

Saksnr: 200720658-214
Saksbehandler: ELTO
Delarkiv: BBY-5120

Plannr. 1941 00 00
Grn/Bnr 163/22
Dato 9. des. 2011

Denne avtalen erstatter avtale dat. 10. mai 2011 signert av Møllendalsveien 68 den 19.5.2011 med forbehold.

UTBYGGINGSAVTALE MELLOM BERGEN KOMMUNE OG MØLLENDALSVEIEN 68 AS INNENFOR REGULERINGSPLAN MØLLENDAL ØST - P. 1941.00.00

1. PARTER OG FULLMAKTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen Kommune, organisasjonsnummer 964338531, v/Byrådet - heretter betegnet BK.

og

Møllendalsveien 68 AS, organisasjonsnummer 891 673 752, utbygger av gnr. 163, bnr. 22 - heretter betegnet MV.

2. GEOGRAFISKE OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging på eiendom med gnr. 163, bnr. 22 ("Eiendommen"), felt B3 i samsvar med reguleringsplan P 1941.00.00 Møllendal Øst ("Reguleringsplanen") vedtatt 31.5.2010, se plankart og reguleringsbestemmelser som vedlegg 1 og 2.

3. AVTALENS FORMÅL

Bergen kommune ser nødvendigheten av å inneha en aktiv rolle for å sikre en koordinert og helhetlig opparbeidelse av felles teknisk og grønn infrastruktur innenfor området for Kommunedelplan Store Lungegårdsvann, ved å tilby utbyggingsavtaler til grunneiere/utbyggere i området.

Gjennom denne utbyggingsavtale påtar Bergen kommune seg ansvar for å opparbeide felles teknisk og grønn infrastruktur i samsvar med plankart og rekkefølgebestemmelser. MV's forpliktelse etter avtalen er å bidra til finansiering av tiltakene ved å betale fastsatt anleggsbidrag til Bergen kommune. Ved begge parter oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, oppfylles alle rekkefølgekravene som er satt som vilkår for igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for eiendommen

Avtalen gjelder ved enhver framtidig utbygging på eiendom med gnr. 163, bnr. 22, fram til partenes forpliktelser etter denne avtale er oppfylt.

4. PLANGRUNNLAG OG HJEMMEL

4.1. Plangrunnlag

Kommunedelplan for Store Lungegårdsvann søndre del, vedtatt den 22.1.2007, gir overordnede mål og rammer for arealbruk og byutvikling i Møllendalsområdet. Området har en sjelden kombinasjon av sentrumsnærhet og arealpotensial som gir store muligheter for videreutvikling til et urbant område med blandede kvaliteter og funksjoner.

Med grunnlag i kommunedelplanen har Bergen bystyre den 31.5.2010 vedtatt offentlig utarbeidet reguleringsplan "Møllendal Øst". Offentlig reguleringsplan "Møllendal Vest" er under utarbeidelse og forventes vedtatt i løpet av 2011. Privat planforslag i Møllendalsbakken er lagt ut til offentlig ettersyn juni 2009, og privat planprosess er under oppstart for ytterligere et byggeområde. Samlet har planområdene en størrelse på ca 70 dekar.

4.2. Infrastrukturtiltak

En transformasjon fra å være byens bakgård med aktiviteter på transport- og industrisektoren til et urbant sentrumsområde med et vesentlig innslag av boliger, krever utbedring av teknisk infrastruktur og etablering av ny felles grønnstruktur. Når det gjelder sammenheng og kvalitet i byrom og fellesområder, er hovedgrepet i Kommunedelplan Møllendal Øst økt bruk av arealene langs sjøfronten og Møllendalselva, og sammenheng med den allerede etablerte gang- og sykkeltrasé og park langs nordøstsiden av vannet. Reguleringsplanene i Møllendalsområdet baserer seg på kommunedelplanen, og omfatter følgende infrastrukturtiltak;

- Opprustning av Møllendalsveien og Møllendalsbakken, inkludert fortau og sykkeltrasé.
- Offentlig plass mot Store Lungegårdsvann nord for Møllendalsveien, og miljøtilpasset veg over Møllendalsveien i forlengelse av plassen
- Strandpromenade
- Rydding og opprustning av Møllendalselva og etablering av elvepark
- Grøntområde på Grønneviksøren.

For å sikre gjennomføring av disse tiltakene inneholder reguleringsplanene rekkefølgebestemmelser med krav om at det aktuelle tiltak må være opparbeidet eller sikret opparbeidet, enten før igangsettingstillatelse eller før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

4.3. Hjemmel

Denne avtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 kap. XI-A - Utbyggingsavtaler og Bergen bystyres vedtak i sak 63-07 den 26.03.07 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf plan- og bygningsloven § 64a.

5. FORHOLDET TIL REKKEFØLGEBESTEMMELSER

MV vil ved innbetaling av kontantbidrag i samsvar med avtalens punkt 7., oppfylle rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanens punkt 1.3. og 1.4. for gnr. 163, bnr. 22, felt B3, vedrørende bestemmelsenes vilkår for igangsettingstillatelse. Det vises her til reguleringsbestemmelsenes punkt 1.2 der begrepet sikret gjennomført er definert slik;

"Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være "sikret opparbeidet", anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføring av rekkefølgetiltaket i henhold til avtalen."

Der rekkefølgebestemmelsene stiller krav om at tiltaket må være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, er MV's bidrag til oppfyllelse av bestemmelsene innbetaling av kontantbidrag i samsvar med avtalens pkt. 6. Bergen kommune skal oppfylle rekkefølgebestemmelsene ved å opparbeide tiltakene, se avtalens pkt. 7.

Avtalen erstatter opparbeidingsplikt etter plan- og bygningsloven § 67 og 67a.

6. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

MV skal yte et anleggsbidrag på 15,05 mill kr. til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5.

Anleggsbidraget skal i utgangspunktet ytes som et kontantbidrag, men se pkt. 6.3.

6.2 Kostnadsgrunnlag

Anleggsbidrag er beregnet med utgangspunkt i kostnadsberegninger for vegtiltak og felles grønn infrastruktur som omhandlet under punkt 5. Tiltakene har en samlet ramme på 175,2 mill. kr., se oversikt som vedlegg 3.

6.3. Realytelse

Det kan være aktuelt at anleggsbidraget delvis ytes som en realytelse ved at MV opparbeider den del av gangvei TG1 som skal gå langs gnr. 163, bnr. 22, se rekkefølgebestemmelsenes pkt. 1.3.3.

Verdien av en slik eventuell realytelse skal gå til fradrag i anleggsbidraget i pkt. 6.1. Er bidraget allerede betalt skal avtalt verdi av realytelsen tilbakebetales MV, med tillegg av renter tilsvarende årlig NIBOR 12 mnd (effektiv) fra betalingstidspunktet, jf pkt. 6.6.

Nærmere forhandlinger omfatter også krav til tiltakets utforming og standard, gjennomføringsfasen og vilkår for at kommunen overtar tiltaket til vedlikehold og drift. Eventuell avtale om realytelse vil følge som tillegg til denne avtale.

6.4. Rett til justering av anleggsbidrag

Dersom BK innenfor området for Kommunedelplan Store Lungegårdsvann inngår utbyggingsavtaler med et lavere anleggsbidrag pr. m² enn det MV er forpliktet til å betale i henhold til denne avtale, skal MV's bidrag nedjusteres tilsvarende. Rett til slik nedjustering gjelder i en periode på 3 år fra avtalen er godkjent av Byrådet. Dersom anleggsbidraget er betalt, skal differansen tilbakebetales med renter tilsvarende årlig NIBOR 12 mnd (effektiv) fra betalingstidspunktet.

6.5. Regulering av kontantbidraget - byggekostnadsindeks

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSB's byggekostnadsindeks for veg i dagen i alt, med utgangspunkt i indeksen pr. 4. kvartal 2010.

6.6. Forfall og oppgjør

Kontantbidraget må være betalt før det søkes om igangsettingstillatelse for første byggetrinn, så langt tillatelsen gjelder tiltak ut over grunnarbeid. Plikten til å betale kontantbidraget gjelder også om tiltakene i rekkefølgebestemmelsene er gjennomført på forfallstidspunktet.

MV skal derfor senest 3 uker før igangsettingstillatelse for første byggetrinn sendes inn, orientere BK v/SEU om slik søknad. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet inkludert indeksregulering, med umiddelbart forfall.

Anleggsbidraget innbetales til rentebærende konto. Bidraget, rentejustert, tilbakeføres dersom søknad om igangsettingstillatelse gis avslag.

7. BERGEN KOMMUNES PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Byggherre

Bergen kommune skal være byggherre for tiltakene som beskrevet under punkt 5. i samsvar med plangrunnlaget, med unntak av det tiltak som eventuelt skal opparbeides av MV, jf punkt 6.3.

7.2. Standard på tiltakene

Tiltakene skal gjennomføres i samsvar med kravene i reguleringsplanens § 6 og utarbeidet kvalitetsprogram/forprosjekt, jf reguleringsbestemmelsenes punkt 1.1.4 til 1.1.7., og tilsvarende krav for de infrastrukturtiltak som ligger innenfor de øvrige reguleringsplaner.

Dersom kostnadene på noen av tiltakene overskrider kostnadsanslaget, har BK rett til å justere tiltakets standard tilsvarende, innenfor rammene i reguleringsplanen. BK har innenfor rammene i reguleringsplanen også rett til å justere standarden på et annet etterfølgende tiltak som beskrevet i pkt. 5. for å dekke inn overskridelsen.

Dersom kostnadene for noen av tiltakene blir mindre enn kostnadsanslaget, skal BK omdisponere overskytende beløp til andre rekkefølgetiltak som denne avtalen omfatter, jf pkt. 5.

7.3. Tidspunkt for gjennomføring og ferdigstillelse

7.3.1. Tiltak som skal være opparbeidet av BK før MV får midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for felt B3

Bergen kommune skal opparbeide følgende tiltak før MV får midlertidig brukstillatelse/ferdigattest;

- Møllendalsveien, på strekningen fra Solheimsgaten fram til planområdet, og videre til og med nordre del, TK3. På strekningen fra Solheimsgaten fram til planområdet kan det i stedet midlertidig opparbeides en 2 meter bred sone forbeholdt myke trafikanter på strekninger der det i dag mangler fortau.
- Miljøtilpasset veg, TK2
- Offentlig plass TT1
- Gangveg TG1, Strandpromenaden på strekningen som grenser mot område B3
- Trafikksikringstiltak ved kryss mellom Fløenstien og Møllendalsveien
- Envegsregulering av Kalfarvegen mellom Møllendalsvegen og Kalvedalsvegen

BK's frist for opparbeiding av tiltakene er(x) måneder fra MV har fått igangsettingstillatelse ut over grunnarbeid. Fristen er fastsatt på grunnlag av partenes framdriftsplaner og det tidspunkt MV planlegger å få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

I gjennomføringsperioden skal MV's og BK's framdriftsplaner koordineres, jf avtalens pkt. 8. Dersom MV's framdrift endres, skal BK's frist kunne tilpasses tilsvarende.

Hindres BK's framdrift av MV i den gjennomføringsperiode som er avtalt, har BK krav på fristforlengelse. Ny frist skal settes ut fra hva som er mulig å få til innenfor de entrepriseavtaler som kommunen har inngått. Eventuelle merkostnader ved en forsinkelse som skyldes MV's forhold skal dekkes av MV.

7.3.2. Opparbeiding av øvrige tiltak

For rekkefølgetiltak ut over tiltak nevnt i pkt. 7.3.1, er kravet i reguleringsplanen at tiltakene må være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, jf pkt 5. Disse tiltakene skal BK opparbeide etter hvert som man oppnår finansiering ved innbetalinger fra øvrige utbyggingsavtaler innenfor området for Kommunedelplan Store Lungegårdsvann, søndre del.

Fordi de ulike byggeområdene har ulike krav til tidspunkt for gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene, vil gjennomføringen av øvrige tiltak for en stor del være styrt av rekkefølgen på utbyggingen i området. Ut over dette står BK fritt til å bestemme i hvilken rekkefølge tiltakene skal opparbeides, ut fra en vurdering av tiltakenes funksjon og praktiske og økonomiske forhold.

7.4. Vedlikehold

BK vil vedlikeholde de ferdige tiltakene i henhold til kommunal standard og budsjett.

8. GJENNOMFØRING

Partene har gjensidig plikt til å informere om eventuelle endringer i egen framdriftsplan, og til å koordinere byggearbeider der disse faller innenfor samme tidsrom.

9. ENDREDE FORUTSETNINGER

Dersom det senere blir vedtatt endringer av Reguleringsplanen på en slik måte at det har vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger, skal hver av partene ha rett til å reforhandle avtalens punkt 6.

En vesentlig reduksjon eller økning av utbyggingsvolum for den aktuelle eiendom eller vesentlige endringer i rekkefølgekrav med hensyn til art og omfang, vil etter omstendighetene kunne utgjøre endringer av vesentlig betydning for avtalens økonomiske forutsetninger.

Vesentlighetsvurderingen må ses i forhold til avtalens økonomiske forutsetninger samlet sett, og ikke i forhold til den enkelte endring isolert.

10. AVTALENS VARIGHET

Denne avtalen gjelder til begge parter har oppfylt sine plikter i henhold til avtalen.

Avtalen bortfaller likevel senest den 31.12.2034.

11. SIKKERHETSSTILLELSE

MV har som sikkerhet for anleggsbidraget tinglyst en pantobligasjon på gnr. 163, bnr. 22, med en slik prioritet som kommunen har vurdert som tilstrekkelig. Se vedlegg 6 til denne avtale.

12. TINGLYSNING AV URÅDIGHETSERKLÆRING

Som sikkerhet for at utbyggingsavtalen følger med ved eventuelt salg av eiendommen, har MV signert en urådighetserklæring til gode for BK, se vedlegg 7 til denne avtale. Urådighetserklæringen gjelder at eiendommen ikke skal kunne overdras uten etter samtykke fra BK. Samtykke skal gis dersom kjøper trer inn i grunneiers forpliktelser etter avtalen.

BK er gitt fullmakt til å begjære urådighetserklæringen tinglyst på gnr. 163, bnr. 22 når avtalen er godkjent av Byrådet, jf pkt. 16.

BK plikter på MVs forespørsel å medvirke til registrering av pant i eiendommen, for eksempel til byggelån.

FR

BL

BK plikter å medvirke til sletting av heftelsen når MV har oppfylt sine plikter etter avtalen, eller når avtalen i sin helhet er bortfalt i henhold til pkt. 10.

13. TRANSPORT AV AVTALEN

MV kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra BK. BK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan være svekkelse av kommunens sikkerhet og ny bidragsyters betalingsevne.

Som videretransport regnes også en eller flere overdragelser av til sammen minimum 50 % av aksjene, selskapsandeler eller eierinteresser hos bidragsyter. Det samme gjelder avhendelse av et mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (flertall) i selskapet. Det samme gjelder endring av selskapsform.

14. MISLIGHOLD

14.1. Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

14.2. Erstatning

Dersom en part misligholder sine plikter etter avtalen, kan den andre part kreve erstatning for direkte økonomisk tap som parten påføres som følge av misligholdet. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. Erstatning for indirekte tap kan ikke kreves.

14.3. Forsinkelt betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht pkt 6.6. betales rente iht lov av 17. des. 1976 nr. 100.

15. TVIST

Rettstvister vedrørende denne avtales inngåelse eller oppfyllelse, skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Bergen tingrett som vernetting.

16. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Myndighet til å inngå utbyggingsavtaler ligger til Byrådet, jf bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, bystyresak 63/07, vedtatt 26.03.07.

Sak om godkjenning vil bli forelagt byrådet etter at avtale underskrevet av utbygger har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf pbl § 64c, 2. ledd.

FR

DK

17. EKSEMPLARER AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i 2 likelydende originaleksemplar, ett til hver av partene.

18. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på følgende adresser;

- Bergen Kommune
Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Seksjon for eiendomsutvikling og utbyggingsavtaler
Pb 7700
5020 Bergen

Med kopi til aktuelle fagetater

- Møllendalsveien 68 A
v/ Tore Haugnes
Storgata 41
6508 Kristiansund N

19. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsplan 1941.00.00 plankart dat. 28.1.2010
2. Reguleringsbestemmelser dat. 28.1.2010
3. Kostnadsanslag dat. 21.2.2011
4. Firmaattest som viser MV's signatur
5. Utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdet til eiendommen
6. Kopi av pantobligasjon
7. Kopi av urådighetserklæring

20. PARTENES UNDERSKRIFTER

Kristiansund 12.12.2011
Sted/dato


Bergen Kommune


Møllendalsveien 68 AS

Firmaattest som viser MV's signatur følger denne avtalen som vedlegg 4.

Bekreftelse av utskrift fra grunnboken som viser hjemmelsforholdet til eiendommen, eller annet dokument som bekrefter bidragsyters rettigheter i eiendommen følger denne avtale som vedlegg 5.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for:

jf plan- og bygningslovens (pbl) § 26

Bergenhushus, Møllendal øst, gnr. 163, bnr. 1, 9 m.fl.

Plannr. 19410000.

Saksnr. 200710908 -113

Datert/revidert 28.1.2010

§ 1

FELLES BESTEMMELSER

1.1. Plankrav

- 1.1.1. Innenfor byggeområdene i planområdet kan det ikke igangsettes arbeid eller tiltak ihht. plan- og bygningslovens § 93 før området inngår i godkjent bebyggelsesplan. Unntak fra plankravet gjelder for B2, B3, B6 og O1 dersom utbygging er i samsvar med reguleringsplanen og i hovedsak i samsvar med illustrasjonsplan for delområdet, for område B2 datert 30.03.09, for område B3 datert 17.04.09, for B6 datert 16.05.09 og for område O1 datert 02.02.09.
- 1.1.2. Bebyggelsesplanen skal blant annet vise adkomst, plassering og hovedtrekk i utforming av bebyggelsen, terrenginngrep, parkeringsløsning, utomhusarealer, gangårer og evt. støyskjerming. Det skal i forbindelse med planen også redegjøres for solforhold for boliger, samt for eventuell etappevis utbygging. Som del av bebyggelsesplanen skal det også redegjøres for hvordan varme- og energibehovet skal løses, samt for håndtering av varetransport og buss.
- 1.1.3. Dersom vilkårene ovenfor tilsier at det ikke utarbeides bebyggelsesplaner skal det ved søknad om rammetillatelse framlegges en situasjonsplan for hele området, i målestokk 1:500, som viser de samme forholdene som i en bebyggelsesplan. Det skal også leveres en skriftlig redegjørelse for prosjektet.
- 1.1.4. Før opparbeiding av elvepromenaden skal kommunen ha utarbeidet et samlet kvalitetsprogram/ forprosjekt for strekningen fra gangbroen ved elveutløpet og opp til Møllendalsvegen. Før det kan gjennomføres tiltak som berører elvekantene skal det redegjøres for håndtering av forurensning/erosjon og tilrettelegging for ny bruk.
- 1.1.5. Før opparbeiding av strandpromenaden skal kommunen ha utarbeidet et samlet kvalitetsprogram/ forprosjekt for strekningen innenfor planområdet og videre fram til Møllendalsvegen ved Grønneviksøren.
- 1.1.6. Før opparbeiding av byrom skal kommunen ha utarbeidet et samlet kvalitetsprogram/forprosjekt for utforming av byrommene innenfor planområdet.
- 1.1.7. Opparbeiding av Møllendalsvegen skal skje ihht. en samlet plan for hele vegen innenfor planområdet, utarbeidet av kommunen.

1.2. Rekkefølgekrav, forståelse av begrep

- 1.2.1. Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være "sikret opparbeidet", anses oppfylt for angjeldende byggeområde dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser til gjennomføring av rekkefølgetiltaket i henhold til avtalen.

1.3. Rekkefølgekrav, tiltak innenfor planområdet

1.3.1. Vegtiltak

Kravene her gjelder for vegtiltakene ihht. reguleringsplan, inkludert fortau og evt. andre tiltak for gående og syklende.

- Møllendalsvegen, fra kryss med Møllendalsbakken og fram til område TK2, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht. pbl § 93 a) og c) innenfor planområdet tillates tatt i bruk.
- Miljøtilpasset veg i Møllendalsvegen, TK2, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) innenfor område O1 tillates tatt i bruk.
- Nordre del av Møllendalsvegen, TK3, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) innenfor områdene B3 og B4 tillates tatt i bruk.
- Møllendalsbakken innenfor planområdet skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) i område B6 tillates tatt i bruk..
- Kjøredelen av veg TK 4 skal være opparbeidet før tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) i områdene B1 og B2 tillates tatt i bruk.

1.3.2. Byrom

- Offentlig plass TT1 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) innenfor område B1, B2, B3 og O1 tillates tatt i bruk. Dersom bebyggelsen i områdene inntil plassen ikke er ferdigstilt, kan opparbeidingen av et område på 10 m ut fra byggelinjen på den/de ubebygde siden(e) avvendes til bebyggelsen inntil plassen er ferdigstilt. Denne 10 m-sonen skal likevel ferdigstilles senest 3 år etter at plassen for øvrig er ferdig.
- Offentlig plass ut i Store Lungegårdsvann, TT2, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet.
- Offentlig plass og gangveg TT3/O1 skal være planert og tilgjengelig for gangtrafikk før tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) i område O1 tillates tatt i bruk. Plass og gangveg skal være ferdig opparbeidet senest når bybanen settes i drift.

1.3.3. Gangveger

- Gangveg TG1, Strandpromenaden, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse,

- men den strekningen av gangvegen som grenser mot område B1 eller B3 må være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) i disse områdene tillates tatt i bruk.
- Gangveg TG2, Elvepromenaden, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men den strekningen av gangvegen som grenser mot område B1 eller B2 må være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) i disse områdene tillates tatt i bruk. Elvekanten skal opparbeides senest samtidig med elvepromenaden.
 - Gangveg TG 3, fram til Møllendalselven, skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht pbl § 93 a) og c) i område B2 tillates tatt i bruk.
 - Gangveg TG4 skal være opparbeidet før bybanen settes i drift.
 - Gangveg TG5 skal være opparbeidet før bybanen settes i drift.
 - Gangbro over jernbanen og gangveg mellom broen og Møllendalsbakken, TG 6, skal være opparbeidet før tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor område B6 tillates tatt i bruk, evt. før bybanen settes i drift, dersom det skjer før utbygging i område B6.
 - Gangveg TG7 skal være planert før tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) i område O1 tillates tatt i bruk. Gangvegen skal være ferdig opparbeidet senest når bybanen settes i drift.
 - Gang-/sykkeltilbud innenfor TK 4 skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht. pbl § 93 a) og c) i planområdet tillates tatt i bruk.

1.3.4. Øvrige rekkefølgebestemmelser

- Før det åpnes for tilgang til Møllendalselven skal det være gjennomført masseutskifting/opparbeiding av elvebunnen. Samtidig med opparbeiding av elvebunnen skal det gjennomføres utfylling i elven utenfor område B1, som vist i reguleringskartet. Mur/elvekant langs Møllendalselven skal opparbeides senest samtidig med opparbeiding av elvebunnen.
- Flomsikring skal opparbeides samtidig med etablering av elvepromenaden.
- Felles lekeareal, jfr. pkt. 3.2, skal være opparbeidet før nye boliger tillates tatt i bruk.
- Tiltak for å sikre mot biltrafikkstøy, jfr. pkt. 2.9, skal være gjennomført før tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

1.4. Rekkefølgekrav, tiltak utenfor planområdet

1.4.1. Vegtiltak

Kravene her gjelder for vegtiltakene ihht. reguleringsplan, inkludert fortau eller andre tiltak for gående og syklende.

- Møllendalsvegen på strekningen fra Solheimsgaten fram til planområdet skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Alternativt kan tiltaket være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse, men det må da være opparbeidet før tiltak ihht. pbl § 93 a) og c) innenfor planområdet tillates tatt i bruk. Det kan midlertidig aksepteres at det kun er opparbeidet en 2 m bred gangsone på strekninger der det i dag mangler fortau, som skal være reservert for myke trafikanter

- Trafikksikringstiltak ved kryss mellom Fløenstien og Møllendalsvegen skal være opparbeidet før tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet tillates tatt i bruk.
- Kalfarvegen mellom Møllendalsvegen og Kalvedalsvegen skal være envegsregulert før tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet tillates tatt i bruk.
- Møllendalsbakken fra planområdet og opp til Haukelandsvegen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet.

1.4.2. Byrom og friområder

- Friområdet på Grønneviksøren, inkludert strandpromenade og ballplass, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet. Ballplassen skal likevel være opparbeidet senest før tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) i det siste av områdene B1, B2, B3, B4 eller B6 som bygges ut tillates tatt i bruk.
- Elvepromenaden fra planområdet og videre opp til fossen/kanalutløpet i Møllendalsbakken skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet.

1.4.3. Gangveger

- Gangbro over Møllendalselven, i forlengelsen av gangveg TG3, og gangveg videre på vestsiden fram til Møllendalsvegen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak ihht. pbl. § 93, bokstav a) og c) innenfor planområdet.

1.5. Utbyggingsavtale

Gjennomføring og finansiering av rekkefølgebestemmelsene forutsettes gjort med grunnlag i utbyggingsavtale mellom Bergen kommunen og tiltakshaver/grunneier.

1.6. Anleggsperioden

Ved innsending av søknad om rammetillatelse skal det foreligge en plan for anleggsperioden, der det redegjøres for håndtering av forurenset grunn, og for tiltak for å hindre forurensning til vann og vassdrag.

1.7. Kulturminner

- 1.7.1. På bakgrunn av arkeologiske forundersøkelser kan det være et potensial for funn av automatiske fredete kulturminner innenfor området. Arkeologisk observatør skal følge arbeidet innenfor de områdene som er utpekt som interessante. Kulturminnemyndigheten skal kontaktes for nærmere avgjørelse av omfanget av overvåking før graving tillates.
- 1.7.2. Det må vises generell aktsomhet ved arbeid i grunnen. Dersom funn eller konstruksjoner av automatisk fredete kulturminner kommer frem i forbindelse med gravearbeid, må arbeidet stanses og kulturminnemyndigheten gis tilbakemelding for nærmere gransking på stedet.

§ 2 BYGGEOMRÅDER, FELLESBESTEMMELSER

2.1. Utforming av bebyggelse

- 2.1.1. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet, tilpasset en bymessig utvikling.
- 2.1.2. Bygningene skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.
- 2.1.3. Garasjeanlegg skal ikke eksponeres ut i fasade.
- 2.1.4. Ved eventuell etappevis utbygging av et område skal det sikres en god avslutning av hvert utbyggingstrinn.

2.2. Parkering

- 2.2.1. Parkering skal opparbeides i henhold til oversikten nedenfor. Kravene for bilparkering er absoluttkrav, og kravene for sykkel er minimumskrav. Dersom det gjennomføres tiltak som kan bidra til redusert bilbehov kan det tillates reduksjon i kravene for bilparkering. Av antall beregnede plasser skal minst 5 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha gunstigst mulig gangavstand og gangtrasé.

	Enhet	Bil	Sykkel
Bolig	100 m ² BRA	1	2
Forretning/dagligvarehandel	1000 m ² BRA	5	6
Kontor	1000 m ² BRA	3	7
Restaurant/pub	1000 m ² BRA	0	2
Mosjonslokaler	1000 m ² BRA	1	4
Hotell	Gjesterom	0,3	0,2
Gatekjøkken	Årsverk	0	0,2
Universitet/høgskole	Student	0,01	0,3
Universitet/høgskole	Årsverk	0,1	
Kino/teater/kirke/forsamlingslokale	Sitteplass	0	0,2

- 2.2.2. For område O1 kan det likevel tillates at det anlegges bilparkering med 0,03 plasser pr. student og 0,3 plasser pr. ansatt. Av disse tillates inntil 30 plasser i permanent anlegg under bakken/bebyggelse, samt permanent overflateparkering som angitt i pkt. 4.5.3. Øvrig parkering kan anlegges midlertidig i nordøstre del av eiendommen 163/14, med adkomst via TT3/O1, og skal fjernes når det er etablert et godt kollektivtilbud i området. Med godt kollektivtilbud menes bybane, eller et busstilbud i Møllendalsvegen med frekvens min. hvert 15. min i rushtid.
- 2.2.3. Parkering for ny bebyggelse skal skje i parkeringsanlegg under bakken eller under bebyggelsen.
- 2.2.4. For beboere og ansatte bør sykkelparkering være under tak.
- 2.2.5. Adkomst til parkeringsanlegg skal skje der det er vist på kartet. Mindre justeringer kan tillates. Nedkjøring til garasje skal skje innenfor bygningskroppen.
- 2.2.6. Det tillates korttidsparkering ifbm. næringsbebyggelse, som angitt på plankartet.
- 2.2.7. Eiendommer som ikke kan skaffe tilstrekkelig parkeringsdekning innenfor egen eiendom, må dokumentere tilgang på parkeringsmuligheter og tilstrekkelig kapasitet i rimelig nærhet.
- 2.2.8. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasader ut mot områder med offentlig ferdsel.

2.3. Grunnforhold

- 2.3.1. Området nedenfor Møllendalsvegen er utfyllt, og består delvis av forurensede masser. All utbygging i dette området skal fundamenteres ved peling til fjell. Ved inngrep i grunnen skal eksisterende masser ivaretas iht. bestemmelser om forurensede masser.
- 2.3.2. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres hvorvidt det er fare for gass og radon fra grunnen, og for hvordan dette eventuelt håndteres ved utbygging.

2.4. Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann, ved søknad om rammetillatelse.

2.5. Flomvern

- 2.5.1. Det skal etableres tiltak mot flom langs Møllendalselven. Utforming av flomtiltakene gjøres etter en samlet vurdering for hele elvestrekningen i Møllendal.

2.6. Bebyggelsens høyde over havet

For all ny bebyggelse gjelder at gulvnivå i første etasje i bygget skal ligge på minimum kote + 2,5 m.

2.7. Byggegrenser

- 2.7.1. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen der det er vist på kartet.
- 2.7.2. For områdene B4, O1 og B6 kan byggegrensen mot øst vurderes flyttet noe nærmere jernbanelinjen. En eventuell flytting av byggegrensen skal godkjennes av Jernbaneverket.

2.8. Byggehøyde og grad av utnyttning

- 2.8.1. All parkering inngår i angitte utnyttingsgrader, med mindre annet er angitt for det enkelte område.
- 2.8.2. Byggehøyde er angitt på plankartet.

2.9. Støy og luftforurensning

- 2.9.1. Det tillates i utgangspunktet ikke støyfølsom bebyggelse i områder der støynivået overskrider grenseverdiene i "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T-1442. Det kan likevel tillates støyfølsom bebyggelse i områder som har utendørs støynivå mellom 55 L_{den} og 65 L_{den} dersom følgende forutsetninger er oppfylt:
- Bygningene må ha en konstruksjon som sikrer maksimalt innvendig støynivå på 30 dBA.
 - Bebyggelsen må ha maks. 55 L_{den} på stille side, og minst halvparten og minimum ett av soverommene må plasseres på den stille siden.
- 2.9.2. For boliger skal det sikres at forurensningsnivået ikke overskrider gjeldende grenseverdier.

2.10. Renovasjon

Avfallshåndtering skal ikke oppta areal på bakkenivå, men skal integreres i bebyggelsen. Anlegg for avfallshåndtering for nye utbyggingsområder bør anlegges som fellesanlegg.

2.11. Energi

Det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk, og for energiforsyning fra miljøvennlige energikilder. Det skal redegjøres for valg av energiløsning ved søknad om rammetillatelse. Ny utbygging skal tilknyttes fjernvarme.

2.12. Universell tilgjengelighet

2.12.1. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg, inkludert adkomst og uteområder.

2.12.2. Alle nye boenheter skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

2.13. Rammeplan for avløp

Innenfor planområdet kan det ikke gis tillatelse til tiltak som nevnt i pbl § 93 a) og c) før det foreligger en godkjent rammeplan for vannforsynings- /overvanns- og spillvannssystemet, samt uttak for brannsløkking.

§ 3

ANNET KOMBINERT BYGGEFORMÅL, BOLIG/NÆRING

3.1. Fellesbestemmelser

3.1.1. Første etasje i område B1, B2, B3 og B4 skal ha romhøyde på min. 4 m.

3.1.2. Bygninger med fasader mot Møllendalsvegen og offentlig byrom TT1 skal ha publikumsrettede funksjoner i den delen av første etasje som vender mot veggen/byrommet. Inngang til virksomhetene skal være fra byrommet/vegen.

3.1.3. Mot offentlig plass og gate skal bebyggelsen plasseres i formålsgrensen, med mindre annet er fastsatt i illustrasjonsplan, på plankartet eller i bestemmelsene.

3.1.4. Det kan tillates mindre avvik fra fasadelinjen mot offentlig plass TT1 dersom dette inngår i en samlet utforming av plass og bebyggelse, og klimatiske forhold er del av begrunnelsen.

3.1.5. Markiser eller installasjoner i forbindelse med salg og servering langs fasadene mot offentlige byrom eller gater må være underordnet og tilpasset bygningens arkitektoniske utforming.

3.1.6. Boligenes inngangsparti bør være fra offentlig trafikkområde eller byrom.

3.1.7. Det skal tilrettelegges for variasjon i boligstørrelser. Nye leiligheter skal ikke være mindre enn 25 m² + bodareal. Maksimum 20 % av bygningens bruksareal tillates benyttet til ett- og toromsleiligheter.

3.2. Krav til felles uteoppholdsareal

3.2.1. For boliger skal det avsettes areal for lek og opphold med følgende størrelse:

- 25 m² felles uteoppholdsareal pr. 100 m² boligareal.

- Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan i direkte tilknytning til bygget.

- Maksimum 25 % av felles uteoppholdsareal kan ligge på tak. Arealene skal opparbeides ha gode kvaliteter for rekreasjon, og være godt sikret.

- Inntil 25 % av felles uteoppholdsareal kan inngå i større offentlig park som ligger maksimum 150 m i gangavstand fra boligene. Parkareal må være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før brukstillatelse til bolig kan gis.

3.2.2. Utearealene skal tilfredsstillende følgende kvalitetskrav:

- Arealene skal tilrettelegges for rekreasjon og lek.
- Det skal være trafiksikker adkomst til uteoppholdsarealene.
- Arealene skal ha gode solforhold og være klimatisk skjermet. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha sollys kl. 15.00, ved jevndøgn. Solforhold skal dokumenteres ved illustrasjoner og tallfestet størrelse på areal som følger kravet.
- Arealene skal være egnet for opphold og ha universell utforming og tilgjengelighet. Terreng brattere enn 1: 3, samt restareal som ikke er egnet til opphold skal ikke regnes med.
- Arealene skal være skjermet for støy og ha et støynivå under 55 dBA.

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

3.3. Område B1

3.3.1. Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.

3.3.2. Maksimum utnytting av området er %-BRA=250%.

3.3.3. Bebyggelsen i området skal utformes slik at den ivaretar siktlinje fra TK4 og gjennom områdene B2 og B1.

3.3.4. Adkomst til parkering under bebyggelsen skal skje gjennom parkeringsanlegg i område B2. Denne adkomsten gjelder kun for personbiler, og skal ha 2 m fri høyde. Hvis område B1 bygges ut før område B2 kan adkomsten midlertidig legges på bakken i område B2, eller på den vestlige delen av plass TT1.

3.4. Område B2

3.4.1. Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.

3.4.2. Maksimum utnytting av området er %-BRA=250%.

3.4.3. Adkomst til parkering for ny bebyggelse i område B1 skal skje gjennom parkeringsanlegg for område B2. Denne adkomsten gjelder kun for personbiler, og skal ha 2 m fri høyde. Hvis område B1 bygges ut før område B2 kan adkomsten til B1 midlertidig skje over område B2. I anleggsperioden for område B2 må adkomsten til B1 skje over plass TT1.

3.5. Område B3

3.5.1. Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.

3.5.2. Maksimum utnytting av området er %-BRA=250%.

3.6. Område B4

3.6.1. Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor, offentlige eller allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.

3.6.2. Maksimum utnytting for området er %-BRA=250% dersom området benyttes til bolig, forretning, kontor, servering eller herberge. Dersom det benyttes til offentlige formål er maks. %-BRA=300%.

3.6.3. Mot område TT3/O1 og mot Møllendalsvegen skal nye bygninger i hovedsak ligge i formålgrensen. Mot øvrige sider kan bygningene plasseres i formålgrensen.

3.6.4. Det tillates anlegg for parkering under terreng eller bebyggelse i hele den delen av tomten der det ligger terrengmessig til rette for det. Deler av parkeringsanlegget kan tilknyttes parkeringsanlegg på områdene O1 og TT3/O1.

3.6.5. Adkomst til eksisterende virksomhet kan skje via område TT3/O1. Ved ny utbygging i området skal adkomst til området skje direkte fra Møllendalsvegen.

3.6.6. Det tillates midlertidig parkering innenfor eiendommen 163/14, jfr. pkt. 2.2.2.

3.7. Område B5

3.7.1. I området tillates det ikke oppført ny bebyggelse. Eksisterende bygninger skal benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.

3.7.2. Maksimum utnytting av området er %-BRA=230%.

3.8. Område B6

3.8.1. Området kan benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.

3.8.2. Maksimum utnytting av området er %-BRA=250%.

3.8.3. Ved ny utbygging på eiendommen skal eksisterende adkomstveg endres slik at den krysser i plan med fortauet.

3.8.4. Det skal sikres adkomst til gangbro over jernbanen og videre til Møllendalsbakken.

3.9. Område B7

3.9.1. I området tillates det ikke oppført ny bebyggelse. Eksisterende bygninger skal benyttes til bolig, forretning, kontor, allmennyttige formål, servering og herberger, med tilhørende parkering.

§ 4

BYGGEOMRÅDER, OFFENTLIG SKOLE, O1

4.1. Formål

Område O1 skal benyttes til byggeområde for offentlige formål, ny kunsthøgskole.

4.2. Grad av utnytting

Maksimalt bruksareal for område O1 er $BRA = 19\,000\text{ m}^2$.

- Areal i rom med høyde 4,9 m eller mer måles ikke med tenkte plan for hver 3,0 m høyde.

- Parkeringsareal inngår ikke i beregningsgrunnlaget.

4.3. Høyder

Byggehøyden for felles frittstående tak over bebyggelsen kan variere innenfor grenser angitt i reguleringskartet, i samsvar med illustrasjonsplanen. Maksimal gesimshøyde for bygning er kote C+25,5.

4.4. Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Det tillates kjelleretasje utenfor de angitte byggegrensene. Deler av byggets plan 1 tillates lagt under bakkenivå på TT3/O1. Teknisk areal/installasjoner skal integreres i bygg og landskap

4.5. Parkering

4.5.1. Parkering skal anordnes i henhold til kravet i pkt. 2.2.

4.5.2. Parkering skal anordnes under bebyggelsen, eller fullstendig under terreng under TT3/O1 og den del av B4 som utgjør gbnr. 163/14.

- 4.5.3. Det tillates 2 parkeringsplasser for orienterings- og bevegelseshemmede på terreng ved adkomsten fra Møllendalsvegen i sørvestre del av planen. I forbindelse med adkomst via område TT3/O1, i det nordvestre hjørnet av område O1, tillates inntil 4 parkeringsplasser på terreng.

4.6. Avkjørsel

- 4.6.1. Området O1 skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.
4.6.2. Hovedinnkjørselen er fra Møllendalsvegen i nord. Innkjørselen og gårdsromsbredden skal dimensjoneres for lastebil (L).
4.6.3. Det tillates begrenset avkjørsel til HC-parkering fra Møllendalsvegen i sør.
4.6.4. TT3/O1 tillates som kjørbær adkomst for begrenset varelevering og tilgang på bygningen ved vedlikehold og lignende.

4.7. Kunstallmenningen

- 4.7.1. Den sørvestlige delen av område O1 skal være en offentlig tilgjengelig plass, og skal også være hovedadkomst til Kunsthøgskolen. Plassen utformes slik at den har god sammenheng med miljøprioritert gjennomkjøring TK2 og offentlig plass TT1.
4.7.2. Det skal sikres fotgjengerforbindelse med universell tilgjengelighet, som erstatning for vanlig fortau på østsiden av Møllendalsvegen.
4.7.3. Steinmuren og trær langs Møllendalsvegen har kulturhistorisk verdi og bygger opp om det visuelle vegløpet. Størst mulig del av muren og trærne skal søkes ivaretatt ved opparbeidelse av plassen.
4.7.4. Eksisterende trær innenfor området skal søkes ivaretatt så langt det er mulig.

4.8. Riving av eksisterende bygg

Eksisterende bygg på eiendommen tillates ikke revet før det foreligger startbevilgning for kunsthøgskoleprosjektet fra Stortinget. Ved søknad om rivingstillatelse skal det framlegges en redegjørelse for håndtering av miljøfarlig avfall i rivningsprosessen.

§ 5

KOMBINERTE FORMÅL

5.1. Kombinert formål offentlig torg/offentlig skole, TT3/O1

- 5.1.1. Området over bakken skal benyttes åpen offentlig plass/allmenning, med mulighet for etablering av holdeplass for framtidig bybane. Det skal være gangforbindelse med universell utforming fra framtidig holdeplass og ned til Møllendalsvegen og område TT1. Det skal være fri sikt gjennom området og mot TT1.
5.1.2. Området under bakken kan benyttes til parkering og andre driftsarealer som del av kunsthøgskolen i område O1. Det tillates også bygg for kunsthøgskolen over bakken i området, innenfor byggegrense vist i plankartet. Adkomst til arealene under bakken skal skje via område O1.
5.1.3. Området kan benyttes som adkomst til eksisterende virksomhet i område B4. Området kan også brukes som midlertidig kjøreadkomst til parkering for område O1.
5.1.4. Det tillates midlertidig parkering på bakken i den østlige delen av området, jfr. pkt. 2.2.2.

5.2. Kombinert formål, felles parkering/jernbane

Område regulert til kombinert område jernbane/felles uteareal skal benyttes som jernbane, med overbygg som skal benyttes til parkering for område B7. Bruken av overbygget skal ikke medføre ulemper for bruken av jernbanen.

§ 6

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1. Fellesbestemmelser for trafikkområder og byrom

- 6.1.1. Offentlige trafikkområder skal gis en bymessig utforming og utføres i varige materialer. Møblering av gater og byrom skal ha høy arkitektonisk standard, og skal ses i sammenheng for hele planområdet.
- 6.1.2. Opparbeiding av offentlige veger skal skje med bakgrunn i detaljerte tekniske planer godkjent av kommunens vegmyndighet.
- 6.1.3. Det tillates ikke satt opp gjerder eller lignende i grensen mellom offentlige trafikkområder/byrom og private fellesarealer.
- 6.1.4. Det bør tilrettelegges for løsninger der overvann håndteres oppå bakken, som et element i byrommene.

6.2. Møllendalsvegen

- 6.2.1. Innenfor område TK2 skal vegen opparbeides miljøtilpasset gate, slik at vegen framstår som en del av et samlet plassrom mellom Kunsthøgskolen i område O1 og offentlig plass TT1.
- 6.2.2. Trær langs Møllendalsvegens vestside skal bevares. Også trærne på østsiden av vegen skal bevares i størst mulig grad.

6.3. Offentlig plass TT1 og TT2

- 6.3.1. Den offentlige plassen skal utformes med høy standard, som skal gjenspeile plassens bruk som møtested og sentralt byrom, og sammenhengen med kunsthøgskolen i område O1. Utformingen skal godkjennes av kommunens Grønn etat. Møllendalsvegen skal integreres i plassen på strekningen som vist på kartet, trafikkåre med byromsbruk, TK2.
- 6.3.2. Det tillates etablering av en paviljong på område TT1. Paviljongen bør inngå som en del av funksjonene i byrommet, primært med mulighet for flerbruk. Bygningen kan ha en byggehøyde på inntil kote + 8, og et areal på inntil 80 m².
- 6.3.3. Opparbeidelse skal skje ihht. et samlet kvalitetsprogram/forprosjekt, der sammenhengen med strandpromenaden, Møllendalsvegen og Kunstallmenningen er vist.
- 6.3.4. Det tillates ikke faste overbygg over plassen. For bebyggelsen inntil plassen kan det tillates at boliger får altaner med fremspring på inntil 0,8 m ut over plassen, dersom det tilpasses byggets arkitektoniske uttrykk.
- 6.3.5. Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og servering langs fasadene må være underordnet og tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk, og de må ikke være til hinder for allmenn ferdsel og bruk av plassen.
- 6.3.6. Det skal være trinnfri adkomst fra plassen og inn i tilgrensende bebyggelse.
- 6.3.7. Dersom område B1 bygges ut etter område B2 kan adkomst til eksisterende næringsvirksomhet i B1 midlertidig skje i den vestlige delen av den offentlige plassen.

6.3.8. Utbygging av plass TT2 skal gjøres slik at det ikke gjøres vesentlige inngrep i bunnsedimentene i vannet.

6.3.9. Varelevering/flyttebiler til bebyggelsen tillates på plassen.

6.4. Elve- og strandpromenade

6.4.1. Gangvegene skal opparbeides med høy standard, i samsvar med en samlet plan for hele strekningen innenfor planområdet. Opparbeidingen kan skje etappevis. Det tillates ikke etablert gjerde/vegg eller lignende mellom gangvegen og tilgrensende felles lekeareal/boligområde.

6.5. Jernbane

Området skal benyttes til jernbane.

6.6. Gangveg TG5

6.6.1. Det skal etableres sikring mellom gangvegen og jernbanelinjen. Sikringstiltakene skal utføres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk, og skal godkjennes av Jernbaneverket før gjennomføring.

6.6.2. Gangvegen kan ikke etableres før tilgrensende jernbanespor evt. er satt ut av drift.

6.7. Gangveg TG6

6.7.1. Gangbroen over jernbanen skal sikres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk. Tiltakene skal godkjennes av Jernbaneverket før gjennomføring.

6.7.2. Ved opparbeiding av vegen skal det sikres at det ikke skjer inngrep i sikringssonen rundt gravhaugen på gbnr. 163/69.

§ 7

FRIOMRÅDER

7.1. Friområder

7.1.1. Innenfor friområdene på land tillates mindre inngrep som ledd i tilrettelegging for friluftsliv og kontakt med sjøen.

7.1.2. Innenfor friområde i sjø, område FSV2, tillates inngrep som ledd i opprydding av forurensning, etablering av ny elvebunn med terskler og nye elvekanter.

§ 8

SPESIALOMRÅDER

8.1. Frisiktsone

I frisiktsone skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

Kostnadsanslag Møllendal - pr. 21.2.2011				SUM
m2 BRA - inngår i beregningsgrunnlaget Kostnad per m2 BRA = totale kostnader/totalt antall m2 BRA =				125399
1014				
Kostnader pr. m ² BRA + 25 % uforutsett				1268
Kostnader pr. m ² BRA indeksjustert til des. 2010				1397
SUM tiltak KOSTNADER				127,2 159,0 175,2
ref. til Byromskonsept	TILTAK	Kostnader infrastrukturtiltak		
S1	VEI			
	Møllendalsvein fra Solheimsgt - kryss v Møllendalsbakken	22,6	28,2	29,8
	Midlertidig sikring	1,0	1,3	1,3
S3	Tillegg Møllend. V (ledningshus, brofundament, bossug) Møllendalsbakken	8,0	10,0	5,8 10,6
S2	Kryss Møllendalsbk/veien - Fløenbakken	8,0	10,0	10,6
	Støytilltak	8,0	10,0	10,6
	Grunnerverv	4,0	5,0	5,3
	ALMENNINGEN m/ strandpromenade med mer			
1	Offentlig plass / almenning TT1	20,0	25,0	26,4
2	Offentlig plass ut i Store Lungegårdsvann, TT3, inkl integrert strandpromenade som skrysser plassen	6,2	7,8	8,2
	STRANDPROMENADE øst for Møllendalselven			
13	Gangvei TG1, strand-promenade i Møllendal øst, unntatt del av strandpromenade foran almenning, TT3	1,6	2,0	2,1
	Park Grønneviksøren inkl. strandpromenade	15,8	19,8	20,9
	Forprosjekt Elvepark			37,7
	Parkeringsplass P1			2,4
	Elvepark Byromskonsept	28,1	35,1	
	ØVRIGE TILTAK MØLLENDAL VEST			
22	Tverrforbindelse fra Strandpromenaden til Møllendalsv v tverrakse	0,5	0,6	0,7
23	Etablere tverrforbindelse til Kronstadhøyden	0,7	0,9	0,9
S4	Gangvei fra Møllendalsveien til Møllegårdene	2,7	3,4	2,0
Indekregulering = prisstigning fra juni 2008 til des. 2010 på 5,6 %				
Celle E23 og 24	I kolonne E er kostnadene fra Byromskonseptet erstattet med Forprosjektet. Dette omfatter imidlertid ikke parkeringsplass P1 - som derfor er med i kolonne E.			



Organisasjonsnummer: 891 673 752

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftelsesdato: 28.08.2007

Registrert i
Foretaksregisteret: 06.09.2007

Foretaksnavn: MØLLENDALSVEIEN 68 AS

Forretningsadresse: Storgata 41
6508 KRISTIANSUND N

Kommune: 1505 KRISTIANSUND

Land: Norge

Telefon: 71 57 04 60

E-postadresse: magne@fgeiendom.no

Aksjekapital NOK: 100 000,00

Daglig leder/
adm.direktør: Tore Brattøy Haugnes

Styre:
Styrets leder: Knut Steinar Olsen
Gårdsveien 17
6518 KRISTIANSUND N

Styremedlem: Tore Brattøy Haugnes
Tore Larssen

Signatur: To styremedlemmer i fellesskap.

Prokura: Daglig leder alene.

Revisor: Godkjent revisjonsselskap
Organisasjonsnummer 987 009 713
PRICEWATERHOUSECOOPERS AS
Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Vedtektsfestet formål: Ervervelse og utvikling av
eiendommer og områder for utleie og
salg, samt drive slik aktivitet som
naturlig faller innunder dette,
herunder å eie andeler i andre
selskaper med tilsvarende
aktivitet.

Heftelsesanmerkning – Panteattest

Utskrift fra Statens kartverk

Kommunenr: 1201 BERGEN

Gnr: 163 Bnr: 22

Registrert til og med:

Utskriftsdato:

07.11.2011

09.11.2011

HEFTELSESANMERKNING – PANTEATTEST,
JFR. TINGLYSINGSLOVENS PARAGRAF 11, TREDJE LEDD.
ANMERKNINGEN GJELDER DOKUMENT INNFØRT I TINGLYSINGSREGISTERET
MED DOKUMENTNUMMER 906488 / 2011

HJEMMELSOPPLYSNINGER

412532 30/05/2011

HJEMMEL TIL GRUNN

VEDERLAG: 15.000.000

MØLLENDALSVEIEN 68 AS

ORG.NR: 891673752

PENGEHEFTELSE

212931 24/03/2009

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 16.000.000

PANTHAVER: NORDEA BANK NORGE ASA

ORG.NR: 911044110

906488 03/11/2011

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 15.050.000

PANTHAVER: BERGEN KOMMUNE

ORG.NR: 964338531

Pantedokument

Panterett i fast eiendom, med hjemmelshavers samtykke

☐ Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. rettsgebyrloven §21 tredje ledd

Innsenders navn (rekvirent): Møllendalsveien 68 AS Orkla ASA v/ G. Zimmer	
Adresse: Sjøgata 44 Postboks 423 Skøyen	
Postnummer: 0213	Poststed: Kristiansund OSLO
Fødselsnr./Org.nr. 891 673 752	Ref.nr. 910 747 711

Plass for tinglysingsstempel



Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)		
Navn Møllendalsveien 68 AS	Fødselsnummer 891 673 752	
Angivelse av pantkravets størrelse		
Beløp Kr. 15 050 000	Valuta NOK	Beløp med bokstaver Femtenmillionerogfemtitusenkroner

2. Pantøver	
Navn Bergen Kommune	Fødselsnr./Organisasjonsnummer 964338531

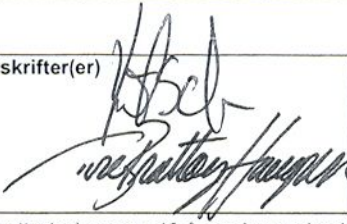
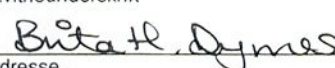
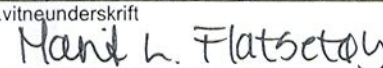
3. Panteobjekt						
Kommunenr. 1201	Kommunens navn BERGEN	Gnr. 163	Bnr. 22	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1

4. Avtalt prioritet
2 pr. - etter påhvillende banklån
Panteretten har opptrinnsrett

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner

6. Supplerende tekst (tinglyses ikke)	
Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet	
Mislighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Pantøver kan kreve pantkravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9.
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og pantøver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor pantøveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	

Dato 04.10.11	Pantsetters underskrift
------------------	-----------------------------

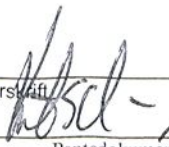
7. Erklæring om sivilstand m.v. for pantsetteren/pantsetterne	
1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e) ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er pantsetterne gift eller registre partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.	
Underskrifter og bekreftelser	
Jeg/vi gir herved panthaver slik panterrett som spesifisert ovenfor	
Sted, dato Kristiansund 04.10.11	
Pantsetter(ne)s underskrifter(er) 	Gjentas med blokkbokstaver Knut Steinar Olsen Tore Brattøy Haugnes
Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge	
1. vitneunderskrift 	Gjentas med blokkbokstaver BRITA HAFFNER DYRNES
Adresse HAFNEFOG SCHJETNANS G. 17 6510 KRISTIANSUND	
2. vitneunderskrift 	Gjentas med blokkbokstaver MARIT L. FLATSETØY
Adresse HANSØYV. 16, 6521 FREI	
Som pantsetter(ne)s ektefelle(r)/registrerte partnere(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.	
Sted, dato	
Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	



BAL
Björg Anne Lien

Dato 04.10.11	Pantsetters underskrift  Knut S. Olsen	Pantsetters underskrift  Tore B. Haugnes
------------------	---	--

8. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver(ne) (fylles bare ut dersom pantsetter og hjemmelshaver ikke er samme person)	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registre partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder pantsettelsen eiendom som hjemmelshaveren(e) og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.	
Underskrifter og bekreftelser – hjemmelshaver(ne)	
Jeg/vi samtykker herved i pantsettelsen som spesifisert ovenfor	
Sted, dato	
Hjemmelshaver(ne)s underskrifter(er)	Gjentas med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at hjemmelshaver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sine(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
Som hjemmelshaver(ne)s ektefelle(r)/registrerte partnere(e), samtykker jeg/vi i at eiendommen(e), festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.	
Sted, dato	
Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at ektefelle/registrert partner er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Dato 04.10.11	Pantsetters underskrift 
------------------	--

URÅDIGHETSERKLÆRING FOR OVERDRAGELSE MED MER

VEDLEGG TIL UTBYGGINGSAVTALE MELLOM BERGEN KOMMUNE OG
MØLLENDALSVEIEN 68

I forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtale mellom Møllendalsveien 68 AS og Bergen kommune knyttet til utbygging på gnr. 163, bnr. 22, tinglyser Møllendalsveien 68 AS (org. nr. 891 673 752) denne erklæring til fordel for Bergen kommune (org. nr. 964 338 531) på eiendommen gnr. 163, bnr. 22 som Møllendalsveien 68 AS er hjemmelshaver til;

Møllendalsveien 68 AS, org. nr. 891 673 752, kan ikke overdra eiendommen eller gi andre begrensede råderetter i eiendommen, uten etter samtykke fra Bergen kommune, org. nr. 964 338 531. Urådigheten omfatter ikke andre rettslige disposisjoner over eiendommen.

Sted / dato *Kristiansund 19.05.2011*

Møllendalsveien 68 AS



Møllendalsveien 68 AS gir Bergen kommune fullmakt til å besørge tinglysning av denne urådighetserklæringen, når utbyggingsavtale signert Møllendalsveien 68 AS er behandlet og godkjent av Byrådet i Bergen kommune. Omkostninger ved tinglysning dekkes av Bergen kommune.

Sted / dato *Kristiansund 19.05.2011*

Møllendalsveien 68 AS

