

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Årstad, gnr. 17, bnr. 157 mfl. Delfeltene S1 og S2
Mindemyren**

Nasjonal arealplan-ID 4601_66110000

Saksnummer	PLAN-2022/20509
Vedtatt av bystyret	dd.mm.åååå
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	11.03.2025
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak. _____	
avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å transformere planområdet, bestående av delområdene S1 og S2 (fra planID 6114000), til et bymessig område bestående av bolig, barnehage, servicetilbud, arbeidsplasser, attraktive byrom og uteoppholdsarealer. Planområdet skal koble friområdene i sør mot Mindemyren i nord, og være særlig godt tilrettelagt for myke trafikanter. Området skal defineres av bekken og grøntdraget som etableres som et rekreasjonsområde med offentlig preg, sentralt i området. For utfyllende opplysninger, se planbeskrivelsen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Illustrasjonsplan

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

Estetisk utforming

- 2.2. Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveilederen skal være retningsgivende for løsningsvalg samt farge- og materialbruk ved byggesaksbehandling innenfor planområdet. Deler av formingsveilederen er gjort juridisk bindende i bestemmelsene.
- 2.3. Offentlige og felles uterom skal sikres en helhetlig utforming. Materialbruk i bygulv, møbleringselementer og faste installasjoner skal ha god estetisk kvalitet og bestandighet jf. formingsveileder.

Vegetasjon

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

Vannbåren varme og fjernvarme

- 2.7. Alle bygg innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig eller samfunnsøkonomisk synspunkt, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

Renovasjon

- 2.8. Det legges til grunn at området kobles på framtidig bossnett for Mindemyren og avfall fra planområdet som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette. Nedkastene skal ha universell tilkomst, og som hovedregel innpasses i bygningsmassen. Avfall fra næringsbygget som ikke er egnet for bossnettet, håndteres med egen innvendig renovasjonsløsning.
- 2.9. Evt. midlertidig løsning i påvente av bossnettet tillates og avklares i samråd med BIR.

Varelevering, utrykning

- 2.10. Varelevering skal skje innenfor #4 og #5.
- 2.11. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, drift og vedlikehold skal ivaretas. Oppstillingsplass for brannbil skal sikres for hvert byggefelt.

VA-rammeplan og overvannshåndtering

- 2.12. VA-rammeplan datert 27.05.2024 er retningsgivende for planlegging og utbygging innenfor planområdet, inklusiv byggesaksbehandling.

Verneverdier naturmangfold

- 2.13. Tiltak anbefalt i vedlagt naturmangfoldsrapport skal følges i bygge- og anleggsfasen for å hindre spredning av fremmede arter. Evt. funn av fremmede arter skal håndteres iht. enhver tid gjeldende forskrifter.

Støy

- 2.14. Alle boenheter skal ha minst én stille side hvor støynivået er mindre eller lik nedre grense for gul støysone. Minimum halvparten av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, skal ha minst ett vindu som kan åpnes mot stille side. Barnehage skal ha alle oppholdsrom på stille side.
- 2.15. Lydnivå på støyutsatt side skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød støysone.

Bygge- og anleggsperioden

- 2.16. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i bygge- og anleggsfasen skal grenser i enhver tids gjeldende retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen tilfredsstilles.
- 2.17. Avrenning i bygge- og anleggsperioden til Kristianborgvannet og framtidig bekkeåpning skal unngås. Dersom avrenning ikke kan unngås skal det utføres tiltak som hindrer tilførsel av fine partikler til vannet. Avbøtende tiltak skal dokumenteres og godkjennes av kommunen før igangsetting av tiltaket.
- 2.18. I perioden april til juli skal det av hensyn til hekkende fugler ikke forekomme sprengningsarbeider.

Dokumentasjonskrav

- 2.19. Før rivning av bygg innenfor planområdet skal bygget undersøkes for eventuelle miljø- og eller helseskadelige materialer, gjennom en miljøkartlegging. Evt. funn skal håndteres av fagkyndige og leveres til godkjent deponi.
- 2.20. Før rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det legges ved en plan som viser plassering av store trær og infrastruktur i grunn for det aktuelle feltet, jf. bestemmelse 2.5 og 2.6.
- 2.21. Ved søknad om rammetillatelse for BB1-3, o_BH, B/T og K/T skal det legges ved utomhusplan for å vise hvordan plankart og bestemmelsene er oppfylt. Utomhusplan skal være i hensiktsmessig målestokk. Følgende skal vises i utomhusplan, for det felt det er aktuelt:
- Plassering av bygg.
 - Parkering for bil og sykkel, herunder utforming og plassering av HC-plasser, gjesteparkeringsplasser og plasser for bildeling i samsvar med bestemmelse 3.1.1.d-m.
 - Atkomstveg og gangveger i samsvar med bestemmelse 3.2.2-5.
 - Uteareal i samsvar med bestemmelse 3.1.4.f-j.
 - Overvannsløsninger i samsvar med bestemmelse 3.1.7.d.

- Murer, skjæringer og fyllinger.
- Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelse 2.8 eller midlertidig løsning etter avtale med BIR i samsvar med bestemmelse 2.9.
- Bevaring av eksisterende vegetasjon i samsvar med bestemmelse 3.4.1.a.
- Beplantning av ny vegetasjon i samsvar med bestemmelse 2.5, 3.1.3.a, 3.1.9.e, 3.3.3.b, 3.3.3.d og 5.7.2-3.

2.22. Før igangsettingstillatelse BB1-3, o_BH, B/T og K/T blir gitt skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen.

Planen skal inneholde:

Redegjørelse for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, rystelser og vibrasjoner, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

2.23. Før igangsettingstillatelse for BB1-3, o_BH, B/T og K/T blir gitt skal eventuell forurensing i grunnen være dokumentert og det skal foreligge en tiltaksplan for håndtering av massene. Tiltaksplanen skal være godkjent av kommunen.

2.24. Før igangsettingstillatelse for BB1-3, o_BH, B/T og K/T blir gitt skal tiltaksplan for deponering av overskuddsmasser og/eller tilkjøring av masser skal være utarbeidet og godkjent av kommunen.

2.25. Før igangsettingstillatelse for BB1-3, o_BH, B/T og K/T blir gitt skal det utarbeides tekniske detaljplaner for evt. offentlige vegområder innenfor planområdet iht. gjeldende vegnormer. Planen skal være godkjent av aktuell vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.

2.26. Før igangsettingstillatelse for BB1-3, o_BH, B/T og K/T blir gitt skal det dokumenteres tilfredsstillende støykrav for det aktuelle feltet.

2.27. Ved søknad om rammetillatelse for BB1-3 og B/T skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket. Det må innhentes uttalelse til planen fra BIR og berørt vegmyndighet som skal vedlegges.

2.28. For tiltak knyttet til sykkeltilkomst fra K/T til o_SA innenfor #7 skal det utarbeides tekniske tegninger. Tekniske tegninger skal godkjennes av offentlige myndigheter før igangsettingstillatelse blir gitt.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1-3, o_BH, B/T, K/T) (§ 12-5 nr. 1)

Grad av utnytting

3.1.1.a. Parkeringsareal under bakken inngår ikke i maksimalt tillatt bruksareal. Leskur, pergolaer og andre strukturer som inngår som del av uteoppholdsarealene skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

Byggegrenser

3.1.1.b. Der byggegrensen ikke er synlig på plankartet sammenfaller den med formålsgrensen.

3.1.1.c. Det tillates nettstasjon, rømningstrapper, takutstikk, murer, treplatting ol. utenfor byggegrensen.

Parkering og sykkelparkering

3.1.1.d. All bilparkering for BB1-3, B/T og K/T skal være i parkeringskjeller innenfor K/T. Det avsettes ikke parkeringsplasser for o_BH.

- 3.1.1.e. Det skal etableres maksimum 95 bilparkeringsplasser.
- 3.1.1.f. Minimum 10% av parkeringsplassene innenfor planområdet skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.
- 3.1.1.g. Minimum 10% av parkeringsplassene innenfor planområdet skal avsettes til gjesteparkering.
- 3.1.1.h. Minimum 15% av parkeringsplassene innenfor planområdet skal være avsatt til bildeleordning.
- 3.1.1.i. Alle bilparkeringsplasser skal tilrettelegges for elbil-lading.
- 3.1.1.j. Følgende dekning skal legges til grunn for sykkelparkering:

Formål	Enhet	Parkeringsplasser (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
Beverting	1000 m ² BRA	6
Barnehage	10 barn	1

- 3.1.1.k. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og plasseres innenfor BB1-3, o_BH, B/T og K/T.
- 3.1.1.l. Minimum 25% av sykkelparkeringsplassene skal dimensjoneres for sykkelvogner/lastesykler.
- 3.1.1.m. Det skal avsettes tilstrekkelig areal for vask og reparasjon av sykler.

3.1.2. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BB1-3, B/T, K/T) (§ 12-5 nr. 1)

Kantsoner

- 3.1.2.a. Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i førsteetasje. Kantsoner skal opparbeides som vist på side 12 i formingsveileder datert 03.07.2024.

Andre krav om utforming

- 3.1.2.b. 1. etasje skal etableres med aktive fasader der det er vist på side 13 i formingsveileder datert 03.07.2024. Aktive fasader er fasader som gir god kontakt mellom innsiden og utsiden av bygget. Bygg med aktive fasader skal ha tydelig inngangsparti direkte fra gaten.
- 3.1.2.c. Eventuell variasjon i fasadematerialer skal følge voluminndeling, som vist på side 14 i formingsveileder datert 03.07.2024.

3.1.3. Fellesbestemmelser for felt BB1-3, o_BH, B/T

- 3.1.3.a. Takflatene tillates benyttet til overvannsløsninger, solenergiløsninger, takterrasser og vegetasjon. Minimum 40% av takflatene skal beplantes med vegetasjon som bidrar til biologisk mangfold og fordrøyning av overvann.

Juridiske høyder

- 3.1.3.b. Tekniske installasjoner tillates etablert inntil 2,2 meter over angitt juridisk høyde og skal plasseres minimum 1,5 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal gis en arkitektonisk utforming slik at de utgjør en helhetlig del av byggets takform.

- 3.1.3.c. Tekniske installasjoner begrenses til maksimalt 15% av takflaten. Solenergiløsninger jf. 3.1.3.a inngår ikke i denne begrensningen.
- 3.1.3.d. Pergola, støyskjerm, rekkverk og lignende tiltak knyttet til opparbeidelse av uteoppholdsareal på tak tillates etablert inntil 2,6 meter over angitt juridisk høyde.

3.1.4. Fellesbestemmelser for felt BB1-3 og B/T

Type bebyggelse

- 3.1.4.a. Det tillates inntil 200 boenheter totalt innenfor BB1-3 og B/T. Innenfor formålene tillates også fellesarealer til forsamling/gjesteleilighet/treningsrom/verksted o.l. Fellesarealene skal ikke være til sjenanse for omgivelsene.
- 3.1.4.b. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.
- 3.1.4.c. Inntil 20% av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² BRA.
- 3.1.4.d. Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² BRA.
- 3.1.4.e. Famileleiligheter skal ha følgende kvaliteter:

- Inngang direkte fra gate eller gårdsrom
- Direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt
- Tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer
- Parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal)
- Minimum 2 soverom
- Trafikksikkert nærmiljø

Uteoppholdsareal

- 3.1.4.f. Det skal etableres minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50% av uteoppholdsarealene skal løses innenfor f_UTE, B/T og BB1-3. Inntil 50 % av uteoppholdsarealene kan være offentlige møteplasser, lekeplasser, gangareal/gågate, park eller annet grøntareal innenfor en gangavstand på 200 meter.
- 3.1.4.g. Utbygging av planområdet kan skje etappevis. Krav til areal til uteopphold skal være tilfredsstillende i alle faser. I riggperioder kan det tillates at uteoppholdsarealer får redusert størrelse og kvalitet. Dette vurderes konkret i byggesaken.
- 3.1.4.h. Felles uteoppholdsareal som inngår i krav til minste uteoppholdsareal skal ha følgende kvaliteter:
- Hele arealkravet skal dekkes på bakkeplan eller naturterreng.
 - Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangtrasé.
 - Areal med maksimal helning 1:3.
 - Areal med praktisk brukskvalitet.
 - Skjermet mot forurensning, herunder støynivå over 55dB. Inntil 15% av offentlig uteoppholdsareal innenfor #1 kan ha støynivå opp til og med 58 dB.
 - Halve uteoppholdsarealet skal ha sol i minimum 4 timer ved vårjevndøgn.
 - Skjermes for vind.
 - Gjennom utforming skal det skapes varierte fellesarealer som inviterer til samhandling og opphold for alle aldersgrupper. Utformingen skal ha god kvalitet i formgivning og materialbruk. Det skal etableres faste sittemøbler og soner for opphold.
- 3.1.4.i. Takterrasser kan medregnes for å oppfylle krav om sol gitt i bestemmelse 3.1.4.h, men skal ikke inngå i beregning av felles uteoppholdsareal.

Takterrasser skal være felles for beboere i bygget.

Følgende kvalitetskrav gjelder for takterrasser:

- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Arealene skal i størst mulig grad skjermes for vind.
- Arealene skal ha tilfredsstillende solforhold.
- Arealene skal utformes for bruk av ulike brukergrupper, møbleres og gis en attraktiv utforming. Deler av takterrasser skal ha plantekasser eller jorddybde som er tilstrekkelig til å plante busker, blomster eller annen vegetasjon.

3.1.4.j. Minimum 50 % av boenhetene skal ha private uteoppholdsarealer, herunder alle familieleilighetene.

Arealene skal ha følgende kvaliteter:

- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone
- Arealene skal ha tilfredsstillende solforhold
- Skjermet mot sjenerende innsyn

Innglassing av balkong, for å kunne tilfredsstillende støykravet for privat uteareal, kan vurderes som en del av det arkitektoniske grepet.

Andre krav om utforming

- 3.1.4.k. Første etasje av bebyggelsen innenfor BB1-3 og B/T kan heves mellom 70-150 cm fra bakkeplan, for å skape skjerming mellom offentlig og privat areal.
- 3.1.4.l. Mot gårdsrom og o_GG3 tillates utenpåliggende og delvis inntrukne balkonger. Det skal sikres 5 meter fri høyde under balkongene. Utenpåliggende balkonger skal utføres som utkragede eller opphengt med skråstag. Mot o_GG1-2, f_FO3-4 og o_FO5 tillates inntrukne og franske balkonger.
- 3.1.4.m. Hovedinnganger for BB1-3 og B/T skal være tydelig markert og plassert mot o_FO5, o_GG1 og o_GG2. Hovedinnganger mot offentlig byrom skal løses uten utvendig rampe.
- 3.1.4.n. Det skal innføres vertikale brudd på fasader over 18 meters lengde.
- 3.1.4.o. Bygningsvolumene skal utformes slik at helheten oppleves som variert både i høyde og uttrykk, med felles trapper og plassdannelser inne i områdene.
- 3.1.4.p. Byggene skal ha likhetstrekk i form og materialvalg slik at bebyggelsen i planområdet fremstår som helhetlig og rolig.

3.1.5. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BB1-3)

- 3.1.5.a. Det tillates for- og bakhager og utkragede balkonger utenfor byggegrensen, innenfor formålsgrensen.
- 3.1.5.b. Boligbygg skal ha dybde opp til 15 meter, målt fra innsiden av byggets yttervegger.
- 3.1.5.c. Tak skal etableres med tilbaketrukket øverste etasje eller skrå vegg i de to øverste etasjene, slik det er vist i s. 20 i formingsveileder datert 03.07.2024.
- 3.1.5.d. Utendørs sykkelparkering tillates innenfor BB1-3.
- 3.1.5.e. Ved beregning av dagslys innendørs for boenheter innenfor BB1-3, skal skygge som følge av tuntrær innenfor f_UTE ikke medregnes.

3.1.6. Barnehage (felt o_BH)

- 3.1.6.a. Det tillates trafostasjon, støyskjerm, gjerde, opparbeiding av uteoppholdsarealer og ulike tiltak knyttet til dette utenfor byggegrensen til o_BH.
- 3.1.6.b. Det skal etableres støyskjermingstiltak som sikrer at uteoppholdsareal innenfor o_BH ikke får støybelastning over 55 dB, jf. Støykartlegging av Kristianborg barnehage datert 10.02.16.
- 3.1.6.c. Det skal plantes en vegetasjonsskjerm innenfor o_BH mot o_GG3.
- 3.1.6.d. Snarvei til barnehagen skal sikres ved å etablere en port mellom den nordlige delen av o_GG3 og o_BH.

3.1.7. Uteoppholdsareal (felt f_UTE)

- 3.1.7.a. f_UTE skal være uteoppholdsareal for beboerne i BB1-3 og B/T. Arealet skal opparbeides som et sammenhengende gårdsrom med helhetlig utforming og materialitet.
- 3.1.7.b. Gårdsrommet skal tilrettelegges med variert møblering som oppleves attraktiv for ulike aldersgrupper og som oppfordrer til en variasjon i aktiviteter.
- 3.1.7.c. Minimum 400 m² av gårdsrommet skal opparbeides som lekeplass eller lekbart areal med betydelige innslag av grønt. Innenfor dette arealet skal terrenget ha varierende høyder, slik at det kan benyttes til aking og lignende.
- 3.1.7.d. Åpne overvannsløsninger skal benyttes som et estetisk element for infiltrering, fordrøyning og bortledning av overflatevann, og skal inngå som del av leke- og oppholdsarealet.
- 3.1.7.e. Innenfor f_UTE skal det sikres tilkomst for utrykningskjøretøy. Permeable dekker skal benyttes for å minimere andel harde flater.

3.1.8. Bolig/tjenesteyting (felt B/T)

- 3.1.8.a. I første etasje skal det etableres sykkelparkering. I første etasje tillates også bolig og publikumsrettede funksjoner med utadrettede fasader. Øvrige etasjer skal inneholde bolig.

3.1.9. Kontor/tjenesteyting (felt K/T)

- 3.1.9.a. Innenfor K/T tillates etablering av kontor, privat og offentlig tjenesteyting.
- 3.1.9.b. Parkeringsanlegg under bakken innenfor felt K/T tillates etablert utenfor byggegrensen.
- 3.1.9.c. Det skal etableres garderobe i tilknytning til sykkelparkering innenfor K/T.
- 3.1.9.d. Bygget skal utformes som en hovedakse parallelt mellom Fjøsangerveien og parkdraget. Det skal innføres vertikale brudd på fasader over 30 meters lengde.
- 3.1.9.e. Inntil 70% av takflatene skal benyttes til solenergianlegg eller tilsvarende energiproduksjon. Resterende takflater benyttes til vegetasjon som bidrar til biologisk mangfold og fordrøyning av overvann eller takterrasser.
- 3.1.9.f. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen. Solceller eller annen tilsvarende energiproduksjon tillates etablert inntil 1 meter over angitt juridisk høyde. Anleggene skal trekkes minimum 1,5 m inn fra gesims.
- 3.1.9.g. Ved trinnvis utbygging av K/T tillates oppføring av midlertidig støyskjerm innenfor feltet, for støyskjerming av felt BB1-3 og B/T.

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

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.2.1.a. Areal med avrenning til framtidig bekkeåpning og Kristianborgvannet skal ha vintervedlikehold uten bruk av salt.

3.2.2. Kjøreveg (felt f_KV1, o_KV2-4)

3.2.2.a. f_KV1 skal være felles for BB1-3, B/T og K/T.

3.2.3. Fortau (felt o_FO1-2, f_FO3-4, o_FO5-9)

3.2.3.a. f_FO3-4 skal være felles for BB1-3, B/T og K/T.

3.2.4. Gangveg/gangareal/gågate (felt o_GG1-6)

3.2.4.a. o_GG1-2 skal opparbeides med kjørestærkt dekke og med minimum 3 meter bredde. Asfalt er ikke tillatt. o_GG1-2 skal ha lik materialkvalitet og fremstå som en helhet.

3.2.4.b. o_GG3-6 skal opparbeides med asfalt.

3.2.4.c. o_GG3 skal være kjørbær for vedlikeholdskjøretøy knyttet til VA-pumpehus i #11.

3.2.5. Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt o_SK1-2, SK3)

3.2.5.a. Fortau innenfor o_SK1-2 og SK3 skal være gjennomgående. Kjøring skjer over nedsenket kantstein.

3.2.5.b. Gangtraséen fra o_GG1 og videre langs o_GG2 skal ha tydelig prioritering innenfor o_SK1. Dette kan oppnås ved hjelp av høydeforskjeller, materialitet i dekket ol.

3.3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1. Naturområde (felt o_GN1-5)

3.3.1.a. Innenfor o_GN1 tillates det mindre tiltak for å sikre naturlige overganger til parkdraget i o_GAA.

3.3.1.b. o_GN2-5 er eksisterende grøntområder som inngår i våtmarkssonen rundt Kristianborgvannet. Det skal i utgangspunktet ikke utføres tiltak innenfor arealene, bortsett fra tekniske installasjoner for belysning samt drift og vedlikehold av eksisterende tiltak.

3.3.2. Park (felt o_PA)

3.3.2.a. Innenfor o_PA skal det etableres en naturbasert aktivitetspark som tilrettelegger for kreativ lek og samspill. Materialbruk skal i hovedsak bestå av naturlige materialer. Bruk av gummi er ikke tillatt.

3.3.3. Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (Park 3050, Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 6620) (felt o_GAA)

3.3.3.a. o_GAA angir området hvor det tidligere bekkeløpet mellom Solheimsvatnet og Kristianborgvannet skal åpnes opp, samt tiliggende landområder. o_GAA inngår i #1.

3.3.3.b. Bekken innenfor o_GAA skal fungere som flomvei (Q200). Innløp er fra kulvert innenfor områdeplanens delområde s3/s4 i nord og utløp er i Kristianborgvannet i sør. Bekken skal utformes og opparbeides ihht. vedlagt VA-rammeplan, slik at det legges til rette for at fisk kan beite, skjule seg og gyte samt for fiskevandring opp mot Solheimsvatnet. Fagperson med kunnskap om tilrettelegging for fisk skal involveres i prosjektering av bekken og vannkantsonene innenfor o_GAA. Vegetasjon langs bekken skal være stedegen, bidra til biologisk mangfold og ikke medføre økologisk risiko for bekken.

3.3.3.c. Innenfor o_GAA skal det etableres gangtraséer, brokonstruksjoner, tiltak knyttet til lek i og opphold ved vann. Det skal tilrettelegges for tilkomst til bekken.

3.3.3.d. Nord i o_GAA, langs o_AV1, skal det etableres en rekke av minimum åtte trær. Trærnes funksjon skal være å skjerme planområdet fra Kanalveien. Det skal sikres tilstrekkelig vekstvilkår for trær.

3.3.3.e. Rekkverk som etableres innenfor o_GAA skal ha en helhetlig utforming og materialbruk.

- 3.3.3.f. Brokonstruksjoner innenfor o_GAA skal ha en utforming som gjør at de fremstår som lette konstruksjoner som underordner seg parkdraget. Brokonstruksjoner skal utformes uten kulverter.

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

3.4.1. Naturområde i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (felt o_NSVS1-2) (§ 12-5 nr. 6)

- 3.4.1.a. For o_NSVS1 tillates ikke utfyllinger som reduserer vannflatens areal. Eksisterende vannkantvegetasjon skal ivaretas og rydding av denne skal unngås.

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

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H320)

- 4.1.1. Innenfor H140 skal det være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates. Trær innenfor siktsonen skal stammes opp til minimum 2.5 meter.
- 4.1.2. H320 markerer areal som kan være flomutsatt ved 200-års gjentakintervall med 40 % klimapåslag.

4.2. Særlige krav til infrastruktur (§ 11-8 b) (sone H410)

- 4.2.1. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor H410 skal det foreligge plan om flytting av eksisterende fjernvarmeledning innenfor H410. Ny plassering av ledning fastsettes i samråd med BKK/Eviny.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1 Parkdraget

- 5.1.1. Areal innenfor #1 skal utformes som et helhetlig, offentlig og identitetsskapende rekreasjonsområde. Arealet omfatter formålene o_GG1-2, o_GG4, o_SK1 og o_GAA samt bestemmelsesområdene #2, #6 og #10.
- 5.1.2. Det skal tilrettelegges for en tydelig gangforbindelse fra Kanalveien i nord til Kristianborgvannet i sør. Gangforbindelsen omfatter o_GG1-2, o_GG4 og o_SK1. Forbindelsen skal opparbeides med minimum 3 meter bredde. Langs gangvegen skal det opparbeides soner for opphold.

5.2. Bestemmelsesområde #2 Kjørebro

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres en brokonstruksjon som skal sikre tilkomst for myke trafikanter og kjørende fra o_SK1 til K/T.
- 5.2.2. Kjøre- og gangsoner på broen innenfor #2 og #3 skal ha lik materialkvalitet.

5.3. Bestemmelsesområde #3 Ferdelsområde

- 5.3.1. Området innenfor #3 skal utformes som et helhetlig ferdelsområde. Fortau og kjøreveg skal ha ulikt dekke og separeres med en kantstein på maksimum 2 cm.

5.4. Bestemmelsesområde #4 Manøvreringsareal

- 5.4.1. #4 angir manøvreringsareal for varebiler, renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Deler av arealet skal anlegges med gressarmering jf. illustrasjonsplan.

5.5. Bestemmelsesområde #5 Overbygget manøvreringsareal

- 5.5.1. Innenfor #5 skal det avsettes areal på bakkeplan i bebyggelsen som sikrer sning for varebil, renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Arealet skal plasseres innenfor bygningsmassen til K/T og ha en maksimal bredde på 9,0 meter.

5.6. Bestemmelsesområde #6 Gangbro

- 5.6.1. Innenfor #6 skal det etableres en brokonstruksjon som sikrer tilkomst for myke trafikanter mellom østre og vestre side av bekken.
- 5.6.2. Det tillates etablert oppholdssone/sittesone på broen.

5.7. Bestemmelsesområde #7 Sykkeltilkomst

- 5.7.1. Innenfor #7 kan det etableres tiltak som tilrettelegger for en sykkeltilkomst mellom K/T og o_SA over GG7 og o_AVT1.

5.8. Bestemmelsesområde #8 Bekk under sykkelstamveg

- 5.8.1. #8 angir areal for eksisterende bekk som renner fra Løvstakken.

5.9. Bestemmelsesområde #9 Bekk under gangveg

- 5.9.1. #9 angir areal for eksisterende bekk som renner fra Løvstakken.

5.10. Bestemmelsesområde #10 Gangbro over parkdrag

- 5.10.1. Innenfor #10 skal det etableres en gangbrokonstruksjon over framtidig bekkeåpning.

5.11. Bestemmelsesområde #11 VA-pumpehus

- 5.11.1. Innenfor #11 tillates det etablert VA-pumpehus. Det skal maksimalt avsettes 65 m2 til pumpehuset. Plassering avklares i byggesak.

5.12. Bestemmelsesområde #12 Snarveg

- 5.12.1. Innenfor #12 skal det etableres en overbygget gangforbindelse mellom f_UTE og o_GG3. Fri høyde målt fra planert terreng skal være maksimalt 4 meter. Bredde på snarvegen skal være minimum 5 meter og maksimalt 5,5 meter. Arealet skal lyssettes. Det tillates etablering av tyverisikker sykkelparkering innenfor #12.

5.13. Bestemmelsesområde #13 Siktsone

- 5.13.1. Innenfor bestemmelsesområde #13 tillates oppføring av brurekkverk.
- 5.13.2. Innenfor bestemmelsesområde #13, under formål o_GG1 og o_AVG8, skal det sikres areal til framtidig bekkeåpning fra kulvert innenfor områdeplanens delområde s3/s4 i nord.
- 5.13.3. Areal for nødvendig siktsone knyttet til mulig framtidig gangfelt over Conrad Mohrs vei, skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående trær, stolper eller lignende kan tillates.

5.14. Bestemmelsesområde #14 Gangveg

- 5.14.1. Innenfor bestemmelsesområde #14 tillates gangveg i kulvert under Kanalvegen.

5.15. Bestemmelsesområde #15 Sykkelveg

- 5.15.1. Innenfor bestemmelsesområde #15 tillates sykkelveg i kulvert under Kanalvegen.

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

6.1. Før igangsettingstillatelse, felt BB1-3, o_BH, B/T, K/T

6.1.1. 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 og j:

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

6.1.2. Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som hensynssone infrastruktur, jf. punkt 4.2, må være sikret opparbeidet, eller opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d og j. Unntatt fra bestemmelsen er flytting av kabler og ledninger hvor kabel-/ledningseier selv må besørge flytting.

6.1.3. o_GAA skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor BB1-3, o_BH, B/T og K/T.

6.1.4. 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.

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

6.2. Før bebyggelse tas i bruk, felt BB1-3, o_BH, B/T, K/T

6.2.1. Følgende tiltak må være opparbeidet før bebyggelsen innenfor BB1-3, B/T, o_BH og K/T tas i bruk:

- Vann og avløpsnett innenfor det enkelte felt, i samsvar med godkjent VA-rammeplan.
- Tilkost for utrykningskjøretøy innenfor det enkelte felt jf. bestemmelse 2.11.

6.3. Før næringsbebyggelsen tas i bruk, felt K/T

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

- f_KV1, o_KV2, o_KV5
- o_FO2, f_FO3-4

- o_SK1-2
- o_GG1
- GG7
- Parkering i samsvar med 3.1.1.d-m.
- Renovasjon i samsvar med bestemmelse 2.8 og 2.28 eller midlertidig løsning etter avtale med BIR i samsvar med bestemmelse 2.9. Renovasjonsanlegget skal være satt i drift.
- Hovedinnganger

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

- Kjørebros, bestemmelsesområde #2

6.4. Før felt BB1-3 og B/T tas i bruk

6.4.1. Følgende tiltak skal være opparbeidet før bebyggelsen innenfor BB1-3 og B/T tas i bruk:

- Næringsbebyggelsen i felt K/T, for å tilfredsstille støykrav i samsvar med bestemmelse 2.15. Ved trinnvis utbygging av felt K/T tillates etablert midlertidig støyskjerm i samsvar med bestemmelse 3.1.9.g.
- Uteoppholdsareal innenfor BB1-3, B/T og f_UTE i henhold til bestemmelse 3.1.4.f-j og 3.1.7.
- Hovedinnganger jf. bestemmelse 3.1.2.b og 3.1.4.m samt god tilkomst fra offentlige gangveger/fortau.
- Renovasjonsløsning jf. bestemmelse 2.8 eller midlertidig løsning etter avtale med BIR jf. bestemmelse 2.9. Renovasjonsanlegget skal være satt i drift.
- Parkering for bil og sykkel jf. bestemmelse 3.1.1.d-m. Det tillates midlertidig parkeringsløsning i ubygde felt innenfor planområdet, dersom parkeringskjeller ikke er ferdigstilt.

6.5. Før felt BB1-3 tas i bruk

6.5.1. Følgende tiltak skal være opparbeidet før bebyggelsen innenfor BB1-3 tas i bruk:

- o_KV3
- o_FO5-6
- o_GG2-4

6.6. Før felt B/T tas i bruk

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

- Næringsbebyggelsen (deler av felt KBA) i reguleringsplanen for Årstad, gnr.17, bnr.15 mfl., delfeltene S3 og S4 Mindemyren, arealplan-ID 66220000, for å tilfredsstille støykrav i samsvar med bestemmelse 2.15. Alternativ skal det være etablert midlertidig støyskjerming.
- o_FO1

6.7. Før felt o_BH tas i bruk

6.7.1. Følgende tiltak skal være ferdigstilt før bebyggelse innenfor felt o_BH tas i bruk:

- Nødvendige støyskjermingstiltak jf. bestemmelse 3.1.6.b
- o_GG3-4
- Vegetasjonsbelte jf. bestemmelse 3.1.6.c
- Port jf. bestemmelse 3.1.6.d
- o_KV4
- o_FO7-9

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Bindende

- Plankart, datert 11.03.2025

Retningsgivende

- VA-rammeplan, datert 27.05.2024
- Illustrasjonsplan, datert 11.03.2025
- Formingsveileder, datert 07.03.2025
- Støyvurdering, datert 13.06.2024
- Naturmangfoldsrapport, datert 01.06.2024

FORSLAG