

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Årstad. gnr. 17 bnr. 157 mfl.,  
Delfeltene S1 og S2 Mindemyren  
Nasjonal arealplan-ID 4601\_66110000**

Saksnummer	PLAN-2022/20509, 2017/13590
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	15.04.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

## REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

### 1. Planens hensikt

- 1.1. Planens hensikt er å etablere et bymessig område bestående av bolig, barnehage, servicetilbud og arbeidsplasser med attraktive byrom og uteoppholdsarealer. Det skal etableres en offentlig park med arealer tilrettelagt for opphold og rekreasjon. For utfyllende opplysninger, se planbeskrivelsen.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

#### 2.1. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

##### Arkitektur, estetikk og kvalitet

- 2.1.1. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Offentlige og felles uterom skal sikres en helhetlig utforming. Materialbruk i bygulv, møbleringselement og faste installasjoner skal ha god estetisk kvalitet og bestandighet.
- 2.1.2. Prinsipper og retningslinjer for variasjon i fasader og takutforming, samt utforming av takterrasser er vist i formingsveilederen, og skal følges i detaljprosjekteringen.
- 2.1.3. Formingsveilederen skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Deler av formingsveilederen er gjort juridisk bindende i bestemmelsene.

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

#### **Førsteetasjer og aktive fasader**

- 2.1.5. Bygg med krav til aktive 1. etasjer er vist i formingsveilederen.
- 2.1.6. Det er ikke tillat med foliering av vinduer i aktiv fasade.
- 2.1.7. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 3 meter der hvor det ikke er krav om aktive fasader, jf. formingsveileder.
- 2.1.8. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4 meter der det er krav om aktive fasader, jf. formingsveileder.

#### **Kantsoner**

- 2.1.9. Kantsoner skal utformes med hensyn til det som skjer i byggenes første etasje. Sonen skal opparbeides med variasjon i dekke, beplantning og/eller møblering. Prinsipper for utforming av kantsoner er vist i formingsveileder.

#### **Byggegrenser**

- 2.1.10. Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrense vist på plankart. For felt B/T er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen. For felt o\_BH, K/T, BB1, BB2 og BB3 er byggegrensen delvis sammenfallende med formålsgrensen.
- 2.1.11. Tiltak som for- og bakhager, utkragede balkonger, nettstasjon, rømningstrapper, takutstikk, murer, støyskjerm, treplattning o.l. tillates utenfor byggegrensen. Disse skal ikke være til hinder for fremkommeligheten.

#### **Grad av utnyttning, byggehøyder og takflater**

- 2.1.12. Feltene tillates maksimalt bebygd med de bruksarealer (BRA) og gesimshøyder (GH = k+) som angitt på plankartet. Juridiske linjer viser avgrensninger på ulike nivåer av tillatte byggehøyder innenfor samme formål.
- 2.1.13. Parkeringsareal under bakken inngår ikke i maksimalt tillatt bruksareal.
- 2.1.14. Leskur, pergolaer og andre strukturer som inngår som del av uteoppholdsarealene skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden.
- 2.1.15. Takterrasser tillates ikke etablert på de høyeste hovedtakflatene, på henholdsvis k+ 36,5 i BB1, k+ 33,0 i BB2, k+ 34,5 i BB3 og k+ 37,5 i B/T.
- 2.1.16. Ved etablering av takterrasser skal rekkverk, pergola, støyskjerm og lignende tiltak være tilbaketrukket 1,5 meter fra gesims. Heistårn skal være integrert i byggets høyeste etasje.

#### **Drift og utrykningskjøretøy**

- 2.1.17. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, drift og vedlikehold skal ivaretas. Oppstillingsplass for brannbil skal sikres for hvert byggefelt.

#### **Terrengbehandling**

- 2.1.18. Murer skal som hovedregel ha en maksimal høyde på 2 meter. Murer høyere enn 2 meter skal terraseres.
- 2.1.19. Det gis unntak fra høydebestemmelse og krav om terrassering (jf. 2.1.18) for murer i o\_AVT1 og o\_AVT2.
- 2.1.20. Murer i og mot grønnsstruktur og naturområder skal som hovedregel etableres eller forblendes som natursteinsmur.

## Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.1.21. VA-rammeplan datert 27.05.2024 er retningsgivende for planlegging byggesaksbehandling og utbygging innenfor planområdet.

### Renovasjon

- 2.1.22. Området skal kobles på fremtidig bossnett for Mindemyren. Avfall fra planområdet som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette.
- 2.1.23. Avfallsfraksjoner for B/T, BB1 BB2 og BB3 som ikke håndteres i bossnett, løses i f\_FO4. Nedkastene skal ha universell tilkomst.
- 2.1.24. Avfallsfraksjoner for K/T som ikke håndteres i bossnettet, løses med egen innvendig renovasjonsløsning.
- 2.1.25. I en midlertidig fase kan renovasjon etableres å tråd med illustrasjon 'Midlertidig renovasjons- og parkeringsløsning', datert 13.03.2026.

## 2.2. Verneverdier naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

- 2.2.1. Nyplanting og revegetering skal bestå av stedeegne arter eller arter som ikke utgjør en økologisk risiko.
- 2.2.2. Det skal plantes nye store trær der dette er vist i illustrasjonsplanen. Plassering kan avvike dersom den er i konflikt med infrastruktur i grunnen. Store trær defineres som trær som i fullvoksen alder vil kunne bli minimum 15 meter høye. Det skal velges trær som er av norsk frøkilde.

## 2.3. Vannbåren varme og fjernvarme (§12-7 nr. 8)

- 2.3.1. Planområdet inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme, jf. KPA2018. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig eller samfunnsøkonomisk synspunkt, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

## 2.4. Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

### Støy

- 2.4.1. Støytiltak skal gjennomføres i tråd med støyrapporter datert 13.06.24 og 14.04.2026. Ved vesentlig endring av støyforholdene skal det utarbeides ny støyrapport.
- 2.4.2. Retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen og anbefalte støygrenseverdier som angitt i tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:
- Det tillates etablering av boenheter med ekvivalent støynivå inntil  $L_{den} \leq 70$  dB fra veitrafikk.
  - Boenheter med støy ved fasade  $L_{den} > 55$  dB fra veitrafikk skal være gjennomgående og ha en stille side med tilfredsstillende støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB fra veitrafikk. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side. Boenhetene skal etableres med balansert ventilasjon.
  - I en midlertidig periode under utbygging av boligfeltene og i periode før næringsbebyggelsen i delfelt S1 er bygget tillates det bruk av midlertidig skjermer på bakkenivå og på fasade (dempet fasade) for å sikre tilfredsstillende støynivå under grenseverdi som erstatning for stille side. Tiltakene bør være demonterbare slik at de kan tas bort når planene er fullt utbygd.
  - Støyutsatte boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå fra veitrafikk  $L_{den} \leq 55$  dB.

## Parkering og sykkelparkering

2.4.3. Bilparkering for BB1, BB2, BB3, B/T og K/T skal anlegges i parkeringskjeller innenfor K/T.

2.4.4. Følgende dekning skal legges til grunn for bilparkering:

- Det skal etableres maksimum 95 bilparkeringsplasser.
- Minimum 10% av parkeringsplassene til bolig skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.
- Minimum 5% av parkeringsplassene til kontor, tjenesteyting skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.
- Minimum 10% av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering.
- Minimum 15% av parkeringsplassene skal være avsatt til bildeleordning.

2.4.5. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og plasseres innenfor BB1, BB2, BB3, o\_BH, B/T og K/T. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for vask og reparasjon av sykler.

2.4.6. Følgende dekning skal legges til grunn for sykkelparkering:

Formål	Enhet	Parkeringsplasser (minimum)
Bolig	100 m <sup>2</sup> BRA	2,5
Forretning/handel/service	1000 m <sup>2</sup> BRA	12
Tjenesteyting	1000 m <sup>2</sup> BRA	12
Kontor	1000 m <sup>2</sup> BRA	12
Beverting	1000 m <sup>2</sup> BRA	6
Barnehage	10 barn	1

- Minimum 15% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for sykkelvogner/lastesykler.

## 2.5. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen Utomhusplan

2.5.1. Ved søknad om rammetillatelse for BB1, BB2, BB3, o\_BH, B/T og K/T skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplan skal være i hensiktsmessig målestokk.

Følgende skal vises i utomhusplan, for det felt det er aktuelt:

- Plassering av bygg og byggets inngangsparti.
- Utendørs sykkelparkering i samsvar med bestemmelse 3.1.1.i-l.
- Atkomstveg og gangveger i samsvar med bestemmelse 3.2.2-6.
- Uteoppholdsareal i samsvar med bestemmelse 3.1.4. f-j.
- Overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse 3.1.7.d.
- Terrengbehandling i samsvar med bestemmelse 2.2-5.
- De elementene av renovasjonsløsningen som gjennomføres utendørs, i samsvar med bestemmelse 2.11 og 2.12 eller midlertidig løsning i samsvar med bestemmelse 2.13.
- Beplantning av ny vegetasjon i samsvar med bestemmelse 2.8-9, 3.1.9.e., 3.3.4.d.

2.5.2. Ved søknad om rammetillatelse for BB1, BB2, BB3 og B/T skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket. Det må innhentes uttalelse til planen fra BIR og berørt vegmyndighet som skal vedlegges.

2.5.3. I ulike utbyggingsfaser kan det vurderes midlertidige løsninger for uteoppholdsarealer, renovasjon, 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.

## 2.6. Igangsettingstillatelse

2.6.1. Før igangsettingstillatelse skal det utføres nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensing i grunnen.

### Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen

2.6.2. Før igangsettingstillatelse for BB1, BB2, BB3, o\_BH, B/T og K/T skal plan for beskyttelse av omgivelsene for ulempe i bygge- og anleggsfasen dokumenteres. Planen skal inneholde redegjørelse for:

- Trafikkavvikling
- Massetransport
- Driftstider
- Trafikksikkerhet for gående og syklende
- Rystelser og vibrasjoner
- Universell utforming
- Renhold og støvdemping
- Støyforhold

### Miljøkartlegging

2.6.3. Før rivning av bygg innenfor planområdet skal det gjennomføres miljøkartlegging av bygget for å avdekke eventuelle miljø- og eller helseskadelige materialer.

## 2.7. Bygge- og anleggsperioden

2.7.1. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles. Det skal ikke utføres støyende arbeid i tidsrommet 23:00-07:00.

2.7.2. Tiltak anbefalt i naturmangfoldsrapport datert 27.05.2024 skal følges i bygge- og anleggsfasen for å hindre spredning av fremmede arter. Ved funn av fremmede arter under bygge- og anleggsfasen skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av disse i henhold til enhver tid gjeldende forskrifter.

2.7.3. Avrenning til Kristianborgvannet og framtidig bekkeåpning skal unngås. Dersom avrenning ikke kan unngås skal det utføres tiltak som hindrer tilførsel av fine partikler til vannet.

2.7.4. I perioden april til juli skal det av hensyn til hekkende fugler ikke forekomme sprengningsarbeider.

2.7.5. Ved etappevis utbygging skal krav til areal til uteopphold skal være tilfredsstillt i alle faser. I riggperioder kan det tillates at uteoppholdsarealer får redusert størrelse og kvalitet. Dette vurderes konkret i byggesaken.

2.7.6. Ved etappevis utbygging av planområdet tillates oppføring av midlertidig støyskjerm innenfor BB1, BB2, BB3 og f\_UTE.

## 3. Bestemmelser til arealformål

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

#### 3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B/T, BB1, BB2 og BB3) (§ 12-5 nr. 1)

##### Type bebyggelse

- 3.1.1.a. Det tillates inntil 200 boenheter totalt innenfor BB1, BB2, BB3 og B/T. Innenfor formålene tillates også fellesarealer til forsamling/gjesteleilighet/treningsrom/verksted o.l.
- 3.1.1.b. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal.
- 3.1.1.c. Inntil 25% av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup> BRA.
- 3.1.1.d. Minimum 25% av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup> BRA.

#### **Utforming**

- 3.1.1.e. Det skal innføres vertikale brudd på fasader over 20 meters lengde.
- 3.1.1.f. Hovedinnganger til boligene skal være tydelig markert og plassert mot offentlig gangareal, samt løses uten utvendig rampe. Inngangsdører skal ikke slå ut i gangarealet.
- 3.1.1.g. Minimum 40% av takflatene skal beplantes med vegetasjon som bidrar til økologisk mangfold og fordrøyning av overvann. Resterende areal tillates benyttet til solenergiløsninger og takterrasser.

#### **Byggehøyder**

- 3.1.1.h. Mindre takoppbygg som trappe/heishus, tekniske installasjoner, ventilasjonshetter og lignende tillates etablert inntil 2,2 meter over byggehøyde. Slike tiltak skal plasseres minimum 1,5 meter fra gesims og utgjøre maksimalt 15% av takflaten.
- 3.1.1.i. Tekniske installasjoner skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform.
- 3.1.1.j. Tiltak knyttet til opparbeidelse av takterrasser, jf. 2.1.16-17 og 3.1.1.m., tillates etablert inntil 2,6 meter over angitt byggehøyde.

#### **Felles uteoppholdsareal**

- 3.1.1.k. Det skal etableres minimum 15 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal løses innenfor f\_UTE, B/T, BB1, BB2 og BB3. Inntil 50 % av uteoppholdsarealene kan være offentlige møteplasser, lekeplasser, gangareal/gågate, park eller annet grøntareal innenfor en gangavstand på 200 meter.

- 3.1.1.l. Felles uteoppholdsareal som inngår i krav til minste uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:

- Hele arealkravet skal dekkes på bakkeplan eller naturterreng.
- Maksimal helning 1:3.
- Praktisk og varig brukskvalitet med tilrettelegging samhandling og opphold for alle aldersgrupper.
- Skjermet mot støynivå over 55dB. Inntil 15% av offentlig uteoppholdsareal innenfor o\_GAA kan ha støynivå opp til og med 58 dB.
- Halve uteoppholdsarealet skal ha sol i minimum 4 timer ved vårjevndøgn.
- Områder skjermet for vind.

- 3.1.1.m. Felles takterrasser kan medregnes for å oppfylle krav om sol gitt i bestemmelse 3.1.2.f.

Følgende kvalitetskrav gjelder for takterrasser som kan medregnes for å oppfylle krav om sol:

- Tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Ha areal skjermet for vind.
- Ha tilfredsstillende solforhold.
- Utforming for bruk av ulike brukergrupper med møblering og en attraktiv utforming.
- Tilrettelegging med plantekasser eller jorddybde som er tilstrekkelig til å beplantning.

### **Privat uteoppholdsareal**

- 3.1.1.n. Minimum 50 % av boenhetene skal ha private uteoppholdsarealer.
- 3.1.1.o. Innglassing av balkong, for å kunne tilfredsstille støykravet for privat uteareal, kan vurderes som en del av det arkitektoniske grepet

### **3.1.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/tjenesteyting (B/T)**

- 3.1.2.a. Innenfor formålet tillates privat og offentlig tjenesteyting, bolig og sykkelparkering.
- 3.1.2.b. Sykkelparkering skal ikke plasseres i areal med fasade mot o\_GG1.
- 3.1.2.c. Balkonger mot o\_GG1, o\_FO1 og f\_FO3 skal være inntrukne eller franske balkonger.
- 3.1.2.d. Boenheter med fasade mot o\_FO1 skal ha golvplan minimum 0,7 meter over gateplan, jf. formingsveileder.

### **3.1.3. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB1, BB2 og BB3)**

- 3.1.3.a. Minimum 10% av leilighetene skal utformes som familieleiligheter i hht KPA2018.
- 3.1.3.b. Boligbygg med gjennomgående leiligheter kan ha maksimal dybde opp til 15 meter, målt fra innsiden av byggets yttervegger.
- 3.1.3.c. Balkonger mot o\_GG2 og o\_FO5 skal være inntrukne eller franske balkonger.
- 3.1.3.d. Balkonger mot f\_UTE og o\_GG3 skal være utenpåliggende og delvis inntrukne. Det skal sikres 5 meter fri høyde under balkongene mot o\_GG3. Utenpåliggende balkonger skal utføres som utkragede eller opphengt med skråstag.
- 3.1.3.e. Boenheter med fasade mot o\_GG2 skal ha golvplan minimum 0,4 meter over gateplan, jf. formingsveileder.
- 3.1.3.f. Boenheter med fasade mot o\_GG3 og o\_FO5 skal ha golvplan minimum 0,7 meter over gateplan, jf. formingsveileder.

### **3.1.4. Uteoppholdsareal (f\_UTE)**

- 3.1.4.a. f\_UTE skal være felles uteoppholdsareal for beboere i BB1, BB2, BB3 og B/T. Arealet skal opparbeides som et sammenhengende gårdsrom med helhetlig utforming og god kvalitet i formgivning og materialbruk.
- 3.1.4.b. Gårdsrommet skal tilrettelegges med variert møblering som oppleves attraktiv for ulike aldersgrupper og som oppfordrer til en variasjon i aktiviteter.
- 3.1.4.c. Minimum 400 m<sup>2</sup> av gårdsrommet skal opparbeides som lekeplass eller lekbart areal med betydelige innslag av grønt.
- 3.1.4.d. Åpne overvannsløsninger skal benyttes som et estetisk element for infiltrering, fordrøyning og bortledning av overflatevann, og skal inngå som del av leke- og oppholdsarealet.
- 3.1.4.e. Innenfor f\_UTE skal det sikres tilkomst for utrykningskjøretøy. Permeable dekker skal benyttes for å minimere andel harde flater.

### **3.1.5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – kontor/tjenesteyting (K/T)**

- 3.1.5.a. Innenfor K/T tillates etablering av kontor, privat og offentlig tjenesteyting.
- 3.1.5.b. Bygg innenfor K/T skal utformes som en hovedakse parallelt mellom Fjøsangerveien og parkdraget. Det skal innføres vertikale brudd på fasader over 30 meters lengde.
- 3.1.5.c. Parkeringsanlegg under bakken innenfor felt K/T tillates etablert utenfor byggegrensen, men skal være innenfor formålsgrensen.

- 3.1.5.d. Innenfor feltet skal det opparbeides tilstrekkelig manøvreringsareal for varebil, renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Deler av manøvreringsarealet kan etableres som overbygget areal innenfor bygningsmassen. Overbygget areal skal ha maksimal bredde 9,0 meter.
- 3.1.5.e. Det skal etableres garderobe i tilknytning til sykkelparkering innenfor K/T.
- 3.1.5.f. Inntil 30% av takflatene skal benyttes til vegetasjon som bidrar til biologisk mangfold og fordrøyning av overvann. Resterende takflater kan benyttes til solenergianlegg, eller tilsvarende energiproduksjon, og/eller takterrasser.
- 3.1.5.g. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen. Solceller eller annen tilsvarende energiproduksjon tillates etablert inntil 1 meter over angitt juridisk høyde. Anleggene skal trekkes minimum 1,5 m inn fra gesims.

### **3.1.6. Barnehage (felt o\_BH)**

- 3.1.6.a. Innenfor formålet tillates etablering av barnehagebygg med tilhørende uteoppholdsareal.
- 3.1.6.b. Det tillates trafostasjon, støyskjerm, gjerde, opparbeiding av uteoppholdsarealer og ulike tiltak knyttet til dette utenfor byggegrensen til o\_BH.
- 3.1.6.c. Minimum 40% av takflatene skal beplantes med vegetasjon som bidrar til økologisk mangfold og fordrøyning av overvann. Resterende areal tillates benyttet til solenergiløsninger og takterrasser.
- 3.1.6.d. Alle oppholdsrom skal etableres på stille side.
- 3.1.6.e. Det skal etableres støyskjermingstiltak som sikrer at uteoppholdsareal innenfor o\_BH ikke får støybelastning over 55 dB, jf. Støykartlegging av Kristianborg barnehage datert 10.02.16.
- 3.1.6.f. Det skal plantes en vegetasjonsskjerm innenfor o\_BH mot o\_GG3.
- 3.1.6.g. Snarvei til barnehagen skal sikres ved å etablere en port mellom den nordlige delen av o\_GG3 og o\_BH.
- 3.1.6.h. Tekniske installasjoner tillates etablert inntil 2,2 meter over angitt juridisk høyde og skal plasseres minimum 1,5 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform.
- 3.1.6.i. Tekniske installasjoner begrenses til maksimalt 15% av takflaten. Solenergiløsninger jf. 3.1.3.a inngår ikke i denne begrensningen.

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

### **3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- 3.2.1.a. Samferdselsanlegg skal opparbeides i tråd med plankartet.
- 3.2.1.b. Areal med avrenning til fremtidig bekkeåpning og Kristianborgvannet skal ha vintervedlikehold uten bruk av salt.

### **3.2.2. Kjøreveg (felt f\_KV1)**

- 3.2.2.a. f\_KV1 skal være felles for BB1, BB2, BB3, B/T og K/T.

### **3.2.3. Fortau (felt o\_FO1-o\_FO2, f\_FO3-f\_FO4, o\_FO5-o\_FO9)**

- 3.2.3.a. f\_FO3 og f\_FO4 skal være felles for BB1, BB2, BB3, B/T og K/T.
- 3.2.3.b. f\_FO 3 skal etableres med nedsenket kantstein for tilkomst for renovasjonsbil.

### **3.2.4. Annen veggrunn grønt areal (AVG)**

- 3.2.4.a. Områdene skal i hovedsak utformes med grønt preg, enten i form av eksisterende vegetasjon eller i form av ny beplantning. Murer, skjæringer, sikkerhetsgjerder, overvannshåndtering og/eller tekniske installasjoner er tillatt i formålet.
- 3.2.5. Gangveg/gangareal/gågate (felt o\_GG1, o\_GG2, o\_GG3, GG4)**
- 3.2.5.a. o\_GG1, o\_GG2 og o\_GG3 skal opparbeides med kjørestærkt dekke. Asfalt er ikke tillatt. o\_GG1 og o\_GG2 skal ha lik materialkvalitet og skal sammen med o\_SK1 fremstå som en helhet.
- 3.2.5.b. o\_GG1 skal ha en ferdselssone på minimum 2 meter. Resterende areal kan benyttes til møblering, opphold og/eller vegetasjon.
- 3.2.5.c. o\_GG3 skal være tilgjengelig for vedlikeholdskjøretøy knyttet til kommunal spillvannspumpestasjon i #8.
- 3.2.6. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - kjøreveg/fortau (felt o\_SK1, o\_SK2, f\_SK4, o\_SK3 og o-SK14)**
- 3.2.6.a. Fortau innenfor o\_SK1, o\_SK2, f\_SK4, o\_SK4-SK6 skal være gjennomgående. Kjøring skjer over nedsenket kantstein.
- 3.2.6.b. Gangtraséen fra o\_GG1 og videre langs o\_GG2 skal ha tydelig prioritering innenfor o\_SK1. Dette kan oppnås ved hjelp av høydeforskjeller, materialitet i dekket ol.
- 3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**
- 3.3.1. Naturområde (felt o\_GN1, o\_GN2, o\_GN3, o\_GN4 og o\_GN5)**
- 3.3.1.a. Innenfor o\_GN1 tillates det mindre tiltak for å sikre naturlige overganger til parkdraget i o\_GAA.
- 3.3.1.b. o\_GN2-o\_GN5 er eksisterende grøntområder som inngår i våtmarkssonen rundt Kristianborgvannet. Det skal i utgangspunktet ikke utføres tiltak innenfor arealene, bortsett fra tekniske installasjoner for belysning samt drift og vedlikehold av eksisterende tiltak.
- 3.3.2. Turveg (o\_TV1, o\_TV2 og o\_TV3)**
- 3.3.2.a. o\_TV1 og o\_TV2 er eksisterende turveg langs Kristianborgvannet. Turvegen skal ha rullevennlig dekke.
- 3.3.2.b. o\_TV3 skal etableres med rullevennlig dekke.
- 3.3.3. Park (felt o\_PA)**
- 3.3.3.a. Innenfor o\_PA skal det etableres en naturbasert aktivitetspark som tilrettelegger for kreativ lek og samspill. Materialbruk skal i hovedsak bestå av naturlige materialer. Bruk av gummi er ikke tillatt.
- 3.3.4. Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål - park/naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt o\_GAA)**
- 3.3.4.a. o\_GAA angir område for gjenåpning av bekkeløp med tilliggende parkområde.
- 3.3.4.b. Innenfor o\_GAA skal det etableres gangtraséer, brokonstruksjoner, soner for opphold, tilkomst til bekken og tiltak knyttet til lek i og opphold ved vann.
- 3.3.4.c. Minimum ett av oppholdsarealene langs bekken skal ha universelt utformet tilkomst.
- 3.3.4.d. Bekken innenfor o\_GAA skal fungere som flomvei (Q200). Innløp er fra kulvert innenfor områderegeringsplan (Årstad. Del av gnr. 159, 15 og 17 mfl., Mindemyren, planID 6114000) delfelt S3/S4 i nord og utløp er i Kristianborgvannet i sør. Bekken skal utformes og opparbeides ihht. vedlagt VA-rammeplan.

- 3.3.4.e. Det etableres en gangbro over fremtidig bekkeåpning, fra K/T til o\_GG2, jf. illustrasjonsplan. Brokonstruksjonen skal utformes uten kulvert.
- 3.3.4.f. Det skal etableres en gangbro over framtidig bekkeåpning, fra o\_TV1 til o\_TV2. Brokonstruksjonen skal utformes uten kulvert og dimensjoneres for vedlikeholdskjøretøy G1 med jevnt fordelt last på 5kN7m2, i samsvar med SVVs håndbok V412 Bæreevneklassifiseringer av bruer, tabell 3.2.
- 3.3.4.g. Nord i o\_GAA, langs o\_AVT1, skal det etableres en rekke av minimum åtte trær. Trærnes funksjon skal være å skjerme planområdet fra Kanalveien. Det skal sikres tilstrekkelig vekstvilkår for trær.

### **3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§12-5 nr. 6)**

#### **3.4.1. Naturområde i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (felt o\_NSVS1-2)**

- 3.4.1.a. For o\_NSVS1 tillates ikke utfyllinger som reduserer vannflatens areal. Eksisterende vannkantvegetasjon skal ivaretas og rydding av denne skal unngås.

## **4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

### **4.1. Sikringssoner (§ 11-8 a) (sone H140)**

- 4.1.1. 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.

### **4.2. Faresone (§ 11-8 a) (sone H320)**

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

### **4.3. Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H410)**

- 4.3.1. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor H410 skal det foreligge plan om flytting av eksisterende fjernvarmeledning innenfor H410.

## **5. Bestemmelsesområder**

### **5.1. Bestemmelsesområde #1 Møteplass**

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides areal med publikumsrettede funksjoner som inviterer til opphold og samling. Bebyggelsen skal trekkes inn for å etablere en overbygget sone.
- 5.1.2. Det skal etableres et amfi med soner for opphold mot bekken/kanalen i o\_GAA.
- 5.1.3. Gangsoner skal være tydelig skilt fra møbleringssoner for å sikre fremkommelighet. Møblering skal tilpasses slik at ferdselsareal i o\_GG1 har minimum 2 meter bredde.
- 5.1.4. Innenfor bestemmelsesområdet skal balkonger i 2. etasje etableres med tett rekkverk.

### **5.2. Bestemmelsesområde #2 Kjørebros**

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres bro fra o\_SK1 til K/T for kjøretøy og myke trafikanter.
- 5.2.2. Brokonstruksjonen skal dimensjoneres for teknisk rørføring i henhold til infrastrukturplan og skal utformes uten kulvert.

### **5.3. Bestemmelsesområde #3 Ferdelsområde**

- 5.3.1. Området innenfor #3 skal utformes som et helhetlig ferdelsområde og det skal tydelig fremgå at myke trafikanter skal prioriteres. Fortau og kjøreveg skal ha ulikt dekke.

### **5.4. Bestemmelsesområde #4 Kulvert**

- 5.4.1. Innenfor bestemmelsesområde #4 skal det sikres areal til framtidig bekkeåpning fra kulvert innenfor områderegeringsplan (Årstad. Del av gnr. 159, 15 og 17 mfl., Mindemyren, planID 6114000) delfelt S3/S4 i nord.

### **5.5. Bestemmelsesområde #5 Gangpassasje**

- 5.5.1. Innenfor #5 skal det etableres en overbygget gangforbindelse mellom f\_UTE og o\_GG3. Arealet skal lyssettes.
- 5.5.2. Fri høyde målt fra planert terreng skal være minimum 3 meter. Bredde på gangforbindelsen skal være minimum 5 meter.
- 5.5.3. Det tillates etablering av tyverisikker sykkelparkering innenfor #5.

### **5.6. Bestemmelsesområde #6 Sykkelveg og #7 Gangveg**

- 5.6.1. Innenfor bestemmelsesområdene tillates gangveg og sykkelveg i kulvert under Kanalvegen.

### **5.7. Bestemmelsesområde #8 Kommunal spillvannspumpestasjon**

- 5.7.1. Innenfor #8 tillates det etablert kommunal spillvannspumpestasjon med tilkobling for nødstrømsaggregat. Parkering for servicebil er tillatt i formålet.
- 5.7.2. Det skal maksimalt avsettes 65 m2 til pumpehuset. Plassering avklares i byggesak.

### **5.8. Bestemmelsesområde #9 Sykkeltilkomst**

- 5.8.1. Innenfor #9 kan det etableres tiltak som tilrettelegger for en sykkeltilkomst mellom K/T og o\_SA1 over GG4 og o\_AVT1.

### **5.9. Midlertidig rigg- og anleggsområde #10, #11, #12 og #13**

- 5.9.1. De midlertidige bygge- og anleggsområdene skal gjelde i 10 år etter vedtaksdato, men ikke lenger enn 1 år etter at anlegget er åpnet for ordinær drift.
- 5.9.2. Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig arealformål og istandsettes senest 1 år etter ferdigstillelse av tiltaket.
- 5.9.3. GG4 kan opparbeides innenfor midlertidig rigg- og anleggsområde #11 før opparbeidelse av o\_FO10, o\_SA1 og o\_KV8.

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

- 6.1. 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 igangsettingstillatelse (BB1, BB2, BB3, o\_BH, B/T, K/T)**
- 6.2.1. Areal regulert til følgende formål i områdeplanen for Mindemyren, arealplan-ID 61140000, inngår i felles infrastruktur og må være sikret opparbeidet, eller opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d og j:

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang -/ sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn -tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - Grøntareal (2019)
- Holdeplass/Plattform (2025)
- Kollektivnett (2060)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Friområde (3040)
- Park (3050)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610) (NS2-NS13 kanal)
- Gangbro (bestemmelsesområde 8.2.5 og 8.2.8)
- Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtraseer (2800)

6.2.2. Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som hensynssone infrastruktur, jf. punkt 4.2, 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.

6.2.3. o\_GAA og skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BB1, BB2, BB3, o\_BH, B/T og K/T.

6.2.4. Før igangsettingstillatelse blir gitt skal aktuelle strøm- og teleoperatører som er knyttet til kabler og rør innenfor planområdet kontaktes.

6.2.5. Detaljerte tekniske planer for nye og endrede offentlige veganlegg, godkjent av aktuell vegmyndighet.

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

#### **6.3.1. Felt BB1, BB2, BB3, o\_BH, B/T, K/T**

6.3.1.a. Følgende tiltak må være opparbeidet før bebyggelsen innenfor BB1, BB2, BB3, B/T, o\_BH og K/T tas i bruk:

- Midlertidig tilkomst og tiltak for myke trafikanter, som vist i notat *Vurdering av midlertidig gang- og sykkeladkomst til Kanalveien, datert 26.03.26.*
- Vann og avløpsnett innenfor det enkelte felt, i samsvar med godkjent VA-rammeplan.
- Tilkomst for utrykningskjøretøy innenfor det enkelte felt jf. bestemmelse 2.15.

#### **6.3.2. Felt K/T**

6.3.2.a. Følgende tiltak skal være opparbeidet før bebyggelsen innenfor K/T tas i bruk:

- f\_KV1, o\_KV2, o\_KV5
- o\_FO2, f\_FO3, f\_FO4
- o\_SK1, o\_SKI2
- o\_GG1
- GG4
- Parkering i samsvar med 3.1.1.d-l.
- Renovasjonsløsning i tråd med renovasjonsteknisk plan. Renovasjonsanlegget skal være satt i drift.

6.3.2.b. Følgende tiltak skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før bebyggelsen innenfor K/T tas i bruk:

- Kjørebros, bestemmelsesområde #2

### 6.3.3. Felt BB1, BB2, BB3 og B/T

6.3.3.a. Følgende tiltak skal være opparbeidet før bebyggelsen innenfor BB1, BB2 og BB3 og B/T tas i bruk:

- Tilfredsstillende støyforhold i samsvar med bestemmelse 2.18, 2.19 og 3.1.4.e.
- Uteoppholdsareal innenfor BB1, BB2, BB3, B/T og f\_UTE i henhold til bestemmelse 3.1.4.f-j og 3.1.7 a-e.
- Renovasjonsløsning i tråd med renovasjonsteknisk plan. Renovasjonsanlegget skal være satt i drift.
- Parkering jf. bestemmelse 3.1.1.d-l. Det tillates midlertidig parkeringsløsning i ubygde felt innenfor planområdet, dersom parkeringskjeller ikke er ferdigstilt.

### 6.3.4. Felt BB1, BB2, BB3

6.3.5. Følgende tiltak skal være opparbeidet før bebyggelsen innenfor BB1, BB2 og BB3 tas i bruk:

- o\_KV3
- o\_FO5 og o\_FO6
- o\_GG2, o\_GG3 og o\_GG4

### 6.3.6. Felt B/T

6.3.7. Følgende tiltak skal være opparbeidet før bebyggelsen innenfor B/T tas i bruk:

- o\_FO1

### 6.3.8. Felt o\_BH

6.3.9. Følgende tiltak skal være ferdigstilt før bebyggelse innenfor felt o\_BH tas i bruk:

- Nødvendige støyskjermingstiltak jf. bestemmelse 3.1.6 c
- o\_GG3 og o\_GG4
- Vegetasjonsbelte jf. bestemmelse 3.1.6.d
- Port jf. bestemmelse 3.1.6.e
- o\_KV4
- o\_FO7, o\_FO8 og o\_FO9

## Dokumenter som gis juridisk virkning

Plankart, datert 29.03.2026

## Dokumenter som gjøres retningsgivende

VA-rammeplan, datert 24.05.2024

Illustrasjonsplan, datert 16.03.2026

Formingsveileder, datert 07.03.2025

Støyvurdering, datert 13.06.2024 og 14.04.2026

Naturmangfoldsrapport, datert 01.06.2024