

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Bergenhuss, gnr. 164, bnr. 211 mfl.

HF-fakultetet

Nasjonal arealplan-ID 4601_70100000

Saksnummer	201920098, 2022/20612
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	07.11.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planforslaget er å etablere et nytt bygg for samlokalisering av det humanistiske fakultet ved Universitetet i Bergen. Hovedformålet i planen er undervisningsformål. Eldre og nyere bygg skal sammen danne en undervisningsklynge. Det er regulert endringer i fasaden samt endring av romprogram/ombygging i eksisterende bygningsmasse på Sydneshaugen skole, S-blokken samt HF-bygget. Endringene skal tilpasses Sydneshaugen skoles status som fredet (H_730) og HF-bygget samt S-blokkens status som bevaringsverdige (H_570).

Planen tilrettelegger for utbedring av flere byrom innenfor planområdet. Sydnesplassen sør opprustes og bindes sammen mot nord ved hjelp av gatetun og park. Vinjes gate omdannes til torg og park og det etableres en ny universell kobling mot Dokkeveien som orienterer seg videre mot utviklingen på Dokken. Arealet fra Fastings Minde langs sørsiden av HF-bygget og S-blokken reguleres til park.

Det vises til planbeskrivelsen for detaljert beskrivelse av planforslaget.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Formingsveileder datert 07.11.2025 og illustrasjonsplan datert 07.11.2025 skal sikre at ambisjoner om høy arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljfasen for de enkelte bygg og uterom. Veilederen angir intensjon og prinsipp for utformingen av bebyggelse og uterom. Intensjonene beskrevet i formingsveilederen skal legges til grunn for byggesaksbehandlingen.

- 2.1.2. Belysning av bygg og uteområder skal bidra til å framheve fredete bygg og anlegg. Belysningen skal bidra til trygge og universelle byrom og framheve viktige bygningsdetaljer. Ved utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys.

2.2. Hensyn til vegetasjon

- 2.2.1. Bytrær er vist i plankart og illustrasjonsplan og skal i så stor grad som mulig bevares. Trær som bevares skal sikres med sikringsgjerde for å hindre skade eller inngrep i anleggsperioden, og trærnes rotsone skal ikke brukes som midlertidig bygge – og anleggsområde for mellomlagring.
- 2.2.2. Bytrær som fjernes skal erstattes med stedegne tresorter. Nyplantede trær som skal erstatte fjernede bytrær skal gis nok tilgjengelig areal for rotvekst og tilgang på vann for å skape gode vekstvilkår. Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde med minst 80 cm for beplantning. Det skal benyttes pollinatorvennlige planter ved ny beplantning.

2.3. Terrengbehandling

- 2.3.1. Nytt terreng skal tilpasses tilstøtende terreng.

2.4. Overvannshåndtering

- 2.4.1. Godkjent VA-rammeplan skal ligge til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling. I den grad overvannsløsninger kan etableres som åpne systemer, skal dette velges fremfor lukkede systemer i grunnen.
- 2.4.2. Overvann skal ledes bort fra bebygde deler av tomten på en slik måte at det ikke fører til ulempe eller skade for andre.

2.5. Byggegrense og byggehøyder

- 2.5.1. Byggegrense er vist i plankartet. Der den ikke er vist i plankartet, går byggegrensen i formålsgrensen.
- 2.5.2. Maksimale møne- og gesimshøyder er angitt i plankartet.

2.6. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

- 2.6.1. Offentlige arealformål innenfor planområdet er merket med prefiks o.

2.7. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

- 2.7.1. I forbindelse med rammesøknad skal det utarbeides en arkitektonisk redegjørelse for hvordan ny bebyggelse og uterom oppfyller intensjonene beskrevet i formingsveileder, illustrasjonsplan og VA-rammeplan. Det skal blant annet innsendes følgende:

- Landskapsplan, jf. § 2.7.2.
- Material- og fargepalett for ny bebyggelse
- Målsatte snitt som viser utforming av kantsonen mellom ny bebyggelse og offentlige byrom/gater.
- Plan/snitt/illustrasjoner av inngangspartier
- Perspektiver og 3D-illustrasjoner

- 2.7.2. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en landskapsplan i målestokk 1:200.

Følgende skal dokumenteres i landskapsplan:

- Utforming av offentlige byrom/gater med fast møblering, belysning og leke- og aktivitetstilbud
- Plassering av rislefontenen
- Plassering av nedkast til bossnett og/eller renovasjonspunkt
- Terrengbearbeiding med kotefastsettelse og stigningsforhold
- Vegetasjon, trær og beplantning
- Materialbruk på torg og gatetun

- Løsninger for åpen overvannshåndtering
- Kjøresone for utrykningskjøretøy og varelevering med egnet dekke og sporingskurver
- Plassering av nødvendige nettstasjon(er)
- Murer, skjæringer, fyllinger, ramper og gjerder.
- Stier og trappeforbindelser.
- Sykkelparkering og adkomst til dette.

- 2.7.3. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan for massehåndtering og deponering av masser.
- 2.7.4. Solavskjerming skal prosjekteres sammen med fasadene på o_UN7. I rammesøknad skal fasadene visualiseres med og uten solavskjerming på sommertid, og med og uten lys innendørs på natt- og vinterstid, for sikring av visuelle kvaliteter.
- 2.7.5. Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal mulighet for reduksjon av klimagassutslipp i byggefasen dokumenteres.
- 2.7.6. Ved søknad om igangsettelsestillatelse skal det foreligge rigg- og sikringsplan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal inneholde:
- beskrivelse av anleggstrafikk og driftstider
 - plan for ivaretagelse av trafiksikkerhet, herunder gangforbindelser
 - beskrivelse av anleggsgjerder
- 2.7.7. Det skal fremlegges en tresikringsplan før igangsettelsestillatelse kan gis.
- 2.7.8. Før igangsettelsestillatelse kan gis skal det foreligge en miljøgeologisk undersøkelse av grunnen, og eventuelt godkjent tiltaksplan dersom det avdekkes forurensing.
- 2.7.9. Før igangsettelsestillatelse kan gis skal det utarbeides en plan for å ivareta bygge- og anleggsstøy, jf. T1442, i byggeperioden, og hvordan støv fra byggearbeidet skal begrenses i rivnings- og byggeperioden.
- 2.7.10. Tekniske planer for utbedring / opparbeiding av offentlig vegareal (inkludert veglys, skiltplan og overvannshåndtering) skal være godkjent av kommunal vegmyndighet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bygg og anlegg (felt UN1, UN4 og UN7)

- 3.1.1.a. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.1.2. Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (felt BB)

- 3.1.2.a. Boligbebyggelse BB er eksisterende boligbebyggelse som skal videreføres.

3.1.3. Undervisning (felt UN1 – UN7)

- 3.1.3.a. I o_UN1 kan det etableres underetasje med undervisningsformål for universitet. Det tillates byggegrupp ned til k + 18.
- 3.1.3.b. Innenfor o_UN3 tillates generelt vedlikehold av utomhusarealer og gangforbindelser mot Sydnesplassen og Håkon Sheteligs plass.
- 3.1.3.c. Innenfor o_UN2 og o_UN4 tillates tilpasning til nytt samlet anlegg.

- 3.1.3.d. Det kan etableres solenergiløsninger på takflatene i o_UN4, der dette ikke utilbørlig skjemmer kulturminnene. Se 4.1.1.
- 3.1.3.e. Det tillates etablering av tak over atrium i o_UN4. Takoverbygg skal ha et uttrykk og samstemme med HF-byggets arkitektoniske uttrykk. Mønehøyde skal ikke overstige k + 35,5.
- 3.1.3.f. Det tillates at eksisterende gangbro mellom o_UN2 og o_UN4 utvides. iht. plankart og formingsveileder, så lenge det først er innhentet dispensasjon etter kulturminneloven, jf. fredningsforskriften av 18.06.2014.
- 3.1.3.g. Innenfor o_UN6 tillates oppført inngang til gangbro mellom o_UN2 og o_UN4, og til o_UN2. Det tillates byggegrep ned til k + 24.
- 3.1.3.h. Innenfor o_UN7 tillates oppført nytt bygg med undervisningsformål for universitet.
- 3.1.3.i. o_UN7 tekniske systemer skal være en integrert del av den arkitektoniske utforming. Det kan tillates mindre gjennomføringer/oppbygg for teknikk og vellihold på inntil 2m over mønehøyde og min. 5m innenfor fasade.
- 3.1.3.j. o_UN7 skal bygges inntil o_UN4 med en intern gjennomgang.
- 3.1.3.k. Det tillates etablert balkong på fasade i o_UN7 mot o_TO1. Balkongen kan ha et utstikk på inntil 1,5 meter fra fasade og skal ha minimum 5 meter fri høyde under.
- 3.1.3.l. Det tillates at o_UN7 og o_UN2 forbindes med en gangbro iht. pkt. 5.6.1 og formingsveileder datert 02.10.2025, så lenge det først er innhentet dispensasjon etter kulturminneloven, jf. fredningsforskriften av 18.06.2014.
- 3.1.3.m. Gangbroer mellom o_UN7 og o_UN2, og mellom o_UN4 og o_UN2 skal sikres god arkitektonisk utforming jf. formingsveileder datert 07.11.2025.
- 3.1.3.n. o_UN7 skal oppføres med teglstein som hovedmateriale. Fasadeuttrykk skal ta hensyn til og være i samspill med omkringliggende bebyggelse. Formingsveileder datert 07.11.2025 er retningsgivende for farge- og materialvalg.
- 3.1.3.o. Ved utbygging innenfor o_UN7 skal det benyttes mindre reflekterende vindusflater i fasadeliv av hensyn til refleksjon og fugleliv.
- 3.1.3.p. Det skal etableres en ny gangpassasje langs vestsiden på o_UN7. Gangpassasjen skal være min. 2,5 meter bred og ha min. 3 meter fri høyde, og skal sammenkoble o_PA2 og o_TO1.
- 3.1.3.q. Innenfor o_UN7 tillates det ikke takopplett som overstiger maks gesimshøyde.

Parkering for sykkel (felt UN1, UN7 og TO2)

- 3.1.3.r. Det skal etableres 30 sykkelparkeringsplasser pr 10 årsverk for nytt bygg i o_UN1 og o_UN7. Sykkelparkeringsplassene skal etableres i o_UN1 og på o_TO1, o_TO2 og o_TO4. Illustrasjonsplan datert 07.11.2025 er retningsgivende.
- 3.1.3.s. Sykkelparkeringen innenfor o_UN1 skal være bak låsbar dør og det skal tilrettelegges for lademulighet til el-sykkel. Garderobetilbud skal plasseres i tilknytning til parkeringen i o_UN1 og inkludere dusj, garderobeskap og plass for å tørke klær og utstyr. All sykkelparkering må ha mulighet til å låses til fast installasjon.

3.1.4. Øvrige kommunaltekniske anlegg (felt ØK)

Renovasjon

- 3.1.4.a. Ny bebyggelse innenfor o_UN7 skal knyttes til nytt bossug i o_ØK3.
- 3.1.4.b. o_ØK1-2 er eksisterende renovasjonsareal.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt KV, FO, SA, TO, GT, AVG, AVT og PP)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

3.2.1.a. Offentlige vegarealer skal opparbeides som vist på plankartet. Planer for opparbeidelse av offentlig veg skal være godkjent av vegmyndigheten før tiltaket anses ferdigstilt.

3.2.2. Kjøreveg (felt KV)

3.2.2.a. Kjøreveg o_KV skal opparbeides med fast dekke, og med en bredde og kurvatur som vist på plankartet.

3.2.2.b. Avkjørselspiler markert i plankartet kan justeres. Endelig plassering skal fastsettes i forbindelse med søknad om tiltak.

3.2.3. Fortau (felt FO) og sykkelanlegg (felt SA)

3.2.3.a. Fortau o_FO1-FO4 skal opparbeides som vist på plankartet.

3.2.3.b. o_SA skal opparbeides som vist på plankartet.

3.2.4. Torg (TO)

3.2.4.a. o_TO1 skal utvikles på en helhetlig måte til en gate- og nabolagspark med stedegen beplantning, vannelementer og møblering, samt rampe-trappeløsning mellom Dokkeveien og Vinjes gate. Formingsveileder datert 07.11.2025 er retningsgivende.

3.2.4.b. o_TO1 skal tilrettelegges med møblering for ulike aldersgrupper og aktiviteter, herunder at eksisterende ekserserplass i o_TO1 videreføres. o_TO1 skal tilrettelegges med plantekasser og polinatorvennlig vegetasjon. Formingsveileder datert 07.11.2025 er retningsgivende.

3.2.4.c. Åpne overvannsløsninger innenfor o_TO1, o_TO2 og o_TO4 skal benyttes som et estetisk element for bortledning og fordrøyning av overflatevann.

3.2.4.d. o_TO1 og o_TO2 skal opparbeides med fast, kjørbart dekke der det er behov for tilkomst for renovasjonsbil. Dekket skal ha gode og varige kvaliteter.

3.2.4.e. Det tillates varelevering innenfor o_TO2. Varelevering til o_UN4 og o_UN7 skal skje gjennom hovedinngangen (#4).

3.2.4.f. Passasje mellom o_UN2 og o_UN7 på o_TO4 skal opprettholdes. Minimumsbredde er 5 meter og er sikret av byggegrenser for o_UN2 og o_UN7.

3.2.4.g. o_TO1 og o_TO2 skal opparbeides på en måte som ikke er til hinder for tilkomst med utrykningskjøretøy eller for levering av større varer/flytting osv.

3.2.4.h. Innenfor o_TO2 tillates revitalisering og opprustning jf. formingsveileder datert 07.11.2025.

3.2.5. Gatetun (GT)

3.2.5.a. Innenfor o-GT2, o_GT3 og o_GT4 tillattes det kjørefast torgbelegg og reduksjon av høydeforskjell mellom kjørebane og tilgrensende torg/gangarealer.

3.2.5.b. Det er tillatt med parkering for bevegelseshemmede innenfor o_GT2.

3.2.5.c. o_GT3 skal kunne benyttes til snuhammer for renovasjon. Materialbruk og utforming må tydeliggjøre denne bruken.

3.2.5.d. o_GT4 skal sikre prioritert bruk for myke trafikanter og utformes slik at evt. møblering og aktivitet ikke hindrer adkomst for renovasjonsbiler, varelevering og utrykningskjøretøy.

3.2.6. Annen veggrunn – grøntareal (AVG) og tekniske anlegg (AVT)

- 3.2.6.a. o_AVG og o_AVT skal brukes til murer, grøfter og sideareal til veganlegg.
- 3.2.6.b. Innenfor o_AVG og o_AVT plasseres veglys, nettstasjoner, rekkverk, støyskjermingstiltak, skilt/skiltportaler og andre installasjoner/infrastruktur som er en naturlig del av veganlegget, samt førest frem annen infrastruktur i rør/kabel.
- 3.2.6.c. Endelig grense mellom o_AVG og o_AVT og tilstøtende areal kan ha mindre avvik fra det som ligger i plankartet.
- 3.2.7. **Parkeringsplasser (PP)**
- 3.2.7.a. Innenfor o_PP skal det etableres parkering for bevegelseshemmede.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Offentlig park (PA)

- 3.3.1.a. o_PA1 og o_PA2 skal benyttes som offentlige parkområder. Illustrasjonsplan datert 26.09.2025 er retningsgivende for ny vegetasjon og treplanting. Tilført vegetasjon skal være stedegen.
- 3.3.1.b. Eksisterende trapp mot Dokkeveien innenfor o_PA2 skal bevares.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Bevaring kulturmiljø (sone H570)

4.1.1. Hensynssone H570_1 – Bevaring kulturmiljø (Universitetsområdet)

- 4.1.1.a. o_UN4 skal bevares i tråd med opprinnelig fasadeuttrykk og så langt som mulig. Arkitektoniske element som hjørner skal stå fri og bevares uten tiltak.

4.1.2. Hensynssone H570_2 – Bevaring kulturmiljø (Nygårdshøyden).

- 4.1.2.a. Området skal beholde sin bebyggelsesstruktur og særpreg.
- 4.1.2.b. Gateløp og vegtraseer skal bevares i eksisterende løp.
- 4.1.2.c. Bygningene skal beholde sitt særpreg og estetiske kvaliteter i fasader, detaljer og hovedform.

4.1.3. Bevaring landskap (sone H550)

- 4.1.3.a. Innen området skal det tas hensyn til eksisterende landskap og det tillates ikke tiltak som vil forringe landskapets kvaliteter, og som hindrer tilgang eller bruk av området.
- 4.1.3.b. Lindealléen til Fastings Minde innenfor o_PA2 skal bevares.

4.2. Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d) (sone H730)

- 4.2.1. Båndleggingssone H730 omfatter de forskriftsfredete bygningene Sydneshaugen skole med skolegård (o_UN2), Universitetsbiblioteket med uteareal (o_UN3) og Fastings Minde. Bygningene er fredet etter kulturminneloven § 22a, for nærmere fredningsomfang og -bestemmelser vises det til fredningsforskriften av 18.06.2014. Alle tiltak ut over ordinært vedlikehold skal godkjennes av rette kulturminnemyndighet.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (område #1)

- 5.1.1. Området merket #1 ligger innenfor o_UN1. Arealet tillates brukt som byggegrep.

5.2. Bestemmelsesområde (område #2)

- 5.2.1. Området merket #2 utgjør en fløy på 2. plan i o_UN4. Arealet under fløyen inngår i torgarealet o_TO2 og skal tilrettelegges for passasje og sykkelparkering under tak.

5.3. Bestemmelsesområde (område #3)

- 5.3.1. Området merket #3 ligger innenfor_TO2. Arealet kan benyttes til kjøring i forbindelse med varelevering og renovasjon.

5.4. Bestemmelsesområde (område #4)

- 5.4.1. Området merket #4 utgjør hovedinngangen som er en del av eksisterende bygg (o_UN4). Arealet under inngangen inngår i torgarealet og skal tilrettelegges for passasje.

5.5. Bestemmelsesområde (område #5)

- 5.5.1. Område merket #5 er overbygget areal (gangbro) for passasje. Innenfor #5 tillates etablert gangbro over o_TO4. Gangbroen skal forbinde o_UN2 og o_UN4 i 2. etasje og ha maks GH + 33,5. Høyde fra bakkenivå til overbygget areal skal være min. 2,8 meter.

5.6. Bestemmelsesområde (område #6)

- 5.6.1. Område merket #6 er overbygget areal (gangbro) for passasje. Innenfor #6 tillates etablert gangbro over o_TO4. Gangbroen skal forbinde o_UN2 og o_UN7 i 2. etasje og ha maks GH + 35. Høyde fra bakkenivå til overbygget areal skal være min. 2,8 meter.

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

6.1. Før bebyggelse tas i bruk (felt UN1 og UN7)

- 6.1.1. Tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser skal være etablert innenfor o_UN1 og o_UN4.
- 6.1.2. Renovasjonsløsning o_ØK3 skal være ferdigstilt iht. Renovasjonsteknisk plan.
- 6.1.3. Tiltak for universell utforming på o_TO2 skal være ferdig opparbeidet. HC-parkering i o_PP skal være opparbeidet.
- 6.1.4. VA-anlegg skal være ferdigstilt iht. godkjent VA-rammeplan.
- 6.1.5. Tilkost for utrykningskjøretøy til nybygg innenfor o_UN7 skal være opparbeidet og dokumentert.
- 6.1.6. Gate- og nabolagspark innenfor bestemmelsesområde o_TO1 skal være opparbeidet.
- 6.1.7. Blågrønne strukturer, herunder overvann og vegetasjon, leke- og uteoppholdsarealer, skal være opparbeidet.
- 6.1.8. Ved helning inntil 1:3 skal løsmasser som konsekvens av nye tiltak beplantes/tildekkes med stedegen beplantning langs o_PA2 sin sørside. Fyllinger og skjæringer som konsekvens av ny utbygging beplantes/tildekkes.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-rammeplan datert 04.06.2021

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Illustrasjonsplan datert 07.11.2025
- Støyrapport datert 01.06.2021
- RTP datert 08.06.2021
- Mobilitetsplan datert 21.05.2021
- Formingsveileder datert 07.11.2025

FORSLAG