

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

BERGEN KOMMUNE
ÅRSTAD. GNR. 15, BNR. 429 MFL.,
DELFEIT S7 MINDEMYREN
Nasjonal arealplan-ID 4601_65090000

Saksnummer	201610988/ PLAN-2022/20479
------------	----------------------------

Siste revisjonsdato bestemmelser	31.10.2025
----------------------------------	------------

Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
---------------------	------------

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å transformere dagens situasjon til et bymessig, levende og bilfritt område med bolig og kontor samt offentlig og privat tjenesteyting med tilhørende infrastruktur og gode uteoppholdskvaliteter. Ny utbygging skal ta hensyn til kulturminnene innenfor planområdet.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming (§ 12-7 nr. 1)

- 2.1.1.** Alle bygg og utomhusanlegg skal utformes med høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Formingsveileder skal være retningsgivende ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Enkelte elementer er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelsene.

2.2. Vegetasjon (§ 12-7 nr. 4)

- 2.2.1.** Det skal utvises aktsomhet inn mot rotsonen til eksisterende trær som i henhold til illustrasjonsplanen skal bevares. Dersom trærne blir skadet skal de erstattes i samråd med faglig instans for forvaltning av bytrær i kommunen.
- 2.2.2.** Større trær som må fjernes i anleggsperioden, skal i den grad det er mulig deponeres og gjenbrukes i anlegget i samråd med faglig instans for forvaltning av bytrær i kommunen.
- 2.2.3.** Nye store trær skal etableres med ca. plassering som vist i illustrasjonsplan. Plassering av teknisk infrastruktur i grunnen og trær skal vurderes i sammenheng for å sikre gode vekstbetingelser for trær.
- 2.2.4.** Innenfor planområdet skal det benyttes flerårige planter med høy dekningsgrad, tilpasset klimasone og solforhold.

2.3. Overvannshåndtering og miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3 og 4)

- 2.3.1.** VA-rammeplan angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.
- 2.3.2.** Prinsipp for «mindre kanal», omtalt og beskrevet i VA-rammeplan, er bindende.
- 2.3.3.** Ved opparbeiding av kjørbare tilkomst fra o_KV til o_TO1, o_TO2 og o_TO3 skal det sikres tilfredsstillende håndtering av overvann fra Elvebakken.
- 2.3.4.** Grenseverdier for støy gitt i T-1442 skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål.

2.4. Kantsoner (§ 12-7 nr. 4)

- 2.4.1.** Prinsippsnitt for de ulike kantsonene, vist i formingsveilederen, skal legges til grunn og konkretiseres i den enkelte byggesak.
- 2.4.2.** *Kantsone 1 – aktive fasader* gjelder for fasader som vist i figur 15 i formingsveilederen. Fasader i kantsone 1 skal ha fasadeutforming som viser aktiviteten på byggets innside og har god kontakt til gaten. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4 meter.
- 2.4.3.** *Kantsone 2 – bolig med opphevet 1. etasje* gjelder for fasader som vist i figur 16 i formingsveilederen. Kantsone 2 skal ha mellom 0,3 og 1 m opphøyd gulv i 1. etasje og det skal opprettes buffer i form av forhager som tilhører og benyttes av beboerne i tilstøtende bolig. Høyde, utforming og beplantning brukes for å skjerme mot innsyn.
- 2.4.4.** *Kantsone 3 – bolig mot felles sone for opphold* gjelder for fasader som vist i figur 17 i formingsveilederen. Bolig skal skjermes mot fellesareal med buffersone i form av 2-3 m for å sikre gode overganger mellom det private og offentlige. Beplantning og møblering brukes for å skjerme mot innsyn.

2.5. Varelevering, utrykning, samt drift og vedlikehold (§ 12-7 nr. 1, 2 og 4)

- 2.5.1.** Varelevering skal skje i parkeringskjelleren i planID 66060000, når dette anlegget står klart til bruk. Sisteleds-leveranser fra parkeringskjeller skal skje med mindre elektriske kjøretøy, lastesykler o.l.
- 2.5.2.** Fram til parkeringskjeller i planID 66060000 er utbygd, tillates ferdsel av kjøretøy til varelevering innenfor planområdet. Innkjøring skal skje fra Elvebakken.
- 2.5.3.** Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og for drift og vedlikehold skal ivaretas.

2.6. Renovasjon (§ 12-7 nr. 1)

- 2.6.1.** Det legges til grunn at området kobles på framtidig bossnett for Mindemyren og avfall fra planområdet som er egnet for bossnett skal håndteres via dette.
- 2.6.2.** Midlertidig løsning i påvente av bossnett tillates og avklares i samråd med BIR og kommunen.
- 2.6.3.** Avfall fra næringslokaler som ikke er egnet for bossnett håndteres med renovasjonsløsning innenfor delfelt S8 og S10. Midlertidig løsning i påvente av ferdigstilling av renovasjonsløsning tillates og avklares i samråd med BIR og kommunen.

2.7. Fjernvarme (§ 12-7 nr. 8)

- 2.7.1.** I samsvar med konsesjonsområde for fjernvarme skal bygningene i området tilrettelegges for fjernvarme. Dersom det kan dokumenteres at byggverk har energiløsning som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

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

- 2.8.1.** Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres hvordan føringene i formingsveileder er ivaretatt. Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandling dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen.

- 2.8.2.** Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det for det konkrete feltet utarbeides en utomhusplan.

Utomhusplan skal være i målestokk 1:200 eller 1:500 og utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse.

Planen skal vise omsøkte tiltak, slik som:

- Plassering av bygg
- Parkering og vaske-reparasjonsareal for sykkel
- Renovasjonsløsning
- Møblering
- Lekeapparater
- Belegg
- Murer, trapper og ramper
- Belysning
- Pergola
- Vegetasjon
- Skjerming mot private hager
- Hvordan universell utforming er ivaretatt
- Inngangspartier
- Terrengbehandling og landskapsforming
- Overvannshåndtering
- Kjøremulighet for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy

- 2.8.3.** Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak som innebærer takhage skal det utarbeides en plan av et firma med landskapsfaglig kompetanse. Planen kan for eksempel vise:

- Rekkverk
- Møblering
- Belegg
- Belysning
- Trappe- og heishus
- Vegetasjon
- Pergola
- Areal for urban dyrking

- 2.8.4.** Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en beplantningsplan for det enkelte felt, med tilhørende redegjørelse for plantevalg. Beplantningsplan skal være koordinert med teknisk infrastruktur i grunnen.
- 2.8.5.** Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en material- og fargeplan for ny bebyggelse. Planen skal utarbeides av fagperson med relevant kompetanse og ha særlig fokus på materialenes taktilitet og visuelle kvaliteter.
- 2.8.6.** Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal plassering av nettstasjon være avklart med rette myndighet. Nettstasjon skal plasseres innen bestemmelsesområde #4/#7 og/eller #1.
- 2.8.7.** Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal plan for deponering av overskuddsmasser og/eller tilkjøring av masser være utarbeidet. Eventuell forurensing i grunnen være dokumentert. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres.
- 2.8.8.** Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold (ihht. T-1442 og M-2061).

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BK1, BK2, BK3, BB, SF1, SF2, T1, T2, IS, ABA, KBA) (§ 12-5 nr. 1)

Byggegrenser

- 3.1.1.a. Byggegrensen for felt BK1, SF1, T1, T2, f_ABA, f_UTE1, f_UTE2 og KBA samt for deler av felt BK2, BK3, BB, SF2 og IS er sammenfallende med formålsgrensen.

Juridiske høyder og installasjoner på tak

- 3.1.1.b. Rekkverk tillates etablert inntil 1,5 m over angitte byggehøyder. Støyskjerm, levegg og pergola tillates etablert inntil 2,5 m over angitte byggehøyder.
- 3.1.1.c. Takvifter og piper tillates etablert inntil 2 m over angitte byggehøyder. Heishus og øvrige tekniske installasjoner tillates etablert inntil 1 m over angitte byggehøyder.
- 3.1.1.d. Alle installasjoner på tak skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 m fra gesims. Rekkverk på takterrasser over inntrukne etasjer samt heisoppbygg kan plasseres i gesims.

Parkering og sykkelparkering

- 3.1.1.e. Alle sykkelparkeringsplasser skal ha en plassering som er lett tilgjengelig, låsbar og med lett adkomst via innvendig rampe eller heis dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.
- 3.1.1.f. For felt BK1, BK2, BK3, BB, SF1, SF2, T2 og KBA skal sykkelparkeringsplasser etableres i samsvar med antallskrav i KPA. For felt T1 og IS skal det etableres totalt minimum 436 sykkelparkeringsplasser.
- 3.1.1.g. Minimum 30 % av sykkelparkeringsplassene innenfor BK1, BK2, BK3, BB, SF1, SF2, KBA skal være dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene innenfor T1, T2 og IS skal være dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler.
- 3.1.1.h. Det skal avsettes areal for vask og reparasjon av sykler.
- 3.1.1.i. Sykkelparkeringsplasser for de ulike formålene skal plasseres som følger:

Felt	Plassering av sykkelparkeringsplasser
BK2, BK3	Sykelboder i BK2 og BK3
SF1	1. etg. og underetasje i SF1 og SF2 (sykler og lastesykler)
SF2, BB, BK1 og KBA	1. etg. og underetasje i SF2 (sykler og lastesykler)
T1	Innvendig i fabrikkens «silo» (T1) Utenfor bygget (T1)
T2	Utside av idrettshallen (IS) Areal under tak i 1. etg. av Rotunden (T2)
IS	Utside av idrettshallen (IS)

- 3.1.1.j. For ansatte i T1 og T2 skal det etableres garderobefasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Andre bestemmelser

- 3.1.1.k. Næringslokaler skal ha egen inngang fra gateplan.

3.1.2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BK1, BK2, BK3, BB, SF1, SF2, KBA)

- 3.1.2.a. Følgende krav gjelder for boligformål:

- Alle boenheter skal ha minst en side som vender mot stille side, nedre grense for gul støysone.
- Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.

Samlet for alle feltene skal man ha følgende boligsammensetning:

- Maksimalt 20 % av boenhetene kan være under 50 m² + bod.
- Minimum 20 % av boenhetene skal være over 80 m².
- Minimum 10 % av boenhetene skal utformes som familieboliger med følgende kvaliteter:

- Direkte tilgang til gode og trygge utearealer
 - Parkering for sykler, lastesykler og barnevogner (i tillegg til bodareal) i nær tilknytning til boenheten
 - Minimum 3 soverom
 - Lett tilgjengelige bodarealer
- 3.1.2.b. Boenheter skal ha maksimal dybde på 15 meter, målt som en rett linje fra innsiden av én yttervegg til innsiden av den motstående ytterveggen. Inntrukne og utenpåhengte balkonger og eventuelle forskyvninger eller vinkler i planløsningen skal ikke tas med i målingen.
- 3.1.2.c. Hovedinnganger til boliger skal plasseres som vist på side 15 i formingsveileder.
- 3.1.2.d. Inndelingen av bebyggelsen skal understrekes med virkemidler som for eksempel sprang i fasaden, fasadeuttrykk, farge og materialitet.

Støy

- 3.1.2.e. Grenseverdier gitt i 2.3.4 kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:
- I. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone.
 - II. Minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
 - III. Minimum halvparten av oppholdsrom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

Uteoppholdsarealer

- 3.1.2.f. Felles uteoppholdsareal innenfor o_TO1, o_TO2, o_TO3, o_PA1, f_UTE1 og f_UTE2 skal opparbeides med belysning. Det skal utarbeides lysberegninger og belysningsplan for området. Belysningsplanen skal inkludere lyskilder på tilliggende bygg, og skal sikre at en unngår lysforurensing. Det er ikke tillatt med neonskilt.
- 3.1.2.g. Ved utformingen av leke- og uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for ulike aldersgrupper. Arealene skal opparbeides slik at de inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboerne, og samtidig gir skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper. Utformingen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk, som skaper godt samspill med eksisterende bebyggelse.
- 3.1.2.h. Det skal etableres minimum 15 m2 felles uteoppholdsareal (MUA) per boenhet. Arealkravet skal løses innenfor felt f_UTE2, o_TO1, o_TO2, o_TO3 og o_PA1.

Uteoppholdsarealene som inngår i krav til MUA skal ha følgende kvalitet:

- Arealene skal fortrinnsvis ligge på bakkeplan, alternativt på dekke over bygg med god kontakt med tilstøtende terreng.
- Areal på dekke over bygg skal opparbeides med tilstrekkelig bæreevne og jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.
- Inntil 50 % av uteoppholdsareal på offentlig areal kan ha støynivå opp til og med 58 dB. Alt øvrig uteoppholdsareal skal tilfredsstille nedre grense for gul støysone.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- 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.
- 3.1.2.i. Takhager kan etableres innenfor felt SF1, BK1, BK2, BK3, BB, KBA og f_UTE1. Takhagene regnes ikke med i MUA, men kan være et supplement for å oppnå bedre solforhold. Følgende kvalitetskrav gjelder for takhager:
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone
 - Arealet skal skjermes for vind
 - Arealet skal ha gode solforhold
 - Felles takhager skal ha plantekasser med jorddybde minimum 80 cm, tilstrekkelig til å plante busker, små trær eller annen tilsvarende vegetasjon.
- 3.1.2.j. Minst 50 % av boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal. Følgende areal kan inngå som private uteoppholdsarealer:
- Forhager
 - Bakhager
 - Balkonger
 - Deler av takhager
- 3.1.3. Fellesbestemmelser (felt BK2 og IS)**
- 3.1.3.a. Eksisterende boligbygg innenfor BK2 og IS tillates revet.
- 3.1.4. Boligbebyggelse – konsentrert småhus (felt BK1, BK2 og BK3)**
- 3.1.4.a. Innen felt BK1, BK2 og BK3 skal det etableres konsentrert boligbebyggelse i form av rekkehus.
- 3.1.4.b. Innenfor BK2 og BK3 skal det etableres private sykkelboder for beboere i BK2 og BK3.
- 3.1.4.c. Innenfor BK2 og BK3 tillates det etablert murer inntil og i eiendomsgrensen til nabobebyggelse i sør og øst. Maksimal høyde på murer er 2 m.
- 3.1.4.d. Innenfor BK1 tillates det inntil 1 m justering av byggegrense mot f_UTE1. Eventuelle justeringer skal ikke føre til mindre tilgjengelig uteareal eller dårligere kvalitet på uteareal.
- 3.1.5. Boligbebyggelse – blokk (felt BB)**
- 3.1.5.a. Innenfor BB tillates det inntil 1 m justering av byggegrense mot f_UTE1. Eventuelle justeringer skal ikke føre til mindre tilgjengelig uteareal eller dårligere kvalitet på uteareal.
- 3.1.5.b. Innenfor BB tillates inntil 1 meter avvik på byggehøydelinjene gitt i plankart for å skape oppdeling av bygg.
- 3.1.6. Sentrumsformål (felt SF1 og SF2)**
- 3.1.6.a. Innenfor SF1 og SF2 tillates ikke hotell/overnatting.
- Innenfor 1. etasje i SF1 og hele SF2 tillates blant annet følgende publikumsrettede funksjoner:
- Undervisning
 - Administrasjon
 - Servering/bevertning/kafe med utsalg/restaurant/pub/kiosk o.l.
 - Kulturinstitusjoner
 - Forsamlingslokale for religionsutøvelse
 - Kunst og håndverk
 - Treningssenter

- Fellesfunksjoner for boligene innenfor området
 - Kontor knyttet til tjenesteyting
- 3.1.6.b. Det tillates at fasaden i SF1 og SF2 langs Kanalveien trekkes inn fra formålsgrensen, dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører det offentlige gaterommet særlige kvaliteter som vist i figur 14 i formingsveilederen.
- 3.1.6.c. Innenfor SF1 tillates følgende:
1. etasje: fellesareal tilknyttet boliger innenfor SF1 samt publikumsrettede funksjoner jf. opplisting i 3.1.6.a
 2. etasje og oppover: boligformål
 3. etasje og oppover: takhager
- 3.1.6.d. Innenfor SF1 tillates inntil 1 meter avvik på byggehøydelinjene gitt i plankart for å skape oppdeling av bygg.
- 3.1.6.e. Innenfor SF2 tillates boligformål samt publikumsrettede funksjoner jf. opplisting i 3.1.6.a.
- 3.1.7. Offentlig eller privat tjenesteyting (felt T1 og T2)**
- 3.1.7.a. Det tillates fasadebelysning for markering av historiske bygg og arkitekturelementer innenfor T1 og T2.
- 3.1.7.b. Opprinnelig eksteriør knyttet til tak på Brødfabrikken (T1) skal bevares. Nye tiltak skal ikke forringe opplevelsen av takets opprinnelige karakter. Det tillates etablert flere etasjeplaner i Brødfabrikken.
- 3.1.7.c. Rotunden (T2) tillates bygget på med inntil 2 fulle etasjer samt én tilbaketrukket etasje i forbindelse med takterrasse. Påbygg skal være i tråd med bygningens karakter. Nye fasader samt nye tiltak i eksisterende fasader skal harmonere med hovedgrep i opprinnelig fasadeuttrykk.
- 3.1.7.d. Det tillates etablert takterrasse utenfor tilbaketrukket 6. etasje i T2.
- 3.1.7.e. Hovedinnganger til T1 skal plasseres som vist på side 15 i formingsveileder.
- 3.1.8. Idrettsstadion (felt IS)**
- 3.1.8.a. Innen formålet IS skal det etableres idrettshall.
- 3.1.8.b. Bruksareal for tenkte plan skal ikke medregnes i BRA for IS.
- 3.1.8.c. Hovedinnganger til idrettsstadion skal plasseres som vist på side 15 i formingsveileder.
- 3.1.9. Andre typer bebyggelse og anlegg (felt f_ABA)**
- 3.1.9.a. Innen felt f_ABA skal det etableres heis- og trappehus, som skaper universell tilkomst til boliger innenfor BK2 og BK3 og uteoppholdsareal f_UTE2.
- 3.1.9.b. f_ABA skal være felles for BK2 og BK3.
- 3.1.10. Uteoppholdsareal (felt f_UTE1 og f_UTE2)**
- 3.1.10.a. Universell tilkomst til f_UTE1 sikres gjennom heis fra SF2. Trappetilkomst er direkte fra o_FO1 og PA2.
- 3.1.10.b. Det tillates utkraging av balkong innenfor f_UTE1 fra og med 3. etasje av BB.
- 3.1.10.c. Opparbeidet dekke innenfor f_UTE2 skal etableres med høydevariasjoner.
- 3.1.10.d. Rekkverk innenfor f_UTE2 kan plasseres i gesims.

3.1.10.e. Det skal etableres trinnfri adkomst fra Elvebakken til f_UTE2.

3.1.10.f. f_UTE1 skal være felles for BK1, BB, SF2 og KBA.

3.1.10.g. f_UTE2 skal være felles for BK2 og BK3.

3.1.11. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA)

3.1.11.a. Innen felt KBA skal det etableres boligbebyggelse i form av rekkehus og blokk.

3.1.11.b. Innenfor KBA tillates det inntil 1 m justering av formålsgrense mot f_UTE1. Eventuelle justeringer skal ikke føre til mindre tilgjengelig uteareal eller dårligere kvalitet på uteareal.

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

3.2.1. Fellesbestemmelse for felt o_TO1, o_TO2, o_TO3, o_AVG1 og o_AVG3

3.2.1.a. Innenfor o_TO1, o_TO2, o_TO3, o_AVG1 og o_AVG3 tillates etablering av 10 midlertidige parkeringsplasser for bevegelseshemmede fram til parkeringsanlegg i planID 66060000 er ferdigstilt.

3.2.2. Fortau (felt o_FO1, o_FO2, o_FO3 og o_FO4)

3.2.2.a. Det skal sikres kjørbart tilkomst til torg o_TO1, o_TO2 og o_TO3 over o_FO1 og #8 for utrykningskjøretøy, drift og vedlikehold.

3.2.3. Torg (felt o_TO1, o_TO2 og o_TO3)

3.2.3.a. o_TO1, o_TO2 og o_TO3 skal opparbeides slik at torgene oppleves som en helhet, gjennom valg av bygulv, møblement og vegetasjon. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av torgene. Åpne overvannsløsninger skal benyttes som et estetisk element for bortledning og fordrøyning av overflatevann.

3.2.3.b. Innenfor o_TO1, o_TO2 og o_TO3 tillates kun kjøring for utrykningskjøretøy, drift og vedlikehold.

3.2.3.c. o_TO1, o_TO2 og o_TO3 skal opparbeides med kjøresterkt dekke der det er behov for kjørbart tilkomst og oppstilling av brannbil. Dekket skal være av naturstein og ha gode og varige kvaliteter. Betong og grus tillates på mindre områder, som vist i illustrasjonsplan.

3.2.3.d. o_TO1, o_TO2 og o_TO3 skal tilrettelegges med variert møblering og gode oppholdskvaliteter, som oppleves attraktivt for ulike aldersgrupper og aktiviteter. Det kan etableres ramper og trapper i formålet.

3.2.3.e. Innenfor o_TO1, o_TO2 og o_TO3 tillates etablert nedkast for renovasjon.

3.2.3.f. Innenfor o_TO1, o_TO2 og o_TO3 tillates følgende fram til parkeringsanlegg i planID 66060000 er ferdigstilt:

- Midlertidig varelevering
- Midlertidig tilkomst for renovasjonsbil

3.2.3.g. Følgende tillates innenfor o_TO1, o_TO2 og o_TO3 fram til bossnettet på Mindemyren er ferdigstilt:

- Midlertidig tilkomst for renovasjonsbil

3.2.3.h. Innenfor o_TO3, langs nordside av Brødfabrikken (T1), etableres terreng med nivå og helning for å sikre flomhåndtering fra Minde Almenning til kanal i Kanalveien.

3.2.3.i. Innenfor o_TO3 tillates det etablert murer inntil og i eiendomsgrensen mot gnr. 15 bnr. 422, 429, 502, 534, 537 og 557. Maksimal høyde på murer er 2 m.

3.2.4. Annen veggrunn – grøntareal (felt o_AVG1, o_AVG2 og o_AVG3)

- 3.2.4.a. o_AVG1, o_AVG2 og o_AVG3 skal benyttes som infiltrasjon og til rensing av overvann. Arealet skal tilrettelegges med jorddybde på maksimum 100 cm, for å kunne etablere trær. Trerækker skal etableres med plassering omtrentlig som vist i illustrasjonsplan.

3.2.5. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt o_SK)

- 3.2.5.a. Innenfor felt o_SK tillates formålene kjøreveg (2011) og fortau (2012). Arealet skal være gjennomgående med nedsenket kantstein i avkjørselen.

3.2.6. Park (felt o_PA1, PA2)

- 3.2.6.a. Innenfor o_PA1 skal åpne overvannsløsninger benyttes for bortledning og fordrøyning av overflatevann. Åpne overvannsløsninger skal invitere til lek og inngå som et estetisk element.
- 3.2.6.b. Innenfor o_PA1 skal det anlegges en mindre kanal/bekk med åpen renne, jf. bestemmelse 2.3.2. Bekken skal fungere som åpen overvannsløsning samt tilrettelegges for lek og biologisk mangfold. Bekken skal etableres med varierende bredder, samt med terskler som forsinker vannet. Det skal etableres minimum én gangbro i tre over bekken.
- 3.2.6.c. Innenfor PA2 skal det etableres utearealer for beboere i SF2. I utearealet tillates kun møblement som er lett flyttbar.
- 3.2.6.d. Det tillates utkraging av balkong innenfor PA2. Det skal sikres fri høyde 5 meter under balkong.

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

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1. Frisikt H140

- 4.1.1.a. Innenfor H140 skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates. Trær innenfor siktsonen skal stammes opp til minimum 2.5 meter.

4.1.2. Flomfare H320

- 4.1.2.a. H320 markerer areal som kan være flomutsatt ved 200-års gjentaksintervall med 40 % klimapåslag.

4.2. Infrastruktursone

4.2.1. Eksisterende kulvert – Infrastruktursone H410

- 4.2.1.a. Infrastruktursone H410 har 3 meter fri avstand fra kulvert på hver side. Areal innenfor sonen skal til enhver tid være tilgjengelig for vedlikehold av kulvert.
- 4.2.1.b. Det skal sikres fri høyde i minimum 7 meter over kulverten. Areal innenfor #2 og PA2 er unntatt fra krav om fri høyde.

4.3. Sone med angitte særlige hensyn

4.3.1. Bevaring kulturmiljø H570

4.3.1.a. Martens Brødfabrikk og Rotunden – H570_1

Arealet er omfattet av bevaring kulturmiljø H570_1. Utbygging skal ta hensyn til eksisterende kulturmiljø innenfor planområdet ved etablering av ny bebyggelse.

Opplevelsen og integriteten til anlegget for tidligere Martens Brødfabrikk skal bevares. Siktlinjer inn til eksisterende anlegg fra tilhørende gangakser og byrom er vektlagt. Hovedtrekk i eksteriør for Brødfabrikken, mellombygg og Rotunden skal bevares.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1, #2, #3, #4, #5, #6, #7 og #8)

5.1.1. Bestemmelsesområde #1

5.1.1.a. I bestemmelsesområde #1 skal det sikres tilstrekkelig areal inkludert sikringssone for eventuell ny trafo. Trafoplassering skal godkjennes av BKK.

5.1.2. Bestemmelsesområde #2

5.1.2.a. I bestemmelsesområde #2 tillates utkraging av bebyggelse fra 4 meter over bakkeplan.

5.1.3. Bestemmelsesområde #3

5.1.3.a. I bestemmelsesområde #3 tillates utkraging av balkong. Det skal sikres minimum 5 meter fri høyde under balkong.

5.1.4. Bestemmelsesområde #4

5.1.4.a. I bestemmelsesområde #4 skal det sikres tilstrekkelig areal inkludert sikringssone for eventuell ny trafo. Trafoplassering skal godkjennes av BKK.

5.1.5. Bestemmelsesområde #5

5.1.5.a. Bestemmelsesområde #5 er eksisterende gangbro mellom T1 og T2 som skal videreføres.

5.1.6. Bestemmelsesområde #6

5.1.6.a. Innen bestemmelsesområde #6 ligger deler av eksisterende bygg T1 under bakken. Dette arealet skal videreføres.

5.1.7. Bestemmelsesområde #7

5.1.7.a. I bestemmelsesområde #7, vertikalnivå 3, skal det sikres tilstrekkelig areal inkludert sikringssone for eventuell ny trafo som skal etableres innenfor #4 i vertikalnivå 2.

5.1.8. Bestemmelsesområde #8

5.1.8.a. I bestemmelsesområde #8 tillates etablering av en kjørbare forbindelse mellom o_KV og o_TO2.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse

6.1.1. Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal tiltak i plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen i samsvar med 2.8.8 være ferdigstilt.

- 6.1.2.** 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)
- 6.1.3.** Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som offentlig infrastruktur (jfr. Områdeplanen § 3.1), 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.
- 6.1.4.** 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 for felt BK1, BK2, BK3, BB, SF1, SF2, T1, T2, IS og KBA skal følgende være opparbeidet for det enkelte felt:**
- 6.2.1.** Løsninger for overvann, vann- og avløpsnett i samsvar med bestemmelse 2.3.1.
- 6.2.2.** Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelser 2.6.
- 6.2.3.** Tilkomst for utryknings- og renovasjonskjøretøy i samsvar med bestemmelse 2.6.3 og 3.2.2.a.
- 6.2.4.** Sykkelparkering i samsvar med bestemmelse 3.1.1.e – j.
- 6.2.5.** Midlertidig parkering for bevegelseshemmede i samsvar med bestemmelse 3.2.1.a.
- 6.3. Før bebyggelse tas i bruk felt BK1, BK2, BK3, BB, SF2, T2, IS og KBA skal følgende være opparbeidet:**
- 6.3.1.** Kjøreveg o_KV, o_SK og fortau o_FO1, o_FO2, o_FO3 og o_FO4.

- 6.4. Før boligbebyggelse tas i bruk for felt BK1, BK2, BK3, BB, SF1, SF2 og KBA, skal følgende være opparbeidet for det enkelte felt:**
- 6.4.1.** Minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med bestemmelse 3.1.2.h.
- 6.5. Før bebyggelse tas i bruk felt SF1, skal følgende være opparbeidet:**
- 6.5.1.** Torg o_TO1.
- 6.6. Før bebyggelse tas i bruk felt SF2, skal følgende være opparbeidet:**
- 6.6.1.** Park o_PA1 og PA2.
- 6.7. Før bebyggelse tas i bruk felt T1, skal følgende være opparbeidet:**
- 6.7.1.** Torg o_TO3.
- 6.8. Før bebyggelse tas i bruk felt IS, T2, BK2 og BK3, skal følgende være opparbeidet:**
- 6.8.1.** Torg o_TO2.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Bindende

- Plankart datert 01.10.2025

Retningsgivende

- VA-rammeplan datert 31.10.2025
- Illustrasjonsplan del 1 datert 29.10.2025
- Formingsveileder med valg av dekke og palett-farger datert 26.06.2025
- Støyvurdering datert 06.12.2024