

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

**Årstad. Gnr. 159, bnr. 128 mfl., Delfelt S14
Mindemyren**

Nasjonal arealplan-ID 4601_66350000

Saksnummer	PLAN-2022/20545/ 201903370
Siste revisjonsdato bestemmelser	17.06.2026
Vedtatt av bystyret	17.06.2026
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å transformere arealkrevende industri- og næringsvirksomheter til et urbant bymiljø med arbeidsplasser og boliger i tilknytning til bybanestoppet på Mindemyren. Planen skal sikre et levende og mangfoldig bymiljø med publikumsrettede funksjoner, vakker arkitektur, god material- og fargebruk, attraktive boliger og møteplasser, inkluderende og aktive byrom, samt gode forbindelser for gående og syklende.

Planen erstatter bestemmelsesområde #5 der det kan etableres broforbindelse i vertikalnivå over T7/S11 i gjeldende plan-ID 61140000.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

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

2.1. Universell utforming

For offentlig torg o_TO2 skal tilgjengelighet løses med ramper med stigningsforhold ikke brattere enn 1:20 og 1:15 slik det er vist i illustrasjonsplan datert 11.02.2026.

For offentlig torg o_TO3 løses tilgjengelighet med ramper og løsninger med stigningsforhold ikke brattere enn 1:15, slik vist i illustrasjonsplan datert 11.02.2026.

For Gatetun o_GT3 skal det sikres trillbar gangforbindelse mellom Fjøsangerveien o_FO24 og o_FO25 og ekspress sykkelveg o_SA1.

2.2. Estetisk utforming

Formingsveileder datert 06.03.2026 er bindende for utforming av alle tiltak og skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Andre løsninger enn det som formingsveilederen viser til, kan godkjennes ved byggesaksbehandlingen dersom disse vurderes som minst like gode når det gjelder å oppfylle intensjonen bak veilederen og bestemmelsene i punkt 1 om planens hensikt.

Det kan etableres solenergianlegg på tak i næringsbebyggelsen der dette er hensiktsmessig og ikke kommer i strid med kulturminneverdier.

Solenergianlegg kan etableres på fasader. De skal være en integrert del av fasadene og ikke være reflekterende.

Alle tak i felt KBA2, KBA4-KBA7, KBA9-KBA10 skal etableres med vegetasjon der dette ikke kommer i strid med kulturminneverdier og takterrasser.

Maks 30 % av fasadelengde kan ha påhengte balkonger.

2.3. Førsteetasjer

Prinsipper for første etasjer er vist i formingsveileder datert 06.03.2026.

Brutto etasjehøyde i 1. etasje skal være minimum 4 m i forhold til fortausnivå i offentlig gate/byrom.

Boliger i første etasje mot offentlige gater og byrom skal ha gulvnivå 0,5-1 meter over nivå i byrommene. Det åpnes for at dette medregnes i kravet om 4 m brutto etasjehøyde. Fasade skal utformes slik at det ikke er innsyn til boligrom i første etasje.

2.4. Aktive fasader

Prinsipper for aktive fasader er vist i formingsveileder datert 06.03.2026.

Bolig- og rene kontorformål tillates ikke der hvor det skal være aktive fasader.

Aktive fasader skal være åpen/transparent, slik at virksomheten innenfor henvender seg ut mot og er synlig fra tilliggende gater og byrom.

Aktive fasader som angitt i formingsveilederen, inkluderer blant annet

- Forretning
- Bevertning
- Kulturinstitusjoner
- Kunst og håndverk
- Undervisning
- Felles læringsarealer
- Treningssenter/idrett
- Administrasjon
- Innendørs fellesareal for beboere og brukere (ikke sykkelparkering)

2.5. Terrengbehandling og beplantning

Det kan etableres støttemurer, murer og terrengbehandling i gatetun og torgareal (o_GT2-o_GT3, o_TO2-o_TO3 og o_TO5) for å ta opp høydeforskjell mot Fjøsangerveien. Dette skal behandles som del av utomhusplan/ helhetlig plan for gatetun eller torg i gjennomføringsfasen. Disse skal etableres i materialer med høy kvalitet som passer inn i et offentlig byrom.

Funn av eventuelle fremmede arter skal håndteres i tråd med forskrift om fremmede arter.

Til ny beplantning skal det benyttes stedegne, pollinatorvennlige og allergivennlige arter. All permanent vegetasjon skal gis gode vekstvilkår med tilstrekkelig jorddybde/jordvolum.

2.6. Overvannshåndtering og VA-trase

VA-rammeplan datert 04.07.2025 med tilhørende uttalelse fra Bergen vann (datert 27.11.25) angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

Områder som skal bygges ut skal detaljplanlegges med tiltak for overvann og fordrøying. Ny bygningsmasse eller bygg som ombygges/endes skal etableres med tiltak for lokal overvannshåndtering (LOD).

Det skal legges til grunn åpen overvannshåndtering som skal tilføres kanalen langs Kanalveien. Arealene innenfor planområdet skal utformes og driftes slik at vannkvaliteten i kanalen blir tilfredsstillende for fisken. Overvann uten tilfredsstillende kvalitet skal ledes til kulverten under kanalen. Overvann som ikke kan ledes til kanalen på fall kan ledes til kulverten under kanalen.

Overvann som ledes til fordrøyningsmagasin med pukk skal ledes via sandfang.

Det tillates ikke utkrager over offentlig VA-trase.

Det skal legges til rette for åpen blågrønn overvannshåndtering.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal på egen grunn til håndtering av overvann ved behov for avbøtende tiltak som følge av etablering av vareleveringslommer i Kanalveien.

2.7. Byggegrenser og juridiske linjer (§ 12-7 nr. 2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig på plankartet ligger den digitalt i formålsgrensen.

Mot torg o_TO4, mot Kanalveien og Lea allmenning o_TO1 skal bebyggelsen som hovedregel plasseres i byggegrensen. Det åpnes for mindre tilbaketrekkninger for å gi variasjon og god arkitektonisk utforming.

Alle utkrager og balkonger skal løses innenfor formålsgrensen slik det er vist i formingsveilederen datert 06.03.2026.

Det åpnes for at trapper, trinn etc. for å gi tilgang til terrasser i første plan løses utenfor formålsgrensen for boligformål/kombinertformål.

Utkrager over offentlig areal skal ha minimum 5 meter fri høyde. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene - som vist i formingsveilederen datert 06.03.2026, skal følges. Løsninger skal konkretiseres og godkjennes i den enkelte byggesak. Formingsveilederen viser et eget prinsipp for plassering og utforming av utkrager og balkonger langs Kanalveien for å ivareta trerekken.

Trapper, ramper etc. mellom ulike formål kan løses i tråd med illustrasjonsplanen datert 11.02.2026, f.eks. i uteoppholdsarealet. Slike elementer tillates kun innenfor formålsgrenser for bebyggelse, uteoppholdsareal, gatetun eller torg.

Ramper for adkomst til sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrensene og i gårdsplassformål. Dette skal ikke forringe uteoppholdsarealet.

Lette takoverbygg i form av pergola, mindre leskur eller lignende kan tillates oppført innenfor feltene f_GPL1-f_GPL6. Plassering og utforming skal ikke påvirke solforholdene negativt.

2.8. Juridiske linjer (§ 12-7 nr. 2)

For samferdselsformål tillates det små fravik, som ikke endrer hovedinnholdet på samferdselsanleggene på inntil 1 meter for; formålsgrenser, avkjøringspiler og frisktsoner i teknisk plan for veg.

2.9. Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, støvdemping og støyforhold.

Grenseverdier for støy gitt i gjeldende T-1442, kapittel 6, skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en støyprognose for anleggsarbeid med plan for avbøtende tiltak, herunder varsling, i tråd med T-1442 og M-128.

Tiltak for luftkvalitet i byggeperiode skal gjennomføres i tråd med luftkvalitetsrapport datert 23.01.2025

Det skal utarbeides en plan for anleggsgjennomføring for tiltaket som skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport og massehåndtering, driftstider, trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak iht. planen skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Det skal sikres sammenhengende sykkelrute nord-sør i hele anleggsfasen. Eksisterende gangforbindelser skal opprettholdes, eller erstattes av likeverdige forbindelser i anleggsfasen

Overvannsanlegg og kanal langs Kanalveien og på Lea allmenning skal sikres mot forurensning i bygge- og anleggsperioden.

2.10. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

2.10.1. Støy

Støytiltak skal gjennomføres i tråd med Støyrapport datert 11.09.2025. Dersom støyforholdene er vesentlig endret kan man benytte en nyere støyrapport.

Alle boenheter skal ha minimum en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone.

I alle boenheter skal minimum halvparten av oppholdsrom og minimum 1 soverom ha minimum 1 vindu som åpnes mot stille side.

For inntil 5 boliger, der det ikke finnes andre løsninger, åpnes det for at krav til stille side kan løses med dempet fasade (definert i T-1442), slik det er beskrevet i støyrapporten.

Næringsvirksomhet i planområdet skal ta særlig hensyn til beboerne i området og ikke gi uakseptabel miljøbelastning for disse, eksempelvis i form av støy, støv og lukt.

Støyende aktivitet skal ikke føre til at grenseverdier for utendørs støy overskrides på boligfasade og boligenes uteoppholdsarealer. I perioden mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det ikke drives støyende næringsaktivitet. Ved søknad om bruksendring til ny virksomhet skal miljøbelastning for boligene beskrives.

2.11. Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Arbeid i forurenset grunn skal håndteres i tråd med miljøoppfølgingsplan (MOP) for prosjektet jf. punkt 6.2.2. Forurensede masser skal håndteres på forsvarlig måte og sendes til godkjent deponi.

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

Ny bebyggelse og hovedombygging av bygg har tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B1-B5, KBA1-KBA11, SF1-SF3, f_GPL1-f_GPL6, BAA2, BAA4-BAA9) (§ 12-5 nr. 1)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

3.1.1.a. Byggehøyder

Feltene B1-B3, B5, KBA1, KBA3, KBA8 og KBA11, som viser mønehøyde i plankartet, skal ha takvinkel mellom 25-40 grader. Felt B4 skal ha takvinkel minimum 20 grader. Der det ikke er angitt møne i plankartet skal det være flate tak.

Tekniske installasjoner og konstruksjoner på tak skal innlemmes i bygningsvolumene på en helhetlig og god arkitektonisk måte.

I felt B1-B5, KBA1-KBA3, KBA7, KBA9-KBA11 og SF1 kan tekniske installasjoner, heis og trapperom etableres inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde.

Pergola og andre konstruksjoner på tak kan etableres med inntil 2,5 meter høyde utover maksimal gesimshøyde.

Summen av tekniske installasjoner, pergola og andre konstruksjoner kan utgjøre maksimalt 10 % av takflaten.

Alle konstruksjoner på tak skal være tilbaketrukket fra gesims minimum tilsvarende konstruksjonens høyde og ikke skyggelegge byrom.

Plassering av linjer for byggehøyde innen byggeformålene tillates med fravik opptil 1 meter forutsatt at hovedtrekkene i planen ikke endres. Fravik skal ikke føre til forringelse av kvalitet og solforhold på offentlig uterom og uteoppholdsareal.

Planeringshøyder i gårdsrom (f_GPL) er retningsgivende, og det åpnes for etablering av terreng i gårdsrommene.

3.1.1.b. Grad av utnyttning (§ 12-7 nr. 1)

Areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal går foran maksimalt grad av utnyttning.

Parkeringsareal i kjeller regnes ikke med i oppgitt BRA-tall.

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

3.1.1.c. Uteoppholdsareal og lekeplasser

Det skal etableres minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet i felt KBA1-KBA3, B1-B3 og KBA7-KBA9 og B4-B5 og KBA10-KBA11.

Av dette skal:

- Minimum 7,5m² løses i felles gårdsrom f_GPL1-f_GPL6.
- Inntil 7,5m² kan løses i nærliggende offentlig areal: o_TO1 og o_GG.
- Uteoppholdsarealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 3,75m² skal ha sol minimum 4 timer på jevndøgn, og minimum 7,5 m² skal ha sol minimum 4 timer 21. mai.

Felles uteoppholdsareal, som skal regnes med i krav til minste uteoppholdsareal, skal ha følgende kvaliteter:

- Hele arealkravet skal dekkes på bakkeplan, naturterreng eller opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.
- Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
- Areal battere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- Alt uteoppholdsareal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone. For areal på Lea allmenning (o_TO1) kan areal med støy opp til 58dB telles med som uteoppholdsareal.
- Areal skal skjermes mot vind.
- Arealet skal opparbeides med god kvalitet som både inviterer til samhandling og gir rom for å skille mellom ulike typer aktiviteter og aldersgrupper.
- Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med gangsoner, lekeområder og rolige oppholdssoner.
- Ved utformingen av felles uteoppholdsareal skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre.
- Utformingen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk.
- Gårdsrommene skal utformes parkmessig med vegetasjon, oppholdssoner og lekeområder. Gårdsrom skal planlegges av firma med landskapsfaglig kompetanse.
- Arealer som skal tilrettelegges for barn og unge skal ha de beste oppholdskvalitetene.
- Oppstillingsplass for brannbil skal ha kjørestærkt dekke og holdes fri for møblering, samtidig som hensynet til kvalitet som uteoppholdsareal skal ivaretas.
- Det skal legges til rette for felleshager med gode jord- og solforhold på felles uteoppholdsareal.

Det skal etableres minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet for felt SF1. Alt uteoppholdsareal kan løses på nærliggende offentlig areal i kombinasjon med felles takhager.

Takhager og takterrasser inngår ikke i uteoppholdsarealkravet (utenom delfelt SF1), men utgjør et supplement til dette.

Takhager og takterrasser skal innfri følgende kvalitetskrav:

- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Arealet skal skjermes mot vind.
- Arealet skal ha gode solforhold på ettermiddagen.
- Arealet skal tilrettelegges for etablering av permanent vegetasjon.

Det skal bygges minimum en felles takhage pr. boligkvarter KBA1-KBA3 (Kvarter 3), B1-B3 og KBA7-KBA9 (kvarter 2), B4-B5 og KBA10-KBA11 (Kvarter 1) og SF1.

Takhagen skal være tilgjengelig for alle beboerne i kvartalet og ha følgende krav til kvalitet:

- Det skal legges vekt på grønt dekke og høyt innslag av vegetasjon.

- Minimum 40 % av arealet i takhagene skal etableres med sammenhengende vegetasjonsfelt med tilstrekkelig jorddybde til å etablere busker, klatreplanter, blomster eller annen vegetasjon.
- Takhagene skal planlegges av firma med landskapsfaglig kompetanse.

Minimum 50 % av boenhetene skal ha privat uteoppholdsareal, herunder alle familieleilighetene. Følgende arealer kan inngå som private uteoppholdsarealer:

- Forhager
- Bakhager
- Balkonger
- Terrasse på bakken
- Deler av takterrasse/takhage

Arealene skal ha følgende kvaliteter:

- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Arealet skal ha tilfredsstillende solforhold.

Privat uteoppholdsreal kan ikke regnes inn som del av uteoppholdsrealkravet.

I utformingen av utearealer skal grensene mellom privat uteoppholdsareal på bakkeplan og felles /offentlig tilgjengelige arealer tydeliggjøres gjennom vegetasjonselementer/ beplantning / rekkverk eller annet dekke.

Det er tillatt med balkonger fra 2. etasje og oppover.

Der det etableres påhengte balkonger i 2. etasje i tråd med prinsippene angitt i formingsveilederen datert 06.03.2026, skal markterrassen på bakkeplan utformes med større dybde og areal enn den overliggende balkongen. Markterrasser skal videre ikke etableres på en måte som reduserer arealet av felles uteoppholdsarealer.

3.1.1.d. Parkering og sykkelparkering

Følgende parkeringsdekning skal legges til grunn:

Felles anlegg i BAA2 skal ha maksimum 264 parkeringsplasser for bil.		
Anlegg i KBA5 skal ha maksimum 44 parkeringsplasser for bil, under tak og utendørs mot Fjøsangerveien.		
Anlegg i KBA4 skal ha maksimum 70 parkeringsplasser for bil.		
Minimum 10% av bilparkeringsplassene for bolig innenfor planområdet skal avsettes til gjesteparkering.		
Minimum 10% av bilparkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede. Det skal likevel ikke være færre HC-plasser totalt enn 10% av angitt maksdekning. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til heiser.		
Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser for bolig skal være forbeholdt bildeleordning.		
Sykkelparkering:		
Parkeringskrav	Enhet	Sykkel (minimum)

Bolig	100 m ² BRA	2,5
Forretning/handel/service	1000 m ² BRA	12
Tjenesteyting	1000 m ² BRA	12
Kontor	1000 m ² BRA	12
Bevertning	1000 m ² BRA	6

15% av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykler/ sykkelvogner.

Felles parkeringsanlegg plasseres i felt BAA2.

Fellesanlegg BAA2 skal ha parkeringsplasser for bil, sykkelparkering og boder o.l.

Fellesanlegget skal dekke parkering for KBA1-KBA3, B1-B5, KBA7-KBA9, KBA10-KBA11, SF1 og Delfelt S16 og S17 i arealplan-ID 61140000, ÅRSTAD. DEL AV GNR. 159, 15 og 17 MFL., MINDEMYREN, plankart 1 av 2 datert 22.02.16.

For felt KBA4 skal parkering løses i eksisterende anlegg under bakken/i bygg i felt KBA4.

For felt KBA5-KBA6 skal parkering løses i eksisterende anlegg under bakken/i bygg i KBA5.

Det skal etableres 1-2 parkeringsplasser i overflaten med skiltet reservasjon for hjemmesykepleier, hjemmehjelpere og andre hjemmetjenester. Plassering skal være nær sentrale målpunkt for bolig.

Sykkelparkering for boliger skal fordeles på tre typer sykkelparkering:

- Gjesteparkering/utendørsparkering ved inngangssoner og i gårdsrom (minimum 5%). All sykkelparkering må gi mulighet til å låse sykler til en fast installasjon.
- Innendørs parkering i første etasje som er lett tilgjengelig fra inngang på gateplan og nær heis (minimum 15%).
- Innendørs parkering i felles sykkelrom, som er lett tilgjengelig fra gateplan (minimum 80%). Innendørs sykkelparkering skal ha adkomst via egen sykkelrampe, ikke heis eller løfteplattform. Sykkelparkering skal ikke dele kjørerampe med bil.

Det skal etableres innendørs sykkelparkering i hvert boligkvarter KBA1-KBA3 (kvarter 3), B1-B3 og KBA7-KBA9 (kvarter 2), B4-B5 og KBA10-KBA11 (kvarter 1) og SF1.

Det skal etableres lett tilgjengelig og tyverisikker innendørs sykkelparkering for næringsbebyggelsen i felt KBA4-KBA6.

Det skal etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen, i nye og transformerte bygg med mer enn 20 ansatte. Disse skal plasseres i nærheten av atkomst/heis til næringslokalene.

I innendørs sykkelparkering skal det legges til rette for lademuligheter for el-sykler.

Det skal etableres felles sykkelverksted og vaskemuligheter for sykkel i tilknytning til sykkelparkeringsplassene innenfor KBA1-KBA3, B1-B3 og KBA7-KBA9, B4-B5 og KBA10-KBA11 og SF1. Det skal etableres oljeutskiller i tilknytning til sykkelvask og reparasjon, for å unngå forurensning avrenning.

3.1.1.e. Adkomst

Noen av kjøreadkomstene er vist med piler på plankartet. Fravik av adkomstpiller tillates med inntil 1 meter i byggesøknad.

KBA5 og gnr/bnr 159/46 skal ha adkomst via o_TO3.

KBA6 kan ha adkomst via o_GT2 og o_GT3.

KBA4 kan ha adkomst via o_GT3, o_KV8 og o_FO12.

3.1.1.f. Varelevering

Varelevering løses fra vareleveringslommer o_KV4, o_SK1-o_SK2, o_SK4, o_V1-o_V2, fra torg o_TO3 og o_GT2-o_GT3. Varelevering på torg o_TO3 skal fortrinnsvis skje via torgets nedre del.

Varelevering kan også løses fra felles parkeringskjeller BAA2.

Deler av parkeringskjeller under kvartal 3 (KBA1-KBA3 og f_GPL4) skal ha ekstra høyde (totalhøyde minimum 2,6 meter) for bl.a. å tilrettelegge for HC-parkering og varelevering.

3.1.1.g. Renovasjon

Avfall for bolig, kontor/tjenesteyting løses i felles bossnett som etableres av BIR.

Hvert bygg skal planlegge sin individuelle del av bossnettet, herunder rør og bossnedkast.

Bossnedkast skal plasseres i/eller ved vegg i byggeformål. Illustrasjonsplan datert 11.02.2026 er retningsgivende for plassering av nedkast.

Avfallsfraksjoner som ikke håndteres i bossnett skal løses i RA1-RA2 og o_SK4.

Andre formål enn bolig/kontor/tjenesteyting kan ha egne system for håndtering av avfall innenfor bebyggelsen. I den grad det er mulig og hensiktsmessig bør også avfall fra disse formålene vurderes håndtert via rørbaserte avfallssystem. All renovasjon som ikke håndteres i bossnettet må løses innendørs.

3.1.1.h. Handel

Det stilles følgende krav til maksimalt areal for handel i de ulike feltene:

- I felt KBA4 tillates inntil 3000m² detaljhandel. Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kommer i tillegg.
- I felt KBA5 og KBA6, sett samlet, tillates enten opptil 4000 m² handel knyttet til næring/håndverksbedrifter eller 1000 m² detaljhandel.
 - o I mellomfaser åpnes det for at når handel knyttet til næring/håndverksbedrifter reduseres kan en tilsvarende prosent detaljhandel etableres (f.eks. dersom handel knyttet til næring/håndverksbedrifter reduseres med 25%=1000 m², åpnes det for 250 m² detaljhandel)
- Det tillates 250 m² handel i felt SF1.
- Det tillates inntil 750 m² handel innenfor KBA1-KBA3, KBA7-KBA11 sett samlet.

Store handelenheter med et bredt tilbud av vareslag tillates ikke.

«Show-room»/ visningsrom for arealkrevende varer er tillatt.

Maksimal størrelse på hver enkelt detaljhandelsvirksomhet er 1000 m².

Det tillates ikke å etablere kjøpesenter, definert som en samling butikker med felles inngang.

3.1.1.i. Etappevis utbygging

I ulike utbyggingsfaser tillates midlertidige løsninger for gangkoblinger mot Fjøsangerveien, adkomst og parkering. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende mengde, kvalitet og sikkerhet. I tillegg må det oppgis når permanente løsninger skal etableres. Løsningene må godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.

Det tillates at kvartalene bygges og innflyttes uten at uteoppholdsareal i nærliggende GG er ferdigstilt. Jfr. Rekkefølgekrav for når GG skal være ferdigstilt.

3.1.1.j. Kjøreledninger for Bybanen

Alle fasader langs Kanalveien må dimensjoneres for innfesting av bybanens kjøreledninger, og dette skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

3.1.1.k. Tilgjengelighet

Innenfor felt KBA1-KBA3, KBA7-KBA11 og B1-B5 skal bygg med fasade mot offentlige byrom ha innganger fra byrommet. Dette gjelder alle byggeformål.

Innenfor felt KBA1-KBA3, KBA7-KBA11 og B1-B5 skal boliger i 2. etasje og oppover være tilknyttet trappehus/oppgang som har hovedinngangsparti mot offentlig byrom, og skal hvor det er mulig også være tilknyttet trappehus/oppgang til biinngang mot gårdsrom iht. prinsipp for innganger som fremgår av formingsveilederen datert 06.03.2026.

Innenfor felt KBA1-KBA3, KBA7-KBA11 og B1-B5 skal boliger i 1. etasje ha hovedinngang mot offentlig byrom og hvor det er mulig skal de også ha biinngang mot gårdsrom, iht. prinsipp for innganger som fremgår av formingsveilederen datert 06.03.2026. Inngangene kan løses via trappehus/oppgang og/eller direkte til gårdsrom fra leiligheten.

Innenfor felt KBA1-KBA3 og KBA7-KBA11 skal forretnings- og serveringslokaler ha egen inngang fra offentlig byrom.

3.1.1.l. Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

Til rammesøknad skal det leveres detaljert utomhusplan som viser hvordan bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplanens utstrekning kan tilpasses de enkelte byggetrinn.

Dersom planområdet utvikles i flere byggetrinn, skal planen vise både midlertidig og endelig opparbeidelse av utomhusarealene.

Utomhusplanen skal vise:

- Omriss av alle planlagte bygg
- Høyde på eksisterende og planlagt terreng
- Materialbruk med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høydeforskjeller tas ut ved terrengtilpasning
- Skjæringer, fyllinger, murer, ramper og gjerder
- Sti og trappeforbindelser
- Beplantning med beskrivelse av type vegetasjon og trær.
- Ev. nettstasjon
- De elementer av renovasjonsløsningen som gjennomføres utomhus, for eksempel tilkomst og nedkast
- Ev. ledelinjer
- Belysning
- Uteoppholdsarealer, inkl. takterrasser/takhager, med lekeapparater og sitteplasser
- Støyskjerming
- Vise områder med tilstrekkelig vekstdekke
- At planens solkrav oppfylles
- Oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy

Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

3.1.1.m. Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

Innenfor felt KBA1-KBA3, KBA7-KBA11, B1-B5 og SF1 skal det etableres boenheter av varierende størrelse. Maksimalt 20 % av boenhetene kan ha BRA under 50 m².

Leiligheter under 50 m² skal ha minimum 2,5 meter romhøyde.

Det tillates ikke boenheter på mindre enn 35 m² BRA + bodareal.

Fellesareal i form av gjesteleiligheter omfattes ikke av dette kravet.

Innenfor felt KBA1-KBA3, KBA7-KBA11 og B1-B5 skal minimum 20 % av boligene være familieboliger med over 80 m² BRA og minimum 10 % være familieboliger med over 70 m² BRA. Minimum 70 % av boligene på bakkeplan være familieboliger, der boligfeltene KBA1-KBA3, KBA7-KBA11 og B1-B5 skal beregnes under ett.

Familieboliger skal ha følgende kvaliteter:

- Minst 3 soverom og 2 toaletter.
- Familieboliger på bakkeplan skal ha inngang direkte fra gårdsrom eller gågate.
- Bod nær heis.
- Familieboliger som er over 80m² skal ha innvendig bod.
- Lett tilgang til areal for parkering av sykler og barnevogner.

3.1.1.n. Dagslys

Alle boenhetene innenfor felt KBA1-KBA3, KBA7-KBA11 og B1-B5 skal ha sol på fasade i løpet av året.

3.1.1.o. Felles lokale

Det skal etableres minimum ett felleslokale for beboerne innenfor hvert boligkvartal i KBA1-KBA3 (kvartal 3), B1-B3 og KBA7-KBA9 (kvartal 2) og B4-B5 og KBA10-KBA11 (Kvartal 1) og SF1.

Felleslokalene innenfor hvert kvartal skal i snitt utgjøre minimum 50 m².

Minimum ett av felleslokalene innenfor planområdet skal tilrettelegges til overnatting for gjester.

3.1.1.p. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

Felleshus og/eller drivhus innenfor felt KBA8 skal være felles for boliger innenfor felt KBA1-KBA3, B1-B3 og KBA7-KBA9 og B4-B5 og KBA10-KBA11.

3.1.2. Boligbebyggelse (felt B1-B5)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

3.1.2.a. Arealformål

Innenfor felt B1-B5 tillates det bolig, fellesarealer for bolig, sykkel- og bilparkering og uteoppholdsareal for boliger.

3.1.2.b. Andre krav om utforming

Illustrasjonsplan datert 11.02.2026 er retningsgivende for møneretning og gesimshøyde, Ved eventuelle endringer skal det dokumenteres at fravik ikke fører til dårligere solforhold på bakkeplan.

Takopplett tillates i tråd med prinsipper i formingsveilederen datert 06.03.2026.

3.1.3. Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt KBA1-KBA3, KBA7-KBA11)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

3.1.3.a. Arealformål

Innenfor felt KBA1-KBA3, KBA7, KBA9-KBA11, tillates det bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, idrettsklubb e.l., bevertning, sykkel- og bilparkering og uteoppholdsareal for boliger.

Innenfor felt KBA8 tillates det felleshus og/eller drivhus, boder/sykkelparkering og uteoppholdsareal for boliger.

Innenfor KBA1-KBA3 og under f_GPL4 skal det etableres nedkjøringsrampe til parkeringsgarasje BAA2.

Fra 3. etasje og oppover skal det være boligformål.

3.1.3.b. Andre krav om utforming

Illustrasjonsplan datert 11.02.2026 er retningsgivende for møneretning og gesimshøyde, Ved eventuelle endringer skal det dokumenteres at fravik ikke fører til dårligere solforhold på bakkeplan.

Innenfor KBA2 skal sikt (0,5-3 meter over tilliggende vegers plan) til kjørerampe i o_GG3 holdes åpen frem til kjørerampen stenges for biler.

3.1.4. Sentrumsformål (felt SF1-SF3)

Utforming (§ 12-7 nr. 1):

3.1.4.a. Type bebyggelse

Innenfor felt SF1 tillates det bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, idrettsklubb e.l. og bevertning.

I felt SF1 tillates forretning, offentlig og privat tjenesteyting og bevertning kun i 1. og 2. etasje. Kontor tillates kun i 2. etasje. Bolig tillates fra 2. etasje og oppover. 3. etasje og oppover skal brukes til boligformål.

I felt SF2 og SF3 videreføres sentrumsformålet som er SF11 i områdereguleringsplanen 61140000.

3.1.4.b. Andre krav om utforming

Næringslokaler i SF1 skal ha inngangsparti fra torg o_TO1.

Taknivå i midten av SF1 kobles mot gangbro o_GG3.

3.1.5. Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt KBA4-KBA6)

Utforming (§ 12-7 nr. 1):

3.1.5.a. Arealformål

Innenfor KBA4-KBA6 tillates det forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, lett industri og bevertning med tilhørende parkering. Lett industri defineres som verksted, produksjon e.l. som ikke er til sjenanse for nærliggende boliger eller uteareal. Virksomheten skal ikke være støyende, medføre sjenerende lukt e.l.

Det tillates forretning på nivå med Fjøsangerveien og på nivå med ekspressykkelveien o_SA1.

Det kan etableres dagligvare i KBA4 på nivå med ekspressykkelveien o_SA1.

Hvor det kan være aktive fasader defineres av formingsveilederen datert 06.03.2026.

Nybygg for bilparkering skal ikke ha fasade mot byrom.

3.1.5.b. Andre krav om utforming

I felt KBA6 kan tidligere bensinstasjon/parkeringsareal mot Fjøsangerveien bygges igjen med glass slik at aktiviteten innenfor er synlig. Det tillates ikke foliering eller speilglass.

Felt KBA4 skal ha offentlig tilgjengelig takterrasse med gangforbindelse fra Fjøsangerveien og forbindelse til o_GG3 og trapp i #9.

For felt KBA4, KBA5 og KBA6 skal hensyn til det fredede reperbaneanlegget og verneverdig bebyggelse vektlegges, og tilpasning til opprinnelig industribebyggelse og

reperbanen skal være førende ved utforming av bygninger, farge- og materialvalg. Byantikvaren skal få byggesaker som berører hensynssone H570_1 og H570_2 til uttale. Felt KBA4-KBA6 skal ha likeverdige innganger fra Fjøsangerveien og internvegen på nivå med sykkeveien.

Midlertidig parkeringsunntak for tidsbestemt bruksendring

Det kan gis unntak fra krav til parkering (reduksjon i antall parkeringsplasser) i punkt 3.1.1.d i følgende tilfeller:

- a) Tidsbestemt bruksendring innenfor KBA5 i inntil 10 år fram til igangsettingstillatelse blir gitt for tiltak i B4-B5 og KBA10-KBA11. Det kan gis forlengelse på tidsbegrenset bruk for inntil 5 år av gangen fram til midlertidig brukstillatelse er gitt for boliger i B4-B5 og KBA10-KBA11, uten at krav til parkeringsdekning er gjeldende.
- b) Tidsbestemt bruksendring innenfor KBA6 i inntil 10 år fram til igangsettingstillatelse blir gitt for tiltak i B1-B3 og KBA7-KBA9. Det kan gis forlengelse av tidsbegrenset bruk for inntil 5 år av gangen fram til midlertidig brukstillatelse er gitt for boliger i B1-B3 og KBA7-KBA9, uten at krav til parkeringsdekning er gjeldende.
- c) Tidsbestemt bruksendring innenfor KBA4 i inntil 10 år fram til igangsettingstillatelse blir gitt for tiltak i KBA1-KBA3 og/eller SF1. Det kan gis forlengelse av tidsbegrenset bruk for inntil 5 år av gangen fram til midlertidig brukstillatelse er gitt for boliger i KBA1-KBA3 eller bebyggelse i SF1, uten at krav til parkeringsdekning er gjeldende.

Bruk av unntaket i første avsnitt er avhengig av at følgende vilkår er oppfylt:

- 1) Det etableres ikke nye parkeringsplasser.
Eksisterende plasser kan videreføres i tråd med godkjent bruk.
- 2) Dersom det etablerte tiltaket har parkering innenfor regulerte torgflater, må slike parkeringsplasser saneres.
- 3) Løsningen gir tilstrekkelig trafiksikkerhet.
- 4) For tiltak innenfor KBA5 skal følgende også være oppfylt:
 - i. Torg o_TO3 er delvis opparbeidet eller sikret opparbeidet, med en universelt utformet gangforbindelse mellom o_TO4 og Fjøsangerveien via torgflaten. Alle parkeringsplasser på torgflaten skal være sanert og det er etablert minimum 8 trær innenfor torgflaten. Midlertidige løsninger kan aksepteres.
 - ii. Felt o_AVG1-o_AVG3 er etablert med vegetasjon, som også inkluderer en trerekke med trær, eller det er plassert ut midlertidige plantekasser med vegetasjon, inkludert trær langs hele strekningen.
 - iii. Det er etablert minimum 3 trær i plantekasser på o_TO5 på parkeringsdekkets østside.
- 5) For tiltak innenfor KBA6 skal følgende også være oppfylt:
 - i. Felt o_AVG3-o_AVG4 er etablert med vegetasjon, som også inkluderer en trerekke med trær, eller det er plassert ut midlertidige plantekasser med vegetasjon, inkludert trær, langs hele strekningen.
 - ii. Dersom gatetun o_GT3 ikke er opparbeidet skal det plasseres ut minimum 4 trær i plantekasser på o_GT3 i påvente av endelig opparbeiding.
 - iii. Det er etablert minimum 3 trær i plantekasser på o_TO5 på parkeringsdekkets østside.

6) For tiltak innenfor KBA4 skal følgende også være oppfylt:

- i. Det er etablert belysning under parkeringsdekket i henhold til belysningsplan utarbeidet av fagkyndig lysdesigner.
- ii. Det er etablert gatekunst på parkeringsdekkets betongkonstruksjon ut mot byrom og boliger.
- iii. Grønnstruktur o_AVG5-o_AVG8 er etablert med vegetasjon, eller det er plassert ut midlertidige plantekasser med vegetasjon langs hele strekningen. Det er etablert plantekasser med blant annet klatreplanter inn mot parkeringsdekkets ytre betongsøyler eller på espalier mellom disse. Dette punktet gjelder for o_AVG5-o_AVG6 kun dersom parkeringsdekket mot KBA1-KBA3 innenfor bestemmelsesområde #11 er fjernet.
- iv. Dersom gatetun o_GT3 ikke er opparbeidet skal det plasseres ut minimum 4 trær i plantekasser på o_GT3 i påvente av endelig opparbeiding.
- v. Det er åpnet adkomst i murkant for gående fra rampe på o_GT3 til Fjøsangerveien.
- vi. Det er etablert plantekasser med vegetasjon på hver side av BAA6 mellom kjørende og boligene, dersom boligene i SF1 og KBA1-KBA3 er etablert.

3.1.6. Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål (felt BAA2, BAA4-BAA9)

Utforming (§ 12-7 nr. 1):

3.1.6.a. Arealformål

Innenfor felt BAA2 kan det etableres parkeringsplasser for biler og sykkel, boder og tekniske installasjoner, felles verksted for boligene o.l.

Innenfor felt BAA4 skal det etableres trapp fra taknivå på KBA4. Feltet er kombinertformål bebyggelse/trapp og fortau.

BAA5 er rampe og gangareal.

Innenfor felt BAA6 kan det etableres gågate og forretning, kontor, tjenesteyting, bevertning og sykkelparkering. Ny bebyggelse skal ikke komme i konflikt med brokonstruksjon/kjørerampe/gangareal o_GG3 i vertikalnivå 3. Dersom rampen rives skal det etableres gågate på bakkeplan.

BAA7 og BAA8 er fortausareal mot Fjøsangerveien. Fortauet kan etableres over bygg/konstruksjoner, og det tillates andre formål under fortauene.

BAA9 er lukket areal under torg o_TO5. Arealet kan bl.a. benyttes til renovasjon, varelevering og manøvreringsareal, og tekniske funksjoner for felt KBA5 og KBA6.

3.1.6.b. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

Parkeringsanlegget i felt BAA2 inngår som et av de større anleggene i parkeringsstrukturen for den fremtidige Mindebyen. Anlegget kan driftes kommersielt og tilby utleie av parkeringsplasser, herunder abonnementsordning. I tillegg til planområdet skal anlegget primært betjene følgende nærliggende delfelt S16 og S17 i

3.1.7. Gårdsplass (f_GPL1-f_GPL6)

Utforming (§ 12-7 nr. 1):

3.1.7.a. Type anlegg

Innenfor f_GPL1-f_GPL6 skal det etableres privat og felles uteoppholdsareal på dekke og ev. på terreng.

Lekeplass skal etableres med omtrentlig plassering og minimum størrelse som vist i illustrasjonsplan, datert 11.02.2026.

Lekeplassene skal planlegges i sammenheng, slik at de gir et variert tilbud med ulike former for aktivitet for ulike aldersgrupper av barn. Lekeplassene skal utformes for allsidig bruk og muliggjøre samhandling mellom barn og voksne med variert innhold og vegetasjon og naturlige kvaliteter. Disse lekeplassene skal sikres de beste og mest solfylte delene av uteoppholdsarealet. Formingsveilederen datert 06.03.2026 skal legges til grunn.

Lekeplassen som skal etableres innenfor f_GPL2-f_GPL3 skal utformes for varierte aldersgrupper. Lekeplassen skal være utstyrt med sittegrupper og flere typer lekeinstallasjoner samt beplantning som fremmer lek og læring (klatretrær, pilhytte, bærbusker o.l.).

Det skal etableres oppholdssoner med sitteplasser der det er gode vindforhold og gode solforhold på ulike tidspunkt av døgnet. Formingsveilederen datert 06.03.2026 skal legges til grunn.

3.1.7.b. Andre krav om utforming

Felt f_GPL1-GPL6 skal gis en parkmessig opparbeiding. Det skal etableres gangveger, sittegrupper og beplantning, samt gjøres nødvendige tiltak og etablering av terrengformer, slik at områdene fremstår som tiltalende oppholdssteder. Illustrasjonsplanen datert 11.02.2026 er retningsgivende for utformingen av arealene.

Minimum 80 % av uteoppholdsareal på dekke i felt f_GPL1-f_GPL5 skal være dimensjonert for jorddekke med en jorddybde på minimum 0,5-0,8m.

Felt f_GPL1-f_GPL6 skal etableres med variert jorddybde. Gårdsplassene skal utformes med variert terreng. Det skal plasseres minimum ett tre, som kan fungere som tuntre med stammeomkrets minimum 20 cm i 1 meters høyde, i hver gårdsplass f_GPL1-f_GPL4. Trærne skal ha jorddybde på minimum 1 meter og tilstrekkelig jordvolum som vil sikre gode vekstvilkår.

I gårdsplass f_GPL1 og 4 skal det etableres minimum to trær med stammeomkrets minimum 20 cm i 1 meters høyde. Trærne skal ha jorddybde på minimum 1 meter og tilstrekkelig jordvolum som vil sikre gode vekstvilkår.

I tillegg skal det etableres minimum 5 mindre trær pr. gårdsplass, med stammeomkrets på minimum 10 cm i 1 meters høyde, og jorddybde minimum 50 cm og tilstrekkelig jordvolum som vil sikre gode vekstvilkår.

Det skal være offentlig gjennomgang gjennom gårdsrommene.

Det åpnes for løfteplattform, trapp o.l. i f_GPL4.

Deler av f_GPL4 skal heves slik at det kan etableres kjørerampe til parkeringskjeller under bakken.

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

3.1.7.c. Eierform (§ 12-7 nr. 14)

f_GPL_1-f_GPL6 er felles for boligene i KBA1-KBA3, B1-B5 og KBA7-KBA11.

3.1.8. Renovasjonsanlegg (RA1 og RA2)

Felt RA1 er oppstillingsplass for renovasjonsbil i forbindelse med tømming.

Felt RA2 er areal for glass- og metall beholder, og tilhørende areal.

Plasseringen av renovasjon i RA1 og RA2 er midlertidig og erstattes av permanent plassering og utforming ved detaljregulering av felt S11 i områderegeringsplanen 61140000.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV, FO, TO, GT, GS, GG, SA, AVT, AVG, P, SK)

3.2.1.a. Utforming (§ 12-7 nr. 1)

Samferdselsarealene skal opparbeides i tråd med plankartet.

Alle anlegg skal ha høy estetisk kvalitet.

Areal til kjøreveg (KV) skal dimensjoneres for lav hastighet.

Areal med avrenning til kanal og Solheimsvannet skal ha vintervedlikehold uten bruk av salt.

Utforming av signalregulert fotgjengerkryssing over Kanalveien skal tilfredsstillende forutsetninger i brev fra Vegdirektoratet datert 06.05.2026.

3.2.1.b. Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Det skal utarbeides teknisk plan for hele veganlegget som skal godkjennes av aktuell vegmyndighet.

Dersom det gjøres inngrep mot Fjøsangervegen skal konstruksjon (i form av støttemur) langs Fjøsangervegen være utformet i tråd med krav gitt i Håndbok N400 Bruprosjektering, og forelegges Vegdirektoratet dersom murhøyden er over 5 m.

3.2.2. Kjøreveg (felt o_KV1-o_KV13)

3.2.2.a. Krav til fartsdempende tiltak

Veg o_KV3-o_KV9 og o_KV13 utformes for lav fart med særlig hensyn til boligene langs gaten, og for å begrense fart og støy.

3.2.3. Veg (felt o_V1-o_V3 og V4)

3.2.3.a. Arealbruk

Felt o_V1-o_V2 er vareleveringslommer, og skal opparbeides i tråd med vegnormalen. Felt o_V3 er avkjørsel til felles parkeringsanlegg (felt BAA2).

3.2.4. Fortau (felt o_FO1-o_FO32)

Utforming (§ 12-7 nr. 1)

3.2.4.a. Arealbruk

Det kan etableres busskur/tak over bussholdeplass i o_FO27 i tilknytning til bussholdeplass o_KH2.

I felt o_FO32 tillates ferdsel med bil i tiden før rekkefølgekrav punkt 6.3.8i inntreffer.

3.2.4.b. Stigningsforhold, krav til type dekke, friskt

o_FO2 og o_FO6-o_FO7 skal ha belysning under parkeringsdekket.

3.2.5. Torg (felt o_TO1-o_TO5)

3.2.5.a. Arealbruk

Torg o_TO1-o_TO4 skal utformes slik at det er mulig for utrykningskjøretøy å komme til tilgrensende bebyggelse.

Det tillates ikke bilparkering på o_TO1, o_TO2, o_TO3, o_TO4 og o_TO5.

Torg o_TO5 skal utformes for blandet trafikk bla. varelevering og manøvreringsareal. Dekke på kjøreareal skal dimensjoneres for relevante kjøretøy.

Torg o_TO5 ligger på eksisterende dekke på nivå med Fjøsangerveien. Det skal være offentlig gangforbindelse/snarvei fra o_TO5 til o_GT2 for eksempel som trapp.

Torg o_TO5 skal etableres med møblering og beplantning som innbyr til opphold.

3.2.5.b. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Torgene felt o_TO1-o_TO4 skal tjene som møteplasser og opparbeides som sammenhengende byrom med gode gangforbindelser internt og mot tilgrensende områder, med god materialkvalitet. Møblering og belysning skal gi god orientering og trygghet. Det skal monteres faste benker tilpasset solforhold, og etableres trær og vegetasjon. Gangakser skal ha minst 2,5 m bredde, og arealene må tilpasses drift, vedlikehold og utrykningskjøretøy.

Felt o_TO2, o_TO3 og o_TO4 skal ha funksjon som ferdselsareal som sikrer trygg ferdsel for myke trafikanter.

Torg o_TO2 og Torg o_TO3 skal opparbeides med ramper som gir universelt utformet forbindelse mellom Fjøsangerveien og ekspressykkelveien i tråd med illustrasjonsplanen datert 11.02.2026. Dersom torg o_TO3 opparbeides før kjøreatkomst til KBA5 er stengt tillates midlertidige løsninger frem til kjøreatkomsten stenges.

Felt o_TO1 skal ha funksjon som et sted for opphold og ulike aktiviteter. På arealet skal det legges særlig vekt på å skape gode kvaliteter i uteoppholdsareal for alle alders- og brukergrupper, samt muliggjøre bruk av torg til et mangfold av ulike aktiviteter og arrangementer. Vegetasjon skal utgjøre en betydelig del av torgarealet, og beplantningen må sikres tilfredsstillende vekstforhold. Som del av vegetasjon skal det etableres tær.

Det åpnes for uteservering på torg innenfor 3 meter fra vegglinn i tilknytning til virksomhet i tiliggende bygg, der det ikke er til hinder for fremkommelighet.

Det skal sikres kjøreadkomst til pumpehus/VA-anlegg over torg o_TO1, som vist i illustrasjonsplan datert 11.02.2026.

3.2.6. Gatetun (felt o_GT2-o_GT3)

3.2.6.a. Arealbruk

Før tiltak i formålene skal det utarbeides en helhetlig plan for det enkelte byrom/gatetun. (Felles helhetlig plan for o_GT2, og felles helhetlig plan for o_GT3). Denne planen skal omfatte overvann, vegetasjon, trær, beplantning, møblering, trafikkareal, varelevering og manøvreringsareal. I planen skal det sikres en offentlig gangforbindelse/snarveg vest mot øst i gatetunet.

Helhetlig plan for gatetun skal utarbeides av foretak med landskapsfaglig og vegfaglig kompetanse.

Gatetun o_GT2-o_GT3 skal utformes for blandet trafikk bla. varelevering og manøvreringsareal. Dekke på kjøreareal skal dimensjoneres for relevante kjøretøy.

For Gatetun o_GT3 skal det sikres offentlig gangforbindelse/ snarveg fra vest mot øst, det åpnes for at forbindelsen er trillbar. Det tillates ikke parkering på gatetunene o_GT2-o_GT3.

Gatetunene skal ha innslag av vegetasjon, som vist i illustrasjonsplan datert 11.02.2026. Det skal etableres minimum ett tre med stammeomkrets minimum 20 cm i 1 meters høyde i gatetun o_GT3. Treet skal sikres gode vekstvilkår.

3.2.6.b. Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt

Dekke på gatetun skal utføres i bymessige kvaliteter og ha innslag av vegetasjon.

Det skal være innslag av permeabelt dekke.

3.2.7. Gangveg, gangareal eller gågate (o_GG1-o_GG4)

3.2.7.a. Arealbruk

Felt o_GG1-o_GG2 skal opparbeides som bilfritt gangareal/gågate.

I felt o_GG3 tillates ferdsel med bil i tiden før rekkefølgekrav punkt 6.3.8i inntreffer.

Gågatene skal utformes for ferdsel og opphold, og med innslag av vegetasjon.

Det skal etableres minimum ett tre i hver av tverraksene o_GG1 og o_GG2, med stammeomkrets på minimum 10 cm i 1 meters høyde, og jorddybde minimum 50 cm og tilstrekkelig jordvolum som vil sikre gode vekstvilkår.

I felt o_GG3 skal det etableres plantekasser, benker og rekkverk.

Illustrasjonsplan datert 11.02.2026 og Formingsveileder datert 06.03.2026 er retningsgivende for utforming av gågatene.

I felt o_GG3 skal det etableres plantekasser med minimum 0,5 meters bredde langs nord- og sørsiden på deler av rampen.

3.2.7.b. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Arealene skal gis en parkmessig utforming med beplantning og møblering eller opparbeides for fysisk aktivitet som lek og opphold. Illustrasjonsplanen datert 11.02.2026 og formingsveilederen datert 06.03.2026 er retningsgivende for utformingen av arealene. Allmenn ferdsel og nødvendig bredde og manøvreringsareal til utrykningskjøretøy skal ivaretas.

3.2.8. Sykkelanlegg (felt o_SA1-o_SA12)

3.2.8.a. Arealbruk

Der hvor sykkelveien o_SA1 går under dekke #11 skal arealet sikres god belysning som øker trygghet og attraktivitet.

I felt o_SA11 tillates ferdsel med bil i tiden før rekkefølgekrav §6.3.8i inntreffer.

3.2.9. Annen veggrunn, tekniske anlegg (felt o_AVT1-o_AVT6)

3.2.9.a. Arealbruk

Arealet i o_AVT1 er del av manøvreringsareal for store kjøretøy tilknyttet veiformålet og må utformes slik at det er overkjørbart.

Det tillates å legge permeable dekker med tilstrekkelig styrke til å tåle manøvrering av store kjøretøy i o_AVT1.

O_AVT2-o_AVT5 er teknisk veggrunn.

O_AVT6 skal opparbeides slik at arealet er egnet for støttelabb for brannbil. Arealet skal skilles tydelig fra veiarealet.

3.2.10. Annen veggrunn, grøntareal (felt o_AVG1-o_AVG19)

3.2.10.a. Arealbruk

Felt o_AVG1-AVG8 skal opparbeides med trær, regnbed og beplantning.

For små arealer som har en teknisk funksjon, kan hardt dekke med høy kvalitet benyttes.

Felt o_AVG5-o_AVG8 skal opparbeides med innslag av vegetasjon tilpasset terrenget.

o_AVG9-o_AVG13 og o_AVG16-o_AVG19 skal opparbeides med trær, regnbed og beplantning. Deler av feltene er utbygd, men det skal etableres regnbed og overvannsystem der nytt areal omreguleres til annen veggrunn – grøntareal. VA-rammeplan er styrende for etablering av nye regnbed og overvannsystem.

I felt o_AVG18 tillates ferdsel med bil i tiden før rekkefølgekrav punkt 6.3.8i inntreffer.

3.2.11. Kollektivholdeplass (felt o_KH1-o_KH2)

3.2.11.a. Arealbruk

Innenfor felt o_KH1 og o_KH2 skal det etableres kollektivholdeplass for buss.

Utforming skal tilfredsstille vilkårene i brev fra Vegdirektoratet datert 14.01.2026 og brev datert 15.04.2026.

3.2.12. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser (felt o_SK1-o_SK8)

3.2.12.a. Arealbruk

Felt o_SK1 og o_SK2 er kombinert formål fortau og vareleveringslomme.

Det kan etableres en vareleveringslomme innenfor hvert av feltene.

Resten av arealet skal være fortau.

I teknisk plan skal vareleveringslommen plasseres og utformes slik at fortauet får en ferdselssone med minimum 2,1 meter bredde på hele strekningen.

Vareleveringslommen i o_SK1 skal være maksimalt 41 meter lang, i tillegg kommer areal til inn- og utkjøring (2-4 meter i hver ende).

Vareleveringslommen i o_SK2 skal være maksimalt 20 meter lang, i tillegg kommer areal til inn- og utkjøring (2-4 meter i hver ende).

Felt o_SK4 er shared space/kombinert formål fortau og renovasjonsareal.

Felt o_SK3 og o_SK5 er kombinert formål fortau, sykkelfelt og veg, og brukes der o_KV1 krysser fortau og sykkelfelt.

Felt o_SK6 er kombinert formål fortau, sykkelfelt og veg, og brukes der avkjørsel fra parkeringskjeller BAA2 krysser fortau og sykkelfelt.

Felt o_SK7-o_SK8 er kombinert formål fortau og sykkelfelt, og brukes i forbindelse med kryssing av bybanen o_SV.

3.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.3.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt o_BSV1-o_BSV3)

Kanalen og dammen, o_BSV1-o_BSV3, er opparbeidet slik at det er lagt til rette for fiskevandring.

Det skal ikke være utslipp til kanalen, o_BSV1 og o_BSV3, som kan skade fisk.

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

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

- 4.1.1.** Innenfor frisisiktsone H140 skal det være fri sikt 0,5 meter over tilliggende vegers plan. Det tillates utkraging eller overbygging høyere enn 3 meter over tilliggende vegers plan.

4.2. Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570_1-H570_3)

- 4.2.1.** Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av opprinnelig og eksisterende situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.

Innenfor bevaring kulturmiljø H570_1 skal eksisterende fasader og bygningskropp mot Fjøsangerveien, fasade mot Minde Allé og o_GT3 bevares og tillates ikke revet. Det er likevel mulig å gjøre fasadeendringer samt tilbygg/påbygg dersom det ikke svekker kulturmiljøverdiene.

Innenfor bevaring kulturmiljø H570_2 skal dagens fasadeuttrykk mot Fjøsangerveien og bygningskropp bevares. Ved endringer i bygningsmassen skal opprinnelig fasade med vinduer, dører, søyler, trappehus og materialitet tilbakeføres eller bevares. Deler av Minde alle 35 gnr. 159 bnr.53 som omfattes av hensynssonen kan ikke rives.

- 4.2.2.** Området vist ved hensynssone H570_3 skal sikre en åpen korridor, og en bredde som angir den historiefortellende traséen for den gamle Vossebanen fra 1883.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde (område #1-#21)

- 5.1.1. Innenfor #1 skal det etableres rampe mellom f_GPL2 og GPL3.
- 5.1.2. Innenfor #2 skal det etableres trapp mellom vei og fortau.
- 5.1.3. Sykkelveg/-felt skal markeres med tydelig skille i dekket innenfor #3, som synliggjør sykkelveiens funksjon over torget.
Det skal etableres tydelige ledelinjer for orienteringshemmede.
- 5.1.4. Bestemmelsesområde #5 i vertikalnivå 2 og #7 i vertikalnivå 3 viser plassering og krav til støyskjermer sammen med linjesymboler i plankartet. Støyskjerm i #5 skal ha topphøyde minimum kote +30 moh. Støyskjerm i #7 skal ha topphøyde minimum kote +31 moh. Det skal etableres åpen passasje for gående mellom støyskjermene. Plassering av støyskjermer tillates med fravik inntil 2meter fra linjesymbolet. Ev. fravik krever godkjenning av rette vegmyndighet.
- 5.1.5. Innenfor #6 skal det være torgareal på bakkeplan, mens bygg i SF1 kan krages ut over arealet fra 2. etasje og oppover med en maksimum gesimshøyde på kote +40,5.
- 5.1.6. Det kan etableres støyskjerm etter søknad til Statens vegvesen og byggesak i #4 og #8.
- 5.1.7. I #9 skal det sikres gangforbindelse fra o_GG3 mot taket til KBA4.
Arealet skal også sikre areal til passasje forbi bebyggelsen i KBA4 på nivå med rampens kobling mot tak.
- 5.1.8. Innenfor #10 kan det etableres trapp mellom torg o_TO1 og gangrampe o_GG3.
- 5.1.9. # 11 er del av eksisterende parkeringsdekke som videreføres frem til utbygging av KBA4.
- 5.1.10. Innenfor #12 skal 1.etasje være inntrukket for å sikre frisikt, innkjørsel til parkering og fortausbredde.
- 5.1.11. Innen felt #13 skal det etableres gjennomgangsmulighet fra Fjøsangerveien til uteareal på tak mot øst.
- 5.1.12. Innenfor #14 skal det være torgareal på bakkeplan, mens bygg i SF1 kan krages ut over arealet fra 2. etasje og oppover med en maksimum gesimshøyde på kote +43,5.
- 5.1.13. Innenfor #15 skal det være torgareal på bakkeplan, mens bygg i SF1 kan krages ut over arealet fra 2. etasje og oppover med en maksimum gesimshøyde på kote +37,5.
- 5.1.14. Innenfor #16 skal det være gangareal på nivå med Fjøsangerveien. Det skal være minimum 5 meter fri høyde.
- 5.1.15. #17 er eksisterende takutstikk som krager ut over eksisterende fortau.
- 5.1.16. Innenfor #18 tillates bygg å krage ut over fortau. Det skal være minimum 5 meter fri høyde under utkragingen.
- 5.1.17. Innenfor #19 tillates det etablert trapp mellom nivå Fjøsangerveien til nivå sykkelveien.
- 5.1.18. Innenfor #20 er pumpehus plassert. Det tillates ikke installasjoner og vegetasjon som er til hinder for tilkomst, drift og vedlikehold.
- 5.1.19. #21 kan benyttes til midlertidig riggområde for bygging av ny busslomme i Fjøsangerveien. Dette gjelder inntil 10 år fra planens ikrafttredelsestidspunkt.

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

6.1. Før rammetillatelse (felt B1-B5, KBA1-KBA11)

- 6.1.1.** Før rammesøknad til felt med eksisterende bebyggelse skal rivedokumentasjon foreligge for bygg som berøres av omsøkt tiltak.
- 6.1.2.** Bergen Vann skal gi uttalelse til Krav om opparbeiding av hovedledninger og Forhåndsuttalelse av privat VA-anlegg før det kan gis rammetillatelse/igangsettingstillatelse. VA-rammeplan med tilhørende uttalelse skal følges og legges til grunn for videre detaljprosjektering. Tiltak for overvann skal være del av VA-rammeplanen til rammetillatelse/igangsettingstillatelse.
- 6.1.3.** Oppdatert renovasjonsteknisk plan RTP skal leveres med uttale fra BIR.
- RTP skal inneholde tilkomstpunkt samt trase for individuell del av bossnettet.
 - RTP må vise informasjon om type nedkast, lagringstanker, bunkers og plassering av luftinntak.
 - Nedkast skal være utformet med adgangskontroll og volumbegrensning.
 - RTP skal inneholde antall beboere til hvert nedkastpunkt, og dimensjonering pr. nedkastpunkt.
 - RTP skal vise forholdet til annen infrastruktur.
 - Det må bekreftes at skissert løsning er kvalitetssikret av leverandør.

6.2. Før igangsettingstillatelse (felt B1-5, KBA1-11)

- 6.2.1.** Areal regulert til følgende formål inngår i felles infrastruktur i områdereguleringsplan for Mindemyren (PlanID 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)
 - Sykkelanlegg (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)
- 6.2.2.** Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for håndtering av akutt forurensning, forurenset grunn, luft- og støvforurensning og sårbar flora og fauna i anleggsfasen.

- 6.2.3.** Det skal utarbeides en plan for sikringstiltak i tråd med geoteknisk vurdering og grunnundersøkelser.
- 6.2.4.** 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.
- 6.2.5.** I transformasjonsperioden skal en gjennomgående hovedrute for gang- og sykkelveitrasé i planområdet nord/sør-retning til enhver tid opprettholdes.
- 6.2.6.** Ved tiltak som berører riks- eller fylkesvei eller tett opp til riks- eller fylkesvei skal det utarbeides byggt teknisk plan for tiltak i tilknytning til riks- og fylkesvei som skal godkjennes av riktig vegmyndighet før opparbeidelse.
- 6.2.7.** Ved tiltak som berører eksisterende og fremtidige kommunale veger eller tett opp til kommunale veger skal det utarbeides byggt teknisk plan for tiltak i tilknytning til kommunal veg som skal godkjennes av riktig vegmyndighet før opparbeidelse.
- 6.2.8.** Etappevis opparbeidelse av vegen (o_KV2-o_KV9 og o_KV13) vil likevel være mulig, men overtakelse av veganlegget til offentlig forvaltning, drift og vedlikehold kan ikke skje før hele strekningen er opparbeidet i tråd med regulert løsning, inkludert kjørevei, fortau og annen veggrunn i sin helhet, slik at det er en sammenhengende offentlig veg, der gjennomkjøring er mulig.
- 6.2.9.** Det skal være innført enveiskjørt kjøremønster fra nord mot sør i o_KV3-o_KV9 før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1, 1.ledd, a, b, d og j. Statens vegvesen er rette skiltmyndighet.
- 6.2.10.** Før det kan gis igangsettingstillatelse, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være forelagt forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.
- 6.2.11.** Plan for anleggsgjennomføring jf. punkt 2.9 skal være utarbeidet og nødvendige tiltak i tråd med denne skal være etablert.
- 6.2.12.** Før igangsettingstillatelse for tiltak i felt KBA4 skal belysning installeres under rampen (o_GG3). En belysningsplan for rampen skal utarbeides før igangsettelse.
- 6.2.13.** Før det gis tillatelse til etablering av overgangsfelt i Kanalveien skal det foreligge detaljprosjektert signalregulering. Skolen i reguleringsplan Planid: 70520000 Mindemyren nord har rekkefølgekrav til overgangsfeltet.
- 6.2.14.** Alle fasader langs Kanalveien må dimensjoneres for innfesting av bybanens kjøreledninger, og dette skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt B1-BA5, KBA1-KBA11)

- 6.3.1.** Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for felt i B1-B5 og KBA1-KBA11 skal:
- Renovasjonsløsning for bygget det søkes brukstillatelse for, være godkjent og klar til å settes i drift.
 - Teknisk sluttdokumentasjon for VA-anlegg være godkjent av Bergen Vann.

6.3.2. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i B4-B5 og KBA10-KBA11 skal:

- a) Felles uteoppholdsarealer i f_GPL1 og f_GPL5 og felles takhage være ferdig opparbeidet.
- b) Fortau o_FO1, o_FO3, o_FO14 og o_FO15-o_FO16 være ferdig opparbeidet.
- c) Sykkelanlegg o_SA2-o_SA3 være ferdig opparbeidet.
- d) Gangareal o_GG1 være ferdig opparbeidet.
- e) Shared space (fortau/renovasjonsareal) o_SK4 skal være ferdig opparbeidet.
- f) Vareleveringslomme o_V1 være ferdig opparbeidet.
- g) O_AVG1 skal være ferdig opparbeidet.

6.3.3. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i B1-B3 og KBA7-KBA9 skal:

- a) Felles uteoppholdsarealer f_GPL2, f_GPL3 og f_GPL6 og felles takhage skal være ferdig opparbeidet.
- b) Felleshus/drivhus i KBA8 bygges være ferdig bygd.
- c) Fortau o_FO3, o_FO4, o_FO5, o_FO16-o_FO17 og o_FO31 skal være ferdig opparbeidet.
- d) Sykkelanlegg o_SA3-o_SA5 og o_SA10 skal være ferdig opparbeidet.
- e) Kombinert formål o_SK7 skal være ferdig opparbeidet.
- f) Gangareal o_GG1 skal være ferdig opparbeidet.
- g) Gangareal o_GG2 skal være ferdig opparbeidet.
- h) O_AVG2, o_AVG3 og o_AVG4 skal være ferdig opparbeidet.

6.3.4. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i KBA1-KBA3 skal:

- a) Felles uteoppholdsarealer f_GPL4 og felles takhage skal være ferdig opparbeidet.
- b) Fortau o_FO5, o_FO6, o_FO7, o_FO18, O_FO19 og o_FO20 skal være ferdig opparbeidet.
- c) Sykkelanlegg o_SA6-o_SA7 skal være ferdig opparbeidet.
- d) O_AVG5 og o_AVG6 skal være ferdig opparbeidet.
- e) Vareleveringslomme o_V2 skal være ferdig opparbeidet.
- f) Avkjørsel til parkeringskjeller o_V3, og o_AVT6, skal være ferdig opparbeidet.
- g) Deler av eksisterende parkeringsdekke skal være fjernet i tråd med Illustrasjonsplan (halvt dekke) datert 11.02.2026.

6.3.5. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i SF1 skal:

- h) Felles uteoppholdsarealer på takhage være ferdig opparbeidet.
- i) Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for felt SF1 skal:
- j) Fortau o_FO7-o_FO8, være ferdig opparbeidet.
- k) Del av o_TO1 som grenser til bygget og som berøres av utbyggingen av SF1 skal opparbeides og settes i stand.

6.3.6. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for felt KBA5 skal:

- a) Det skal utarbeides helhetlig plan for gatetun o_GT2, tilliggende kantsoner og kobling mot o_TO5.
Gatetunene skal opparbeides i tråd med den helhetlige planen.
- b) Torg o_TO3 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet med universelt utformet gangforbindelse mellom o_TO4 og Fjøsangerveien. Det skal være etablert minimum 8 trær innenfor torgflaten.

- c) Internvegen o_KV2, KV3 og KV5 være ferdig opparbeidet, og enveiskjørt kjøremønster er innført fra nord mot sør.
- d) Vareleveringslomme o_KV4 være opparbeidet.
- e) O_FO10 skal være ferdig opparbeidet.
- f) O_AVT1 og o_AVG1, o_AVG2 og o_AVG3 skal være ferdig opparbeidet.

6.3.7. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for felt KBA6 skal:

- a) Det skal utarbeides helhetlig plan for gatetun o_GT2, tilliggende kantsoner og kobling mot o_TO5.
Gatetunene skal opparbeides i tråd med den helhetlige planen.
- b) Det skal utarbeides helhetlig plan for gatetun o_GT3, og tilliggende kantsoner.
Gatetunene skal opparbeides i tråd med den helhetlige planen.
- c) Fortau o_FO11 skal være ferdig opparbeidet.
- d) Internvegen o_KV5, KV6, 7KV skal være ferdig opparbeidet, og enveiskjørt kjøremønster er innført fra nord mot sør.
- e) O_AVG3 og AVG4 skal være ferdig opparbeidet.

6.3.8. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak for felt KBA4 skal:

- a) Det skal utarbeides helhetlig plan for gatetun o_GT3.
Gatetunene skal opparbeides i tråd med den helhetlige planen fram til eiendomsgrensen.
- b) Torg o_TO2 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet, og det er etablert eller sikret etablert en universelt utformet gangforbindelse mellom o_TO1 og Fjøsangerveien over torgflaten. Eksisterende avkjørsler med tilkomst via torgflaten og kjørerampe opp til parkeringsdekket skal være fjernet eller sikret fjernet.
- c) Internvegen o_KV7, KV8 og KV9 skal være ferdig opparbeidet, opparbeidet og enveiskjørt kjøremønster er innført fra nord mot sør.
- d) Fortau o_FO12 skal være ferdig opparbeidet.
- e) Vareleveringslomme o_SK1 og SK2 skal være plassert innen kombinert formålet og ferdig opparbeidet.
- f) Gangforbindelse fra Fjøsangerveien til takflater i KBA4 skal være åpen.
- g) Trapp fra takflate i BAA4 skal være opparbeidet.
- h) Parkeringsdekke i #11 og tilhørende ramper være revet og areal under dekket og rampen satt i stand i samsvar med reguleringsplanen. Det tillates trinnvis gjennomføring knyttet til byggetrinn slik at ramper o.l. kan opprettholdes frem til utbygging for aktuell del av KBA4.
- i) Rampen i o_GG3 skal gjøres bilfri, frem til dette er den åpen for biler som i dag.
O_FO32, o_SA11 og o_AVG18 opparbeides når o_GG3 gjøres bilfri.

6.3.9. Følgende tiltak er unntatt rekkefølgekrav i punkt 6.3.6 - 6.3.8a og 6.3.8c-6.3.8i:

- a) Tiltak etter pbl. §§ 20-5.
- b) Påbygg med samlet areal under 50 m².
- c) Tidsbestemt bruksendring som beskrevet i punkt 3.1.5.b.

6.4. Rekkefølge i tid

- 6.4.1.** Ramper i område o_TO2 og o_GT3 som brukes til atkomst kan ikke rives før alternativ varelevering og tilkomst til parkering er etablert.
- 6.4.2.** Rampen i område o_TO2 og o_GT3 kan ikke rives før alternativ atkomst og tilkomst til parkering er etablert.

Dokumenter som gis juridisk virkning

Illustrasjonsplan, datert 11.02.2026

Formingsveileder, datert 06.03.2026

VA-rammeplan, datert 04.07.2025

Støyrapport, datert 11.09.2025

Luftkvalitetsrapport, datert 23.01.2025