

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_66000000

Saksnummer	PLAN-2022/20537 (201743843)
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	15.07.2025
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.

Formingsveilederen skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Enkelte elementer er gjort juridisk bindende gjennom disse bestemmelsene.

Planen erstatter deler av bestemmelsesområde #6¹ i plan 611400000.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Terrengbehandling og gangforbindelser

- 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 tilgjengelig. Løsningene/ materialbruk skal utformes med god kvalitet og være holdbar over tid.
- 2.1.2. Side 3 i formingsveilder er juridisk bindende for stigningsforhold for gangforbindelser mellom Svaneviksveien og Kanalveien (f_TV, f_TO1, F_GG2-3 og F_Fo5). Det skal etableres hvilerepos med benk og håndløper/ rekkverk for å kompensere for bratt stigning. Gangveger skal ha belysning, dekket skal være fast (trillefast). Deler av f_GG3 skal utformes som trapp der dette skaper snarveger utenom hovedforbindelsen.

¹ Omhandler eksisterende / planlagt parkeringsareal under bakken (vertikalnivå 1).

- 2.1.3. Formålgrense mellom gangveg, trappeforbindelse og fellesuteoppholdsareal kan justeres så lenge stigningsforhold og oppholdskvaliteter blir like gode som eller bedre enn det som er regulert.
- 2.1.4. Tilgrensende areal skal opparbeides med nivåforskjeller for grønnstruktur, lek og opphold. Bearbeidet terreng skal opparbeides med infiltrerende masser og permeable overflater jf. 2.2 og 3.2.
- 2.1.5. Murer og gjerder skal utformes i tråd med helhetsgrepet i utomhusanlegget. Betongmurer over 0,5 meter skal forblendes med naturstein. Mot høyere mur og svalgang skal det settes av areal til beplantning.
- 2.1.6. Høydeforskjell mellom gnr. 159 bnr. 179 og o_UTE 4 skal avtrappes og det skal tilrettelegges for etablering av permanent vegetasjon/ beplantning jf. 3.2. Privat uteareal (gnr. 159 bnr. 179) skal skjermes mot gangveg, herunder tilstrekkelig jorddybde for planting av hekk o.l. Minste bedde for denne sonen skal være 0,5 meter.
- 2.1.7. Overskuddsmasser skal i størst mulig grad gjenbrukes innad i planområdet.

2.2. Vann, avløp og overvannshåndtering

- 2.2.1. VA-rammeplan datert 23.08.2024 angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett. Blå-grønne strukturer som åpne overvannsløsninger og regnbed skal opparbeides som vist i illustrasjonsplanen. All overvannsfordrøying skal skje med åpne løsninger.

2.3. Bygge- og anleggsfasen

- 2.3.1. Sprengningsarbeid, støyende anleggsarbeid og trefelling skal ikke skje i perioden april-juni av hensyn til hekke- og yngletid.
- 2.3.2. Det skal ikke utføres støyende anleggsaktivitet i tidsrommet 23:00–07:00 eller i helger.
- 2.3.3. Nødvendige skjermingstiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- 2.3.4. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen, og nødvendige tiltak for reduksjon av støy og støv skal iverksettes ved behov.
- 2.3.5. Eksisterende gangforbindelse via o_TO2 skal opprettholdes i bygge- og anleggsfase. Dersom dette ikke er mulig, skal gangnettet erstattes av tilsvarende trygge gangforbindelser.

2.4. Eierform

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

f_UTE2-3 (Uteoppholdsareal)
f_AUT1-2 (Annet uteoppholdsareal)
f_FO5 (Fortau)
f_TO1 (Torg)
f_GG2-3 (Gangveg/gangareal/gågate)
f_AVT1 (Annen veggrunn – tekniske anlegg)
f_TV (Turveg)

f_UTE1 (Uteoppholdsareal) skal være felles for KBA1.

2.5. Dokumentasjonskrav

- 2.5.1. **Plan for bygge- og anleggsfasen**
- 2.5.2. Plan for deponering av overskuddsmasser og/eller tilkjøring av masser skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse.

2.5.3. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen i samsvar med bestemmelse 2.3. Planen skal inneholde:

- Redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og støyforhold.
- Geoteknisk grunnundersøkelse som vurderer behov for sikringstiltak for det aktuelle området.

2.5.3.a **Utomhusplan**

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt er ivaretatt. Utomhusplan (1:500) skal utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse. Følgende skal vises:

- utforming av felles torg, lekearealer og gangveger. Herunder materialbruk, detaljer og utførelse for beplantning, belysning og møblering. Det skal fremgå hvordan prinsipper for universell utforming oppfylles, og eventuelle avvik skal begrunnes.
- Lekearealer skal plasseres på de mest solfylte arealene
- VA-anlegg og overvannshåndtering
- nettstasjon
- avfallsløsning
- opparbeiding og overganger mot private inngangspartier mot gate/byrom og oppstillingsplass for brannbil/ kjørbare redningsveier etc.

Utomhusplan skal vise høyder, fall og terrengbearbeidelse. Disse skal være kotesatt.

Murer skal fremgå med høyde og eventuelle nødvendige sikringsgjerder.

Sammen med utomhusplan skal følgende innsendes:

- snitt som viser skille mellom private og offentlige soner
- snitt som viser jorddybde ref. 3.2
- perspektiver og 3D-illustrasjoner
- detaljerte farge- og materialpaletter.

2.5.3.b **Takplan** (1:500) skal vise utforming av tak, herunder:

- Dekke, møblering ev. pergola
- belysning
- trappe- og heishus
- vegetasjon og areal for urban dyrking
- rekkverk

Planene skal utarbeides av firma med landskapsfaglig kompetanse. Det skal dokumenteres at tekniske installasjoner ikke gir negative konsekvenser for solforhold på bakkeplan.

2.5.4. **Tiltaksplan mot forurensning av vassdrag**

Ved søknad om tiltak skal det legges ved tiltaksplan for å sikre at det ikke skjer negativ påvirkning og uønsket avrenning og forurensning til Solheimsvannet i bygge- og anleggsfasen. Tiltaksplanen skal utarbeides av fagkyndige. Gjennomførte tiltak skal dokumenteres.

Tiltaksplanen skal inneholde redegjørelser for:

- hvor overflatevann skal ledes før det når vassdraget, herunder nødvendige avbøtende tiltak.
- hvor masser kan mellomlagres.
- overvåking av overflatevann og vannkvalitet i vassdraget.

2.5.5. Ved søknad om tiltak innenfor hensynssone flomfare H320 skal det dokumenteres at sikkerhet mot flom er ivaretatt.

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

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

3.1.1. All varelevering med bil skal skje i parkeringskjeller.

3.1.2. For nye byggverk langs bybanetraséen skal fasader som vender mot traséen tåle innfesting av oppheng for Bybanens kjøreledning.

3.1.3. Grad av utnytting

Maksimal BRA fremgår av plankart. Parkeringsareal under bakken inngår ikke i maksimal regulert BRA.

3.1.4. Byggehøyder

- Brutto etasjehøyde på gateplan (o_FO1 og f_GG1) skal være minst 4 meter. For boliger i 1. etasje kan gulvet heves innen spennet på 4 meter med 0,5 – 1 meter for å hindre innsyn.
- Tekniske rom, trapp- og heissjakt samt installasjoner på tak tillates ikke over maksimal gesimshøyde. Pergola kan etableres på felles takterrasser med inntil 2,5 meter høyde utover gesimshøydene der dette er vist i illustrasjonsplan. Pergola på tak skal ha en tilbaketrukket beliggenhet tilsvarende installasjonens høyde fra fasadeliv og skal innpasses i det arkitektoniske uttrykket til bebyggelsen.

3.1.5. Kjøreadkomst

Det skal etableres kjøreadkomst til eksisterende og nytt parkeringsanlegg for felt KBA2 via kjøreadkomst til KBA (felt SKV). Rampe skal ikke være brattere enn 1:10. Fri høyde skal være mellom 3,6 – 4,5 meter målt fra ferdig opparbeidet terreng. Det skal etableres:

- Innkjøring og utkjøring for bil parallelt, med tilhørende gangpassasje. Garasjeport skal tilpasses bebyggelsens materialbruk/ farge.
- Separat adkomst for sykkel til sykkelparkeringsplasser for felt KBA1 og KBA. Adkomst skal være dimensjonert for sykkelvogn/lastesykkel/ minste bredde skal være minimum 1,5 meter. Sykkelladkomst til felt KBA1 kan løses som en del av gangpassasje for gående. Minste bredde skal da være 2,2 meter.

3.1.6. Parkering og sykkelparkering

3.1.6.a Parkeringsplasser skal etableres i anlegg under bakken innenfor bestemmelseområdet #2, jf. 6.2. Det tillates maksimalt 45 bilparkeringsplasser inkludert eksisterende anlegg.

- Garasjeanlegg i felt KBA1 kan ligge delvis under boligbebyggelse. Sykkelparkering, boder skal være lett tilgjengelig og plasseres mot boligbebyggelsen.
- Garasjeanlegg i felt KBA1: Alle sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige og plasseres i avlåst del av parkeringskjeller.

3.1.6.b Alle nyetablerte parkeringsplasser for bil i fellesanlegg skal etableres med ladepunkt. Sykkelparkering skal etableres slik at ladepunkt kan monteres. Minst 20 % av den totale andelen sykkelparkeringsplasser skal reserveres og dimensjoneres for transportsykler eller sykkel med sykkelvogn.

3.1.6.c For ansatte skal det etableres garderobefasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

3.1.6.d All sykkelparkering skal etableres med mulighet for å låse sykler til en fast installasjon. Dette gjelder også gjesteparkeringsplasser.

3.1.6.e Sykkelparkeringsplasser for besøkende skal plasseres nær inngangsparti, og kan plasseres utendørs på fellesarealer. Sykkelparkering skal ikke være til hinder for fotgjengere.

3.1.6.f Nyetablerte bilparkeringsplasser:

- Parkeringsplassene skal ha bredde på minimum 2,6 meter og lengde på minimum 5 meter.
- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal reserveres og dimensjoneres for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha bredde på minimum 4,5 og lengde på minimum 6 meter, og skal ligge i nærheten av inngangsparti.
- Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være tilgjengelig for gjesteparkering

3.1.7. Renovasjon

Avfall som er egnet for bosnett skal håndteres via det helhetlige bosnettet for Mindemyren-området. Nedkast skal plasseres i sammenheng med oppbyggingen av den universell utformede gangveien/ gårdsrommet. Dette inkluderer også nedkast for glass og metall.

3.2. Grøntarealer (felt f_UTE1-3 og o_UTE4)

3.2.1. Inntil 30 % av uteoppholdsareal (f_UTE1-3) kan være harde flater. Resterende areal ha skal ha vekstjordlag 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 40 % av felt o_UTE4 kan være harde flater. Resterende areal ha skal ha vekstgrunnlag 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

Områdene skal opparbeides med et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig. Det skal benyttes flerårige planter/ stedegne og pollinatorvennlige planter/ bær- og fruktplanter. Ny vegetasjon skal ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.

Det skal etableres minst 5 store trær, definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde. Trærne skal sikres gode vekstvilkår og plasseres omtrentlig som vist i illustrasjonsplan.

3.3. Bolig/Forretning/Offentlig eller privat tjenesteyting/Beverting (felt KBA1)

3.3.1. Grad av utbygging

Av maksimal grad av utbygging skal minimum 70 % benyttes til bolig. Sør for avkjørsel o_SK skal det etableres publikumsrettet virksomhet i 1. etasje med fasade mot Kanalveien (o_FO2) og torg f_TO1. 2. og 3 etasje kan benyttes til kontor eller offentlig og privat tjenesteyting.

3.3.2. Byggegrenser

- Det tillates balkonger, takoverbygg og forhager utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.
- Byggegrense under bakken følger grense for bestemmelsesområde #2.

3.3.3. Boligsammensetning og inngangsparti

3.3.3.a Det skal etableres boenheter av varierende størrelse:

- Maksimalt 20 % av boenhetene skal ha BRA under 50 m². Det tillates ikke boenheter på mindre enn 35 m² BRA + 5m² bodareal.
- Minimum 20 % av boenhetene skal ha BRA over 80 m². Minimum 10% av enhetene skal etableres som familieleiligheter

3.3.3.b Leiligheter skal ha fasader vendt mot to ulike himmelretninger.

- 3.3.3.c Alle 1. etasjer skal ha minimum 4 meter etasjehøyde. For boliger i 1. etasje kan gulvet heves innen spennet på 4 meter med 0,5 – 1 meter for å hindre innsyn.
- 3.3.3.d Boenheter på bakkeplan med fasade mot gatetun (f_GG1) etableres som familieleiligheter og innfri følgende kvaliteter:
- innganger direkte gatetun fra _GG1 og til uteoppholdsarealer mot f_UTE1.
 - minimum 3 soverom
 - Eget vaskerom eller tilsvarende
 - minimum 5 m² bodareal, nær inngang og lett tilgjengelig
 - lett tilgang til areal for parkering av sykler og barnevogner
- 3.3.3.e 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 soverom, skal ha vinduer som kan åpnes mot stille side.
- 3.3.3.f Publikumsrettet virksomhet med fasade mot offentlige byrom skal ha egen inngang fra byrommet.
- 3.3.3.g Boligbebyggelsen skal til sammen ha minimum 2 felles inngangspartier fra bakkeplan, hvorav minimum 1 er fra Kanalveien (o_FO1) og minimum 1 fra gågate (f_GG1).
- 3.3.3.h Boenheter på samme plan som og med fasade mot felles uteoppholdsareal skal ha egen inngang til felles uteoppholdsareal. For øvrige boenheter skal det etableres tilkomst til felles uteoppholdsareal fra 2. etasje via felles trappe-/ heisrom.
- 3.3.4. **Utforming og materialbruk**
- 3.3.4.a Bebyggelse med fasade langs f_GG1 skal ha en fargepalett, materialbruk, formspråk og skala som er tilpasset tiliggende rekkehusbebyggelse i Svaneviksveien. Det tillates etablert felles takhager og private takterrasser der det er vist på illustrasjonsplan. Alle bygningselementer på takterrasse skal integreres i bygningens helhetlige utforming. De to øverste etasjene med GH k+42,2 skal ha skrå fasade med vinkel ikke brattere enn 72 grader. Felles takhage (GH k+42,2) skal innfri følgende:
- Tilkomst fra heis og trapp
 - Tilbaketrukket plassering på minimum 1,5 meter byrom og gårdsrom
 - Rekkverk skal ligge på innsiden av parapet.
 - Plantekasser med muligheter for urban dyrking.
- Takterrassen kan etableres som en felles takhage eller private parseller for boenheter som ikke har privat uteareal eller en kombinasjon av disse.
- 3.3.4.b Bebyggelse med fasade mot Kanalveien skal ha et uttrykk og en utforming som innordner seg den urbane konteksten rundt torget vest for planområdet. Hovedmaterialet i fasaden skal være i naturmaterialer, tegl og/eller pusset mur. Tak med helningsvinkel opp til 30 grader skal etableres med grønn vegetasjon.
- 3.3.4.c Første etasje mot Kanalveien (o_FO2) og torg (f_TO1) skal utformes med utadrettete funksjoner. Fasaden skal utformes slik at man oppnår god kontakt mellom inne og ute. Tette fasader og reflekterende eller sotet glass skal unngås.
- 3.3.4.d 6. og 7. etasje med fasade mot Kanalveien utformes med skrå fasade ikke brattere enn 72 grader. Det tillates etablert takhager og takterrasser der det er vist på illustrasjonsplan. Rekkverk skal være tilbaketrukket med minimum 1 meter fra gesims.

- 3.3.4.e Det kan etableres svalganger for bebyggelse som vender mot Kanalveien. Svalganger skal innfri følgende:
- Svalganger kan etableres mot gårdsrom (f_UTE) og betjene til og med 4. etasje. Trapp mellom øvrige etasjer skal løses innenfor bebyggelsen.
 - Svalganger skal trekkes ut fra veggliv og utformes slik at de både begrenser innsyn og slipper dagslys ned langs fasaden og inn i leilighetene under.
 - Det skal etableres private utearealer i soner mellom felles svalgang og boenhetens egen yttervegg.
 - Rømningstrapp skal løses innenfor veggliv.
- 3.3.5. **Balkonger**
- 3.3.5.a Mot Kanalveien/ f_FO2 kan balkonger utformet som inntrukket balkong eller fransk balkong.
- 3.3.5.b Bebyggelse med fasade mot kanalen/ f_GG1 skal innfri følgende:
- Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 1/3 av fasadelengden, og krage ut maksimalt en meter fra fasadeliv, som vist i formingsveilder.
 - Hele glassrekkverk tillates ikke.
- 3.3.5.c For bebyggelse med fasade mot gårdsrom skal balkonger oppføres i tråd med prinsipp i formingsveilder. Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 1/3 av fasadelengden.
- 3.3.6. **Felles uteoppholdsarealer (f_UTE 1-3)**
- 3.3.6.a Det skal etableres minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.
- 3.3.6.b Areal innenfor felt f_UTE 1-3 skal ha følgende kvaliteter:
- Terrengebearbeiding og beplantning skal tilrettelegges for variert bruk for ulike alders- og brukergrupper. Det skal være maksimalt 100 meter gangavstand fra inngangsparti til nærmeste del av uteoppholdsarealet.
 - Minimum 43% av arealkravet skal ha minimum 4 timer sol på minimum halve arealet på bakkeplan ved vårjevndøgn.
 - Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
 - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
 - Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
 - Arealet skal skjermes mot vind.
- 3.3.6.c Arealer som tilrettelegges for barn skal ha de beste uteoppholdskvalitetene
- 3.3.6.d Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.
- 3.3.6.e På lekeplass/lekearealer skal det brukes andre materialer enn gummi og plast dersom det er nødvendig med fallunderlag.
- 3.3.6.f Takhager og takterrasser inngår ikke i uteoppholdsarealkravet, men utgjør et supplement til dette.

3.3.7. **Privat uteareal**

3.3.8. Det skal etableres forhager i tilknytning til boenhetene på bakkeplan både mot f_GG1 og f_UTE1. Forhagene skal være minst 2,0 meter dype, inkludert buffer mot tilgrensende fellesarealer.

3.3.8.a Privat uteoppholdsareal på bakkeplan skal skjermes fra felles uteareal (f_UTE1) og gangveg (f_GG1) med beplantning eller en kombinasjon av rekkverk og beplantning.

3.3.9. Boenheter uten privat uteareal skal ha fransk balkong eller lignende, og god tilgjengelighet til felles uteoppholdsareal.

3.4. **Annet uteoppholdsareal (felt f_AUT1-2)**

Arealene skal utformes som en helhetlig del av gangveger og uteoppholdsarealer med hovedvekt på blågrønne strukturer.

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

3.5.1. **Grad av utbygging**

3.5.1.a I 1. etasje mot Kanalveien og mot Svaneviksveien skal det være forretning/beverting/ offentlig eller privat tjenesteyting.

3.5.1.b Handel/forretning kan utgjøre inntil 1300 m² BRA av maksimal grad av utnyttning. Det kan ikke etableres dagligvarehandel eller forretninger for plasskrevende varehandel. Det kan ikke etableres støyende eller forurensende virksomheter.

3.5.2. **Utforming og materialbruk**

3.5.3. Ny bebyggelse skal knytte seg til eksisterende bygg. Fargepalett, materialbruk, formspråk og skala tilpasses tilliggende byrom: Kanalveien, felles gårdsrom/ uteoppholdsareal og park/ Svaneviksveien. Solenergiløsninger kan innarbeides i fasadene. Løsningene skal være integrert i den arkitektoniske utformingen og det helhetlige fasadeuttrykket.

3.5.4. Brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4 meter.

3.5.5. Fasader i første etasje mot Kanalveien, torg og Svaneviksveien skal være åpne, og utformes slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra Svaneviksveien, torg (f_TO1) og Kanalveien. Hver funksjon skal ha egen inngang fra gaten. Hovedinngang til bebyggelse i KBA2 skal være fra o_FO2.

3.5.6. Fasadelinje mot Svaneviksveien (o_FO3) skal samsvare med formåls grensen. Fra Svaneviksveien (o_FO3) skal det etableres minimum en inngang fra fortau og en inngang fra park # 3. Innganger skal ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng. Eventuelle høydeforskjeller i forhold til etasjegang skal løses innvendig i bygning.

3.5.7. Andel glass i fasaden fra 2. etasje kan utgjøre maksimalt 40%. Speilende glass, reflekterende materialer eller komposittplater tillates ikke. Hovedmaterialet i fasaden skal være i naturmaterialer, tegl og/eller pusset mur.

3.5.8. Takhage. På øverste nivå av taket på ny bebyggelse kan etableres en takhage på inntil 30 % av takflaten, med mulighet for dyrking. Den skal innfri følgende:

- være tilbaketrukket med rekkverk minst 1,5 meter inn fra fasadeliv og ikke bryte gesimslinjen.
- sikres bæreevne for etablering av permanente vegetasjonssoner (busker og plantekasser) for min. 30% av areal som settes av til takhage.
- Alle bygningselementer på takterrasse/takhage skal integreres i bygningens helhetlige utforming

3.5.9. Øvrige takflater skal beplantes med grønn vegetasjon. Solenergiløsninger kan kombineres med beplantede tak.

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

4.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1.1. Arealene skal opparbeides med fast dekke.
- 4.1.2. Alle dekker skal sikre god fremkommelighet, sikkerhet og komfort for de trafikantgrupper som skal ferdes på dem.

4.2. Fortau (o_FO1-o_FO4)

- 4.2.1. Fortauene o_FO1-2 skal utformes med samme materialbruk som tilgrensende fortau i Kanalveien.

4.3. Torg (felt f_TO1 og f_TO2)

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

- 4.4.1. Torg f_TO1 skal innfri følgende: Gangforbindelse, vegetasjonssoner og sitteplasser skal opparbeides som en del av det helhetlige grepet

- 4.4.2. Utforming av o_TO2 og tilgrensende byrom i felt KBB2 og delfelt s13 (ID 66200000) skal sees i en sammenheng. Sittemuligheter og vegetasjonssone skal inngå som en del av byrommet på nivå med Kanalveien. Møblering skal ikke være til hinder for gangtilkomst til eksisterende nettstasjoner (EF).

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.
- Vegetasjonssoner skal opparbeides som en del av det helhetlige grepet.

4.5. Gågate (o_GG1)

- 4.5.1. Gaten skal fungere som tilkomst for brannbil, ref. #1. Arealet skal ha en tilleggsfunksjon som leke- og uteoppholdsareal for ikke støyfølsom aktivitet. Dekket skal være grus.
- 4.5.2. Vegstenging/fysisk sperre regulert i plankart skal utformes slik at det er mulig å passere med sykkel, barnevogn, rullestol, ol.

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

- 4.6.1.a Innenfor arealet skal det etableres murer, gjerder og andre nødvendige tekniske installasjoner.
- 4.6.1.b Sikringsgjerde skal etableres innenfor f_AVT1 som vist i plankart.

4.7. Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 – o_AVG4)

- 4.7.1. Arealet skal benyttes til annen veggrunn som beplantning, grøft, teknisk infrastruktur m.m.
- 4.7.2. Deler av o_AVG1 og o_AVG2 kan utformes som overkjørbart areal.

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

- 4.8.1. Arealet skal benyttes som avkjørsel til parkeringskjeller i felt KBA1 og KBA2, i kombinasjon med fortau og sykkelveg. Arealet skal utformes med nedsenket kantstein for gjennomgående fortau og sykkelveg og etableres med fast kjørestert dekke.

4.9. Turveg (f_TV)

- 4.9.1. Arealet skal benyttes som en snarvegforbindelse gjennom planområdet. Turvegen skal være trinnfri og stigning skal tilpasses tilgrensende terreng på gnr. 159, bnr. 179. Vegen skal opparbeides med permeabelt dekke og være minimum 1,5 meter bred.

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

5.1. Frisiktsone (H140)

I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Frisiktsonen i KBA1 skal ha en fri høyde på minimum 3,6 meter. Forutsatt at krav til sikkerhets- sone er ivaretatt kan enkeltstående trær, stolper og lignende stå i frisiktsonene. Eventuelle trær i sikkerhetssonen skal oppstammes slik at trekronen ikke hindrer sikt.

6. Bestemmelsesområder

6.1. Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres oppstillingsplass for brannbil. Oppstillings- arealet skal merkes og fremkommelighet skal ivaretas.

6.2. Bestemmelsesområde #2

Bestemmelsesområde #2 omfatter bebyggelse under terreng. Innenfor området kan det bygges en parkeringskjeller tilhørende kjøretilkomst og manøvrering, boder, tekniske rom og areal for renovasjon. Takkonstruksjoner skal opparbeides med bæreevne og utforming for permanente vegetasjonssoner ihht. 3.4.

6.3. Bestemmelsesområde #3

- 6.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det tilrettelegges for en offentlig tilgjengelig park:

- Tak på underliggende konstruksjoner skal opparbeides med bæreevne for vegetasjon og overvannsløsninger som dekker minimum 60 % av takflaten.
- Parken skal ha trinn fri tilkomst fra fortau o_FO3. Høydeforskjeller i overgangen til gangveg/ trapp f_GG3 og o_FO5 skal være sømløse og/eller inngå i en helhetlig utforming av parkarealet. Parken tillattes ikke inngjerdet mot o_FO3.

6.4. Bestemmelsesområde #4

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.

6.5. Bestemmelsesområde #5

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

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

7.1. Før rammetillatelse skal det foreligge:

7.1.1. Detaljert infrastrukturplan som viser:

- påkoblingspunkt og nedkast for bossnett, inkludert løsning for glass og metall ref. 3.1.9
- fjernvarme
- vann og avløp inkl. plassering av større trær

7.1.2. Visuelle kvaliteter:

- Det må dokumenteres at høyde og utforming av kontorbygg vil gi nok sol på bakkeplan jf. kvalitetskrav for uteoppholdsareal 3.3.6.

7.1.3. 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 tiltak

7.2. Før igangsettingstillatelse (felt KBA1-2)

7.2.1. Areal regulert til følgende formål inngår i felles infrastruktur i områderegeringsplan for Mindemyren (Plan-id 4601-61140000) 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 infrastrukturtraséer (2800)

7.2.2. Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet for område-reguleringsplan 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.

7.2.3. 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 Statensvegvesen og/eller Vestland fylkeskommune der slik avtale er aktuell.

- 7.2.4. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal følgende innsendes:
- Miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsene avdekker behov for tiltaksplan, skal denne legges ved.
 - Plan for håndtering av eventuell forurensning i anleggsperioden, herunder tiltak som hindrer forurensning til Solheimsvatnet.
 - Ny trappeforbindelse i felt o_TO2 (torg), jf. 4.3.2 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

7.3. Før ny bebyggelse i felt KBA1-2 tas i bruk

- 7.3.1. Renovasjonsløsning skal være ferdigstilt og satt i drift. Dette inkluderer også løsning for glass- og metallavfall.
- 7.3.2. f_UTE2-3, o_UTE4, f_AUT1-2, o_KV1-2, f_KV3, o_FO1, 2 og 4, f_FO5, f_TO1, f_GG2-3, o_SA1-2, f_AVT1, o_AVT2, o_AVG1-2 og o_SK skal være ferdigstilt.
- 7.3.3. Sikringsgjerde innenfor f_AVT1 skal være ferdigstilt.
- 7.3.4. Tilkomst for utrykningskjøretøy skal være ferdigstilt.

7.4. Før bebyggelse i felt KBA1 tas i bruk

- 7.4.1. Leke- og uteoppholdsareal f_UTE1 skal være dokumentert ferdig opparbeidet og møblert.
- 7.4.2. f_GG1 skal være ferdigstilt
- 7.4.3. Tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 skal være ferdigstilt.

7.5. Før bebyggelse i felt KBA2 tas i bruk

- 7.5.1. o_FO3 og o_TO2 skal være ferdigstilt.
- 7.5.2. Tiltak innenfor bestemmelsesområde #3 skal være ferdigstilt.

Dokumenter som gis juridisk virkning

- Revidert formingsveileder datert 10.09.2024 med endringer i PBE sin versjon
- Va-rammeplan datert 23.08.2024
- Oppdatert RTP med glass og metall inkludert.

Dokumenter som gjøres retningsgivende

- Illustrasjonsplan datert 11.11.2024
- Formingsveileder for uteareal datert 10.09.2024
- Illustrasjonshefte (Fotomontasje perspektiver) datert 10.09.2024
- Klimagassberegning datert 22.09.2021