

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for: Møllendal vest omformingsområde.

Jf. plan- og bygningsloven 2008 (pbl) kapittel 12, særlig §§ 12-2 (områderegulering), 12-5 (arealformål), 12-6 (hensynssoner) og 12-7 (bestemmelser).

Bydel: Bergenhus og Årstad
PlanID: 19530000
Saksnummer: 200714713
Datert: 19.03.2012
Sist revidert: 24.09.2012
Bystyrets vedtak: 19.09.2012

Forslag til reguleringsendring: 05.02.2020
Saksnummer: 201722768

- **Tekst i gjeldende plan som foreslås slettet vises slik:**
Slettet tekst
- **Tekst som er lagt til planforslag vises slik:**
Ny tekst

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**

PLANENS FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen 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

Reguleringsendringen omfatter området Grønnevikken, mellom Møllendalsvegen og Møllendalselven, som i morplanen samsvarer med byggeområde S1, samt tilgrensede byrom. Formålet med reguleringsendringen er å fastlegge bebyggelses- og byromstruktur, og gi rammer for utvikling av et byutviklingsprosjekt særlig tilpasset barnefamilier, med bærekraftige løsninger og fokus på delekultur.

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Definisjoner, måleregler, byggehøyde, byggegrenser, definisjoner

1. Med "Grønneviken" menes område S1 i morplanen, som vist på plankartet, utsnitt 3.
Med "byggeområde" menes hvert kvartal innenfor Grønneviken, dvs. hele S3, S4, osv.
Med "prosjekt" menes det byggeprosjektet det søkes om.
Med "byrom" menes en fellesbetegnelse for områder regulert til kjøreveg, fortau, torg, gatetun, gangveg, gang- og sykkelveg og park.
2. Grad av utnytting beregnes i samsvar med Byggteknisk forskrift TEK 10, men uten tillegg for tenkte plan.
3. Nødvendige tekniske takoppbygg over maksimal byggehøyde kan tillates med inntil 15 % av takflate og 3,5 m høyde.
4. Sikring og møblering av felles uteoppholdsareal på tak skal holdes innenfor maksimal byggehøyde. **Unntak: for felt Grønneviken er det gitt spesielle bestemmelser for byggehøyde (jf. § 4.3.4)**
5. Byggegrense ligger i formåls grensen, der annet ikke er vist på plankartet. Byggegrense for delfelt som skal detaljreguleres er ikke fastsatt. **For felt Grønneviken er det gitt spesielle bestemmelser for plassering av byggegrense og utforming av kantsoner (jf. § 4.3.6)**
6. Der planbestemmelsene henviser til annet gjeldende regelverk (kommuneplanbestemmelser, forskrifter, statlige retningslinjer) skal status på tidspunktet for endelig godkjenning av reguleringsplanen legges til grunn.

1.2 Kvalitet

1. Alle bygg og offentlige arealer skal ha høy kvalitet på arkitektur og materialbruk og god helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.
2. Terrenginngrep skal begrenses i omfang og skal skje mest mulig skånsomt.
3. Trær og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
4. Ubebygde områder skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.
5. Vassdrag skal holdes åpne og kantvegetasjon bevares.
6. Ved etappevis utbygging skal det sikres god avslutning av hvert enkelt byggetrinn.

1.3 Risiko og sårbarhet (ROS-rapport 200714713 doknr 92)

1.3.1 Støy

1. Grenseverdiene i retningslinje T-1442 om støy i arealplanlegging sammen med kommuneplanens bestemmelse om støy legges til grunn for omfanget av tiltak mot luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner.
2. Krav til oppføring av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i støysoner (jf. § 8.1.2)
 - a. Støy på fasade skal ikke overskride $L_{den} = 70$ dB.
 - b. Støyutsatte boliger skal være gjennomgående og ha en stille side.
 - c. Det skal utarbeides støyrapport med forslag til tiltak som sikrer tilstrekkelig kvalitet inne og på utendørs oppholdsareal. Støyrapport skal ligge til grunn for **illustrasjonsplan** og utomhusplan etter § 2.3. 2.2.
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 § 1.9.5.

1.3.2 Flom, erosjon og havnivåstigning

1. Byggverk i feltene S1 Grønneviken og BB1 plasseres i sikkerhetsklasse F2 i henhold til Byggteknisk forskrift TEK. ~~10 § 7-2.~~
2. Gulvnivå i første etasje i nye bygninger skal ikke ligge lavere enn kote +2,5.
3. 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.
4. Arealer markert med hensynssone flom (jf. § 8.1.3) skal oppfylle følgende krav:
 - a. Terrenget på sørsiden og nedstrøms broen i V1 skal ha fall fra sør mot Møllendalselven, og skal kunne drenere flomvann og overvann fra V1 til elven.
 - b. V1 og V2 skal ha kontinuerlig fall fram til et lavbrekk i V2. Fallet videreføres som flomvei fra V2 via S1 og Park2 til elven.
 - c. Lavtliggende deler av Park1 og S1 felt Grønneviken kan bli satt under vann ved høy flo, og Park 2 skal fungere som vannvei ved stor flom. Anleggene skal prosjekteres og bygges for å tåle dette.
5. Ved etablering av Park2 skal alt erosjonsutsatt areal (jf. § 8.1.5) sikres. ~~i samsvar med rapport "Møllendalselven forprosjekt" (Asplan Viak 2010-08-23).~~

~~6. Tiltak i og langs Møllendalselven skal utføres i samsvar med rapport "Møllendalselven forprosjekt" (Asplan Viak 2010-08-23). Eventuelle avvik fra rapporten, og tiltak som ikke er omhandlet i rapporten, skal forelegges NVE.~~

1.3.3 Grunnforurensning

1. Planområdet er belastet med forurenset grunn, og forurensete 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.
5. Vann og sedimenter i Møllendalselven skal ha god kjemisk status ~~for innflytting i tilgrensende boliger, alternativt må elven stenges av fysisk (jf. §§ 3.3.4 og 7.1).~~ **jf §7.1.**

1.3.4 Grunnstabilitet

Tiltak skal fundamenteres forsvarlig.

1.4 Energi

1. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.
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. Det skal tilrettelegges for bossug eller annet arealeffektivt og bygningsintegrert system for håndtering av avfall.
2. Uteoppholdsarealer i henhold til § 1.8 skal ikke benyttes til avfallshåndtering.
3. **For felt Grønnevik er det gitt spesielle bestemmelser for renovasjon (jf. § 4.3.14).**

1.6 Universell utforming

Gjeldende nasjonale regler ~~(TEK-10)~~ supplert med kommuneplanens bestemmelser skal legges til grunn for plangjennomføringen.

1.7 Parkering

Parkering for bil

- ~~1. Parkeringsdekning for felt som ikke skal detaljreguleres fastsettes i byggesaksbehandlingen basert på fordeling mellom arealbruksformål i utomhusplan.~~
1. **For felt Grønnevik er det gitt spesielle bestemmelser for parkering (jf. § 4.3.13).**
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. For øvrige formål benyttes sone P1 i forslag til Kommuneplan 2010. **Unntak:** Parkering for felt BB1 framgår av § 4.1. Det kreves ikke parkeringsdekning for Grav- og urnelund (utvidelsen) og Grønnstruktur. Felt T1 skal ikke ha egne parkeringsplasser.
3. Krav i § 1.7. nr 2 skal oppfylles også ved tiltak på eksisterende eiendom (for eksempel bruksendring, påbygg, tilbygg), og parkeringsdekning skal beregnes i forhold til ny situasjon.
4. Parkeringsdekning for bolig kan reduseres dersom det reserveres parkeringsplasser for bildeordning.
5. All parkering som ikke er vist med eget formål i reguleringsplanen skal legges innendørs, og skal gis god kvalitet på eventuelle fasader mot offentlig areal/uterom. **For områder utenfor felt Grønnevik** kan parkering reservert for bildeordning og korttidsparkering for bevegelsehemmede legges utendørs.

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 innendørs parkering av sykkeltilhengere.
4. Arbeidsplasser med mer enn 10 ansatte skal ha garderobetilbud.

1.8 Uteoppholdsareal for bolig

1. Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.

2. I felt BB1 skal det være minst 5 m² felles uteoppholdsareal pr hybelenhet.
3. 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.
4. 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.
5. For felt Grønnevikken er det gitt spesielle bestemmelser for uteoppholdsareal (jf. § 4.3.9)

1.9 Kulturminner

1. Bygninger markert med eget linjesymbol og hensynssone H570 er registrert med verneverdi (jf. kulturminnegrnlag dok. nr. 200102477/82 og byantikvarens nettsider).
2. Det er ikke tillatt å endre slike bygningers eksteriør uten tillatelse fra kommunens fagetat for kulturminner.
3. Planen hjemler inngrep i Møllendalsveien nr 20. Kommunens fagetat for kulturminner avgjør om bygget skal flyttes eller om deler av bygget skal rives.
4. Det skal vises generell aktsomhet ved arbeid i grunnen. Ved funn av automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses og rette kulturminnemyndighet varsles.
5. Tiltak for skjerming av Møllendal Kirkegård mot trafikkstøy fra Møllendalsveien skal underordnes antikvariske hensyn og godkjennes av rette kulturminnemyndighet.

1.10 Offentlig formål og fellesareal

Planen tar ikke stilling til eierforhold for arealer som ikke nevnes her.

1. Følgende arealer skal være offentlige:
 - Park1, øg Park2 og Park 3
 - Alle samferdselsanlegg i henhold til § 5 unntatt V3 og P2.
 - Gater og byrom innenfor felt S1 Grønnevikken
2. Følgende arealer er fellesareal:
 - Felles utendørs oppholdsareal i henhold til § 1.8.

1.11 Utbyggingsavtale

Reguleringsplanen legger til rette for bruk av utbyggingsavtale for finansiering av tiltak i henhold til § 3 om rekkefølgebestemmelser.

Utbyggingsavtale kan benyttes for å innfri rekkefølgekrav som gjelder tiltak om gjennomføring av teknisk og blågrønn infrastruktur i henhold til § 3

§ 2 UTFYLLENDE PLANER OG DOKUMENTASJON

2.1 Detaljregulering

1. Det kreves felles detaljregulering (jf. § 8.4) og illustrasjonsplan for felt S2 og kombinert formål. Unntak: Etablering av en midlertidig barnehage basert på eksisterende situasjon i felt S2, og små tiltak på eksisterende bygninger, utløser ikke krav om detaljregulering.
- ~~2. Ved betydelige avvik fra områdereguleringsplan og underliggende planer etter §§ 2.2 og 2.3 utløses også krav om detaljregulering for felt S1.~~

2.2 Illustrasjonsplan og utomhusplan for hvert byggeområde

1. For felt S1 Grønnevikken skal det utarbeides en samlet illustrasjonsplan for hele feltet hvert byggeområde basert på innholdet i §4.2 §4.3 i målestokk 1:500 1:200. Planen skal legges til grunn for etterfølgende utomhusplan og søknad om tiltak.
2. Planen Det skal gis en skriftlig redegjørelse for måloppnåelse i forhold til relevante punkter i § 1 og § 4.3, og det skal blant annet vises tomtedeling, plassering av bygg, kantsoner mot tilgrensende offentlige byrom, offentlige uterom, innvendige fellesarealer, interne vegger, evt. avkjørslers, stigningsforhold, parkering for bil og sykkel, strømforsyning/nettstasjon, anlegg i grunnen, lekeplasser, uteoppholdsareal, og evt.

varelevering. Planen skal beskrive system, areal og tiltak for støyskjerming, ~~avfallshåndtering~~, energibruk, universell utforming, overvannshåndtering og fordeling mellom arealbruksformål.

3. Kommunen kan kreve snitt, synlighetsanalyse og illustrasjon av fjernvirkning.

2.3 Teknisk plan

1. Teknisk plan for **alle offentlige byrom innenfor feltet Grønnevik**, ~~veger, gater, sykkelveger, gangveger og fortau~~, skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av ~~vegholder~~ **kommunens myndigheter med ansvar for byrom og samferdsel**. Det samme gjelder for avkjørsel fra offentlig veg i utomhusplan.
2. Teknisk plan skal fastsette rekkefølge for bygging av byromsnettet og vise både midlertidig og endelig opparbeidelse av byrommene, skiltplan, samt løsning for kjøring, stans, renovasjon og varelevering.
3. Før arbeidet med teknisk plan skal det foreligge et kvalitetsprogram/forprosjekt, med nødvendig detaljering av utforming, innhold og materialbruk i byrommene.

2.4 VA-rammeplan

1. VA-rammeplan skal legges til grunn for etterfølgende planlegging og byggesaksbehandling (dok.nr 109, jf. 200913557/2, med eventuelle etterfølgende endringer godkjent av VA-etaten).
2. For overvann: se også § 1.3.3 nr 4.

2.5 Samlet illustrasjonsplan for feltet Grønnevik

1. Illustrasjonsplan datert 31.5.2019 er retningsgivende for disponering av planområdet.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Forutsetninger og definisjoner

- ~~1. Rekkefølgekrav der tiltak alternativt kan være sikret gjennomført anses som oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom utbygger/grunneier har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune om gjennomføring av tiltaket.~~
 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.
2. § 3.2.2 gjelder for alle tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a) og d) med unntak av barnehage innenfor følgende delfelter: Blokkbebyggelse BB1, Sentrumsformål S1 og S2, **felt Grønnevik** og Kombinert formål.

3.2 Krav til 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
2. Støytiltak for boliger langs Møllendalsveien og Møllendalsbakken.

Tiltak innenfor planområdet

3. Utbedring av Møllendalsveien V1 med tilstøtende samferdselsanlegg og sanering av avkjørsler.
4. Ny gangbro **SGS2** over Møllendalselven ved Elvepark Park2.
5. Strandpark Park1 inkludert strandpromenade.
6. Elvepark Park2 inkludert elvepromenade og tiltak mot flom og erosjon.
7. Bro F ved P2 skal fjernes, eller elvens tverrsnitt under broen skal utvides til minimum 19 m2. Dette skal utføres senest samtidig med ferdigstilling av Elveparken Park2.
8. Fysiske tiltak for oppnåelse av miljømål for Møllendalselven (§ 7.1).
9. P1.
10. ~~P3~~**SPP1**.

~~11. V2~~

11. Felles renovasjonsløsning.

3.3 Krav til ferdigattest

Følgende tiltak skal være gjennomført før det gis ferdigattest:

- ~~1. Et tjenelig gangareal mellom Møllendalsveien 8 og 31 skal reserveres fysisk for fotgjengere, enten som en integrert del av § 3.2.2 pkt 3 eller som et midlertidig tiltak i påvente av dette.~~
1. Nødvendige funksjoner til hvert enkelt byggetiltak, herunder egne fellesarealer, avfallsøsning/miljøstasjon, støytiltak, tiltak for universell utforming, vegtilkomst, parkering for bil og sykkel, vann- og avløpsnett.
- ~~2. For alle boliger unntatt BB1: Barnehage i S1 før ferdigattest for nye boliger i S1, og barnehage i S2 før nye boliger i S2.~~
2. For feltene S1 **Grønnevik** og BB1: Det kan ikke gis ferdigattest til boliger uten at:
 - Planens kjemiske miljømål for Møllendalselven er oppfylt **Det dokumenteres at vann og sedimenter i Møllendalselven ikke utgjør helserisiko** (jf. § 7.1, pkt. 1), eller
 - Elven er fysisk avstengt med gjerde eller lignende i påvente av oppfylte miljømål. (jf. § 7.1, pkt. 1)
3. For feltet **Grønnevik**:
 - **Felleshus før ferdigattest for nye boliger.**
 - **Veg V2, med tilgrensende parkerings- og vareleveringsfelt skal ferdigstilles senest samtidig som ny bebyggelse i S3 og barnehage gis ferdigattest.**
 - **S3a, inkludert parkeringsareal under bakken, før ferdigattest for bebyggelse i S6, S7 eller S8.**
 - **Barnehage innenfor bestemmelsesområde #3 før ferdigattest for nye boliger i S6, S7 eller S8. Behov for barnehage utgår dersom områdets behov blir løst i område S2.**
4. For felt S2:
 - Barnehage i S2 før nye boliger i S2

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BB1

1. Felt BB1 skal benyttes til studentboliger med tilhørende funksjoner i regi av Studentsamskipnaden i Bergen, og bygges ut i samsvar med utgått reguleringsplan planID 60930000.
2. Maksimal arealutnyttelse: BRA = 20.750 m².
3. Maksimal byggehøyde: kote +26,5.
4. BB1 skal ha maksimalt 16 parkeringsplasser for bil og minimum 0,5 pr. hybelenhet HE for sykkel. Parkeringsplasser for bil kan legges til indre gårdsrom i kvartal B med adkomst fra P1.
5. Boenheter som tas i bruk til andre boligformål enn studentboliger eid av SIB skal oppfylle kommuneplanens krav til minstestørrelse og parkering.

~~4.2 Sentrumsformål~~

~~4.2.1 S1~~

- ~~1. Feltet kan benyttes til følgende formål: bolig, barnehage, forretning, tjenesteyting, kontor, kulturbasert næring, overnatting og bevertning.~~
- ~~2. Følgende forutsetninger skal ligge til grunn for utomhusplan etter § 2.3:~~
 - ~~a. Utnyttelsesgrad skal være minimum 140% BRA og maksimum 210% BRA.~~
 - ~~b. Maksimal byggehøyde er kote +22 (tilsvarende 6 etasjer). Byggehøydene skal varieres, og maksimalt 30 % av samlet takflate kan overstige kote +16 (tilsvarende 4 etasjer). Volumfordeling skal ta hensyn til solforhold for parker, byrom, barnehage (pkt. n) og til viktige siktlinjer fra kirkegården i henhold til byromskonseptet (doknr 200710908/62).~~
 - ~~c. Området kan ha inntil 2 avkjørsler, herunder 1 fra Møllendalsveien. Plassering kan justeres i forhold til plankartet.~~
 - ~~d. Parkering skal samles i et eller to felles anlegg nær avkjørselspunktene. Deler av parkeringen kan legges til felt S2 (jf. § 4.2.2 nr 2b).~~
 - ~~e. Området bør ha et sentralt gateløp og en kvartalsstruktur tilpasset BB1 og Møllendal øst. Det bør også etableres en ytterligere finmasket byromsstruktur som ivaretar god visuell og fysisk kontakt mellom Park1, Park2 og Møllendal kirkegård. Formålsgrænse mellom bebyggelse og grønnstruktur kan punktvis justeres for å oppnå dette.~~

- f. I tilknytning til den sentrale gaten skal det etableres et utendørs fellesareal i henhold til § 1.8 og et offentlig sentrumpunkt/torg/sosialt møtested, begge med høy standard og et variert innhold. Attraktivitet for barn skal gis prioritet. Funksjonene kan kombineres delvis.
- g. Alle gateløp skal ha gode kvaliteter med åpne og varierte fasader. Kriminalitetsforebyggende tiltak og trygghet over døgnet skal vektlegges.
- h. Romhøyde skal være minimum 4 m i første etasje. Publikumsrettede tilbud skal ha prioritet på gateplan, særlig i kryssområder.
- i. Langs V1 skal det etableres en trerekke.
- j. Boliger og fellesarealer skal skjermes mot trafikkstøy, i størst mulig grad ved bruk av bygningsmasse som skjerm. Frittstående støyskjermer bør unngås.
- k. Mellom 50 % og 75 % av BRA (med fratrekke for areal under terreng og parkeringsareal) skal være boligformål.
- l. Boenhetene skal ha god størrelsesfordeling. Maksimalt 10 % av boenhetene kan være mindre enn 50 m² BRA. Boliger skal ha egen, attraktiv adkomst fra bakkeplan.
- m. Forretninger kan enkeltvis ha bruksareal inntil 1500 m² BRA for dagligvare eller 500 m² BRA for andre typer forretning.
- n. Barnehage for minimum 42 barn skal innpasses med tilstrekkelig og egnet adkomst, innendørs og utendørsareal.
- o. Kjørbar adkomst til avløpsanlegg AA1 skal opprettholdes.

4.2.2 4.2 Sentrumsformål, S2

1. Feltet kan benyttes til følgende formål: bolig, barnehage, forretning, tjenesteyting, kontor, næring, overnatting, bevertning og parkeringsanlegg.
2. Følgende forutsetninger skal ligge til grunn for detaljregulering etter § 2.1.
 - a. Utnyttelsesgrad skal være maksimum 250%-BRA inkludert parkering.
 - 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.
 - c. Feltet skal inneholde barnehage for minimum 63 barn (90 enheter). Barnehagens uteareal bør legges høyt i området. Hensynssone H560-1 (bevaringsverdige trær) skal inngå i barnehagens uteareal.
 - d. Areal til forretninger skal ikke overstige 3000 m² BRA.
 - e. All adkomst for bil skal skje fra Møllendalsveien. Plassering av avkjørsel kan endres.
 - 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.
 - 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.
 - h. Kjørbar adkomst til VA-tunnel skal opprettholdes.
 - i. Det skal utarbeides egen VA-rammeplan for området.

4.3 Fellesbestemmelser for felt Grønnevik (S3-S8)

1. Overordnede målsettinger for området utvikling:

I gjennomføringen av planen skal prosjektene vektlegge deling av funksjoner, bymessige familieboliger, variert arkitektur og beboersammensetning, medvirkning og bærekraftig boligbygging. Særlige ambisjoner innenfor disse feltene vil vektlegges ved evt. søknad om dispensasjon fra bestemmelsene.
2. Grønnevik skal i hovedsak benyttes til boligformål. Innendørs og utendørs fellesarealer for boligene inngår i boligformålet. Det tillates også forretning, tjenesteyting, kontor, overnatting og bevertning i første etasje, innenfor rammer angitt i bestemmelser for hvert byggeområde nedenfor, samt rammer for renovasjonsløsningen jf. § 4.3.14.
3. Innendørs fellesareal:
 - a. Det skal etableres et felleshus med felles kjøkken og oppholdsarealer for alle boenheter i Grønnevik. Felleshuset skal plasseres i S4 eller i første etasje i S5c.

- b. Det skal avsettes min. 8 m² pr. boenhet til innendørs fellesareal. Parkeringsanlegg og felleshus regnes ikke i dette arealet.
 - c. Minimum 30% av fellesarealet skal ligge innenfor eget prosjekt. Resten av fellesarealet kan plasseres innenfor byggeområde der prosjektet ligger og være felles for alle boenheter i byggeområdet. Eventuelle privatrettslige avtaler om rett til bruk av fellesareal mellom prosjekt i ulike byggeområder vil ikke være i strid med kravene til fellesareal.
 - d. For hvert byggeområde skal fellesareal inneholde en gjesteleilighet og et fellesrom eller møtested for alle boenheter. Utover dette fastsettes bruken av fellesarealene av eierne og brukerne.
 - e. For S3a, S6 og S7a skal 30% av bygningens første etasje som vender mot ST1, SGT1, ST2, ST3 og SGT4 romme fellesarealer og ha åpne fasader mot byrommet.
 - f. Fellesarealet skal ferdigstilles samtidig med boligene.
4. Utnyttelse og byggehøyde:
- a. Samlet maksimalt utnyttingsgrad per byggeområde er:
 - Felt S3 - % BRA = 270%
 - Felt S4 - % BRA = 80%
 - Felt S5 - % BRA = 300%
 - Felt S6 - % BRA = 230%
 - Felt S7 - % BRA = 240%
 - Felt S8 - % BRA = 290%
 - 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.
 - c. Krav til byggehøyde er angitt med kotetall på plankartet, og ulike soner for byggehøyde er adskilt med høydelinje. Høydelinjene kan justeres sideveis med inntil 2m. Tekniske installasjoner, nødvendige sikringer og takoppbygg skal utformes som en integrert del av bygningenes arkitektur. Nødvendige sikkerhetsgjerdene på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke til gesimshøyden, men disse skal ha en transparent utforming. Takoppbygg over maksimal byggehøyde kan tillates for heissjakter og trappehus, nødvendige tekniske installasjoner, samt for veksthus og rom for værbeskyttelse naturlig tilhørende takterrasser. Takoppbygg skal ha en tilbaketrukket plassering, og begrenses til 15% av takflate for hvert bygg, og 3,5 m over regulert byggehøyde.
5. Utforming av bebyggelsen:
- a. Bebyggelsen skal gis en bymessig utforming. Fasade mot byrom skal hovedsakelig ha åpen karakter i 1. etasje, med flere vinduer og inngangsdører.
 - b. Hvert byggeområde skal fremstå som en samling av flere ulike bygninger, med oppdelte fasader og variert arkitektonisk uttrykk, herunder takformer, takvinkel, vinduer, material- og fargebruk.
 - c. For områdene S3, S6 og S7 skal det være åpninger i bebyggelsen fra byrom uten overbygging. Åpningene skal sikre oppdeling av bebyggelsen og gangadkomst til indre gård, og skal være min. 3 m brede. Åpningene skal framgå av felles illustrasjonsplan for byggeområdene. Byggelinje mot indre gårdsrom kan justeres inntil 2m. Kvalitet på uteareal skal ivaretas.
 - d. Balkonger skal primært integreres i fasaden. Det tillates utkraging av balkonger på inntil 2,5 m mot Park_1 og Park_2 og inntil 1m mot øvrige byrom, forutsatt fri høyde på min. 5 m over fortau. Utkraging skal ikke være til sjenanse eller ødeleggende for kvaliteten på uteområdene. Unntak: For bebyggelse mot SGT1, SGT2, SGT3 og SGT4 tillates ikke utkraging av bygning eller balkonger utenfor byggegrensen.
6. Kantsoner og plassering av bebyggelsen:
- a. For byggeområdene S3, S5-S8 skal det avsettes kantsoner mellom bebyggelsen og offentlig byrom. Kantsoner skal gi en overgang mellom offentlig og privat område, og ha en utforming som skaper variasjon i opplevelsen av byrommene og i bruken av utearealet i tilknytning til fasaden. Der byggegrense ikke er vist skal kantsonens bredde være som angitt nedenfor.
 - b. For følgende byggeområder skal kantsonen ligge innenfor regulert byggeområde:
 - Mot Møllendalsvegen og V2; min. 1 m bredde
 - Mot Park 1 og Park 2; min. 2 m bredde.
 - For øvrige byrom; 1,0 - 1,5 m bredde

- c. For følgende byggeområder kan kantsonen ligge innenfor offentlig byrom:
 - For arealer som vender mot ST2 og ST3, der det i plankartet er vist bestemmelsesområde for bruk av offentlig byrom, jf. § 9.1.
 - d. For boliger mot Møllendalsvegen, Park1 og Park2 kan kantsonen avgrenses med gjerde eller vegetasjon med høyde på inntil 1 m. For boliger mot øvrige byrom kan kantsonen avgrenses med vegetasjon, men tillates ikke avgrenset med gjerde eller annen konstruksjon.
 - e. For publikumsrettede aktiviteter skal kantsonen være åpen og tilgjengelig.
7. Første etasje i all bebyggelse skal som hovedregel ha minimum 4 m fri høyde innvendig, for å gi fleksibilitet for ulike bruk. Mot Møllendalsvegen, SGT2, SGT3, Park1 og Park2 tillates boliger med gulvnivå hevet inntil 1 m over bakkenivå, og innvendig høyde kan da reduseres til 3m. Mot øvrige gater skal inngangsparti ligge på gateplan.
8. Boliger og uteoppholdsarealer skal skjermes mot trafikkstøy, ved bruk av bygningsmasse og i samsvar med pkt. 1.3.1. Mot Møllendalsvegen tillates innglassede balkonger dersom det er nødvendig for gode støyforhold. Støyskjermer tillates kun som midlertidige tiltak, dersom utbyggingsrekkefølger ikke ivaretar bakenforliggende byggeområder.
9. Uteoppholdsarealer:
- a. Uteoppholdsarealer skal utformes med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper.
 - b. Krav til privat areal kan erstattes med felles uteoppholdsarealer for byggeområde.
 - c. S5 og S8 er fritatt fra krav til felles uteoppholdsareal på bakkeplan lokalisert innenfor eget felt.
 - d. Dersom en andel av uteoppholdsareal legges til offentlig park (jf § 1.8.3) kan dette opparbeides på et senere tidspunkt, under forutsetning av at tilstrekkelige midlertidige tilbud etableres.
 - e. Takterrasse skal ha et grønt preg og utformes slik at deler av arealet kan beplantes og tilrettelegges for tilstrekkelig vegetasjonsdekke, for robust vegetasjon i ulike høyder.
 - f. Der fellesarealene grenser til privat uteoppholdsareal eller boligvindu skal det etableres en buffersone mellom felles og privat areal. Der uteoppholdsarealene legges til tilstøtende gatetun, torg eller park skal det sikres godt samspill med øvrige funksjoner i byrommene.
10. Boligstørrelse og -kvalitet:
- a. Boenhetene skal ha varierte størrelser, for å tilrettelegge for større mangfold i beboersammensetning, med et spesielt fokus på barnefamilier.
 - b. Innendørs fellesareal (jf § 4.3.3) kommer i tillegg til BRA angitt nedenfor.
 - c. Maksimalt 10 % av boenhetene i hvert prosjekt kan være mindre enn 50 m² BRA.
 - d. For prosjekter med 15 boenheter eller mer, skal minimum 40% av boenhetene ha BRA over 80 m² og minst 3 soverom. For prosjekter med mindre enn 15 boenheter skal minimum 20 % av boenhetene ha BRA over 70m². For prosjekter med mindre enn 6 boenheter kan avvik fra dette aksepteres.
 - e. For S3, S6 og S7 skal minimum 10 % av boenhetene i hvert byggeområde ha direkte tilgang til uteareal på bakken, og disse skal ha bruksareal på minimum 70 m² for å tilrettelegge for barnefamilier. Bruksarealet for disse boenhetene kan fordeles på flere etasjer. Boliger til særlige formål, som bofellesskap, eldreboliger e.l., kan unntas fra reglene i dette punktet.
 - f. Inngang til boligene skal som hovedregel være fra tilgrensende byrom. Unntak kan gjøres for boliger som vender mot Park1. Boliger som har fasade på bakkeplan mot indre gårder kan ha supplerende boliginnang fra gården.
 - g. Alle boenheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal være gjennomgående med lysinnfall fra to sider.
11. Forretninger kan enkeltvis ha bruksareal inntil 1500 m² BRA for dagligvare eller 400 m² BRA for andre typer forretning. Forretninger skal ha inngang fra offentlig byrom.
12. Varelevering i områder som ikke grenser inntil V2 kan kun skje via parkeringsanlegg under bakken, eller ved envegskjøring nordover i ST1, SGT1, ST2, ST3 og SGT4, og videre på SGT5 mot vest. Varelevering, inkludert eventuelle midlertidige løsninger før byromsnett er etablert, skal skje i samsvar med teknisk plan og innenfor tidsrom fastsatt i skiltplan, jf. § 2.3.

13. Parkering:

- a. Parkering skal være felles for hele feltet. Det skal totalt etableres minimum 50 og maksimum 70 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg under S3a.
- b. Anlegget skal ha tilstrekkelig fri høyde for å betjene handikapkjøretøy. For håndtering av forurensede masser, se § 1.3.3.
- c. Minimum 13 plasser skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Det kan også etableres en plass for bevegelseshemmede i SPP1, jf. § 5.9.
- d. Alle plasser unntatt for plasser for bevegelseshemmede og gjesteplasser skal reserveres for bildeleordning.
- e. Arealer på bakken tillates brukt midlertidig til parkering før parkeringsanlegg i S3a er etablert.

14. Renovasjonsløsning:

- a. Renovasjonsløsningen skal være rørbasert og dimensjonert for alle avfallsfraksjoner unntatt glass- og metallemballasje, men inkludert restavfall, papp, papir og plastemballasje. Løsningen skal kunne håndtere husholdning- og næringsavfall.
- b. Renovasjonsløsningen skal sees i sammenheng med felt S2 i planområdet. Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan, som skal være forelagt BIR for uttalelse.
- c. Det kan tillates bossterminal i tilknytning til 1) v2, på/under S3a eller S4; 2) i tilknytning til SGT5, på/under S7; eller 3) i tilknytning til Møllendalsveien, på/under SAA/park 1. Redegjørelse for avgrensning av evt. terminal skal av hensyn til boligbebyggelsen inngå i søknad om rammetillatelse.
- d. Virksomheter som ikke knyttes til dette renovasjonssystemet, og virksomheter som ved normal drift er avhengig av bilbasert henting av avfall via området interne gater og byrom, er ikke tillatt.

4.4 Sentrumsformål S3

1. Bebyggelsen skal etableres som kvartal med felles gårdsrom i midten. Det skal være min. tre åpninger på bakkeplan fra omkringliggende byrom til felles gårdsrom.
2. Adkomst til fellesparkeringsanlegg under S3a skal skje fra V2.
3. For parkeringsanlegg under indre gårdsrom og under bebyggelse som vender mot Møllendalsvegen tillates at taket på anlegget får ytre høyde på inntil kote +3,5.
4. Hele eller deler av første etasje i S3b skal benyttes til forretning, tjenesteyting, servering, eller andre publikumsrettede funksjoner.

4.5 Sentrumsformål S4

1. Området skal benyttes til tjenesteyting, servering, forretning, innvendige fellesareal, overdekket halv-klimatisert uteareal eller andre publikumsrettede funksjoner.
2. Deler av eksisterende bygning skal bevares og utvikles som krigsminnesmerke. (Felt S4 inneholder et verneverdig bygg som er listeført som krigsminne jf. Kulturminnesøks nettsider).
3. Eventuelle nye bygg eller aktiviteter skal i størst mulig grad gjenspeile historie og kulturell verdi som knytter seg til tomten.
4. Ved utvikling av S4 skal kommunens fagetat for kulturminner involveres.

4.6 Sentrumsformål S5

1. Hele eller deler av første etasje i S5b skal benyttes til forretning, tjenesteyting, servering, eller andre publikumsrettede funksjoner. Dersom behov for publikumsrettede funksjoner blir løst i S4 skal deler av første etasje i S5b romme fellesareal for boenheter i byggeområde og ha inngangsparti mot byrom.
2. S5c kan i første etasje benyttes som felleshus for alle boenheter.

4.7 Sentrumsformål S6

1. Bebyggelsen skal etableres som kvartal med felles gårdsrom i midten. Det skal være min. to åpninger på bakkeplan fra omkringliggende byrom til felles gårdsrom.

4.8 Sentrumsformål S7

1. Bebyggelsen skal etableres som kvartal med felles gårdsrom i midten. Det skal være min. to åpninger på bakkeplan fra omkringliggende byrom til felles gårdsrom.

2. For S7b, og dersom eksisterende avløpsanlegg opprettholdes, skal det på best mulig måte integreres i bebyggelsen. Det tillates bebyggelse over og inntil eksisterende pumpestasjon, men ny bebyggelse skal være frittstående, for å hindre vibrasjoner fra tekniske anlegg i pumpestasjonen. På bakkeplan skal det være manøvreringsareal for drifting av avløpsanlegg. Fri høyde på bakkeplan skal være minimum 5 m.
3. Nødvendig drift av pumpestasjon i S7b skal skje via SGT5.
4. Ved søknad om utbygging skal det for S7b foreligge alternativsvurdering for utforming av bygningens fasade mot Møllendalsvegen og Park 1, med illustrasjoner som begrunner utredede og valgte løsninger. Det samme gjelder for utforming og bruk av arealer under bygningen, rundt pumpestasjonen.
5. Området mellom byggegrensen og SGT5 skal benyttes som kantsone (jf. § 4.3.6). Grensen mellom gangveg og byggeområde kan justeres ved detaljplanlegging, men ikke mer enn at overgangssonen beholder en bredde på min. 2 m.

4.9 Sentrumsformål S8

1. Hele eller deler av første etasje i S8a skal benyttes til forretning, tjenesteyting, servering, eller andre publikumsrettede funksjoner.
2. Området mellom byggegrensen og SGS1 skal benyttes som kantsone (jf. § 4.3.6). Grensen mellom gangveg og byggeområde kan justeres ved detaljplanlegging, men ikke mer enn at overgangssonen beholder en bredde på min. 2 m.

4.10 Tjenesteyting T1

1. T1 skal benyttes til velferdsbygg for felt BB1, kulturformål, klubblokale for organisasjoner og/eller lokalt forsamlingslokale.
2. Bygningen er verneverdig og skal forvaltes i henhold til § 1.9.
3. Maksimal arealutnyttelse. BYA = 435 m².
4. Maksimal byggehøyde: kote +11.
5. T1 har ikke egne parkeringsplasser. Nødvendig adkomst for varelevering skjer via V2 og Park1.

4.4 Andre typer bebyggelse og anlegg

~~AA1 – Avløpsanlegg skal opprettholdes og på best mulig måte integreres visuelt i Park1 og S1.~~

4.11 Grav- og urnelund

Arealet skal benyttes til utvidelse av Møllendal kirkegård og skal sikre god kontakt mellom kirkegården og Strandparken Park1.

4.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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 felt Grønnevik (V2, ST1 - ST3, SGT1 – SGT5, SGS1)

1. Alle byrom skal utformes med en bymessig karakter, høy kvalitet i materialbruk og variert innhold. Byrom og veger skal i størst mulig grad framstå som et samlet opparbeidet byrom. Kjøring skal skje på de myke trafikantenes premisser.
2. Gatetun og torg skal utformes for blandet trafikk og tilrettelegges for allsidig aktivitet som lokale møtesteder. Attraktivitet for barn skal gis prioritet.
3. Innenfor feltet tillates kun nødvendig kjøring, varelevering, flyttebiler, utrykningskjøretøy o.l. Kjøring skal skje via V2, ST1, SGT1, ST2, ST3, SGT4, og videre på SGT5 mot vest.
4. Det tillates ikke lagring i offentlige byrom. Uteservering skal primært etableres innenfor kantsonen. Skilt, benker og annen møblering skal tillates der alle andre krav til gang fremkommelighet er godt ivaretatt.

5.2 Kjøreveg

1. Møllendalsveien V1 skal utbedres som vist i reguleringsplanen.
2. Utforming av veg V2 skal fastsettes i sammenheng med helhetlig plan for torg ST1 jf. § 5.4.2. Grenser mellom formålene kan justeres ved detaljplanlegging.

5.3 Gatetun, SGT1-5

1. Plassering og utforming av SGT5 skal fastsettes i sammenheng med helhetlig plan for Park 1. Grensen mot bebyggelsen kan justeres, men det skal opprettholdes en overgangssone på min. 2 m inn til byggegrensen i tilgrensende byggeområde, jfr. bestemmelser for S7 (jf. § 4.8). God gangforbindelse mellom Grønneviken og Møllendal kirkegård skal ivaretas.

5.4 Torg, ST1-3

1. For overgang mellom bygg og torg i ST2 og ST3 vises til bestemmelsesområder #1 og #2 jf. 9.1.
2. For ST1 skal hele byrom (ST1, V2 og SPP1-2) framstå samlet, selv om overflater skal tydeliggjøre grenser for kjørearealene.

5.2 5.5 Fortau F

1. Fortau opparbeides som vist på plankartet og skal ha asfaltert bredde på minimum 2,5 m. Ved Møllendalsveien nr 20 kan fortau og sykkelveg gis redusert standard.
2. Eksisterende avkjørslar som krysser fortau F og som ikke er markert med symbol for avkjørsel skal stenges. Dette gjelder ikke for eksisterende virksomheter i Park1 som kan opprettholde sine adkomster til planen gjennomføres for disse arealene eller virksomheten avvikes. Parkeringsplasser uten symbol for avkjørsel kan ikke ha adkomst over fortau F.

5.3 5.6 Gang-/sykkelveg GS

1. Gang-/sykkelvegen GS1 skal benyttes som gangåre langs Park 1. Plassering og utforming skal fastsettes i sammenheng med helhetlig plan for Park 1. Grensen mot bebyggelsen kan justeres, men det skal opprettholdes en overgangssone på min. 2 m inn til byggegrensen i tilgrensende byggeområde, jfr. bestemmelser for S8 (jf. § 4.9)
2. Ny bro og gang-/sykkelveg GS2 ved Elveparken, Park2, skal ha underkant på minst kote +2 og skal konstrueres slik at den tåler oppstuving av flomvann.

5.4 5.7 Sykkelveg S

1. Sykkelveg opparbeides som vist på plankartet og skal betjene sykkeltrafikk i begge retninger. Ved Møllendalsveien nr 20 kan fortau og sykkelveg gis redusert standard.
2. Sykkelveg skal ha asfaltert bredde på minimum 3 m, og eventuelt breddeutviding i sving.
3. Kryssende trafikk må ha tilstrekkelige siktforhold til sykkelveg.

5.5 5.8 Annen veggrunn - teknisk anlegg

Eksisterende avkjørslar over Annen veggrunn - teknisk anlegg kan opprettholdes som i dag.

5.6 5.9 Parkering P

1. P1 er offentlig parkering for bildeordning, taxi og bevegelsehemmede.
2. P2 er parkering for Bergen Kirkelige Fellesråd.
- ~~3. P3 er offentlig parkering for bevegelsehemmede.~~
3. SPP1 er parkering for bevegelsehemmede og for varelevering til BB1.
4. SPP2 er parkering for varelevering til S3b og for korttidsparkering for levering til barnehage.

5.7 5.10 Avløpsnett

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

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur G1 - G2

1. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg innenfor områdene.
2. Områdene kan gis parkmessig opparbeiding.

6.2 Naturområde N1 - N2

1. Den stedege vegetasjonen i landskapsrommet ved elvens utløp fra kulverten skal bevares, med spesiell vekt på store trær.
2. Det kan tilrettelegges for adkomst ned til elven.

6.3 Park1 - Park2

1. Strandparken Park1 og Elveparken Park2 skal opparbeides i samsvar med kvalitetskrav i byromskonseptet (200710906/62 200714713/203) eller etterfølgende forprosjekt/byggeplan.
2. Strandpromenade, elvepromenade og øvrig tilrettelegging fastlegges i videre detaljering.
3. Park1 skal opparbeides for variert aktivitet for alle aldersgrupper, og detaljutforming bør baseres på en arkitektkonkurranse eller tilsvarende. Lengst vest i Park1 kan følgende tiltak tillates:
 - a. Gjestehavn med tilhørende landbaserte funksjoner.
 - b. Pumpestasjon med tilhørende anlegg (bl.a. adkomst for drift, toalett).
4. Gasnor har en tidsavgrenset tillatelse til å drive et tankanlegg for LNG lokalisert vest i Park1. I denne perioden kan arealet mellom Gasnor og Møllendalsveien nr 20 beholde en midlertidig avkjørsel og funksjon som parkeringsplass.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Miljøsmål for Møllendalselven

1. Planen definerer følgende miljøsmål for restaurering av Møllendalselven:
 - a. Minst god økologisk og kjemisk tilstand i henhold til vannforskriften (Forskrift om rammer for vannforvaltning). Målsettingen korrigeres i forhold til etablerte inngrep for vannforsyning ("Modifisert vannforekomst").
 - b. Oppfylte akseptkriterier for mest følsom bruk i henhold til forurensningsforskriften (Forskrift om begrensnig av forurensning).
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 (se også § 1.3.2 pkt. 6 «Møllendalselven forprosjekt» Asplan Viak 2010-08-23).
3. Snø fra snøbrøyting skal ikke dumpes i Møllendalselven.

7.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FSV1 - FSV3)

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).
2. Elvestrekningen langs Elveparken Park2 opp til Møllendalsveien tilrettelegges både for lek og opphold og som leveområde for fisk.

7.3 Naturområde i sjø og vassdrag (NSV1 - NSV4)

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

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikrings-, støy- og faresoner

1. Annen sikringssone (H190-1, 2) angir trase for tekniske anlegg under bakken (hovedledninger for avløp og fjernvarme). Graving og overbygging skal avklares med rette myndighet.
2. Støysone (H220-1) 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. 126. Tiltak mot trafikkstøy skal vurderes i samsvar med § 1.3.1.
3. Flomfare (H320-1) angir følgende arealer, basert på situasjonen ved vedtak av planen:
 - a. Arealer som ligger under beregnet nivå for flom med 200 års gjentakintervall,
 - b. Arealer for overvannshåndtering,
 - c. Areal under kote +2 langs sjøen.Funksjon og tiltak framgår av § 1.3.2.
4. Annen fare (H390-1, 2, 3, 4) angir forurenset 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).
- 5- Annen fare (H390-5) angir erosjonsfare i og langs Møllendalselven. Arealet skal sikres mot erosjon. i samsvar med rapport "Møllendalselven forprosjekt, Asplan Viak 2010-08-23 (jf § 1.3.2 pkt. 5).

8.2 Infrastruktursone

1. Krav til infrastruktur (H410-1) angir nødvendig tilkomst for kjøretøy til avløpstunnel.

8.3 Sone med angitte særlige hensyn

1. Bevaring naturmiljø (H560-1) angir 2 store trær som skal bevares. Trærne skal inngå i uteareal for barnehage (jf. § 4.2.2 pkt. 2c).
2. Bevaring kulturmiljø (H570-1, 2, 3) angir bygninger med registrert verneverdi (jf. § 1.9).

8.4 Gjennomføringszone

1. Krav om felles planlegging (H810-1) angir område underlagt krav om felles detaljregulering (felt S2 og kombinert formål).

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDER

9.1 Kantsoner innenfor offentlig byrom

1. Innenfor bestemmelsesområder #1 og #2 tillates møblering og bruk av torgene til utadrettet virksomhet i tilgrensende bygninger jf. § 4.3.6.

9.2 Barnehage

1. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det vurderes plassering av barnehage for minimum 80 barn, med tilstrekkelig og egnet adkomst, innendørs- og utendørsareal.
2. Første etasje i S3a og S5 kan ikke tas i bruk til andre formål enn barnehage før det er endelig fastlagt hvor og hvordan barnehagebehovet skal løses innenfor planområdet.
3. Uteareal skal opparbeides iht. kommunens bybarnehagestandard. Barnehagebygningen kan etableres i to etasjer for å sikre tilstrekkelig uteareal.
4. Deler av utearealet kan løses som overdekket halv-klimatisert uterom i tilknytning til evt. bruk av hele eller deler av eksisterende bygg i S4.
5. Dersom løsning for utearealet innebærer sambruk av byrommene ST1, ST2 og/eller Park2 skal plassering og utforming fastsettes i sammenheng med helhetlig plan for byrommene. Trafikksikring må ivaretas.