

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN  
KOMMUNE

**Årstad. Gnr. 159, bnr. 81 mfl.,**

**Delfelt S19 og S20, Mindemyren**

**Nasjonal arealplan-ID 4601\_71140000**

Saksnummer	2022/24850
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

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

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

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



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

## **2. Fellesbestemmelser for hele planområdet**

### **2.1. Estetisk utforming**

- 2.1.1. Bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveileder datert 29.04.2026 skal være retningsgivende for løsningsvalg, farge- og materialbruk. Dersom det kan vises til at det blir bedre kvalitet, kan formingsveilederen fravikes. Formingsveilederen gir eksempler på hvordan bestemmelsene skal forstås og brukes i valg av løsning og utforming. Der det er angitt i bestemmelsene er formingsveilederen bindende.

### **2.2. Aktive fasader**

- 2.2.1. I 1. etasje mot byrom skal det være aktive fasader der det er vist i på side 3 i formingsveileder datert 29.04.2026. For aktive fasader skal virksomheten innenfor være synlig gjennom vinduene. Det skal være direkte inngang fra byrom. Aktive fasader skal utformes etter prinsipper vist på side 3 i formingsveileder datert 29.04.2026.
- 2.2.2. Det skal være publikumsrettede funksjoner der det er vist aktive fasader på side 3 i formingsveileder datert 29.04.2026, blant annet forretning, bevertning, kulturinstitusjoner, kunst- og håndverk, undervisning, felles læringsarealer, treningssenter/idrett og administrasjon. Fasadeutforming på nybygg skal bidra til god kontakt mellom innsiden og området utenfor.

### **2.3. Kantsoner**

- 2.3.1. Kantsonene skal håndtere overgangene mellom offentlig, felles og private arealer på en tydelig, trygg og attraktiv måte. Kantsoner skal gi nødvendig skjerming mot boligene.
- 2.3.2. Prinsippsnitt for kantsoner vist på side 3 i formingsveileder datert 29.04.2026 er retningsgivende for opparbeiding av kantsoner.

### **2.4. Utearealer og byrom**

- 2.4.1. Utearealer og byrom skal utformes etter prinsipper vist på side 10, 11, 12, 13 og 14 i formingsveileder datert 29.04.2026. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for opparbeidelse av utearealer og byrom.
- 2.4.2. Trær skal sikres gode vekstvilkår. På terreng skal hvert tre skal ha minimum 15 m<sup>3</sup> sammenhengende vekstjord. Over parkeringskjeller/konstruksjon skal hvert tre ha minimum 5 m<sup>3</sup>.
- 2.4.3. Det skal sikres tilstrekkelig jorddybde for etablering av trær på terreng, minimum 60 cm for små trær og minimum 100 cm for store trær. Over parkeringskjeller/konstruksjon skal hvert tre ha minimum jorddybde 60 cm. I f\_UTE1 skal det bygges opp med jord for å sikre tilstrekkelig jordvolum for etablering av tuntre, der dette er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.
- 2.4.4. Det skal plantes trær i alle utearealer, inkludert på torgarealer. Disse skal ha omtrent samme plassering og fordeling av store og små trær som vist på Illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Store trær har stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde (so20/25) ved utplanting. Små trær har stammeomkrets på minst 14 cm målt i 1 meters høyde (so14/16) ved utplanting. Der konstruktive forhold begrenser rotvolum (særlig over kjeller og på torg), kan trevegetasjon

etableres som småtrær/flerstammede småtrær og/eller store busker i plantekasser, forutsatt at vekstkrav etter 2.4.2 oppfylles.

- 2.4.5. Vegetasjon skal sikres tilfredsstillende vekstvilkår. Plantemateriale og frøblandinger til beplantning skal etterstrebtes å være norskprodusert. Vegetasjon skal bidra til å dempe vind og fremme biologisk mangfold. Vegetasjon skal ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen. Infrastruktur i grunnen skal detaljprosjekteres slik at det er tilstrekkelig rom for etablering av vegetasjon.
- 2.4.6. Trær som er egnet til å flyttes skal gjenbrukes innenfor planområdet. Flytting av trær skal gjøres i samråd med fagkyndig. Trær som er vist med symbol for «eksisterende trær bevares» på illustrasjonsplan datert 15.01.2026, skal bevares dersom det ikke er i konflikt med fjerning av fremmede arter. Trær som likevel må fjernes, skal erstattes med nye trær av samme art på omtrent samme sted.
- 2.4.7. Dekker må dimensjoneres for jordoverdekning, vegetasjon, trær, overvannshåndtering og vedlikeholdskjøretøy.

## **2.5. Renovasjon**

- 2.5.1. Avfall som er egnet for bossnett skal håndteres via det helhetlige bossnettet for Mindemyren.
- 2.5.2. Nedkast skal plasseres som vist i renovasjonsteknisk plan datert 30.06.2025 (RTP):
- Nedkast i f\_UTE3 (punkt 1) skal utformes arkitektonisk som en helhetlig og integrert del av støyskjerm, og plasseres på nordsiden av støyskjerm for å holdes atskilt fra uteoppholdsarealet.
  - Nedkast i KBA1 (punkt 2) skal integreres i fasaden. Plassering og utforming skal gi minst mulig støy og lukt for nærliggende boliger.
  - Nedkast for felt F/K/T (punkt 3) skal plasseres innvendig.
- 2.5.3. Plassering av renovasjonspunkt for glass og metall er vist på side 11 i RTP. Løsning skal være nedgravde bunntømte containere.

## **2.6. Overvannshåndtering og tekniske anlegg under grunnen**

- 2.6.1. Tak på nybygg med helningsvinkel opp til 30 grader skal etableres med vegetasjon, med unntak av bygg 7, 8B og 9A. Takene skal bidra til fordrøyning av overflatevann og gi bedre luftkvalitet og estetiske kvaliteter.
- 2.6.2. Arealene innenfor planområdet skal utformes og driftes slik at vannkvaliteten i Solheimsvatnet ikke forringes. Overvann uten tilfredsstillende kvalitet for utslipp i Solheimsvatnet skal ledes til lukket system.
- 2.6.3. Overvannshåndtering skal løses i henhold til prinsippene i VA-rammeplan, datert 12.03.2026. Det skal etableres minimum 800 m<sup>2</sup> åpne og naturbaserte overvannsløsninger innenfor områder dette er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.
- 2.6.4. VA-rammeplan, datert 12.03.2026, angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett. Plassering av andre tekniske anlegg under grunnen angis i teknisk infrastrukturplan datert 16.05.2025.
- 2.6.5. Det skal være døgnkontinuerlig tilkomst for drift og vedlikehold til eksisterende tunneler og VA-anlegg i anleggsperioden og permanent driftsfase.

## **2.7. Bygge- og anleggsperioden**

- 2.7.1. Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges i bygge- og anleggsperioden.
- 2.7.2. I anleggsperioden skal det ikke være avrenning av forurenset vann til Solheimsvatnet. Dersom avrenning ikke kan hindres, må det etableres sedimentasjonsbasseng eller andre tiltak der vannkvaliteten kan dokumenteres.
- 2.7.3. Det tillates ikke sprengningsaktivitet i hekke- og yngleperioden april-juni, av hensyn til fugl og pattedyr ved Solheimsvatnet.
- 2.7.4. Det kan tillates midlertidige løsninger for adkomst og parkering i anleggsperioden.
- 2.7.5. Der eksisterende bebyggelse må rives før nye bygg kan oppføres tillates innledende grunnundersøkelser uten at dokumentasjonskrav til byggesaksbehandlingen gitt i 2.9 oppfylles.
- 2.7.6. Der det i illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er vist eksisterende trær skal det gjøres tiltak for å sikre at vegetasjonen ikke kommer til skade under bygge- og anleggsperioden.
- 2.7.7. Fremmede arter som er registrert innenfor planområdet skal håndteres på en slik måte at det unngås spredning i eller utenfor planområdet. Det samme gjelder masser som kan inneholde spredningsdyktige plantedeler.

**2.7.8. Overløpstunnel og avløpstunnels funksjoner skal ivaretas til enhver tid i byggefase og i driftsfase.**

**2.7.9. Det skal gjøres vibrasjonsmålinger underveis i bygge- og anleggsperioden for å sikre VA-anlegg under grunnen (hensynssone H410) og bygg og fasader som skal bevares (linje 1210).**

## **2.8. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen**

- 2.8.1. Ved søknad om tiltak skal det legges ved utomhusplan som viser hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplanen skal vise:
- overgang og sammenheng mot tilliggende arealer
  - møblering
  - materialbruk
  - aktivitets- og lekeområder
  - støyskjerming
  - belegg
  - murer, trapper og ramper
  - belysning
  - vegetasjon
  - skjerming mot private hager
  - hvordan universell utforming er ivaretatt
  - inngangspartier
  - åpning i fasader/aktive fasader
  - sykkelparkering på terreng
  - plassering av renovasjonsnedkast
  - terrengbehandling og landskapsforming
  - kjøremulighet for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy
- 2.8.2. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon av eksisterende situasjon og beskrivelse av hvordan kulturmiljøinteresser og vernehensynet blir ivaretatt.
- 2.8.3. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge belysningskonsept.
- 2.8.4. Ved søknad om rammetillatelse skal redegjøres for hvordan formingsveileder datert 29.04.2026 er fulgt.

- 2.8.5. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for endelig antall trær, størrelse og plassering. Til søknad om igangsettingstillatelse skal art, sort og antall fremgå av detaljert planteplan.
- 2.8.6. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygge- og anleggsperioden. Den skal blant annet vise plan for trafikkavvikling, adkomst og parkering, sikkerhetstiltak, tiltak for håndtering av støy og støv, eventuelle tiltak for å hindre avrenning av forurenset vann til Solheimsvatnet, jf. punkt 2.7.2., samt tiltak for håndtering av fremmede arter, både for det aktuelle byggetrinnet og for hele planområdet.
- 2.8.7. Plan for arbeid i grunnen nær bevaringsverdige bygg og plan for sikring av bevaringsverdig bebyggelse i periode for arbeid i grunnen, skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal dokumentere sikringstiltak, samt hvordan måling av rystelser i bygg skal måles og følges opp under grunnarbeidet.
- 2.8.8. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge tegninger som viser opparbeiding av midlertidig situasjon langs Kanalveien frem til Kanalveien flyttes. Tegningene skal vise hvordan kryss mot Fabrikkgaten, avkjørsel o\_KV3 og o\_KV5, vareleveringslomme o\_KV4, og annen veggrunn- grøntareal o\_AVG, tilpasses dagens situasjon. Kryss, avkjørsler og vareleveringslomme skal forlenges ut til eksisterende plassering av Kanalveien og tilpasses høydeforskjellene. På tegningene for midlertidig situasjon skal o\_AVG utvides tilsvarende differansen mellom o\_SA3 og eksisterende plassering av Kanalveien. Kryss, avkjørsler o\_KV3 og o\_KV5, og vareleveringslomme o\_KV4, skal kunne kobles direkte på Kanalveien når den flyttes.
- 2.8.9. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak av avløps- og overløpstunnel. Nødvendige sikringstiltak iht. avtale med VA-etaten skal vurderes og gjennomføres av fagkyndige
- 2.8.10. Nødvendig tilkomst til inngangsparti til overløp- og avløpstunneler og tunneler som krysser under planområdet, skal være sikret ved rammesøknad. Detaljert plan for ivaretagelse av tilkomst, samt ventilasjon ved overbygging og redegjørelse for mulig/forventet luktproblematikk fra avløpssystemet, skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse.
- 2.8.11. En detaljert plan og risikoanalyse for utbyggings- og anleggsfasen, med særskilt vekt på forhold knyttet til overløpstunnel og avløpstunnel – herunder krav til bergsikring, øvrige sikringstiltak samt opprettholdelse av kontinuerlig drift i tunnelene – skal foreligge og dokumenteres senest ved innsending av søknad om rammetillatelse.
- 2.8.12. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge skriftlig geologisk rapport fra inspeksjon av bergrom innenfor planområdet. Rapporten skal inkludere vurdering av tiltakets påvirkning på bergrom, inkludert opplegg for rystelsesmålinger i anleggsfase og senere permanent driftsfase. Vibrasjonsmålinger skal i tunnel/bergrom utføres trekket og som angitt i NS8141-1:2022 og P-828:2023.
- 2.8.13. Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan som dokumenterer avstand mellom byggegrop og tunneler, samt hvordan rystelser underveis i byggeperioden skal måles og følges opp.
- 2.8.14. Ved søknad om rammetillatelse skal dimensjonering av overvannsanlegg dokumenteres. VA-rammeplan datert 12.03.2026 med tilhørende infrastrukturplan skal samsvare med overvannsanlegg vist i illustrasjonsplan og plankartet.
- 2.8.15. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for mulig/forventet luktproblematikk fra avløpssystemet.

### **3. Bestemmelser til arealformål**

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

##### **3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1) felt F/K/T, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, f\_UTE1, f\_UTE2 og f\_UTE3**

###### **Utforming**

- 3.1.1.1. Bygg med fasader mot allmenningen (o\_TO1 og o\_TO2) og Boliggaten (o\_GG2) skal ha innganger eller portrom mot disse. Portrom er vist som bestemmelsesområde #3, #4 og #7.
- 3.1.1.2. Publikumsrettede funksjoner langs allmenningen (o\_TO1 og o\_TO2) og Fabrikkgaten, skal ha egen inngang.

###### **Arealbruk**

- 3.1.1.3. Det kan ikke etableres arealkrevende varehandel eller dagligvarebutikk i planområdet. Det kan etableres samlet maksimalt 400 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel i planområdet.

###### **Plassering av bygninger**

- 3.1.1.4. Der byggegrensen er sammenfallende med formåls grensen langs Kanalveien og allmenningen (o\_TO1) skal bygg plasseres i formåls grensen.

###### **Felles takhager**

- 3.1.1.5. Det skal etableres to takhager per boligkvarter, KBA1 og KBA2. Takhagene skal være felles for beboerne i henholdsvis KBA1 og i KBA2.
- 3.1.1.6. Det kan etableres takhage innenfor felt F/K/T som skal være felles for kontorlokalene i F/K/T.
- 3.1.1.7. Side 7 i formingsveileder datert 29.04.2026 er retningsgivende for plassering av takhager.
- 3.1.1.8. Takhagene skal tilrettelegges for opphold og opparbeides med god og varig brukskvalitet i materialvalg og møblering.
- 3.1.1.9. Takhagene skal ha gode solforhold og deler av arealene skal være skjermet mot vind. Levegger og pergolaer kan oppføres i tilknytning til takhagene i inntil henholdsvis 1,5 og 2,5 m over maksimale gesimshøyder. Begge deler skal ha en tilbaketrukket plassering minimum 2,0 m fra gesims. Levegger kan ha støyskjermende effekt. På takhage på bygg 9B skal det anlegges vegetasjon, pergola, e.l. mot øst slik at det blir minst mulig innsyn/utsyn mot rekkehusbebyggelsen øst for bygget.
- 3.1.1.10. Det skal tilrettelegges for etablering av permanent vegetasjon. Takhagene skal være inndelt i ulike soner for opphold, vegetasjon og urban dyrking.
- 3.1.1.11. Det tillates transparente rekkverk i inntil 1,2 m høyde over maksimal gesimshøyde. Rekkverket skal trekkes inn minimum 1,2 m fra gesims.

###### **Bilparkering**

- 3.1.1.12. Bilparkering skal være i kjelleretasje.
- 3.1.1.13. Det kan etableres maksimalt 136 parkeringsplasser, hvorav
- minimum 10 % skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.
  - minimum 14 parkeringsplasser skal forbeholdes gjester.
  - minimum 12 parkeringsplasser skal forbeholdes delebiler.

- 3.1.1.14. Parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede skal ha bredde på minimum 4,5 m, lengde på minimum 6,0 m, og skal plasseres med kortest mulig avstand til heisene. Inntil to av plassene kan etableres ved kontorinnngang nordvest på F/K/T.

### **Sykkelparkering**

- 3.1.1.15. Innendørs sykkelparkering skal ha egen trygg adkomst separert fra hovedadkomst for kjørende og skal være lett tilgjengelig, innendørs bak låsbar dør, eller i avlåst del av parkeringskjeller med lett adkomst via rampe eller heis dimensjonert for sykkelvogn/lastesykler. Alle dører tilknyttet innendørs sykkelparkering skal ha en minimumsbredde på 1,4 m. Gangarealer som gir tilkomst til sykkelparkering skal ha en bredde på minimum 1,75 m.
- 3.1.1.16. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres på terreng. Sykkelparkeringsplassene på terreng kan også benyttes til bysykler og el-sparkesykler.
- 3.1.1.17. Sykkelparkering på terreng skal gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon.
- 3.1.1.18. 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset sykkelvogn og lastesykkel. Minimum 20 % av plassene tilpasset sykkelvogn og lastesykkel skal etableres på terreng.
- 3.1.1.19. Minimum 20 % av sykkelparkering for beboere og ansatte skal etableres med lademulighet.
- 3.1.1.20. Det skal etableres arealer for vask og reparasjon av sykler på terreng eller i innendørs fellesarealer. Arealet skal etableres med oljeutskiller for å unngå forurenset avrenning. Arealet kan være del av en aktiv fasade.
- 3.1.1.21. Ved mer enn 20 ansatte skal det etableres garderobe i tilknytning til sykkelparkering.
- 3.1.1.22. Sykkelparkeringsplasser skal etableres etter følgende tabell:

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

- 3.1.1.23. Individuell bod kan ikke medregnes som sykkelparkering.

### **Tekniske installasjoner og gesimshøyder**

- 3.1.1.24. For tak i plankart hvor det kun er påført gesimshøyde, skal det være flate tak.
- 3.1.1.25. Tekniske installasjoner tillates inntil 2,5 m over maksimal gesimshøyde. De skal trekkes minimum 1,5 m inn fra gesims, innlemmes i bygningsvolumene på en arkitektonisk god måte og kan maksimalt utgjøre 10 % av byggets takflate.
- 3.1.1.26. Heis- og trappehus på nybygg tillates i inntil 3,0 m høyde over maksimal gesimshøyde, med unntak for bygg 7, 8B og 9A, iht. bestemmelse 3.1.1.27.
- 3.1.1.27. Trappehus skal etableres i arker i fasadeliv i nordre fasade på bygg 7 og 9A. Ark i fasadeliv for trappehus kan gå 4,5 m over nederste gesims for bygg 7 og bygg 9A. Topp av trappehus skal følge takform. **Små og inntrukne balkonger og takterrasser kan etableres over nederste gesims**

på bygg 7 og 9A. Små og inntrukne balkonger og takterrasser, samt karnapper, kan etableres over nederste gesims på bygg 8B.

- 3.1.1.28. I felt KBA1 tillates ingen konstruksjoner over øverste gesims, k+59,5. I felt KBA2 tillates ingen konstruksjoner over øverste gesims, k+57,5.
- 3.1.1.29. Solenergianlegg tillates på alle takflater i kombinasjon med fordrøyning, utenom tak med takhager og bygg 7, 8B og 9A, i inntil 0,5 m høyde over maksimal gesimshøyde på hvert enkelt tak. Anleggene skal trekkes minimum 1,0 m inn fra gesims.
- 3.1.1.30. Temakart for private takterrasser på side 8 i formingsveileder datert 29.04.2026 er veiledende for hvor det kan etableres private takterrasser. Private takterrasser skal ha transparente rekkverk i inntil 1,2 m høyde over maksimal gesimshøyde. For private takterrasser med dybde over 3,0 m skal rekkverket trekkes inn minimum 1,2 m fra gesims.
- 3.1.1.31. På bygg 5, 6 og 8A tillates ikke rekkverk i forlengelse av eller inntil gesims på fasader som skal bevares.

#### **Nettstasjon**

- 3.1.1.32. Nettstasjon skal innlemmes i bygningsmassen på F/K/T, i KBA1 eller KBA2. Tilkomst skal være uhindret med minimum 3,5 m fri høyde. Det skal være mulig å plassere et midlertidig aggregat utenfor nettstasjonen.

#### **Grad av utnyttning**

- 3.1.1.33. Kjellerareal benyttet til bil- og sykkelparkering skal ikke tas med i beregning av grad av utnyttning.

#### **Utforming**

- 3.1.1.34. Nybygg skal utformes etter prinsipper vist på side 4 og 5 i formingsveileder datert 29.04.2026. Prinsipper som skal følges opp er markert base, tilbaketrekking av nye fasader over eksisterende, utstrakt bruk av tegl og tilbaketrekking av fasader over 5 etasje mot gårdsrom.
- 3.1.1.35. Den samlede bygningsmassen skal gis estetisk og tiltalende formspråk som i sin materialvalg- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon til eksisterende kulturmiljø og sine omgivelser.
- Det skal benyttes få naturlige stedeegne materialer. Tegl og pussede fasader skal være dominerende og foretrukket material i bebyggelsen og kan suppleres med material som naturstein, keramiske fasadeelementer og tre. Det tillates ikke metall-, glass-, eller reflekterende fasader.
  - Basen til nybygg (gateplan og 1 etasje) mot allmenningen / torgene og Kanalveien skal ha fasade i tegl.
  - Fargevalg skal gjøres etter prinsipp for fargevalg vist på side 9 i formingsveileder, datert 28.01.2026.
- 3.1.1.36. Restaurering eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg angitt med linje for bygg som skal bevares, skal skje med samme materialer, utforming, dimensjon og utførelse som det opprinnelige bygget. Eksteriøret skal holdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende. Ved reparasjon og vedlikehold skal bygningsdeler og detaljer på eksteriør søkes bevart. Dersom bygg markert med linje for bygg som skal bevares blir tapt skal bygget gjenreises med identisk eksteriør som tidligere bebyggelse på eiendommen.
- 3.1.1.37. Brutto etasjehøyde på gateplan i nybygg mot offentlig byrom skal være minst 4,0 m. Der det er boligformål kan gulvnivået heves med 70-100 cm innenfor den totale etasjehøyden.

#### **Fjernvarme**

- 3.1.1.38. Ved oppføring av nye bygg og ved hovedombygging større enn 500 m<sup>2</sup> BRA, skal bebyggelsen tilknyttet fjernvarme. Dersom det kan dokumenteres energiløsninger som er bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

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

#### **Arealbruk**

- 3.1.2.1. Det skal etableres minimum 200 m<sup>2</sup> innendørs fellesareal til disposisjon for beboerne. Fellesarealet kan være møterom, nærkontor, kjøkken, verksted, treningsrom, hobbyrom, selskapslokale, m.m. Innendørs fellesarealer kan ikke ligge under bakken.
- 3.1.2.2. Det skal etableres gjesteleilighet til disposisjon for beboerne. Gjesteleilighet kan regnes som del av de 200 m<sup>2</sup> fellesareal.
- 3.1.2.3. For inntil 1 000 m<sup>2</sup> BRA kan det etableres alternative boformer som kollektiv, studentboliger, bofellesskap eller liknende. Disse boligene skal holdes utenfor krav til boligsammensetning stilt i 3.1.3.1. til de ordinære boligene.

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

#### **Arealbruk**

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

#### **Balkonger**

- 3.1.3.3. Ulike prinsipper for balkongløsninger og hvor de kan benyttes er vist på side 8 i formingsveileder datert 29.04.2026. Prinsippene styrer detaljløsninger.
- 3.1.3.4. Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 1/3 av byggets fasadelengde.
- 3.1.3.5. Balkonger kan krage maksimalt 1,5 meter ut over byggegrensen. Balkonger og forhager skal ligge innenfor formåls grensen.

#### **Tiltak i støybelastet område**

- 3.1.3.6. Alle boenheter skal ha minst én fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom skal plasseres mot stille side.

3.1.3.7. Det tillates unntak fra kravet til stille side for inntil 2 % av leilighetene i felt KBA1 og inntil 1 % av leilighetene i felt KBA2. Disse skal ha dempet fasade.

### **3.1.4. Kombinert forretning, kontor og tjenesteyting (F/K/T)**

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

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

3.1.4.3. Nordvestlig del av F/K/T skal opparbeides som en forplass med innslag av grønt, benker, sykkelparkering og inntil to parkeringsplasser for forflytningshemmede.

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

3.1.4.5. Bygg 1A skal bevares og tillates ikke revet eller flyttet. Takvinduer kan etableres. Tiltak på tak til bygg 1A skal tilpasses eksisterende takkonstruksjon og utformes etter prinsipper vist på side 6 i formingsveileder datert 29.04.2026. Takflaten som tak skal være lesbar. Nye tiltak på tak skal utgjøre maksimalt 1/3 av gesimslengden. Maksimalt 25 % av takflaten kan være takvinduer.

3.1.4.6. Mot Kanalveien og o\_GG1 skal første etasje i bygg 1C utformes som en arkade. Fasaden innenfor arkaden skal være åpen og tillate visuell kontakt mellom ute og inne.

3.1.4.7. Ved utkraging over gangarealer langs bygg 1C skal fri høyde under utkraging være minimum 4,0 m.

3.1.4.8. Innenfor formålet inngår eksisterende kjellernivå for bygg 1A og bygg 1B. Kjellernivå kan videreføres for nye tiltak.

### **3.1.5. Bolig/forretning/tjenesteyting (KBA1)**

3.1.5.1. Innenfor formålet tillates bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, inkludert bevertning.

3.1.5.2. Minimum 35 % av samlet grad av utnytting (m<sup>2</sup>-BRA) for feltet skal være boligareal.

3.1.5.3. Bygg 5, og eksisterende fasader på bygg 6 og 8A, skal bevares og tillates ikke revet eller flyttet. Eksisterende påbygg på bygg 5 kan rives og nytt kan oppføres. Ny bebyggelse over bevarte fasader for bygg 6 og 8A skal utformes med eksisterende gesims som base, som vist på side 4 i formingsveileder datert 29.04.2026.

3.1.5.4. Langs o\_GT skal nybygg på bygg 6 trekkes minimum 1,5 m tilbake over fasade som bevares. Fasade som bevares skal være en base med et markert skille mellom nytt og gammelt.

3.1.5.5. Langs allmenningen (o\_TO1) skal nybygg på bygg 8A trekkes minimum 1,5 m tilbake over fasade som bevares. Fasade som bevares skal være en base med et markert skille mellom nytt og gammelt.

3.1.5.6. Fasade på bygg 7 mot Boliggaten (o\_GG2) skal deles opp med forskyvninger, som vist på side 4 i formingsveileder datert 29.04.2026.

3.1.5.7. Det tillates uteservering under arkade til bygg 8B der det er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.

### **3.1.6. Bolig/forretning/tjenesteyting (KBA2)**

3.1.6.1. Innenfor formålet tillates bolig, forretning og tjenesteyting, inkludert bevertning, og barnehage.

3.1.6.2. Minimum 35 % av samlet grad av utnytting (m<sup>2</sup>-BRA) for feltet skal være boligareal.

- 3.1.6.3. Det skal etableres en barnehage for inntil 80 barn som en del av bygg 10. Barnehagen skal ligge på bakkeplan og i etasjen over, i bygg 10.
- 3.1.6.4. Fasade på bygg 9A mot Boliggaten (o\_GG2) skal deles opp med forskyvninger og sprang i veggiv i form av inntrekkninger, som vist på side 4 i formingsveileder datert 29.04.2026.
- 3.1.6.5. Balkonger kan ikke krage ut over barnehagens uteareal. Balkonger mot barnehagens uteareal skal utformes som vist på side 8 i **formingsveileder datert 29.04.2026**.
- 3.1.6.6. Fasade på bygg 10 som vender mot o\_TO2 skal ha takutstikk innenfor formålet, over bygningens base, for å sikre barnehagens personalinngang mot fallende gjenstander. Fasade på Bygg 9B skal ha takutstikk mot barnehagens uteoppholdsareal for å beskytte mot fallende gjenstander. Det skal ikke være takutstikk der det er vist bod tilhørende barnehagen på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.
- 3.1.6.7. Deler av barnehagens oppholdsrom kan plasseres i bygg med støy på fasade over grenseverdiene når tilfredsstillende støynivå innendørs kan dokumenteres iht. gjeldende retningslinjer. Rom for soving/hvile kan ikke ligge mot støyutsatt fasade.
- 3.1.6.8. For søndre del av bygg 9C og bygg 10 skal fasader som vender mot bybanetraseen tåle innfesting av oppheng for Bybanens kjøreledning.
- 3.1.6.9. Gjerde på overbygg over VA-tunnel i bygg 9C skal være minimum 1,2 m høyt. Gjerdet skal utformes som en naturlig forlengelse av støyskjerm i f\_UTE2 og skal ha en støyskjermende effekt.

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

- 3.1.7.1. Innenfor eksisterende bebyggelse kan det etableres fellesfunksjoner tilknyttet bolig- og barnehageformål i KBA1 og KBA2, samt tjenesteyting inkludert bevertning.
- 3.1.7.2. Deler av barnehagens oppholdsrom kan plasseres i bygg med støy på fasade over grenseverdiene når tilfredsstillende støynivå innendørs kan dokumenteres iht. gjeldende retningslinjer. Rom for soving/hvile kan ikke ligge mot støyutsatt fasade.
- 3.1.7.3. KBA3, KBA4 og KBA5 skal bevares og ikke rives eller endres vesentlig.

### **3.1.8. Bolig/forretning/tjenesteyting (KBA6) (Vertikalnivå 1: Under grunnen)**

- 3.1.8.1. Innenfor formålet kan det etableres parkering for bil og sykkel, boder, opplegg for varelevering, tekniske rom, trapper og heiser.
- 3.1.8.2. Ytterste del av kjelleren, rett etter nedkjøringsrampen, skal ha fri høyde på minimum 2,8 m på et så stort område at varelevering med varebiler blir mulig. Denne delen av kjelleren skal også være tilgjengelig for allmennheten, ha plasser for gjesteparkering, delebiler, og to plasser for bevegelsehemmede, samt være tilgjengelig fra torget via heis.

### **3.1.9. Fellesbestemmelser for uteoppholdsareal KBA1, KBA2, f\_UTE1, f\_UTE2 og f\_UTE3 (§ 12-5 nr. 1)**

- 3.1.9.1. Det skal etableres minimum 15 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet. Minimum halvparten av arealet skal ligge innenfor feltene KBA1, KBA2, f\_UTE1, f\_UTE2 og f\_UTE3. Inntil halvparten av kravet kan dekkes innenfor torg, allmenningen og Boliggaten (o\_TO1, o\_TO2, o\_GG2). I f\_UTE2 kan inntil halvparten av barnehagens uteareal medregnes som uteoppholdsareal.
- 3.1.9.2. Uteoppholdsareal som kan inngå i minimumskravet skal ha følgende kvaliteter:
- Skal være på bakkeplan, naturterreng eller dekke med terrengkontakt.

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

3.1.9.3. Minimum 50 % av boenhetene, herunder alle familieleilighetene, skal ha private uteoppholdsarealer i tillegg til fellesarealer. For- og bakhager, balkonger og private takterrasser kan inngå som private uteoppholdsarealer. Private uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende solforhold og skjermes for sjenerende innsyn. Vegetasjon skal benyttes for skjerming av private uteoppholdsarealer.

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

#### **Støyskjermer**

3.1.9.5. For støyskjermer vist i plankartet kan endelig plassering fravike inntil 1,0 m innenfor formålet dersom det gir en bedre tilpasning til terreng og omgivelser eller bedre skjerming av uteoppholdsarealene. Utstrekning og høyde på støyskjermer angitt på plankart og i bestemmelse 3.1.9.8. kan reduseres dersom det kan dokumenteres at det fortsatt oppnås tilfredsstillende støyforhold.

3.1.9.6. Støyskjermer skal gjennom materialbruk og utforming inngå som en naturlig del av uteoppholdsarealene og tilstøtende bebyggelse. Virkemidler som sitteplasser, vegetasjon og vinduer skal innarbeides for å minimere virkningen og opplevelsen av støyskjermerne som hindringer og avsperringer i uteområdene. Vindusplassering skal sikre sikt og lys gjennom skjermen i ulike høyder, tilpasset bruken og brukerne innenfor.

3.1.9.7. Støyskjerm langs f\_UTE2 skal ha høyde minimum 1,7 m over nytt terreng. Der terrenget stiger langs akebakken, vist i illustrasjonsplan datert 15.01.2026, kan støyskjemens høyde reduseres til 1,4 m over terreng.

3.1.9.8. Høyde på støyskjerm i felt f\_UTE3 skal være maksimum 2,5 m over nytt terreng.

#### **3.1.10. Uteoppholdsareal (f\_UTE1)**

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

3.1.10.2. Deler av eksisterende stålkonstruksjon tilhørende verkstedhallene skal gjenbrukes som del av f\_UTE1. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for plassering og bindende for utstrekning av stålkonstruksjonen.

3.1.10.3. f\_UTE1 skal være felles for beboere i KBA1 og KBA2.

#### **3.1.11. Uteoppholdsareal (f\_UTE2)**

3.1.11.1. Størrelsen på uteareal reservert til barnehage skal være minimum 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- 3.1.11.3. Støynivå på barnehagens uteoppholdsareal skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul støysone.
- 3.1.11.4. Barnehagens uteareal skal gjerdes inn og det skal monteres porter ved innganger.
- 3.1.11.5. Boder til barnehagens utstyr tillates oppført innenfor barnehagens utearealer dersom andre areal- og kvalitetskrav er oppfylt. Samlet areal kan ikke overstige 25 m<sup>2</sup> BRA og kan ikke regnes med i barnehagens uteareal.
- 3.1.11.6. Avgrensingen av barnehagens uteareal skal sørge for at det gjenstår et hensiktsmessig og sammenhengende uteareal for beboerne nord i gårdsrommet. Arealet skal tilrettelegges for opphold med sittemøbler og vegetasjon.
- 3.1.11.7. f\_UTE2 skal være felles for beboere i KBA1 og KBA2.

### **3.1.12. Uteoppholdsareal (f\_UTE3)**

- 3.1.12.1. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for utforming av f\_UTE3, Funksjonærhagen. Opparbeidelsen skal inkludere sittemøbler og møbler for opphold, samt utstyr og møblering for bruk av barn og ungdom. Det er ikke tillatt med tiltak som avgrenser eller på annen måte privatiserer utearealet. Areal som skal være tilknyttet barnehagen kan gjerdes inn.
- 3.1.12.2. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der den står eller flyttes og inngå som en del av utearealet. Unntaket er fremmede arter, samt der eksisterende vegetasjon er i konflikt med fjerning av fremmede arter.
- 3.1.12.3. Nordvest på feltet skal det være bossnedkast, som vist i renovasjonsteknisk plan datert 30.06.2025 (RTP).
- 3.1.12.4. f\_UTE3 skal være felles KBA1, KBA2, KBA3, KBA4 og KBA5.

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

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

- 4.1.1. Alle offentlige ferdselssoner skal være uten tekniske installasjoner som skiltstolper, lysmaster, gitterrister i gatedekket og andre hindringer for almen ferdsel.

### **4.2. Kjøreveg (o\_KV1, o\_KV2, o\_KV3, o\_KV4, o\_KV5, f\_KV6, o\_KV7 og f\_KV8)**

- 4.2.1. f\_KV6 skal være felles for F/K/T, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5 og KBA6.
- 4.2.2. f\_KV8 skal være felles for gnr/bnr 159/36.
- 4.2.3. Langs o\_KV1 skal det innarbeides trekker innenfor o\_AVG, som vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.

### **4.3. Torg (o\_TO1 og o\_TO2)**

- 4.3.1. Møblering, beplantning og annet utstyr skal plasseres slik at alle gangakser har minimum 4,0 m bredde. Av hensyn til bevaring av jernbanespor innenfor H570\_2 tillates det smalere gangareal mellom jernbanespor og f\_UTE3 der dette er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.
- 4.3.2. Ved utforming av torg og byrom skal det skapes gode kvaliteter for alle alders- og brukergrupper, samt muliggjøre bruk av torg til ulike aktiviteter og arrangementer. Møblering og belysning skal bidra til at det er lett å orientere seg og skape en følelse av trygghet. Det skal monteres faste benker eller sittemøbler i god og varig brukskvalitet, fordelt og tilpasset

solforholdene. Gangsoner skal gis taktilt og visuelt skille mot møblerings- og vegetasjonssoner, slik at naturlige ledelinjer ivaretas og det er lett å orientere seg. Det skal etableres minst én sammenhengende universelt tilgjengelig ganglinje med fast dekke gjennom allmenningen, integrert i terreng, med hvilepunkter der det er nødvendig.

- 4.3.3. Åpne og naturbaserte overvannsløsninger skal benyttes til fordrøyning av overvann, som angitt i bestemmelse 2.6.3. Løsningene skal være estetiske og skal bidra til aktivitet og lek.
- 4.3.4. På o\_TO1 og o\_TO2 tillates uteservering for kafeer og restauranter der det er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Uteservering på o\_TO1 og o\_TO2 kan maksimalt utgjøre 250 m<sup>2</sup> til sammen.
- 4.3.5. Det tillates kun kjøring for drift og vedlikehold.

#### **4.4. Gatetun (o\_GT)**

- 4.4.1. o\_GT kan benyttes til drift og vedlikehold, samt renovasjon for eksisterende anlegg. o\_GT kan benyttes til varelevering dersom det ikke etableres mulighet for varelevering i parkeringskjeller felt KBA6. Kjøremønsteret skal være lesbart og det skal utarbeides skiltplan. Kjøring skal være på myke trafikanters premisser, og deres sikkerhet skal vektlegges. Det tillates ikke bilparkering.
- 4.4.2. Det skal etableres regnbed, vegetasjon og sittemuligheter der det er angitt på illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Vanndybde i regnbed skal være maksimalt 10 cm.
- 4.4.3. o\_GT skal etableres med dekke som underbygger formålet.
- 4.4.4. I enden av o\_GT skal det etableres ny adkomst til kommunal infrastruktur under bakken (bestemmelsesområde #2).

#### **4.5. Gangveg, gangareal eller gågate (o\_GG1 og o\_GG2)**

- 4.5.1. Kjøring på o\_GG1 skal være av begrenset omfang og kun for driftsbiler, på myke trafikanters premisser. Myke trafikanters sikkerhet skal prioriteres over framkommelighet.
- 4.5.2. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for utforming av Boliggaten o\_GG2.

#### **4.6. Samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (o\_SK1, o\_SK2 og o\_SK3)**

- 4.6.1. o\_SK1 og o\_SK3 kombinerer formålene kjøreveg (2011), fortau (2012) og sykkelanlegg (2017). o\_SK1 gir adkomst til parkeringskjeller. Avkjørselen skal markeres med nedsenket kantstein.
- 4.6.2. o\_SK2 kombinerer formålene kjøreveg (2011) og fortau (2012).

### **5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

#### **5.1. Vegetasjonsskjerm (o\_VS)**

- 5.1.1. Arealet skal ha plen, trær og regnbed. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for opparbeidelsen av o\_VS.
- 5.1.2. Over o\_VS skal det etableres en gangforbindelse fra krysningspunkt over Bybanen inn mot o\_TO1.

## **6. Hensynssoner (§ 11-8)**

### **6.1. Frisiktsoner (§ 11-8 a) (H140)**

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

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

6.2.1. Hensynssone H410 angir eksisterende underjordisk tekniske VA-anlegg. Innenfor sonen tillates kun tiltak som ikke skader anleggene eller reduserer deres funksjonalitet.

6.2.2. Funksjon og adkomst til eksisterende underjordisk tekniske VA-anlegg skal ivaretas til enhver tid.

6.2.3. For grunnarbeider over tunellene skal anbefalinger i de geotekniske rapportene *Geologisk vurdering avløpstunnel og Geologisk vurdering overløpstunnel*, datert 14.11.2023, legges til grunn.

6.2.4. Plassering av adkomst til kommunal infrastruktur under bakken (bestemmelsesområde #2) skal skje med sikkerhetsmargin på minimum 2,0 m fra ledningsanlegg i bakken. Det kan gjøres unntak fra avstandskravet dersom det kan dokumenteres at anlegget ivaretas og ikke vil komme til skade.

### **6.3. Særlige hensyn til kulturmiljø (§11-8 c) (H570\_1, H570\_2, H570\_3)**

6.3.1. Hensynssone for bevaring av kulturmiljø H570\_1 gjelder hele planområdet med unntak av areal dekket av H570\_2 og H570\_3. Hensynssonene skal sikre at industri- og jernbanehistorikken er synlig og lesbar gjennom å bevare eldre industribygg og rest av Mjølner jernbanespor.

6.3.2. Bygg og fasader regulert med linje for bygg som skal bevares (1210) tillates ikke revet eller flyttet.

6.3.3. Hensynssonen omfatter historisk jernbanetrasé. Rester av jernbanespor og naturlig/eksisterende terreng innenfor hensynssone H570\_2 tillates ikke fjernet. Nye tiltak skal opparbeides slik at jernbanesporet ikke kommer til skade.

6.3.4. Hensynssonen H570\_3 omfatter historisk jernbanetrasé for den gamle Vossebanen. Ved funn av jernbaneskiner ved tiltak i grunnen skal disse ivaretas i samråd med antikvarisk myndighet.

## **7. Bestemmelsesområder**

### **7.1. Overbygning av nedkjøringsrampe (#1)**

7.1.1. Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres grønt tak over nedkjøringsrampe, som vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Lengde kan være maksimalt 8,0 m. Taket skal utformes horisontalt eller svakt bølget og ha vegetasjonsdekke. Det må etableres fallsikring på grønt tak mot tilstøtende gangarealer nedenfor.

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

7.2.1. Det skal etableres ny kjørbare adkomst til kommunal infrastruktur under bakken i nybyggets underetasje. Adkomsten må ha tilstrekkelig utforming til å tjene sitt bruksformål.

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

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

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

- 7.4.1. Frem til midlertidig brukstillatelse for ny adkomst er gitt kan bestemmelsesområde #5 benyttes som kjøreadkomst til planområdet. Mulighet for å benytte #5 som kjøreadkomst opphører når midlertidig brukstillatelse for ny adkomst er gitt.

### **7.5. Takoverbygg (#6)**

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

### **7.6. Midlertidig bygge- og anleggsområde (#MBA)**

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

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

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

- 8.1.1. Areal regulert til følgende formål i områdeplanen for Mindemyren, arealplan-ID 61140000, inngår i felles infrastruktur og må være sikret opparbeidet, eller opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d, j og n:

- Veg (2010)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang -og sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelveg/-felt (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - Grøntareal (2019)
- Holdeplass/Plattform (2025)
- Kollektivnett (2060)
- Kollektivholdeplass (2073)

- Friområde (3040)
- Park (3050)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610) (NS2-NS13 kanal)
- Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtraseer (2800)

8.1.2. Areal regulert til følgende formål i denne planen inngår i felles infrastruktur og må være sikret opparbeidet, eller opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, **a, b, d, j og n**:

- Kjørveg (2011) - o\_KV1, o\_KV2, o\_KV3, o\_KV4, o\_KV5 og o\_KV7
- Fortau (2012) - o\_FO1, o\_FO2, o\_FO3, o\_FO4, o\_FO5, o\_FO6, o\_FO7, o\_FO8, o\_FO9, o\_FO10, o\_FO11 og o\_FO12.
- Torg (2013) - o\_TO1
- Vegetasjonsskjerm - o\_VS
- Gatetun (2014) - o\_GT
- Gang- og sykkelveg (2015) - o\_GS
- Sykkelanlegg (2017) - o\_SA1, o\_SA2, o\_SA3, o\_SA4, o\_SA5 og o\_SA6.
- Annen veggrunn, teknisk anlegg (2018) - o\_AVT
- Annen veggrunn, grøntareal (2019) - o\_AVG
- Annen banegrunn, grøntareal (2029) - o\_ABG
- Kollektivanlegg (2071) - o\_KA1 og o\_KA2
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (2800) - o\_SK1, o\_SK2 og o\_SK3.

8.1.3. Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som hensynssone infrastruktur, jf. punkt 6.2, må være sikret opparbeidet, eller opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, **a, b, d, j og n**. Unntatt fra bestemmelsen er flytting av kabler og ledninger hvor kabel-/ledningseier selv må besørge flytting.

8.1.4. Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret opparbeidet», anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17, og i tillegg har inngått forpliktende avtale med Statens vegvesen og/eller Vestland fylkeskommune der slik avtale er aktuell.

8.1.5. Det kan ikke søkes igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i KBA1 før arbeid med ny bebyggelse i KBA2 er igangsatt.

## **8.2. Før bebyggelse tas i bruk (F/K/T, KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, f\_UTE1, f\_UTE2 og f\_UTE3)**

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

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

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

8.2.4. Renovasjonsanlegg tilknyttet formålet som skal tas i bruk må være ferdigstilt og satt i drift.

### **Før bebyggelse tas i bruk (F/K/T)**

- 8.2.5. Før ny bebyggelse i felt F/K/T tas i bruk skal tilgrensende del av torg o\_TO1 være opparbeidet.
- 8.2.6. Før ny bebyggelse i felt F/K/T tas i bruk skal o\_GG1 være opparbeidet.
- 8.2.7. For F/K/T skal det være opparbeidet innendørs nedkastpunkt til felles renovasjonsanlegg.

#### **Før bebyggelse tas i bruk (KBA1 og KBA2)**

- 8.2.8. Før ny bebyggelse i felt KBA1 eller KBA2 tas i bruk skal tilgrensende del av torg o\_TO1 være opparbeidet.
- 8.2.9. Før ny bebyggelse i felt KBA1 eller KBA2 tas i bruk skal torg o\_TO2 være opparbeidet.
- 8.2.10. Før ny bebyggelse i felt KBA1 eller KBA2 tas i bruk skal o\_GG2 være opparbeidet.
- 8.2.11. Før ny bebyggelse i felt KBA1 eller KBA2 tas i bruk skal f\_UTE3 være opparbeidet.
- 8.2.12. Det skal være etablert enveiskjørt kjøremønster på o\_GT, fra Fabrikkgaten i nord frem til KV4687 Krohnhaugen i sør.
- 8.2.13. Før ny bebyggelse i felt KBA2 tas i bruk skal gatetun o\_GT være opparbeidet i samsvar med bestemmelse § 4.4.
- 8.2.14. Før ny bebyggelse i siste delfelt som bygges ut (KBA 1 eller KBA2) tas i bruk skal o\_TO1 og o\_TO2 være opparbeidet i sin helhet.

#### **Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene**

- Formingsveileder, datert 29.04.2026
- VA-rammeplan datert 12.03.2026
- Renovasjonsteknisk plan datert 30.06.2025

#### **Dokumenter som gjøres retningsgivende**

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