

## Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

**Årstad. Gnr. 159 bnr. 128 mfl., Delfelt S14  
Mindemyren  
Nasjonal arealplan-ID 4601\_66350000**

Saksnummer

PLAN-2022/20545/ 201903370

Siste revisjonsdato bestemmelser

08.10.2025

Vedtatt av bystyret

dd.mm.åååå

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.

## § 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 29.09.2025.

For offentlig torg o\_TO3 løses tilgjengelighet med ramper og løsninger med stigningsforhold ikke brattere enn 1:15, slik vist i illustrasjonsplan datert 29.09.2025.

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 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 §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.

#### § 2.3 Førsteetasjer

Prinsipper for første etasjer er vist i formingsveileder.

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.

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 og o\_GT9 og o\_TO2-o\_TO3) 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 22.08.25) angir rammene for utbygging av vann- og avløpsnett.

Områder som skal bygges ut skal detaljplanlegges med tiltak for overvann og fordrøyning. Ny bygningsmasse eller bygg som ombygges/ændres 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.

## § 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 utkragninger og balkonger skal løses innenfor formålsgrensen slik det er vist i formingsveilederen.

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

Utkragninger over offentlig areal skal ha minimum 5 meter fri høyde. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene - som vist i formingsveilederen, 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, 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, avkjørselspiler og frisiktsoner 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 4, 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

## **§ 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 boligens 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. § 6.1.2. 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-SF2, f\_GPL1-f\_GPL6, BAA2, BAA4-BAA9)

##### § 3.1.1.1 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.

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

Tekniske installasjoner, heis og trapperom kan 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. Fravikene skal ikke føre til forringelse av kvalitet og solforhold på offentlig uterom og uteoppholdsareal.

##### § 3.1.1.2 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)

#### § 3.1.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Det skal etableres minimum 15 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal per boenhet i felt KBA1-KBA3, B1-B3 og KBA7-KBA9 og B4-B5 og KBA10-KBA11.

Av dette skal:

- Minimum 7,5m<sup>2</sup> løses i felles gårdsrom f\_GPL1-f\_GPL6.
- Inntil 7,5m<sup>2</sup> kan løses i nærliggende offentlig areal: o\_TO1 og o\_GG.  
Uteoppholdsarealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 3,75m<sup>2</sup> skal ha sol minimum 4 timer på jevndøgn, og minimum 7,5 m<sup>2</sup> 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 tilfredsstille 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 kjøresterkt dekke og holdes fri for møblering, samtidig som hensynet til kvalitet som uteoppholdsareal skal ivaretas.

Det skal etableres minimum 15 m<sup>2</sup> 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 tilfredsstille 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 uteoppholdsareal kan ikke regnes inn som del av uteoppholdsarealkravet.

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 er utenpåhengte balkonger skal terrasse på bakken være større enn overliggende balkong.

#### § 3.1.1.4 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.4.a 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 <sup>2</sup> BRA  | 2,5              |
| Forretning/handel/service                                                                                                                                                                                                                                  | 1000 m <sup>2</sup> BRA | 12               |
| Tjenesteyting                                                                                                                                                                                                                                              | 1000 m <sup>2</sup> BRA | 12               |
| Kontor                                                                                                                                                                                                                                                     | 1000 m <sup>2</sup> BRA | 12               |
| Beverting                                                                                                                                                                                                                                                  | 1000 m <sup>2</sup> BRA | 6                |

15% av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for lastesykler/ sykkelvogner.

§ 3.1.1.4.b Felles parkeringsanlegg plasseres i felt BAA2.

§ 3.1.1.4.c 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.

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

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

§ 3.1.1.4.f 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.

§ 3.1.1.4.g Det skal etableres innendørs sykkelparkering i hvert boligkvartal KBA1-KBA3 (kvartal 3), B1-B3 og KBA7-KBA9 (kvartal 2), B4-B5 og KBA10-KBA11 (kvartal 1) og SF1.

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

§ 3.1.1.4.i 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.

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

§ 3.1.1.4.k 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 forurensset avrenning.

#### § 3.1.1.5 Adkomst

Noen av kjøreadkomstene er vist med piler på plankartet. Fravik av adkomstpiler 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.

#### § 3.1.1.6 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.

Parkeringskjeller under kvartal 3 (KBA1-KBA3 og f\_GPL4) skal ha ekstra høyde (totalhøyde minimum 2,2 meter) for bl.a. å tilrettelegge for varelevering.

#### § 3.1.1.7 Renovasjon

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

§ 3.1.1.7.b Avfallsfraksjoner som ikke håndteres i bossnett skal løses i #6 og/eller #14.

§ 3.1.1.7.c 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.

#### § 3.1.1.8 Handel

§ 3.1.1.8.a Det stilles følgende krav til maksimalt areal for handel/ forretning i de ulike feltene:

- Det tillates maksimalt 3000 m<sup>2</sup> forretning i felt KBA4.
- I felt KBA5 og 6, sett samlet, tillates enten opptil 4000 m<sup>2</sup> engroshandel eller 1000 m<sup>2</sup> detaljhandel.
  - o I mellomfaser åpnes det for at når engroshandel reduseres kan en tilsvarende prosent detaljhandel etableres (f.eks. dersom engroshandel reduseres med 25%=1000 m<sup>2</sup>, åpnes det for 250 m<sup>2</sup> detaljhandel)
- Det tillates 250 m<sup>2</sup> handel i felt SF1.
- Det tillates inntil 750 m<sup>2</sup> forretning innenfor KBA1-KBA3, KBA7-KBA11 sett samlet.

§ 3.1.1.8.b . «Big-box» virksomheter tillates ikke.

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

§ 3.1.1.8.d Maksimal størrelse på hver enkelt detaljhandelsvirksomhet er 1000 m<sup>2</sup>.

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

#### § 3.1.1.9 Etappevis utbygging

§ 3.1.1.9.a 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.

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

#### § 3.1.1.10 Kjøreledninger for Bybanen

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

#### § 3.1.1.11 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
- Bepantning 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

#### § 3.1.2 Boligbebyggelse (felt B1-B5)

##### Utforming (§12-7 nr. 1)

###### § 3.1.2.1 Arealformål

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

###### § 3.1.2.2 Andre krav om utforming

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

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

### § 3.1.2.3 Tilgjengelighet

Bygg med fasade mot offentlige byrom skal ha innganger fra byrommet. Dette gjelder alle byggeformål.

Boliger i 2. etasje og oppover skal 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.

Boliger i 1. etasje skal 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. Inngangene kan løses via trappehus/oppgang og/eller direkte til gårdsrom fra leiligheten.

## Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

### § 3.1.2.4 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

Det skal etableres boenheter av varierende størrelse. Maksimalt 20 % av boenhetene kan ha BRA under 50 m<sup>2</sup>. Minimum 20 % av boenhetene skal ha BRA over 80 m<sup>2</sup>.

Leiligheter under 50 m<sup>2</sup> skal ha minimum 2,5 meter romhøyde.

Det tillates ikke boenheter på mindre enn 35 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA og minimum 10% være familieboliger med over 70 m<sup>2</sup> 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.

### § 3.1.2.5 Dagslys

Alle boenhetene skal ha sol på fasade i løpet av året.

### § 3.1.2.6 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), B4-B5 og KBA10-KBA11 (Kvartal 1) og SF1.

Felleslokalene innenfor hvert kvartal skal i snitt utgjøre minimum 50 m<sup>2</sup>.

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

#### § 3.1.2.7 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.

#### § 3.1.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA1-KBA3, KBA7-KBA11)

##### Utforming (§12-7 nr. 1)

##### § 3.1.3.1 Arealformål

Innenfor felt KBA1-KBA3, KBA7-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.

##### § 3.1.3.2 Andre krav om utforming

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

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

##### § 3.1.3.3 Tilgjengelighet

Bygg med fasade mot offentlige byrom skal ha innganger fra byrommet. Dette gjelder alle byggeformål. Forretnings- og serveringslokaler skal ha egen inngang fra offentlig byrom.

Boliger i 2. etasje og oppover skal 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.

Boliger i 1. etasje skal 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. Inngangene kan løses via trappehus/oppgang og/eller direkte til gårdsrom fra leiligheten.

##### Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

##### § 3.1.3.4 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

Det skal etableres boenheter av varierende størrelse. Maksimalt 20 % av boenhetene kan ha BRA under 50 m<sup>2</sup>. Minimum 20 % av boenhetene skal ha BRA over 80 m<sup>2</sup>.

Leiligheter under 50 m<sup>2</sup> skal ha minimum 2,5 meter romhøyde.

Det tillates ikke boenheter på mindre enn 35 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA og minimum 10 % være familieboliger med over 70 m<sup>2</sup> 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 80m<sup>2</sup> skal ha innvendig bod.
- Lett tilgang til areal for parkering av sykler og barnevogner.

#### § 3.1.3.5 Dagslys

Alle boenhetene skal ha sol på fasade i løpet av året.

#### § 3.1.3.6 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), B4-B5 og KBA10-KBA11 (Kvartal ) og SF1.

Felleslokalene innenfor hvert kvartal skal i snitt utgjøre minimum 50 m<sup>2</sup>.

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

#### § 3.1.3.7 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.

#### § 3.1.4 Sentrumsformål (felt SF1-SF3)

##### Utforming (§12-7 nr. 1):

##### § 3.1.4.1 Type bebyggelse

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

Innenfor felt SF1 tillates kun forretning, offentlig og privat tjenesteyting og bevertning i 1. og 2. etasje. Kontor tillates kun i 2. etasje. Fra 3. etasje og oppover skal det være boligformål.

I felt SF2 og SF3 videreføres sentrumsformålet som er SF11 i reguleringsplan 66070000.

##### § 3.1.4.2 Andre krav om utforming

Næringslokaler i SF1 skal ha inngangsparti fra torg o\_TO1.

Taknivå i midten av SF1 kobles mot gangbro o\_GG3.

## Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)

### § 3.1.4.3 Tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

Det skal etableres boenheter av varierende størrelse. Maksimalt 20 % av boenhetene kan ha BRA under 50 m<sup>2</sup>.

Det tillates ikke boenheter på mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal.

Boliger som er mindre enn 50 m<sup>2</sup> skal ha minimum 2,5 m romhøyde.

### § 3.1.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA4-KBA6)

#### Utforming (§12-7 nr. 1):

##### § 3.1.5.1 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.

Nybygg for bilparkering skal ikke ha fasade mot byrom.

##### § 3.1.5.2 Andre krav om utforming

Felt KBA6 skal utformes i samråd med kulturmiljømyndighet. Bygget nord i feltet er forutsatt videreført, fasader mot Fjøsangerveien og Minde allé skal videreføres eller tilbakeføres. Det kan etableres påbygg på deler av bygningsmassen.

Felt KBA4 skal ha offentlig tilgjengelig takterrasse med gangforbindelse fra Fjøsangerveien og forbindelse til o\_GG3 og trapp i #9.

For felt KBA4 og KBA6 hensyn til reperbanen og verneverdig bebyggelse skal vektlegges ved utforming av bygninger, farge- og materialvalg. Midlertidig parkeringsunntak for tidsbestemt bruksendring

Det kan gis unntak fra krav til parkering (reduksjon i antall parkeringsplasser) i §3.1.1.6 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\_GT9 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\_GT9 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 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (felt BAA2, BAA4-BAA9)

#### Utforming (§12-7 nr. 1):

##### § 3.1.6.1 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 gatetun o\_GT9. Arealet kan bl.a. benyttes til renovasjon, varelevering og manøvreringsareal, og tekniske funksjoner for felt KBA5 og KBA6.

##### § 3.1.6.2 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 arealplan-ID 61140000, ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN, plankart 1 av 2 datert 22.02.16.

### § 3.1.7 Gårdsplass (f\_GPL1-f\_GPL6)

#### Utforming (§12-7 nr. 1):

##### § 3.1.7.1 Type anlegg

Innenfor f\_GPL1-f\_GPL6 skal det etableres privat og felles uteoppholdsareal på dekke og ev. på terreng.

Det skal etableres en lekeplass på minimum 100 m<sup>2</sup> innenfor f\_GPL2-f\_GPL3.

I felt f\_GPL1 og f\_GPL4 skal det etableres lekeplass på minimum 30 m<sup>2</sup>.

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 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 (eksempelvis 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 skal legges til grunn.

#### § 3.1.7.2 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 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):

##### § 3.1.7.3 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.

## **§ 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)**

#### **§ 3.2.1.1 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.

#### **§ 3.2.1.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**

Det skal utarbeides teknisk plan for hele veganlegget som skal foreligges 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)**

#### **§ 3.2.2.1 Krav til fartsdempende tiltak**

Veg o\_KV3 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)**

#### **§ 3.2.3.1 Arealbruk**

Felt o\_V1-o\_V2 er vareleveringslommer.

Felt o\_V3 er avkjørsel til felles parkeringsanlegg (felt BAA2).

### **§ 3.2.4 Fortau, (felt o\_FO1-o\_FO30)**

#### **Utforming (§12-7 nr. 1)**

#### **§ 3.2.4.1 Arealbruk**

Det åpnes for busskur/tak over bussholdeplass i o\_FO27 i tilknytning til bussholdeplass o\_KH2.

#### **§ 3.2.4.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, frisikt**

o\_FO2 og o\_FO6-o\_FO7 skal ha belysning under parkeringsdekket.

### **§ 3.2.5 Torg, (felt o\_TO1-o\_TO4)**

#### **§ 3.2.5.1 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 og o\_TO4.

#### § 3.2.5.2 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 ekspressykelveien i tråd med illustrasjonsplanen.

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 veggiv i tilknytning til virksomhet i tilliggende 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 29.09.2025.

#### § 3.2.6 Gatetun, (felt o\_GT2-o\_GT3)

##### § 3.2.6.1 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, trafikkareal, varelevering og manøvreringsareal.

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

Gatetun o\_GT2-o\_GT3 og o\_GT9 skal utformes for blandet trafikk bla. varelevering og manøvreringsareal. Gatetun o\_GT9 ligger på eksisterende dekke på nivå med Fjøsangerveien. Det skal være snarvei fra o\_GT9 til o\_GT2 for eksempel trapp.

Det tillates ikke parkering på gatetunene o\_GT2-o\_GT3.

Gatetunene skal ha innslag av vegetasjon, som vist i illustrasjonsplan datert 29.09.2025. Det skal etableres minimum ett tre med stammeomkrets minimum 20 cm i 1 meters høyde i gatetun o\_GT3. Treet skal sikres gode vekstvilkår.

##### § 3.2.6.2 Stigningsforhold, krav til type dekke, friskt

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

Det skal være innslag av permeabelt dekke.

## **Gangveg/gangareal/gågate (o\_GG1-o\_GG4)**

### **§ 3.2.6.3 Arealbruk**

Felt o\_GG1-o\_GG3 skal opparbeides som bilfritt gangareal/gågate.

I felt o\_GG3 skal kjørerampe videreføres som gangveg/gangareal/gågate.

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 og Formingsveileder 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.

### **§ 3.2.6.4 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 og formingsveilederen er retningsgivende for utformingen av arealene.

Allmenn ferdsel og nødvendig bredde og manøvreringsareal til utrykningskjøretøy skal ivaretas.

## **§ 3.2.7 Sykkelanlegg, (felt o\_SA1-o\_SA9)**

### **§ 3.2.7.1 Arealbruk**

Der hvor sykkelveien o\_SA1 går under dekke #11 skal arealet sikres god belysning som øker trygghet og attraktivitet.

## **§ 3.2.8 Annen veggrunn- tekniske anlegg (felt o\_AVT1-o\_AVT5)**

### **§ 3.2.8.1 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.

## **§ 3.2.9 Annen veggrunn- grøntareal (felt o\_AVG1-o\_AVG17)**

### **§ 3.2.9.1 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\_AVG17 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.

### **§ 3.2.10 Kollektivholdeplass (felt o\_KH1-o\_KH2)**

#### **§ 3.2.10.1 Arealbruk**

Innenfor felt o\_KH1 og o\_KH2 skal det etableres kollektivholdeplass for buss.

### **§ 3.2.11 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (felt o\_SK1-o\_SK6)**

#### **§ 3.2.11.1 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 vareleveringslomme.

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.

### **§ 3.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5 nr. 5)**

#### **§ 3.3.1.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (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 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

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

- § 4.1.1 Innenfor frisiktsone 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.
- § 4.1.2 Innenfor hensynssone H140\_2 skal det være fri sikt 0,5-3 meter over tilliggende vegers plan. For siktzone ved rampen BAA6 gjelder dette så lenge rampen brukes av biler.

### § 4.2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c) (sone H570\_1-H570\_3)

- § 4.2.1 Alle søknadspliktige tiltak som berører kulturminneverdier, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak. Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon av opprinnelig og sist godkjente situasjon, begrunnelse for tiltaket og beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt.
- Innenfor bevaring kulturmiljø H570\_1 skal eksisterende fasader og bygningskropp bevares eller oppgraderes i samråd med Byantikvaren. Det er likevel mulig å gjøre endringer innvendig samt tilbygg/påbygg, men det stilles krav til tilpassing og materialitet.
- Innenfor bevaring kulturmiljø H570\_2 skal dagens fasadeuttrykk mot vest og bygningskropp bevares eller oppgraderes i samråd med Byantikvaren. Det er likevel mulig å gjøre endringer innvendig, men ved ombygninger eller utbedringer skal opprinnelige vinduer, søyler og trappehus søkes bevart. Rivning av autentiske bygningsdeler kan bare tillates i samråd med kulturmiljømyndigheter.
- § 4.2.2 Området vist ved hensynssone H570\_3 skal sikre en åpen korridor, og angir den historiefortellende traséen for den gamle Vossebanen fra 1883.

## § 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### § 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder (område #1- #19)

- § 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 og #7 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 støyskjernene. Plassering av støyskjermer tillates med fravik inntil 2meter fra linjesymbolet. Ev. fravik krever godkjenning av rette vegmyndighet.
- § 5.1.5 Det kan etableres støyskjerm etter søknad til Statens vegvesen og byggesak i #4 og #8.
- § 5.1.6 Innen #6 og #14 kan det etableres offentlig bosshåndtering til fraksjoner som ikke håndteres i bosnett.
- § 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 #15 skal det være uteareal på bakkeplan, mens bygg kan krages ut over arealet fra 2. etasje.
- § 5.1.13 Innenfor #16 skal det være gangareal på nivå med Fjøsangerveien. Det skal være minimum 5 meter fri høyde.
- § 5.1.14 #17 er eksisterende takutstikk som krager ut over eksisterende fortau.
- § 5.1.15 Innenfor #18 tillates bygg å krage ut over fortau. Det skal være minimum 5 meter fri høyde under utkragingen.
- § 5.1.16 Innenfor #19 tillates det etablert trapp mellom nivå Fjøsangerveien til nivå sykkelveien.

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

---

### § 6.1      **Før igangsettingstillatelse (felt B1-5, KBA1-11)**

- § 6.1.1      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)
- § 6.1.2      Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for håndtering av akutt forurensning, forurenset grunn, luft- og støvforurensning og sårbar flora og fauna i anleggsfasen.
- § 6.1.3      Det skal utarbeides en plan for sikringstiltak i tråd med geoteknisk vurdering og grunnundersøkelser.
- § 6.1.4      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.
- § 6.1.5      I transformasjonsperioden skal en gjennomgående hovedrute for gang- og sykkelveitrasé i planområdets nord/sør-retning til enhver tid opprettholdes.
- § 6.1.6      Ved tiltak som berører riks- eller fylkesvei eller tett opp til riks- eller fylkesvei skal det utarbeides byggteknisk plan for tiltak i tilknytning til riks- og fylkesvei som skal godkjennes av riktig vegmyndighet før opparbeidelse.
- § 6.1.7      Ved tiltak som berører eksisterende og fremtidige kommunale veger eller tett opp til kommunale veger skal det utarbeides byggteknisk plan for tiltak i tilknytning til kommunal veg som skal godkjennes av riktig vegmyndighet før opparbeidelse. Byggteknisk plan tilpasses det enkelte byggetrinn.
- § 6.1.8      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, slik at det er en sammenhengende offentlig veg, der gjennomkjøring er mulig.

- § 6.1.9 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.
- § 6.1.10 Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, 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.
- § 6.1.11 Plan for anleggsgjennomføring jf. §2.9 skal være godkjent og nødvendige tiltak i tråd med denne skal være etablert.
- § 6.1.12 Før igangsettingstillatelse for tiltak i felt KBA4 skal belysning installeres under rampen (o\_GG3). En belysningsplan for rampen skal utarbeides før igangsettelse.
- § 6.1.13 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 Før rammetillatelse (felt B1-B5, KBA1-KBA11)**

- § 6.2.1 Før rammesøknad til felt med eksisterende bebyggelse skal rivedokumentasjon foreligge for bygg som berøres av omsøkt tiltak.
- § 6.2.2 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.

## **§ 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:
- Felles uteoppholdsarealer i f\_GPL1 og f\_GPL5 og felles takhage være ferdig opparbeidet.
  - Fortau o\_FO1, o\_FO3, o\_FO14 og o\_FO15-o\_FO16 være ferdig opparbeidet.
  - Sykkelanlegg o\_SA2-o\_SA3 være ferdig opparbeidet.
  - Gangareal o\_GG1 være ferdig opparbeidet.
  - Shared space (fortau/renovasjonsareal) o\_SK4 skal være plassert innen kombinert formålet og ferdig opparbeidet.
  - Vareleveringslomme o\_V1 være ferdig opparbeidet.
  - O\_AVG1 skal være ferdig opparbeidet.
- § 6.3.3 Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger i B1-B3 og KBA7-KBA9 skal:
- Felles uteoppholdsarealer f\_GPL2, f\_GPL3 og f\_GPL6 og felles takhage skal være ferdig opparbeidet.
  - Felleshus/drivhus i KBA8 bygges være ferdig bygd.
  - Fortau o\_FO3, o\_FO4, o\_FO5 og o\_FO16-o\_FO17 skal være ferdig opparbeidet.
  - Sykkelanlegg o\_SA3-o\_SA5 skal være ferdig opparbeidet.

- e) Gangareal o\_GG1 skal være ferdig opparbeidet.
- f) Gangareal o\_GG2 skal være ferdig opparbeidet.
- g) 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 skal være ferdig opparbeidet.
- c) O\_AVG5 og o\_AVG6 skal være ferdig opparbeidet.
- d) Vareleveringslomme o\_V2 skal være ferdig opparbeidet.
- e) Avkjørsel til parkeringskjeller o\_V3 skal være ferdig opparbeidet.
- f) Deler av eksisterende parkeringsdekke skal være fjernet i tråd med Illustrasjonsplan (halvt dekke) datert 10.09.2025.

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

- g) Felles uteoppholdsarealer på takhage være ferdig opparbeidet.
- h) Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for felt SF1 skal:
- i) Fortau o\_FO7-o\_FO8, være ferdig opparbeidet.
- j) 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 GT9.  
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 GT9.  
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.

§ 6.3.9 Følgende tiltak er unntatt rekkefølgekrav i §6.3.6 - §6.3.8a og §6.3.8c-h:

- a) Tiltak etter pbl. §§ 20-5.
- b) Påbygg med samlet areal under 50 m<sup>2</sup>.
- c) Tidsbestemt bruksendring som beskrevet i § 3.1.5.3.

## § 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 gjennom henvisning i bestemmelsene

---

Illustrasjonsplan, datert 29.09.2025

Formingsveileder, datert xx.xx.2025

VA-rammeplan, datert 04.07.2025

Støyrapport, datert 11.09.2025

Luftkvalitetsrapport, datert 23.01.2025