

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Årstad, gnr. 15, bnr. 210 mfl.

Delfeltene S8 og S10 Mindemyren

Nasjonal arealplan-ID 4601_66060000

Saksnummer

PLAN-2022/20531

Siste revisjonsdato bestemmelser

24.05.22

Vedtatt av bystyret

24.05.22

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for et urbant sentrumsområde med gode uteoppholdskvaliteter i et levende og bilfritt miljø.

Planen skal sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet på bebyggelse og utearealer i samspill med omgivelsene. Blågrønne strukturer skal brukes aktivt i uteområdene.

Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for barnefamilier.

Deler av det tidligere Bergensmeieriet, Tapperiet og Administrasjonsbygget, skal inngå som historiefortellende elementer i planområdet.

Bærekraft skal være et førende prinsipp for transport, energibruk og materialvalg.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen datert 24.01.22.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Illustrasjonsplan

§ 2.1.1 Illustrasjonsplanen er retningsgivende for disponering av planområdet. Enkelte elementer er gjort juridisk bindende gjennom disse bestemmelsene.

§ 2.2 VA-rammeplan

§ 2.2.1 VA-rammeplanen skal følges ved planlegging og utbygging, inklusiv byggesaksbehandling.

§ 2.3 Estetisk utforming

- § 2.3.1 Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveilederen skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Enkelte elementer er gjort juridisk bindende gjennom disse bestemmelsene.

§ 2.4 Overvannshåndtering

- § 2.4.1 Det skal legges til grunn åpen overvannshåndtering som skal tilføres kanalen langs Kanalveien. All vegetasjon som vist i illustrasjonsplanen; større trær, busker og regnbed inngår som viktige elementer i overvannssystemet og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår. Arealene innenfor planområdet skal utformes og driftes slik at vannkvaliteten i kanalen og dammen blir tilfredsstillende for fisken. Overvann uten tilfredsstillende kvalitet skal ledes til kulverten under kanalen. Overvann som ikke kan ledes til kanalen på fall kan ledes til kulverten under kanalen.

§ 2.5 Varelevering, utrykning samt drift og vedlikehold

- § 2.5.1 All varelevering med bil skal skje til parkeringskjelleren, feltet SPH. Sisteledds-leveranser gjennom byrommene kan skje med mindre elektriske kjøretøy, lastesykler o.l.
- § 2.5.2 Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og for drift og vedlikehold skal ivaretas.

§ 2.6 Renovasjon

- § 2.6.1 Det skal etableres et helhetlig bossnett for området. Avfall som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette. Nedkastene skal ha universell tilkomst og som hovedregel innpasses i bygningsmassen. Alternativ plassering i byrommene kan vurderes, og må i så fall godkjennes som del av de helhetlige byromsplanene. For avfall som ikke kan håndteres i bossnettet skal nedkastene plasseres slik at oppsamlingscontainer kan tømmes fra parkeringskjelleren.

§ 2.7 Byggegrenser

- § 2.7.1 Ny bebyggelse skal plasseres i formålgrensen mot offentlige arealer. Mindre tilbaketrekninger i fasaden kan tillates dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører kvaliteter til gaterommet.
- § 2.7.2 Balkonger kan tillates å krage utover byggegrensen som vist i formingsveilederen.
- § 2.7.3 Bebyggelsen langs Kanalveien, feltet BS1, skal krage utover fortauet med ca. 2 m for å skape ly for vær og vind. Eventuelt kan det etableres baldakin. Løsningen skal innpasses i bygningsmassen på en arkitektonisk god måte.
- § 2.7.4 All utkraging over offentlige samferdselsanlegg krever fri høyde på minimum 5 m.
- § 2.7.5 Trapper, ramper, murer, terrengbehandlinger samt trappe- og heishus som skal betjene parkeringskjelleren kan tillates plassert utenfor byggegrensene. Disse elementene skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet.
- § 2.7.6 Lette takoverbygg i form av pergola, mindre leskur eller lignende kan tillates oppført innenfor feltene f_BUT1 og 2. Plasseringen skal sees i sammenheng med skyggevirksomhet på uteplassen.
- § 2.7.7 Det skal oppføres et sykkelhus på feltet f_BUT1. Bygget skal ramme inn gårdsrommet og utgjøre en vegg mot torget o_ST4.

§ 2.8 Førsteetasjer

§ 2.8.1 Kantsoner

§ 2.8.1.1 Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i førsteetasje. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene, vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i den enkelte byggesak.

§ 2.8.2 Aktive fasader

§ 2.8.2.1 Aktive fasader, vist i formingsveilederen, skal ha fasadeutforming med god kontakt til gaten. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4 m. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner med fasader som viser aktiviteten innenfor, blant annet

- forretning
- bevertning
- kulturinstitusjoner
- kunst og håndverk
- undervisning
- treningssenter
- administrasjon
- innendørs fellesareal for beboerne, ikke sykkelparkering

Bolig- og rene kontorformål tillates ikke her.

§ 2.9 Bygge- og anleggsperioden

§ 2.9.1 Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges i bygge- og anleggsperioden.

§ 2.10 Fjernvarme

§ 2.10.1 Alle bygg innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

§ 2.11 Terrengnivå

§2.11.1 Terrenget skal etableres høyere enn kanalen slik at kanalen fungerer som flomveg ut av området. Kanalen er planlagt med topp høyde fra kote +18,15 (i sør) til kote + 18,4 (i nord).

§ 2.12 Midlertidig flomhåndtering

§ 2.12.1 For å ivareta flomhåndteringen før terrenget i hele planområdet er hevet til over kote + 18,15 – 18,4 skal det etableres lukket flomveg fra planområdets lavpunkt til overvannskulverten i Kanalveien.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Fellesbestemmelser for arealformål

§ 3.1.1 Uteoppholdsarealer

§ 3.1.1.1 Arealkravet på minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet skal ha følgende kvaliteter:

- Minimum 50 % av arealkravet skal dekkes innenfor feltene f_BUT 1 og 2.
- Inntil 50 % av arealkravet kan dekkes innenfor feltene o_ST1 - 7.
- Hele arealkravet skal dekkes på bakkeplan, naturterreng eller dekke med god terrengkontakt, innenfor planområdet.
- Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Arealet skal skjermes for vind.
- Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn.
- Arealer som skal tilrettelegges spesielt for barn og unge skal ha de beste oppholdskvalitetene.

§ 3.1.1.2 Takterrasser/takhager inngår ikke i uteoppholdsarealkravet, men utgjør et supplement til dette. Følgende kvalitetskrav gjelder for takterrasser/takhager:

- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Arealet skal skjermes for vind.
- Arealet skal ha gode solforhold på ettermiddagen.
- Arealet skal tilrettelegges for etablering av vegetasjon.

§ 3.1.1.3 Minimum 50 % av boenhetene skal ha private uteoppholdsarealer, herunder alle familieleilighetene. Følgende arealer kan inngå som private uteoppholdsarealer:

- forhager
- bakhager
- balkonger
- deler av takterrasse/takhage

Arealene skal ha følgende kvaliteter:

- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Arealet skal ha tilfredsstillende solforhold.
- Arealet skal skjermes for sjenerende innsyn.

Innglassing av balkong, for å kunne tilfredsstillende støykravet, kan vurderes som en del av det arkitektoniske grepet.

§ 3.1.2 Parkering

§ 3.1.2.1 Alle bilparkeringsplassene skal plasseres i anlegg under bakken innenfor feltet SPH.

§ 3.1.2.2 Parkeringsanlegget, herunder tilhørende trappe- og heishus, skal utformes slik at terskelen for daglig bilbruk heves, samtidig som terskelen for bærekraftig urban mobilitet senkes.

§ 3.2.2.3 Parkeringsanlegget skal ha direkte tilkomster fra offentlig tilgjengelige byrom/førsteetasjer i bygg. Eventuelle heistilkomster fra øvrige etasjer i nærings- og boligbebyggelsen, direkte til parkeringsanlegget, skal begrenses til et nødvendig minimum.

- § 3.2.2.4 Alle sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige og plasseres innvendig i byggenes førsteetasje, låsbart sykkelhus, eller i avlåst del av parkeringskjeller med lett adkomst via rampe eller heis dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler. Minimum 30 % av det totale antall sykkelparkeringsplasser skal være dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.
- § 3.1.2.5 I tillegg til sykkelparkeringsplassene skal det avsettes tilstrekkelig areal for vask og reparasjon av sykler.
- § 3.1.2.6 For ansatte skal det etableres garderobefasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen, enten i hvert bygg eller som fellesanlegg.
- § 3.1.2.7 Følgende parkeringsdekning skal legges til grunn:

Det skal etableres minimum 550 og maksimum 600 bilparkeringsplasser.
Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal være utformet og reservert for forflytningshemmede, plassert i tilknytning til heisene.
Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal være forbeholdt bildeleordning.
Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal avsettes til gjesteparkering.
Antall sykkelparkeringsplasser fastsettes i samsvar med den til enhver tid gjeldende KPA.

§ 3.1.3 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

§ 3.1.3.1 3D-data

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det innsendes 3D data for byggetiltaket, jf. kommunens til enhver tid gjeldende kravspesifikasjon.

§ 3.1.3.2 Formingsveileder

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen er ivarettatt. Det skal blant annet innsendes følgende:

- detaljerte utomhusplaner, jf. § 3.1.3.5
- detaljerte byromsplaner, jf. § 3.1.3.3
- detaljerte snitt på utforming av kantsoner, jf. § 2.8.1.1
- detaljerte plan/snitt/illustrasjoner av inngangspartier
- detaljerte farge- og materialpaletter
- perspektiver og 3D-illustrasjoner

Andre løsninger kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen.

§ 3.1.3.3 Byromsplaner, feltene o ST1-7

Planene skal utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse. De detaljerte planene skal blant annet vise:

- møblering
- veggsoner
- lekeapparater
- aktivitetsområder
- belegg
- murer, trapper og ramper
- belysning
- åpent overvannssystem
- vegetasjon; store trær, busker og regnbed
- skjerming mot private kantsoner
- hvordan universell utforming er ivaretatt
- inngangspartier
- støyskjermingstiltak
- eventuelt bossnedkast
- ventilasjon-, trappe- og heishus fra parkeringskjeller
- kjøremuligheter for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
- arealer for uteservering
- kanal og dam, herunder vise hvordan forholdene for fiskevandring er ivaretatt
- den ubebygde delen av feltet BKB1 skal inngå i byromsplanen

Planene, med tilhørende redegjørelse og positiv uttalelse fra bymiljøetaten, skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet.

§ 3.1.3.4 Byggetekniske planer for offentlige samferdselsanlegg

Det skal utarbeides detaljerte byggetekniske planer, herunder belysning og skiltplan, for alt offentlig samferdselsanlegg. Planene skal være godkjent av aktuell myndighet før det kan gis tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet.

§ 3.1.3.5 Utomhusplaner, feltene f BUT1 - 2

Planene skal utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse.

De detaljerte planene skal blant annet vise:

- møblering
- lekeapparater
- aktivitetsområder
- belegg
- murer, trapper og ramper
- belysning
- pergola
- vegetasjon
- skjerming mot private hager
- hvordan universell utforming er ivaretatt
- inngangspartier
- arealer for vask og reparasjon av sykler
- terrengbehandling og landskapsforming
- kjøremulighet for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
- eventuelt trappe- og heishus fra parkeringskjeller

Planene, med tilhørende redegjørelse, skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor tilhørende felt.

§ 3.1.3.6 Takterrasser/takhager

Planene skal utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse. De detaljerte planene skal blant annet vise:

- støyskjerm
- rekkverk
- møblering
- belegg
- belysning
- trappe- og heishus
- vegetasjon
- eventuell pergola
- eventuelt areal for urban dyrkning

Planene skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor de aktuelle feltene.

§ 3.1.3.7 Tiltaksplan for forurenset grunn

Det skal utføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn skal tiltaksplan utarbeides. En eventuell tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor planområdet.

§ 3.1.3.8 Renovasjonsteknisk plan

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket. Planen skal blant annet vise hvordan tilliggende eiendommer/utbyggingsområder utenfor planområdet kan inngå i et helhetlig bossnett. Det må innhentes uttalelse til planen fra BIR og berørt vegmyndighet som skal vedlegges.

§ 3.1.3.9 Parkering

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor feltet SPH skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan kravene i §§ 3.1.2 og 3.3.4 er ivaretatt. Det skal blant annet innsendes en detaljert plantegning over parkeringsanlegget.

§ 3.1.3.10 Flom

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor hensynssonen H320, jf. § 4.1.2, skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare i samsvar med kravene i teknisk forskrift.

§ 3.1.3.11 Etappevis utbygging

I ulike utbyggingsfaser kan det vurderes midlertidige løsninger for uteoppholdsarealer, adkomst og parkering. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende mengde, kvalitet og sikkerhet. I tillegg må det oppgis når permanente løsninger kan etableres. Løsningene skal godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.

§ 3.2 Bebyggelse og anlegg

§ 3.2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

§ 3.2.1.1 Grad av utnyttning, byggehøyder og takform

§ 3.2.1.1.1 Feltene tillates maksimalt bebygd med de bruksarealer (BRA) og byggehøyder (k+) som er angitt på plankartet. Parkeringsareal under bakken inngår ikke i maksimalt tillat bruksareal.

§ 3.2.1.1.2 Tekniske installasjoner skal innpasses i bygningskroppen på en arkitektonisk god måte.

§ 3.2.1.1.3 Feltene oppgitt med både gesimshøyde (GH) og mønehøyde (MH) skal utformes som skråtak. Takflatene skal i størst mulig grad fremstå som hele flater, men inngrep som ark, takopplett, kobbhus og altan kan tillates, jf. formingsveilederen.

§ 3.2.1.1.4 Feltene oppgitt med byggehøyde (BH) skal utformes som flate tak/pulttak. Alle installasjoner på tak skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 m fra gesims. Takflatene som er vist som takterrasse/takhage i illustrasjonsplanen skal opparbeides i henhold til § 3.1.3.6. Det tillates etablert sikringsgjerd/støyskjerm i inntil 1,2 m høyde samt heishus og pergola i inntil 3,0 m høyde utover de gitte byggehøydene.

§ 3.2.1.1.5 Takflater som egner seg for dette skal så langt det er mulig anlegges med solenergianlegg og/eller vegetasjon, fortrinnsvis pollinerende arter.

§ 3.2.1.2 Arealformål

§ 3.2.1.2.1 Det tillates ikke etablert forretninger for plasskrevende varehandel.

§ 3.2.1.2.2 Dagligvareforretning tillates kun etablert innenfor feltet BKB1.

§ 3.2.1.2.3 Det tillates totalt inntil 5000 m² BRA til forretningsformål. Minst 50 % skal etableres innenfor feltet BKB1.

§ 3.2.1.2.4 Følgende krav gjelder for boligformålet:

- Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side, nedre grense for gul støysone.
- Minimum halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom skal ha åpnevindu ut i det fri, mot stille side.
- Boenheter med fasade mot byrommene skal ha gulvnivå minimum 0,5 m over gateplan.
- Det tillates ikke boenheter med mindre areal enn 35 m² BRA + bodareal.
- Det skal tilstrebtes en variert sammensetning av leilighetsstørrelser innenfor hvert felt, jf. spesifikke krav for de enkelte delfeltene.
- Familieleilighetene skal ha følgende kvaliteter:
 - minimum 80 m² bruksareal og minst 3 soverom
 - egen inngang direkte fra byrom/gårdsrom
 - direkte tilgang til privat uteoppholdsareal med tilknytning til skjermet gårdsrom
 - minimum 5 m² bodareal, nær inngang og lett tilgjengelig
 - lett tilgang til areal for parkering av sykler og barnevogner
 - eget vaskerom eller tilsvarende

§ 3.2.1.3 Nettstasjoner

§ 3.2.1.3.1 Nettstasjoner skal innlemmes i bygningsmassen.

§ 3.2.1.4 Adkomst

§ 3.2.1.4.1 Bygg med fasade mot offentlige byrom skal ha innganger fra byrommet. Dette gjelder alle arealformål. Forretnings- og serveringslokaler skal som hovedregel ha egen inngang.

§ 3.2.1.5 Eierform

§ 3.2.1.5.1 Følgende felt skal være felles for de oppgitte delfeltene:

- Feltet f_BUT1 skal være felles for boligbebyggelsen innenfor feltene BS1, BS2, BBB1, BBB2 og BKB3.
- Feltet f_BUT2 skal være felles for boligbebyggelsen innenfor feltene BBB3, BKB4 og BKB5.
- Minimum 80 % av takterrassene/takhagene skal være felles for tilhørende boligbebyggelse.
- Fellesarealet og gjesteleilighetene, jf. §§ 3.2.2.3 og 3.2.2.4, skal være felles for all boligbebyggelse innenfor planområdet.

§ 3.2.2 **Sentrumsformål (feltene BS1 - 2)**

§ 3.2.2.1 Boligformål kan tillates fra og med 2. etasje.

§ 3.2.2.2 Inntil 40 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² BRA.

§ 3.2.2.3 Det skal etableres minimum 500 m² innendørs fellesareal til disposisjon for boligbebyggelsen i planområdet. Fellesarealet kan blant annet være; møterom, arbeidshub, kjøkken, verksted, treningsrom, hobbyrom m.m. Det skal også være muligheter for sykkelreparering for beboerne.

§ 3.2.2.4 De skal etableres fire gjesteleiligheter til disposisjon for boligbebyggelsen i planområdet. Gjesteleilighetene unntas fra kravene til minstestørrelse og prosentvis fordeling av leilighetsstørrelser samt uteareal og parkering.

§ 3.2.2.5 Innretninger for drift og vedlikehold, herunder kjøreledninger, kan festes til bygningen langs Kanalveien. Fasader som vender mot bybanetraséen skal tåle innfesting av oppheng for bybanens kjøreledning.

§ 3.2.3 **Forretning/kontor/tjenesteyting (feltet BKB1)**

§ 3.2.3.1 Feltet utgjør det tidligere Tapperiet til Bergensmeieriet. Bygningen, vist med SOSI-kode 1210, skal bevares. Tilbakeføringer og endringer skal gjøres i samråd med antikvarisk fagetat.

§ 3.2.3.2 Det tillates inntil 5000 m² BRA til forretningsformål innenfor feltet.

§ 3.2.4 **Kontor/tjenesteyting (feltet BKB2)**

§ 3.2.4.1 Feltet utgjør det tidligere Administrasjonsbygget til Bergensmeieriet. Bygningen, vist med SOSI-kode 1210, skal bevares. Tilbakeføringer og endringer skal gjøres i samråd med antikvarisk fagetat.

§ 3.2.5 **Bolig (feltene BBB1 - 3)**

§ 3.2.5.1 Minimum 30 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² BRA.

§ 3.2.5.2 Minimum 80 % av boenhetene på bakkeplan skal etableres som familieleiligheter, jf. § 3.2.1.2.4.

§ 3.2.5.3 Inntil 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² BRA.

§ 3.2.5.4 Familieleilighetene innenfor feltene BBB2 og BBB3 skal være gjennomgående med direkte tilknytning til både gårdsrommet og torget.

§ 3.2.6 Bolig/forretning/tjenesteyting (feltene BKB3 - 5)

§ 3.2.6.1 Forretning og tjenesteyting tillates kun etablert i 1. etasje.

§ 3.2.6.2 Minimum 30 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² BRA.

§ 3.2.6.3 Minimum 80 % av leilighetene på bakkeplan skal etableres som familieleiligheter, jf. § 3.2.1.2.4.

§ 3.2.6.4 Inntil 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² BRA.

§ 3.2.7 Uteoppholdsareal, for- og bakhager (feltene BUT)

§ 3.2.7.1 Feltene skal deles opp og nyttes til private uteoppholdsarealer for tilliggende boenheter.

§ 3.2.7.2 Mellom de private uteoppholdsarealene skal det etableres innganger som er felles for alle som har sin adkomst fra denne.

§ 3.2.8 Uteoppholdsareal (feltene f_BUT1 - 2)

§ 3.2.8.1 Feltene skal opparbeides slik at de inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere, men samtidig gi rom for å kunne skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper.

§ 3.2.8.2 Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av fellesarealene og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen. Det skal etableres minst to store trær (tuntrær), definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde (so20/25), innenfor f_BUT2 og minst ett innenfor f_BUT1. Vegetasjon skal også benyttes som skjermingstiltak mot private uteoppholdsarealer.

§ 3.2.8.3 Innenfor hvert delfelt skal det etableres en opphøyd terrengformasjon som blant annet kan nyttes som akebakke for de minste barna.

§ 3.2.8.4 Det kan tillates mindre tilpasninger i formåls grensen mellom fellesarealene og de private uteoppholdsarealene.

§ 3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.3.1 Torg (feltene o_ST1-7)

§ 3.3.1.1 Det tillates kun kjøring for utrykningskjøretøy og for drift og vedlikehold.

§ 3.3.1.2 Ved utforming av byrommene skal det legges særlig vekt på å skape gode oppholdskvaliteter, samt innpasse et mangfold av ulike aktiviteter. Åpen overvannshåndtering med vekt på bruksmessige og visuelle kvaliteter skal innarbeides.

§ 3.3.1.3 Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av byrommene. Nye store trær, definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde (so20/25), skal etableres med ca. plassering som vist i illustrasjonsplanen. Disse skal sikres tilfredsstillende vekstforhold, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.

§ 3.3.1.4 For de delene av byrommene som er utsatt for støy over nedre grense for gul sone skal det vurderes ulike skjermingstiltak/avbøtende tiltak, rennende vann m.m. Mellom feltene

BS2 og BKB2 skal det etableres fysisk støyskjerming med god arkitektonisk utforming som skal inngå som en del av tilliggende byrom.

§ 3.3.1.5 Nødvendig areal for skjerming av private forhager skal innarbeides i byrommene.

§ 3.3.2 Kjøreveg (feltet SKV)

§ 3.3.2.1 Feltet utgjør kjøretilkomsten til parkeringsanlegget, feltet SPH, og skal dimensjoneres for lastebil med minst 4 m fri høyde og maksimum stigning 1:10.

§ 3.3.2.2 Nedkjøringen til parkeringsanlegget skal innpasses i byrommet på en arkitektonisk god måte, herunder skal avbøtende tiltak i form av vegetasjonsetablering o.l. innarbeides.

§ 3.3.3 Annen veggrunn – grøntareal (feltene o_SVG)

§ 3.3.3.1 Langs Kanalveien skal grøntarealene anlegges for infiltrasjon og rensing av overvann fra veganlegget til kanalen. Trerækker skal etableres med ca. plassering som vist i illustrasjonsplanen.

§ 3.3.4 Parkeringsanlegg (feltet SPH)

§ 3.3.4.1 Parkeringsanlegget inngår som et av de større anleggene i parkeringsstrukturen for den fremtidige Mindebyen. Anlegget skal driftes kommersielt og tilby utleie av parkeringsplasser, herunder abonnementsordning. I tillegg til planområdet skal anlegget primært betjene følgende nærliggende delfelt:

- Mindemyren, arealplan-ID 61140000, delfeltene S6 og S7.
- Wergeland, arealplan-ID 61160000, delfeltene S1, S3-S6 og B1-B3, herunder fremtidig barnehage.

§ 3.3.4.2 I tillegg til parkering for bil skal følgende funksjoner/arealer innpasses:

- varemottak/-sentral, lager, herunder også løsninger for varelevering til feltene på Wergeland, arealplan-ID 61160000, delfeltene S1, S3-S6 og B1-B3, samt fremtidig barnehage
- heiser, herunder større vareheiser, som sikrer god betjening av planområdet med tilhørende delfelt
- tilstrekkelige arealer ved heisene for av- og pålessing samt oppbevaring av lastetraller/mindre elektriske distribusjonskjøretøy
- av- og påstigning
- hente-/bringe barnehage
- tilstrekkelige arealer for å ivareta sikkerhet for gående og syklende
- håndtering av glass og metall
- sykkelparkering
- garderober
- boder
- nettstasjon
- annen teknisk infrastruktur

§ 3.3.5 Kombinerte formål, kjøreveg/sykkelanlegg/fortau (feltet o_SKF)

§ 3.3.5.1 Sykkelanlegget og fortauet skal være gjennomgående med nedsenket kantstein i avkjørselen.

§ 3.3.6 Eierform

§ 3.3.6.1 Følgende felt skal være offentlige:

- kjøreveg, felt o_SKV
- fortau, felt o_SF
- torg, felt o_ST
- sykkelanlegg, felt o_SS
- annen veggrunn, grøntareal, felt o_SVG
- annen veggrunn, tekniske anlegg, felt o_SVT
- trase for sporveg/forstadsbane, felt o_STS
- kombinerte formål samferdselsanlegg, felt o_SKF
- bruk og vern av sjø og vassdrag, felt o_V

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

§ 3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (feltene o_V)

§ 3.4.1.1 Kanalen og dammen skal utformes og opparbeides slik at det legges til rette for fiskevandring. I tillegg skal vannflatene inngå som trivselselement i byrommet. Formen på dammen kan justeres, men total vannflate skal opprettholdes.

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

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

§ 4.1.1 Sikringssone - Frisikt H140

§ 4.1.1.1 Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende veg/avkjørslers nivå.

§ 4.1.2 Faresone – Flomfare H320

§ 4.1.2.1 Området viser 200-års flom med 40 % klimapåslag beregnet utfra nåsituasjonen med dimensjonerende flomhøyde på kote + 18,1.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Brokonstruksjon, #1

§ 5.1.1 Innenfor bestemmelsesområdet skal veganlegget utformes som brokonstruksjon over kanalen for å legge til rette for fiskevandring.

§ 5.2 Inntakskum, #2

§ 5.2.1 Innenfor bestemmelsesområdet, i enden av kanalen, skal det plasseres en inntakskum for fremtidig tilkøpling til dykkerledning fra nordsiden av Minde allé. Inntakskummen etableres med rist og kumlukk for tilgang for drift og vedlikehold.

§ 5.3 Midlertidig bygge- og anleggsområde, #3

§ 5.3.1 Områdene kan nyttes til tiltak som er nødvendige for å gjennomføre bybane- og veganlegget, herunder midlertidige omkjøringsveger, anleggsområder, tiltak for støyskjerming, riggplass, anleggsveger, lagerplass for bygningsmaterieell, midlertidig massedeponering, maskiner og brakker. Når anleggsarbeidet er avsluttet skal områdene

føres tilbake til eksisterende bruksformål, og opparbeides etter avtale med grunneier. Bestemmelsesområdet skal gjelde frem til ett år etter at bybaneanlegget er åpnet for ordinær drift.

§ 5.4 Fremtidig flomveg, #4

§ 5.4.1 Bestemmelsesområdet flom skal utformes i tverrsnitt og lengdesnitt slik at arealet virker som flomveg frem til åpen kanal.

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

§ 6.1 Før igangsettingstillatelse (hele planområdet)

§ 6.1.1 Areal regulert til følgende formål i områdeplanen for Mindemyren, arealplan-ID 61140000, inngår i felles infrastruktur og må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d og j:

Veg (2010)

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gatetun (2014)

Gang-/ sykkelveg (2015)

Gangveg/gangareal/gågate (2016)

Sykkelveg/-felt (2017)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Holdeplass/plattform (2025)

Kollektivnett (2060)

Kollektivholdeplass (2073)

Friområde (3040)

Park (3050)

Naturområde i sjø og vassdrag (6610) (NS2-NS13 kanal)

Gangbro (bestemmelsesområde 8.2.5 og 8.2.8)

Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtraseer (2800)

§ 6.1.2 Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som offentlig infrastruktur, jf. § 6.1.1, må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d og j. Unntatt fra bestemmelsen er flytting av kabler og ledninger hvor kabel-/ledningseier selv må besørge flytting.

§ 6.1.3 Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret opparbeidet», anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17, og i tillegg har inngått forpliktende avtale med Statens vegvesen og/eller Vestland fylkeskommune der slik avtale er aktuell.

§ 6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- § 6.2.1 Avkjørsler som er vist med stengesymbol på plankartet skal stenges. Eventuell midlertidig bruk av disse må avklares med aktuell vegmyndighet.
- § 6.2.2 Det skal være ferdigstilt god gangadkomst til det aktuelle bygget samt parkering i henhold til kravene i planen.
- § 6.2.3 For boligbebyggelsen skal det være ferdigstilt uteoppholdsareal i henhold til kravene i planen samt møblert og beplantet i tråd med byggetillatelsen.
- § 6.2.4 Støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt der dette er nødvendig.
- § 6.2.5 Renovasjonsløsning skal være ferdigstilt og satt i drift. Alternativt må midlertidig renovasjonsløsning være godkjent og satt i drift.
- § 6.2.6 Feltet BS1
- § 6.2.6.1 Hele anlegget langs Kanalveien; avkjørselen (o_SKF og SKV), annen veggrunn (o_SVG og o_SVT), sykkelanlegget (o_SS), fortauet (o_SF), kanalen og dammen (o_V) skal være ferdigstilt.
- § 6.2.6.2 Venstresvingefelt i krysset Kanalveien-Minde allé skal være ferdigstilt.
- § 6.2.6.3 Torget o_ST6 skal være ferdigstilt.
- § 6.2.7 Feltene BBB1 - 2, BS2 og BKB2 - 3
- § 6.2.7.1 Torgene o_ST5 og o_ST7 skal være ferdigstilt.
- § 6.2.8 Feltene BBB1 -2, BS1 -2 og BKB3
- § 6.2.8.1 Uteoppholdsarealet f_BUT1 skal være ferdigstilt.
- § 6.2.9 Feltene BBB3 og BKB4 – 5
- § 6.2.9.1 Uteoppholdsarealet f_BUT2 skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av feltene.
- § 6.2.10 Ferdigstillelse av tiltak
- § 6.2.10.1 Alle offentlige anlegg skal godkjennes av rett myndighet.

Dokumenter/deler av dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-rammeplan (tiltaksnotat datert 05.11.21 og Bergen Vanns uttalelse datert 21.01.22)
Illustrasjonsplan revidert 13.12.21
Formingsveileder datert 13.01.2022