

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Bergenus, Gnr. 163 Bnr. 228 mfl. Årstadveien,
Alrek Helseklynge, byggetrinn 4**

Nasjonal arealplan-ID 4601_70660000

Saksnummer	2021/5054, PLAN-2022/20663
Vedtatt av bystyret	
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	28.06.2024
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
<hr/>	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et kombinert undervisnings- og kontorbygg som byggetrinn 4 i Alrek helseklynge. Nytt bygg skal etableres på eksisterende parkeringsplass.

Planen omfatter tre eksisterende bygg som videreføres og reguleres etter dagens situasjon. Dette gjelder Overlege Danielssens hus (gnr. 163 bnr. 228), Alrek studentbolig (gnr. 163 bnr. 230) og Bergen Handelsstands Aldersboliger (gnr. 163 bnr. 232).

Planen tilrettelegger for etablering av et gårdsrom/byrom som utover funksjon som uteoppholdsareal for nybygget, også skal kunne benyttes av og være en kvalitet for omliggende bygninger og nærmiljø.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Universell utforming

Alle uterom skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte. Det skal tilrettelegges for oversiktlig, trafiksikker og lett orienterbar fremkommelighet for gående.

2.2. Estetisk utforming

Illustrasjonsplan og formingsveileder er retningsgivende for disponering av planområdet og utforming av uteoppholdsarealer og byrom.

Nye byggverk og uteområder skal gis god materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

Nye bygg skal tilpasses omkringliggende kulturmiljø i skala og materialbruk, etter prinsippene i formingsveilederen.

2.3. Terrengbehandling

Terrengbehandling skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås.

2.4. Overvannshåndtering

VA-rammeplan er bindende for videre detaljprosjektering og utførelse av vann- og avløpsanlegg, inklusive overvannshåndtering og flomveier.

2.5. Kulturmiljø

2.5.1. Alle søknadspliktige tiltak i hensynsoner H570 skal sendes Byantikvaren for uttale før det fattes vedtak.

2.5.2. I alle søknadspliktige tiltak som omhandler nye bygninger eller fasadeendringer av eksisterende bygninger skal det foreligge dokumentasjon og beskrivelse av hvordan vernehensyn i kulturmiljøet blir ivaretatt. Kommunen kan kreve at det utarbeides illustrasjonsmateriale i egnet målestokk som viser detaljering, materialbruk og detaljerte snitt, plan og fasader.

2.6. Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal følges i bygge- og anleggsfasen

2.7. Fjernvarme

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

2.8. Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen

2.8.1. Vann og avløp

Før det søkes om tillatelse til tiltak skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Bergen Vann. Detaljert plan over VA-anlegg inklusivt overvann og flomveger skal være i samsvar med VA-rammeplanen. Endring av terreng høyde over eksisterende vann- og avløpsledninger skal godkjennes av Bergen Vann.

2.8.2. Massehåndtering

2.8.2.a. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides plan for håndtering og deponering av masser. Tiltak for reduksjon av klimagassutslipp tilknyttet masseuttak skal påvises.

2.8.2.b. Eventuelle forurensede masser og masser som inneholder uønskede fremmedarter skal håndteres forsvarlig og leveres til godkjent mottak.

2.8.3. Miljøtekniske grunnundersøkelser

Senest før igangsettingstillatelse gis skal det gjennomføres miljøtekniske undersøkelser for å avklare omfang av forurenset grunn. Dersom grunnundersøkelsene viser at grunnen er forurenset, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, som skal godkjennes av forurensningsmyndighet.

2.8.4. Rigg- og sikringsplan

Søknad om igangsettelsestillatelse skal inkludere en rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområde, trafikkavvikling og trafikksikring av området. Løsninger for trygg skoleveg, støy- og støvreduserende tiltak skal påvises. Sikringstiltak for eksisterende trær som skal bevares skal omtales, jf. 2.8.5 og 4.2.4.

2.8.5. Eksisterende trær

2.8.5.a. Søknad om rammetillatelse skal inneholde en rapport som beskriver og begrunner håndtering av eksisterende større trær som berøres av tiltaket. Egnethet for revegetering skal vurderes for større trær som ikke kan bevares der de står.

2.8.5.b. Ved arbeid nær eksisterende trær som skal bevares der de står, skal det utarbeides en sikringsplan hvor det framgår hvordan trærne sikres i bygge- og anleggsfasen. Sikringsplanen skal utarbeides i samråd med trepleier/arborist.

2.8.6. Klimagassberegninger

Søknad om rammetillatelse skal inneholde klimagassberegninger for tiltaket. Det skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer, tiltak for å redusere energibruk og klimagassutslipp.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt UN1-2, B/T, BB)

3.1.1.a. Grad av utnyttning og byggehøyder

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet videreføres med dagen byggehøyder og utnyttelsesgrad.

For ny bebyggelse er maksimal grad av utnyttning (m² BRA) og maksimal byggehøyde (k+) angitt på plankartet.

3.1.1.b. Uteoppholdsareal og lekeplasser

Gjeldende overordnede planer legges til grunn for vurdering av uteoppholdsareal ved søknad om nye boenheter i eksisterende bygg.

Areal som skal inngå i beregning av uteoppholdsareal skal tilfredsstille følgende:

- være tilrettelagt for opphold, rekreasjon, lek og aktivitet.
- ikke være brattere enn 1:3 med mindre de har særlige brukskvaliteter knyttet til lek og opphold.
- deler av arealet skal være skjermet for vind, og halvparten av arealet på bakkeplan skal ha sol minst 4 timer ved vårjevndøgn.

3.1.1.c. Parkering

Det tillates kun etablering av nye parkeringsplasser for bil der det er angitt i bestemmelsene for det enkelte felt. Eksisterende overflateparkering tillates videreført i områdene listet opp i tabellen under:

Felt	Eksisterende parkering som tillates videreført
BB	Eksisterende plasser i gårdsrom, felles for beboerne i gnr./bnr. 163/232 (Bergen Handelsstands aldersboliger)
f_P1, f_P2	Inntil 4 plasser. Plassene skal være felles for gnr./bnr. 163/115 og 163/116. Hver eiendom disponerer 2 plasser.
B/T	Inntil 6 parkeringsplasser jf. 3.1.4.c
f_KV3	Inntil 1 plass reservert for BKK ved eksisterende transformator (Gnr. 163/Bnr. 231)

3.1.1.d. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandling

Utomhusplan

Ved rammesøknad for nybygg innenfor UN2 skal det foreligge en utomhusplan som viser:

- Plassering og høyde på innganger
- Parkeringsareal for sykkel
- Areal for mikromobilitet
- Oppstillingsplass for brannbil
- Renovasjonsløsning

- Overvannshåndtering. Grønne/permeable dekker skal markeres på planen og være i tråd med arealkrav gitt i VA-rammeplan.
- Trapper, gangveier og tilkomst til byrom
- Hvordan universell utforming til hovedinnganger er ivaretatt
- Uteoppholdsarealer innenfor bestemmelsesområde #5
- Utforming av tak
- Soner for beplantning

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert utomhusplan som viser beplantning, belysning og belegning.

Illustrasjonsplan er veiledende for utomhusplanen.

Arkitektonisk redegjørelse

For tiltak innenfor UN2 skal det ved rammesøknad leveres en arkitektonisk redegjørelse hvor det framgår hvordan planens bestemmelser og formingsveileder er fulgt opp. Hensyn til kulturmiljø skal omtales jf. 2.5.2.

Vann og avløp

Detaljert plan for VA-anlegg, inklusive overvann og flomveger, skal være i samsvar med godkjent VA-rammeplan. Før det søkes om igangsettelsestillatelse skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Bergen Vann.

Blågrønn faktor

For tiltak innenfor UN2 skal søknad om rammetillatelse inneholde en redegjørelse for hvordan blågrønn faktor oppnås, jf. 3.1.3.l

3.1.2. Offentlig tjenesteyting – Undervisning (felt UN1)

3.1.2.a. Felt UN1 er Overlege Danielssens Hus (ODH), som videreføres og reguleres med byggehøyder og grad av utnytting i henhold til dagens situasjon.

3.1.3. Offentlig tjenesteyting - Undervisning (felt UN2)

Type bebyggelse

3.1.3.a. Innenfor felt UN2 tillates oppføring av nytt undervisnings- og kontorbygg. Formålet inkluderer undervisning, fellesfunksjoner, kantine, bevertning, administrasjon, kontorer, laboratorier, forskning, samt publikumsrettet virksomhet.

Grad av utnytting

3.1.3.b. For UN2 tillates i tillegg til BRA oppgitt i plankartet, etablering av inntil 1500m² BRA under bakken. Dette gjelder utelukkende for en eventuell andre underetasje som i sin helhet ligger under bakken. Arealet tillates ikke omfordelt på øvrige etasjer.

Byggegrenser

3.1.3.c. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Under bakken tillates i tillegg etablering av bebyggelse innenfor bestemmelsesområde #1, samt justering av byggegrenser mot øst (innenfor o_TO2) og vest (innenfor o_TO1)

Utforming

3.1.3.d. Innenfor et tydelig og samlet hovedgrep, skal bebyggelsen fremstå som en sammenstilling av flere bygningsvolumer.

- 3.1.3.e. Utforming av ny bebyggelse skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse og ha et enkelt hoveduttrykk. Store utkrageringer uten noen form for understøtting skal unngås.
- 3.1.3.f. Minimum 50% av takflaten skal opparbeides semi-intensive grønne tak. På øvrige takflater tillates etablering av uteoppholdsareal.
- 3.1.3.g. For utforming av første etasje gjelder:
- Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres hovedinngang mot o_TO2 (Årstadveien), jf. 4.3.2.
 - Det skal etableres bi-innganger mot byrom i vest(o_TO1), sør (o_TO1) og nord (bestemmelsesområde #1). Inngang i sør kan tillates etablert på sørøstlig hjørne (o_TO2).
 - Planløsning og fasadeutforming skal bidra til god visuell kontakt mellom inne og ute, jf. prinsipløsninger vist i formingsveileder. Eventuell høydeforskjell mellom terreng og byggets førsteetasjenivå skal løses innomhus, etter prinsipp vist i formingsveileder.
 - Funksjoner som ikke bør ha innsyn skal som hovedregel ikke plasseres i første etasje mot Årstadveien (o_TO2) eller i det sørligste bygningsvolumets første etasje.
 - Eventuelle publikumsrettete funksjoner skal plasseres slik at aktiviteten i størst mulig grad bidrar til å aktivisere gate og byrom, etter prinsipper vist i formingsveileder.

Materialbruk og fasadeutforming

- 3.1.3.h. Det skal benyttes materialer av god og varig kvalitet og som gir et uttrykk som lett kan leses som en del av kulturmiljøet og omliggende bebyggelse. Hovedmateriale skal være mur. Dette kan være pussede eller slemmede overflater, teglstein, annen type stein eller lignende. Innslag av andre materialer tillates. Platekledning tillates ikke.
- 3.1.3.i. Solavskjerming skal prosjekteres sammen med fasadene.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal fasader visualiseres sommertid med og uten solavskjerming og natt- og vinterstid med og uten lys innendørs for vurdering av visuelle kvaliteter.

Parkering for sykler og biler

- 3.1.3.j. Bilparkering: Det skal etableres 4 HC-parkeringsplasser. Disse tillates etablert innenfor felt bestemmelsesområde #3 i o_KV2(Årstadgeilen) og o_P3 (mot Årstadveien).
- 3.1.3.k. Sykkelparkering:
- I underetasje skal det etableres en sykkelparkering på minimum 225m² med adkomst fra byggets vestside. Sykkelparkeringen skal ha tilstrekkelig høyde til å sikre enkel installasjon og bruk av doble sykkelstativer. I tillegg skal det i tilknytning til parkeringsgarasjen etableres garderobetilbud med dusj, garderobeskap og plass for å tørke klær og utstyr. Det skal tilrettelegges for vask og vedlikehold av sykler og lading av el-sykler.
- Utendørs sykkelparkering kan etableres innenfor o_TO1 og o_TO2. Utendørs plasser skal etableres tett på innganger og gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.

Blågrønn faktor

- 3.1.3.l. Ved etablering av ny bebyggelse i planområdet skal det oppnås blågrønn faktor på 0,5.

3.1.4. Bolig / tjenesteyting (felt B/T)

Type bebyggelse

- 3.1.4.a. B/T er Alrek studentboliger. Eksisterende bebyggelsen skal bevares og reguleres videreført som i dag.
- 3.1.4.b. Feltet tillates benyttet til studentbolig med tilhørende fellesfunksjoner. I tillegg kan det tillates tjenesteyting, bevertning eller lignende i 1.etasje og underetasje.

Parkering for sykler og biler

- 3.1.4.c. Maks 6 parkeringsplasser for bil tillates innenfor feltet, jf. 3.1.1.c, hvorav minimum 2 plasser skal være forbeholdt delebiler, og minimum 1 plass skal være dimensjonert for bevegelsehemmede.
- 3.1.4.d. Ved arealknapphet skal uteoppholdsareal prioriteres foran parkering.
- 3.1.4.e. Det skal etableres 0,5 sykkelparkeringsplasser per hybel, men minst 110 plasser. Ved etablering av deleløsninger for sykkel kan antallet reduseres.
- 3.1.4.f. Inntil 60 sykkelparkeringsplasser kan etableres innenfor o_TO1. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering.

Uteoppholdsareal

- 3.1.4.g. Ved etablering av nye boenheter skal det sikres minimum 5m² uteoppholdsareal/hybel som tilfredsstillende kvalitetskravene angitt i 3.1.1.b.

Renovasjon

- 3.1.4.h. Renovasjonsløsning for studentboligene tillates etablert innenfor bestemmelsesområde #4 i felt o_TO1 i henhold til RTP og 4.3.4. Eventuelle avvik fra RTP skal godkjennes av BIR.

3.1.5. Uteoppholdsareal for Alrek studentbolig (UTE)

- 3.1.5.a. Felt UTE skal opparbeides med en kombinasjon av gress, beplantning og permeabelt dekke. Gangforbindelse mot eksisterende innganger skal opprettholdes. Illustrasjonsplan er retningsgivende for utformingen.
- 3.1.5.b. Innenfor bestemmelsesområde skal det tilrettelegges for opphold. Det skal tilføres benker og bord.
- 3.1.5.c. Bestemmelsesområdet skal ses i sammenheng med og opparbeides med gode overganger mot fortau f_FO7 og byrommet o_TO1.

3.1.6. Bolig - blokkbebyggelse (felt BB)

- 3.1.6.a. BB er Handelsstandens aldersboliger. Eksisterende bygg skal bevares og benyttes som bolig. Feltet reguleres i henhold til dagens situasjon.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV, FO, TO, GG, AVT, AVG, AK, KH)

- 3.2.1.a. Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for offentlig vegområder, som skal være godkjent av aktuell vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak.
- 3.2.1.b. Mindre justeringer mellom offentlige vegareal innenfor arealformålene *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* tillates som del av videre prosjektering, forutsatt at trafiksikkerhet ivaretas.

3.2.2. Kjøreveg (felt o_KV1-2, f_KV3)

- 3.2.2.a. o_KV1 er eksisterende fylkesvei Årstadveien. Det skal etableres nytt krysningspunkt for gående mellom o_FO3 og o_FO4. Plassering kan justeres i dialog med veieier.
- 3.2.2.b. o_KV2 er kommunal veg Årstadgeilen. Innenfor dagens vegbane tillates etablering av 2 HC-parkeringsplasser, jf. 4.3.3
- 3.2.2.c. f_KV3 er felles veg Årstadveien. Innenfor vegarealet tillates det at eksisterende biloppstillingsplass reservert for BKK videreføres ved transformatorstasjon i 163/231.

Vegen er felles for følgende eiendommer:

Eiendom	Bnr./Gnr.
Årstadveien 25	163/230
Årstadveien 21	163/228
Årstadveien 27	163/232
Årstadveien 25T	163/231
Årstadgeilen 31	163/115
Årstadgeilen 33	163/116
Årstadgeilen 35	163/117
Årstadgeilen 37	163/118
Årstadgeilen 39	163/521

3.2.3. Torg (felt o_TO1 og o_TO2)

Fellesbestemmelser (o_TO1 og o_TO2)

- 3.2.3.a. Byrommene i o_TO1 og o_TO2 skal være tilgjengelige for allmennheten. Arealene skal eies og driftes av tiltakshaver.
- 3.2.3.b. Byrommet i felt o_TO1 og o_TO2 skal opparbeides med varige materialer av høy kvalitet, etter prinsipper vist i formingsveileder.
- 3.2.3.c. Utformingen av o_TO1 og o_TO2 skal ses i sammenheng og utformes med gode overganger mot fortauene o_FO2, o_FO4 og f_FO7, samt uteoppholdsarealer UTE.
- 3.2.3.d. Beplantningssoner skal være flerfunksjonelle – de skal fungere som del av overvannshåndteringen og gis en estetisk tiltalende utforming som tilfører byrommene opplevelseskvaliteter. Plantevalg skal sikres variasjon over året.
- 3.2.3.e. Det kan tilrettelegges for uteservering.

Indre gårdsrom (o_TO1)

- 3.2.3.f. Gårdsrommet skal utformes slik at det fremstår som ett tydelig byrom mellom nybygget i UN2 og studentboligene i B/T, etter prinsipp vist i formingsveileder.
- 3.2.3.g. Byrommet skal tilrettelegges for opphold og for sambruk med studentboligene i B/T og nabolaget for øvrig.

- 3.2.3.h. Byrommet skal tilpasses fleksibel bruk. Faste møbleringselementer bør være flerfunksjonelle, slik at de kan benyttes til både opphold og lek, samt inngå som del av byrommets utsmykning. Prinsipper vist i formingsveileder og illustrasjonsplan er retningsgivende for utformingen.
- 3.2.3.i. Eventuelle trinn og nivåforskjellene skal fremstå som en integrert del av byrommet, og utformes slik at de kan inngå som del av byrommets møblering.
- 3.2.3.j. Det skal tilføres minimum ett vannelement i gårdsrommet.
- 3.2.3.k. Det skal sikres universell tilkomst til studentboligenes hovedinngang.
- 3.2.3.l. Sentralaksen til aldersboligene i felt BB skal markeres i dekke etter prinsipp vist i illustrasjonsplan og formingsveileder.
- 3.2.3.m. Det skal etableres en envegskjørt rampe som sikrer nød- og nyttekjøretøyer adkomst til byrommet fra Årstadgeilen i nord, med maks stigning 1:10. For kjørbart areal gjelder:
- Kjørbart areal skal utformes slik at de fremstår som en del av byromsgulvet, uten vis/kantstein mot tilliggende dekke. Designvirkemiddel som farge, materialitet og taktilitet skal benyttes for å tydeliggjøre hvilke arealer som er kjørbare.
 - Kjørebane innenfor o_TO1 kan benyttes som oppstillingsplass for nød- og nyttekjøretøyer, inklusive renovasjonsbil og driftskjøretøy. Utover dette tillates ikke kjøring eller etablering av parkeringsplasser for bil innenfor feltet.
 - Mindre justering av regulert kjørebane tillates.

Kantsone (o_TO2)

- 3.2.3.n. Hovedinngangene til UN1 og UN2 skal markeres i dekke. Markering kan også omfatte o_FO4 etter avtale med veieier, så fremt dette ikke kommer i konflikt med fremkommelighet for gående og syklende.
- 3.2.3.o. Innenfor o_TO2 og o_FO4 tillates etablering av mikromobilitetssoner. Plassering og utforming skal avklares med Bymiljøetaten. Arealene må ikke komme i konflikt med fremkommelighet for gående og syklende.

3.2.4. Fortau (felt o_FO1-o_FO4, f_FO6-f_FO7)

- 3.2.4.a. o_FO1 er eksisterende fortau langs Årstadgeilen / Årstadveien.
- 3.2.4.b. o_FO2 er eksisterende fortau langs Årstadgeilen. Det tillates etablering av to HC-parkeringsplasser innenfor veibanene jf. 4.3.3
- 3.2.4.c. o_FO4 er fortau langs Årstadveiens vestsida. Innenfor feltet tillates etablering av sykkelanlegg. Fri gangbredde for gående skal være minimum 2,5 meter.
Fortauet skal sees i sammenheng med bygulvet i felt o_TO2. Kanter og nivåforskjeller mellom o_TO2 og o_FO4 skal unngås.
- 3.2.4.d. o_FO5 og o_FO6 er eksisterende fortau som reguleres med endret linjeføring for å sikre fremkommelighet for lastebil og frisikt mot sør.
- 3.2.4.e. F_FO7 er fortau i forlengelsen av studentboligenes uteoppholdsareal i felt UTE. Fortauet skal ses i sammenheng med tilliggende områder, jf. 3.2.3.c.

3.2.5. Turveg (felt o_TV)

- 3.2.5.a. o_TV er eksisterende gangforbindelse som reguleres etter dagens situasjon.

3.2.6. Annen veggrunn (AVG)

- 3.2.6.a. o_AVG1-3 er grønn rabatt langs Årstadveien. Eksisterende allétrær innenfor o_AVG1-3 skal videreføres.

3.2.6.b. f_AVG4-5 er grønt sideareal til felles veg Årstadveien. Arealet er felles for eiendommene omtalt under 3.2.2.c.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Grønnstruktur (o_GN1-2)

3.3.1.a. Innenfor felt o_GN1 skal eksisterende trappeforbindelse mellom o_TO1 og o_TV opprettholdes.

3.3.1.b. Innenfor felt o_GN2 skal eksisterende gangforbindelse mot Fløen opprettholdes.

3.3.2. Park (o_PA)

Felt o_PA er eksisterende park ved Odontologen som skal videreføres som i dag.

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

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

4.1.1. H140 – Frisikt

4.1.1.a. Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers/avkjørslers nivå.

4.1.2. H190 – Sikringssone over tunnel (H190_1-H190_2)

I områder merket H190 er tiltak i grunnen som innebærer f.eks. sprenging, nedsetting av peler, boring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, bare tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uønskede konsekvenser for tunnel/kulverter under bakken.

4.2. Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og grønnstruktur (§ 11-8 c) (H570_1-3 og H540)

4.2.1. H570_1 Park ved Odontologen

Eksisterende trær skal bevares.

Gangveg gjennom parkarealet representerer Årstadgeilens opprinnelige trasé mellom Årstadveien og Årstad gård. Sammenhengen mellom trærne og gangvegen som et historiefortellende element skal videreføres.

4.2.2. H570_2 Alrek studentbolig

Hensynssonen omfatter eksisterende bygningsmasse.

Bygningen kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksisterende byggs målestokk, hovedform, fasader, detaljering, farger og materialbruk videreføres eller tilbakeføres.

Mindre fasadeendringer kan tillates hvis dette ikke reduserer bygningens verneverdi. Eventuelle tiltak må underordnes den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, størrelse, materialbruk og farger.

4.2.3. H570_3 Bergen handelsstands aldersboliger

Hensynssonen omfatter Blichfeldt/Meyers aldersboliger og tilhørende hageanlegg.

Bygningen kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens målestokk, form, fasadeuttrykk, detaljering, farge- og materialbruk bevares eller tilbakeføres.

Hage- og utomhusanlegget skal bevares, og helheten mellom hageanlegg og bygning ivaretas. Hagen skal ikke deles opp med gjerder eller lignende. Ut mot Årstadveien skal hageanleggets åpne karakter bevares, og i gårdsrommet skal aksevirkingen videreføres.

4.2.4. H540 Hensynssone grønnstruktur

Innenfor hensynssonen skal to større eksisterende asketrær bevares. Trærne og rotsonen skal sikres i anleggsfasen. Sertifisert arborist skal konsulteres før arbeid nær trærne, og være til stede under arbeidene.

Det tillates beskjæring for å sikre fremkommelighet for kjøretøy, både i anleggs- og driftsfasen.

4.3. Bestemmelsesområde (område #1- #5)

4.3.1. Bestemmelsesområde #1 – Byrom, gangpassasje og underetasje.

4.3.1.a. Bestemmelsesområde #1 omfatter byrom mellom ODH (UN1) og nytt bygg i UN2. Innenfor bestemmelsesområdet skal hovedinngang til ODH, og universelt utformet adkomst til denne, videreføres.

Under bakken tillates etablering av felles underetasje for UN1 og UN2, samt adkomst til denne.

Det skal etableres en fotgjengerforbindelse/snarveg mellom o_TO1 og o_TO2. Denne tillates utført som trapp.

4.3.2. Bestemmelsesområde #2 – Hovedinngang og visuelt brudd i bygningsmassen

4.3.2.a. Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et mest mulig transparent mellombygg med hovedinngang. Volumet skal oppleves som et tydelig visuelt brudd i bygningsmassen, etter prinsippene vist i formingsveilederen.

4.3.2.b. Arealet skal i funksjon og utforming skape en tydelig kobling mellom ute og inne. Det skal etableres innganger både mot o_TO1 og o_TO2, som skal være åpne for allmennheten innenfor byggets åpningstider.

4.3.2.c. Mellombygget skal ha en bredde på minimum 5,2 meter.

4.3.3. Bestemmelsesområde #3 HC-parkering

4.3.3.a. Innenfor bestemmelsesområde #3 i felt o_KV2 (Årstadgeilen) tillates etablering av to HC-parkeringsplasser innenfor vegbanen.

4.3.4. Bestemmelsesområde #4 Renovasjon Alrek studentbolig

4.3.4.a. Innenfor bestemmelsesområde #4 i o_TO1 skal det etableres renovasjonsløsning for Alrek studentbolig i henhold til godkjent renovasjonsteknisk plan.

4.3.4.b. Arealbeslag for renovasjonsløsning skal holdes til et minimum.

4.3.4.c. Det skal gjøres tiltak for å skjerme renovasjonspunktet for å redusere negativ visuell virkning på byrommet o_TO1. Skjerming må ikke komme i konflikt med renovasjonsløsningens funksjonalitet.

4.3.5. Bestemmelsesområde #5– Uteoppholdsareal og fortau ved Alrek studentbolig

4.3.5.a. Bestemmelsesområde #5 angir del av uteoppholdsareal (UTE) og fortau (f_FO7) som skal opparbeides i forbindelse med etablering av nytt bygg i UN2 jf. rekkefølgekrav 5.2

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

5.1. Før igangsettelsestillatelse (felt UN2, o_TO1 og B/T)

5.1.1. Miljøtekniske grunnundersøkelser og eventuell tiltaksplan som omtalt under 2.8.3 skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

5.2. Før bebyggelse tas i bruk (felt UN2, B/T)

5.2.1. Før det kan gis brukstillatelse for nytt undervisnings- og kontorbygg i felt UN2 skal følgende tiltak være opparbeidet i henhold til godkjente utomhusplaner og tekniske planer:

- Offentlig byrom o_TO1 og o_TO2, inklusive kjørbare rampe og avkjørsel fra o_KV2 jf. 3.2.3.m
- HC-parkering og sykkelparkering for bebyggelse i UN1 og UN2.
- Renovasjonsløsning og utendørs sykkelparkeringsplasser for B/T innenfor felt o_TO1.
- VA-anlegg, iht VA-rammeplan.
- Uteoppholdsareal og fortau innenfor bestemmelsesområde #5 i felt UTE og f_FO7.
- Dersom nytt fortau og sykkelanlegg langs Årstadveien ikke er etablert innenfor felt o_FO4 skal det opparbeides en midlertidig løsning som sikrer god tilkobling mellom o_TO2 og eksisterende busstopp i Årstadveien.

5.2.2. Før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter eller annen hovedombygging innenfor felt B/UN1 skal følgende være opparbeidet:

- Uteoppholdsareal jf. 3.1.4.g
- Parkeringsplasser for sykler og bil jf. 3.1.4.e og 3.1.4.c

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-rammeplan datert 13.05.2024
- Illustrasjonsplan datert 30.04.2024
- Renovasjonsteknisk plan datert 18.04.2024
- Formingsveileder datert 30.04.2024