sykkel
Bolig	100 m ² BRA	1	2
Forretning/dagligvarehandel	1000 m ² BRA	5	6
Kontor	1000 m ² BRA	3	7
Restaurant/pub	1000 m ² BRA	0	2
Mosjonslokaler	1000 m ² BRA	1	4
Hotell	Gjesterom	0,3	0,2
Gatekjøkken	Årsverk	0	0,2
Universitet/høgskole	Student	0,01	0,3
Universitet/høgskole	Årsverk	0,1	
Kino/teater/kirke/forsamlingslokale	Sitteplass	0	0,2

- 2.2.2. For område O1 kan det tillates at det anlegges permanente parkeringsplasser i tillegg til det som er angitt i pkt. 2.2.1, men begrenset slik at det blir maks. 25 plasser totalt. Det kan også tillates inntil 15 midlertidige plasser i tillegg til dette, som skal fjernes når det er etablert et godt kollektivtilbud i området². Med godt kollektivtilbud menes bybane, eller et busstilbud i Møllendalsvegen med frekvens min. hvert 15. min i rushtid.
- 2.2.3. Parkering for ny bebyggelse skal skje i parkeringsanlegg under bakken eller under bebyggelsen.
- 2.2.4. For område O1 kan parkeringen midlertidig anlegges i nordøstre del av eiendommen 163/14, med adkomst via TT3/O1. Denne midlertidige plasseringen skal fjernes senest når bybane er etablert inntil området, og plassene skal da plasseres under bakken/bebyggelsen².
- 2.2.5. For beboere og ansatte bør sykkelparkering være under tak.
- 2.2.6. Adkomst til parkeringsanlegg skal skje der det er vist på kartet. Mindre justeringer kan tillates. Nedkjøring til garasje skal skje innenfor bygningskroppen.
- 2.2.7. Det tillates korttidsparkering ifbm. næringsbebyggelse, som angitt på plankartet.
- 2.2.8. Eiendommer som ikke kan skaffe tilstrekkelig parkeringsdekning innenfor egen eiendom, må dokumentere tilgang på parkeringsmuligheter og tilstrekkelig kapasitet i rimelig nærhet.

² Endret ved byrådets vedtak den 15.8.2013, jfr. saksnr. 201211236, planID 19410001.

2.2.9. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader ut mot områder med offentlig ferdsel.

2.3. Grunnforhold

- 2.3.1. Området nedenfor Møllendalsvegen er utfylt, og består delvis av forurensede masser. All utbygging i dette området skal fundamenteres ved peling til fjell. Ved inngrep i grunnen skal eksisterende masser ivaretas ihht. bestemmelser om forurensede masser.
- 2.3.2. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvorvidt det er fare for gass og radon fra grunnen, og for hvordan dette eventuelt håndteres ved utbygging.

2.4. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og dremsvann, ved søknad om rammetillatelse.

2.5. Flomvern

- 2.5.1. Det skal etableres tiltak mot flom langs Møllendalselven. Utforming av flomtiltakene gjøres etter en samlet vurdering for hele elvestrekningen i Møllendal.

2.6. Bebyggelsens høyde over havet

For all ny bebyggelse gjelder at gulvnivå i første etasje i bygget skal ligge på minimum kote + 2,5 m.

2.7. Byggegrenser

- 2.7.1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen der det er vist på kartet.
- 2.7.2. For områdene B4, O1 og B6 kan byggegrensen mot øst vurderes flyttet noe nærmere jernbanelinjen. En eventuell flytting av byggegrensen skal godkjennes av Jernbaneverket.

2.8. Byggehøyde og grad av utnytting

- 2.8.1. All parkering inngår i angitte utnyttingsgrader, med mindre annet er angitt for det enkelte område.
- 2.8.2. Byggehøyde er angitt på plankartet.

2.9. Støy og luftforurensning

- 2.9.1. Det tillates i utgangspunktet ikke støyfølsom bebyggelse i områder der støynivået overskrider grenseverdiene i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442. Det kan likevel tillates støyfølsom bebyggelse i områder som har utendørs støynivå mellom 55 L_{den} og 65 L_{den} dersom følgende forutsetninger er oppfylt:
- Bygningene må ha en konstruksjon som sikrer maksimalt innvendig støynivå på 30 dBA.
 - Bebyggelsen må ha maks. 55 L_{den} på stille side, og minst halvparten og minimum ett av soverommene må plasseres på den stille siden.
- 2.9.2. For boliger skal det sikres at forurensningsnivået ikke overskrider gjeldende grenseverdier.

2.10. Renovasjon

Avfallshåndtering skal ikke oppta areal på bakkenivå, men skal integreres i bebyggelsen. Anlegg for avfallshåndtering for nye utbyggingsområder bør anlegges som fellesanlegg.

2.11. Energi

Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk, og for energiforsyning fra miljøvennlige energikilder. Det skal redegjøres for valg av energiløsning ved søknad om rammetillatelse. Ny utbygging skal tilknyttes fjernvarme.

2.12. Universell tilgjengelighet

- 2.12.1. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg, inkludert adkomst og uteområder.
- 2.12.2. Alle nye boenheter skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

2.13. Rammeplan for avløp

Innenfor planområdet kan det ikke gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl § 93 a) og c) før det foreligger en godkjent rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannsløkking.

§ 3

ANNET KOMBINERT BYGGEFORMÅL, BOLIG/NÆRING

3.1. Fellesbestemmelser

- 3.1.1. Første etasje i område B1, B2, B3 og B4 skal ha romhøyde på min. 4 m.
- 3.1.2. Bygninger med fasader mot Møllendalsvegen og offentlig byrom TT1 skal ha publikumsrettede funksjoner i den delen av første etasje som vender mot vegen/byrommet. Inngang til virksomhetene skal være fra byrommet/vegen.
- 3.1.3. Mot offentlig plass og gate skal bebyggelsen plasseres i formålsgrensen, med mindre annet er fastsatt i illustrasjonsplan, på plankartet eller i bestemmelsene.
- 3.1.4. Det kan tillates mindre avvik fra fasadelinjen mot offentlig plass TT1 dersom dette inngår i en samlet utforming av plass og bebyggelse, og klimatiske forhold er del av begrunnelsen.
- 3.1.5. Markiser eller installasjoner i forbindelse med salg og servering langs fasadene mot offentlige byrom eller gater må være underordnet og tilpasset bygningens arkitektoniske utforming.
- 3.1.6. Boligenes inngangsparti bør være fra offentlig trafikkområde eller byrom.
- 3.1.7. Det skal tilrettelegges for variasjon i boligstørrelser. Nye leiligheter skal ikke være mindre enn 25 m² + bodareal. Maksimum 20 % av bygningens bruksareal tillates benyttet til ett- og toromsleiligheter.

3.2. Krav til felles uteoppholdsareal

- 3.2.1. For boliger skal det avsettes areal for lek og opphold med følgende størrelse:
 - 25 m² felles uteoppholdsareal pr. 100 m² boligareal.
 - Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan i direkte tilknytning til bygget.
 - Maksimum 25 % av felles uteoppholdsareal kan ligge på tak. Arealene skal opparbeides ha gode kvaliteter for rekreasjon, og være godt sikret.
 - Inntil 25 % av felles uteoppholdsareal kan inngå i større offentlig park som ligger maksimum 150 m i gangavstand fra boligene. Parkareal må være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før brukstillatelse til bolig kan gis.

- 3.2.2. Utearealene skal tilfredsstillende følgende kvalitetskrav:
- Arealene skal tilrettelegges for rekreasjon og lek.
 - Det skal være trafiksikker adkomst til uteoppholdsarealene.
 - Arealene skal ha gode solforhold og være klimatisk skjermet. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha sollys kl. 15.00, ved jevndøgn. Solforhold skal dokumenteres ved illustrasjoner og tallfestet størrelse på areal som følger kravet.
 - Arealene skal være egnet for opphold og ha universell utforming og tilgjengelighet. Terreng brattere enn 1: 3, samt restareal som ikke er egnet til opphold skal ikke regnes med.
 - Arealene skal være skjermet for støy og ha et støynivå under 55 dBA.
- 3.2.3. Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.

3.3. Område B1

- 3.3.1. Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.
- 3.3.2. Maksimum utnytting av området er %-BRA=250 %.
- 3.3.3. Bebyggelsen i området skal utformes slik at den ivaretar siktlinje fra TK4 og gjennom områdene B2 og B1.
- 3.3.4. Adkomst til parkering under bebyggelsen skal skje gjennom parkeringsanlegg i område B2. Denne adkomsten gjelder kun for personbiler, og skal ha 2 m fri høyde. Hvis område B1 bygges ut før område B2 kan adkomsten midlertidig legges på bakken i område B2, eller på den vestlige delen av plass TT1.
- 3.3.5. Parkering skal opparbeides i henhold til oversikten i punkt 2.2.1 med unntak av boligparkering. Boligparkering skal være 0,8 biler pr. 100 m² BRA. Kravene for bilparkering er absoluttkrav, og kravene for sykkel er minimumskrav. Dersom det gjennomføres tiltak som kan bidra til redusert bilbehov kan det tillates reduksjon i kravene for bilparkering. Av antall beregnede plasser skal minst 5 % være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Disse plassene skal ha gunstigst mulig gangavstand og gangtrasé.⁶
- 3.3.6. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene der dette er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er vist på plankartet er byggegrense i formålsgrænse. Altaner, trappehus og utspring tillates utenfor byggegrenser.⁷

3.4. Område B2

- 3.4.1. Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.
- 3.4.2. Maksimum utnytting av området er %-BRA=250 %.
- 3.4.3. Adkomst til parkering for ny bebyggelse i område B1 skal skje gjennom parkeringsanlegg for område B2. Denne adkomsten gjelder kun for personbiler, og skal ha 2 m fri høyde. Hvis område B1 bygges ut før område B2 kan adkomsten til B1 midlertidig skje over område B2. I anleggsperioden for område B2 må adkomsten til B1 skje over plass TT1.

⁶ Endret av mindre reguleringsendring 6128000X, vedtatt xx.xx.17

⁷ Endret av mindre reguleringsendring 6128000X, vedtatt xx.xx.17

3.5. Område B3

- 3.5.1. Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.
- 3.5.2. Maksimum utnytting av området er %-BRA=250%.

3.6. Område B4

- 3.6.1. Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor, offentlige eller allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.
- 3.6.2. Maksimum utnytting for området er %-BRA=250% dersom området benyttes til bolig, forretning, kontor, servering eller herberge. Dersom det benyttes til offentlige formål er maks. %-BRA=300%.
- 3.6.3. Mot område TT3/O1 og mot Møllendalsvegen skal nye bygninger i hovedsak ligge i formåls grensen. Mot øvrige sider kan bygningene plasseres i formåls grensen.
- 3.6.4. Det tillates anlegg for parkering under terreng eller bebyggelse i hele den delen av tomten der det ligger terrengmessig til rette for det. Deler av parkeringsanlegget kan tilknyttes parkeringsanlegg på områdene O1 og TT3/O1.
- 3.6.5. Adkomst til eksisterende virksomhet kan skje via område TT3/O1. Ved ny utbygging i området skal adkomst til området skje direkte fra Møllendalsvegen.
- 3.6.6. Det tillates midlertidig parkering innenfor eiendommen 163/14, jfr. pkt. 2.2.4.

3.7. Område B5

- 3.7.1. I området tillates det ikke oppført ny bebyggelse. Eksisterende bygninger skal benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.
- 3.7.2. Maksimum utnytting av området er %-BRA=230%.

3.8. Område B6

- 3.8.1. Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.
- 3.8.2. Maksimum utnytting av området er %-BRA=250%.
- 3.8.3. Ved ny utbygging på eiendommen skal eksisterende adkomstveg endres slik at den krysser i plan med fortauet.
- 3.8.4. Det skal sikres adkomst til gangbro over jernbanen og videre til Møllendalsbakken.

3.9. Område B7

- 3.9.1. I området tillates det ikke oppført ny bebyggelse. Eksisterende bygninger skal benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.

§ 4

BYGGEOMRÅDER, OFFENTLIG SKOLE, O1

4.1. Formål

Område O1 skal benyttes til byggeområde for offentlige formål, ny kunsthøgskole.

4.2. Grad av utnytting

Maksimalt bruksareal for område O1 er BRA = 19 000 m².

- Areal i rom med høyde 4,9 m eller mer måles ikke med tenkte plan for hver 3,0 m høyde.
- Parkeringsareal inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

4.3. Høyder³

Maks. byggehøyde, angitt i m.o.h., er vist på plankartet. Der høyden er vist med maks. høyde 27,5 – 30,0 m kan inntil 40 % av arealet ha en høyde på inntil 30 m, for tekniske anlegg m.v.

4.4. Plassering

- 4.4.1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Det tillates kjelleretasje utenfor de angitte byggegrensene. Deler av byggets plan 1 tillates lagt under bakkenivå på TT3/O1.
- 4.4.2. Det tillates etablert tekniske installasjoner i sørøstre del av området, mellom byggegrensen og TG7. Installasjonene skal ha maks. høyde + 13,6 m.o.h., og skal ha min. 6 m avstand til TG5³. De skal søkes integrert i bygg og landskap.

4.5. Parkering

- 4.5.1. Parkering skal anordnes i henhold til kravet i pkt. 2.2.
- 4.5.2. Parkering skal anordnes under bebyggelsen, eller fullstendig under terreng under TT3/O1 og den del av B4 som utgjør gbnr. 163/14.
- 4.5.3. Det tillates 2 parkeringsplasser for orienterings- og bevegelseshemmede og 4 vanlige parkeringsplasser på terreng ved adkomsten fra Møllendalsvegen via område TT3/O1 i nordvestre del av planen⁴.

4.6. Avkjørsel

- 4.6.1. Området O1 skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.
- 4.6.2. Hovedinnkjørselen er fra Møllendalsvegen i nord. Innkjørselen og gårdsromsbredden skal dimensjoneres for lastebil (L).
- 4.6.3. Det tillates begrenset avkjørsel til varelevering og tekniske anlegg fra Møllendalsvegen via TG7⁴.
- 4.6.4. TT3/O1 tillates som kjørbare adkomst for begrenset varelevering og tilgang på bygningen ved vedlikehold og lignende.

4.7. Kunstallmenningen

- 4.7.1. Den nordvestlige delen av område O1 skal være en offentlig tilgjengelig plass, og skal også være hovedadkomst til Kunsthøgskolen⁴. Plassen utformes slik at den har god sammenheng med miljøprioritert gjennomkjøring TK2 og offentlig plass TT1.
- 4.7.2. Det skal sikres fotgjengerforbindelse fra B5 og nordover langs Møllendalsvegen (TK1 og TK2), som erstatning for vanlig fortau på østsiden av Møllendalsvegen.
- 4.7.3. Steinmuren og trær langs Møllendalsvegen har kulturhistorisk verdi og bygger opp om det visuelle vegløpet. Størst mulig del av muren og trærne skal søkes ivaretatt ved opparbeidelse av plassen.
- 4.7.4. Eksisterende trær innenfor området skal søkes ivaretatt så langt det er mulig.

4.8. Riving av eksisterende bygg

Eksisterende bygg på eiendommen tillates ikke revet før det foreligger startbevilgning for kunsthøgskoleprosjektet fra Stortinget. Ved søknad om rivingstillatelse skal det framlegges en redegjørelse for håndtering av miljøfarlig avfall i rivningsprosessen.

³Endret ved byrådets vedtak den 15.8.2013, jfr. saksnr. 201211236, planID 19410001.

⁴Endret ved byrådets vedtak den 15.8.2013, jfr. saksnr. 201211236, planID 19410001.

§ 5 KOMBINERTE FORMÅL

5.1. Kombinert formål offentlig torg/offentlig skole, TT3/O1

- 5.1.1. Området over bakken skal benyttes åpen offentlig plass/allmenning, med mulighet for etablering av holdeplass for framtidig bybane. Det skal være gangforbindelse med universell utforming fra framtidig holdeplass og ned til Møllendalsvegen og område TT1. Det skal være fri sikt gjennom området og mot TT1.
- 5.1.2. Området under bakken kan benyttes til parkering og andre driftsarealer som del av kunsthøgskolen i område O1. Det tillates også bygg for kunsthøgskolen over bakken i området, innenfor byggegrense vist i plankartet. Adkomst til arealene under bakken skal skje via område O1.
- 5.1.3. Området kan benyttes som adkomst til eksisterende virksomhet i område B4. Området kan også brukes som midlertidig kjøreadkomst til parkering for område O1.
- 5.1.4. Det tillates midlertidig parkering på bakken i den østlige delen av området, jfr. pkt. 2.2.4.

5.2. Kombinert formål, felles parkering/jernbane

Område regulert til kombinert område jernbane/felles uteareal skal benyttes som jernbane, med overbygg som skal benyttes til parkering for område B7. Bruken av overbygget skal ikke medføre ulemper for bruken av jernbanen.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1. Fellesbestemmelser for trafikkområder og byrom

- 6.1.1. Offentlige trafikkområder skal gis en bymessig utforming og utføres i varige materialer. Møblering av gater og byrom skal ha høy arkitektonisk standard, og skal ses i sammenheng for hele planområdet.
- 6.1.2. Opparbeiding av offentlige vegger skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planer godkjent av kommunens vegmyndighet.
- 6.1.3. Det tillates ikke satt opp gjerder eller lignende i grensen mellom offentlige trafikkområder/byrom og private fellesarealer.
- 6.1.4. Det bør tilrettelegges for løsninger der overvann håndteres oppå bakken, som et element i byrommene.

6.2. Møllendalsvegen

- 6.2.1. Innenfor område TK2 skal vegen opparbeides miljøtilpasset gate, slik at vegen framstår som en del av et samlet plassrom mellom Kunsthøgskolen i område O1 og offentlig plass TT1.
- 6.2.2. Trær langs Møllendalsvegens vestside skal bevares. Også trærne på østsiden av vegen skal bevares i størst mulig grad.

6.3. Offentlig plass TT1 og TT2

- 6.3.1. Den offentlige plassen skal utformes med høy standard, som skal gjenspeile plassens bruk som møtested og sentralt byrom, og sammenhengen med kunsthøgskolen i område O1. Utformingen skal godkjennes av kommunens Grønn etat. Møllendalsvegen skal integreres i plassen på strekningen som vist på kartet, trafikkåre med byromsbruk, TK2.

- 6.3.2. Det tillates etablering av en paviljong på område TT1. Paviljongen bør inngå som en del av funksjonene i byrommet, primært med mulighet for flerbruk. Bygningen kan ha en byggehøyde på inntil kote + 8, og et areal på inntil 80 m².
- 6.3.3. Opparbeidelse skal skje ihht. et samlet kvalitetsprogram/forprosjekt, der sammenhengen med strandpromenaden, Møllendalsvegen og Kunstallmenningen er vist.
- 6.3.4. Det tillates ikke faste overbygg over plassen. For bebyggelsen inntil plassen kan det tillates at boliger får altaner med fremspring på inntil 0,8 m ut over plassen, dersom det tilpasses byggets arkitektoniske uttrykk.
- 6.3.5. Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene må være underordnet og tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk, og de må ikke være til hinder for allmenn ferdsel og bruk av plassen.
- 6.3.6. Det skal være trinnfri adkomst fra plassen og inn i tilgrensende bebyggelse.
- 6.3.7. Dersom område B1 bygges ut etter område B2 kan adkomst til eksisterende næringsvirksomhet i B1 midlertidig skje i den vestlige delen av den offentlige plassen.
- 6.3.8. Utbygging av plass TT2 skal gjøres slik at det ikke gjøres vesentlige inngrep i bunnsedimentene i vannet.
- 6.3.9. Varelevering/flyttebiler til bebyggelsen tillates på plassen.

6.4. Elve- og strandpromenade

- 6.4.1. Gangvegene skal opparbeides med høy standard, i samsvar med en samlet plan for hele strekningen innenfor planområdet. Opparbeidningen kan skje etappevis. Det tillates ikke etablert gjerde/vegg eller lignende mellom gangvegen og tilgrensende felles lekeareal/boligområde.

6.5. Jernbane

Området skal benyttes til jernbane.

6.6. Gangveg TG5

- 6.6.1. Det skal etableres sikring mellom gangvegen og jernbanelinjen. Sikringstiltakene skal utføres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk, og skal godkjennes av Jernbaneverket før gjennomføring.
- 6.6.2. Gangvegen kan ikke etableres før tilgrensende jernbanespor evt. er satt ut av drift.

6.7. Gangveg TG6

- 6.7.1. Gangbroen over jernbanen skal sikres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk. Tiltakene skal godkjennes av Jernbaneverket før gjennomføring.
- 6.7.2. Ved opparbeidning av vegen skal det sikres at det ikke skjer inngrep i sikringssonen rundt gravhaugen på gbnr. 163/69.

6.8. Gangveg TG7⁵

- 6.8.1. Det tillates begrenset kjøring på gangvegen, for tilgang til tekniske anlegg og varelevering i område O1.

⁵ Endret ved byrådets vedtak den 15.8.2013, jfr. saksnr. 201211236, planID 19410001.

§ 7 FRIOMRÅDER

7.1. Friområder

- 7.1.1. Innenfor friområdene på land tillates mindre inngrep som ledd i tilrettelegging for friluftsliv og kontakt med sjøen.
- 7.1.2. Innenfor friområde i sjø, område FSV2, tillates inngrep som ledd i opprydding av forurensning, etablering av ny elvebunn med terskler og nye elvekanter.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1. Frisiktsone

I frisiktsone skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.
