

Reguleringsplan, Offentlig detaljregulering for:

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

Årstad, gnr. 159 bnr. 943 mfl.

Mindemyren Nord

Nasjonal arealplan-ID 4601_70520000

Saksnummer	202220660 / 202022227
Siste revisjonsdato bestemmelser	20.06.2022
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	

avdelingsleder	

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig, barnehage, næring, torg, parkarealer og et kommunalt flerbruksbygg som blant annet skal inkludere barneskole, idrettshall, omsorgsplassboliger, aktivitetssenter, kultursal og frivillighetssentral. Planen skal sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet på bebyggelse og utearealer, i samspill med omgivelsene.

Det skal planlegges for gode og attraktive byrom og ulike møteplasser som åpner for flerbruk og sambruk for nærområdene. Planen skal bygge opp under felles visjon i Mindemyren om en blågrønn gåby for alle. Solheimsvatnet skal tilrettelegges for allment bruk med å sikre gode sammenhengende gangforbindelser. Nye tiltak skal ta hensyn til kulturmiljøet og naturmiljø i planområdet. Det legges videre til rette for en fremtidig situasjon med kraftig redusert trafikkmengder.

For utfyllende opplysninger og beskrivelse av formålene vises det til planbeskrivelsen.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 2.1.1 Estetisk utforming

Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveilederen for prosjektet skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Alle tiltak, bygninger og arealer utomhus skal ha gode kvaliteter og harmonere med omgivelsene. Bergen kommunes arkitektur og byformingsstrategi skal legges til grunn.

§ 2.1.2 Alle boenheter skal utformes på en måte som sikrer gode sol- og dagslysforhold. Omsorgsboliger må ha tilstrekkelige dagslysforhold i boenhetene, men tilgang på sol kan tilfredsstilles via fellesarealer med gode solforhold.

§ 2.2 Aktive fasader

§ 2.2.1 Kantsoner

§ 2.2.1.1 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 detaljerte snitt skal illustrere hvordan kantsonene ivaretas i den enkelte byggesak.

§ 2.2.2 Innganger

§ 2.2.2.1 Bygg med aktive fasader, (som vist i formingsveileder) mot offentlige byrom skal ha innganger fra byrommet. Dette gjelder alle arealformål. Forretnings- og serveringslokaler skal som hovedregel ha egen inngang fra byrommet, i tillegg til eventuelle fellesinnganger for de som arbeider i bygget.

§ 2.2.3 Førsteetasjer

§ 2.2.3.1 Bygninger som skal ha aktive fasader (vist i formingsveilederen), skal ha fasadeutforming med god kontakt til gaten. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4 m. Ved utkraging over samferdselsformål og felles uteoppholdsarealer, skal fri høyde fra gateplan under utkraging være minst 5 meter.

§ 2.2.3.2 Boligformål og rene kontorformål tillates ikke på bakkeplan der hvor formingsveilederen stiller krav om aktive fasader. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner med fasader som viser aktiviteten innenfor, blant annet:

- Forretning
- Bevertning
- Undervisning
- Felles læringsarealer
- Treningscenter/idrett
- Administrasjon
- Fellesareal for beboere og brukere (ikke sykkelparkering)

§ 2.3 Illustrasjonsplan og utearealer

§ 2.3.1 Vedlagt illustrasjonsplan er veiledende for disponering og prinsipputforming av planområdet. Enkelte elementer i planen (spesifisert i formingsveileder, side 24) er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene.

§ 2.3.2 Ved etablering av ny vegetasjon skal stedeegne arter brukes. Arter med risikovurdering *potensielt høy risiko* (PH), *høy risiko* (HI) og *svært høy risiko* (SE) på fremmedartslista skal unngås. Ved etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med ulike sjikt, med formål om å styrke naturmangfoldet. Det skal også benyttes rene jordmasser uten fragmenter og frø fra fremmede arter.

§ 2.3.3 Utearealene skal ha en robust utforming som tåler formållets bruk, og materialbruk, møblering og utstyr skal være av høy kvalitet. Uteområdene skal opparbeides med miljøvennlige dekker, belegg og naturlig terreng/gress.

§ 2.3.4 Det skal plantes trær på alle delfelt som har illustrert trær i illustrasjonsplanen. Plasseringer er veiledende, og antall trær er retningsgivende.

§ 2.3.5 Tre plasseringer må tilpasses solforhold, slik at ikke store deler av uteområdene blir skyggelagt samtidig.

§ 2.3.6 Tre plassering må ikke blokkere siktlinjer vist i illustrasjonsvedlegg side 4.

- § 2.3.7 Eksisterende trær skal bevares, jf. illustrasjonsplan.
- § 2.3.8 Ytterligere krav til kvaliteter på grøntareal, og valg av beplantning er gitt i illustrasjonshefte, side 7.

§ 2.4 Varelevering, drift og utrykkingskjøretøy

- § 2.4.1 Varelevering med større kjøretøy skal i hovedsak skje i felt o_GT1 og o_V4. Sisteleddsleveranser gjennom byrommene kan skje med mindre elektriske kjøretøy, lastesykler o.l.
- § 2.4.2 Varelevering til barnehagen, samt adkomst for flyttebiler til boligene tillates i felt f_GT3, via o_GT2.
- § 2.4.3 Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, drift og vedlikehold skal ivaretas. Kjøremonster for utrykningskjøretøy er vist på temakart på side 4 i illustrasjonsvedlegg.

§ 2.5 Renovasjon

- § 2.5.1 Det skal etableres et helhetlig bossnett for Mindemyren-området. Avfall som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette. Nedkastene skal ha universell tilkomst. Nedkast for privatboliger skal ikke plasseres i offentlige byrom.

§ 2.6 Overvannshåndtering

- § 2.6.1 Det skal legges til grunn åpen overvannshåndtering som skal tilføres Solheimsvatnet. Arealene innenfor planområdet skal utformes og driftes slik at vannkvaliteten i Solheimsvatnet ikke forringes, og blir tilfredsstillende for fisk. Overvann uten tilfredsstillende kvalitet for utslipp i Solheimsvatnet, skal ledes til den lukkede kulverten under Kanalveien sør for planområdet.
- § 2.6.2 Midlertidig flomhåndtering før terrenget er ferdig opparbeidet skal etableres i lukket flomvei fra planområdets lavpunkt til overvannskulverten i Kanalveien.

§ 2.7 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

- § 2.7.1 For å opprettholde kvalitetene Solheimsvatnet har for fugler, skal eksisterende vannkantvegetasjonen innenfor område o_GN1-2 ivaretas.
- § 2.7.2 Utfylling eller massedeponering som reduserer vannets størrelse eller ødelegger vannets kantsoner tillates ikke.
- § 2.7.3 I anleggsperioden skal avrenning til Solheimsvatnet hindres, for å unngå eutrofiering av vannet, som kan påvirke sammensetningen av vannvegetasjon.
- § 2.7.4 Det skal tas hensyn til fugler i hekkeperioden, og benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder ved gjennomføring av tiltak. Sprenging tillates ikke i perioden april-mai. Før det gis igangsettingstillatelse skal tiltak for ivaretagelse av biologisk mangfold dokumenteres gjennom ytre miljøplan, og rigg- og marksikringsplan.

§ 2.8 Byggegrenser og andre juridiske linjer

- § 2.8.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrense vist på plankart. Der det ikke er vist byggegrenser på plankart, ligger byggegrense i formålsgrensen. Juridiske linjer viser avgrensninger på ulike nivåer av tillatte byggehøyder (BH) innenfor samme formål.
- § 2.8.2 Balkonger og bygningsdeler kan tillates å krage ut inntil 2 meter utover byggegrenser. Utkraving over formålsgrenser tillates der hvor byggegrenser og formålsgrenser ligger på samme sted.
Det tillates ikke utkraving/overbygg utover formålsgrenser mellom KBA2 og B/T1, og mellom KBA1 og KBA2.
- § 2.8.3 All utkraving/overbygg over offentlige samferdselsanlegg krever fri høyde på minimum 5 meter. Det tillates utkraving over frisisoner.
- § 2.8.4 Utkraving over felles uteoppholdsareal krever minimum 5 meter fri høyde. Balkonger i 2.etasje tillates, men de skal ikke forringe sol og lysforhold for boenhetenes uteareal på bakkeplan. Viser til vedlagt formingsveileder.
- § 2.8.5 Ny bebyggelse langs o_TO1 skal plasseres i formålsgrensen mot torget. Mindre tilbaketrekninger i fasaden og/eller eventuelle utkravinger og takutstikk kan tillates som beskrevet i formingsveilederen.

§ 2.9 Støy og forurensning

- § 2.9.1 Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for utforming av fasader og tiltak i bygg og utearealer. Der gjeldende retningslinjer ikke kan oppfylles, skal det gjennomføres støyreducerende tiltak på vindu/fasade/utearealer i henhold til vedlagt støyutredning.
- § 2.9.2 Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges i bygge- og anleggsperioden. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak i samsvar med gjeldende retningslinjer.
- § 2.9.3 Utearealer skal i størst mulig grad skjermes for luftforurensning og svevestøv ved hjelp av plassering av bebyggelse, og eventuelt andre tiltak - som for eksempel beplantning som bidrar til redusert spredning av svevestøv.
- § 2.9.4 Skolens undervisningsrom tillates plassert innenfor støysone dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende innendørs støynivå iht. gjeldende retningslinjer

§ 2.10 Samfunnssikkerhet

- § 2.10.1 Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor hensynssone flomfare, H320 (omtalt i § 6.2.1), skal det dokumenteres at sikkerhet mot flomfare er ivarettatt i samsvar med kravene i gjeldende teknisk forskrift.

§ 2.11 Vannbåren varme/fjernvarme

§ 2.11.1 Planområdet inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme, og ved oppføring av nye bygg og ved hovedombygging større enn 500 m² BRA, skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er dokumentert bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

§ 2.12 VA-rammeplan

§ 2.12.1 VA-rammeplanen (vedlagt) skal følges ved planlegging og utbygging, inklusiv byggesaksbehandling. Eventuelle revisjoner av VA-rammeplanen skal godkjennes av Bergen Vann, og det må dokumenteres samtykke fra berørte parter.

§ 2.13 Terrengnivå

§ 2.13.1 Terrenget langs utløpet fra Solheimsvatnet (o_NSV3), skal etableres høyere enn flomnivået, slik at kanalen fungerer som flomvei ut av området. Flomnivået i Solheimsvatnet er beregnet til kote +18,04.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1.1 Bybanens kjøreledninger

§ 3.1.1.1 Det tillates innfestning av kjøreledninger fra Bybanen på fasader der hvor masteplassing er utfordrende i forhold til tilgjengelige arealer.

§ 3.1.1.2 Alle fasader langs Kanalveien må dimensjoneres for innfesting av kjøreledninger, og dette skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

§ 3.1.2 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.2.1 Parkering for bil skal etableres i fellesanlegg på delfelt S14 (PlanID 66350000)

§ 3.1.2.2 All sykkelparkering for beboere, ansatte og elever skal være lett tilgjengelig, låsbar, og skal plasseres under tak.

§ 3.1.2.3 10 % av sykkelparkeringen skal ha adkomst og utforming tilrettelagt og dimensjonert for sykkelvogn og lastesykkel.

§ 3.1.2.4 Det skal legges til rette for lademuligheter for el-sykler. Minimum 20 % av sykkelparkering for beboere, ansatte og elever skal etableres med lademulighet.

§ 3.1.2.5 Det skal etableres sykkelparkering for besøkende og kunder. Dette kan løses som sykkelstativer utendørs.

- § 3.1.2.6 Dersom individuell bod skal regnes med som sykkelparkering, skal dette arealet komme i tillegg til annet bodareal (minst 1,5m² pr. plass)
- § 3.1.2.7 I tillegg til sykkelparkeringsplassene skal det avsettes tilstrekkelig areal for vask og reparasjon av sykler. Det skal etableres oljeutskiller i tilknytning til sykkelvask og reparasjon, for å unngå forurenset avrenning.
- § 3.1.2.8 Sykkelparkering for ansatte skal plasseres i umiddelbar nærhet til garderobefasiliteter. Garderober i tilknytning til sykkelparkering etableres enten i hvert bygg eller som fellesanlegg.
- § 3.1.2.9 Følgende dekning skal legges til grunn for dimensjonering av parkeringsanlegg:

Sykkelparkeringsplasser

Omsorg pluss - minimum 1 plass per 10 omsorgsboliger

Bolig - minimum 2,5 plasser pr. 100 m² BRA

Forretning/handel/kontor - minimum 12 plasser pr. 1000 m² BRA

Barnehage - minimum 4 plasser pr. 10 barn

Idrett - minimum 2 plasser pr. 10 personer

Kultur - minimum 2 plasser pr. 10 sitteplasser

Bilparkeringsplasser

Bolig - Maksimalt 0,4 parkeringsplasser for bil pr. 100m² bolig (plassert i felles parkeringshus utenfor feltet)

Omsorg pluss - Maksimalt 3 parkeringsplasser for bil per 10 omsorgsboliger

Skole - maksimalt 0,5 parkeringsplasser per 10 årverk (plassert i felles parkeringshus utenfor feltet)

Idrett - maksimalt 0,5 parkeringsplasser per 10 personer (plassert i felles parkeringshus utenfor feltet)

Barnehage - maksimalt 0,5 parkeringsplasser pr. 10 barn i felles parkeringshus utenfor feltet (Deler av kravet kan løses som parkeringsplass for sykkelvogner nær barnehagen)

Næring - maksimalt 1 parkeringsplass per 1000 m² næringsareal

Krav til bilparkering

Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.

Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal være forbeholdt bildeleordning

Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal være forbeholdt gjesteparkering

§ 3.1.3 Grad av utnytting

- § 3.1.3.1 Feltene tillates maksimalt bebyggd med de bruksarealer (BRA/BYA) og byggehøyder (k+) som er angitt på plankartet. Mindre justeringer/omfordeling av m² BRA mellom ulike delfelt kan behandles gjennom søknad om tillatelse til tiltak - dersom hovedtrekkene i planen ikke endres, og endringen ikke har nevneverdig betydning for andre interesser.
- § 3.1.3.2 Kjellerareal tillates innenfor angitte formålsgrenser i feltene o_T, F/K/T, KBA1-2, B/T1-2 og BB1-3.
- § 3.1.4 **Byggehøyder**
- § 3.1.4.1 Maksimal byggehøyde (BH) er angitt på plankartet. Se § 2.8.
- § 3.1.4.2 Feltene angitt med flatt tak med inntrukken gesims og skråtak skal utformes i tråd med prinsipper vist i formingsveilederen. Takflatene skal fremstå som hele flater, men inngrep som ark, takopplett, kobbhus og altan kan tillates, jf. formingsveilederen.
- § 3.1.4.3 *Snitt og fasadeoppriis* i formingsveilederen supplerer plankartet og er retningsgivende for variasjon i gesimshøyder og takformer innenfor planområdet.
- § 3.1.4.4 Det tillates etablert sikringsgjerde/rekkverk, støyskjerm, heis- og trappehus i inntil 1,2 m høyde over tillatte byggehøyder. Dersom utforming av uteområde på tak i o_UTE7 tilsier det kan det tillates høyere sikringsgjerde/rekkverk på o_UTE7. Pergola på tak tillates å gå inntil 3,0 m høyde utover de gitte byggehøydene. Disse konstruksjonene skal innlemmes i bygningsvolumene på en helhetlig og god arkitektonisk måte, ha en tilbaketrukket plassering, og utgjøre maksimalt 15 % av takflaten.
- § 3.1.4.5 Takflatene som er vist som takterrasse/ takhage i formingsveilederen skal opparbeides i henhold til kravene gitt i § 3.1.4.4.
- § 3.1.5 **Tekniske installasjoner**
- § 3.1.5.1 Tekniske installasjoner skal innlemmes i bygningsvolumene på en helhetlig og god arkitektonisk måte.
- § 3.1.5.2 Der installasjonene monteres på tak kan de utgjøre maksimalt 15 % av takflaten, og kan være inntil 1 meter over takflatens høyde.
- § 3.1.5.3 Installasjoner på tak skal ha en tilbaketrukket plassering på minimum 1 meter.
- § 3.1.5.4 Nettstasjoner skal innlemmes i bygningsmassen, og ha kjørbart tilkomst hele døgnet.
- § 3.1.5.5 Det tillates solcellepaneler og/eller andre bærekraftige energiløsninger på takflaten. Panelene tillates vinklet opp inntil 1,2 meter over takflaten.
- § 3.1.6 **Arealformål**
- § 3.1.6.1 Det tillates ikke etablert arealkrevende varehandel (jf.§ 21.5.1 i KPA2018) i planområdet.

§ 3.1.7 **Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen**

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

§ 3.1.8 **Søknad om rammetillatelse**

§ 3.1.8.1 Til søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan for byggetiltaket, samt vise overgang og sammenheng til tilleggende private og offentlige arealer. Utomhusplanen skal vise følgende:

- Plassering av bygg med inngangspartier
- Bygge- og planeringshøyder
- Utforming av kantsone for beplantning
- Takhager/takterrasser
- Aktivitets- og lekeområder
- Areal til sykkelparkering
- Utforming, materialbruk og møblering for gangareal, vannkanter, torg og gatetun
- Plan for belysning
- Forstøtningsmurer
- Plassering av nedkast til bossnett
- Plassering og integrering av nettstasjoner innenfor bebyggelse- og anleggsformål, iht. forskriftskrav for nettstasjoner
- Hvordan universell utforming er ivaretatt
- Terrengbehandling og landskapsforming

§ 3.1.8.2 Søknad om rammetillatelse skal inneholde uttale fra Bergen vann angående krav om opparbeiding av hovedledninger, og forhåndsuttalelse for privat VA-anlegg.

§ 3.1.8.3 Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal det foreligge en forenklet renovasjonsteknisk plan for tiltaket. Søknaden skal illustrere plassering av nedkast til bossnett. Søknaden skal blant annet vise hvordan tiltaket er tilpasset det helhetlige bossnettet for området. Det må innhentes uttalelse til planen fra BIR og berørt vegmyndighet skal informeres.

§ 3.1.8.4 Det skal utarbeides rivningsdokumentasjon for alle bygg som skal fjernes.

§ 3.1.9 **Anleggsperioden**

- § 3.1.9.1 Det skal utarbeides plan for trafikkavvikling, sikring og riggområde i anleggsperioden.
- § 3.1.9.2 Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides plan for håndtering av avfall fra byggeplassen, samt plan for masseutskiftning med håndtering og deponering av masser knyttet til forurensede masser og fremmede arter. Levering av masser skal skje til godkjent mottak. Tiltakene skal dokumenteres.
- § 3.1.9.3 I ulike utbyggingsfaser kan det vurderes midlertidige løsninger for adkomst og parkering. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende kvalitet og sikkerhet. I tillegg må det oppgis når permanente løsninger kan etableres. Løsningene skal godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.
- § 3.1.9.4 Det skal sikres midlertidig gangforbindelse mellom o_TO1/o_TO5 og o_PA04/o_GG03/o_GG05.
- § 3.1.9.5 Det skal sikres midlertidig gangforbindelse gjennom o_PA4 mot o_PA5/videre østover.
- § 3.1.9.6 Det skal sikres midlertidig gangforbindelse langs o_T.
- § 3.1.9.7 Alle trær som skal bevares, må beskyttes mot mekanisk skade. Det tillates ikke tiltak eller virksomhet som kan skade treet eller rotsystemet innenfor trekronens dryppzone. Herunder trafikk med tunge kjøretøy og lagring.
- § 3.1.9.8 Det skal utarbeides detaljerte byggetekniske planer, herunder belysning og skiltplan for offentlig samferdselsanlegg. Planene for de ulike utbyggingene/delfeltene skal vise hvordan overganger til tilgrensende områder/delfelt ivaretas. Planene skal være godkjent av aktuell myndighet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.
- § 3.1.9.9 I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av støy og støv i byggeperioden.
- § 3.1.9.10 Det skal utføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget av, og betydningen av eventuell forurensning i grunnen, før søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse foreligger. I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse må rives før nye bygg kan oppføres, tillates innledende grunnundersøkelser.
- § 3.1.9.11 Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn på stedet, skal tiltaksplan utarbeides. En eventuell tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor planområdet.
- § 3.1.9.12 Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen er ivaretatt. Det skal blant annet innsendes følgende:
- Detaljerte utomhusplaner

- Detaljerte snitt på utforming av kantsoner
- Detaljerte plan/snitt/illustrasjoner av inngangspartier
- Detaljerte farge- og materialpaletter
- Perspektiver og 3D-illustrasjoner
- Detaljert takplan som viser disponering og utforming av takflater på nybygg

§ 3.1.9.13 Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygge- og anleggsperioden. Planen skal blant annet vise tiltak som:

- Hindrer forurensning til Solheimsvatnet
- Ivaretar og sikrer vegetasjon i tilknytning til bygge- og anleggsområder
- Ivaretar hekketid for fugler jf. vedlagt Naturmangfoldrapport, datert desember 2021.

§ 3.2 Fellesbestemmelser for BB1-3, KBA1-2 og B/T1-2

§ 3.2.1 Samlet for alle feltene skal man ha følgende boligsammensetning:

- Minst 30 % av boenhetene skal ha BRA på over 80 m²
- Inntil 20 % av boenhetene kan ha BRA på mindre enn 50 m²
- Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m²

§ 3.2.2 Alle boenheter skal ha minst en del av fasaden som vender mot stille side/nedre grense for gul støysone.

§ 3.2.3 Minimum halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom skal ha vindu med åpningsmuligheter ut mot stille side.

§ 3.3 Bolig (BB1- 3)

§ 3.3.1 Minimum 60 % av boenhetene på bakkeplan skal utformes som familieboliger med bruksareal over 80 m² BRA, og ha direkte utgang til private uteoppholdsarealer.

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

§ 3.3.3 Minimum halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom skal ha vindu med åpningsmulighet ut i det fri, mot stille side.

§ 3.3.4 Boenheter med fasader mot byrommene skal ha gulvnivå minimum 0,5 - 1 m over gateplan, som vist i formingsveileder.

- § 3.3.5 Famileleilighetene skal ha følgende kvaliteter:
- Minimum 80 m² bruksareal
 - Minst 3 soverom
 - Utforming skal ha særlig høy kvalitet med hensyn til solforhold og utsikt.

§ 3.4 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (KBA1-2)

- § 3.4.1 I formålet tillates det bolig/forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.
- § 3.4.2 Forretning og tjenesteyting tillates kun etablert i 1. etasje.
- § 3.4.3 Det skal tilstrebtes en variert sammensetning av leilighetsstørrelser innenfor feltet.
- § 3.4.4 Det tillates ikke etablert boliger med mindre areal enn 35 m² BRA + bodareal.
- § 3.4.5 Boenheter med fasade mot offentlige byrom skal ha gulvnivå minimum 0,5 m – 1 m over gateplan, som vist i formingsveileder.

§ 3.5 Bolig/tjenesteyting (B/T1-2)

- § 3.5.1 Det tillates bolig og barnehageformål i feltet. Barnehageformålet er forbeholdt 1. og 2. etasje.
- § 3.5.2 Minimum 30 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² BRA.
- § 3.5.3 Inntil 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² BRA.
- § 3.5.4 Det tillates ikke boenheter med mindre areal enn 35 m² BRA + bodareal.
- § 3.5.5 Famileleilighetene skal ha følgende kvaliteter:
- Minimum 80 m² bruksareal
 - Minst 3 soverom
 - Familieboligene skal utformes med særlig høy kvalitet med hensyn til solforhold og utsikt
- § 3.5.6 Bygget skal utformes/ trekkes ut i første etasje slik at boligbalkonger ikke kommer direkte over uteoppholdsareal til barnehagen.
- § 3.5.7 Det er ikke tillatt med balkonger i del av bygg som ligger vertikalt over B/T2.
- § 3.5.8 Det tillates utkraging av balkonger inntil 2 meter over formåls grensen mot o_GG01, o_GG09, o_GT2 og f_GT3. Minste frihøyde skal være 5 meter.
- § 3.5.9 Det skal tilstrebtes en variert sammensetning av leilighetsstørrelser innenfor hvert felt.
- § 3.5.10 B/T2 er kombinert formål barnehage/uteoppholdsareal. Det åpnes for barnehage/vognskjul/bod eller lignende med uteoppholdsareal på taket. Taket skal være skråtak, og skal opparbeidet slik at det er egnet for lek og aking. Det åpnes for trappeadkomst til barnehagens andre etasje.

§ 3.5.11 Dersom barnehagen ikke kan bygges, skal ikke B/T2 realiseres, og arealet skal inngå som en del av f_UTE2.

§ 3.6 Uteoppholdsareal (f_UTE1-3) – For boliger og barnehage (BB1-3/KBA1-2/BT1-2)

§ 3.6.1 Det skal etableres minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

§ 3.6.2 Minimum 50 % av arealkravet skal dekkes innenfor feltene f_UTE1-3 KBA1-2, B/T1-2 og BB1-3, o_GG1, f_GG10 og f_GT3.

§ 3.6.3 Inntil 50 % av arealkravet kan dekkes innenfor de omkringliggende formålene, herunder o_TO1, o_TO4, o_TO5, o_PA01-03, o_PA14 og o_PA16. o_PA02 tilrettelegges spesielt for småbarnslek, jf. vedlagt illustrasjonsplan.

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

- 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 kan etableres.
- Det skal være universelt utformet gangtilkomst mellom boenheter og uteoppholdsareal.
- Areal brattere enn 1:3 skal som hovedregel ikke medregnes, med unntak av B/T2 som har spesiell brukskvalitet som akebakke.
- B/T2 skal opparbeides med plen eller lignende dekke, slik at feltet er egnet for lek og aking.
- Utearealene skal minimum tilfredsstillende nedre grenseverdier for støynivå jf. gjeldende krav.
- 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 stort fokus på robuste løsninger og uteoppholdskvaliteter.

§ 3.6.5 Barnehagens uteareal skal gjerdes inn, og det skal monteres inngangsporter ved gangveger. Gjerdets utforming er fleksibel, og skal tilpasses terrengformingen i barnehagens uteareal.

- § 3.6.6 Det tillates oppført mindre takoverbygg i form av pergola, mindre leskur, sykkelboder, boder eller lignende innenfor feltene f_UTE1-3, men ikke mellom formålene beskrevet i § 2.8.2. Plasseringen skal sees i sammenheng med gangarealer, skyggevirksomhet på uteplassen, gjerder og avgrensning av barnehagens uteareal. Konstruksjonene kan også implementeres som en del av barnehagens inngjerding. Det beregnes ikke BRA av disse eventuelle konstruksjonene.
- § 3.6.7 Takterrasser/takhager inngår ikke i kravet for felles uteareal, 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.
- § 3.6.8 Minimum 50 % av boenhetene skal ha private uteoppholdsarealer i tillegg til fellesarealer, herunder alle familieleilighetene. Følgende arealer kan inngå som private uteoppholdsarealer:
- Forhager
 - Bakhager
 - Balkonger
 - Takterrasser
- § 3.6.8.1 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 støykrevet, kan vurderes som en del av det arkitektoniske grepet.
- § 3.6.9 Minst 1500m² av uteoppholdsareal for barnehage skal være med direkte tilknytning til barnehagen, og skal løses i felt B/T1-2, f_GG10 og f_UTE2-3. Dette arealet skal gjerdes inn, og utforming av gjerdet skal vektlegge estetikk og tilrettelegges for bruk av gjerdet som et element i utearealene – for eksempel til beplantning, kunst, sittemuligheter og sykkelparkering. I tillegg skal minst 800m² innen tiliggende park i formålet o_PA02 og o_PA03 særlig tilrettelegges for lek og opphold for barnehagebarn.

§ 3.6.10 Sambruk mellom utearealer for beboere og barnehage kan tillates i felt B/T2, f_UTE2-3. Dette arealet kan tas med i beregning av fellesareal for boligene i B/T1, KBA1-2 og BB1-3. Det samme gjelder gangvegene o_GG01 og f_GG10. Barnehagens inngjerdede uteområde er forbeholdt barnehagen i dens åpningstid.

§ 3.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_T)

§ 3.7.1 Området o_T er avsatt til offentlig tjenesteyting, som består av et kommunalt flerbruksbygg med fasiliteter for skole, idrettshall, aktivitetssenter, omsorgsboliger, frivillighetssentral og kulturfasiliteter.

§ 3.7.2 Brutto etasjehøyde i første etasje skal være minst 5 meter.

§ 3.7.3 Det skal i størst mulig grad være aktive fasader i første etasje. Arealet mot o_GT1, Kanalveien og o_TO3 skal ha åpen og aktiv fasade. Det henvises til vedlagt formingsveileder.

§ 3.7.4 Takflater på o_T skal sikres funksjonell bruk, som for eksempel grønne tak med vegetasjonsdekke og/eller takterrasse.

§ 3.7.5 Krav til universell utforming skal vektlegges i utforming både utomhus og inne i bygninger, herunder tilrettelegging for adkomst, synlighet, kontraster, merking og minimering av nivåforskjeller.

§ 3.7.6 Skolens uteareal skal utformes på en måte som er inviterende for offentligheten, slik at denne blir en del av nærmiljøets oppholdsarealer etter skolens åpningstider. Dette gjelder også utearealene på tak (o_UTE7).

§ 3.7.7 Omsorgsboligene skal ha minimum 10 m² privat uteareal på balkong eller lignende.

§ 3.7.8 Omsorgsboligene og aktivitetssenter skal ha felles uteareal på minimum 200 m². Dette skal løses innenfor o_T og/eller o_UTE4-7.

§ 3.7.9 Aktivitetssenter og kafé skal ha tilgang til uteareal på bakkeplan.

§ 3.7.10 Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side/nedre grense for gul støysone.

§ 3.7.11 Den til enhver tids gjeldende klima- og miljøplan for Bergen kommunes virksomhet, skal legges til grunn for tiltak på o_T.

§ 3.8 Uteoppholdsareal for offentlig tjenesteyting (o_UTE4-7/o_T/o_PA04)

§ 3.8.1 o_UTE4-7 er felles utearealer for skolen og omsorgsboligene.

§ 3.8.2 Flerbruksbygget på o_T skal ha 6000 m² uteoppholdsareal på bakkeplan, og dette skal løses innenfor felt o_UTE4-6, o_T. Areal for ballbane kan løses innenfor o_PA04, og

inkluderes i de 6000 m². I tillegg skal skolen tilrettelegges med uteoppholdsareal på takflater, o_UTE7/o_T. Flerbruksbygget skal ha totalt 9000 m² uteoppholdsareal.

§ 3.8.3 Alle utearealer for skolen skal ha følgende kvaliteter:

- Minimum 50 % av utearealer skal ha minst 4 timer sol ved vårjevndøgn
- Tilfredsstillende nedre grenseverdier for støynivå jf. gjeldende krav.
- Utearealer skal utformes med soneinndeling, og skal kunne brukes av alle aldersgrupper. Leke- og uteoppholdsarealene skal inneholde elementer tilpasset skoleelevenes alderstrinn, og utformes med varierte aktivitetsmuligheter. Det skal tilrettelegges for sambruk for de ulike funksjonene i flerbruksbygget, men utearealene skal også kunne brukes av allmennheten etter skoletid.
- Trapper og universelt utformede ramper skal etableres for å knytte sammen uteoppholdsareal for skolen på bakkeplan og på tak. Forbindelsene skal være estetisk tiltalende og utarbeides med slitesterkt materiale.

§ 3.8.4 Takflater som skal benyttes til uteareal, skal etableres med jorddybde som legger til rette for vegetasjon og trær på utvalgte steder. Der illustrasjonsplan viser grøntområde og/eller planting av trær, skal konstruksjon og dekke/terreng dimensjoneres for dette.

§ 3.8.4.1 Minst 10 % av o_UTE7 skal tilrettelegges med jorddybde på minimum 80 cm, for tilrettelegging av vegetasjon og trær. Illustrasjonsplanen er retningsgivende.

§ 3.8.4.2 Minst 20 % av o_UTE6, o_T og o_UTE7 der terreng trekkes opp til takflater, skal tilrettelegges med jorddybde på 30-50 cm, for tilrettelegging av vegetasjon og naturlig terreng. Illustrasjonsplanen er retningsgivende.

§ 3.8.5 Det skal etableres spiselige vekster i form av for eksempel kjøkkenhage, frukttrær og/eller andre elementer som kan knyttes til aktiviteter for flerbruksbygget og nærområdets brukere.

§ 3.8.6 I felt o_UTE6 skal nytt terreng benyttes til aktivitet og opphold, og ha universelt utformet stiforbindelse. Det tillates etablering av sykkelparkering under bakken, i tilknytning til flerbruksbygget.

§ 3.8.7 I felt o_UTE4 skal vegetasjon og terrengforming bidra til skjerming mot gatetunet.

§ 3.9 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

§ 3.9.1 Innen formålet åpnes det for forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning.

§ 3.9.2 Brutto etasjehøyde i første etasje skal være 4 meter. Ved utkraging over gatetun o_GT1, skal fri høyde under utkraging være 7 meter. Ved utkraging over andre samferdselsarealer, skal fri høyde være minst 5 meter.

§ 3.9.3 Det skal være aktive fasader i første etasje mot o_TO1, Kanalveien, og størst mulig del av o_GT1 jf. vedlagt formingsveileder.

§ 3.10 Næring/tjenesteyting (o_N/T)

§ 3.10.1 I felt o_N/T kan det legges til rette for servering og utstyrsutleie/utstyrsoppbevaring. Bygget kan fungere som en terrengutjevner mellom nivåene i o_UTE4 og o_TO5. Bygget skal plasseres på en slik måte at siktlinjen fra o_TO1 til Solheimsvatnet ivaretas.

§ 3.10.2 Dersom det ikke etableres bygning innenfor o_N/T, skal o_N/T inngå som en del av o_UTE4.

§ 3.11 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)

§ 3.11.1 I byggeområde BK1-2 er eksisterende konsentrert småhusbebyggelse videreført i planen.

§ 3.11.2 Det kan tillates en utnyttelsesgrad, %-BRA, på inntil 90 %. Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.

§ 3.11.3 Parkering skal skje på egen grunn.

§ 3.11.4 Maks byggehøyde skal ikke overstige kote 30,5 moh.

§ 3.12 Uteoppholdsareal for konsentrert småhusbebyggelse (f_UTE8)

§ 3.12.1 f_UTE8 skal være et grøntområde, og formålet er videreført fra gjeldende reguleringsplan *INNDALESVEIEN PLANID 19200000*. Innenfor feltet kan det anlegges plen og beplantes, men av hensyn til nærliggende naturområde tillates ikke:

- Vesentlige terrenginngrep og anlegg av vegger, gangveger og parkeringsplass.
- Oppføring av bygninger og plassering av varige eller midlertidige konstruksjoner eller anlegg.
- Andre nye tiltak som kan forringe det sårbare naturområdet i hensynssone H560.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Torg (o_TO1-5)

§ 4.1.1 Torgarealer skal være universelt utformet, og møblering må tilpasses slik at alle gangakser har minimum 2,5 meter bredde.

§ 4.1.2 Ved utforming av torg og byrom skal det legges særlig vekt på å skape gode kvaliteter i uteoppholdsareal for alle alders- og brukergrupper, samt muliggjøre bruk av torg for et mangfold av ulike aktiviteter og arrangementer.

§ 4.1.3 Møblering og belysning av torg skal tilpasses slik at det er lett å orientere seg, og at det føles som et trygt oppholdssted. Det skal monteres faste benker/sittemøbler, fordelt og tilpasset solforholdene.

- § 4.1.4 Vegetasjon skal utgjøre en betydelig del av torgarealene, og beplantningen må sikres tilfredsstillende vekstforhold.
- § 4.1.5 o_TO1
- § 4.1.5.1 o_TO1 skal utformes avvisende for kjøring, og det tillates ikke parkering på torget.
- § 4.1.5.2 Tilkomst for utrykningskjøretøy til boligområdet vest- og sørside skal sikres fra Kanalveien via torget. Kjøremønster for utrykningskjøretøy er vist i *Illustrasjonsvedlegg side 21*.
- § 4.1.5.3 Det skal etableres åpne overvannsløsninger som gir torget et blågrønt preg. Illustrasjonsplan er veiledende.
- § 4.1.6 o_TO2
- § 4.1.6.1 Torget skal utformes og tilrettelegges for aktivitet og opphold.
- § 4.1.6.2 Det tillates kjøring for driftskjøretøy.
- § 4.1.6.3 Det tillates ikke parkering.
- § 4.1.6.4 Det tillates sykkelparkering.
- § 4.1.6.5 Det tillates etablert trapp fra torget og opp til fortau langs Inndalsveien.
- § 4.1.7 o_TO3
- § 4.1.7.1 Torget skal ha en universelt utformet gangforbindelse mellom o_FO1 og o_GG2.
- § 4.1.7.2 Feltet skal utformes slik at terrengtilpasning, inngangspartier og siktlinjer ivaretar muligheten for bruk av torget i forbindelse med aktiviteter knyttet til flerbruksbygget.
- § 4.1.7.3 Det tillates etablert trapp fra o_TO3 til o_UTE7.
- § 4.1.8 o_TO4
- § 4.1.8.1 Torget skal utformes med nedtrapping mot vannet, med muligheter for opphold og kontakt med vannet.
- § 4.1.9 O_TO5
- § 4.1.9.1 Feltet skal utformes som et grønt torg som inviterer til opphold, samtidig som det kobler sammen o_TO1 og o_TO4.
- § 4.2 Gatetun (o_GT1-2 og f_GT3-4)**
- § 4.2.1 Alle gatetun skal ha universell utforming, og prioritere myke trafikanters fremkommelighet og trygghet.
- § 4.2.2 I formålet o_GT1 skal det etableres vareleveringslomme som skal være hovedløsning for varelevering i planområdet. Teknisk plan er retningsgivende for plassering.
-

- § 4.2.3 Det skal etableres kjørbart dekke på o_GT2 og f_GT3. Det tillates kjøring ved drift, vedlikehold, utrykning, særlige behov for varelevering, og av- og påstigning for HC-brukere til barnehagen- i de tilfeller dette ikke er mulig å gjennomføre på o_GT1.
- § 4.2.4 Innenfor gatetun o_GT1 tillates det etablert maksimalt 4 HC-parkeringsplasser på overflaten. Resterende arealer skal utformes og eventuelt møbleres slik at fremmedparkering hindres.
- § 4.2.5 Det tillates ikke parkering eller langvarig stans på o_GT2 og f_GT3.
- § 4.2.6 Formålet f_GT4 består av felles adkomst for eksisterende boligeiendommer i Inndalsveien (gnr./bnr. 159/457, 159/455, 159/459 og 159/460) og ny bebyggelse i delfelt S25, detaljregulering med planID 66430000. Det tillates ikke parkering innenfor feltet.

§ 4.3 Sykkelanlegg (o_SA1-4)

- § 4.3.1 Sykkelanlegg o_SA1- o_SA4 utformes som envegs sykkelveg, i tråd med Bybanens utbygging.

§ 4.4 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG01-09/f_GG10)

- § 4.4.1 Gangareal bestående av formål o_GG01-03 og o_GG05-07 skal utformes med minst 3 m bredde.
- § 4.4.2 Gangarealene med formål o_GG04, o_GG08-09 og f_GG10 skal utformes med minst 2,5 meter bredde.
- § 4.4.3 O_GG01 kan parallellforskyves med totalt inntil 2 meter. Gangvegen må tilpasses utomhusplan for området i detaljprosjekteringen.
- § 4.4.4 f_GG10 kan parallellforskyves med totalt inntil 2 meter, og må plasseres i samsvar med plan utforming av barnehagens uteareal i detaljprosjekteringen.

§ 4.5 Gang- og sykkelveg (o_GS1-3)

- § 4.5.1 **Gang og sykkelveg o_GS1**
Formålet består av venteareal mellom bybanespor o_SV og kjøreveg o_KV.
- § 4.5.2 **Gang og sykkelveg o_GS2-3**
Det tillates kjøring til eksisterende boliger i Svaneviksveien, bnr./gnr. 159/179, 159/180, 159/181, 159/182, 159/183, 159/184, 159/185, 159/186 og 159/187.

§ 4.6 Fortau (o_FO1-9)

- § 4.6.1 Fortau o_FO1-o_FO9 utgjør offentlige fortau langs Kanalveien, og mellom næringsbygg og flerbruksbygg. I feltet o_FO9 tillates det overbygg med skole og søyler. 5 meter frihøyde skal ivaretas.

§ 4.7 Kjøreveg (o_KV)

§ 4.7.1 Feltet utgjør hovedveg (Kanalveien) langs planområdet.

§ 4.7.2 Det tillates etablert krysningspunkt for fotgjengere på to punkter, vist i illustrasjonsplan.

§ 4.8 Trasé for sporvogn/forstadsbane (o_SV)

§ 4.8.1 Feltet utgjør trasé for Bybanen.

§ 4.8.2 Det tillates etablert krysningspunkt for fotgjengere på to punkter, vist i illustrasjonsplan.

§ 4.9 Veg (o_V1-4)

§ 4.9.1 o_V1 utgjør kjøreatkomst til gatetun o_GT1, og skal dimensjoneres for lastebil.

§ 4.9.2 o_V2-3 utgjør kjøreadkomst til o_V4.

§ 4.9.3 I felt o_V4 tillates det varelevering og av- og påstigning for aktivitet knyttet til o_T.

§ 4.9.4 Det kan åpnes for maksimalt 2 HC-parkeringsplasser innenfor felt o_V4.

§ 4.10 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-6)

§ 4.10.1 Langs Kanalvegen og Bybanetraseen skal grøntarealene anlegges for infiltrasjon og rensing av overvann fra veganlegget til kanalen. Trerækker er etablert av Bybaneprosjektet, og det må gjøres tiltak for sikring og bevaring av trærne i anleggsperioden. Trær som må flyttes skal etableres med omtrentlig plassering, som vist i illustrasjonsplanen. Før flytting må det verifiseres at man ikke kommer i konflikt med kabler, rør eller andre anlegg i grunnen.

§ 4.11 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT1-2)

§ 4.11.1.1 Felt o_AVT1 utgjør rekkverk som del av kulvertkonstruksjon langs kanal i sør, og o_AVT2 utgjør rekkverk mellom kanal og gangveg langs naboplan for delfelt S15 (PlanID 66000000, planforslag under arbeid).

§ 4.12 Annen banegrunn - grøntareal (o_ABG1-2)

§ 4.12.1 Langs Bybanen skal grøntarealene anlegges for infiltrasjon og rensing av overvann fra baneanlegget til kanalen.

§ 4.13 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (o_SK1-3)

§ 4.13.1 Innenfor kombinert formål o_SK1, o_SK2 tillates det kryssing mellom biltrafikk og sykkelanlegg. o_SK3 utgjør del av avkjørsel som krysser sykkelveg og fortau.

§ 4.14 Eierform

§ 4.14.1 Følgende felt skal være offentlige:

- Torg, o_TO1-o_TO5
- Gatetun, o_GT1-o_GT2
- Sykkelanlegg, o_SA1-o_SA4
- Gangveg, o_GG01-o_GG09
- Gang- og sykkelveg, o_GS1-o_GS3
- Fortau, o_FO1-o_FO9
- Kjøreveg, o_KV
- Trasé for sporvogn og forstadsbane, o_SV
- Veg, o_V1-4
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AVG1-2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_AVT1-2
- Annen banegrunn – grøntareal, o_ABG1-2
- Kombinert formål for samferdselsanlegg, o_SK1-3
- Uteoppholdsareal, o_UTE4-8
- Naturområde, o_GN1-2
- Turveg, o_TV1-7
- Park, o_PA01-16
- Naturområde i sjø og vassdrag, o_NSV1-3

§ 4.14.2 Følgende felt skal være felles:

- Gangveg, f_GG10 er felles for boliger og barnehage i feltene KBA1-2, BB1-3 og B/T1-2
- Gatetun, f_GT3 er felles for boliger og barnehage i feltene KBA1-2, BB1-3 og B/T1-2.

- Gatetun, f_GT4 er felles for eksisterende boligeiendommer i Inndalsveien (gnr/bnr. 159/457, 159/455, 159/459 og 159/460) og ny bebyggelse i delfelt S25, detaljregulering med planID 66430000.
- Uteoppholdsareal, f_UTE1-3 er felles for boliger og barnehage i feltene KBA1-2, BB1-3 og B/T1-2.
- Turveg, f_TV8 er felles gangforbindelse mot nord. Vegarealet består under eiendom 159/455, og driftes av kommunen.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Park (o_PA01-16)

- § 5.1.1 Formålene o_PA01-o_PA16 utgjør grøntområdene rundt Solheimsvatnet.
- § 5.1.2 Deler av o_PA02 og o_PA03 skal opparbeides med særlig hensyn til barn og bruk av barnehagen.
- § 5.1.3 Deler av parken (o_PA16) plassert ved torget o_TO1 skal ha universelt utformet terreng fra torget ned mot parken.
- § 5.1.4 Innenfor o_PA16 skal åpne overvannsløsninger benyttes som et estetisk element for bortledning og fordrøyning av overvann.
- § 5.1.5 Det skal etableres ballbane innenfor o_PA04. Vedlagt illustrasjonsplan er veiledende for utforming av ballbanen.
- § 5.1.6 Det tillates etablert skatepark innenfor o_PA04.
- § 5.1.7 Det skal etableres sitteplasser under tak innenfor o_PA04.
- § 5.1.8 Det tillates etablering av aktivitetsområde, eksempelvis sandvolleyballbane innenfor o_PA05. Illustrasjonsplan er retningsgivende.
- § 5.1.9 Det skal etableres jevnt fordelte benker og/eller hvileplasser i o_PA01-14, slik at disse er lett tilgjengelige fra gangvegene rundt vannet. Benker nær gangvegene skal ha universell utformet tilkomst.

§ 5.2 Naturområde (o_GN1-2)

- § 5.2.1 I naturområde o_GN1 er det ikke tillatt å felle trær uten at plassering eller tilstand utgjør en åpenbar fare for boliger og/eller utearealer. Trærnes tilstand skal vurderes av arborist og eventuell felling skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 5.2.2 Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, for å styrke naturmangfoldet og å dempe/skjerme innsyn mot hensynssone (H560). Alle tiltak innenfor sonen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 5.3 Turveg (o_TV1-7, f_TV8)

§ 5.3.1 Innenfor feltene turveg o_TV1-5 og o_TV7 skal det tilrettelegges for stedstilpasset sti med bredde på inntil 2 meter. o_TV7 skal spesielt underordne seg eksisterende terreng og vegetasjon, og opparbeides skånsomt med hensyn til naturmangfold.

§ 5.3.2 Innenfor turveg o_TV6 og f_TV8 skal det tilrettelegges for en stedstilpasset sti med bredde på inntil 1,5 meter.

§ 5.3.3 Eventuelle konstruksjoner nødvendig for å etablere o_TV6 og o_TV7 der formålene krysser infrastrukturene H410_1 og H410_2, skal godkjennes av Bergen Vann.

§ 5.4 Naturområde i sjø og vassdrag (o_NSV1-3)

§ 5.4.1 Solheimsvatnet (o_NSV1-3) skal behandles skånsomt, slik at naturmangfoldet ivaretas. Det tillates ikke utfyllinger som reduserer vannflatens areal.

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

§ 6.1 Sikringssone - Frisikt (H140)

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

§ 6.2 Faresone – Flomfare (H320)

§ 6.2.1 Området viser 200-års flom med 40 % klimapåslag beregnet utfra nåværende situasjon med dimensjonerende flomhøyde på kote + 18,04.

§ 6.3 Bevaring naturmiljø (H560)

§ 6.3.1 Området ved nordøstre del Solheimsvatnet har et verdifullt naturmiljø i strandsone og skal tas hensyn til i utviklingen av området.

§ 6.4 Bevaring kulturmiljø (H570_1-4)

§ 6.4.1 Området vist med hensynssone H570_1 skal sikre en åpen korridor og angir den historiefortellende traseen for den gamle Vossebanen fra 1883. Hensynssonen tilsvarer hensynssone fra KPA2018, og tilhørende bestemmelser for sonen er gjeldende.

§ 6.4.2 Områdene vist med hensynssone H570_2-4 utgjør deler av KPA2018 sin hensynssone *Minde – Nymark, rekkehus i hagebystruktur*, og tilhørende bestemmelser for sonen er gjeldende. Tiltak innenfor hensynssonen skal være stedstilpassede og ivareta eksisterende hagebystruktur, herunder vegetasjon og trær.

§ 6.5 Særlige krav til infrastruktur (H410)

§ 6.5.1 H410_1

Innenfor H410_1 tillates oppgradering av eksisterende overvannsutløp for oppstrøms nedbørsfelt. Åpning av bekkeløp tillates også. Alle tiltak i forbindelse med utløpet skal godkjennes av Bergen vann. Sonen inngår i hensynssone H560, og ingen av tiltakene må føre til skade på naturmangfoldet.

§ 6.5.2 H410_2

Det skal sikres sammenhengende gangveg/turveg rundt hele Solheimsvatnet, og i den forbindelse er det aktuelt å etablere deler av turvegen over eksisterende utløp for overvann innenfor H410_2. Utløpet må reetableres i samråd med Bergen vann.

§ 6.5.3 H410_3

Innenfor H410_3 står det en vannmåler og en strømforsyning etablert av Bybaneprojektet. Denne skal bevares, og må sikres strømtilførsel/drift under anleggsperioden.

§ 7 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 7.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder (område #1 - #14)

§ 7.1.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres en bryggekonstruksjon. Det skal tas hensyn til naturområdet, herunder fugler og undervannseng ved utforming og etablering av konstruksjonen.

§ 7.1.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor denne skal det sikres gangvei gjennom barnehagen som kan benyttes etter barnehagens stengetid.

§ 7.1.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor dette området kan det etableres gangakse mellom boligbebyggelse BB1 og BB2.

§ 7.1.4 Bestemmelsesområde #4

Innenfor dette bestemmelsesområdet tillates det bruk av takflater til lek, samt areal under.

§ 7.1.5 Bestemmelsesområde #5

Innenfor dette området kan det etableres åpen kanal/bekk.

§ 7.1.6 Bestemmelsesområde #6

Innenfor dette området skal det etableres en visuell siktlinje fra fortauet langs Kanalveien, gjennom flerbruksbyggets allmenning og ut til uteområdet på østsiden av bygget.

§ 7.1.7 Bestemmelsesområde #7

Innenfor dette området skal det etableres en gangforbindelse/trapp fra Kanalvegen opp

til uteområdet på taket av flerbruksbygget. Illustrasjonsplanen og formingsveileder er førende for utforming.

- § 7.1.8 Bestemmelsesområde #8
Innenfor dette området skal det etableres en universelt utformet gangveg mellom tak på flerbruksbygg og uteområdene på bakkeplan/gangvegen langs Solheimsvatnet. Illustrasjonsplanen og formingsveileder er førende for utforming. Dette arealet skal utformes som terreng fra bakkeplan og opp på takflatene.
- § 7.1.9 Bestemmelsesområde #9
Mulighet for å etablere brygge/trappeamfi ute i vannet (utfylling tillates ikke). Illustrasjonsplanen er veiledende for utforming av brygge.
- § 7.1.10 Bestemmelsesområde #10
Innenfor området åpnes det for å etablere brygge ute i vannet (utfylling tillates ikke). Illustrasjonsplanen er veiledende.
- § 7.1.11 Bestemmelsesområde #11
Bestemmelsesområdet tillater overbygg på o_T. 5 meter frihøyde på bakkeplan skal ivaretas.
- § 7.1.12 Bestemmelsesområde #12
Innenfor feltet skal det være en visuell siktlinje på bakkeplan, mellom fortau langs bybanetraseen og mot parken/Solheimsvatnet. Bygning på KBA2 må derfor tilpasses med evt. overbygg for å ivareta siktaksen.
- § 7.1.13 Bestemmelsesområde #13
Innenfor feltet skal det være gangareal på bakkeplan. Næringsbygget kan krage ut over gangareal, og det må være minimum 7 meter frihøyde under.
- § 7.1.14 Bestemmelsesområde #14
Innenfor feltet tillates det etablert et utkikkspunkt/platå langs vannkanten.

§ 8 **Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)**

§ 8.1 **Før igangsettingstillatelse (hele planområdet)**

- § 8.1.1 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
Kjøreveg
Fortau
Torg
Gatetun

Gang-/ sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Sykkelveg/-felt
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Park
Naturområde i sjø og vassdrag
Kombinerte formål som samferdsel eller tekniske infrastrukturtraseer.

- § 8.1.2 Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som infrastruktursoner, jf. § 6.4, 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.
- § 8.1.3 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.

§ 8.2 Før bebyggelse tas i bruk

- § 8.2.1 Det skal være ferdigstilt god gangadkomst til de aktuelle byggene.
- § 8.2.2 Alle påkrevde støyskjermingstiltak iht. gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal være ferdigstilt.
- § 8.2.3 Renovasjonsløsning skal være ferdigstilt og satt i drift. Alternativt må midlertidig renovasjonsløsning være godkjent og satt i drift.
- § 8.2.4 Alt uteoppholdsareal tilhørende de spesifikke formålene skal være ferdigstilt i henhold til kravene i planen, samt møblert og beplantet i tråd med byggetillatelsen.
- § 8.2.5 **Felt B/T1-2, KBA1, KBA2 og BB1-3**
- § 8.2.5.1 Gangveg o_GG01, o_GG07, o_GG09 og f_GG10 skal være ferdigstilt
- § 8.2.5.2 Torg o_TO1 skal være ferdigstilt
- § 8.2.5.3 f_GT3 skal være ferdigstilt
- § 8.2.5.4 o_GT2 skal være ferdigstilt
- § 8.2.5.5 f_UTE1-3 skal være ferdigstilt
- § 8.2.6 **F/K/T**
- § 8.2.6.1 o_TO5 Torg skal være ferdigstilt

§ 8.2.6.2 o_F03 og o_F06 skal være ferdigstilt.

§ 8.2.7 **Felt o_T**

§ 8.2.7.1 o_V1 skal være ferdigstilt.

§ 8.2.7.2 o_GT1 skal være ferdigstilt.

§ 8.2.7.3 o_PA04 skal være ferdigstilt.

§ 8.2.7.4 o_TO3 skal være ferdigstilt.

§ 8.2.7.5 o_GG02, o_GG04 og o_GG08 må være opparbeidet.

§ 8.2.7.6 O_UTE4-7 skal være ferdigstilt.

§ 8.2.7.7 o_F01, o_F02, o_F05 og o_F07 skal være ferdigstilt.

Vedlagte dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- *VA-rammeplan*
- *Teknisk plan*
- *Naturmangfoldrapport*
- *Støyutredning*
- *Illustrasjonsplan*
- *Illustrasjonsvedlegg*
- *Formingsveileder*