



BERGEN  
KOMMUNE

Berghus, gnr. 164 bnr. 726 mfl.  
Energiteknologibygget, Allégaten.  
Nasjonal arealplan-ID 4601\_64170000

Saksnummer	201338995
Siste revisjonsdato bestemmelser	27.05.2020
<b>Vedtatt av bystyret</b>	27.05.2020
<b>Revidert vedtak bystyret</b>	24.06.2020
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

Saksnummer	Endringen gjelder	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt
PLAN-2024/11512	Formålsendring fra bolig (B) til bolig/kontor (B/K) og endret utnyttelsesgrad for tidligere felt B. Mindre administrative korrigeringer	11.04.2024	

## 1. Planens hensikt

---

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for bygging av nytt bygg for offentlig og privat undervisning og forskning. Planen skal videre ivareta kulturhistoriske verdier, inkludert forskriftsfredet bygningsmasse og hageanlegg innenfor planområdet, gjennom hensynssoner for båndlegging etter lov om kulturminner og bevaring av kulturmiljø.

Planen regulerer videre boligbebyggelse som skal fullføre kvartalsbebyggelsen beliggende mellom Fosswinckels gate, Johannes Bruns gate og Borgermester Platous gate.

Planen regulerer villaene i Jahnebakken 6 – 8 til **kombinert bolig- og kontorformål<sup>1</sup>. boligformål slik at formålet blir i tråd med faktisk arealbruk.**

Planen regulerer underetasje for Energiteknologibyget samt jernbanetunnel med sikringssone i vertikalnivå 1.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Tilgjengelighet

Alle plasser, gangveger, parker og annet uteareal innenfor offentlige formål skal være allment tilgjengelige.

### ~~2.2 Verneverdier og tiltak som berører kulturminneinteresser~~

- ~~• Alle søknadsppliktige tiltak i hensynssoner H570 og NB-områder skal sendes Byantikvaren for uttale før det fattes vedtak.~~
- ~~• Ved eventuell brann eller totalskade av fredete bygg (båndlagt) skal utforming av ny bygning avklares med vernemyndighetene.<sup>2</sup>~~

### 2.3. Støy

Retningslinje T1442/2016 for støy i arealplanleggingen, eller senere oppdaterte versjoner av denne, skal gjelde både i permanent situasjon og i bygge- og anleggsfase.

### 2.4 Fremmede arter

Før gjennomføring av tiltak skal det gjøres registrering av eventuelle skadelige eller fremmede arter. Registrerte uønskede arter i planområdet skal fjernes på en forsvarlig måte med tanke på å hindre spredning. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B B/K, BBB, o\_BU1 – o\_BU6)<sup>3</sup>

##### a. Grad av utnyttning og byggehøyder

Området kan maksimalt tillates bebygd med den grad av utnyttning (%-BRA) og maksimal byggehøyde (BH) og gesimshøyde (GH) som er angitt på plankartet.

---

<sup>1</sup> Endret av saksnr. PLAN-2024/11512, endret formål.

<sup>2</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

<sup>3</sup> Endret av saksnr. PLAN-2024/11512, endret formålskode.

#### *b. Byggegrenser*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er angitt, er byggegrense lik formålsgrense. Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, forstøtningsmur, trapper o.l. kan plasseres utenfor byggegrensen.

#### *c. Tilrettelegging for rørbasert avfallssystem og tilknytning til bossnett*

Ved nybygg eller hovedombygginger skal det legges til rette for rørbasert avfallssystem og tilknytning til offentlig bossnett. For formål uten tilknytningsplikt skal tilknytning til det offentlige bossnettet avklares gjennom renovasjonsteknisk avfallsplan.

#### *d. Nettstasjon og tekniske bygg*

Nettstasjoner og andre tekniske bygg og installasjoner skal integreres i bygningsvolumer. ~~Riving av eksisterende nettstasjoner, samt plassering og etablering av nye nettstasjoner skal utføres i samråd med nettselskap.~~<sup>4</sup>

### 3.1.2 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

#### *a. Landskapsplan*

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal det sendes inn detaljert landskapsplan for de berørte områdene i målestokk 1:500. Det skal legges vekt på trafiksikkerhet samt å sikre et helhetlig preg på bygulvet. Landskapsplanen skal gjøre rede for plassering av bygg, parkering og sykkelparkering, og plass for avfallshåndtering iht. renovasjonsteknisk avfallsplan. Landskapsplanen skal vise hvordan arealene skal detaljeres og møbleres, inkludert dekke, materialvalg, belysning og vegetasjonsbruk. Videre skal landskapsplanen vise utforming og opparbeiding av terreng, kotehøyder og hvordan forskjeller i høydenivå tas opp. Sammen med landskapsplanen skal det leveres en skriftlig redegjørelse som skal vise hvordan bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Illustrasjonsplan datert 21.06.2019 er veiledende for landskapsplanen.

~~Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten og av antikvariske myndigheter.~~<sup>5</sup>

#### *b. Vann og avløp*

VA-rammeplan datert 21.06.2019 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering. ~~og byggesaksbehandling.~~<sup>6</sup>

Før det søkes om igangsettingstillatelse / tillatelse til tiltak skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten. Detaljert plan for VA-anlegg inklusivt overvann og flomveger skal være i samsvar med godkjent VA-rammeplan. ~~Endring av terrenghøyde over eksisterende vann- og avløpsledninger skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.~~<sup>7</sup>

#### *c. Energibruk*

~~Ved søknad om rammetillatelse skal det leveres klimagassregnskap og redegjøres for tiltakets energibruk.~~<sup>8</sup>

Alle nye bygg, anlegg og hovedombygginger skal knyttes til fjernvarmenettet. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikt til fjernvarme dersom nullutslippsløsninger er vurdert og utbygger kan dokumentere at byggverk har energiløsninger som er bedre ut fra et samlet miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

#### *d. Miljøkartlegging, massehåndtering og tiltaksplaner*

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøkartlegging av bygg som skal rives og av forurensning i grunnen, samt en plan for tiltak. Tiltaksplanen skal blant annet inneholde en oversikt over

<sup>4</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

<sup>5</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

<sup>6</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

<sup>7</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

<sup>8</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

utførte undersøkelser, en vurdering av risiko for forurensningsspredning både i forbindelse med arbeidet og ved framtidig arealbruk, en beskrivelse av planlagt disponering av forurensete masser og bygningsmateriale, samt forslag til dokumentasjon på utført arbeid (sluttkontroll). Rapporten *Forurenset grunn og miljøkartlegging av bygg i forbindelse med nytt EnTek-bygg* datert 19.01.15 skal være retningsgivende for miljøkartleggingen.

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tiltaksplan for massehåndtering og deponering. Deponering av masser skal skje til godkjent mottak.

~~e. Støy~~

~~Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for at bygning har en slik konstruksjon at innvendig støynivå holdes innenfor gjeldende teknisk forskrift og det skal dokumenteres tilfredsstillende kvalitet på fasadetiltak.<sup>9</sup>~~

f. *Renovasjonsteknisk avfallsplan*

Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en renovasjonsteknisk avfallsplan som gjør rede for avfallshåndtering. For felt o\_BU1 skal renovasjonsanlegg for Entek-bygget plasseres i underetasje o\_BU1 og o\_BU6 med adkomst fra Johannes Bruns gate. ~~Avfallshåndtering med lokalisering, arealkrav og utforming av hentested skal godkjennes av BIR.<sup>10</sup>~~

g. *Rigg og sikringsplan*

Ved søknad om rammetillatelse skal det følge en rigg og sikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling og trafikksikring av området. Planen skal omfatte støyvurdering og driftstider.

h. *Jernbanetunnel*

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for sikring av jernbanetunnelen knyttet til sprengning og fundamentering over tunnelen. ~~Plan for tiltak skal sendes for uttale til Bane NOR før godkjenning av rammesøknad.<sup>11</sup>~~

### 3.1.3 Boligbebyggelse (B)<sup>12</sup>

- ~~a. Felt B er eksisterende private boliger. Boligbebyggelse med hageanlegg er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø H570\_2 og skal bevares i sin helhet. Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet eller endret i utnyttelsesgrad og byggehøyder gjennom påbygg og nybygg.~~
- ~~b. Ved søknad om tiltak som gjelder boligbyggene skal gjeldende støygrenser jf. støyretningslinje T1442/2016, eller senere oppdaterte versjoner av denne, være tilfredsstillt. Støyskjerming kan etableres i samsvar med støyutredning datert 20.06.2019. Støyskjerming skal i utforming, materialbruk, farger og utførelse være tilpasset boligbyggenes og omgivelsenes uttrykk.~~
- ~~c. De eksisterende 3 parkeringsplassene i Jahnebakken 6 (gnr. 164 bnr. 728), og de 4 eksisterende parkeringsplassene i Jahnebakken 8 (gnr. 164 bnr. 1442) kan videreføres forutsatt at alle tilrettelegges for lading for el-bil. Bruk av eksisterende garasje i Jahnebakken 8 kan videreføres forutsatt tilrettelegging for el-bil. Det tillates ikke nye parkeringsplasser for bil ved søknad om tiltak på eiendommene.~~
- ~~d. Byggene i Jahnebakken 6 og 8 kan bygges om til leiligheter. Ved slik ombygging til leiligheter skal maksimum 20% av boenhetene ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>. Minimum 20% av boenhetene skal ha bruksareal på minst 75 m<sup>2</sup>.~~

<sup>9</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

<sup>10</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

<sup>11</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

<sup>12</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, strøket bestemmelse.

### 3.1.3 Bolig/kontor (B/K)<sup>13</sup>

- a. Felt B/K omfatter eksisterende villaer som tillates benyttet som kontor og bolig. Villaene og tilhørende hageanlegg er omfattet av hensynssone bevaring kulturmiljø H570\_2 og skal bevares i sin helhet. Bygningene kan utbedres og moderniseres forutsatt at eksisterende byggs hovedform, fasader, detaljering og materialbruk videreføres eller tilbakeføres. Økt bruksareal tillates gjennom etablering av nye tiltak innenfor bestemmelsesområde #9 og #10, jf. §5.9 og §5.10
- b. Eksisterende garasje tillates revet. Øvrig bebyggelse skal videreføres som i dag.
- c. Ved søknad om støvfølsomme tiltak innenfor feltet skal gjeldende støygrenser jf. støyretningslinje T1442/2016, eller senere oppdaterte versjoner av denne, være tilfredsstillt. Eventuell støyskjerming skal i utforming, materialbruk, farger og utførelse være tilpasset byggenes og omgivelsenes uttrykk. Innenfor bestemmelsesområde #10 tillates oppføring av orangeri/drivhus som støyskjerm, jf. §5.10.
- d. Det tillates videreføring av inntil 5 parkeringsplasser for bil innenfor eiendommen 164/728 og 164/1442 forutsatt at plassene tilrettelegges for el-bil.
- e. Det kan etableres 1 boenhet i hvert av byggene.
- f. Det tillates etablering av ny felles hovedinngang for byggene innenfor bestemmelsesområde #9, jf. §5.9 og prinsipp vist i illustrasjonsplan dater 10.04.2024.
- g. Forplass tillates etablert nord for villaene etter prinsipp vist i illustrasjonsplan datert 11.04.2024. Plassen skal i utforming, materialbruk, farger og utførelse være tilpasset byggenes og omgivelsenes uttrykk. Det skal benyttes dekker av høy kvalitet, og hovedmateriale skal være naturstein. Parkeringsplasser skal ikke markeres i dekke.

### 3.1.4 Blokkbebyggelse (BBB)

- a. Innenfor felt BBB tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende fellesfunksjoner. Inngang skal være fra Fosswinckels gate eller gågate o\_SGT. Altaner mot bakgården kan tillates utenfor og inntil 1 meter over byggegrense dersom avstand til nabogrense er minst 2 meter.
- b. Feltet inngår i NB!-område Nygårdshøyden-Murbyen. Nye tiltak skal videreføre områdets særpreg i byggehøyder og volum, formgivning, materialvalg og farger.
- c. Fasadeuttrykk skal videreføre opprinnelig kvartalsbebyggelses inndeling i vertikale og horisontale linjer. Bygg skal ha sokkel som viderefører opprinnelig bebyggelses sokkelvirkning. Fasader skal ha pusset overflate som hoveduttrykk.
- d. Nye bygg skal ha saltak på hele bygget. Takflater skal harmonere med tilgrensende tak og ha skifer eller matt grå / gråsvart takstein.
- e. Ingen boenheter skal ha vindu i oppholdsrom mot fasade med støynivå  $L_{DEN} > 73$  dB fra bane og  $L_{DEN} > 70$  dB fra veg. Boliger skal være gjennomgående og ha lavere utendørs støynivå enn  $L_{DEN} 55$  dB på stille side. Minst halvparten og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Innendørs støynivå skal oppfylle kravene til tidsmidlet og maksimalt støynivå i NS8175:2012, eller senere utgaver.
- f. Uteoppholdsareal skal være minst 15 m<sup>2</sup> per boenhet. Krav til uteoppholdsareal skal gå foran utnyttelsesgrad. Uteoppholdsarealer skal løses på offentlig grunn i felt o\_GP1 og o\_SGT. Offentlige uteoppholdsarealer skal ~~godkjennes av kommunen etter nødvendig dokumentasjon på utforming, materialbruk, vannhåndtering og andre tekniske planer, og~~<sup>14</sup> tilfredsstillte følgende kvalitetskrav:
  - Støynivå som ikke overstiger 55 dB Lden
  - Ikke brattere enn 1:3
  - Sol på minst halvparten av arealet kl.15 ved vårjevndøgn.
  - Hensiktsmessig og egnet møblering og beplantning.

<sup>13</sup> Endret av saksnr. PLAN-2024/11512, endret formål og tilknyttede bestemmelser.

<sup>14</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

- g. Det tillates ikke etablert parkering for bil. Parkeringsdekning for sykkel skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm på det tidspunkt det søkes om tillatelse til tiltak. Sykkelparkering skal være innendørs bak låsbar dør.
- h. ~~Boenheter som skal etableres som studentboliger av andre aktører enn studentsamskipnaden skal før det gis igangsettingstillatelse ha dokumentert tinglyst heftelse godkjent av kommunen på eiendommen om at boligene skal benyttes til utleie for studenter i minimum 35 år, jf. TEK17 §1-2 sjuende ledd. Ved etablering av studentboliger med slik tinglyst heftelse gjelder de unntak fra TEK som følger av TEK, jf. TEK17 1-2 sjette ledd.~~<sup>15</sup> Ved etablering av studentboliger gjelder unntak fra krav i kommuneplanens arealdel om variasjon i type og størrelse av boliger, samt unntaksbestemmelser i kommuneplanens arealdel for funksjons- og kvalitetskrav inkludert støy.

### 3.1.5 Undervisning / forskning (o\_BU1 – o\_BU6)

#### a. Felles parkeringsbestemmelser

- Det tillates kun etablert parkeringsplasser for bil der det er angitt i bestemmelsene for det enkelte felt.
- Det skal etableres minimum 45 parkeringsplasser for sykkel per 30 årsverk.
- Utendørs sykkelparkering skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.
- Deler av parkeringskravet for o\_BU1 kan løses innenfor o\_BU2. Parkering kan også løses utenfor planområdet, i andre deler av universitetsområdet som for eksempel i Alleгатen 41 Realfagbygget, dersom det kan dokumenteres at dette gir tilfredsstillende tilkomst, dekning og kvalitet.
- O\_BU4 («Geofysen») er unntatt krav til sykkelparkering av hensyn til kulturminnevern.

#### b. o\_BU1

- Innenfor felt o\_BU1 tillates oppført nytt bygg med undervisningsformål for universitet/høyskole. Formålet inkluderer undervisning, fellesfunksjoner, kantine/ bevertning, administrasjon, kontorer, laboratorier, forskning og næringsutvikling tilknyttet denne virksomheten, samt publikumsrettet virksomhet innen de fagfelt som har sin virksomhet i bygget.
- Bygget skal være frittliggende, men kan forbindes med Allégaten 55 i overbygg over Allégaten så lenge tilgjengelighet og sikt i akse under overbygget er ivaretatt og overgangen mellom nytt bygg og Allégaten 55 er sikret en god arkitektonisk utforming.
- På laboratoriebygget tillates etablert takterrasse med heisadkomst. Takterrassen skal omfatte maksimalt 25 % av takarealet på laboratoriebygget og ha en tilbaketrukket og skjermet plassering. Avkast/ventilasjon kan føres opp inntil 2 meter over angitte byggehøyder i plankart. Takplan datert 06.06.2019 er veiledende for plassering og utforming.
- Det skal etableres minst 200 innendørs sykkelparkingsplasser i underetasje med tilkomst fra Johannes Bruns gate. Det skal etableres garderobetilbud i tilknytning til innendørs sykkelparkering som skal inkludere dusj, garderobeskap og plass for å tørke klær og utstyr.
- Fasadeuttrykk skal ha høy kvalitet og varighet i utforming, bygningsteknisk detaljering og materialbruk. Fasadeuttrykk skal ta hensyn til omkringliggende bebyggelse og bidra til å framheve fredet og verneverdig bebyggelse. Fasader vendt mot hensynssone H570\_3 bevaring kulturmiljø skal tillegges særlig vekt. Belysning i, og av, bygg og uteområder skal bidra til å framheve fredete bygg og anlegg. Solavskjerming skal prosjekteres sammen med fasadene. Ved søknad om tillatelse skal fasadene visualiseres sommertid med og uten solavskjerming og natt- og vinterstid med og uten lys innendørs for vurdering av visuelle kvaliteter. ~~Byarkitekten og byantikvaren skal uttale seg før det gis tillatelse til tiltak.~~<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

<sup>16</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

- 1/3 del av hoved volumenes totale fasadelengde mot gågaten skal ha aktive, åpne og publikumsrettet fasader. Der underetasjen er synlig fra gateplan skal den ha sokkel som i utforming materialbruk kan leses i sammenheng med eksisterende murer og hageanlegg i tilknytning til bygningsmassen i hensynssone H570\_3 og H530\_2 og H730\_3, for eksempel ved å benytte naturstein som hovedmateriale.
- Minst 50 % av takflatene bør utformes som grønne tak med et toppsjikt av biologisk materiale og beplantning med permanent vegetasjon.

#### c. o\_BU2

Det tillates etablert lysgård(er) for Energiteknologibyggets underetasje, jf. pkt. 5.2 Bestemmelsesområde #2. Nedganger til lysgårder og rømningsveger tillates plassert utenfor bestemmelsessonen.

Illustrasjonsplan er veiledende for plassering og utforming.

Området skal reetableres som offentlig plass etter bygging. Det tillates etablert sykkelparkering og møblering av arealet så lenge det ikke er til hinder for nødvendig ferdsel, og så lenge hensynet til H570\_4, Universitetsaksen er ivaretatt. Ved opparbeiding av uteområder og plasser i felt o\_BU2 skal følgende funksjoner ivaretas:

- Kjøreadkomst for varelevering til Allégaten 70
- Kjøreadkomst for varelevering til Allégaten 55
- Bydelsrute for sykkel gjennom området
- Møbleringsfri sone med minste bredde 4 meter i trasé for varelevering og sykkelrute
- HC-parkering, 4 plasser
- Sykkelparkering

Utover nevnte funksjoner tillates ikke kjøring eller parkering på plassen.

#### d. o\_BU3

Feltet omfatter eksisterende bygg Allégaten 55 (Bjørn Trumpys hus/Fysikkbygget) som tillates koblet til nytt bygg i o\_BU1 i eksisterende overbygg over Allégaten. Overgangen mellom nytt bygg og Allégaten 55 skal sikres en god arkitektonisk utforming. Fasadeuttrykk og materialbruk i overbygget skal ved søknad om tiltak vurderes iht. pkt.4.2.4 H570\_4, Universitetsaksen. Ny nettstasjon for bebyggelsen i o\_BU1 kan etableres innenfor eksisterende bygg i o\_BU3.

#### e. o\_BU4

Innenfor området kan det være inntil 7 bilparkeringsplasser for drifts- og vaktbiler. Minst 1 parkeringsplass skal være reservert bevegelseshemmede.

Jahnebakken 6 og 8, gnr. 164 bnr. 728 og 1442, skal sikres kjøreadkomst via Jahnebakken.

#### f. o\_BU5

Felt o\_BU5 omfatter uteareal ved Realfagbygget båndlagt etter kulturminneloven. Tiltak for økt tilrettelegging for byromsbruk krever særskilt tillatelse fra Riksantikvaren, jf. pkt. 4.3.1.

#### g. o\_BU6 (vertikalnivå 1, underetasje)

- Innenfor felt o\_BU6 skal det etableres underetasje for Energiteknologibygget, med fasade mot Johannes Bruns gate. Det kan etableres nettstasjon innenfor feltet.
- Kjøreadkomst for varelevering til bygget og til nettstasjon skal etableres fra o\_SKV2, Johannes Bruns gate.
- Fasade mot Johannes Bruns gate skal utformes med høy kvalitet. Fasadeuttrykk og materialbruk skal ses i sammenheng med tilgrensende kvartalsbebyggelses sokkelvirkning. I utforming av fasade mot snuhammer i o\_SKV2 og o\_SV2 Johannes Bruns gate skal det legges vekt på tiltak for å oppnå sosial trygghet, for eksempel i form av lyssetting.

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

### 3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i offentlige samferdselsanlegg skal vegplaner være godkjent av rette vegmyndighet. Det skal utarbeides detaljerte planer for de offentlige trafikkareal som skal opparbeides som en følge av planen. Planene skal bl.a. omfatte veglys, skiltplan og detaljering av avkjørsler.
- b. Offentlig samferdselsanlegg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet og etter godkjente tekniske planer (jf. punkt a). Mindre justeringer kan gjøres i forbindelse med byggesaksbehandling.
- c. Avkjørsler er vist med pil og skal detaljeres i tekniske planer. Det er ikke anledning til å opparbeide andre avkjørsler enn de som er vist i plankartet.
- d. Fortau med høydeforskjeller fra kjøreveg skal opparbeides med nedsenk i avkjørsler vist på plankartet.

### 3.2.3 Felles veg, f\_SV1

- a. F\_SV1 er felles for gnr. 164 bnr. 1442 og gnr. 164, bnr. 728.
- b. F\_SV1 med tilhørende annen vegggrunn (f\_SVG)<sup>17</sup> skal ha utforming og materialbruk som kan leses i sammenheng med eksisterende murer og hageanlegg i felt B/B/K.<sup>18</sup>
- c. **Det tillates mindre justeringer av regulert vegtrasé for nødvendig tilpasning mot fremtidig gang- og sykkelvei i o\_BU1 og utomhusareal tilhørende villaene i felt B/K.<sup>19</sup>**

### 3.2.4 Offentlig veg o\_SV2

- a. I o\_SV2 skal det etableres offentlig vendehammer dimensjonert for lastebil (L) som vist i plankart vertikalnivå 1.
- b. Vendehammer tillates overbygget og benyttet som oppstillingsareal for varelevering til o\_BU6. Minste frihøyde skal være 4,5 meter.

### 3.2.5 Offentlig kjøreveg, o\_SKV1

- a. Kjøreveg og tilgrensende fortausarealer i Allégaten og Fosswinckels gate skal opparbeides etter prinsipper for miljøgater og ha høy estetisk kvalitet. Kjørearealet o\_SKV1 skal ha utforming som gir fartsdempende effekt på biltrafikken. Siktlinjer for gående, syklende og kjørende fra tilgrensende områder skal ivaretas. Utforming av gaten avgjøres i detaljprosjekt jf. pkt. 3.2.1.
- b. I detaljprosjekt skal det legges vekt på en helhetlig utforming som bidrar til å binde sammen gangforbindelser og offentlige byrom innenfor planområdet, herunder nytt gatetun o\_SGT, park o\_GP1, og plasser og uteoppholdsarealer rundt universitetsbebyggelsen i o\_BU1, o\_BU2 og o\_BU3. Løsninger med sammenhengende bygulv uten høydeforskjeller i gateplanets tverrprofil skal vurderes. Illustrasjonsplan datert 21.06.2019 er veiledende for utformingen.

### 3.2.6 Offentlig kjøreveg, o\_SKV2

I o\_SKV2 Johannes Bruns gate skal det etableres offentlig vendehammer dimensjonert for lastebil (L) som vist i plankart vertikalnivå 2.

### 3.2.7 Offentlig kjøreveg, o\_SKV3

Nedre del av Jahnebakken tillates utvidet med vendehammer i samsvar med bredde og kurvatur som vist i plankartet.

---

<sup>17</sup> Endret av saksnummer PLAN-2024/11512, tilføyd feltkode.

<sup>18</sup> Endret av saksnummer PLAN-2024/11512, endret.

<sup>19</sup> Endret av saksnummer PLAN-2024/11512, ny bestemmelse.



### 3.2.8 Offentlig fortau o\_SF1, o\_SF2

Offentlig fortau i Allégaten og Fosswinckels gate skal opparbeides i samsvar med bestemmelsene i pkt. 3.2.4.

### 3.2.9 Offentlig fortau o\_SF4, o\_SF5, o\_SF6

Offentlig fortau skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist på plankartet og etter godkjente vegplaner.

### 3.2.10 Offentlig gatetun / gågate, o\_SGT

- a. I o\_SGT skal etableres ny gangakse mellom Nygårdsgaten og Nygårdshøyden. Det skal utarbeides detaljerte planer for gaten i samsvar med fellesbestemmelser i pkt. 3.2.1.
- b. Øvre del av o\_SGT skal medregnes i areal for uteoppholdsareal for boliger i felt BBB.
- c. Innenfor o\_SGT tillates etablert trapper, ramper og andre landskapselementer for å ta opp høydeforskjeller, herunder forskjeller i høydenivå mot Johannes Bruns gate, og mot inngangspartier i o\_BU1 og BBB.
- d. Gaten skal utformes med høy estetisk kvalitet. Vegetasjon skal brukes aktivt for å dempe eventuelle negative virkninger av vindforhold og skygge i gaten, og for å myke opp harde flater.
- e. Illustrasjonsplan er veiledende for utformingen.
- f. Landskapsplanen skal vise større andel og tydeligere sammenhengende vegetasjon mellom bybane og parken enn illustrasjonsplanen. Det skal bl.a. plantes trær med høystam, fortrinnsvis i rekker og mot nybygget for å dempe dets høydevirkning visuelt sett fra gateplan og fortrinnsvis tas i bruk stedegne arter, planter som tiltrekker seg pollinerende arter og spiselige vekster som ikke er allergifremkallende.

### 3.2.11 Offentlig gang- og sykkelveg, o\_SGS

Der eksisterende gang- og sykkelveg langs Nygårdsgaten berøres av etablering av o\_SGT skal den inngå i tekniske planer for o\_SGT, tilpasses og reetableres.

### 3.2.12 Gangveg/gangareal, o\_SG

Borgermester Platous gate opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur som vist på plankartet og etter godkjente vegplaner.

### 3.2.13 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Annen veggrunn skal opparbeides som en del av tilgrensende anlegg og gis en estetisk god utforming.

### 3.2.14 Trase for jernbane, vertikalnivå 1, O\_STJ1, vertikalnivå 1

Eksisterende jernbanetunnel under Nygårdshøyden fra Nygårdstangen terminal til Dokken havn skal opprettholdes. Bygning og/eller kulvert over jernbane skal utformes i tråd med teknisk regelverk for jernbane.

~~3.2.15 Annen banegrunn – tekniske anlegg, O\_SBT1-o\_SBT2, vertikalnivå 1  
Innenfor annen banegrunn må tiltak ikke skje uten tillatelse fra Bane NOR.<sup>20</sup>~~

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 3.3.1 Offentlig park, o\_GP1

O\_GP1 skal gis en parkmessig opparbeiding og tilrettelegges for lek, opphold og ferdsel. Eksisterende trær skal søkes bevart og integreres i ny opparbeidelse så langt som praktisk mulig. Illustrasjonsplanen er veiledende, men parken skal gjøres tilgjengelig for alle og i større grad tilrettelegges med grønne arealer/vegetasjon enn det illustrasjonsplanen viser. O\_GP1 kan regnes som areal for uteoppholdsareal for boliger i felt BBB.

---

<sup>20</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

## 4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

#### 4.1.1 Sikringssone- frisikt H140

I frisiktsonene skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Oppstammede trær kan aksepteres innenfor sonen.

#### 4.1.2 Sikringssone – jernbanetunnel H190, vertikalnivå 1

Innenfor sikringssonen er tiltak i grunnen som for eksempel sprenging og boring i fjell kun tillatt dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke får uheldige konsekvenser for tunnelene innenfor regulert sikringssone i vertikalnivå 1. ~~Plan for tiltak innenfor sikringssonen skal sendes for uttale til Bane NOR og sivilforsvaret før godkjenning av rammesøknad. Bane NOR skal uansett kontaktes før eventuell sprengning i planområdet.<sup>21</sup>~~

### 4.2 Sone med særlige hensyn (§11-8 c) – bevaring kulturmiljø H570\_1 – H570\_4

#### 4.2.1 H570\_1, del av Nygårdsparken

Opprinnelige natursteinsmurer og gjerder skal bevares. I området kan det gjennomføres mindre tiltak for å øke tilgjengeligheten i overgangen mellom Realfagbyggets utomhusareal og parken, såfremt bestemmelsene knyttet til hensynssone for vern av kulturmiljø H570\_1 er ivaretatt.

#### 4.2.2 H570\_2, gnr. 164, bnr. 728 og 1442, Jahnebakken 6 – 8 med tilhørende hageanlegg

- Hensynssonen omfatter de to villaene med hage og mur som er oppført og anlagt tidlig på 1900-tallet.
- Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering og materialbruk blir bevart. Ved utbedring, restaurering, reparasjon og vedlikehold skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes. Det er likevel ikke til hinder for at originale elementer ved byggenes utforming kan reetableres, for eksempel balkonger, dører mm som er fjernet i byggets levetid.
- Eksisterende hageanlegg skal bevares. Det skal likevel ikke være til hinder for etablering av ~~støyskjermer støyskjemende orangeri i bestemmelsesområde #10~~ iht. pkt. 3.1.3.b og 5.10. Ved utgang av busker og trær skal de erstattes av tilsvarende. ~~Ved utgang av uønskede fremmedarter kan andre egnede arter benyttes.<sup>22</sup>~~

#### 4.2.3 H570\_3 Ikke-fredet park og utomhusareal rundt Allégaten 70, Jahnebakken 3 og 5, «Geofysen» og kjernefysisk lab (Betatronen)

- Hensynssonen omfatter de delene av hageanlegget ved «Geofysen» som ikke er forskriftsfredet. Parken rundt «Geofysen» er del av universitetsanlegget og markerer avslutningen av universitetsaksen over Nygårdshøyden.
- Eksisterende historisk beplanting og vegetasjon skal bevares og erstattes med tilsvarende ved behov.
- Jahnebakken skal opprettholdes som historisk ferdselsåre.
- Tiltak som bidrar til økt bruk av parkområdet for allmennheten kan tillates såfremt hensynene i pkt. a-c er ivaretatt. Det inkluderer etablering av trappeforbindelse mellom o\_SGT og o\_BU2 langs fasaden av nytt bygg i o\_BU1.

#### 4.2.4 H570\_4 «Universitetsaksen» (Allégaten)

- Hensynssonen omfatter gateløpet Nygårdshalléen som historisk ferdselsveg.

<sup>21</sup> Strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, ugyldig bestemmelse.

<sup>22</sup> Tilføyd av saksnr. PLAN-2024/11512, tilføyer til bestemmelse.

- b. Ved inngangsparti til Allégaten 70 står en rest av den gamle lindealléen. Lindetrærne skal skjøttes og erstattes med tilsvarende trær dersom de går ut. Universitetsaksen som visuell linje og som ferdselsåre skal opprettholdes. Aksen skal være et strukturerende prinsipp for utforming av plassen i o\_BU2.
- c. Lindetrærne ved Geofysens inngangsparti kan om nødvendig for gjennomføring av byggeprosjektet flyttes midlertidig. Før det gis tillatelse til midlertidig flytting eller erstatning av trær skal det foreligge tilstandsrapport for angjeldende trær, samt plan for skjøtsel.

#### 4.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (§11\_8 d) – H730\_1 – H730\_3

##### 4.3.1 H730\_1, Realfagbygget med utomhusareal

Realfagbygget med utomhusareal er forskriftsfredet etter kulturminnelovens § 22 a. Fredningen omfatter også interiør i deler av bygget. Tiltak som medfører vesentlige inngrep i kulturminnet, er ikke tillatt. Det vises til enhver tid gjeldende fredningsbestemmelser. Det vises til kml § 15 fjerde ledd som sier at ingen må rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold på fredet bygning. Tiltak ut over dette krever tillatelse fra kulturminnemyndigheten. Dette omfatter også fast inventar. Ved tvil av hva som er vanlig vedlikehold skal kulturminnemyndigheten kontaktes.

##### 4.3.2 H730\_2 og H730\_3 kjernefysisk lab (Betatronen) og Geofysen (Allegaten 70, Jahnebakken 3 – 5), samt fredet utomhusareal

Geofysen med utomhusareal er forskriftsfredet etter kulturminnelovens § 22 a. Fredningen omfatter også interiør i deler av bygget. Tiltak som medfører vesentlige inngrep i kulturminnet, er ikke tillatt. Det vises til enhver tid gjeldende fredningsbestemmelser. Det vises til kml § 15 fjerde ledd som sier at ingen må rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farger eller foreta endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold på fredet bygning. Tiltak ut over dette krever tillatelse fra kulturminnemyndigheten. Dette omfatter også fast inventar. Ved tvil av hva som er vanlig vedlikehold skal kulturminnemyndigheten kontaktes.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområdet angir møbleringssone. I sonen kan etableres nedkast for bossug, sykkelparkering og andre møbleringselementer.

### 5.2 Bestemmelsesområde #2

Bestemmelsesområdet angir område for etablering av underetasje på k+12. I tilknytning til området tillates det etablert lysgård og rømningsvei fra underetasjen til «Forskerplassen», så lenge krav til utforming av plassen i pkt. 3.1.4.c. er oppfylt. Illustrasjonsplan er veiledende for plassering og utforming.

### 5.3 Bestemmelsesområde #3

Bestemmelsesområdet angir område for terrengtilpasning i forbindelse med etablering av o\_SGT og trappeløp langs bygg i o\_BU1. Illustrasjonsplan er veiledende for utforming av området.

### 5.4 Bestemmelsesområde #4

Bestemmelsesområdet angir område der første etasje skal trekkes inn for å sikre åpen passasje.

### 5.5 Bestemmelsesområde #5, tilkomst tilfluksrom vertikalnivå 1

Bestemmelsesområdet angir område for etablering av ny adkomst i kulvert under bakken til eksisterende tilfluksrom.

## 5.6 Bestemmelsesområde #6, tilkomst tilfluktsrom vertikalnivå 2

- a. Innenfor område merket #6 tillates oppført ny inngang til kulvert/tilfluktsrom som erstatter adkomst som blir berørt ved etableringen av bygg i o\_BU1 og gate i o\_SGT, såfremt ny inngang ikke allerede er etablert annet sted, eller behovet for inngangen bortfaller av andre grunner.
- b. Bestemmelsesområdet angir videre område der høydeforskjeller mellom Nygårdsgaten og o\_SGT kan tas opp med trappearrangement / amfi. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering av inngang til tilfluktsrom og utforming av området.

## 5.7 Bestemmelsesområde #7

Innenfor område merket # 7 skal det etableres åpen gjennomgang i byggets plan 1. Gjennomgang skal være minst 4 m bred og være allment tilgjengelig hele døgnet. Minste frihøyde skal være 3,5 meter.

## 5.8 Bestemmelsesområde #8

For overlappende arealer, plan for Energiteknologibygget (ID 64170000) og naboplan for Nygårdsgaten 91-93 (ID 18690000), skal naboplanens bestemmelser om uteareal (§§ 6 og 7) og rekkefølge (§ 3.3) gjelde dersom Nygårdsgaten 91-93 bygges ut før Energiteknologibygget oppføres. Opparbeidelse skal tilpasses vedtatt arealbruk for Energiteknologibygget jf. plan 64170000.

## 5.9 Bestemmelsesområde #9, felles hovedinngang<sup>23</sup>

Innenfor bestemmelsesområde #9 i felt B/K tillates etablering av felles hovedinngang for de to villaene i Jahnebakken 6 og 8. Tilknyttede funksjoner som innendørs sykkelparkering og renovasjonsrom kan også etableres innenfor bestemmelsesområdet. Tiltak skal innlemmes i terrenget, tydelig underordne seg eksisterende bygg og i minst mulig grad gi visuell virkning fra hagesiden. Byggehøyde skal ikke overskride K+ 25.5.

Inngangspartiet skal i utforming og materialbruk inngå i en sammenheng med eksisterende murer og hageanlegg. Hovedmateriale skal være naturstein.

## 5.10 Bestemmelsesområde #10, orangeri<sup>24</sup>

Innenfor bestemmelsesområde tillates etablering av orangeri /drivhus med BRA inntil 35m<sup>2</sup> Orangeriet skal plasseres slik at det fungerer som støyskjerm for uteoppholdsarealer innenfor felt B/K, jf. 3.1.3.c. Maks mønehøyde K+25.5, maks gesimshøyde K+24.

# 6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

## 6.1 Før rammetillatelse

### 6.1.1 Kulturminnedokumentasjon

Før det gis tillatelse til å rive eksisterende bygg i o\_BU1 (Allégaten 66, Auditoriebygget) skal det være utarbeidet kulturminnedokumentasjon som omfatter både interiør og eksteriør.

### 6.1.2 BBB

Før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor felt BBB skal o\_BU6, o\_SKV2 og o\_SV2 være ferdig etablert.

## 6.2 Før igangsettingstillatelse

### 6.2.1 O\_BU1

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i o\_BU1 skal midlertidig eller permanent tilgang til tilfluktsrom være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

<sup>23</sup> Tilføyd av saksnr. PLAN-2024/11512, bestemmelse tilføyd.

<sup>24</sup> Tilføyd av saksnr. PLAN-2024/11512, bestemmelse tilføyd.

### 6.2.2 O\_BU2

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører dagens adkomstveg til **boliger-villaene** i felt **B-B/K**<sup>25</sup>, Jahnebakken 6 – 8, gnr. 164, bnr. 728 og 1442, skal **boligene-villaene** være sikret midlertidig adkomst i anleggsperioden.

## 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

### 6.3.1 o\_BU1

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nytt forsknings- og undervisningsbygg i felt o\_BU1, skal følgende tiltak være gjennomført/opparbeidet eller sikret gjennomført/opparbeidet iht. godkjente landskapsplaner og tekniske planer:

- Opparbeiding av o\_SGT
- Opparbeiding av offentlig plass o\_BU2, inkludert sykkelparkering
- Ny adkomst f\_SV1
- Opparbeiding av Johannes Bruns gate o\_SKV2 med fortau o\_SF5 og vendehammer o\_SV2.
- Opparbeiding av offentlig park og byrom o\_GP1, o\_SKV1, o\_SF1, o\_SF2 og o\_SG
- Permanent adkomst til tilfluksrom
- Midlertidig opparbeidelse av park el.l. i felt BBB såframt det ikke foreligger igangsettingstillatelse for boliger i felt BBB på det tidspunktet det søkes om brukstillatelse for o\_BU6. Med park el.l. menes enkel opparbeidelse med grøntarealer som plen.

### 6.3.2 BBB

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger i felt BBB, skal o\_GP1 og o\_SGT være gjennomført eller sikret gjennomført/opparbeidet iht. godkjente landskapsplaner og tekniske planer og tilfredsstillende renovasjonsløsning være etablert.

### 6.3.3 B-B/K

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for eventuelt nye boligenheter i felt **B/K**, skal det dokumenteres tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.<sup>26</sup>

## 6.4 Utbyggingsavtale

Rekkefølgekrav der tiltak må være gjennomført/opparbeidet eller sikret gjennomført/opparbeidet, anses oppfylt for det aktuelle tiltaket dersom utbygger/grunneier har inngått avtale med Bergen kommune om gjennomføring av tiltaket.

## 7. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

### RETNINGSGIVENDE

1. VA-rammeplan datert 21.06.2019
2. Illustrasjonsplan datert 21.06.2019 og **11.04.2024**<sup>27</sup>
3. Takplan 1:200, boliger felt BBB, datert 06.06.2019
4. Takplan Entek, datert 06.06.2019
5. Støyutredning datert 20.06.2019
6. Forurenset grunn og miljøkartlegging av bygg i forbindelse med nytt EnTek-bygg. 19.01.2015

---

<sup>25</sup> Endret av saksnr PLAN-2024/11512, feltkode endret.

<sup>26</sup> Endret av saksnr. PLAN-2024/11512, endret feltnavn.

<sup>27</sup> Tilføyd av saksnr. PLAN-2024/11512, retningsgivende dokument tilført.