

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

**Årstad. Gnr. 159, Bnr. 190 mfl.,
delfelt S15 Mindemyren
Nasjonal arealplan-ID 4601_6600000**

Saksnummer	PLAN-2022/20537 (201743843)
Vedtatt av bystyret	29.04.2026
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	29.04.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planen skal bidra til å utvikle Mindemyren til en urban bydel ved å legge til rette for utvikling av planområdet til bolig-, forretning-, bevertning- og kontorformål, og offentlig og privat tjenesteyting. Planen skal gi nærområdet et løft i form av byreparasjon, offentlig tilgjengelige byrom, mindre parkområder og gangforbindelser mellom Kanalveien, Svaneviksveien og Solheimsvatnet.

Planen erstatter bestemmelsesområde #6 i gjeldende planID 61140000.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Terrengbehandling

- 2.1.1. Tiltak etter planen skal bidra til å skape et nytt terreng som utjevner eksisterende terrengforskjeller og tilfører nye gangforbindelser mellom Svaneviksveien og Kanalveien som er offentlig tilgjengelige.
- 2.1.2. Overskuddsmasser skal i størst mulig grad gjenbrukes innad i planområdet.
- 2.1.3. Murer og gjerder skal utformes i tråd med helhetsgrepet i utomhusanlegget. Betongmurer over 0,5 meter tillates ikke uten avbøtende tiltak. Avbøtende tiltak kan for eksempel være tilfylling, beplantning og tildekking med annet naturmateriale, eller at betongmuren er hensiktsmessig og godt integrert i leke- og uteoppholdsarealene.

2.2. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.2.1. VA-rammeplan datert 23.08.2024 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett. Blågrønne strukturer som åpne overvannsløsninger og regnbed skal opparbeides som vist i illustrasjonsplanen.

2.3. Bygge- og anleggsfasen

- 2.3.1. Sprengningsarbeid skal ikke skje i perioden april-juni av hensyn til hekke- og yngletid.
- 2.3.2. Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23.00 – 7.00.
- 2.3.3. Eksisterende gangforbindelse via o_TO2 skal opprettholdes i bygge- og anleggsfasen, eller erstattes midlertidig med alternative gangforbindelser.

2.4. Eierform

- 2.4.1. Følgende arealer skal være felles for KBA1 og KBA2:

- f_UTE2-f_UTE3 (Uteoppholdsareal)
- f_AUT1-f_AUT2 (Annet uteoppholdsareal)
- f_FO5 (Fortau)
- f_TO1 (Torg)
- f_GG2-f_GG3 (Gangveg/gangareal/gågate)
- f_AVT1 (Annen veggrunn – tekniske anlegg)
- f_TV (Turveg)

- 2.4.2. Følgende arealer skal være felles for KBA1:

- f_UTE1 (Uteoppholdsareal)

2.5. Dokumentasjonskrav

- 2.5.1. Plan for deponering av overskuddsmasser og/eller tilkjøring av masser skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse.
- 2.5.2. Sammen med søknad om tillatelse for tiltak etter pbl § 20-1 skal det sendes inn utomhusplan i 1:500. Utomhusplanen skal vise plassering og utforming av felles torg, lekearealer, veger, VA-anlegg og overvannshåndtering, nettstasjon, avfallsløsning, materialbruk, detaljer og utførelse for beplantning, belysning og møblering, opparbeiding og overganger mot private inngangspartier opp mot gate/byrom, samt spesifikt markere kjørbare redningsveier etc. Utomhusplan skal vise høyder, fall og terrengbearbeidelse. Disse skal være kotesatt. Murer skal fremgå med høyde og eventuelle nødvendige sikringsgjerder. Det skal fremgå hvordan prinsipper for universell utforming oppfylles, og eventuelle avvik skal begrunnes.
- 2.5.3. Sammen med søknad om tillatelse for tiltak etter pbl § 20-1 skal det sendes inn takplan som viser utforming av tak i 1:500.
- 2.5.4. Redegjørelse som beskriver arkitektonisk kvalitet og helhetlig grep skal foreligge søknad om byggetillatelse, herunder hensyn til kulturmiljøet Minde – Nymark, og skaper en naturlig overgang til en mer urban bebyggelse på Mindemyren.
- 2.5.5. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge:
 - a) Plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, tiltak iht. § 2.7.1, driftstider, trafiksikkerhet for alle trafikantergrupper, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal også vurdere behov for tiltak for å beskytte mot støy og sikre driften i Leaparken barnehage i anleggsperioden.
 - b) Plan for håndtering av eventuell forurensning i anleggsperioden, herunder tiltak som hindrer forurensning til Solheimsvatnet.
 - c) Dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsene avdekker behov for tiltaksplan, skal denne være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
 - d) Geoteknisk grunnundersøkelse som vurderer eventuelle behov for sikringstiltak for det aktuelle området.

- 2.5.6. Støyrapport skal belyse utendørs støynivå på fasader og uteoppholdsareal, samt aktuelle avbøtende tiltak for å oppfylle krav i § 3.3.45 - § 3.3.46.
- 2.5.7. Ved søknad om tiltak innenfor hensynssone flomfare H320 skal det dokumenteres at sikkerhet mot flomfare er ivaretatt.
- 2.5.8. Det skal foretas en radonmåling i byggegrunn. Dersom det påvises radonholdige grunnforhold, må tiltak gjennomføres.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt KBA1 og KBA2) (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Grad av utnytting

- a) Maksimal BRA fremgår av plankart.
- b) Areal som inngår i parkeringsanlegg medregnes ikke i maksimal regulert BRA.
- c) Tiltak i bestemmelsesområde #2 under bakken medregnes ikke i BRA.
- d) BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.1.2. Byggehøyder

- a) Maksimalt møne- og gesimshøyder går fram av plankartet. Gesimshøyder gjelder øvre gesims/knekkpunkt mellom skrå og flat takflate.
- b) Installasjoner på tak, unntatt rekkverk, skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 meter fra fasadeliv. Dersom takflaten tilrettelegges for opphold, tillates etablert støyskjerm/tett rekkverk på minst 1,1 meter, samt pergola i inntil 3,0 meter høyde utover de gitte møne- og gesimshøydene.
- c) Trappoppgang og heishus for tilkomst til takhager, tekniske rom og installasjoner tillates over maksimal gesims- og mønehøyde, men skal samlet ikke overstige 10 % av takflaten og skal utformes som en integrert del av det arkitektoniske uttrykket til bebyggelsen.
- d) Utvendig trapp i gårdsrom med tilkomst til svalganger tillates over maksimal gesimshøyde.

3.1.3. Parkering og sykkelparkering

- a) Bilparkering skal etableres i parkeringsanlegg. Det tillates inntil 68 plasser inkludert eksisterende parkeringsanlegg.
- b) Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- c) Alle nyetablerte bilparkeringsplasser i fellesanlegg skal være tilrettelagt for lading.
- d) Sykkelparkering skal i all hovedsak etableres i innendørs parkeringsanlegg eller under tak, med mulighet for å låse fast syklene. Det skal etableres egen tilkomst til sykkelparkering, dimensjonert for sykkelvogn/lastesykkel. Sykkeltilkomsten skal være minimum 1,2 meter bred. Minst 10 % av den totale andelen sykkelparkeringsplasser skal settes av til lastesykler/sykkelvogner. Sykkelparkeringsplasser for besøkende skal plasseres nær inngangsparti, og kan plasseres utendørs på fellesarealer. Sykkelparkering skal ikke være til hinder for fotgjengere.
- e) Det skal etableres tyverisikker parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen.
- f) Innenfor KBA1 og bestemmelsesområde #2 skal det etableres et garasjeanlegg for KBA1, samt atkomst og manøvreringsareal til garasjeanlegg for KBA2. Garasjeanlegget skal ligge under opparbeidet terreng, og kan ligge delvis under boligbebyggelse.
- g) Kjøreadkomst skal ha en fri høyde på minimum 3,6 meter målt fra ferdig opparbeidet terreng. Kjøreadkomsten skal utformes med en minimumsbredde som sikrer plass for innkjøring og utkjøring parallelt, med tilhørende gangpassasje.

- h) I garasjeanlegget skal det etableres parkeringsplasser for sykkel og for bil med tilhørende kjøretilkomst, manøvrering og tilhørende funksjoner. Det tillates også etablert boder, lager, tekniske rom, areal for renovasjon, og lignende.
- i) Parkeringsplassene skal ikke lokaliseres langs fasade mot o_GG1 og Kanalveien.

3.1.4. **Krav til utforming på bakkeplan**

- a) Brutto etasjehøyde på gateplan mot Kanalveien skal være minst 4 meter.
- b) Boenheter på bakkeplan med fasade mot o_GG1 skal ha private innganger med tilkomst fra o_GG1.
- c) Det skal etableres minimum 2 innganger langs den delen av KBA2 som vender mot o_FO3, inkludert allerede etablert inngang til eksisterende bygg. Det skal i tillegg etableres minimum 1 inngang fra park i bestemmelsesområde #3.
- d) På gateplan langs o_FO2 skal det i hovedsak være publikumsrettet virksomhet. Boliger og rene kontorformål tillates ikke her, men det tillates innganger til bolig og kontor.
- e) Publikumsrettet virksomhet med fasade mot offentlige byrom skal ha egen inngang fra byrommet og fasader med utforming som gir god kontakt, og som viser aktiviteten innenfor.
- f) Næringslokaler med fasade mot offentlige byrom skal som hovedregel ha egen inngang fra byrommet.

3.1.5. **Kantsoner**

- a) Kantsoner mellom byrom, bygningens fasade og funksjon på bakkeplan skal utformes etter følgende prinsipper:
 - Kantsoner langs o_FO3 skal etableres som et grønt belte på minimum én meter mellom kontorbygg og fortau. Det tillates plassering av søyler i dette arealet.
 - Kantsoner langs o_FO2 skal ha et robust dekke med god kvalitet. Det skal tilrettelegges for muligheten til uteservering for bevertning mellom fasadeliv og o_FO2 og f_TO1.
 - Kantsoner langs o_GG1 skal utformes som private forhager, buffersone mellom gangveg og bebyggelse og adkomst til felles inngangsparti. Her tillates sykkelparkering for gjester.
 - Kantsoner mellom bebyggelse i KBA1 og f_UTE1 skal utformes som private uteoppholdsarealer, tilkomst til inngangspartier og buffersoner mellom felles utearealer og bebyggelse.
- b) Kantsoner i KBA1 og KBA2 mot f_TO1 skal ha harde, robuste dekker med god kvalitet, med innslag av grønn struktur. Det skal tilrettelegges for uteservering og sitteplasser, og illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming.

3.1.6. **Renovasjon og varelevering**

- a) Avfall som er egnet for bossnett skal håndteres via det helhetlige bossnettet for Mindemyren-området.
- b) Nedkast for avfallshåndtering skal plasseres i parkeringsanlegg under bygg. Nedkastene skal være lett tilgjengelig, og være fysisk skilt fra veien med kantstein, gjerde eller vegg, eller en kombinasjon av disse.
- c) All varelevering med bil skal skje i parkeringskjeller.

3.1.7. For nye byggverk langs bybanetraseen skal fasader som vender mot traseen tåle innfesting av oppheng for Bybanens kjøreledning.

3.2. **Bolig/forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/Beverning (felt KBA1)**

3.2.1. Type bebyggelse

- a) Det tillates boligbebyggelse og inntil 200 m² forretning, tjenesteyting og/eller bevertning.

3.2.2. Byggegrenser

- a) Byggegrensen er helt eller delvis sammenfallende med formålsgrensen mot f_TO1, o_FO2, o_SK, o_FO1 og f_TV.
- b) Det tillates balkonger, takoverbygg og forhager utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.
- c) Bebyggelse under bakken avgrenses av bestemmelsesområde #2.

3.2.3. Boligsammensetning

- a) Maksimalt 20 % av boenhetene skal ha BRA under 50 m². Minimum 20 % av boenhetene skal ha BRA over 80 m².
- b) Det tillates ikke boenheter på mindre enn 35 m² BRA + bodareal.
- c) Minst halvparten av boenhetene mellom 50 m² og 80 m² skal legges spesielt til rette som familieboliger. Ved spesiell tilrettelegging menes kvaliteter som:
- Lett tilgang til fellesarealer som bilparkering, sykkelparkering og boder
 - Det skal tilrettelegges for ekstra areal i leilighetene nær inngangen, som er egnet for oppbevaring av oppbevaring av barnevogn og annet utstyr.
- d) Boenheter over 70 m² skal ha minst 3 soverom, eller 2 soverom med lignende størrelse.
- e) Boenheter på bakkeplan med fasade mot o_GG1 skal ha følgende kvaliteter:
- Etableres over to plan med egen inngang mot o_GG1, og tilkomst til uteoppholdsarealer mot f_UTE1.
 - Det skal etableres for- og bakhager.
 - Det skal etableres minimum 3 soverom.

3.2.4. Krav til parkering

Følgende parkeringskrav gjelder per 1000 m² BRA for sykkel:

Formål	Sykkel
Bolig	25
Forretning/handel/tjenesteyting	12
Beverting	6

3.2.5. Krav til utforming

- a) Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med en variasjon i materialbruk og med sprang i fasadeliv. Fasaden skal i hovedsak oppføres i naturmaterialer og/eller pusset mur. Fasade langs o_GG1 skal ha en fargepalett, materialbruk, formspråk og skala som er tilpasses tilliggende bebyggelse i nordøst.
- b) Bebyggelse med fasade mot Kanalveien skal ha et uttrykk og en utforming som er strammere og innordner seg den urbane konteksten rundt torget vest for planområdet.
- c) Taklandskapet skal være variert med en kombinasjon av flate og skrå tak. I de skrå takflatene tillates oppføring av ark, takopplett, kobbhus og altan, med følgende premisser:
- Deler av feltet med oppgitt maksimal mønehøyde skal oppføres som saltak med møneretning som regulert i plankart. Takvinkel skal være brattere enn 22 grader. Det tillates etablert privat takterrasse her.
 - De øverste etasjene av øvrige deler av bebyggelsen med fasade mot o_GG1 langs kanalen skal ha skrå takvinkler med vinkel ikke brattere enn 72 grader.

- Fra og med 6. etasje skal fasade som vender mot Kanalveien utformes med skrå takflate/veggflate med vinkel ikke brattere enn 82 grader.
 - Ark, takopplett og kobbhus skal ikke være bredere enn 4,5 meter, og maksimalt utgjøre 50 % av skrå takflater.
 - Det tillates etablert takhager og takterrasser på maksimalt 35 % av takflaten.
 - Felles takhage (gesimshøyde GH k+42,2) skal ha følgende kvaliteter:
 - Tilkomst fra heis og trapp
 - Tilbaketrukket plassering på minimum 1,5 meter fra byrom og gårdsrom
 - Rekkverk skal ligge på innsiden av parapet
 - Plantekasser med muligheter for urban dyrking
 - Det kan etableres private parseller for boenheter på fellestakterrasse for boenheter som ikke har privat uteareal
- d) Balkonger som vender mot o_GG1 kan ha en maksimal utkraging fra fasadeliv på 1,6 meter, og en maksimal bredde på 4,5 meter på utkragingen, i tråd med prinsipper vist i formingsveileder for uteareal.
- e) Balkonger som vender mot f_UTE1 kan ha en maksimal utkraging fra fasadeliv på 0,5 meter i etasjen over bakkeplan (3. etasje), og maksimalt 2 meter for høyereliggende etasjer, i tråd med prinsipper vist i formingsveileder for uteareal. Maksimal bredde er 4,5 meter.
- f) Balkonger og svalganger, med og uten oppholdssoner, skal være godt integrert i byggets helhet og det arkitektoniske uttrykket.
- g) Innglassede balkonger tillates i fasade mot Kanalveien. Innglassede balkonger skal utformes som en helhetlig del av det arkitektoniske grepet.
- h) Det skal etableres direkte tilkomst fra 2. etasje i felles trapperom til f_UTE1.
- i) Det skal etableres forhager i tilknytning til boenhetene på bakkeplan både mot o_GG1 og f_UTE1. Forhagene skal være minst 2,0 meter dype, inkludert buffer mot tilgrensende fellesarealer.
- j) Planløsning og stille side
- Alle boliger skal ha minst én fasade som vender mot stille side hvor støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul støysone.
 - Minst halvparten av oppholdsrom, hvorav minimum ett er soverom, skal ha åpningsbare vinduer mot stille side

3.2.6. **Krav til uteoppholdsareal**

- a) Det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet.
- b) Minimum 7,5 m² per boenhet skal ligge på bakkeplan. Minimum 50 % av dette arealet skal ha sol i minst 4 timer ved jevndøgn. Det skal være maksimalt 100 meter gangavstand fra inngangsparti til nærmeste del av uteoppholdsarealet.
- c) Inntil 50 % av samlet krav til uteoppholdsareal kan være møteplass/lekeplass, gatetun, torg, park eller grøntareal innenfor en gangavstand på 300 meter.
- d) Privat uteareal skal være hensiktsmessig utformet og med god og varig brukskvalitet og skjerming mot gangveg o_GG1 og mot fellesarealer i f_UTE1.
- e) Boenheter uten privat uteareal skal ha fransk balkong eller lignende, og god tilgjengelighet til felles uteoppholdsareal.
- f) Støyutsatte balkonger skal ha minst 1,2 meter høyt tett rekkverk og absorberer i himling hvor balkongene har overbygg, for å sikre best mulig lydforhold.

3.3. **Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/Kontor/Beverting (felt KBA2)**

3.3.1. **Type bebyggelse**

- a) Det tillates inntil 20 % forretning.
- b) 1. etasje skal i all hovedsak settes av til publikumsrettet virksomhet. Det kan etableres uteservering for bevertning mellom fasadeliv og o_FO2.
- c) På gateplan mot Kanalveien og i ny bebyggelse mot Svaneviksveien skal utforming av fasadene gi god kontakt mellom ute og inne.
- d) Det tillates parkeringsanlegg under bakken.

3.3.2. Byggegrenser

- a) Byggegrensen er helt eller delvis sammenfallende med formålsgrensen mot o_FO2, f_TO1, f_AUT1, f_GG3 og o_FO3.
- b) Utkraving over o_FO2 er tillatt innenfor bestemmelsesområde #4 utenfor formålsgrense og byggegrense.
- c) Utkraving over f_TO1 og f_AUT1 er tillatt innenfor bestemmelsesområde #5 utenfor formålsgrense og byggegrense.

3.3.3. Krav til parkering

Følgende parkeringskrav gjelder per 1000 m² BRA for sykkel:

Formål	Sykkel
Forretning/handel/tjenesteyting	12
Kontor	12
Beverting	6

3.3.4. Krav til utforming

- a) Det tillates etablert takhager og takterrasser på maksimalt 30 % av nybyggets takflate. Takhage/takterrasse skal være tilbaketrukket med rekkverk minst 1,5 meter inn fra fasadeliv og ikke bryte gesimslinjen. Takhage/takterrasse tillates kun på øverste nivå av taket på ny bebyggelse.
- b) Tak med helningsvinkel opp til 30 grader som ikke etableres som takhage eller takterrasse skal etableres med grønn vegetasjon. Taksystemet skal bidra til fordrøyning av overflatevann, gi miljømessig gevinst med hensyn til luftrensing og energibruk og gi estetiske kvaliteter for byområdet.
- c) Bygg skal gis god kvalitet i materialbruk og arkitektonisk utforming. Materialer skal være bestandige og skal bevare farge og kvalitet over tid. Fargepalett og materialitet skal gjenspeile bygningens funksjon og harmonisere med omkringliggende miljø. Farger skal utfylle hverandre og skape et harmonisk helhetsinntrykk. Det skal tas i bruk arkitektoniske grep for å sikre en variasjon i fasaden og for å bryte opp lengdevirkningen.
- d) Fasader langs bakkeplan skal gis en detaljering med bruk av tegl og/eller andre tette materialer. Maksimal andel glass i fasaden i sokkel (1. - 2. etasje) samt i kobling mellom eksisterende og nytt næringsbygg er 80 %. Maksimal andel glass i fasaden for øvrige deler av ny bebyggelse er 50 %. Speilende glass eller reflekterende materialer tillates ikke.
- e) Det skal etableres utgang til torgareal f_TO1 fra atrium. Utgang skal ha en hensiktsmessig plassering i forhold til fellesfunksjoner inni bygget.

3.4. Uteoppholdsareal (felt f_UTE1-f_UTE3 og o_UTE4)

- 3.4.1. Det skal benyttes naturmaterialer, bærekraftige og/eller miljøvennlige materialer og produkter til dekker, lekeapparater og annet utstyr. Materialer og produkter skal ha god kvalitet og være værbestandige og funksjonelle.
- 3.4.2. Nødvendige murer og gjerder skal utformes med god og varig materialkvalitet og skal inngå i et helhetlig grep for utearealene.
- 3.4.3. Alle lekeområder skal ha trinnfri adkomstmulighet. Lekeplassene skal ha lekeapparater som tilpasses til ulike brukergrupper.
- 3.4.4. Innenfor den delen av f_UTE3 som ikke overlapper med bestemmelsesområde #1 og #2 skal det etableres blågrønn struktur som skal ivareta overvannshåndtering, i tråd med prinsipper i illustrasjonsplan.
- 3.4.5. Mot gnr./bnr. 159/179 skal det etableres skjerming i form av beplantning og/eller gjerder.
- 3.4.6. Grøntarealer
- a) Det skal etableres minst 5 store trær, definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde. Trærne skal plasseres omtrentlig som vist i illustrasjonsplan.
 - b) Innenfor felt f_UTE1-f_UTE3, beregnet i forhold til samlet areal på de 3 feltene, skal det etableres vekstjordlag som muliggjør store trær, mindre trær og busker, samt gress, med følgende fordeling:
 - minst 35 % av arealet skal ha vekstjordlag på minimum 80 cm
 - minst 35 % av arealet skal ha vekstjordlag på 20-60 cm
 - inntil 30 % av arealet kan være harde flater
 - c) Innenfor felt o_UTE4 skal det etableres vekstjordlag som muliggjør mindre trær og busker, samt gress, med følgende fordeling:
 - minst 35 % av arealet skal ha vekstjordlag på minimum 80 cm
 - minst 15 % av arealet skal ha vekstjordlag på 20-60 cm
 - inntil 50 % av arealet kan være harde flater

3.5. Annet uteoppholdsareal (felt f_AUT1-f_AUT2)

- 3.5.1. Arealene skal utformes som en helhetlig del av gangveger og uteoppholdsarealer.
- 3.5.2. Det skal benyttes naturmaterialer, bærekraftige og/eller miljøvennlige materialer og produkter til dekker og annet utstyr. Materialer og produkter skal ha god kvalitet og være værbestandige og funksjonelle.
- 3.5.3. Innenfor f_AUT1 skal det etableres blågrønne strukturer som åpne overvannsløsninger og regnbed skal opparbeides som vist i illustrasjonsplanen. Det tillates etablert murer.
- 3.5.4. f_AUT2 skal i stor grad beplantes, og skal terrasseres og/eller skrås for å dempe høyden på muren langs fortau f_FO5. Det tillates etablert murer.

3.6. Fortau (felt o_FO1-o_FO4 og f_FO5)

- 3.6.1. Fortaue o_FO1-o_FO2 skal utformes med samme materialbruk som tilgrensende fortau i Kanalveien.
- 3.6.2. Stigning for f_FO5 skal være maksimalt 1:10.

3.7. Torg (felt f_TO1 og o_TO2)

- 3.7.1. Dekker skal være i naturstein, f.eks. brostein, storgatestein og heller.

3.7.2. Innenfor f_TO1 skal det etableres gangforbindelse mellom o_FO2 og f_GG2 med maksimal stigning på 1:15. Gangforbindelsen skal synliggjøres gjennom utformingen av dekket, og det kan etableres uteservering, vegetasjon og sittemuligheter, forutsatt at gangforbindelser er ivaretatt.

3.7.3. Utforming av o_TO2 og tilgrensende byrom i felt KBA2 og delfelt S13 (Plan-ID 66200000) skal sees i en sammenheng. Ny trappeforbindelse mellom Kanalveien og Svaneviksveien skal innfri følgende:

- Sammenhengende, åpent rekkverk av høy kvalitet.
- Sitte/ støttemuligheter
- Eksisterende trapp kan videreføres som en del av den nye forbindelsen.
- Synlige murer skal oppføres i naturstein.

Sittmuligheter og vegetasjonssone skal inngå som en del av byrommet på nivå med Kanalveien. Møblering skal ikke være til hinder for tilkomst til eksisterende nettstasjoner (EF). Vegetasjonssoner skal opparbeides som en del av det helhetlige grepet.

3.8. Gangveg/gangareal/gågate (felt o_GG1, f_GG2 og f_GG3)

3.8.1. o_GG1 skal fungere som tilkomst for brannbil.

3.8.2. Vegstenging/fysisk sperre regulert i o_GG1 skal utformes slik at det er mulig å passere med sykkel, barnevogn, rullestol, ol.

3.8.3. Dekket i o_GG1 skal være grus.

3.8.4. f_GG2 og f_GG3 skal ha en gangsgang på minimum 1,8 meter.

3.8.5. f_GG2 skal ha en maksimal stigning på 1:15.

3.8.6. f_GG3 skal ha en maksimal stigning på 1:10. Deler av f_GG3 skal utformes som trapp der dette skaper snarveger utenom hovedforbindelsen. Det skal etableres hvilerrepos med benk og håndløper/rekkverk for å kompensere for bratt stigning.

3.8.7. Grensesnittet mellom f_GG2 og f_GG3 og tilgrensende formål kan justeres noe i forbindelse med detaljprosjektering av gangveien, dersom dette gir bedre løsninger for universell utforming.

3.9. Annen veggrunn – tekniske anlegg (f_AVT1 og o_AVT2)

3.9.1. Innenfor arealet skal det etableres murer, gjerder og andre nødvendige tekniske installasjoner.

3.9.2. Sikringsgjerde skal etableres innenfor f_AVT1 som vist i plankart.

3.10. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-o_AVG4)

3.10.1. Arealet skal benyttes til annen veggrunn som beplantning, grøft, teknisk infrastruktur m.m.

3.10.2. Deler av o_AVG1 og o_AVG2 kan utformes som overkjørbart areal.

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

3.11.1. Arealet skal benyttes som avkjørsel til KBA1 og KBA2, i kombinasjon med fortau og sykkelveg. Arealet skal utformes med nedsenket kantstein for gjennomgående fortau og sykkelveg og etableres med fast kjørestærkt dekke.

3.12. Turveg (f_TV)

- 3.12.1. Turvegen skal være trinnfri og stigning skal tilpasses tilgrensende terreng på gnr. 159, bnr. 179.
- 3.12.2. Gangsonen skal ha en bredde på minimum 1,5 meter.
- 3.12.3. Turvegen skal opparbeides med permeabelt dekke.

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

4.1. Frisikt - H140

- 4.1.1. Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers/avkjørslers nivå. Frisiktsonen i KBA1 skal ha en fri høyde på minimum 3,6 meter. Forutsatt at krav til sikkerhetssone er ivaretatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsonene. Eventuelle trær i sikkerhetssonen skal oppstammes slik at trekronen ikke hindrer sikt.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1

- 5.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres oppstillingsplass for brannbil, i tråd med gjeldende krav fra Bergen brannvesen. Det skal ikke etableres fysiske tiltak som hindrer dette, og det skal etableres kjøresterkt dekke på arealet. Deler av dekket skal være gressarmeringsstein eller tilsvarende. Oppstillingsarealet skal merkes.
- 5.1.2. Arealet kan ha en tilleggsfunksjon som leke- og uteoppholdsareal for ikke støyfølsom aktivitet.

5.2. Bestemmelsesområde #2

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates det etablert boder, tekniske rom og parkeringsgarasje, med tilhørende kjøretilkomst og manøvrering, areal for renovasjon og lignende, under bakken.
- 5.2.2. Takkonstruksjoner skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.

5.3. Bestemmelsesområde #3

- 5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det tilrettelegges for en offentlig tilgjengelig park som dekker minimum 70 % av takflaten.
- 5.3.2. Tak på underliggende konstruksjoner skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.
- 5.3.3. Arealet tillattes ikke inngjerdet mot o_FO3 og skal ha trinnfri tilkomst fra o_FO3.
- 5.3.4. Eventuelle høydeforskjeller i overgangen til f_GG3, f_FO5 og o_FO3 skal være sømløse og/eller inngå i en helhetlig utforming av parkarealet.
- 5.3.5. Blågrønne strukturer som åpne overvannsløsninger og regnbed skal opparbeides som vist i illustrasjonsplanen.

5.4. Bestemmelsesområde #4

- 5.4.1. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det utkraging over offentlig fortau o_FO2 med maksimal bredde 1,5 m. Fri høyde over fortau skal være minst 8 meter.

5.5. Bestemmelsesområde #5

5.5.1. Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates det utkraging over f_TO1 og f_AUT1 fra 3, etasje og opp.

5.6. Bestemmelsesområde #6

5.6.1. Innenfor bestemmelsesområde #6 skal maksimal gesimshøyde skrå fra vest (k+45,5) til øst (k+42,0).

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

6.1. Før rammetillatelse skal det foreligge

6.1.1. Detaljert infrastrukturplan som viser:

- påkoblingspunkt og nedkast for bossnett, inkludert løsning for glass- og metall
- fjernvarme
- vann og avløp inkl. plassering av større trær

6.1.2. Arkitektonisk utforming

- en areal- og funksjonsanalyse for sykkelparkering, som viser sykkelparkeringsplasser for ordinære sykler og for større sykler med lastevogn.
- Støyrapport som belyser utendørs støynivå på fasader og uteoppholdsareal, samt aktuelle avbøtende
- Utforming og fasadeuttrykk skal vises ved rammesøknad.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt KBA1-KBA2)

6.2.1. Areal regulert til følgende formål inngår i felles infrastruktur i områderegeringsplan for Mindemyren (PlanID 61140000) 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)

6.2.2. Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet for områderegeringsplan for Mindemyren (PlanID 61140000) er vist som offentlig infrastruktur (jfr § 6.1.2), 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. Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt skal være "sikret opparbeidet", anses oppfylt dersom tiltakshaver/ grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune, jfr. plan- og bygningslovens kap 17, og i tillegg har inngått forpliktende avtale med Statens vegvesen og/eller Vestland fylkeskommune der slik avtale er aktuell.
- 6.2.4. Ny trappeforbindelse i felt o_TO2 (torg), jf. 3.7.4 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet

6.3. Før ny bebyggelse i felt KBA1-KBA2 tas i bruk

- 6.3.1. Renovasjonsløsning skal være ferdigstilt og satt i drift.
- 6.3.2. Permanent eller midlertidig løsning for glass- og metallavfall skal være ferdigstilt og satt i drift. Dersom ikke løsning for glass- og metallavfall kan løses innenfor eget planområde, skal det løses i delfelt S13.
- 6.3.3. f_UTE2-f_UTE3, o_UTE4, f_AUT1-f_AUT2, o_KV1-o_KV2, f_KV3, o_FO1, o_FO2 og o_FO4, f_FO5, f_TO1, f_GG2-f_GG3, o_SA1-o_SA2, f_AVT1, o_AVT2, o_AVG1-o_AVG2 og o_SK skal være ferdigstilt.
- 6.3.4. Sikringsgjerde innenfor f_AVT1 skal være ferdigstilt.
- 6.3.5. Tilkost for utrykningskjøretøy skal være ferdigstilt.

6.4. Før ny bebyggelse i felt KBA1 tas i bruk

- 6.4.1. Leke- og uteoppholdsareal f_UTE1 skal være dokumentert ferdig opparbeidet og møblert.
- 6.4.2. o_GG1 skal være ferdigstilt.
- 6.4.3. Tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 skal være ferdigstilt.

6.5. Før ny bebyggelse i felt KBA2 tas i bruk

- 6.5.1. o_FO3 og o_TO2 skal være ferdigstilt.
- 6.5.2. Tiltak innenfor bestemmelsesområde #3 skal være ferdigstilt.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Klimagassberegning datert 22.09.2021
- VA-rammeplan datert 23.08.2024
- RTP datert 06.09.2024
- Illustrasjonshefte (Fotomontasje perspektiver) datert 10.09.2024
- Illustrasjonsplan datert 11.11.2024
- Formingsveileder for uteareal datert 19.06.2025
- Infrastrukturplan datert 30.01.2025