

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Årstad. Gnr. 159, bnr. 81 mfl.,
Delfelt S19 og S20, Mindemyren
Nasjonal arealplan-ID 4601_71140000**

Saksnummer	2022/24850
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	20.01.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

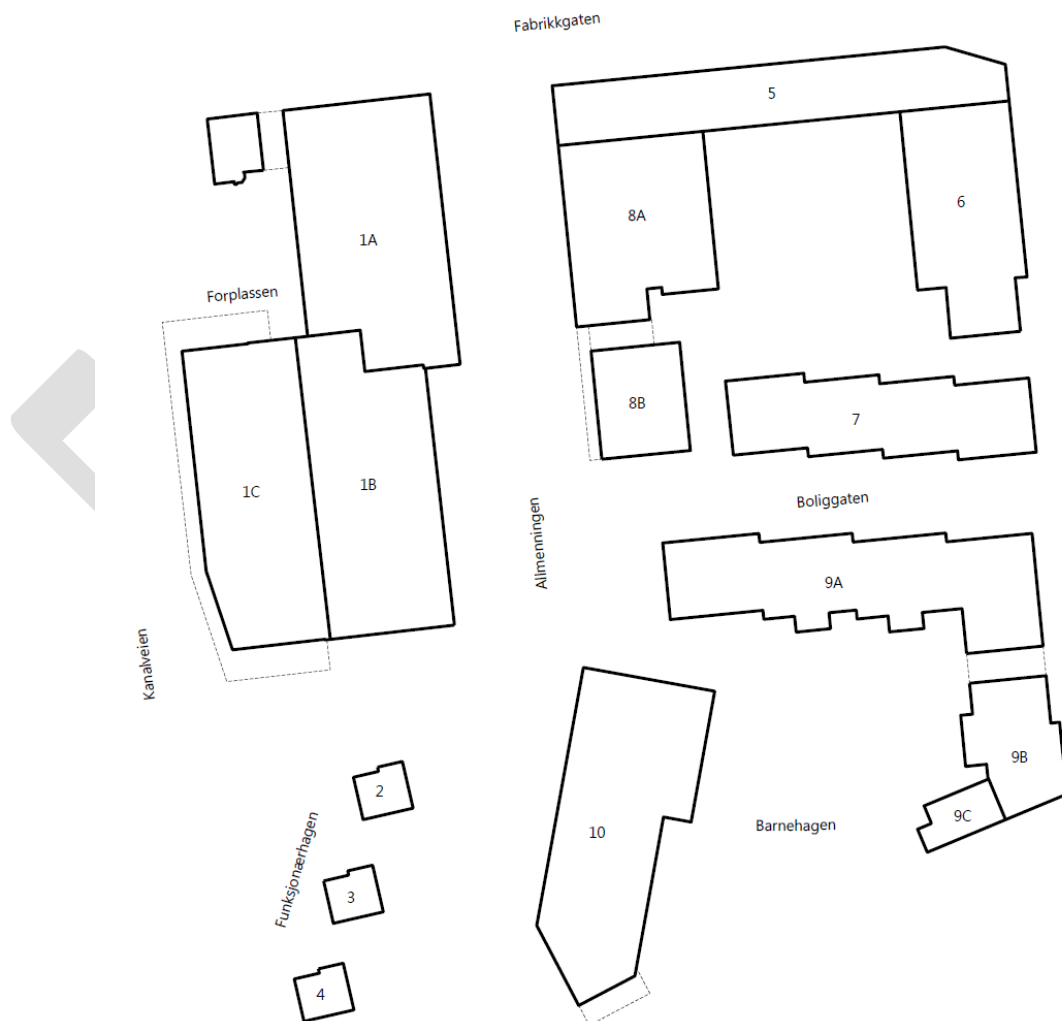
(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å transformere et handels- og industriområde til et variert og urbant bolig- og næringsområde med høy kvalitet på byrom og bokvaliteter. Planen åpner for etablering av boliger, kontorer, barnehage, forretninger, servering og allmenning og gater som kobler området sammen med omliggende bystruktur. Ved torget skal det etableres publikumsrettet virksomhet i 1. etasje for å bidra til byliv. Bevaringsverdig bebyggelse gis ny bruk og skal inngå som en integrert del av områdets identitet.

Planen skal sikre grønne, sammenhengende og universelt tilgjengelige uteoppholdsarealer av høy kvalitet. Uterommene skal være funksjonelle for rekreasjon, lek, opphold og sosial bruk – og bidra til godt lokalklima, overvannshåndtering og økt biologisk mangfold. Det skal legges særlig vekt på at barn og unge får tilgang til trygge og stimulerende uteområder som innbyr til fysisk og sosial aktivitet.

Parkering skal skje i kjeller for å sikre et bilfritt og trafikksikkert bymiljø i tråd med prinsippene om omvendt trafikkpyramide. Varelevering skal skje i kjeller og lomme i Kanalveien. Planen skal støtte opp under mål om lav parkeringsdekning og styrket tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtrafikk.



Skjematisk illustrasjon som viser byggnummerering og navngivning av gater og plasser i planen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Estetisk utforming

- 2.1.1. Bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveileder datert 16.05.2025 skal være retningsgivende for løsningsvalg, farge- og materialbruk. Der det er angitt i bestemmelsene er formingsveilederen bindende. Formingsveilederen gir eksempler på hvordan bestemmelsene skal forstås og brukes i valg av løsning og utforming. Dersom det kan vises til at det blir bedre kvalitet, kan formingsveilederen fravikes.

2.2. Aktive fasader

- 2.2.1. I 1. etasje mot byrom skal det være aktive fasader der det er vist i på side 5 i formingsveileder datert 16.05.2025. For aktive fasader skal virksomheten innenfor være synlig gjennom vinduene. Det skal være direkte inngang fra byrom. Aktive fasader skal utformes etter prinsipper vist på side 5 i formingsveileder datert 16.05.2025.
- 2.2.2. Det skal være publikumsrettede funksjoner der det er vist aktive fasader på side 5 i formingsveileder datert 16.05.2025, blant annet forretning, bevertning, kulturinstitusjoner, kunst- og håndverk, undervisning, felles læringsarealer, treningssenter/idrett og administrasjon. Fasadeutforming på nybygg skal bidra til god kontakt mellom innsiden og området utenfor.

2.3. Kantsoner

- 2.3.1. Kantsoner er områder der bebyggelse møter byrom, og hvor det er et samspill mellom byromsgulvet, fasaden og 1. etasjes funksjon. Kantsonene skal håndtere overgangene mellom offentlig, felles og private arealer på en tydelig, trygg og attraktiv måte.
- 2.3.2. Prinsippsnitt for kantsoner vist på side 6 i formingsveileder datert 16.05.2025 er bindende for opparbeiding av kantsoner.

2.4. Utearealer og byrom

- 2.4.1. Utearealer og byrom skal utformes etter prinsipper vist på side 15, 17, 19, 21 og 23 i formingsveileder datert 16.05.2025. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for utforming av utearealer og byrom.
- 2.4.2. Det skal plantes trær i alle utearealformål, inkludert på torgarealer. Disse skal ha omtrent samme plassering og samme fordeling av store og små trær som vist på Illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Store trær har stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde (so20/25) ved utplanting. Små trær har stammeomkrets på minst 14 cm målt i 1 meters høyde (so14/16) ved utplanting. Endelig antall trær, art og plassering avklares i byggesak og skal fremgå av detaljert planteplan.
- 2.4.3. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av utearealer og byrom og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår. Vegetasjon skal bidra til å dempe vind og fremme biologisk mangfold. Vegetasjon skal ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen. Infrastruktur i grunnen skal planlegges slik at det er tilstrekkelig rom for etablering av vegetasjon.
- 2.4.4. Trær som er egnet til å flyttes skal gjenbrukes innenfor planområdet. Trær som er vist med symbol for «eksisterende trær som bevares» på illustrasjonsplan datert 15.01.2026, skal bevares dersom det ikke er i konflikt med fjerning av fremmede arter.
- 2.4.5. Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde for etablering av trær, minimum 50 cm for små trær og minimum 100 cm for store trær.

- 2.4.6. Trær skal sikres gode vekstvilkår. Hvert tre skal ha minimum 15 m³ sammenhengende vekstjord. Over parkeringskjeller skal trær ha minimum jorddybde 60 cm meter og 5 m³ vekstjord per tre.
- 2.4.7. Dekker må dimensjoneres for jordoverdekning, vegetasjon, trær og vedlikeholdskjøretøy.

2.5. Renovasjon

- 2.5.1. Det skal etableres bossnett for området som skal opparbeides i henhold til renovasjonsteknisk plan (RTP) datert 30.06.2025 og tilhørende uttale fra BIR.
- 2.5.2. Nedkast for boliger skal plasseres der det er vist i RTP. Nedkast for F/K/T skal plasseres innvendig.
- 2.5.3. Nedkast i KBA1 kan plasseres i fasaden. Plassering og utforming skal gi minst mulig støy og lukt for nærliggende boliger.
- 2.5.4. Nedkast i f_UTE3 skal utformes arkitektonisk som en helhetlig og integrert del av støyskjermen. Nedkastet skal plasseres nord for støyskjermen for å holdes adskilt fra uteoppholdsarealet.

2.6. Overvannshåndtering og tekniske anlegg under grunnen

- 2.6.1. Tak på nybygg med helningsvinkel opp til 30 grader skal etableres med vegetasjon, med unntak av bygg med mansardtak. Takene skal bidra til fordrøyning av overflatevann og gi bedre luftkvalitet og estetiske kvaliteter.
- 2.6.2. Arealene innenfor planområdet skal utformes og driftes slik at vannkvaliteten i Solheimsvatnet ikke forringes. Overvann uten tilfredsstillende kvalitet for utslipp i Solheimsvatnet skal ledes til lukket system.
- 2.6.3. Overvannshåndtering skal løses i henhold til prinsippene i VA-rammeplan, datert 30.01.2024. Det skal etableres minimum 800 m² åpne og naturbaserte overvannsløsninger der dette er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.
- 2.6.4. VA-rammeplan, datert 30.01.2024, angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett. Plassering av andre tekniske anlegg under grunnen angis i teknisk infrastrukturplan datert 16.05.2025.

2.7. Bygge- og anleggsperioden

- 2.7.1. Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges i bygge- og anleggsperioden.
- 2.7.2. I anleggsperioden skal det ikke være avrenning av forurenset vann til Solheimsvatnet. Dersom avrenning ikke kan hindres, må det etableres sedimentasjonsbasseng eller andre tiltak der vannkvaliteten kan dokumenteres.
- 2.7.3. Det tillates ikke sprengningsaktivitet i hekke- og yngleperioden april-juni, av hensyn til fugl og pattedyr ved Solheimsvatnet.
- 2.7.4. Det kan tillates midlertidige løsninger for atkomst og parkering i anleggsperioden.
- 2.7.5. Der eksisterende bebyggelse må rives før nye bygg kan oppføres tillates innledende grunnundersøkelser uten at dokumentasjonskrav til byggesaksbehandlingen gitt i 2.10 oppfylles.
- 2.7.6. Der det i illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er vist eksisterende trær skal det gjøres tiltak for å sikre at vegetasjonen ikke kommer til skade under bygge- og anleggsperioden.

- 2.7.7. Fremmede arter som er registrert innenfor planområdet skal håndteres på en slik måte at det unngås spredning i eller utenfor planområdet. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

2.8. Plassering av bygninger

- 2.8.1. Der byggegrensen er sammenfallende med formålsgrensen langs Kanalveien og allmenningen (o_TO1) skal bygg plasseres i formålsgrensen.

2.9. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

- 2.9.1. Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan som viser hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplanen skal vise:
- overgang og sammenheng mot tilliggende arealer
 - møblering
 - materialbruk
 - aktivitets- og lekeområder
 - støyskjerming
 - belegg
 - murer, trapper og ramper
 - belysning
 - vegetasjon
 - skjerming mot private hager
 - hvordan universell utforming er ivaretatt
 - inngangspartier
 - sykkelparkering på terreng
 - plassering av renovasjonsnedkast
 - terrengbehandling og landskapsforming
 - kjøreulighet for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
- 2.9.2. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende situasjon og beskrivelse av hvordan kulturmiljøinteresser og vernehensynet blir ivaretatt.
- 2.9.3. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge belysningskonsept.
- 2.9.4. Det skal redegjøres for hvordan formingsveileder datert 16.05.2025 er fulgt.
- 2.9.5. Plan for håndtering av forurenset grunn skal sendes inn ved søknad om rammetillatelse.
- 2.9.6. Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygge- og anleggsperioden. Den skal blant annet vise plan for trafikkavvikling, atkomst og parkering, sikkerhetstiltak, tiltak for håndtering av støv og støv, eventuelle tiltak for å hindre avrenning av forurenset vann til Solheimsvatnet, jf. punkt 2.7.2., samt tiltak for håndtering av fremmede arter, både for det aktuelle byggetrinn og for hele planområdet.
- 2.9.7. Plan for arbeid i grunnen nært bevaringsverdige bygg og rapport for sikring av bebyggelsen, skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal dokumentere sikringstiltak, samt hvordan måling av rystelser i bygg skal måles og følges opp under grunnarbeidet.
- 2.9.8. Det skal utarbeides skiltplan for kjøremønster på o_GT. Planen skal være godkjent av aktuell myndighet før bebyggelse innenfor KBA1 og KBA2 kan tas i bruk.
- 2.9.9. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjente tegninger som viser opparbeiding av midlertidig situasjon langs Kanalveien frem til Kanalveien flyttes. Tegningene skal vise hvordan kryss mot Fabrikkgaten, avkjørsel o_KV3 og o_KV5, vareleveringslomme

o_KV4, og annen veggrunn- grøntareal o_AVG, tilpasses dagens situasjon. Kryss, avkjørsler og vareleveringslomme skal forlenges ut til eksisterende plassering av Kanalveien og tilpasses høydeforskjellene. På tegningene for midlertidig situasjon skal o_AVG utvides tilsvarende differansen mellom o_SA3 og eksisterende plassering av Kanalveien. Kryss, avkjørsler o_KV3 og o_KV5, og vareleveringslomme o_KV4, skal kunne kobles direkte på Kanalveien når den flyttes.

- 2.9.10. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak av avløps- og overløpstunnel. Nødvendige sikringstiltak iht. avtale med VA-etaten skal vurderes og gjennomføres av fagkyndige.
- 2.9.11. Plan for arbeid i grunnen nært avløp- og overløpstunneler skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal dokumentere sikringstiltak, avstand mellom byggegrøp og tunneler, samt hvordan rystelser underveis i byggeperioden skal måles og følges opp.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) felt F/K/T, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3

Arealbruk

- 3.1.1.1. Bygg med fasader mot allmenningen (o_TO1 og o_TO2) og Boliggaten (o_GG2) skal ha innganger eller portrom mot disse. Portrom er vist som bestemmelsesområde #3, #4 og #7.
- 3.1.1.2. Publikumsrettede funksjoner langs allmenningen (o_TO1 og o_TO2) og Fabrikkgaten, skal ha egen inngang.
- 3.1.1.3. Det tillates ikke arealkrevende varehandel eller dagligvare i planområdet. Det tillates samlet maksimalt 400 m² BRA detaljhandel i planområdet.

Felles takhager

- 3.1.1.4. Det skal etableres to takhager per boligkvarter, KBA1 og KBA2. Takhagene skal være felles for beboerne i henholdsvis KBA1 og i KBA2.
- 3.1.1.5. Det kan etableres takhage innenfor felt F/K/T som skal være felles for kontorlokalene i F/K/T.
- 3.1.1.6. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for plassering av takhager.
- 3.1.1.7. Takhagene skal ha direkte tilkomst fra trapp- og heishus.
- 3.1.1.8. Takhagene skal tilrettelegges for opphold og opparbeides i god og varig brukskvalitet i materialvalg og møblering.
- 3.1.1.9. Takhagene skal ha gode solforhold og deler av arealene skal være skjermet mot vind. Levegger og pergolaer kan oppføres i tilknytning til takhagene i inntil henholdsvis 1,5 og 2,5 m over maksimale gesimshøyder. Begge deler skal ha en tilbaketrukket plassering minimum 2,0 m fra gesims. Levegger kan ha støyskjermende effekt. På takhage på bygg 9B skal det anlegges vegetasjon, pergola, e.l. mot øst slik at det blir minst mulig innsyn/utsyn mot rekkehusbebyggelsen øst for bygget.
- 3.1.1.10. Det skal tilrettelegges for etablering av permanent vegetasjon basert på prinsipp for utforming av takhager som vist på side 10 i formingsveileder datert 16.05.2025.
- 3.1.1.11. Det tillates transparente rekkverk i inntil 1,2 m høyde over maksimal gesimshøyde. Rekkverket skal trekkes inn minimum 1,0 m fra gesims.

Bilparkering

- 3.1.1.12. Det tillates maksimalt 136 parkeringsplasser, hvorav minimum 10 % skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.
- 3.1.1.13. Bilparkering skal være i kjeller. Inntil to HC-parkeringsplasser kan etableres ved kontorinngang nordvest på F/K/T.
- 3.1.1.14. Parkeringsplasser forbeholdt HC skal ha bredde på minimum 4,5 m, lengde på minimum 6,0 m, og skal plasseres med kortest mulig avstand til heisene.
- 3.1.1.15. Minimum 14 av parkeringsplassene skal forbeholdes gjester.
- 3.1.1.16. Minimum 12 av parkeringsplassene skal forbeholdes delebiler.

Sykkelparkering

- 3.1.1.17. Sykkelparkering for beboere og ansatte skal være lett tilgjengelig og innendørs bak låsbar dør. Alle dører tilknyttet innendørs sykkelparkering skal ha en minimumsbredde på 1,4 m. Gangarealer som gir tilkomst til sykkelparkering skal ha en bredde på minimum 1,75 m.
- 3.1.1.18. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres på terreng. Sykkelparkeringsplassene på terreng kan også benyttes til bysykler og el-sparkesykler.
- 3.1.1.19. Sykkelparkering på terreng skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.
- 3.1.1.20. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset sykkelvogn og lastesykkel. Av disse skal minimum 17 etableres på terreng.
- 3.1.1.21. Minimum 20 % av sykkelparkering for beboere og ansatte skal etableres med lademulighet.
- 3.1.1.22. Det skal etableres arealer for vask og reparasjon av sykler på terreng eller i innendørs fellesarealer. Arealet skal etableres med oljeutskiller for å unngå forurenset avrenning. Arealet kan være del av en aktiv fasade.
- 3.1.1.23. Ved mer enn 20 ansatte skal det etableres garderobe i tilknytning til sykkelparkering.
- 3.1.1.24. Sykkelparkeringsplasser skal etableres etter følgende tabell:

	Enhet	Sykkel (minimum)
Bolig	100 m ² BRA	2,5
Forretning/handel	1 000 m ² BRA	12
Kontor	1 000 m ² BRA	7
Beverting	1 000 m ² BRA	6
Barnehage	10 barn	1

Tekniske installasjoner og gesimshøyder

- 3.1.1.25. Tekniske installasjoner tillates inntil 2,5 m over maksimal gesimshøyde. De skal trekkes minimum 1,5 m inn fra gesims, innlemmes i bygningsvolumene på en arkitektonisk god måte og kan maksimalt utgjøre 10 % av byggets takflate.
- 3.1.1.26. Heis- og trappehus tillates i inntil 3,0 m høyde over maksimal gesimshøyde.
- 3.1.1.27. Trappehus skal etableres i arker i fasadeliv i nordre fasade på bygg 7 og 9A. Ark i fasadeliv for trappehus kan gå 4,5 m over nederste gesims for bygg 7 og bygg 9A. Topp av trappehus skal følge takform. Heishus kan være 7,2 m over nederste gesims på bygg 7, 8B og 9A. Balkonger og

takterrasser kan etableres over nederste gesims på bygg 7 og 9A. Balkonger, takterrasser og karnapper kan etableres over nederste gesims på bygg 8B.

- 3.1.1.28. I felt KBA1 tillates ingen konstruksjoner over øverste gesims, k+59,5. I felt KBA2 tillates ingen konstruksjoner over øverste gesims, k+57,5.
- 3.1.1.29. Solenergianlegg tillates på alle takflater, utenom tak med takhager og bygninger med mansardtak, i inntil 0,5 m høyde over maksimal gesimshøyde på hvert enkelt tak i kombinasjon med fordrøyning. Anleggene skal trekkes minimum 1,0 m inn fra gesims.
- 3.1.1.30. Nettstasjon skal innlemmes i bygningsmassen på F/K/T, i KBA1 eller KBA2. Tilkomst skal være uhindret med minimum 3,5 m fri høyde. Det skal være mulig å plassere et midlertidig aggregat utenfor nettstasjonen.
- 3.1.1.31. Private takterrasser skal ha transparente rekkverk i inntil 1,2 m høyde over maksimal gesimshøyde. For private takterrasser med dybde over 3,0 m skal rekkverket trekkes inn minimum 1,0 m fra gesims.
- 3.1.1.32. På bygg 5 kan det etableres rekkverk i inntil 1,2 m høyde over maksimal gesimshøyde innenfor gesims over fasader som skal bevares.

Grad av utnytting

- 3.1.1.33. Kjellerareal benyttet til bil- og sykkelparkering inngår ikke i maksimalt tillatt bruksareal.

Utforming

- 3.1.1.34. Nybygg skal utformes etter prinsipper vist på side 7 og side 8 i formingsveileder datert 16.05.2025. Prinsipper som skal følges opp er markert base, tilbaketrekking av nye fasader, nedtrappende volum, utstrakt bruk av tegl og sprang i fasader.
- 3.1.1.35. Den samlede bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon til eksisterende kulturmiljø og sine omgivelser. Det skal benyttes få, naturlig stedegne materialer av teglstein, naturstein, keramiske fasadelementer, puss, metallplater med struktur/profilering, og tre, med høy håndverksmessig standard. Fargevalg skal gjøres etter prinsipp for fargevalg vist på side 12 i formingsveileder datert 16.05.2025.
- 3.1.1.36. Restaurering eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg angitt med linje for bygg som skal bevares, skal skje med samme materialer, utforming, dimensjon og utførelse som det opprinnelige elementet.
- 3.1.1.37. Brutto etasjehøyde på gateplan i nybygg mot offentlig byrom skal være minst 4,0 m. Der det er boligformål kan gulvnivået heves med 70-100 cm innenfor den totale etasjehøyden.

Fjernvarme

- 3.1.1.38. Ved oppføring av nye bygg og ved hovedombygging større enn 500 m² BRA, skal bebyggelsen tilknyttes fjernvarme. Dersom det kan dokumenteres energiløsninger som er bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

3.1.2. Fellesbestemmelser for felt KBA1 og KBA2, KBA3, KBA4 og KBA5 (§ 12-5 nr. 1)

Arealbruk

- 3.1.2.1. Det skal etableres minimum 200 m² innendørs fellesareal til disposisjon for beboerne. Fellesarealet kan blant annet være møterom, nærkontor, kjøkken, verksted, treningsrom, Innendørs fellesarealer for opphold kan ikke ligge under bakken.
- 3.1.2.2. Det skal etableres gjesteleilighet til disposisjon for beboerne. Gjesteleilighet kan regnes som del av de 200 m² fellesareal.
- 3.1.2.3. For inntil 1 000 m² BRA kan det etableres alternative boformer som kollektiv, studentboliger, bofellesskap eller liknende. Disse boligene skal holdes utenfor krav til boligsammensetning stilt i 3.1.3.1. til de ordinære boligene.

3.1.3. Fellesbestemmelser for felt KBA1 og KBA2 (§ 12-5 nr. 1)

Arealbruk

- 3.1.3.1. Samlet boligsammensetning for felt KBA1 og KBA2 skal tilfredsstille følgende krav:
- Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² BRA
 - Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² BRA
 - Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal
- 3.1.3.2. Minimum halvparten av leilighetene over 80 m² skal være familieleiligheter. Minimum ni av disse skal ligge på bakkeplan. Familieleilighetene skal ha:
- Minst tre soverom
 - Vaskerom
 - Innvendig bod på minimum 2,5 m² i entre eller i gang utenfor egen inngangsdør

Balkonger

- 3.1.3.3. Ulike prinsipper for balkongløsninger og hvor de kan benyttes er vist på side 11 i formingsveileder datert 16.05.2025. Prinsippene styrer detaljløsninger.
- 3.1.3.4. Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 1/3 av byggets fasadelengde.
- 3.1.3.5. Balkonger og forhager kan krage henholdsvis 1,5 meter og 3,5 meter ut over byggegrensen, men skal være innenfor formålsgrensen.

Tiltak i støybelastet område

- 3.1.3.6. Alle boenheter skal ha minst én fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom skal plasseres mot stille side.
- 3.1.3.7. Det tillates unntak fra kravet til stille side for inntil 2 % av leilighetene i felt KBA1 og inntil 1 % av leilighetene i felt KBA2. Disse skal ha dempet fasade.

3.1.4. Uteoppholdsareal

- 3.1.4.1. Det skal etableres minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Minimum halvparten av arealet skal ligge innenfor feltene KBA1, KBA2, f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3. Inntil halvparten av kravet kan dekkes innenfor torg, allmenningen og Boliggaten (o_TO1, o_TO2, o_GG1 og o_GG2). I f_UTE2 kan inntil halvparten av barnehagens uteareal medregnes som uteoppholdsareal.

3.1.4.2. Uteoppholdsareal som kan inngå i minimumskravet skal ha følgende kvaliteter:

- Skal være på bakkeplan, naturterreng eller dekke med terrengkontakt.
- Areal som ikke ligger på naturterreng, skal ha jorddybde for permanente vegetasjonssoner.
- Areal brattere enn 1:3 kan bare medregnes dersom det har særskilt gode brukskvaliteter.
- Areal uten praktisk brukskvalitet kan ikke medregnes.
- Skal tilfredsstillende nedre grenseverdi for støynivå.
- Det skal være minimum fire timer sol på minst halvparten av arealet ved vårjevndøgn.
- Arealet skal skjermes mot vind.
- 50 % av arealkravet skal ligge innenfor 50 m fra hovedinngang.
- Forhager og balkonger kan ikke medregnes

3.1.4.3. Minimum 50 % av boenhetene, herunder alle familieleilighetene, skal ha private uteoppholdsarealer i tillegg til fellesarealer. For- og bakhager, balkonger og takterrasser kan inngå som private uteoppholdsarealer.

Støyskjermer

3.1.4.4. For støyskjermer vist i plankartet kan endelig plassering fravike inntil 1,0 m innenfor formålet dersom det gir en bedre tilpasning til terreng og omgivelser eller bedre skjerming av uteoppholdsarealene.

3.1.4.5. Støyskjermer skal gjennom materialbruk og utforming inngå som en naturlig del av uteoppholdsarealene og tilstøtende bebyggelse. Virkemidler som sitteplasser, vegetasjon og vinduer skal innarbeides. Vindusplassering skal sikre sikt og lys gjennom skjermen i ulike høyder, tilpasset bruken og brukerne innenfor.

3.1.4.6. Støyskjerm langs f_UTE2 skal ha høyde minimum 1,7 m over nytt terreng. Der terrenget stiger langs akebakken, vist i illustrasjonsplan datert 15.01.2026, kan støyskjermens høyde reduseres til 1,4 m over terreng.

3.1.4.7. Høyde på støyskjerm i felt f_UTE3 skal være maksimum 2,5 m over nytt terreng.

3.1.5. Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting (F/K/T)

3.1.5.1. Innenfor feltet tillates forretning, kontor og tjenesteyting, inkludert bevertning.

3.1.5.2. Grad av utnytting beregnes uten tillegg for tenkte plan.

3.1.5.3. Nordvestlig del av F/K/T skal opparbeides som en forplass med innslag av grønt, benker, sykkelparkering og inntil to HC-plasser.

3.1.5.4. I tilknytning til forplass på nordvestlig del av F/K/T skal det bygges en rampe for syklistene ned til kjelleren, som vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Rampen kan overbygges med tak.

3.1.5.5. Bygg 1A tillates ikke revet eller flyttet. Takvinduer kan etableres. Tiltak på tak til bygg 1A skal tilpasses eksisterende takkonstruksjon og utformes etter prinsipper vist på side 9 i formingsveileder datert 16.05.2025. Maksimalt 25 % av takflaten kan være takvinduer.

3.1.5.6. Mot Kanalveien og o_GG1 skal første etasje i bygg 1C utformes som en arkade. Fasaden innenfor arkaden skal være åpen og tillate visuell kontakt mellom ute og inne.

3.1.5.7. De to øverste etasjene i Bygg 1C utformes etter prinsipp på side 8 i formingsveileder, datert 16.05.2026.

- 3.1.5.8. Ved utkraging over gangarealer langs bygg 1C skal fri høyde under utkraging være minimum 4,0 m.
- 3.1.5.9. Innenfor formålet inngår eksisterende kjellernivå for bygg 1A og bygg 1B. Kjellernivå kan videreføres for nye tiltak.

3.1.6. Bolig/forretning/tjenesteyting (KBA1)

- 3.1.6.1. Innenfor formålet tillates bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, inkludert bevertning. Minimum 35 % skal være boligareal.
- 3.1.6.2. Bygg 5, og eksisterende fasader på bygg 6 og 8A tillates ikke revet eller flyttet. Ny bebyggelse over bevarte fasader for bygg 6 og 8A skal utformes med eksisterende gesims som base, som vist på side 7 i formingsveileder datert 16.05.2025.
- 3.1.6.3. Langs o_GT skal nybygg på bygg 6 trekkes minimum 1,5 m tilbake over fasade som bevares. Fasade som bevares skal være en base med et markert skille mellom nytt og gammelt.
- 3.1.6.4. Langs allmenningen (o_TO1) skal nybygg på bygg 8A trekkes minimum 1,5 m tilbake over fasade som bevares. Fasade som bevares skal være en base med et markert skille mellom nytt og gammelt.
- 3.1.6.5. Fasade på bygg 7 mot Boliggaten (o_GG2) skal deles opp med forskyvninger, som vist på side 7 i formingsveileder datert 16.05.2025.
- 3.1.6.6. Takform på bygg 7 og bygg 8B skal være som vist på side 7 i formingsveileder datert 16.05.2025.
- 3.1.6.7. Det tillates uteservering under arkade til bygg 8B der det er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.

3.1.7. Bolig/forretning/tjenesteyting (KBA2)

- 3.1.7.1. Innenfor formålet tillates bolig, forretning og tjenesteyting, inkludert bevertning, og barnehage. Minimum 35 % skal være boligareal. Barnehagen skal ligge på bakkeplan og i etasjen over, i bygg 10.
- 3.1.7.2. Det skal etableres en barnehage for inntil 80 barn som en del av bygg 10.
- 3.1.7.3. Fasade på bygg 9A mot Boliggaten (o_GG2) skal deles opp med forskyvninger og sprang i vegglinj i form av inntrekkninger, som vist på side 7 i formingsveileder datert 16.05.2025. Takform skal være som vist på side 07 i formingsveileder datert 16.05.2025.
- 3.1.7.4. Balkonger kan ikke krage ut over barnehagens uteareal. Balkonger mot barnehagens uteareal skal utformes som vist på side 11 i formingsveileder datert 16.05.2025.
- 3.1.7.5. Fasade på bygg 10 som vender mot o_TO2 skal ha takutstikk innenfor formålet, over bygningens base, for å sikre barnehagens personalinngang mot fallende gjenstander. Fasade på Bygg 9B skal ha takutstikk mot barnehagens uteoppholdsareal for å beskytte barnehagens uteoppholdsareal mot fallende gjenstander. Det skal ikke være takutstikk der det er vist bod tilhørende barnehagen på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.
- 3.1.7.6. Deler av barnehagens oppholdsrom kan plasseres i bygg med støy på fasade over grenseverdiene når tilfredsstillende støynivå innendørs kan dokumenteres iht. gjeldende retningslinjer. Rom for soving/hvile kan ikke ligge mot støyutsatt fasade.
- 3.1.7.7. For søndre del av bygg 9C og bygg 10 skal fasader som vender mot bybanetraseen tåle innfesting av oppheng for Bybanens kjøreledning.

3.1.7.8. Gjerde på overbygg over VA-tunnel i bygg 9C skal være minimum 1,2 m høyt. Gjerdet skal utformes som en naturlig forlengelse av støyskjerm i f_UTE2 og skal ha en støyskjermende effekt.

3.1.8. Fellesbestemmelser for felt KBA3, KBA4 og KBA5 (§ 12-5 nr. 1)

3.1.8.1. Innenfor KBA3, KBA4 og KBA5 kan det etableres fellesfunksjoner for beboerne i KBA1 og KBA2, barnehage, samt tjenesteyting inkludert bevertning, innenfor eksisterende bebyggelse.

3.1.8.2. Deler av barnehagens oppholdsrom kan plasseres i bygg med støy på fasade over grenseverdiene når tilfredsstillende støynivå innendørs kan dokumenteres iht. gjeldende retningslinjer. Rom for soving/hvile kan ikke ligge mot støyutsatt fasade.

3.1.8.3. Bygg 2, 3 og 4 skal ikke rives eller endres vesentlig.

3.1.9. Bolig/forretning/tjenesteyting (KBA6) (Vertikalnivå 1: Under grunnen)

3.1.9.1. Innenfor formålet kan det etableres parkering for bil og sykkel, boder, opplegg for varelevering, tekniske rom, trapper og heiser.

3.1.9.2. Ytterste del av kjelleren, rett etter nedkjøringsrampen, skal ha fri høyde på minimum 2,8 m på et så stort område at varelevering med varebiler blir mulig. Denne delen av kjelleren skal også være åpen og tilgjengelig og ha plasser for gjesteparkering og delebiler.

3.1.10. Fellesbestemmelser for uteoppholdsareal KBA1, KBA2, f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3 (§ 12-5 nr. 1)

3.1.10.1. Mindre bygg, pergola og tak over sykkelparkering tillates dersom det utformes som en helhetlig del av uteoppholdsarealet, øvrige kvalitetskrav er ivaretatt, og det ikke har negativ påvirkning på solforhold.

3.1.10.2. Vegetasjon skal benyttes for skjerming av private uteoppholdsarealer.

3.1.11. Uteoppholdsareal (f_UTE1)

3.1.11.1. Det skal opparbeides en nærlekeplass tilrettelagt for variert lek for små barn, samt sittemuligheter. Lekeplassen skal plasseres i den mest solrike delen av gårdsrommet.

3.1.11.2. Deler av eksisterende stålkonstruksjon tilhørende verkstedhallene skal gjenbrukes som del av f_UTE1. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for plassering og utstrekning av stålkonstruksjonen.

3.1.11.3. f_UTE1 skal være felles for beboere i KBA1 og KBA2.

3.1.12. Uteoppholdsareal (f_UTE2)

3.1.12.1. Størrelsen på uteareal reservert til barnehage skal være minimum 2 000 m².

3.1.12.2. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne i KBA1 og KBA2 etter stengetid.

3.1.12.3. Støynivå på barnehagens uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.

3.1.12.4. Barnehagens uteareal skal gjerdes inn og det skal monteres inngangsporter ved innganger.

- 3.1.12.5. Boder til barnehagens utstyr tillates oppført innenfor barnehagens utearealer dersom andre areal- og kvalitetskrav er oppfylt. Samlet areal kan ikke overstige 25 m² BRA og kan ikke regnes med i barnehagens uteareal.
- 3.1.12.6. Avgrensingen av barnehagens uteareal skal sørge for at det gjenstår et hensiktsmessig og sammenhengende uteareal for beboerne av KBA2 nord i gårdsrommet. Dette arealet skal tilrettelegges for opphold med sittemøbler og vegetasjon.
- 3.1.12.7. f_UTE2 skal være felles for beboere i KBA1 og KBA2.

3.1.13. Uteoppholdsareal (f_UTE3)

- 3.1.13.1. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for utforming av f_UTE3, Funksjonærhagen. Opparbeidelsen skal inkludere sittemøbler og møbler for opphold, samt utstyr og møblering for bruk av barn og ungdom. Det er ikke tillatt med tiltak som avgrenser eller på annen måte privatiserer utearealet. Areal som skal være tilknyttet barnehagen kan gjerdes inn.
- 3.1.13.2. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der den står eller flyttes og inngå som en del av utearealet. Unntaket er fremmede arter, samt der eksisterende vegetasjon er i konflikt med fjerning av fremmede arter.
- 3.1.13.3. Nordvest på feltet kan det plasseres et bossnedkast, som vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Nedkastet skal plasseres og utformes slik at støyskjerm, sykkelparkeringsplasser og nedkastet fremstår som en samlet konstruksjon med en arkitektonisk god løsning.
- 3.1.13.4. f_UTE3 skal være felles for beboere i KBA1 og KBA2, samt brukere av KBA3, KBA4 og KBA5.

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

4.1. Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5, f_KV6, o_KV7 og f_KV8)

- 4.1.1. f_KV6 skal være felles for F/K/T, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5 og KBA6.
- 4.1.2. f_KV8 skal være felles for gnr/bnr 159/36.
- 4.1.3. Langs o_KV1 skal det innarbeides trerekker innenfor o_AVG med nødvendige anlegg i grunnen, som vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.

4.2. Torg (o_TO1 og o_TO2)

- 4.2.1. Møblering, beplantning og annet utstyr skal plasseres slik at alle gangakser har minimum 4,0 m bredde. Av hensyn til bevaring av jernbanespor innenfor H570_2 tillates det smalere gangareal mellom jernbanespor og f_UTE3 der dette er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.
- 4.2.2. Ved utforming av torg og byrom skal det skapes gode kvaliteter for alle alders- og brukergrupper, samt muliggjøre bruk av torg til ulike aktiviteter og arrangementer. Møblering og belysning skal bidra til at det er lett å orientere seg og skape en følelse av trygghet. Det skal monteres faste benker eller sittemøbler i god og varig brukskvalitet, fordelt og tilpasset solforholdene.
- 4.2.3. Åpne og naturbaserte overvannsløsninger skal benyttes til fordrøyning av overvann. Løsningene skal være estetiske og skal bidra til aktivitet og lek.
- 4.2.4. På o_TO1 og o_TO2 tillates uteservering for kafeer og restauranter der det er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Uteservering på o_TO1 og o_TO2 kan maksimalt utgjøre 250 m² til sammen.

4.2.5. Det tillates kun kjøring for drift og vedlikehold.

4.3. Gatetun (o_GT)

- 4.3.1. o_GT kan benyttes til drift, vedlikehold og varelevering, samt renovasjon for eksisterende anlegg langs gaten. Kjøremønsteret skal være lesbart og det skal utarbeides skiltplan som understøtter dette. Kjøring skal være på myke trafikanterers premisser, og deres sikkerhet skal vektlegges. Det tillates ingen bilparkering.
- 4.3.2. Det skal etableres regnbed, vegetasjon og sittemuligheter der det er angitt på illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Vanndybde i regnbed skal være maksimalt 10 cm.
- 4.3.3. o_GT skal etableres med dekke som underbygger formålet.
- 4.3.4. I enden av o_GT skal det etableres ny adkomst til kommunal infrastruktur under bakken (#2). Omtrentlig plassering av adkomst er vist med avkjørselspil (1242). Fravik fra vist plassering tillates med inntil 2,0 m.

4.4. Gangveg, gangareal eller gågate (o_GG1 og o_GG2)

- 4.4.1. Kjøring på o_GG1 skal være av begrenset omfang og kun for driftsbiler, på myke trafikanterers premisser. Myke trafikanterers sikkerhet skal prioriteres over framkommelighet.
- 4.4.2. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for utforming av Boliggaten o_GG2: plassering av gangsone, lekeelementer, sittekanter og plantefelt.

4.5. Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (o_SK1, o_SK2 og o_SK3)

- 4.5.1. o_SK1 og o_SK3 kombinerer formålene kjøreveg (2011), fortau (2012) og sykkelanlegg (2017). o_SK1 gir adkomst til parkeringskjeller. Avkjørselen skal markeres med nedsenket kantstein.
- 4.5.2. o_SK2 kombinerer formålene kjøreveg (2011) og fortau (2012).

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Vegetasjonsskjerm (o_VS)

- 5.1.1. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for opparbeidelsen av o_VS. Arealet skal ha plen, trær og regnbed.
- 5.1.2. Over o_VS skal det etableres en gangforbindelse fra krysningspunkt over Bybanen. Gangforbindelsen skal lede inn mot o_TO1.

6. Hensynssoner (§ 11-8)

6.1. Frisiktsoner (§ 11-8 a) (H140)

- 6.1.1. Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende veier og avkjørslers nivå. Søyler og oppstammede trær tillates så lenge trekronen holdes minimum 4,0 m over bakken.

6.2. Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (H410)

- 6.2.1. Hensynssone H410 angir eksisterende underjordisk tekniske VA-anlegg. Innenfor sonen tillates kun tiltak som ikke skader anleggene eller reduserer deres funksjonalitet.
- 6.2.2. Funksjon og adkomst til eksisterende underjordisk tekniske VA-anlegg skal ivaretas til enhver tid.
- 6.2.3. For grunnarbeider over tunellene skal anbefalinger i geotekniske rapporter datert 14.11.2023 om avløps- og overløpstunellen, legges til grunn.
- 6.2.4. Utforming av atkomst til kommunal infrastruktur under bakken (#2) skal skje med sikkerhetsmargin på 2,0 m fra ledningsanlegg i bakken. Det kan gjøres unntak fra avstandskravet dersom det kan dokumenteres at anlegget ivaretas og ikke vil komme til skade.

6.3. Særlige hensyn til kulturmiljø (§11-8 c) (H570_1 og H570_2)

- 6.3.1. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570_1 gjelder hele planområdet med unntak av areal dekket av H570_2. Hensynssonene skal sikre at industri- og jernbanehistorikken er synlig og lesbar gjennom å bevare eldre industribygg og rest av Mjølner jernbanespor.
- 6.3.2. Bygg og fasader regulert med linje for bygg som skal bevares (1210) tillates ikke revet eller flyttet.
- 6.3.3. Rester av jernbanespor innenfor hensynssone H570_2 tillates ikke fjernet. Nye tiltak skal opparbeides slik at jernbanesporet ikke kommer til skade.

7. Bestemmelsesområder

7.1. Overbygning av nedkjøringsrampe (#1)

- 7.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres grønt tak over nedkjøringsrampe, som vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Lengde kan være maksimalt 8,0 m. Taket skal følge rampens helningsgrad, med maksimal høyde på 2,5 m målt fra overkant asfalt på o_GG1.

7.2. Adkomst til kommunal infrastruktur under bakken (#2)

- 7.2.1. Det skal etableres ny kjørbar atkomst til kommunal infrastruktur under bakken i nybyggets underetasje.

7.3. Portrom i bebyggelsen (#3, #4 og #7)

- 7.3.1. I bestemmelsesområde #3 skal det være portrom inn til gårdsrommet. Åpningen skal etableres med minimum 4,0 m bredde og 3,0 m høyde.
- 7.3.2. I bestemmelsesområde #4 skal det være portrom inn til gårdsrommet. Åpningen skal etableres med minimum 5,0 m bredde og 3,0 m høyde.
- 7.3.3. I bestemmelsesområde #7 skal det være portrom inn til barnehagen. Åpningen skal etableres med minimum 3,0 m bredde og 3,0 m høyde.

7.4. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#5)

- 7.4.1. Frem til midlertidig brukstillatelse for ny atkomst er gitt kan bestemmelsesområde #5 benyttes som atkomst til planområdet.

7.5. Takoverbygg (#6)

- 7.5.1. I bestemmelsesområde #6 skal det være takoverbygg over barnehagens innganger og uteareal. Takoverbygget skal ha maksimal høyde k+25,5.

7.6. Midlertidig bygge- og anleggsområde (#MBA)

- 7.6.1. Midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes under opparbeiding av ny sykkelvei langs Fjøsangerveien.
- 7.6.2. Midlertidig bygge- og anleggsområde er gyldig fra ikrafttredelse av denne planen og opphører ved ferdigstilling av sykkelvei langs Fjøsangerveien eller senest innen 10 år fram i tid.

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

8.1. Før igangsettingstillatelse (F/K/T, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5)

- 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 (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)
 - Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtraseer (2800)
- 8.1.2. Areal regulert til følgende formål i denne planen 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:
- Kjøreveg (2011) - o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5 og o_KV7
 - Fortau (2012) - o_FO1, o_FO2, o_FO3, o_FO4, o_FO5, o_FO6, o_FO7, o_FO8, o_FO9, o_FO10, o_FO11 og o_FO12.
 - Torg (2013) - o_TO1

- Vegetasjonsskjerm - o_VS
- Gatetun (2014) - o_GT
- Gang-/sykkelveg (2015) - o_GS1
- Sykkelanlegg (2017) - o_SA1, o_SA2, o_SA3, o_SA4, o_SA5 og o_SA6.
- Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018) - o_AVT
- Annen veggrunn, grøntareal (2019) - o_AVG
- Annen banegrunn, grøntareal (2029) - o_ABG
- Kollektivanlegg (2071) - o_KA1 og o_KA2
- Samferdselsanlegg og tekniskinfrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (2800) - o_SK1, o_SK2 og o_SK3.

8.1.3. Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som hensynssone infrastruktur, jf. punkt 6.2, 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.

8.1.4. 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.

8.2. Før bebyggelse tas i bruk (F/K/T, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3)

8.2.1. God og universell gangadkomst skal være opparbeidet til alle bygg.

8.2.2. Alt uteoppholdsareal tilknyttet formålet som skal tas i bruk skal være opparbeidet, samt møblert og beplantet i tråd med rammetillatelsen.

8.2.3. Alle støyskjermingstiltak nødvendig for bebyggelse og utearealer som skal tas i bruk må være opparbeidet.

8.2.4. Renovasjonsanlegg må være ferdigstilt og satt i drift.

F/K/T

8.2.5. Før ny bebyggelse i felt F/K/T tas i bruk skal tilgrensende del av torg o_TO1 være opparbeidet.

8.2.6. Før ny bebyggelse i felt F/K/T tas i bruk skal o_GG1 være opparbeidet.

8.2.7. For F/K/T skal det være opparbeidet innendørs nedkastpunkt til felles renovasjonsanlegg før bebyggelse tas i bruk.

KBA1 og KBA2

8.2.8. Før ny bebyggelse i felt KBA1 eller KBA2 tas i bruk skal tilgrensende del av torg o_TO1 være opparbeidet.

8.2.9. Før ny bebyggelse i felt KBA1 eller KBA2 tas i bruk skal torg o_TO2 være opparbeidet.

8.2.10. Før ny bebyggelse i felt KBA1 eller KBA2 tas i bruk skal o_GG2 være opparbeidet.

8.2.11. Før ny bebyggelse i felt KBA1 eller KBA2 tas i bruk skal *Funksjonærhagen* f_UTE3 være opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Formingsveileder, datert 16.05.2025
- VA-rammeplan datert 31.01.2024
- Renovasjonsteknisk plan datert 30.06.2025

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Infrastrukturplan, datert 16.05.2025
- Illustrasjonsplan, datert 15.01.2026
- Geologisk vurdering avløpstunnel, datert 14.11.2023
- Geologisk vurdering overløpstunnel, datert 14.11.2023

FORSLAG