



BERGEN
KOMMUNE

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

| | | |
|--|--|------------|
| Saksnummer | | 201338995 |
| Siste revisjonsdato bestemmelser | | 27.05.2020 |
| Vedtatt av bystyret | | 27.05.2020 |
| Revidert vedtak bystyret | | 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 | 28.06.2024 | 07.11.2024 |

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 Fosswinkels gate, Johannes Bruns gate og Borgermester Platous gate.

Planen regulerer villaene i Jahnebakken 6 – 8 til kombinert bolig- og kontorformål¹.

Planen regulerer underetasje for Energiteknologibygget samt jernbanetunnel med sikringszone 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.

2.2²

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/K, BBB, o_BU1 – o_BU6)³

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.

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.

¹ Endret av saksnr. PLAN-2024/11512, endret formål fra B til B/K.

² Krav om uttale fra Byantikvar/vernemyndigheter for tiltak innenfor H570 strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

³ Endret av saksnr. PLAN-2024/11512, endret formålkode.

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.⁴

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 og 11.04.2024⁵ er veiledende for landskapsplanen.⁶

b. Vann og avløp

VA-rammeplan datert 21.06.2019 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering.⁷

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.⁸

c. Energibruk

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.⁹

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 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.

⁴ Krav om gjennomføring «i samråd med netteier» strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

⁵ Endret av saksnr. PLAN-2024/11512, tilføyd henvisning til dokument.

⁶ Krav om godkjenning av Bymiljøetaten og antikvariske myndigheter strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

⁷ «og byggesaksbehandling» strøket fra første ledd av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

⁸ Krav om godkjenning av Vann- og avløpsetaten strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

⁹ Krav om klimagassregnskap og redegjørelse for tiltakets energibruk strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse)

e. ¹⁰

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.¹¹

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. Sikringstiltak for eksisterende trær som skal bevares skal omtales¹².

h. *Jernbanetunnel*

Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for sikring av jernbanetunnelen knyttet til sprengning og fundamentering over tunnelen.¹³

I Arkitektonisk redegjørelse¹⁴

Ved søknad om rammetillatelse for nye tiltak innenfor bestemmelsesområde #9 og #10 skal det utarbeides dokumentasjon på hvordan hensyn til kulturmiljøet i hensynssone H570_2 er ivarettatt, jf 4. . Dokumentasjonen skal inneholde detaljerte snitt og fasadeoppriss, material- og fargepallett, samt prinsipielle detaljer for overganger mellom nye tiltak og eksisterende bygg.

3.1.3 Bolig/kontor (B/K)¹⁵

- 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. Økt bruksareal tillates gjennom etablering av nye tiltak innenfor bestemmelsesområde #9 og #10, jf. §5.9 og §5.10. Utover dette tillates ikke endringer i utnyttelse eller byggehøyde gjennom påbygg og nybygg.
- b. Med unntak av eksisterende garasje, tillates ikke riving av eksisterende bebyggelse.
- c. Ved søknad om støyfølsomme 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 støyskjermer, jf. §5.10.
- d. Det tillates videreføring av inntil 5 parkeringsplasser for bil innenfor eiendommen 164/728 og 164/1442. Det skal tilrettelegges for lading av el-bil.
- e. Det kan etableres én boenhet i hver villa.
- f. Det tillates etablering av ny felles hovedinngang for byggene innenfor bestemmelsesområde #9, jf. §5.9 og prinsipp vist i illustrasjonsplan dater 11.04.2024.
- 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.

¹⁰ Bestemmelse *Støy* med henviser til støykrav i gjeldende teknisk forskrift strøket av saksnr. PLAN-2024/11512, (ugyldig bestemmelse).

¹¹ Krav om godkjenning fra BIR strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

¹² Siste setning tilføyd av saksnr. PLAN-2024/11512.

¹³ Krav om uttale fra Bane NOR strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

¹⁴ Ny bestemmelse, lagt til av saksnr. PLAN-2024/11512.

¹⁵ Bestemmelse endret av saksnr. PLAN-2024/11512. Formål endret fra *Bolig* til *Bolig/kontor*. Tilknyttet bestemmelse endret for å reflektere endret formål.

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 m² 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 tilfredsstillende følgende kvalitetskrav:¹⁶
 - 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.
- 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. 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.¹⁷

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 Allegaten 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,

¹⁶ Krav om godkjenning av kommunen strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

¹⁷ Krav om tinglyst heftelse godkjent av kommunen og henvisning til teknisk forskrift strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

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 sykkelparkeringsplasser 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.¹⁸
- 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

¹⁸ Krav om uttalelse fra Byantikvar og Byarkitekt strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

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 bevegelsehemmede.

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

f. o_BU5

Felt o_BU5 omfatter uteareal ved Real FAGbygget 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 Energiteknologibyget, 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 avkjørslers.
- 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. Avkjørslers er vist med pil og skal detaljeres i tekniske planer. Det er ikke anledning til å opparbeide andre avkjørslers enn de som er vist i plankartet.
- d. Fortau med høydeforskjeller fra kjøreveg skal opparbeides med nedsenk i avkjørslers 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)¹⁹ skal ha utforming og materialbruk som kan leses i sammenheng med eksisterende murer og hageanlegg i felt B/K.²⁰
- 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.²¹

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.

¹⁹ Endret av saksnummer PLAN-2024/11512, tilføyd feltkode.

²⁰ Endret av saksnummer PLAN-2024/11512, endret formål fra B til B/K.

²¹ Endret av saksnummer PLAN-2024/11512, ny bestemmelse.

- 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.

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.

3.2.15²²

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.

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 1.²³

4.2 Sone med særlige hensyn (§11-8 c) – bevaring kulturmiljø H570_1 – H570_4 og naturmiljø H560²⁴

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 ivarettatt.

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.
- Eksisterende villaers hovedform, fasader, detaljering og materialbruk skal videreføres eller tilbakeføres. Dette inkluderer grønn takstein for Jahnebakken 8. Ved utbedring, restaurering, reparasjon og vedlikehold skal opprinnelige bygningsdeler tas vare på og gjenbrukes - eventuelt erstattes/suppleres med stilkopi dersom bevaring ikke er mulig. 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 levetid²⁵.

²² Krav om tillatelse fra BaneNOR ved tiltak innenfor o_SBT1 og o_SBT2 strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

²³ Krav om uttalelse fra BaneNOR og Sivilforsvaret strøket av saksnr. PLAN-2024/11512 (ugyldig bestemmelse).

²⁴ H560 tilføyd av saksnr. PLAN-2024/11512

²⁵ Ordlyd endret og krav om stilkopi og grønn takstein lagt til av saksnr. PLAN-2024/11512.

- c. Eksisterende hageanlegg skal bevares og restaureres. Illustrasjonsplan dater 11.04.2024 er retningsgivende for utformingen. Det tillates etablering av støyskjermende orangeri/drivhus 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.²⁶

4.2.3 H570_3 Ikke-fredet park og utomhusareal rundt Allégaten 70, Jahnebakken 3 og 5, «Geofysen» og kjernefysisk lab (Betatronen)

- a. 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.
- b. Eksisterende historisk beplanting og vegetasjon skal bevares og erstattes med tilsvarende ved behov.
- c. Jahnebakken skal opprettholdes som historisk ferdselsåre.
- d. 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)

- a. Hensynssonen omfatter gateløpet Nygårdsalléen som historisk ferdselsveg.
- 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.

4.2.5 H560 Hensynssone naturmiljø²⁷

- a. Innenfor hensynssonen skal eksisterende blodbøk markert i plankart bevares. Hensynssonen omfatter også bøkens rotsone, samt deler av rotsonen til eik på tilliggende eiendom (164/726).
- b. Tre og rotsone skal sikres ved arbeider innenfor hensynssonen. Sertifisert arborist skal konsultere før arbeid nær trærne.
- c. Nødvendig beskjæring tillates forutsatt at det ikke er til skade for treet. Sertifisert arborist skal konsulteres ved behov for omfattende beskjæring.

4.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (§11_8 d) – H730_1 – H730_3

4.3.1 H730_1, Realbygget med utomhusareal

Realbygget 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.

²⁶ Endret av saksnr. PLAN-2024/11512; tilføyd dokumenthenvisning og omtale av tiltak i bestemmelseområde #10.

²⁷ Tilføyd av saksnr. PLAN-2024/11512. Ny bestemmelse.

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 tilfluktsrom vertikalnivå 1

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

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 hovedinngang²⁸

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 eller pusset mur. Platekledning eller pålimte fliser tillates ikke.

5.10 Bestemmelsesområde #10, orangeri²⁹

Innenfor bestemmelsesområde tillates etablering av orangeri /drivhus med BRA inntil 35m² 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.

Orangeriet skal innordne seg kulturmiljøet. Hovedmateriale skal være glass.

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.

6.2.2 o_BU2

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak som berører dagens adkomstveg til villaene i felt B/K³⁰, Jahnebakken 6 – 8, gnr. 164, bnr. 728 og 1442, skal 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.

²⁸ Tilføyd av saksnr. PLAN-2024/11512. Ny bestemmelse.

²⁹ Tilføyd av saksnr. PLAN-2024/11512. Ny bestemmelse

³⁰ Endret av saksnr PLAN-2024/11512, feltkode endret.

- Opparbeiding av offentlig park og byrom o_GP1, o_SKV1, o_SF1, o_SF2 og o_SG
- Permanent adkomst til tilfluktsrom
- Midlertidig opparbeidelse av park el.l. i felt BBB såfremt 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/K³¹

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

Hageanlegg skal opparbeides eller sikres opparbeidet i henhold til landskapsplan før midlertidig brukstillatelse gis.³²

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 11.04.2024³³
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

³¹ Endret av saksnr. PLAN-2024/11512, tilføyelse og endret feltnavn.

³² Siste ledd tilføyd av saksnr. PLAN-2024/11512.

³³ Tilføyd av saksnr. PLAN-2024/11512, retningsgivende dokument tilført.