

Reguleringsplan, områderegulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

**Bergenhus/Årstad, gnr. 163 bnr. 7 m. fl.
Møllendal vest - Grønneviken
omformingsområde.
Nasjonal arealplan-ID 4601_19530000**

Saksnummer 200714713

Vedtatt av bystyret 19.09.2012

Reguleringsendringer Jf. pbl § 12-14

Saksnummer (201412564), 201722768, PLAN-2022/20534

Revisjonsdato 26.03.2025
bestemmelser

Vedtatt av bystyret 26.03.2025

Innhold

- Planens formål
- 1 Felles bestemmelser
- 2 Utfyllende planer og dokumentasjon
- 3 Rekkefølgebestemmelser
- 4 Bebyggelse og anlegg
- 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- 6 Grønnstruktur
- 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag
- 8 Hensynssoner
- 9 Bestemmelsesområder

NÆRMERE OM PLANENS FORMÅL OG INNHOLD

Formålet med den opprinnelige reguleringsplanen (vedtatt 2012) er å legge til rette for omforming av planområdet fra næring og kommunalteknisk drift til et moderne og variert sentrumsområde med gode kvaliteter. Strandsonen skal opparbeides til parkformål, og Møllendalselven skal restaureres som park- og naturområde med god økologisk tilstand.

Reguleringsendringens formål er å konkretisere og videreutvikle rammene for den opprinnelige planens felt S1. I den nye planen tilsvarer dette feltene SF3-SF9 og KBA med tilhørende byrom.

Reguleringsendringen gir mer detaljerte rammer for utvikling av et bymessig bomiljø med innovative delingsløsninger. Det etableres et finmasket nettverk av møteplasser og blågrønne områder som åpner for mangfoldig bruk og samhandling i nærmiljøet. Det legges vekt på å tilrettelegge for barnefamilier gjennom krav om varierte boligstørrelser, barnehage og ulike fellesfunksjoner. Bærekraft skal være et ledende prinsipp for transport, energibruk og valg av materialer. Biltrafikk skal begrenses mest mulig, også på grunn av kapasitetsutfordringer i kryss mot overordnet vegnett. Områdets historie og tidligere industrielle karakter legger rammer for utviklingen av felt SF4.

Den opprinnelige reguleringsplanen videreføres i hovedsak uendret for resten av planområdet. Det er likevel foretatt enkelte justeringer, i hovedsak av teknisk karakter, men også med enkelte tilpassinger til endrede forutsetninger. Forholdet mellom opprinnelig plan og planendringen utdypes i planbeskrivelsen pkt. 2.2.3.

Reguleringsbestemmelsene følger strukturen i den opprinnelige planen, men er betydelig omarbeidet. Både opprinnelig og ny reguleringsplan er tilgjengelig i planregisteret arealplaner.no | 19530000 > Planbehandlinger

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Definisjoner, måleregler, byggehøyder, byggegrenser

1.1.1 Definisjoner

- Grønnevik: Omfatter feltene SF3-SF9 og KBA med tilhørende byrom (TO1-TO4, GT1-GT6, V4 og AVG).
- Byggeområde: Hvert kvartal innenfor Grønnevik, eksempelvis SF3.
- Prosjekt: Det byggeprosjektet det søkes om.
- Byrom: Fellesbetegnelse for gatetun GT, torg TO, veier V, fortau FO og park PA som ligger innenfor Grønnevik eller som grenser direkte til Grønnevik.

1.1.2 Grad av utnyttning beregnes uten tillegg for tenkte plan.

1.1.3 Nødvendige tekniske takoppbygg over maksimal byggehøyde kan tillates med inntil 15 % av takflate og 3,5 m høyde.

1.1.4 Sikring og møblering av felles uteoppholdsareal på tak skal holdes innenfor maksimal byggehøyde. For Grønnevik er det gitt spesielle bestemmelser for byggehøyde (jf. 4.3.4).

1.1.5 Byggegrense er gitt for feltene SF3 - SF9 og KBA. Byggegrense for delfelt som skal detaljreguleres er ikke fastsatt.

1.2 Kvalitet

1.2.1 Alle bygg og offentlige arealer skal ha høy kvalitet på arkitektur og materialbruk og god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene (for byrom: se også 5.1.1).

1.2.2 Terrenginngrep skal begrenses i omfang og skal skje mest mulig skånsomt.

1.2.3 Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

1.2.4 Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

1.2.5 Vassdrag skal holdes åpne og kantvegetasjon bevares.

1.2.6 Ved etappevis utbygging skal det sikres god avslutning av hvert enkelt byggetrinn.

1.3 Risiko og sårbarhet

1.3.1 Støy

1. Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021 om støy i arealplanlegging, sammen med kommuneplanens bestemmelse om støy (KPA2018 §22), skal legges til grunn for omfanget av tiltak mot luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner. For bygge- og anleggsfasen: se også 3.4.1.
2. Krav til oppføring av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i støysoner (jf. 8.1.2):
 - a. Det skal utarbeides støyrapport med forslag til tiltak som sikrer tilstrekkelig lyd kvalitet i samsvar med planleggingsmål etter støyretningslinjen (se også bokstav b). Støyrapport skal ligge til grunn for illustrasjonsplan og utomhusplan etter 2.2.
 - b. Følgende avvik fra planleggingsmålene kan godkjennes innenfor Grønnevik:
 1. Støy på fasade fra vegtrafikk skal ikke overskride $L_{den} = 70$ dB.
 2. Alle boenheter med fasadestøy over grenseverdi skal ha en stille side. «Dempet fasade» i henhold til støyretningslinje T-1442 kan godtas som stille side i felt SF3.
 3. Alle oppholdsrom i bolig i feltene SF3 og SF4 som er eksponert mot det interne vegsystemet TO1/GT1/GT2 skal ha støydempende tiltak tilsvarende «dempet fasade».
 4. Balkonger kan støyskjermes. Dersom dette er en forutsetning for rett lyd kvalitet vil arealet ikke oppfylle kvalitetskravet til utendørs oppholdsareal etter 4.3.7.
3. Tilbud om tiltak for støyutsatte boliger langs V1 skal gis innen 2 år etter ferdigstilling av V1.
4. For skjerming av Møllendal Kirkegård: se 1.8.4 og 3.4.1.

1.3.2 Flom, erosjon og havnivåstigning

1. Gulvnivå i første etasje i nye bygninger skal ikke ligge lavere enn kote +2,5.
2. Arealer og tiltak som blir liggende lavere enn kote +2,5 skal tåle å bli satt under vann, eller konsekvensene av dette skal være vurdert og funnet akseptable.
3. Arealer markert med hensynssone flom (jf. 8.1.3) skal oppfylle følgende krav:
 - a. Terrenget på sørsiden og nedstrøms broen i KV skal ha fall mot Møllendalselven, og skal kunne lede flomvann og overvann fra KV til elven.
 - b. Flomvann skal ha naturlig avrenning langs KV fram til et lavbrekk ved SK3/TO1. Fallet videreføres som flomvei fra TO1 via PA2 til elven.

- c. Lavtliggende deler av PA1, PA2 og Grønneviken kan bli satt under vann ved høy flo, og PA2 skal fungere som vannvei ved stor flom. Anleggene skal prosjekteres og bygges for å tåle dette.
4. Ved etablering av PA2 skal alt erosjonsutsatt areal (jf. 8.1.5) sikres.

1.3.3 Grunnforurensning

1. Planområdet er belastet med forurenset grunn, og forurensede masser skal fjernes eller isoleres (jf. 8.1.4).
2. Alle tiltak som forutsetter inngrep i grunnen eller gir risiko for spredning av forurensning skal vurderes i forhold til Forskrift om begrensning av forurensning.
3. Behov for tiltak mot gassdannelse under tette flater skal vurderes.
4. Overvann skal ikke infiltreres i grunnen der dette kan medføre fare for spredning av forurensning.

1.4 Energi

- 1.4.1 Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
- 1.4.2 Det skal tas hensyn til energibruk ved utforming av bebyggelsen. Ved byggesøknad skal det redegjøres for hvordan bruk av alternative fornybare energikilder er vurdert.

1.5 Renovasjon

- 1.5.1 Det skal tilrettelegges for nedgravd rørbasert renovasjonsløsning eller annet arealeffektivt system for håndtering av avfall.
- 1.5.2 Uteoppholdsarealer i henhold til 1.7 skal ikke benyttes til avfallshåndtering, med unntak for nedkast og allment tilgjengelig tilbud tilknyttet fellesløsningen.
- 1.5.3 For Grønneviken er det gitt spesielle bestemmelser for renovasjon (jf. 4.3.10).

1.6 Parkering

1.6.1 Parkering for bil

1. For Grønneviken er det gitt spesielle bestemmelser for parkering (jf. 4.3.9).
2. For øvrige deler av planområdet skal følgende krav til parkeringsdekning oppfylles: Bolig 1 pr boenhet, forretning maksimum 5 pr. 1000 m² BRA, kontor maksimum 3 pr. 1000 m² BRA.
Unntak: Parkering for felt BB1 framgår av 4.1. Det kreves ikke parkeringsdekning for Grav- og urnelund GU og grønnsstruktur BG/GN/PA. Felt T1 («Rødbygget») skal ikke ha egne parkeringsplasser.
3. Krav i 1.6.1.2 skal oppfylles også ved tiltak på eksisterende eiendom (for eksempel bruksendring, påbygg, tilbygg), og parkeringsdekning skal beregnes basert på ny situasjon.
4. Parkeringsdekning for bolig kan reduseres dersom det reserveres parkeringsplasser for bildeleordning.
5. All parkering skal legges innendørs, med unntak av situasjoner der planen konkret åpner for andre løsninger. Det skal sikres god kvalitet på parkeringsanleggenes fasader mot offentlig areal/uterom. For områder utenfor Grønneviken kan parkering reservert for bildeleordning og korttidsparkering for bevegelseshemmede legges utendørs.

1.6.2 Parkering for sykkel

1. Alle bygninger skal ha gode tilbud for sykkelparkering, og parkeringsdekning skal oppfylles i samsvar med gjeldende parkeringsnorm.
2. I boliger og på arbeidsplasser skal sykkel kunne parkeres innendørs med enkel adkomst.
3. Barnehager skal ha plass til parkering av sykkeltilhengere under tak.
4. Arbeidsplasser med mer enn 10 ansatte skal ha garderobetilbud.

1.7 Uteoppholdsareal for bolig

- 1.7.1 Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.
- 1.7.2 I felt BB1 skal det være minst 5 m² felles uteoppholdsareal pr hybelenhet.
I øvrige felt skal det være minst 6 m² privat og 25 m² felles uteoppholdsareal pr boenhet. Inntil 50 % av fellesarealet kan legges til tak, dekke over andre formål og/eller til direkte tilstøtende gatetun eller park.
- 1.7.3 Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet skal ha følgende kvaliteter:
 - Opparbeides med god og varig kvalitet og skjermet mot forurensning, strålefare, trafikkfare og støy.

- Hensiktsmessig utforming og god og sikker tilgjengelighet fra bolig (mindre enn 50 m fra inngang).
- Gode solforhold og klimatisk skjermet (sol på 50 % av arealet kl 15.00 vårjevndøgn).
- Ingen steder brattere enn 1:3.
- Universell utforming på minimum 50 % av arealet. Felles uteareal på tak skal nås med heis.
- Skjermet for sjenerende innsyn.

1.7.4 For Grønnevikken er det gitt egne bestemmelser for uteoppholdsareal (jf. 4.3.7).

1.8 Kulturminner

- 1.8.1 Bygninger markert med hensynssone H570 er registrert med verneverdi (jf. kulturminnegrunnlag dok. nr. 200102477/82).
- 1.8.2 Planen hjemler inngrep i den verneverdige delen av Møllendalsveien nr. 20. Planen tar ikke stilling til om bygget skal flyttes eller om deler av bygget kan rives.
- 1.8.3 Det skal vises generell aktsomhet ved arbeid i grunnen. Ved funn av automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses og rette kulturminnemyndighet varsles.
- 1.8.4 Eventuelle tiltak for skjerming av Møllendal gravplass mot trafikkstøy fra Møllendalsveien skal underordnes antikvariske hensyn.

1.9 Eierform*

- 1.9.1 Alle formål med o_ foran er offentlige.
- 1.9.2 Barnehagen i felt SF4 skal i sin åpningstid kunne disponere arealet innenfor bestemmelsesområde #3, avgrenset til det arealet som omfattes av 9.2.1.

* Ingen arealer i plankartet har felles eierform. Informasjon om fellesarealer er gitt i planbeskrivelsen kap. 4.4.2.

2. UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Detaljregulering

- 2.1.1 Det kreves felles detaljregulering (jf. 8.4) for felt SF2 og kombinert formål BAA. Unntak: Etablering av en midlertidig barnehage basert på eksisterende situasjon i felt SF2, og små tiltak på eksisterende bygninger, utløser ikke krav om detaljregulering.

2.2 Tilleggsbestemmelser for Grønnevikken

- 2.2.1 Utbygging skal bl.a. baseres på:
- 2.2.1.a Illustrasjonsplan datert 22.11.2024
 - 2.2.1.b Planbeskrivelse med formingsprinsipper datert 25.11.2024
 - 2.2.1.c VA-rammeplan datert 21.11.2024
 - 2.2.1.d Renovasjonsteknisk plan datert 25.11.2024
 - 2.2.1.e Trafikk- og mobilitetsvurdering datert 30.09.2024
 - 2.2.1.f Prinsipper for overvannshåndtering datert 03.06.2024.
- Avvik kan godtas dersom endringen ikke gir redusert måloppnåelse etter planens formål og ikke påvirker byrom og uteoppholdsareal negativt.
- 2.2.2 Krav til byggesøknad:
- 2.2.2.a Søknad om tiltak skal minimum omfatte et helt byggeområde (jf. 1.1.1) med tilhørende byrom.
 - 2.2.2.b Søknaden skal redegjøre for måloppnåelse i henhold til relevante punkter i reguleringsplanen, og skal blant annet vise:
 - i. Tomtedeling, plassering av bygg, fordeling og plassering av arealbruksformål, inngangspartier, delingskonsept og tilrettelegging for barnefamilier.
 - ii. Løsning for byrom og utearealer, inkludert vegetasjon, kantsoner og plassering av lekeapparater og aktivitetsområder. For grønne flater skal jorddybde og løsning for bunntetting framgå. Soner for trær skal sikres tilstrekkelig rotjordsvolum og tilgang på vann.

- iii. Terrengebearbeiding med høydefastsettelse, stigningsforhold og overvannshåndtering. Løsninger for overvann skal ivaretas sammenhengende fram til elv eller sjø, og skal hindre infiltrasjon til grunnen.
 - iv. Belysning, belegg, murer, trapper, ramper og eventuelle arealer for uteservering.
 - v. Kjøremønster, avkjørsler, parkering for bil og sykkel, strømforsyning/nettstasjon, anlegg i grunnen og varelevering.
 - vi. Renovasjonsløsning inkludert plassering av nedkast til bossnett.
 - vii. Hvordan universell utforming er ivaretatt.
 - viii. Plan for å redusere klimagassutslipp i anleggs- og byggefasene.
 - ix. Avfalls- og ressursplan for byggefasen.
- 2.2.2.c Kommunen kan kreve snitt, synlighetsanalyse og illustrasjon av fjernvirkning.
- 2.2.2.d Det skal redegjøres for hvilke deler av utomhusanleggene som kan ferdigstilles permanent sammen med det aktuelle delfeltet og hvilke deler som krever midlertidige løsninger. Dette gjelder også løsninger for adkomst, varelevering, renovasjon, parkering, gange og sykkel. Midlertidige løsninger skal ivareta tilfredsstillende mengde, kvalitet og sikkerhet, og det skal oppgis når permanente løsninger skal etableres.

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Forutsetninger og definisjoner

- 3.1.1 Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret gjennomført» anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen.

3.2 Før igangsettingstillatelse

3.2.1 Generelt

1. Følgende skal være godkjent av rette myndighet før det gis igangsettingstillatelse: Nødvendige avklaringer i henhold til 1.3 (ROS) og 2 (Utfyllende planer og dokumentasjon).
2. Tiltak i henhold til 1.3 (ROS) skal være gjennomført.

3.2.2 Tiltak

Følgende tiltak skal være gjennomført eller sikret gjennomført før det gis igangsettingstillatelse. Utførelse skal baseres på detaljering og kvalitetskriterier i reguleringsplanens grunnlagsdokumenter eller etterfølgende detaljering/forprosjekt/byggeplan:

Tiltak utenfor planområdet

1. Alle tiltak i henhold til følgende bestemmelser i reguleringsplan for Møllendal Øst planID 19410000: 1.3 og 1.4.1. arealplaner.no | 19410000 > Planbehandlinger
2. Støytiltak for boliger langs Møllendalsveien og Møllendalsbakken.

Tiltak innenfor planområdet

3. Utbedring av Møllendalsveien KV med tilstøtende samferdselsanlegg og sanering av avkjørsler.
4. Ny gangbro GS2 over Møllendalselven.
5. Strandpark PA1 inkludert strandpromenade. Kravet gjelder også for areal regulert til park GP1 og GP3 i tilgrensende plan planID 65580000, Store Lungegårdsvann. arealplaner.no | 65580000 > Planbehandlinger
6. Elvepark PA2 inkludert elvepromenade og tiltak mot flom og erosjon.
7. Bro FO9 skal fjernes, eller elvens tverrsnitt under broen skal utvides basert på dimensjonerende flom. Dette skal utføres senest samtidig med ferdigstilling av park PA2.
8. Fysiske tiltak for oppnåelse av miljømål for Møllendalselven (7.1).
9. P1.

3.3 Før bebyggelse tas i bruk

Følgende tiltak skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest:

- 3.3.1 Nødvendige funksjoner til hvert enkelt byggetiltak, herunder egne leke- og uteoppholdsarealer, renovasjonsløsning, støytiltak, tiltak for universell utforming, veg-/gangtilkomst, parkering for bil og sykkel, vann- og avløpsnett og overvannshåndtering.
- 3.3.2 Barnehage i felt SF2 før nye boliger i felt SF2.
- 3.3.3 Miljømål for Møllendalselven skal være oppfylt (7.1), eller nødvendige tiltak for å redusere helserisiko skal være gjennomført.

3.4 Tilleggsbestemmelser for Grønneviken

Før rammetillatelse for nye tiltak

- 3.4.1 Plan for reduksjon av støy og støv fra anleggs- og byggearbeid skal utarbeides. Planen skal bl.a. inkludere:
 - 3.4.1.a arbeider etter tiltaksplan for forurenset grunn med tilhørende anleggstrafikk
 - 3.4.1.b byggefase
 - 3.4.1.c hvordan naboer og gravplassmyndighet skal involveres
 - 3.4.1.d hvilke avbøtende tiltak som skal iverksettes, herunder vurdering av behovet for å styre støyende og støvende aktivitet til fastsatte tider over døgn, uke og år og rutiner for å avtale opphold i slikt arbeid i samarbeid med gravplassmyndigheten.
- 3.4.2 Området skal kartlegges for fremmedarter, og om nødvendig skal det utarbeides en tiltaksplan. Dette kan utelates dersom tiltaksplanen for forurenset grunn sikrer forsvarlig håndtering også av eventuelle fremmedarter.
- 3.4.3 For nye bygg i feltene SF skal det utarbeides klimagassberegning basert på «Veileder for klimagassberegninger», Bergen kommune mai 2024.

Før igangsettingstillatelse for nye bygninger med støyfølsomt bruksformål

- 3.4.4 Landingsplass og base for legehelikopter i felt PA1 skal være under avvikling.

Før nye bygninger tas i bruk

- 3.4.5 Grunnforurensning innenfor hele Grønneviken (se områdedefinisjon i pkt. 1.1.1) skal være håndtert i samsvar med gjeldende regelverk.
- 3.4.6 For alt støyfølsomt bruksformål: helikopterlandingsplassen i felt PA1 skal være avviklet. Felt SF3 unntas fra kravet.
- 3.4.7 For boliger i felt SF8:
 - 3.4.7.a Kloakkpumpestasjonen i felt KBA skal være teknisk og estetisk opprustet (se også 3.4.10 og 4.4.7).
 - 3.4.7.b Avkastpunkt for ventilasjonsluft fra felt KBA og inntakspunkt for friskluft til felt SF8 skal sees i sammenheng, og utformes og plasseres best mulig (se også planbeskrivelsen kap. 4.15.3).

Rekkefølge i tid – før boenhet nr 50 tas i bruk

- 3.4.8 Minimum 6 innendørs HC-parkeringsplasser i felt SF3 og/eller SF8 skal være ferdigstilt (jf. 4.3.9 og 4.4.5).
- 3.4.9 Parkarealet PA2 skal være tilgjengelig for bruk (se også 3.4.21).

Rekkefølge i tid – før boenhet nr 150 tas i bruk

- 3.4.10 Permanent system for renovasjon, inkludert trafikkareal i felt V4, skal være i drift. Hele bygget i felt KBA skal være estetisk opprustet.
- 3.4.11 Barnehagen skal være i drift, og være forsvarlig skjermet mot bygge- og anleggsstøy.
- 3.4.12 Nabolagshus i felt SF4 skal være ferdigstilt.
- 3.4.13 Parkarealet PA1 skal være tilgjengelig for bruk (se også 3.4.21).
- 3.4.14 Alle byrom som kan ferdigstilles skal være ferdigstilt med rett standard og kvalitet (se også 3.4.18).

Rekkefølge i tid – før det siste av feltene SF tas i bruk

- 3.4.15 Alle byrom skal være ferdigstilt med rett standard og kvalitet. Opparbeidelse som er årstidsavhengig kan om nødvendig utsettes til påfølgende sesong.
- 3.4.16 Alle krav til HC-parkering og sykkelparkering etter 4.3.9 skal være oppfylt.

Nærmere om etappevis utbygging

- 3.4.17 Renovasjonsløsningen kan baseres på midlertidige løsninger for de første 150 boenhetene. Både midlertidig og endelig løsning skal være godkjent av rette myndighet før bygging av renovasjonsløsningen starter.
- 3.4.18 Byrom med nødvendig teknisk infrastruktur kan opparbeides etappevis og midlertidig dersom utbyggingstakten gjør dette hensiktsmessig. Dette gjelder også for byrom innenfor et byggetrinn, som bør være disponibler for anlegg/rigg i en avgrenset periode av neste byggetrinn. I perioden mellom byggetrinnene skal slike arealer ha en standard som inviterer til byromsbruk.
- 3.4.19 De delene av TO1, TO2 og GT4 som har funksjon som barnehagens uteoppholdsareal (jf. bestemmelsesområde #3) kan opparbeides midlertidig for perioden før barnehagen tas i bruk.
- 3.4.20 Innendørs fellesarealer for nye boliger i hvert enkelt byggeområde skal opparbeides samtidig som boliger, men kan godkjennes utført etappevis koordinert med utbygging av byggeområdet.
- 3.4.21 Parkareal PA som inngår i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal skal være fysisk tilgjengelig og egnet for bruk når rekkefølgekravet slår inn, men endelig opparbeidelse kan skje på et senere tidspunkt.
- 3.4.22 Midlertidig støyskjerming skal oppføres dersom nye boliger i nordøstre del av feltene SF5, SF7 og SF8 blir tatt i bruk før skjermende bygningsrekker mot veien er oppført, og dersom uskjermet periode overstiger 6 mnd.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BB1

- 4.1.1 Felt BB1 skal benyttes til studentboliger med tilhørende funksjoner i regi av Studentsamskipnaden på Vestlandet.
- 4.1.2 Maksimal arealutnyttelse: BRA = 20.750 m².
- 4.1.3 Maksimal mønehøyde: kote +26,5.
- 4.1.4 BB1 skal ha maksimalt 16 parkeringsplasser for bil og minimum 0,5 pr. hybelenhet for sykkel. Parkeringsplasser for bil kan legges til indre gårdsrom i kvartal B med adkomst fra P1.
- 4.1.5 Boenheter som tas i bruk til andre boligformål enn studentboliger driftet av en studentsamskipnad skal oppfylle kommuneplanens krav til minstestørrelse og parkering.

4.2 Sentrumsformål SF2

- 4.2.1 Feltet kan benyttes til følgende formål: bolig, barnehage, forretning, tjenesteyting, kontor, næring, overnatting, bevertning og parkeringsanlegg.
- 4.2.2 Følgende forutsetninger skal ligge til grunn for detaljregulering etter 2.1.
 - 4.2.2.a Utnyttelsesgrad skal være maksimum 250%-BRA inkludert parkering.
 - 4.2.2.b Et offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg som betjener et større nabolag (herunder boligsoneparkering), og som legges under terreng og gis en størrelse som tilpasses lokalt behov og trafikkavvikling, kan komme i tillegg til utnyttelsen etter bokstav a. Det skal tilrettelegges for senere etablering av parkeringsanlegget dersom dette ikke integreres i første byggesteg.
 - 4.2.2.c Feltet skal inneholde barnehage for minimum 63 barn/90 enheter (merk at planbeskrivelsen åpner for en ny vurdering av dette temaet). Barnehagens uteareal bør legges høyt i SF2. Hensynssone H560_1 (bevaringsverdige trær) skal inngå i barnehagens uteareal.
 - 4.2.2.d Areal til forretninger skal ikke overstige 3000 m² BRA.
 - 4.2.2.e All adkomst for bil skal skje fra Møllendalsveien, vist med avkjørselspil i plankartet. Plassering av avkjørsel kan endres.
 - 4.2.2.f Gang-/sykkelveg med best mulig stigningsforhold (maksimalt 1:12 over kortere strekninger) skal anlegges mellom Møllendalsveien og Klaus Hanssens vei. Veien skal også kobles mot kirkegården.
 - 4.2.2.g Byggehøyder skal varieres. Fri sikt mot nord fra gatenivå i Klaus Hanssens vei skal ivaretas i minst et punkt med minst 15 m bredde.
 - 4.2.2.h Kjørbar adkomst til VA-tunnel AVN skal opprettholdes.
 - 4.2.2.i Det skal utarbeides egen VA-rammeplan for SF2.
 - 4.2.2.j Feltet bør knyttes til renovasjonsløsningen for Grønneviken.

4.3 Fellesbestemmelser for Grønneviken (se pkt. 1.1.1 for avgrensning av område Grønneviken)

4.3.1 Overordnede målsettinger for områdets utvikling

- 4.3.1.a Grønneviken skal utvikles med utstrakt bruk av dele- og sambruksløsninger.
- 4.3.1.b I gjennomføringen av planen skal prosjektene vektlegge fellesarealer, variert bomiljø med innslag av bymessige familieboliger, beboermedvirkning og arkitektur som gir varig verdi og samtidig ivaretar klima- og miljøhensyn. Det forutsettes at beboermedvirkning knyttet til utvikling av fellesarealene ivaretas i senere faser av prosjektet.

4.3.2 Arealbruk

- 4.3.2.a Grønneviken skal i hovedsak benyttes til boligformål med tilhørende byrom. Innendørs og utendørs fellesarealer for boligene inngår i boligformålet. Felt SF4 skal inneholde barnehage. Det tillates også forretning, tjenesteyting, kontor, overnatting og bevertning i første etasje, innenfor rammer angitt for hvert enkelt byggeområde, samt rammer for renovasjonsløsningen jf. 4.3.10.
- 4.3.2.b Kommunale boliger og andre spesielt tilrettelagte boliger med tilhørende personalbase kan etableres innenfor areal regulert til sentrumsformål SF.
- 4.3.2.c Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varehandel. Forretninger kan enkeltvis ha bruksareal inntil 400 m² BRA.
- 4.3.2.d Publikumsrettede bruksformål som kan skape støy kan ikke holde åpent mellom kl. 23.00 og 7.00.

4.3.3 Delingskonsept

- 4.3.3.a Det skal etableres et nabolagshus med felles kjøkken og oppholdsarealer for alle beboere i Grønneviken i sambruk med barnehagelokale i felt SF4.
- 4.3.3.b I de andre byggeområdene skal det samlet avsettes innendørs fellesareal med følgende minimumsstørrelse:
- SF3: 100 m² (i tillegg til parkeringsanlegget)
 - SF5, SF7, SF8: 200 m²
 - SF6, SF9: 150 m².
- Nødvendig areal for privat bod og oppbevaringsplass etter TEK17 inngår ikke i delingskonseptet. Fellesarealene for SF5-SF9 skal minimum inkludere:
- Et fellesrom, f.eks. forsamlingsrom med tilhørende kjøkken, verksted, lekerom, vaskerom eller andre ønskelige fellesfunksjoner, fastsatt av eierne/beboerne
 - En gjesteleilighet
 - Areal for felles utstyr.
- 4.3.3.c Parkeringsløsningen for biler skal samordnes i fellesanlegg og reserveres for bildeleordning jf. 4.3.9.
- 4.3.3.d Plasseringen av fellesarealer etter bokstav b kan justeres mellom byggeområder. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for den helhetlige delingsløsningen, inkludert plassering, funksjoner og hvilke byggeområder og byggeprosjekter som deler arealene.
- 4.3.3.e De meste aktive og sosiale fellesrommene skal ligge godt synlig og plassert på bakkeplan, med åpne fasader og nær inngangspartier og andre områder der beboere ferdes ofte. I feltene SF6 og SF7 skal fellesarealene ha inngang fra både offentlig byrom og felles gårdsrom.

4.3.4 Utnyttelse, byggehøyde og byggegrense

- 4.3.4.a Maksimal tillatt tomteutnyttelse og byggehøyde er gitt i plankartet. Areal under bakken innenfor reguleringsformål SF tillates, og inngår ikke som en del av beregningen av bruksareal.
- 4.3.4.b Kravene til byggehøyde, uteoppholdsareal, utforming og plassering av bebyggelsen, kantsoner mellom bebyggelsen og offentlig byrom, samt krav til boligstørrelse og innendørs fellesareal, går foran tillatt utnyttelsesgrad. Mindre justeringer av BRA mellom feltene kan tillates. Dette forutsetter at samlet maksimalt areal ikke overskrides. Krav til boligkvalitet, herunder sol-, klima og utsynsforhold for ute- og inneareal, skal dokumenteres ved slik justering.
- 4.3.4.c Ulike soner for byggehøyde er adskilt med høydelinje. Høydelinjene kan justeres sideveis med inntil 5 m dersom det vises til konkrete konstruksjonsbehov eller andre viktige kvaliteter i byggene, og dersom kvaliteten på uteareal ikke forringes.
- 4.3.4.d Byggegrenser er trukket tilbake fra formålsgrænse der det skal etableres kantsoner mellom bebyggelse og byrom. Tiltak for opparbeidelse av tjenlige kantsoner i samsvar med 4.3.6 er tillatt mellom byggegrense og formålsgrænse. Balkonger i samsvar med 4.3.5.f er tillatt utenfor byggegrense.

- 4.3.4.e Tekniske installasjoner skal integreres i bygningsvolumet på en god måte. Det kan tillates mindre takoppbygg inntil 3,5 m over angitt gesimshøyde og med en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1,5 m fra gesims, med inntil 15 % av takflate i hvert prosjekt. Heis og trappehus kan plasseres i fasaden (se også 1.1.3).
- 4.3.4.f Maksimal byggehøyde kan økes med inntil 1,5 m dersom forutsetninger om byggehøyde og antall etasjer ikke kan oppfylles sammen med krav etter 4.3.5.i.

4.3.5 Utforming av bebyggelsen

- 4.3.5.a Bebyggelsen skal ha bymessig utforming. I 1. etasje mot byrom skal bebyggelsen ha åpen karakter med flere vinduer og dører.
- 4.3.5.b Fasader mot viktige byrom skal ha god arkitektonisk utforming. Dette gjelder særlig for fasader mot Møllendalsveien, alle TO, GT1 og GT6, og for fasader mot PA1 og PA2 i feltene SF4, SF6 og SF9. Fasader skal bestå av materialer med god kvalitet og holdbarhet (eksempelvis tre, teglstein og puss). Ingen bygninger skal ha fasader med heldekkende glass eller plater som det primære materialet.
- 4.3.5.c Det skal sikres variasjon i fasadeuttrykket, både internt i det enkelte byggefelt (SF6 og SF9 kan unntas fra dette, og for SF4 gjelder spesielle forutsetninger) og mellom byggefelt. Variasjon er særlig viktig for store volumer og lange fasadeløp. For byggeområdene SF5, SF7 og SF8 skal det være åpninger i bebyggelsen fra byrom. Åpningene skal sikre oppdeling av bebyggelsen og gangadkomst til indre gårdsrom, og skal være minimum 5,0 m brede og uten overbygging.
- 4.3.5.d For bygninger som har 5 etasjer eller mer skal de to øverste etasjene, med unntak av bygninger langs Møllendalsveien, enten være tilbaketrukket fra gesimsen eller utformes med skrå flater, som mansardtak. Dette er for å skape et variert taklandskap og dempe den visuelle høyden på byggene.
- 4.3.5.e Takflater som egner seg for dette skal anlegges med solenergianlegg og/eller vegetasjon, fortrinnsvis pollinerende arter, og benyttes til energiproduksjon, rekreasjonsareal, overvannshåndtering og/eller birøkt.
- 4.3.5.f Balkonger skal inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk. For utkraging av balkonger utenfor fasadeliv gjelder følgende regler (se også 4.3.4.d og planbeskrivelsen kap. 4.3.6):
- Utkraging tillates bare 5 m eller mer over byromsgulv.
 - For bebyggelse mot KV (Møllendalsveien), GT1, GT2 og GT3, tillates ikke balkonger utenfor fasadeliv.
 - For øvrig bebyggelse kan det tillates maksimalt 2,0 m utkraging mot PA1, PA2 og indre gårdsrom, og inntil 1,0 m utkraging mot øvrige byrom.
 - Utkraging skal ikke være til sjanse for kvaliteten på byrommene, og skal ikke være til hinder for drift, vedlikehold og utrykningskjøretøy.
- 4.3.5.g Der adkomst skjer via svalgang tillates det passering av inntil seks leiligheter i samme etasje. Svalganger skal utformes som en integrert del av fasadens arkitektur og med god tilknytning til fellesarealer.
- 4.3.5.h Første etasje i bebyggelse med krav om aktive fasader, og bebyggelse mot Møllendalsveien, skal ha minimum 4,0 m brutto etasjehøyde på gateplan for å gi fleksibilitet for ulike bruk. Boenheter med fasade mot Møllendalsveien skal ha gulvnivå hevet minimum 0,7 m og inntil 1,0 m over fortausnivå, og brutto etasjehøyde kan da reduseres til 3,0 m.
- 4.3.5.i Bygninger skal ha et bæresystem hovedsakelig i tre eller andre materialer med tilsvarende eller lavere karbonfotavtrykk.

4.3.6 Kantsoner og forholdet til bebyggelsen (se også 9.1)

- 4.3.6.a Innenfor formålsgrense for SF skal det avsettes areal til kantsoner mellom bebyggelsen og offentlig byrom, og mot felles uteoppholdsareal i gårdsrom (se bokstav e. for SF4).
- 4.3.6.b Kantsoner skal gi en overgang mellom offentlig og privat område, variasjon av lange fasadeløp, samt etablering av inngangssoner med forhager, beplantning, møblering eller fortausservering. Kantsoner skal ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av byrommene og i bruken av utearealet i tilknytning til fasaden.
- 4.3.6.c Kantsoner skal ha følgende bredde:
- Mot Møllendalsveien KV, PA1 og PA2; minimum 2,0 m
 - Mot GT3; mellom 1,5 m og 3,5 m
 - For øvrige byrom; mellom 0,7 og 1,0 m
 - Mot felles uteoppholdsareal i gårdsrom i feltene SF5, SF7 og SF8; min 1,0 m.

- 4.3.6.d For arealer i feltene TO2, TO3 og TO4, der det i plankartet er vist bestemmelsesområde #1 og #2 for bruk av offentlig byrom, jf. 9.1, skal det avsettes arealer for møblering og bruk av torgene til utadrettet virksomhet i tilgrensende bygninger.
- 4.3.6.e For felt SF4: TO1 og TO2 skal inneholde en kantsone mellom byrom og barnehage. Mot GT1 skal SF4 inneholde en kantsone på mellom 0,7 m og 2,0 m.

4.3.7 Uteoppholdsarealer

- 4.3.7.a KPA2018 § 14, planID 65270000, skal legges til grunn for størrelse og utforming av privat og felles uteoppholdsareal, og kravene skal oppfylles for hvert byggeområde. Krav til privat areal kan erstattes med tilsvarende økning av felles uteoppholdsarealer.
- 4.3.7.b Arealene skal gi et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper.
- 4.3.7.c Takterrasse skal ha et grønt preg og utformes slik at deler av arealet kan beplantes og tilrettelegges for variert vegetasjon i ulike høyder.
- 4.3.7.d Private arealer skal skjermes/skilles mot felles- og offentlige arealer, for eksempel med bruk av vegetasjon eller høydesprang. Der uteoppholdsarealene legges til tilstøtende gatetun, torg eller park skal det sikres godt samspill med øvrige funksjoner i byrommene.
- 4.3.7.e Gårdsrom skal opparbeides med vegetasjon i flere sjikt, og i torvfri jord.

4.3.8 Boligstørrelse og -kvalitet

- 4.3.8.a Boenhetene skal ha varierte størrelser, for å tilrettelegge for mangfold i beboersammensetning med et spesielt fokus på barnefamilier.
- 4.3.8.b Innendørs fellesareal etter 4.3.3 kommer i tillegg til BRA angitt nedenfor.
- 4.3.8.c Maksimalt 20 % av boenhetene kan være mindre enn 50 m² BRA. Felles gjesteleilighet kommer i tillegg og disse kan være mindre enn 35 m² BRA.
- 4.3.8.d Minimum 20 % av boenhetene skal ha BRA over 80m² og minst 3 soverom.
- 4.3.8.e For prosjekter med eksperimentelle deleløsninger særlig tilpasset ulike familiers behov kan avvik fra pkt. d aksepteres.
- 4.3.8.f For feltene SF6, SF7, SF8 og SF9 skal det etableres familieleiligheter med direkte tilgang til uteareal på bakken:
- SF6 og SF9: minimum 2 leiligheter i hvert byggeområde. Bruksarealet for disse boenhetene kan fordeles på flere etasjer.
 - SF7 og SF8: minimum 5 leiligheter i hvert byggeområde. Minst 4 leiligheter i hvert byggeområde skal ha bruksareal på flere etasjer.
- 4.3.8.g Inngang til boligene skal som hovedregel være fra tilgrensende byrom. Boliger i feltene SF5, SF7 og SF8 bør ha supplerende inngang fra egne gårdsrom. Alternativt skal det etableres gjennomgående inngangsparti med utgang både mot gate/byrom og mot gårdsrom.
- 4.3.8.h Alle boenheter mot Møllendalsveien skal være gjennomgående.
- 4.3.8.i Boliger og uteoppholdsarealer skal skjermes mot trafikkstøy ved bruk av bygningsmasse og i samsvar med 1.3.1. Mot Møllendalsveien tillates innglassede balkonger dersom det er nødvendig for gode støyforhold. Støyskjermer tillates kun som midlertidige tiltak, dersom utbyggingsrekkefølge ikke ivaretar bakenforliggende byggeområder.

4.3.9 Parkering

- 4.3.9.a Parkeringsløsninger skal samordnes innenfor feltet. Det skal etableres et felles parkeringsanlegg med avkjørsel til felt SF3 (se også 4.4.5.f). Anlegget kan ligge under bakken, med avgrensning innenfor bestemmelsesområde #4. Parkeringsanlegg under bakken inngår ikke i BRA-grunnlaget.
- 4.3.9.b Parkeringsanlegget skal løses på en slik måte at det ikke er skjemmende i gatebildet. Lukkede fasader mot tiliggende byrom er ikke tillatt. Adkomsten skal løses innenfor bygget, slik at byrommene ikke må tilpasses vertikalt. Parkeringsanlegg under bakken skal ikke begrense muligheten for etablering av trær i torg TO1-TO4. Anlegget skal ha tilstrekkelig fri høyde for å betjene handikapkjøretøy.

Parkering for sykkel

- 4.3.9.c Alle byggeområder skal ha gode tilbud for innendørs sykkelparkering jf. 1.6.2.
- 4.3.9.d For hvert byggeområde skal ekstra tilbud som vaske- og reparasjonsareal, utvidet plass til barnevogner og/eller andre type sykkeltilhengere, kunne regnes som en del av innendørs fellesareal jf. 4.3.3.
- 4.3.9.e Deler av parkeringstilbudet for sykkeltilhengere og transportsykler kan legges til parkeringsanlegget.

Parkering for bil

- 4.3.9.f Grønnevikken kan ha inntil 110 felles parkeringsplasser for bil. Parkeringsplassene skal være felles for alle boenhetene, men inntil 20 % av boenhetene kan unntas fra kravet om tilknytning til felles bilparkeringsplasser.
- 4.3.9.g Minimum 12 av disse parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede, og inntil halvparten av disse kan etableres utendørs i byrom eller innenfor andre byggeområder. Minimum 1 av HC-parkeringsplassene skal lokaliseres ved felt SF4, og disponeres av barnehagen i åpningstiden.
- 4.3.9.h Plassering og utforming av parkeringsanlegget og andre parkeringsplasser skal framgå av byggesøknad.

4.3.10 Renovasjonsløsning

- 4.3.10.a Det skal etableres et helhetlig rørbasert renovasjonssystem som skal håndtere både Det husholdningsavfall og næringsavfall fra kombinasjonsbygg. Alle virksomheter skal knyttes til dette renovasjonssystemet (se også 3.4.10 og 3.4.17).
- 4.3.10.b Det skal etableres terminal i felt KBA, og renovasjonsløsningen kan sees i sammenheng med felt SF2.
- 4.3.10.c Nedkastpunkt på bakkeplan kan plasseres innenfor alle felt TO og GT. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdsel i byrommene og må godkjennes som del av de helhetlige byromsplanene. For tiltak under bakken: se 5.1.5.

4.3.11 Transformatorstasjon/nettstasjon

- 4.3.11.a Nettstasjon skal plasseres i felt SF3. Anlegget kan om ønskelig betjene hele Grønnevikken.
- 4.3.11.b Anlegg skal ikke plasseres i viktige fellesområder eller byrom.

4.4 Supplerende bestemmelser for det enkelte byggeområde innenfor Grønnevikken

4.4.1 Sentrumsformål SF3

- 4.4.1.a Deler av bruksarealet i første etasje skal inneholde forretning, tjenesteyting, servering eller andre publikumsrettede funksjoner. Det skal ikke etableres hovedfunksjoner for bolig i første etasje.
- 4.4.1.b Det skal etableres utendørs oppholdsareal på tak i samsvar med illustrasjonsplan. Arealet skal ha høy kvalitet og skal skjermes mot vegtrafikkstøy.
- 4.4.1.c Feltet skal inneholde nettstasjon (se også 4.3.11).
- 4.4.1.d Det skal gjennomføres tiltak for å begrense refleksjon av vegtrafikkstøy mot kirkegården.

4.4.2 Sentrumsformål SF4

- 4.4.2.a Feltet skal benyttes til barnehage med tilhørende uteareal og nabolagshus, eventuelt i kombinasjon med andre kultur- og/eller publikumsrettede funksjoner. Det skal legges til rette for sambruk av arealer. Feltet kan også inneholde boliger, jf. bokstav c.
- 4.4.2.b Planens prinsipper for å videreføre kulturminneverdier knyttet til det tidligere «Betongstøperiet» er bindende for nybygg. Dette gjelder særlig fotavtrykk, byggehøyde, takvinkel og materialbruk i fasader. Bygget skal ha et åpent atrium mot PA1 i samsvar med illustrasjonsplanen. Eventuelle elementer som skal gi referanse til opprinnelig takform for «Betongstøperiet» kan tillates utenfor byggegrense og høydebegrensning.
- 4.4.2.c Boligformål kan etableres i inntil 2 etasjer, jf. prinsippene i illustrasjonsplanen og formingsprinsippene i planbeskrivelsen. Krav til støystandard, særlig knyttet til gjennomgående boenheter og stille side, skal ivaretas med minst like god måloppnåelse som for den skisserte løsningen i illustrasjonsplanen.
- 4.4.2.d Barnehagens uteareal etableres delvis innenfor felt SF4, delvis i tilgrensende park PA2 og delvis ved tilrettelagt opparbeidelse av tilgrensende byrom (se også bestemmelsesområde #3). Utearealet skal tilrettelegges for sambruk mellom ulike brukergrupper.
- 4.4.2.e Alt uteareal, og den delen av barnehagens innendørsareal som også er nabolagshus, skal være tilgjengelig for beboere i Grønnevikken utenfor barnehagens åpningstid.
- 4.4.2.f Barnehagen skal tidligst settes i drift når den er tilstrekkelig skjermet mot bygge- og anleggsstøy.

4.4.3 Sentrumsformål SF5 og SF7

- 4.4.3.a Bebyggelsen skal etableres som kvartal med åpent gårdsrom i midten.
- 4.4.3.b Det skal være minimum fire åpninger på bakkeplan fra omkringliggende byrom til felles gårdsrom, og minimum 2 gjennomgående, åpne gangforbindelser gjennom kvartalet. En gangforbindelse skal følge formålsgrensen mellom SF5 og SF7, og en gangforbindelse skal gå mellom feltene GT2 og GT3.
- 4.4.3.c Det skal gjennomføres tiltak for å begrense refleksjon av vegtrafikkstøy mot kirkegården.

- 4.4.3.d Tiltak på og under grunnen i SF7 kan ikke utformes slik at det begrenser muligheten for å etablere fullverdige trær i gårdsrommet.

4.4.4 Sentrumsformål SF6

- 4.4.4.a Deler av bruksarealet i første etasje som vender seg mot felt TO2 skal inneholde forretning, tjenesteyting, servering eller andre publikumsrettede funksjoner, eller benyttes til fellesarealer med åpne fasader.
- 4.4.4.b Det skal være inngangsparti både mot feltene TO2 og PA2.

4.4.5 Sentrumsformål SF8

- 4.4.5.a Bebyggelsen skal etableres som et åpent kvartal med felles gårdsrom i midten.
- 4.4.5.b Det skal være en åpen passasje mot felt GT3, og det skal anlegges en tjenlig gangforbindelse på sørsiden av KBA mellom GT5 og fortauets langs KV Møllendalsveien.
- 4.4.5.c Tiltak på og under grunnen kan ikke utformes slik at det begrenser muligheten for å etablere fullverdige trær i gårdsrommet.
- 4.4.5.d Boligenes ventilasjonsanlegg skal utformes slik at risiko for luktulempet fra felt KBA minimaliseres.
- 4.4.5.e Skorstein for ventilasjonsluft fra felt KBA kan føres opp via bygninger i felt SF8 dersom dette vurderes som hensiktsmessig. En slik løsning vil være fritatt fra feltets høydebegrensninger.
- 4.4.5.f Feltet kan inneholde et felles parkeringsanlegg, i tillegg til eller som alternativ til parkering i felt SF3. Avkjøring skal være fra V4 eller GT5.

4.4.6 Sentrumsformål SF9

- 4.4.6.a Deler av bruksarealet i første etasje som vender seg mot felt TO4 skal inneholde forretning, tjenesteyting, servering eller andre publikumsrettede funksjoner, eller benyttes til fellesarealer med åpne fasader.

4.4.7 Andre typer bebyggelse og anlegg KBA

- 4.4.7.a Feltet inneholder bygning for kombinert renovasjons- og avløpsanlegg. Det eksisterende avløpsanlegget skal omformes og utvides, og kombineres med en renovasjonsterminal.
- 4.4.7.b Bygningen skal være frittstående og skal gis god visuell integrering i nye omgivelser.
- 4.4.7.c Bygningen skal utbedres slik at risiko for luktulempet mot omgivelsene minimaliseres, se nærmere omtale i planbeskrivelsen kap. 4.15.3. Krav om uavhengig kontroll av prosjektering av tiltak mot lukt skal vurderes.
- 4.4.7.d Maksimal byggehøyde er kote +10 m for østre del av bygget og kote +8,5 m for vestre del. Det gis ingen høydebegrensninger for skorstein for ventilasjonsluft og andre nødvendige tekniske installasjoner.

4.5 Tjenesteyting T1

- 4.5.1 T1 skal benyttes til velferdsbygg for felt BB1, kulturformål, klubblokale for organisasjoner og/eller lokalt forsamlingslokale.
- 4.5.2 Bygningen er verneverdig og skal forvaltes i henhold til 1.8.
- 4.5.3 Maksimal arealutnyttelse: BYA = 435 m².
- 4.5.4 Maksimal byggehøyde: kote +11.
- 4.5.5 T1 har ikke egne parkeringsplasser. Nødvendig adkomst skjer via TO1/PA2.

4.6 Grav- og urnelund GU

- 4.6.1 Arealet skal benyttes til utvidelse av Møllendal kirkegård og skal sikre god kontakt mellom kirkegården og park PA1.

4.7 Kombinert bebyggelse og anleggsformål BAA

- 4.7.1 Feltet kan benyttes til grav- og urnelund, gangveg, barnehage og sentrumsformål. Endelig reguleringsformål fastsettes ved detaljregulering av feltet.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Fellesbestemmelser for Grønneviken (TO1-TO4, GT1-GT6, AVG)

- 5.1.1 Ved utforming av byrommene skal det legges særlig vekt på å skape gode møteplasser og oppholdsarealer, samt innpasse et mangfold av ulike aktiviteter med vekt på barn. Vegetasjon i torvfri jordblanding, og i flere sjikt inkludert trær, skal utgjøre en viktig del av byrommene. Det skal etableres gode koblinger mot omkringliggende omgivelser. Det skal legges særlig vekt på god kvalitet i materialbruk og møblering i følgende felter: Alle TO, GT1 og GT6. Se også utfyllende kvalitetskrav i 2.2.2.b.
- 5.1.2 Byrommene skal utformes som sambruksområder («shared space»), basert på de myke trafikantenes premisser. Gode gangforbindelser gjennom Grønneviken skal ivaretas.
- 5.1.3 Kjøremønster skal etableres i samsvar med planbeskrivelsen, og med et mål om at bilkjøring i byrommene begrenses mest mulig.
- 5.1.4 Det kan etableres inntil seks bilparkeringsplasser for bevegelseshemmede i byrommene.
- 5.1.5 Teknisk infrastruktur kan legges under bakken (vertikalnivå under grunnen). Kvalitetskrav for byrommene etter 5.1.1. skal opprettholdes. For nedkastpunkt til renovasjonssystem: se 4.3.10.
- 5.1.6 Avgrensning mot tilgrensende parker kan justeres med inntil 1,0 meter ved prosjektering.
- 5.1.7 Det tillates ikke lagring i offentlige byrom. Uteservering skal primært etableres innenfor kantsonen. Benker og annen møblering er tillatt under forutsetning av at krav til fremkommelighet ivaretas.

5.2 Veg V4

- 5.2.1 V4 utgjør adkomstområde til pumpestasjon og renovasjonsterminal i felt KBA og park PA1. Feltet gir også adkomst fra nord til Grønneviken.
- 5.2.2 Feltet skal ikke opparbeides med større areal enn nødvendig for å oppfylle funksjonen etter pkt. 1 (og eventuelt pkt. 3), og skal om mulig brytes opp i mindre delområder ved hjelp av vegetasjon eller andre virkemidler.
- 5.2.3 Det kan anlegges bilparkeringsplasser for bevegelseshemmede.
- 5.2.4 Det kan anlegges kjøretilkomst til PA1.
- 5.2.5 Det kan plasseres inntil 2 nedgravde, bunntømte containere for avfall i V4 (se også 6.3.6).

5.3 Kjøreveg KV

- 5.3.1 Møllendalsveien KV skal utbedres som vist i reguleringsplanen.

5.4 Fortau FO

- 5.4.1 Fortau opparbeides som vist på plankartet og skal ha bredde på minimum 2,5 m. Ved Møllendalsveien nr. 20 kan fortau og sykkelveg gis redusert standard.
- 5.4.2 Eksisterende avkjørsler som krysser fortau FO og som ikke er markert med symbol for avkjørsel skal stenges. Dette gjelder ikke for eksisterende virksomheter i Park PA1 som kan opprettholde sine adkomster til planen gjennomføres for disse arealene eller virksomheten avvikles. Parkeringsplasser uten symbol for avkjørsel kan ikke ha adkomst over fortau FO.

5.5 Torg TO1-TO4

- 5.5.1 TO1 utgjør hovedadkomstområdet til Grønneviken. TO1 skal opparbeides som et fotgjengerprioritert byrom som også skal ivareta nødvendig biltrafikk, sykkeltrafikk og flomvei. Det skal opparbeides en kantsoner mot felt BB1, sonen skal bl.a. inneholde vegetasjon og være minimum 1 m bred.
- 5.5.2 For overganger mellom bygninger SF og torg TO - se bestemmelsesområder #1 og #2, jf. 9.1.
- 5.5.3 Deler av TO1 og TO2 skal også fungere som uteareal for barnehage - se bestemmelsesområde #3, jf. 9.2.

5.6 Gang-/sykkelveg GS

- 5.6.1 Ny bro GS2 skal ha underkant på minst kote +2 og skal konstrueres slik at den tåler oppstuing av flomvann. Broen kan justeres inntil 1 m sideveis ved prosjektering.

5.7 Sykkelanlegg SA

- 5.7.1 Sykkelanlegg opparbeides som vist på plankartet. Ved Møllendalsveien nr. 20 kan fortau og sykkelanlegg gis redusert standard.

- 5.7.2 Sykkelanlegg skal ha asfaltert bredde på minimum 3 m, og eventuelt breddeutviding i sving.
- 5.7.3 Kryssende trafikk må ha tilstrekkelige siktforhold til sykkelanlegg.

5.8 Parkering P

- 5.8.1 P1 er offentlig parkering for bildeleordning, taxi og bevegelseshemmede.
- 5.8.2 P2 og P3 er parkering for Bergen Kirkelige Fellesråd.

5.9 Avløpsnett AVN

- 5.9.1 AVN1 markerer portal til avløpstunnel og skal opprettholdes.
- 5.9.2 Adkomst til tunnelen er vist med hensynssone H410-1.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Blå/grønnstruktur BG

- 6.1.1 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg innenfor områdene.
- 6.1.2 Områdene kan gis parkmessig opparbeiding.

6.2 Naturområde N1-N2

- 6.2.1 Den stedegne vegetasjonen i landskapsrommet ved elvens utløp fra kulverten skal bevares, med spesiell vekt på store trær.
- 6.2.2 Det kan tilrettelegges for adkomst ned til elven.

6.3 Park PA1-PA2

- 6.3.1 Strandparken PA1 og elveparken PA2 skal opparbeides i samsvar med kvalitetskrav i byromskonseptet (200714713/203) eller etterfølgende forprosjekt/byggeplan. Avgrensning mot tilgrensende byrom kan justeres inntil 1 m ved prosjektering.
- 6.3.2 Strandpromenade, elvepromenade og øvrig tilrettelegging fastlegges i videre detaljering.
- 6.3.3 PA1 skal opparbeides for variert aktivitet for alle aldersgrupper, og detaljutforming bør baseres på en arkitektkonkurranse eller tilsvarende.
- 6.3.4 Teknisk infrastruktur kan legges under bakken (vertikalnivå under grunnen). Kvalitetskrav etter 6.3.1 skal opprettholdes.
- 6.3.5 Nødvendige tekniske installasjoner tilknyttet VA-ledningsnett kan etableres i PA2, og nødvendig kjøretilkomst skal ivaretas.
- 6.3.6 Nødvendige tekniske installasjoner etter pkt. 5.2.5 kan etableres i PA1, direkte grensende til V4. Driftstilkomst for bil skal ivaretas utenfor parkarealet.

7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Miljømål for Møllendalselven

- 7.1.1 Miljømål for Møllendalselven framgår av vannforvaltningsplan etter Forskrift om rammer for vannforvaltningen.
- 7.1.2 Inngrep i og langs elven som er nødvendig av hensyn til miljø og sikkerhet er tillatt, herunder masseutskifting og etablering av terskler, dypvannsrenner, elvekanter og lignende.
- 7.1.3 Snø fra snøbrøyting skal ikke dumpes i Møllendalselven.

7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSV1-FSV2)

- 7.2.1 Begrenset utfylling i sjø i FSV1 med formål å gi en mer hensiktsmessig utforming av landarealet er tillatt. Nødvendige avbøtende tiltak for å motvirke spredning av forurensning er en forutsetning for ny utfylling (jf. hensynssone H390-1).
- 7.2.2 Elvestrekningen langs park PA2 opp til Møllendalsveien tilrettelegges både for lek og opphold og som leveområde for bl.a. fisk.

7.3 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV1-NSV4)

- 7.3.1 Elvestrekningen ovenfor Møllendalsveien restaureres som naturområde, med gyte- og oppvekstområder for fisk som prioritert funksjon.

8. HENSYNSSONER

8.1 Sikrings-, støy- og faresoner

- 8.1.1 Annen sikringssone (H190_1 til 3) angir trase for tekniske anlegg under bakken (hovedledninger for avløp og fjernvarme). Graving og overbygging skal avklares med rette myndighet.
- 8.1.2 Støysone (H220_1 og 2) angir gul og rød støysone i henhold til nasjonale støyretningslinjer T-1442, uten avbøtende tiltak eller skjermingseffekt av bygninger. Utfyllende informasjon framgår av støyrapport dok. nr. 200714713/126. Tiltak mot trafikkstøy skal vurderes i samsvar med 1.3.1.
- 8.1.3 Flomfare (H320) angir følgende arealer, basert på situasjonen ved vedtak av planen:
- 8.1.3.a Areal som ligger under beregnet nivå for flom med 200 års gjentaksintervall
- 8.1.3.b Deler av areal for overvannshåndtering (flomveier)
- 8.1.3.c Areal under kote +2 langs sjøen.
Funksjon og tiltak framgår av 1.3.2.
- 8.1.4 Annen fare (H390_1 til 4) angir forurensset grunn. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan gi risiko for spredning av forurensning skal vurderes i forhold til Forskrift om begrensnig av forurensning (jf. 1.3.3).
- 8.1.5 Annen fare (H390_5) angir erosjonsfare i og langs Møllendalselven. Arealet skal sikres mot erosjon.

8.2 Infrastruktursone

- 8.2.1 Krav til infrastruktur (H410_1) angir nødvendig tilkomst for kjøretøy til avløpstunnel.

8.3 Sone med angitte særlige hensyn

- 8.3.1 Bevaring naturmiljø (H560_1) angir 2 store trær som skal bevares (jf. 4.2.2.c).
- 8.3.2 Bevaring kulturmiljø (H570_1, 2 og 3) angir bygninger med registrert verneverdi (jf. 1.8).

8.4 Gjennomføringssone

- 8.4.1 Krav om felles planlegging (H810_1) angir område underlagt krav om felles detaljregulering (felt SF2 og kombinert formål BAA).

9. BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Kantsoner innenfor offentlig byrom, #1 og #2

- 9.1.1 Innenfor bestemmelsesområder #1 og #2 tillates møblering og bruk av torgene til utadrettet virksomhet knyttet til tilgrensende bygninger jf. 4.3.6.

9.2 Barnehagens uteoppholdsareal, #3

- 9.2.1 Minimum 1920 m2 av arealet innenfor bestemmelsesområde #3 skal inngå som en del av barnehagens uteoppholdsareal. Arealet skal beholdes barnehagen i åpningstiden, og skal være allment tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstid*.
- 9.2.2 Arealet skal prosjekteres, opparbeides og avskjermes/inngjerdes på en slik måte at det får en naturlig sammenheng med park PA2 og tilgrensende byrom.
- 9.2.3 Møbleringen av arealet skal også hensynta allmenhetens bruk. Inngjerdingen skal utformes som et element i utearealet, f.eks. supplert med beplantning, kunst, sittemuligheter og sykkelparkering.
- 9.2.4 Fallunderlag skal bare benyttes der det er nødvendig av sikkerhetshensyn, og skal i hovedsak bestå av naturlig nedbrytbare materialer.

* Arealet er større enn bestemmelsens minstekrav for å gi rom for en viss fleksibilitet, og rekkevidden av 9.2.1 siste setning avgrenses til den delen av område #3 som fysisk knyttes til barnehagen ved prosjekteringen.

9.3 Parkeringskjeller vertikalnivå 1, #4

9.3.1 En eventuell underjordisk parkeringskjeller skal lokaliseres innenfor område #4.