

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

Årstad, gnr. 15 bnr. 66 m.fl.

Delfelt S6 Mindemyren, reguleringsplan.

Nasjonal arealplan-ID 4601\_70370000

Saksnummer	2022/20616
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	dd.mm.åååå
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

# REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

## 1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for en konsentrert utbygging av boliger med innslag av sentrumsfunksjoner og bidra til å sikre en bærekraftig utvikling gjennom å bygge opp under utvikling av Bybanen og Kanalen. Gårdsrommet mellom bygningene skal være allment tilgjengelig og gi mulighet til gjennomgang mellom Conrad Mohrs veg, Kanalveien og Elvebakken. Boligene skal sikres god bokvalitet og bygningene skal utformes med varige materialer av god kvalitet.

For utfyllende opplysninger og beskrivelse av formålene vises det til planbeskrivelsen, datert 05.09.2025

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1. Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 05.09.2025 skal være retningsgivende for utforming av utearealer inkludert omfang, plassering og høyder på murer og lekeplass. Trær som vist i illustrasjonsplanen skal etableres. All vegetasjon som vist i illustrasjonsplan skal sikres tilfredsstillende vekstvilkår.

### 2.2. Vann, avløp og overvannshåndtering

#### 2.2.1. VA-rammeplan

VA-rammeplan datert 13.02.2025 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett. Overvannet håndteres innenfor planområdet og fordrøyes gjennom grønne tak, regnbed og liknende før det føres via åpne løsninger til kanalen. Overvannsløsninger innpasses som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene.

#### 2.2.2. Utforming av flomvei

Elvebakken skal utformes som flomvei med sammenhengende fall for å sikre avrenning til Kanalen. Det skal etableres en kantløsning som sikring mot flom langs veien for å sikre at flomvann ikke trenger inn i byggeområdet.

### 2.3. Bygge- og anleggsfasen

2.3.1. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442.

#### 2.3.2. Etappevis utbygging

I ulike utbyggingsfaser tillates midlertidige løsninger for uteoppholdsarealer, adkomst og parkering. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende mengde, kvalitet og sikkerhet. Nærliggende offentlige arealer må da medregnes for å oppnå tilstrekkelig mengde og kvalitet på uteoppholdsarealene. I tillegg må det oppgis når permanente løsninger skal etableres. Løsningene må godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.

### 2.4. Steinsprang

#### 2.4.1. Sikringstiltak

Skrenten gjennom BB1, BB2 og f\_UTE skal sikres mot steinsprang gjennom egnede virkemidler som rensk, sikring med fjellbolter, sprøytebetong og nett eller tilsvarende.

## 2.5. Eierform

Fellesarealer (f\_UTE) er felles for alle boliger i BB1-2 og KBA1-4. Gangforbindelser langs trapper, ramper og interne veier gjennom området og ut mot omliggende gatenett, skal være allment tilgjengelige.

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

### 3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1.a. Formingsveileder

Formingsveileder datert 17.06.2025 skal legges til grunn for utformingen av tiltak.

#### 3.1.1.b. Beregningsgrunnlag for utnyttelse

Parkeringsareal i kjeller skal ikke medregnes i grad av utnytting. Parkeringsareal tillates innenfor angitte formålsgrenser for KBA4, f\_UTE4, f\_UTE3, BB1, BB2 og f\_UTE1. Innen bestemmelsesområde #4.

#### 3.1.2. Plassering og byggegrenser

3.1.2.a. Der plankartet ikke viser byggegrenser er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

3.1.2.b. Mindre tiltak i form av murer, trapper, ramper og terrasser kan plasseres utenfor byggegrensen, herunder i uteområdet. Mot offentlige areal (samferdselsområder) skal terrengmurer ikke være høyere enn 1,5 m før de terrasseres.

#### 3.1.3. Tak

3.1.3.a. Heishus, takvifter, takluker, piper, pergola, veksthus på takterrasser tillates inntil 3 meter utover gitte byggehøyder. Alle installasjoner på tak skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 m fra gesims.

3.1.3.b. Bygningsvolumene skal utformes slik at helheten oppleves variert både i høyde og uttrykk, alle takoppbygg skal innlemmes i byggets samlede arkitektoniske uttrykk

#### 3.1.4. Balkonger, rekkverk og konstruksjoner

3.1.4.a. Det åpnes for utkragninger, balkonger o.l. inntil 2,0 meter ut over byggegrenser. Mot o\_FO5 tillates utkraging inntil 1,0 meter ut over byggegrensen og formålsgrense i samsvar med formingsveilederen. Utkragninger over offentlig areal skal ha minst 5 meter fri høyde.

#### 3.1.5. Renovasjon

3.1.5.a. Alle nye bygg skal tilknyttes bossnettet. Avfall som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette. Nedkastpunkt skal innpasses i bygg eller uteanlegg som vist i illustrasjonsplan datert 17.06.2025 og renovasjonsteknisk plan datert 03.07.2025

3.1.5.b. Kontainere for fraksjoner som ikke håndteres av bossnettet løses utenfor planområdet.

#### 3.1.6. Utforming

3.1.6.a. Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side hvor støynivået ikke overstiger  $L_{den} = 55$  dB.

3.1.6.b. I alle boenheter skal minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

3.1.6.c. For opptil 10 boliger, der det ikke kan finnes andre løsninger, åpnes det for at krav til stille side løses med dempet fasade (definert i T-1442)

#### 3.1.7. Antall, type og størrelse

3.1.7.a. Nye boenheter skal ha bruksareal på minimum 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal.

3.1.7.b. Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>.

- 3.1.7.c. Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>.
- 3.1.7.d. Minimum 50 % av boenhetene over 80 m<sup>2</sup> bruksareal og skal ha direkte tilgang til uteoppholdsareal på bakken.
- 3.1.8. **Parkering og sykkelparkering**
- 3.1.8.a. Det skal etableres 0,4 bilparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bolig og 0,1 bilparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> næring. Maksimalt 50 bilparkeringsplasser kan plasseres i parkeringskjeller i bestemmelsesområde #2. 10 % av disse skal være hc-parkering. Øvrige plasser, inkludert 10 % gjesteparkering, kan plasseres i fellesanlegg innen delfelt S8-10 i områdeplan for Mindemyren. I tillegg har Elvebakken 3 b-e krav på fire plasser, 5 og 7 har krav på to p-plasser hver på egen tomt.
- 3.1.8.b. Alle sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige og plasseres innvendig i byggenes første etasje, låsbart sykkelhus eller i avlåst del av parkeringskjeller med lett adkomst via rampe.
- 3.1.8.c. Sykkelplasser skal etableres i samsvar med antallskrav i KPA.
- 3.1.8.d. Minimum 25% av det totale antall sykkelplasser skal være dimensjonert for sykkelvogner eller lastesykler. Individuelle boder regner ikke som sykkelparkering.
- 3.1.9. **Uteoppholdsareal**
- 3.1.9.a. Det skal etableres minimum 15 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet i BB1-2 og KBA1-4.
- 3.1.9.b. Minimum 50 % av boligene skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal.
- 3.1.9.c. Krav som skal inngå i minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) skal ha følgende kvaliteter:
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
  - Areal brattere enn 1:3 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 på bakkeplan ved vårjevndøgn.
- 3.1.9.d. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.
- 3.1.9.e. Takterrasser regnes ikke med i MUA, men kan være et supplement for å oppnå bedre solforhold. Følgende kvaliteter gjelder for takterrasser:
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
  - Areal skal skjermes for vind.
  - Arealet skal ha gode solforhold.
- 3.1.9.f. Terrengbearbeiding og beplantning skal tilrettelegge for variert bruk for ulike alders- og brukergrupper.
- 3.1.9.g. Det skal for alle boligene i planen etableres småbarnslekeplass i formål UTE. Lekearealet skal ha universell utforming, og skal utstyres og tilrettelegges for allsidige aktiviteter.
- 3.1.9.h. På lekeplass skal det brukes andre materialer enn gummi og plast dersom det er nødvendig med fallunderlag.
- 3.1.10. **Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1)**
- 3.1.10.a. Nye boenheter  
Boligtype skal være konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt 4 boenheter i feltet,
- 3.1.11. **Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (felt BK2)**
- 3.1.11.a. Nye boenheter

Boligtype skal være konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt 3 boenheter i feltet.

**3.1.12. Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (felt BK3)**

**3.1.12.a. Nye boenheter**

Boligtype skal være konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt 2 boenheter i feltet.

**3.1.13. Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (felt BK4)**

**3.1.13.a. Nye boenheter**

Boligtype skal være konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates maksimalt 6 boenheter i feltet.

**3.1.14. Boligbebyggelse, blokk (felt BB1)**

**3.1.14.a. Type bebyggelse**

Boligtype skal være blokk.

**3.1.15. Boligbebyggelse, blokk (felt BB2)**

**3.1.15.a. Type bebyggelse**

Boligtype skal være blokk.

**3.1.16. Energianlegg (felt EA)**

Innenfor felt EA kan det etableres transformatorstasjon. Endelig plassering må avklares med netteier. Stasjonen skal ligge tilgjengelig for kjøretøy.

**3.1.17. Uteoppholdsareal (felt UTE1-4)**

Uteoppholdsarealet er felles for feltene BB1-2 og KBA1-4. Feltet skal være allment tilgjengelig og utformes for å sikre adkomst for brannbil. Renovasjonsløsninger og nedkast til renovasjon kan ligge integrert i bygningskroppen. Det skal være en gjennomgående, universelt utformet gangforbindelse mellom o\_TO (Conrad Mohrs veg), UTE og o\_FO5 (Elvebakken).

**3.1.18. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA1)**

**3.1.18.a.** I felt KBA1 kan det oppføres kombinasjon av boliger, forretning, kontor, tjenesteyting og næring. Forretning, kontor, tjenesteyting og næring tillates kun på gateplan.

**3.1.18.b.** Boligene skal ha en tydelig utformet inngang fra Kanalveien.

**3.1.18.c.** Det tillates ikke utendørs lagring eller virksomheter som innebærer støy eller annen sjenanse for boligene.

**3.1.18.d.** I nederste etasje mot Kanalveien kan fasaden trekkes inn for å danne et overdekket rom, jf. formingsveileder.

**3.1.19. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA2)**

**3.1.19.a.** I felt KBA2 kan det oppføres kombinasjon av boliger, forretning, kontor, tjenesteyting og næring. Forretning, kontor, tjenesteyting og næring tillates kun på gateplan.

**3.1.19.b.** Boligene skal ha en tydelig utformet inngang fra Kanalveien.

**3.1.19.c.** Det tillates ikke utendørs lagring eller virksomheter som innebærer støy eller annen sjenanse for boligene.

**3.1.19.d.** I nederste etasje mot Kanalveien skal fasaden trekkes inn for å danne et overdekket rom, jf. formingsveileder.

**3.1.20. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA3)**

- 3.1.20.a. I felt KBA3 kan det oppføres kombinasjon av boliger, forretning, kontor, tjenesteyting og næring. Forretning, kontor, tjenesteyting og næring tillates kun på gateplan.
- 3.1.20.b. Boligene skal ha en tydelig utformet inngang fra Kanalveien.
- 3.1.20.c. Det tillates ikke utendørs lagring eller virksomheter som innebærer støy eller annen sjenanse for boligene.
- 3.1.20.d. I nederste etasje mot Kanalveien skal fasaden trekkes inn for å danne et overdekket rom, jf. formingsveileder.
- 3.1.21. **Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA4)**
- 3.1.21.a. I felt KBA4 kan det oppføres kombinasjon av boliger, forretning, kontor, tjenesteyting og næring. Forretning, kontor, tjenesteyting og næring tillates kun på gateplan.
- 3.1.21.b. Boligene skal ha en tydelig utformet inngang fra Kanalveien.
- 3.1.21.c. Det tillates ikke utendørs lagring eller virksomheter som innebærer støy eller annen sjenanse for boligene.
- 3.1.21.d. I nederste etasje mot Kanalveien kan fasaden trekkes inn for å danne et overdekket rom, jf. formingsveileder.

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

### **3.2.1. Torg (o\_TO)**

Torget skal være offentlig og utformes så det er egnet for lek og opphold.

Det skal sikres kjørbart tilkomst til f\_UT1-4 for utrykningskjøretøy, drift og vedlikehold.

### **3.2.2. Fortau (o\_FO1-5)**

- 3.2.2.a Det skal sikres kjørbart tilkomst over O\_FO5 til KBA4 og BK1

### **3.2.3. Annen veggrunn (o\_AVG)**

Innenfor arealet annen veggrunn – tekniske anlegg kan det etableres nødvendig sideareal til veganlegget, grøfter, tekniske installasjoner, skjæringer, støttemurer, veglys, rekkverk, skilt og annen infrastruktur under grunnen. Området skal opparbeides sammen med Elvebakken og ha utforming og fall som leder vann fra veien mot kanalen.

## **4. Bestemmelsesområder**

### **4.1. Bestemmelsesområde for vendehammer (område #1)**

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal tilstrekkelig areal holdes åpent så det er mulig å snu en lastebil og rygge denne inn mot nettstasjonen i felt EA.

### **4.2. Bestemmelsesområde for kjeller (område #2)**

Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates kjellerarealer for bygninger i KBA1. Kjelleren må ikke være til hinder for bruk av arealene over lokk som uteoppholdsareal.

### **4.3. Bestemmelsesområde for kjeller (område #3)**

Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates kjeller for bygninger i KBA2 og KBA3. Kjelleren må ikke være til hinder for bruk av arealene over lokk som uteoppholdsareal.

#### **4.4. Bestemmelsesområde for kjeller (område #4)**

Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates kjeller for renovasjon, parkering, sykkelparkering og boder. Kjelleren må ikke være til hinder for etablering av terrengbearbeiding og beplantning i opparbeiding av uteoppholdsareal.

### **5. Dokumentasjonskrav**

#### **5.1.1. Steinsprang**

Dokumentasjon av løsninger for sikring mot steinsprang skal følge byggesøknad. Geoteknisk løsning skal kvalitetssikres av uavhengig kontroll (til ramme)

#### **5.1.2. Utomhusplan**

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 (eller annet bedre egnet format), med beskrivelse, planteliste og eventuelle detaljtegninger for alle offentlige og private utomhusarealer innenfor det aktuelle utbyggingsområdet. Utomhusplanen skal minimum vise

- plassering av bygg og anlegg
- terrengbehandling, stigningsforhold og kotehøyder på eksisterende og nytt terreng
- eksisterende og ny beplantning
- materialbruk, møblering, kunst og andre faste installasjoner
- belysning
- kjørearealer med avkjørsler og nedkjøringsramper og parkering for bil og sykkel
- gang- og sykkelarealer
- adkomst for brannvesen, angrepsveier, snumulighet og oppstillingsplasser for brannbil, tilgang på brannvann, plassering av brannvannsuttak
- varelevering og fremkommelig adkomst dersom dette er aktuelt
- renovasjonsløsning
- overvannshåndtering inkl. vannspeil, blågrønne akser (regnbed), snøopplag
- eventuelle gjerder, støttemurer, rekkverk, trapper og ramper

#### **5.1.3. Renovasjonsteknisk plan**

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket som gir detaljert beskrivelse av utforming og plassering og viser sammenhengen med tilgrensende områder. Illustrasjonsplan legges til grunn for plassering av nedkast.

#### **5.1.4. Flomsikring**

Dokumentasjon av løsninger for flomsikring skal følge byggesøknad.

#### **5.1.5. Plan for bygge- og anleggsfasen**

Før igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Planen skal inneholde:

- Redegjørelse for utbyggingsfaser, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold samt tiltak for å hindre avrenning, tilslamming og forurensning fra anleggsområdet og sikre at drensvann og spillvann fra anlegget har god vannkvalitet om det føres til offentlige ledninger og kanalen.
- Som del av gjennomføringsplanen skal støyprognose for anleggsarbeid med plan for avbøtende tiltak herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-2061 skal være utarbeidet.

#### **5.1.6. Grunnforurensning**

Dokumentasjon av miljøundersøkelser av grunnforhold, plan for nødvendige avbøtende tiltak, til- eller bortkjøring av masser skal følge byggesøknad.

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

### **6.1. Før igangsettingstillatelse**

#### **6.1.1. Felles infra- og grønnstruktur.**

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

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang- /sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelveg/- felt (2017)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
- Annen veggrunn – Grøntareal (2019)
- Friområde (3040)
- Park (3050)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610) (NS 2 – 13 kanal)
- Gangbro (bestemmelsesområde 8.2.5 og 8.2.8)
- Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtraseer

#### **6.1.2. Naturmangfold**

Dersom kartlegging av naturmangfold viser fremmede arter med spredningsfare, skal disse fjernes fra planområdet før det gis igangsettingstillatelse.

### **6.2. Før bebyggelse tas i bruk**

#### **6.2.1. Adkomst (alle felt)**

Før det gis brukstillatelse til boliger skal gangadkomster til hovedinngangene og til felles uteoppholdsareal/lekeplass samt kjørbar adkomst for utrykningskjøretøy til nye og eksisterende boliger være opparbeidet.

#### **6.2.2. Renovasjon (KBA1, KBA4)**

Før bebyggelsen tas i bruk skal renovasjonsløsning være opparbeidet i samsvar med bestemmelser 3.1.5

#### **6.2.3. Sykkelparkering**

Før det gis brukstillatelse til boliger skal sykkelparkering for det gjeldende feltet være etablert i samsvar med bestemmelse 3.1.8.b-d.

#### **6.2.4. Lekeplass (alle felt)**

Før det gis brukstillatelse til boliger skal lekeplass være etablert. Dersom utbyggingsrekkefølge tilsier at lekeplass som vist på illustrasjonsplan ikke vil være mulig å etablere sammen med utbygging av et felt, skal det etableres en midlertidig lekeplass som er tilgjengelig for beboere i feltet.

#### **6.2.5. Steinsprang (BB1, BB2 og f\_UTE)**

Før det gis brukstillatelse til nye bygg i BB1 og BB2, skal området være sikret i samsvar med geoteknisk vurdering godkjent av Bergen kommune.



#### 6.2.6. **Flomsikring (KBA4)**

Før det gis brukstillatelse til nye bygg i KBA4, skal Elvebakken være bygd i samsvar med VA-teknisk plan godkjent av Bergen kommune, jf. 2.2.2

#### 6.2.7. **Etablering av fortau og uteoppholdsareal (KBA1)**

Før det gis brukstillatelse til boliger i KBA1 skal det tilstøtende uteoppholdsarealet (UTE1) være opparbeidet, og fortauet (o\_FO1) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

#### 6.2.8. **Etablering av fortau og uteoppholdsareal (KBA2)**

Før det gis brukstillatelse til boliger i KBA2 skal det tilstøtende uteoppholdsarealet (UTE2) være opparbeidet, og fortauet (o\_FO2) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

#### 6.2.9. **Etablering av fortau (KBA3)**

Før det gis brukstillatelse til boliger i KBA3 skal det tilstøtende fortauet (o\_FO3) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

#### 6.2.10. **Etablering av fortau og uteoppholdsareal (KBA4)**

Før det gis brukstillatelse til boliger i KBA4 skal det tilstøtende uteoppholdsarealet (UTE4) være opparbeidet, og fortauet (o\_FO4 og o\_FO5) være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

### **Dokumenter som gjøres retningsgivende**

Formingsveileder for S6 datert 17.06.2025

Formingsveileder for S22 datert 10.10.2022

Illustrasjonsplan datert 05.09.2025

Rammeplan VA datert 13.02.2025

Renovasjonsteknisk plan datert 03.07.2025