

FORMINGSVEILEDER

29.04.2026

Årstad. Gnr 159 bnr 81 mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren
Arealplan-ID 71140000



Fabrikkvartaler: bevaring, fortetting og fornyelse

Reguleringsplanen for delfelt S19 og S20, lengst nord på Mindemyren, transformerer et lukket næringsområde til nye kvartaler med boliger og barnehage, servering og arbeidsplasser, tett på bybanen.

Området vil bli inngangsporten til Mindebyen fra nord, og er viktig i transformasjonen av Mindemyren.

Bakgrunn

Den overordnede ideen er å skape et område med byrom og bygg som fortetter, skaper aktivitet og er med på å løfte hele nabolaget. Utbyggingen er lokalt forankret ved at det bygges videre på bebyggelsesstrukturer i området og kulturmiljø på stedet.

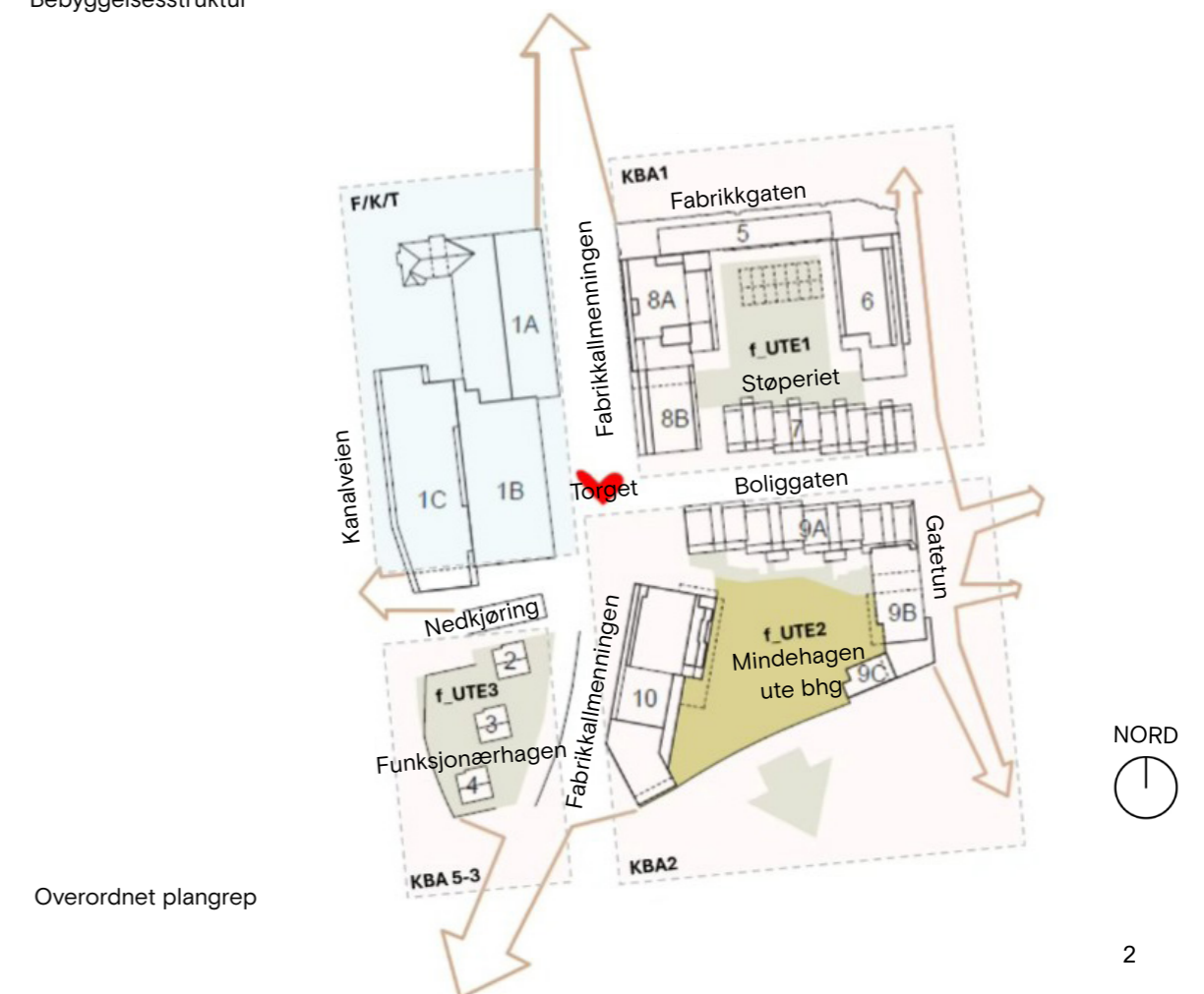
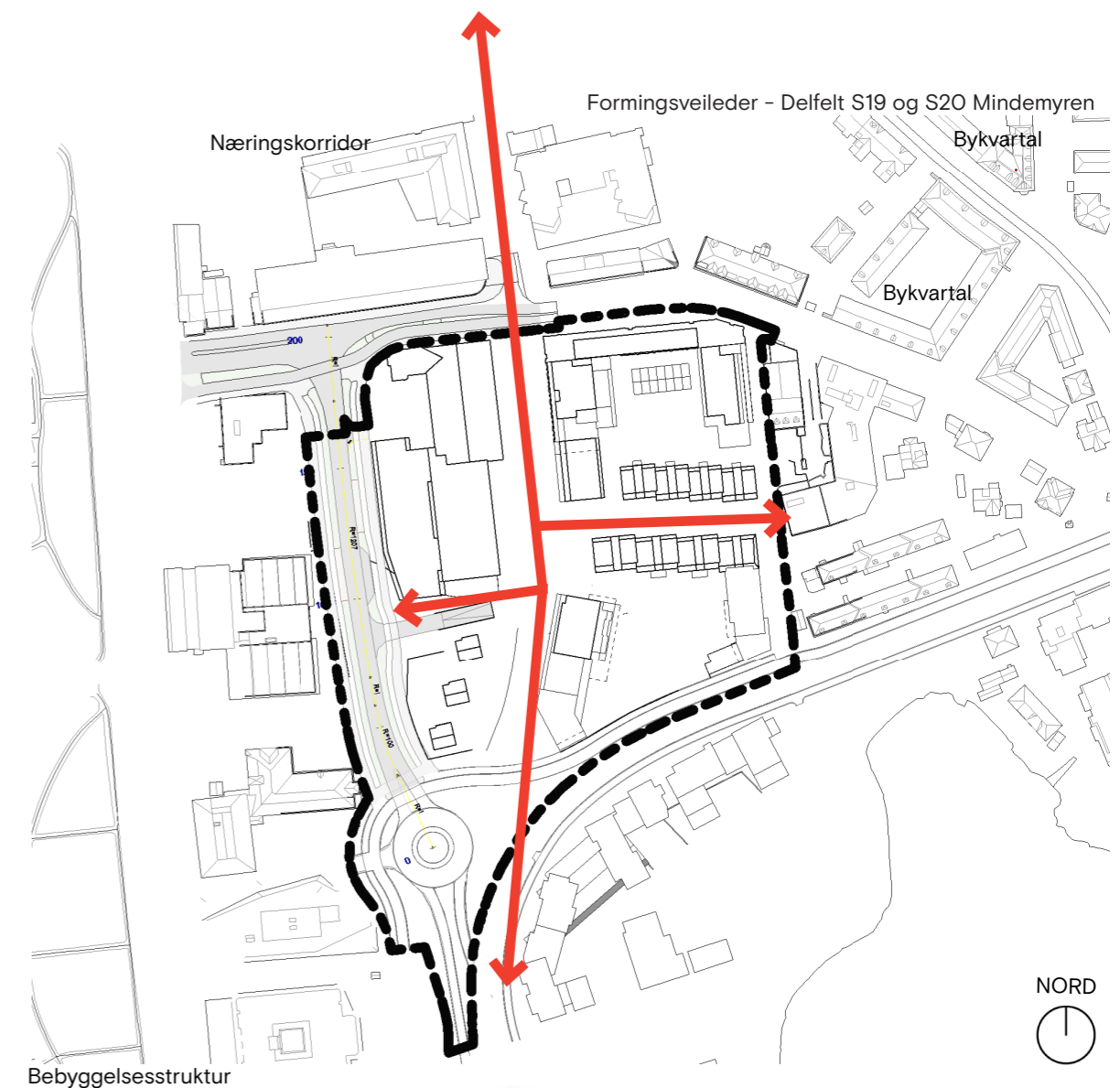
Ny bebyggelse på S19 bygges inn mot eksisterende fabrikkbygg, og blir en forlengelse av næringskorridoren i Kanalveien. På S20 utformes bebyggelsen i kvartalsstruktur med referanse til de historiske bykvartalene, typiske for Årstad bydel.

Hensikt med formingsveilederen

Hensikten med formingsveilederen er å sikre at ambisjoner om estetikk og arkitektonisk kvalitet i reguleringsplanen videreføres i detaljerings- og byggefasen for bygg og byrom.

Veilederen er et tillegg til reguleringsbestemmelsene, og gir intensjoner og prinsipper for utforming av bygg og byrom som skal følges, og som viser hvordan bestemmelsene kan oppfylles. Der det er angitt i bestemmelsene er formingsveilederen bindende.

Formingsveilederen er utarbeidet av HLM arkitektur, Smedsvig Landskapsarkitekter og A/STAB for Luna, i samarbeid med Bergen kommune.



1 - Førsteetasjer og kantsoner

Kantsoner er områder der bebyggelse møter byrom, og hvor det er et samspill mellom byromsgulv, fasade og førsteetasjens funksjon.

Intensjon

- Utformingen av første etasje skal gi god kontakt mellom inne og ute. Eksisterende fabrikkbygg gis en fleksibel utforming som åpner for ulike typer bruk.
- Kantsonene skal håndtere overgangene mellom offentlig, felles og private arealer på en tydelig, trygg og attraktiv måte.
- Kantsonene skal stimulere til aktiv bruk av gater og byrom og øke opplevelseskvaliteten for fotgjengere.

Relevante reguleringsbestemmelser

2.2.1 I 1. etasje mot byrom skal det være aktive fasader der det er vist i på side 3 i formingsveileder datert 29.04.2026. For aktive fasader skal virksomheten innenfor være synlig gjennom vinduene. Det skal være direkte inngang fra byrom. Aktive fasader skal utformes etter prinsipper vist på side 3 i formingsveileder datert 28.01.2026.

2.2.2. Det skal være publikumsrettede funksjoner der det er vist aktive fasader på side 3 i formingsveileder datert 29.04.2026, blant annet forretning, bevertning, kulturinstitusjoner, kunst- og håndverk, undervisning, felles læringsarealer, treningssenter/ idrett og administrasjon. Fasadeutforming på nybygg skal bidra til god kontakt mellom innsiden og området utenfor.

2.3.1. Kantsonene skal håndtere overgangene mellom offentlig, felles og private arealer på en tydelig, trygg og attraktiv måte. Kantsoner skal gi nødvendig skjerming mot boligene.

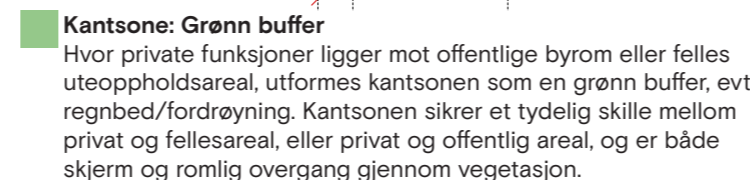
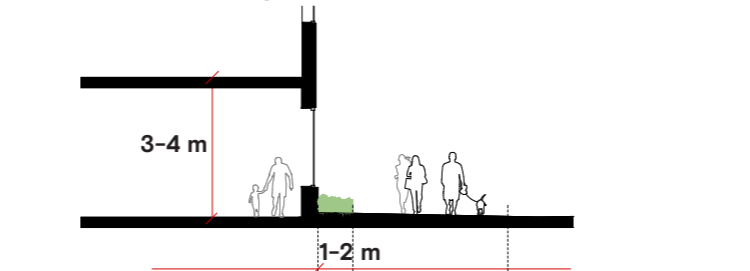
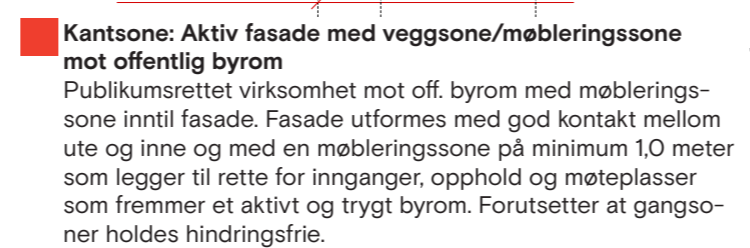
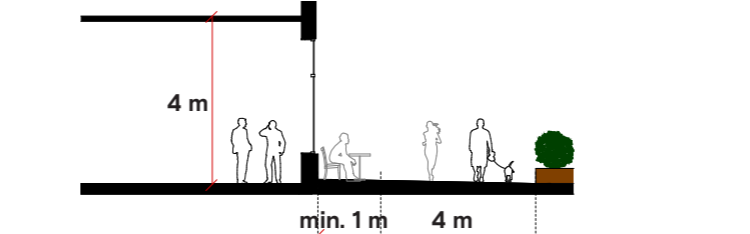
2.3.2. Prinsippsnitt for kantsoner vist på side 3 i formingsveileder datert 29.04.2026 er retningsgivende for opparbeiding av kantsoner.

3.1.1.37. Brutto etasjehøyde på gateplan i nybygg mot offentlig byrom skal være minst 4,0 m. Der det er boligformål kan gulvnivået heves med 70-100 cm innenfor den totale etasjehøyden.

Prinsipp for utforming

- Førsteetasje utformes som en markert bybase i tegl med detaljrikdom. Innganger til publikumsrettet virksomhet skal legges mot allmenning, torg og Fabrikkgaten.
- Mot allmenning og torg, har man i hovedsak kantsoner med aktive fasader.
- Det etableres fem typer kantsoner, jf. temakart og prinsippsnitt.

Prinsippsnitt kantsoner:



- Temakart kantsoner
- Kantsoner: Aktiv fasade mot offentlig byrom
 - Kantsoner: Aktiv fasade med veggsoner/møbleringssone mot offentlig byrom
 - Kantsoner: Grønn buffer
 - Kantsoner: Grønn buffer med veggsoner/møbleringssone mot felles ute
 - Kantsoner: Forhage eller hevet forhage mot hhv. felles ute og offentlig byrom

2 – Fasadeoppdeling – KBA1 og KBA2

Intensjon

- Ny boligbebyggelse skal ha fasadeuttrykk med variasjon og utspring i kulturmiljøet på stedet.
- Arkitektoniske virkemidler skal brukes for å redusere høydevirkninger fra bakkeplan og skape variasjon.
- Fasadeoppdelingen i Boliggaten gjengir gateforløpet i historiske Krohnhaugen ved at fasaden deles opp med forskyvninger, som gir sammenheng.

Relevante reguleringsbestemmelser

3.1.1.1. Bygg med fasader mot allmenningen (o_TO1 og o_TO2) og Boliggaten (o_GG2) skal ha innganger eller portrom mot disse. Portrom er vist som bestemmelsesområde #3, #4 og #7.

3.1.1.34. Nybygg skal utformes etter prinsipper vist på side 4 og side 5 i formingsveileder datert 29.04.2026. Prinsipper som skal følges opp er markert base, tilbaketrekking av nye fasader over eksisterende, utstrakt bruk av tegl og tilbaketrekking av fasader over 5 etasje mot gårdsrom.

3.1.5.6. Fasade på bygg 7 mot Boliggaten (o_GG2) skal deles opp med forskyvninger, som vist på side 7 i formingsveileder datert 29.04.2026.

3.1.6.4. Fasade på bygg 9A mot Boliggaten (o_GG2) skal deles opp med forskyvninger og sprang i veggiv i form av inntrekninger, som vist på side 4 i formingsveileder datert 29.04.2026.

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

Prinsipp for utforming

Temakart fasadeinndeling:

Volum og fasadelengder med varierende bredder skaper variasjon i fasadene.



Prinsipp for utforming



A. Prinsipp om bybase i tegl

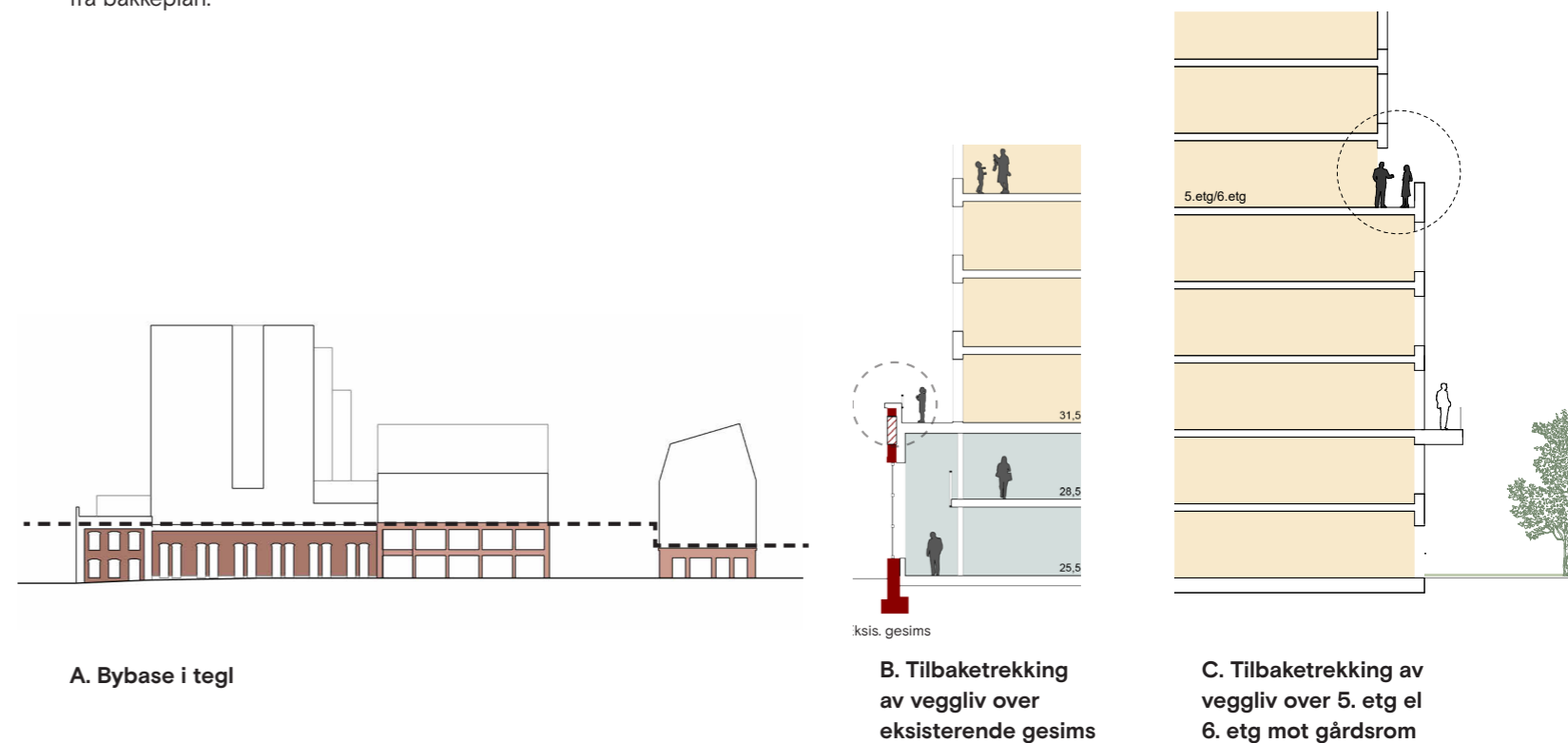
Hovedprinsipp for fasadeinndeling er et tydelig skifte mellom en base på gateplan og øvrige etasjer. Ved ny bebyggelse kan skiftet skje ved materialbruk, detaljeringsgrad og/eller tilbaketrekking av veggiv.

B. Prinsipp om tilbaketrekking av veggiv over eksisterende gesims

Ny bebyggelse trekkes tilbake minimum 1.5 meter over eksisterende gesims. Prinsippet bidrar til å fremheve kulturminnene og redusere høydevirkning fra bakkeplan.

C. Prinsipp om tilbaketrekking av veggiv mot gårdsrom for bygg med 8 etg eller mer

Ny bebyggelse trekkes tilbake minimum 1.5 meter over femte eller sjette etasje mot gårdsrom. Prinsippet bidrar til å redusere opplevd høyde fra bakkeplan.



3 – Fasadeoppdeling – F/K/T

Intensjon

- Kjekksfabrikkens markerte base i tegl og taktile flater skal videreføres til nytt kontorbygg.
- Fasade på nytt kontorbygg skal brytes opp i høyderetning, for å skape et sammensatt uttrykk mot Kanalveien.

Relevante reguleringsbestemmelser

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

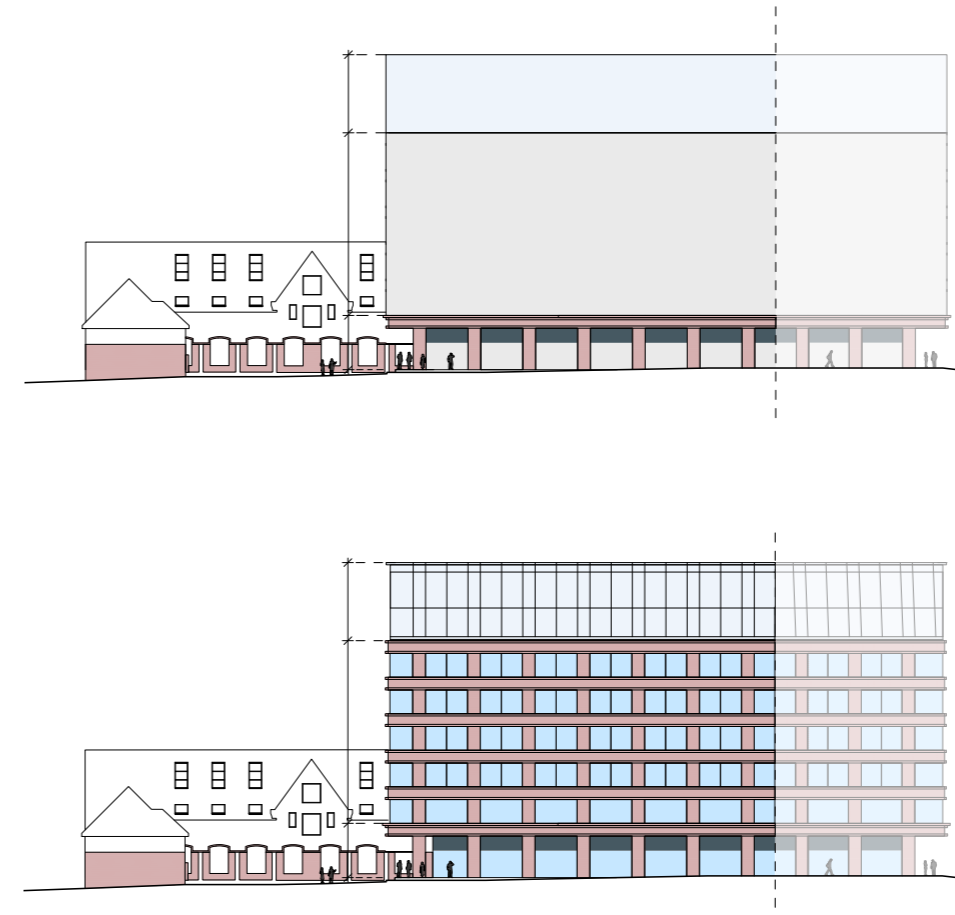
2.2.1. I 1. etasje mot byrom skal det være aktive fasader der det er vist i på side 3 i formingsveileder datert 28.01.2026. For aktive fasader skal virksomheten innenfor være synlig gjennom vinduene. Det skal være direkte inngang fra byrom. Aktive fasader skal utformes etter prinsipper vist på side 3 i formingsveileder datert 29.04.2026.

2.2.2. Det skal være publikumsrettede funksjoner der det er vist aktive fasader på side 3 i formingsveileder datert 29.04.2026, blant annet forretning, bevertning, kulturinstitusjoner, kunst- og håndverk, undervisning, felles læringsarealer, treningssenter/idrett og administrasjon. Fasadeutforming på nybygg skal bidra til god kontakt mellom innsiden og området utenfor.

3.1.4.6. Mot Kanalveien og o_GG1 skal første etasje i bygg 1C utformes som en arkade. Fasaden innenfor arkaden skal være åpen og tillate visuell kontakt mellom ute og inne.

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

Prinsipp for utforming



A. Prinsipp om krone

Fasaden deles inn i tre: bybase, kropp og krone, som differensieres fra hverandre ved hjelp av materialer, detaljering eller annen bearbeiding

B. Prinsipp om vinkel på fasade

En vinkel på fasaden introduseres i lengderetning for å redusere "den opplevde lengden". Vinkelen bidrar også til en slankere gavnl mot sør

C. Prinsipp om bybase

Markert base i tegl og taktil flate fra eksisterende kulturminne videreføres til nytt kontorbygg

Prinsipp for utforming



Fotoeksempler: Fasadeoppdeling med bybase, kropp og krone

4 - Kjeksfabrikkens tak

Intensjon

- Ny bebyggelse tilpasser seg eksisterende kulturminner.
- Bevaring av opprinnelig fasader, inklusiv takflaten som byggets femte fasade. Takflaten som tak skal være lesbar.
- Takvindu sikrer dagslys og utsyn for de øverste to etasjene på Kjeksfabrikken. Ved nye tiltak på tak skal disse hensynta opprinnelig fasadeuttrykk: rytmen til opprinnelige fasader og vindusinnstillingen, opprinnelig takflate og opprinnelig ark i fasade.
- Bevare materialoverflater og farger. Industripreg skal vernes om og dyrkes, omfatter blant annet takledning i papp på Kjeksfabrikken.

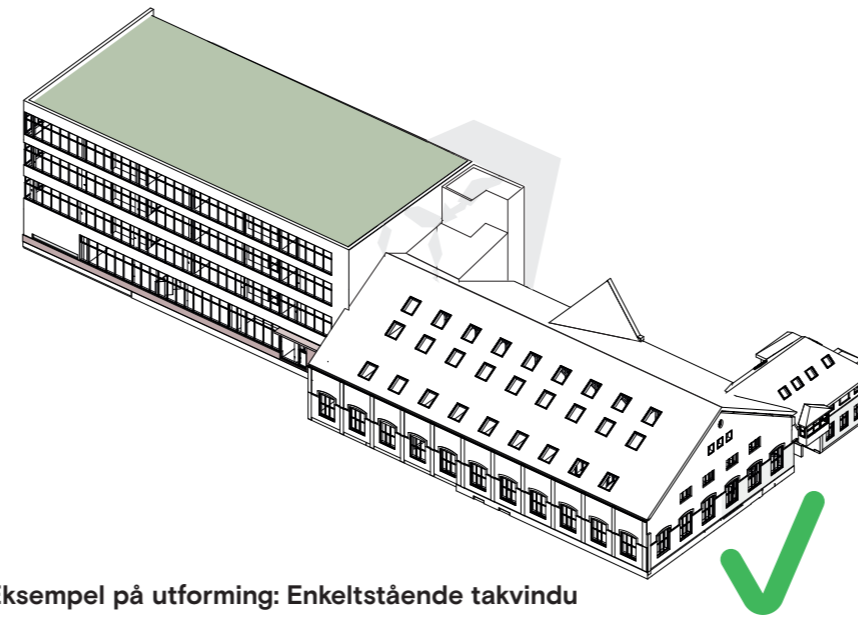
Prinsipp for utforming

- Nye tiltak på tak skal samles og trekkes tilbake fra gavl, møne og gesims.
- Bevaring av opprinnelige fasader og symmetri ved at nye tiltak på tak skal plasseres sentrisk over vinduer i fasaden, og skal ikke være bredere enn disse.
- Opprinnelig var takflaten uten takvindu, men behov for dagslys har tvunget frem endringer. Historiske foto, stadfestet til 1927-30-årene, viser store takvinduer. Takvindu vurderes som mer stedstypiske enn takopplett, som bryter med opprinnelig takflate.
- Takledning i papp.

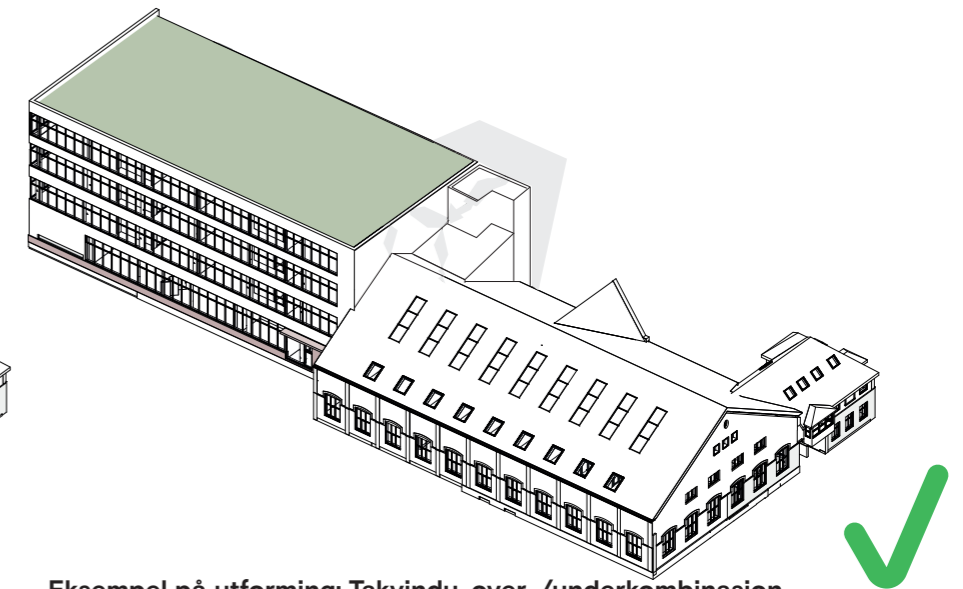
Relevante reguleringsbestemmelser

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

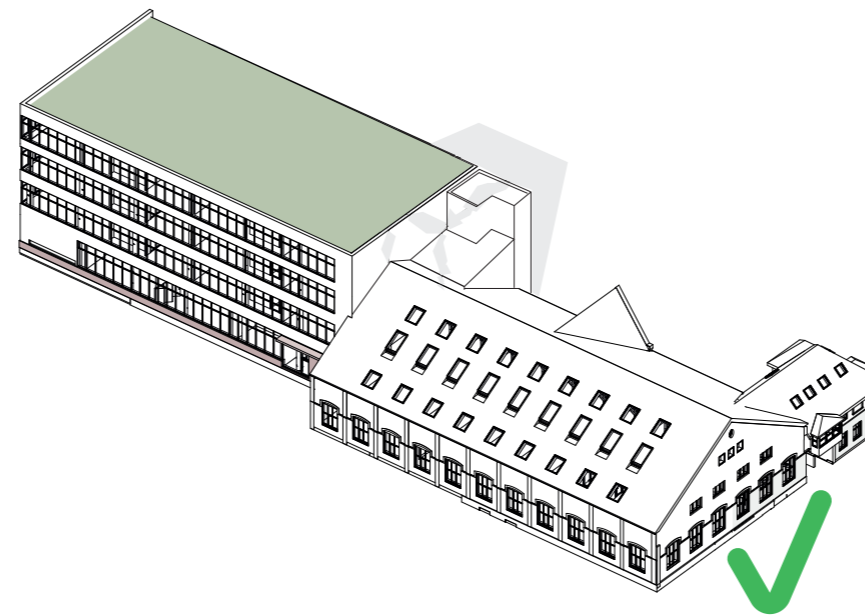
Prinsipp for utforming



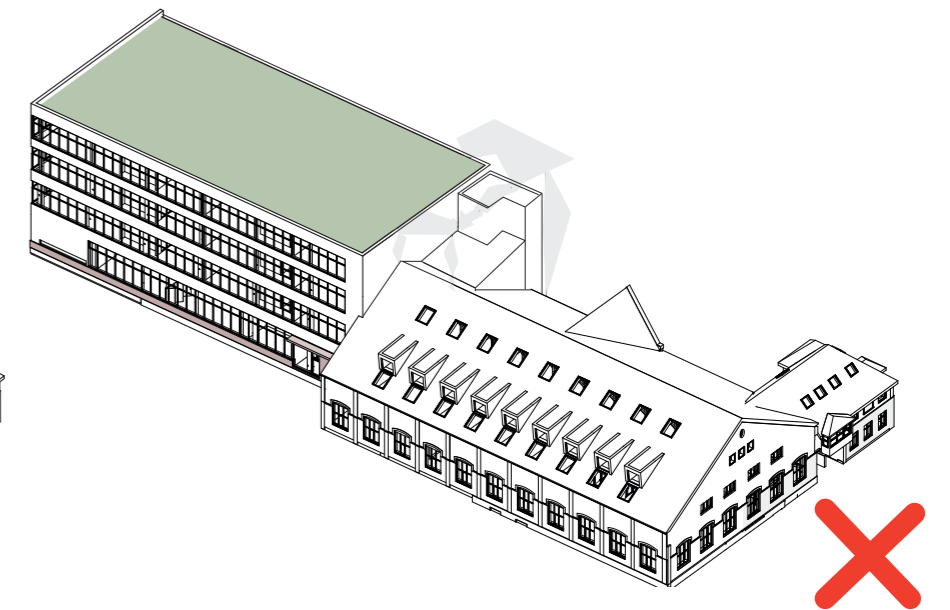
Eksempel på utforming: Enkeltstående takvindu



Eksempel på utforming: Takvindu, over-/underkombinasjon



Eksempel på utforming: Takvindu med vertikalt fasadevindu



Takopplett bryter med opprinnelig takflate og tillates derfor ikke



Historiske foto av Kjeksfabrikken, tak og takvinduer, datert 1927--1930. Kilde: marcus.uib/no

5 - Tak og felles takhager

Intensjon

- Taklandskapet skal være variert og skalere bebyggelsen mot byrom gjennom nedtrapping av takflater.
- Felles takhager skal tilrettelegges for sammenkomster, aktiviteter og dyrking ved sonedeling, og være et supplement til uteoppholdsareal på bakken.
- Opphold og installasjoner på tak og felles takhager skal ikke bidra til økt opplevd høyde fra gateplan.

Relevante reguleringsbestemmelser

2.6.1. Tak på nybygg med helningsvinkel opp til 30 grader skal etableres med vegetasjon, med unntak av bygg 7, 8B og 9A. Takene skal bidra til fordrøyning av overflavann og gi bedre luftkvalitet og estetiske kvaliteter.

3.1.1.8. Takhagene skal tilrettelegges for opphold og opparbeides med god og varig brukskvalitet i materialvalg og møblering. Takhagene skal være inndelt i ulike soner for opphold, vegetasjon og urban dyrking.

3.1.1.10. Det skal tilrettelegges for etablering av permanent vegetasjon. Takhagene skal være inndelt i ulike soner for opphold, vegetasjon og urban dyrking.

3.1.1.11. Det tillates transparente rekkverk i inntil 1,2 m høyde over maksimal gesimshøyde. Rekkverket skal trekkes inn minimum 1,0 m fra gesims.

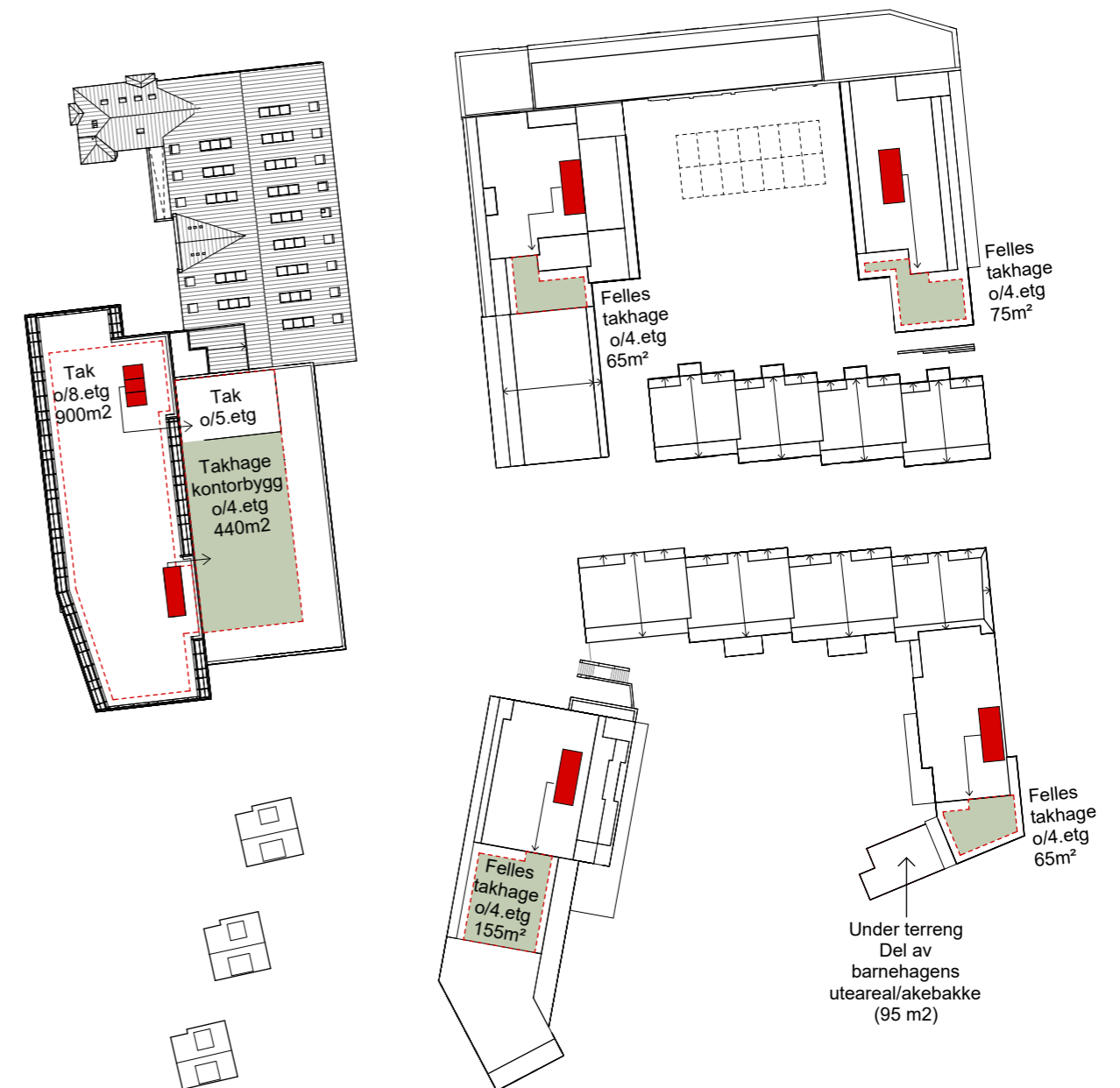
3.1.1.25. Tekniske installasjoner tillates inntil 2,5 m over maksimal gesimshøyde. De skal trekkes minimum 1,5 m inn fra gesims, innlemmes i bygningsvolumene på en arkitektonisk god måte og kan maksimalt utgjøre 10 % av byggets takflate.

3.1.1.27. Trappehus skal etableres i arker i fasadeliv i nordre fasade på bygg 7 og 9A. Ark i fasadeliv for trappehus kan gå 4,5 m over nederste gesims for bygg 7 og bygg 9A. Topp av trappehus skal følge takform. Små og inntrukne balkonger og takterrasser kan etableres over nederste gesims på bygg 7 og 9A. Små og inntrukne balkonger og takterrasser, samt karnapper, kan etableres over nederste gesims på bygg 8A.

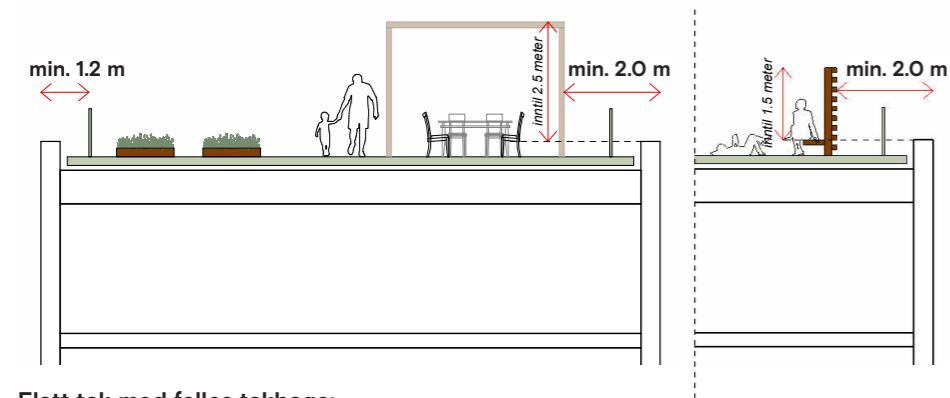
3.1.1.29. Solenergianlegg tillates på alle takflater i kombinasjon med fordrøyning, utenom tak med takhager og bygg 7, 8B og 9A, i inntil 0,5 m høyde over maksimal gesimshøyde på hvert enkelt tak. Anleggene skal trekkes minimum 1,2 m inn fra gesims.

Prinsipp for utforming

- Variasjon og skalering ved hjelp av nedtrapping av takflater i kombinasjon med felles takhager og skråtak
- Felles takhager legges til lavereliggende tak og har gunstige sol- og støyforhold.
- Felles takhager, rekkverk, pergola og leegger skal være tilbaketrukket fra fasaden for ikke å bidra til økt opplevd høyde fra gateplan, og være en integrert del av arkitekturen.

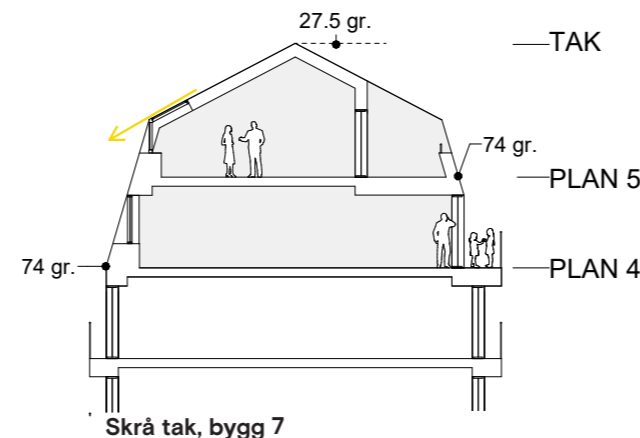


Temakart felles takhager

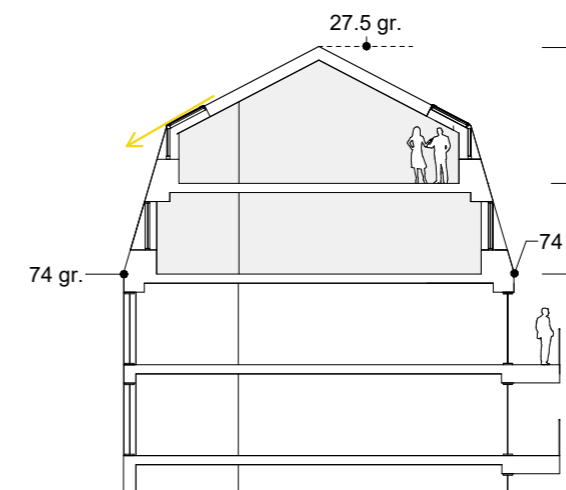


Flatt tak med felles takhage:

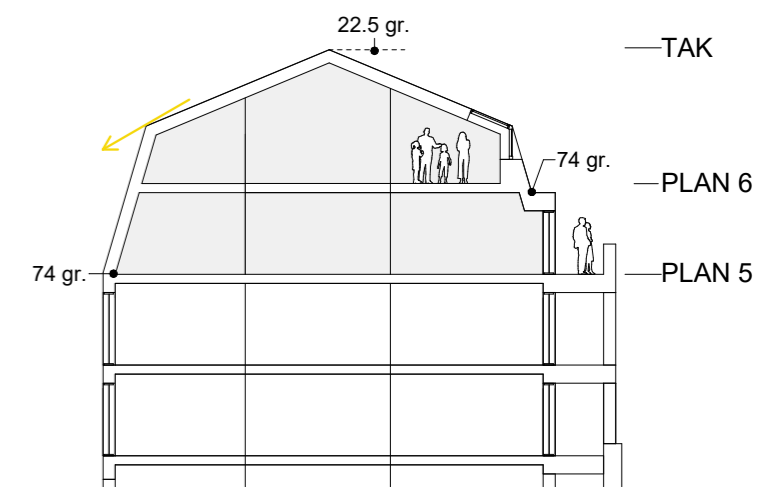
Rekkverk, levegg og pergola trekkes hhv 1 m, 1,5 m og 2 meter fra fasadeliv.



Skrå tak, bygg 7



Skrå tak, bygg 9A



Skrå tak, bygg 8B

De øverste to etasjene av bygg 7, bygg 8B og bygg 9A utformes med skrå takflater og materialbruk som er differensiert fra fasade/veggliv. Møne og gesims skal være lesbart. Denne utformingen vil gi en lavere opplevd høyde enn ved flatt tak med fulle etasjehøyder. Takformen på bygg med skrå tak er formet ut fra solvinkel på vårjevndøgn, for å maksimere sol på bakkeplan i gårdsrommene.

6 – Privat uteoppholdsareal, balkonger og takterrasser

Intensjon

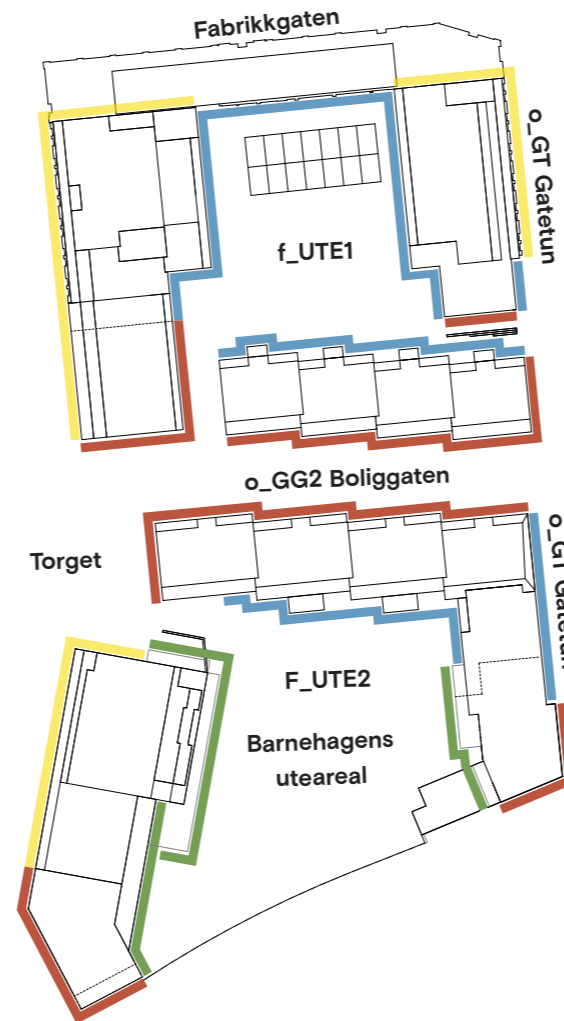
- Å sikre bokvalitet og uteoppholdskvalitet for beboerne.
- Balkonger og terrasser skal tilpasses byrom.
- Balkongene skal fremstå som en integrert del av bebyggelsen, og bidra til et variert fasadeuttrykk.

Prinsipp for utforming

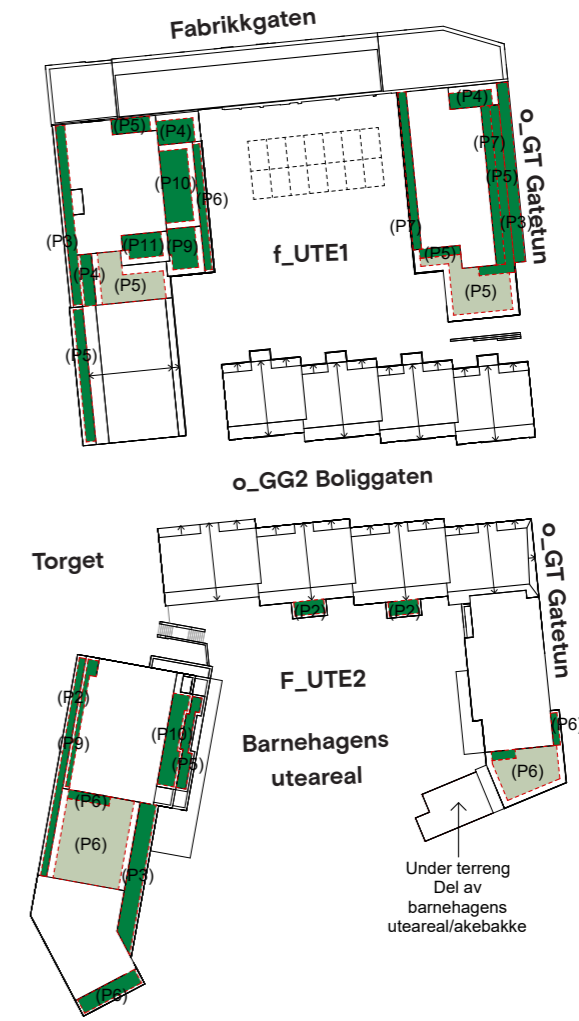
- Det legges opp til fire typer balkongutforming, jf. temakart og prinsippssnitt.
- Mot offentlige byrom, Fabrikallmenningen og Boliggaten, skal det i hovedsak være base med balkonger som ikke går ut over basens fasadeliv, eller inntrukne eller franske balkonger med utkragning inntil 0,5 meter.
- Det skal være innglassede balkonger kun der det er nødvendig av støyhensyn. Innglassede balkonger skal fremstå som en del av det arkitektoniske uttrykket.

Prinsipp for utforming

Temakart med veiledende balkongtyper



Temakart mulige private takterrasser



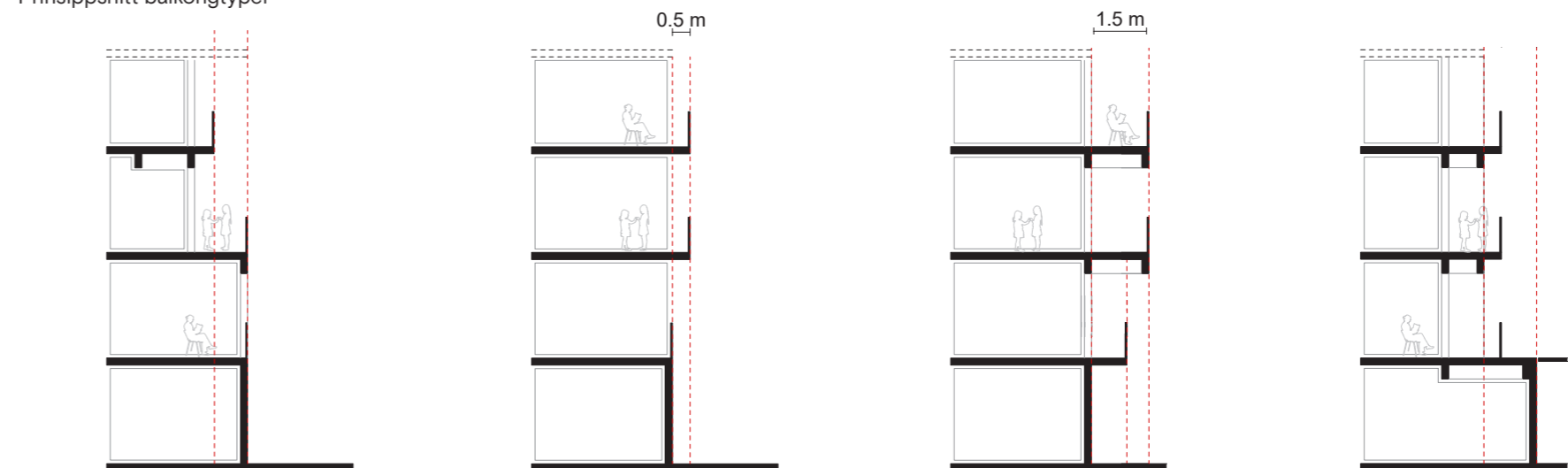
TEGNEFORKLARING:

- Felles takhager
- Private takterrasser

Relevante reguleringsbestemmelser

- 3.1.1.27. (...) Små og inntrukne balkonger og takterrasser kan etableres over nederste gesims på bygg 7 og 9A. Små og inntrukne balkonger og takterrasser, samt karnapper, kan etableres over nederste gesims på bygg 8A.
- 3.1.3.3. Ulike prinsipper for balkongløsninger og hvor de kan benyttes er vist på side 8 i formingsveileder datert 28.01.2026. Prinsippene styrer detaljløsninger.
- 3.1.3.4. Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 1/3 av byggets fasadelengde.
- 3.1.3.5. Balkonger kan krage maksimalt 1,5 meter ut over byggegrensen. Balkonger og forhager skal ligge innenfor formålsgrensen.
- 3.1.6.5. Balkonger kan ikke krage ut over barnehagens uteareal. Balkonger mot barnehagens uteareal skal utformes som vist på side 8 i formingsveileder datert 28.01.2026.

Prinsippssnitt balkongtyper



- Base**
Mot offentlige byrom, herunder Fabrikallmenningen. Base på inntil to etasjer med inntrukne eller franske balkonger. Øvrige etasjer over base kan ha balkonger eller takterrasser med utkragning inntil basens fasadeliv.
- Inntrukket eller fransk balkong**
Mot torg, Boliggaten og bybanen. Inntrukne eller franske balkonger med utkraging inntil 0,5 meter. Skråtak kan ha inntrukne balkonger.
- Utenpåliggende balkong**
Mot gårdsrom. Utenpåliggende balkonger med utkragning inntil 1,5 meter. Skråtak kan ha inntrukne balkonger.
- Med sikring**
Mot barnehagens uteareal skal det være takoverbygg eller base som sikring mot fall fra overliggende inntrukne, franske eller utenpåliggende balkonger, felles takhager eller private takterrasser.

7 – Materialbruk og farger

Intensjon

- ▶ Material- og fargepalett for ny bebyggelse og utomhus-områder skal samlet sett fremstå helhetlig utformet ved at ny bebyggelse og utomhus har samme materialbruk og fargepalett som eksisterende kulturmiljø.
- ▶ Byggene skal ha få, naturlige og stedegne materialer og overflater.
- ▶ Utomhuselementer som dekker, trapper, murer, møblering og kantsoner skal inngå i samme helhetlige utforming som bygg og uterom. Uterom skal ha få, robuste og stedegne materialer og overflater.
- ▶ Materialer skal være bestandige og tåle vestlandsklima.

Prinsipp for utforming

Det er utarbeidet en material- og fargepalett med følgende hovedprinsipper:

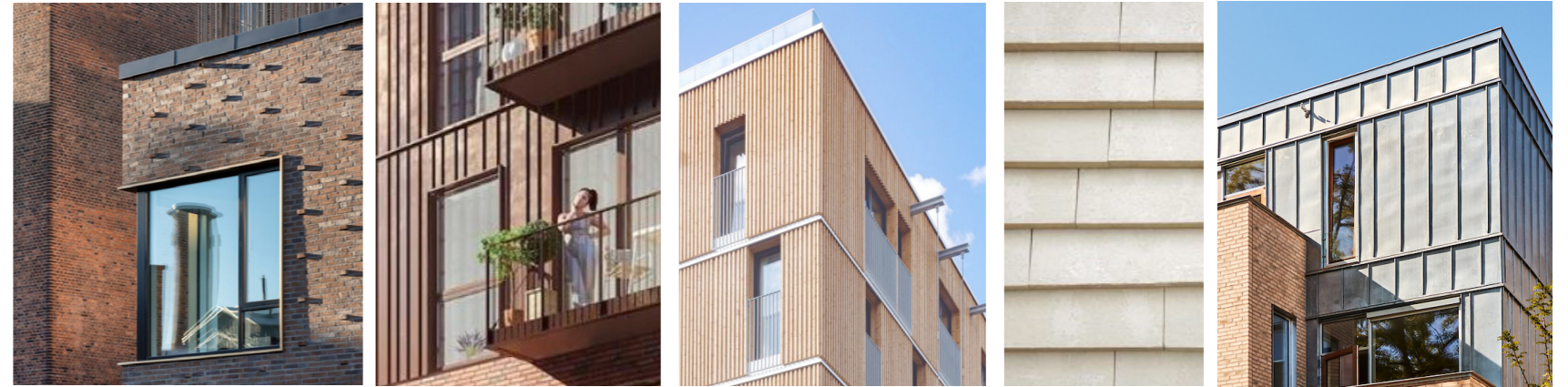
- ▶ Hovedpalett med fem farger/materialer, samt aksentfarger.
- ▶ Hovedmaterialer er pusset eller eksponert teglstein, keramiske fasadeplater, trekledning, skjermtegl eller platefasade i metall med struktur. Det kan brukes innslag av glass og metall.
- ▶ Uterom skal ha få, robuste og stedegne materialer og overflater som tegl, stål og naturstein.
- ▶ Aksentfargene, rød, grønn, gul og svart, finner man igjen på detaljer i fabrikkbyggene. Disse kan brukes som aksentfarger på detaljer eller mindre felt, samt på hele eller deler av bebyggelsen.

Relevante reguleringsbestemmelser

3.11.35 Den samlede bygningsmassen skal gis estetisk og tiltalende formspråk som i materialvalg og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon til eksisterende kulturmiljø og omgivelser.

- Det skal benyttes få, naturlige, stedegne materialer. Tegl og pussede fasader skal være de dominerende og foretrukne materialene i bebyggelsen og kan suppleres med materialer som naturstein, keramiske fasadeelementer og tre. Det tillates ikke metall- glass- eller reflekterende fasader.
- Basen til nybygg (gateplan og førsteetasje) mot allmenningen/torgene og Kanalveien skal ha fasade i tegl.
- Fargevalg skal gjøres etter prinsipp for fargevalg vist på side 9 i formingsveilederen datert 29.04.2026

Materialbruk og farger



Fotoeksempel: Bruk av tegl, hvor bybase understrekes ved materialbruk og grad av utsmykking.

Fotoeksempel: Materialer på bebyggelse over bybase skal stå i dialog med teglbyggene. og ha få, naturlige og stedegnede materialer og overflater: 1. Tegl, 2. Keramiske fasadeplater, 3. Trekledning, 4. Skjermtegl, og/eller 5. Metallplater med struktur

Materialbruk

Materialbruk på ny bebyggelse skal ha få og naturlige materialer som det eksisterende kulturmiljøet. Materialbruk skal bygge på fasadekonseptet til Kjeksfabrikken, hvor bruken av materialer bidrar til en oppdeling av fasaden.

Fargepalett

En dempet fargepalett basert på eksisterende kulturminner og historiske Krohnhaugen. Farger kan variere i intensitet, men skal hentes fra de eldre teglbyggene og Krohnhaugen for å sikre identitet og orienterbarhet. Paletten er lys og dempet, og består av naturtoner med innslag av rødt, grønt og gyldne farger.



Hovedpalett med fem farger/materialer



Aksentfarger



Kulturminne og tidligere kjeksfabrik i Fabrikkgaten 3 – base i tegl



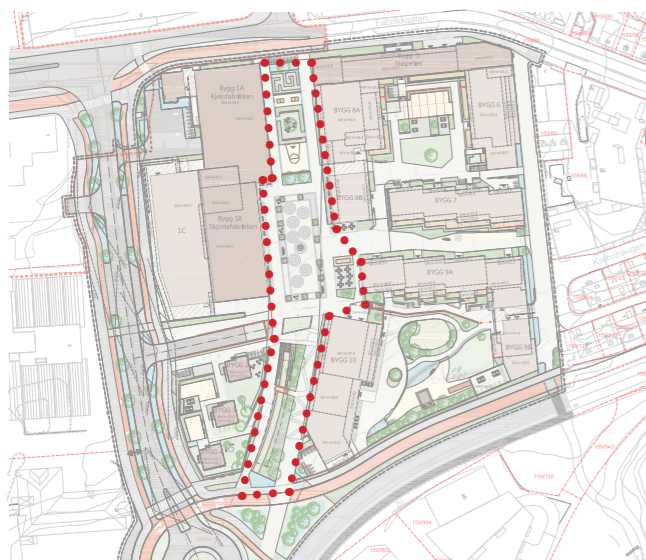
Nabolagsgaten Krohnhaugen med historisk dybde – lys og dempet fargepalett 9

8 – Fabrikkallmenningen – offentlig hovedbyrom

Intensjon

- Fabrikkallmenningen skal være et bilfritt, helhetlig og inviterende hovedbyrom med høy kvalitet, der rom med ulik karakter bindes sammen av ganglinjer som knytter området til omkringliggende gater og forbindelser.
- Allmenningen skal gi rom for ferdsel, hvile, lek, aktivitet og sosialt samvær for alle. Vegetasjon skal bidra til gode oppholdskvaliteter, biologisk mangfold, naturbasert overvannshåndtering og et godt lokalklima.
- Byrommet skal utformes i samspill med aktive fasader og få et tydelig historisk særpreget som bygger videre på områdets industri- og jernbanehistorie.

Lokaliseringskart



Relevante reguleringsbestemmelser

4.3.1 Møblering, beplantning og annet utstyr skal plasseres slik at alle gangakser har minimum 4,0 m bredde. Av hensyn til bevaring av jernbanespor innenfor H570_2 tillates det smalere gangareal mellom jernbanespor og f_UTE3 der dette er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.

4.3.2 Ved utforming av torg og byrom skal det skapes gode kvaliteter for alle alders- og brukergrupper, samt muliggjøre bruk av torg til ulike aktiviteter og arrangementer. Möblering og belysning skal bidra til at det er lett å orientere seg og skape en følelse av trygghet. Det skal monteres faste benker eller sittemøbler i god og varig brukskvalitet, fordelt og tilpasset solforholdene. Gangsoner skal gis taktilt og visuelt skille mot møblerings- og vegetasjonssoner, slik at naturlige ledelinjer ivaretas og det er lett å orientere seg. Det skal etableres minst én sammenhengende universelt tilgjengelig ganglinje med fast dekke gjennom allmenningen, integrert i terrenget, med hvilepunkter der det er nødvendig.

4.3.3 Åpne og naturbaserte overvannsløsninger skal benyttes til fordrøyning av overvann, som angitt i bestemmelse 2.6.3. Løsningene skal være estetiske og skal bidra til aktivitet og lek.

4.3.4 På o_TO1 og o_TO2 tillates uteservering for kafeer og restauranter der det er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Uteservering på o_TO1 og o_TO2 kan maksimalt utgjøre 250 m² til sammen.

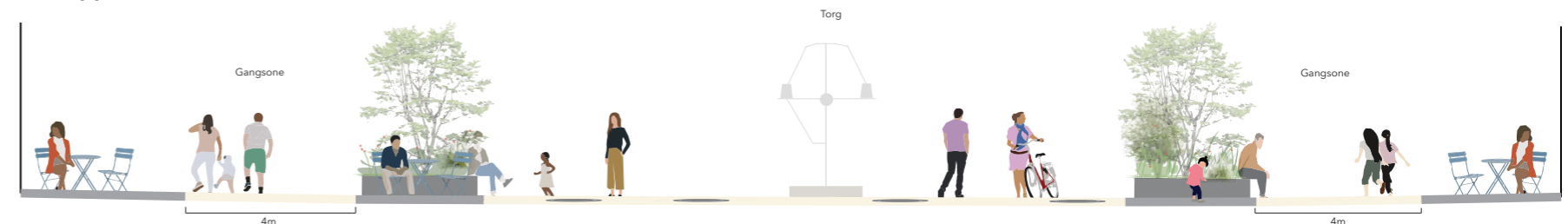
4.3.5 Det tillates kun kjøring for drift og vedlikehold.

Vegetasjon og trær: Krav følger bestemmelsene 2.4. Utearealer og byrom.

Prinsipper for utforming

1. Allmenningen organiseres med sammenhengende hovedganglinjer og soner for opphold, møblering og vegetasjon, slik at gjennomgående ferdsel sikres samtidig som byrommet kan brukes til lek, opphold og sosial aktivitet uten konflikt.
2. Soneinndelingen tydeliggjøres med materialskift, kanter og møblering som gir taktil og visuell kontrast og etablerer naturlige ledelinjer for orientering.
3. Industri- og jernbanehistorien synliggjøres ved at eksisterende jernbanespor bevares og integreres i byrommet. Materialvalg, dekker, møblering, kunst og detaljer utformes med referanser til stedets historie og bidrar til opphold, aktivitet og en tydelig identitet i allmenningen.
4. Vegetasjon utformes med artsrikdom og variasjon i flere sjikt, slik at den skaper landskapsrom, vinddemping og årstidsopplevelse, samtidig som den gir leveområder for fugl, pollinatorer og annet bynaturmangfold og er et ledd i naturbasert overvannshåndtering uten å danne uønskede barrierer.
5. Den nordre delen utvikles som en aktivitetsallmenning og innbydende inngangsport til Mindebyen, med særlig tilrettelegging for ungdomsrettet opphold og uformell aktivitet.
6. Den sentrale delen utformes som en fleksibel torgflate for hverdagsopphold og arrangement, med et identitetsskapende fokuspunkt (kunst/element inspirert av industri- og jernbanehistorien) og en grønn ramme i form av plantekasser og vegetasjon tilpasset dekke over kjeller. Ytre soner kan romme opphold og uteservering der de ikke svekker hovedferdselslinjene.
7. Den søndre delen gis en grønn og frodig karakter der terrenget, fjell i dagen og jernbanespor inngår som landskapselementer. Høydeforskjeller tas opp gjennom sittekanter, lave murer, trapper og amfier som gir rom for naturlek og opphold. Universell tilgjengelighet ivaretas gjennom en sammenhengende ganglinje med fast dekke, der rampeføring og hvilepunkter integreres som en naturlig del av byrommet.

Prinsipp: 1 / 2 / 3 / 4 / 6



Prinsipp: 3 / 4 / 7



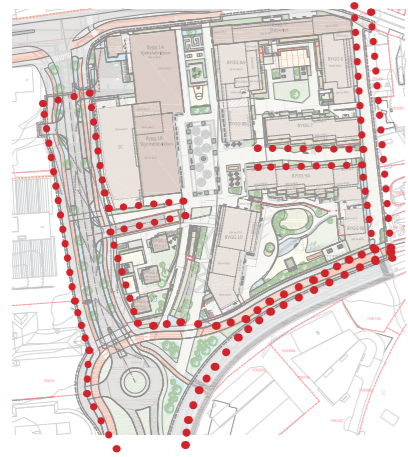
Prinsipp: 1 / 2 / 4 / 5



Intensjon

- Offentlige gater og forbindelser skal utgjøre et sammenhengende og finmasket nettverk med prioritet for gående og syklende, med utgangspunkt i områdets historiske veifar.
- Gatene skal gi god fremkommelighet og orienterbarhet, samtidig som de bidrar til grønne kvaliteter, naturbasert overvannshåndtering og attraktive byromsopplevelser.
- Utformingen skal tydeliggjøre forskjellen mellom trafikkgate, gatetun og oppholdsorientert boliggate, og skape trygge og lesbare forbindelser mellom byrom, utearealer og bebyggelse.

Lokaliseringskart



Relevante reguleringsbestemmelser

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

4.2.3. Langs o_KV1 skal det innarbeides trekker innenfor o_AVG, som vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.

4.4.1 o_GT kan benyttes til drift og vedlikehold, samt renovasjon for eksisterende anlegg. o_GT kan benyttes til varelevering dersom det ikke etableres mulighet for varelevering i parkeringskjeller felt KBA6. Kjøremønsteret skal være lesbart og det skal utarbeides skiltplan. Kjøring skal være på myke trafikanter premisser, og deres sikkerhet skal vektlegges. Det tillates ikke bilparkering.

4.4.2 Det skal etableres regnbed, vegetasjon og sittemuligheter der det er angitt på illustrasjonsplan datert 15.01.2026. Vanndybde i regnbed skal være maksimalt 10 cm..

4.4.3 o_GT skal etableres med dekke som underbygger formålet.

4.4.4. I enden av o_GT skal det etableres ny adkomst til kommunal infrastruktur under bakken (bestemmelsesområde #2)

4.5.1 Kjøring på o_GG1 skal være av begrenset omfang og kun for driftsbiler, på myke trafikanter premisser. Myke trafikanter sikkerhet skal prioriteres over framkommelighet.

4.5.2 Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for utforming av Boliggaten o_GG2.

5.1.1 Arealet skal ha plen, trær og regnbed. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for opparbeidelsen av o_VS.

5.1.2 Over o_VS skal det etableres en gangforbindelse fra krysningspunkt over Bybanen inn mot o_TO1.

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

Vegetasjon og trær: Krav følger bestemmelsene 2.4.

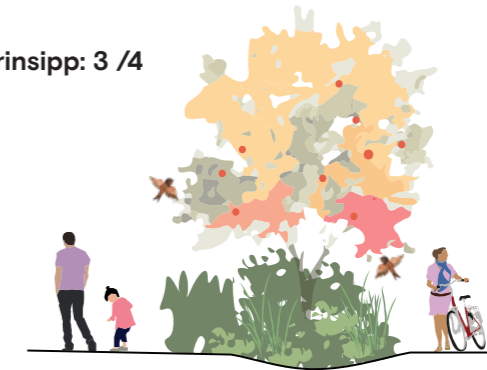
Prinsipper for utforming

1. Gaterommene bygges opp med en sammenhengende fri ferdselssone for gående, mens møblering, vegetasjon og nødvendige installasjoner samles i møbleringssoner slik at gangsonene holdes hindringsfrie.
2. Materialsjikt og kanter brukes for å etablere taktile og visuelle kontraster som danner naturlige ledelinjer og god orienterbarhet som del av universell utforming.
3. Vannrenner, regnbed, plantefelt og trekker integreres som strukturerende elementer i gateprofilen, slik at overvann håndteres gjennom åpne og naturbaserte løsninger i gaterommet.
4. Vegetasjon utformes med artsrikdom og variasjon i flere sjikt, slik at den skaper vinddemping og årstidsopplevelse, samtidig som den gir leveområder for fugl, pollinatorer og annet bynaturmangfold som del av blågrønne grep.
5. Overgangen mellom bolig og gate løses gjennom terrengbearbeiding, sittekanter og beplantning som gir oppholdsmuligheter og grønne kantsoner uten avvisende barrierer.
6. Fabrikkgaten øst gis karakter av gatetun med sambruk på myke trafikanter premisser og flatt tverrprofil uten nivåsprang. Regnbed, vegetasjon og sittemuligheter inngår som del av gateutformingen. Gående og syklende gis lesbar prioritet gjennom materialbruk, møblering og romlig innsnevring som legger til rette for svært lav kjørehastighet, samt en sammenhengende hindringsfri ferdselssone.
7. Boliggaten utvikles som et oppholdsorientert gaterom der lekeelementer, sittekanter og plantefelt inngår i en helhetlig struktur, med åpne overvannsløsninger integrert i kantsonene.
8. Kanalveien viderefører hovedstruktur og materialgrep fra eksisterende gaterom sør for rundkjøringen, med trekker og blågrønne elementer som styrker helhet og lesbarhet i gateforløpet.

Prinsipp: 4 / 5 / 7



Prinsipp: 3 / 4



Prinsipp: 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7



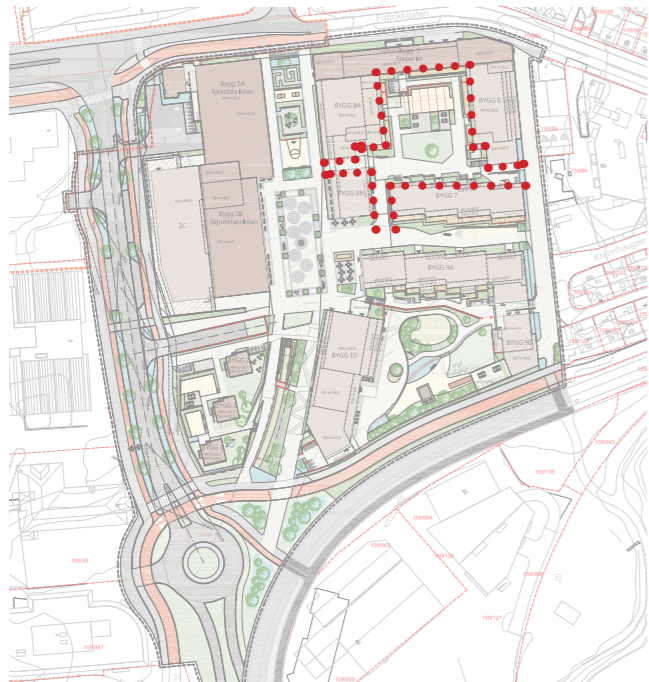
Prinsipp: 8



Intensjon

- ▶ Støperiets gårdsrom skal være et felles uteareal for beboere, med tydelig forankring i stedets industrihistorie og gjenbruk av eksisterende strukturer.
- ▶ Uterommet skal ha en grønn og inkluderende karakter og fungere som et samlende hverdagsrom for både ro, opphold, lek og sosialt samvær på tvers av alder og livssituasjon.
- ▶ Gårdsrommet skal oppleves oversiktlig og inviterende, og styrke bokvalitet, nabolik og fellesskap i bebyggelsen.

Lokaliseringskart



Relevante reguleringsbestemmelser

2.4.7. Dekker må dimensjoneres for jordoverdekning, vegetasjon, trær og vedlikeholdskjøretøy.

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

3.110.2. Deler av eksisterende stålkonstruksjon tilhørende verkstedhallene skal gjenbrukes som del av f_UTE1. Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for plassering og bindende for utstrekning av stålkonstruksjonen.

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

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

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

Vegetasjon og trær: Krav følger bestemmelsene 2.4 Utearealer og byrom.

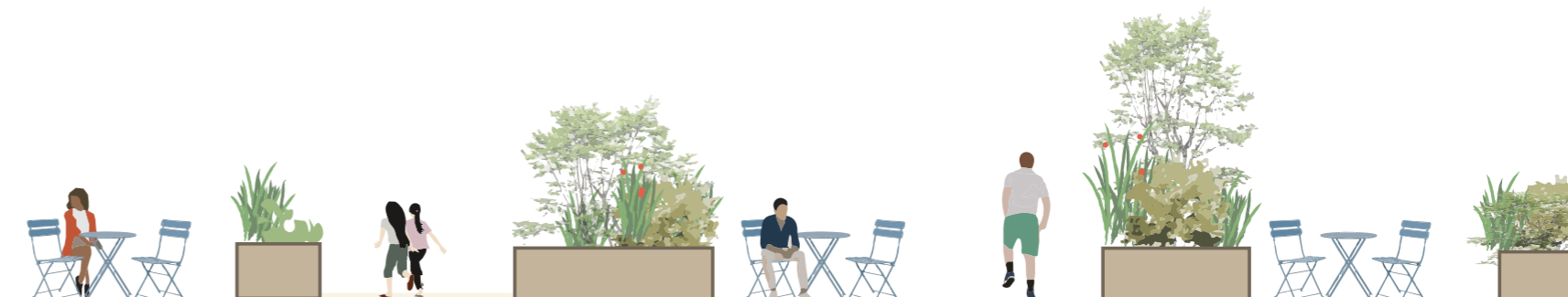
Prinsipper for utforming

1. Industrihistorien videreføres gjennom gjenbruk av stålkonstruksjonen som romskapende struktur og ramme for lek i gårdsrommet, og gjennom materialbruk, møblering og detaljer som bygger videre på det industrielle uttrykket.
2. Oppholds- og lekearealer plasseres i de mest solrike delene av gårdsrommet, med stedstilpassede løsninger for uformell lek og hverdagsbruk integrert i helheten og i tilknytning til stålkonstruksjonen.
3. Gårdsrommet organiseres med tydelig sonedeling mellom private uteplasser, felles oppholdsarealer og gangsoner, der gangforbindelser er lesbare og sammenhengende uten å fragmentere gårdsrommet. Vegetasjon brukes for å markere overgangen mellom privat og felles og ivareta privatliv.
4. Et sentralt tunte etableres som romlig fokuspunkt, med tilstrekkelig jordvolum og oppbygging tilpasset dekke over garasje, for å gi identitet, terrengvariasjon og årstidsopplevelse.
5. Opphøyde plantefelt brukes som romdannende grep som skaper skjermede soner for opphold, samtidig som de bidrar til grønn struktur, årstidsvariasjon og estetiske opplevelser.
6. Gårdsrommet sikres med trinnfrie gangforbindelser til omkringliggende gater og fungerer som hovedadkomst til boligene, med sykkelparkering integrert i randsoner og restarealer.

Prinsipp: 1 / 2 / 3 / 4 / 5



Prinsipp: 3 / 5



Intensjon

- ▶ Mindehagen skal være et grønt og sammenhengende uterom som rommer både barnehagens uteareal og felles utearealer for beboere.
- ▶ Uterommene skal utformes med tydelig rolle- og bruksdeling, der barnehagens pedagogiske uteareal og øvrige fellesarealer fungerer side om side innenfor en helhetlig struktur. Barnehagens uteareal skal være forbeholdt barnehagens bruk i åpningstid, men ellers inngå som uteareal for beboere.
- ▶ Private utearealer på bakkeplan skal inngå i samspill med fellesarealer og grønne buffersoner, slik at privatliv, fellesskap og trygg daglig bruk kan sameksistere uten konflikt.
- ▶ Samlet skal Mindehagen fremstå som et frodig og variert uterom med høy landskapsmessig kvalitet, med særlig tilrettelegging for små barn, naturbasert lek og daglig sosial bruk gjennom hele året.

Lokaliseringskart



Relevante reguleringsbestemmelse

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

3.1.9.7 Støyskjerm langs f_UTE2 skal ha høyde minimum 1,7 m over nytt terreng. Der terrenget stiger langs akebakken, vist i illustrasjonsplan datert 15.01.2026, kan støyskjermens høyde reduseres til 1,4 m over terreng.

3.1.11.1 Størrelsen på uteareal reservert til barnehage skal være minimum 2 000 m².

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

3.1.11.5 Boder til barnehagens utstyr tillates oppført innenfor barnehagens utearealer dersom andre areal- og kvalitetskrav er oppfylt. Samlet areal kan ikke overstige 25 m² BRA og kan ikke regnes med i barnehagens uteareal.

3.1.11.6 Avgrensingen av barnehagens uteareal skal sørge for at det gjenstår et hensiktsmessig og sammenhengende uteareal for beboerne nord i gårdsrommet. Arealet skal tilrettelegges for opphold med sittemøbler og vegetasjon.

3.1.11.7 f_UTE2 skal være felles for beboere i KBA1 og KBA2.

Vegetasjon og trær: Krav følger bestemmelsene 2.4 Utearealer og byrom.

Prinsipper for utforming

Felles utearealer i gårdsrommet:

1. Gårdsrommet bygges opp som et sammenhengende grønt felles uterom for beboere og barnehage, med tydelige interne gangforbindelser mellom boligadkomster, barnehagens uteareal og trappeforbindelsen mot Fabrikallmenningen.
2. Fellesarealene utformes med oppholdssoner med benker og sittekanter, samt enkle lekeelementer for små barn (for eksempel sandkasse), plassert slik at opphold kan skje uten konflikt med gjennomgående ferdsel og med hensyn til private soner.
3. Overgangen mellom private uteplasser og fellesarealer løses med grønne buffersoner som gir en tydelig, men myk romlig avgrensing.
4. Avgrensingen mellom barnehagens uteareal og fellesarealene løses slik at barnehagen får nødvendig trygghet og kontroll, samtidig som det sikres et sammenhengende felles uterom for beboere nord i gårdsrommet.

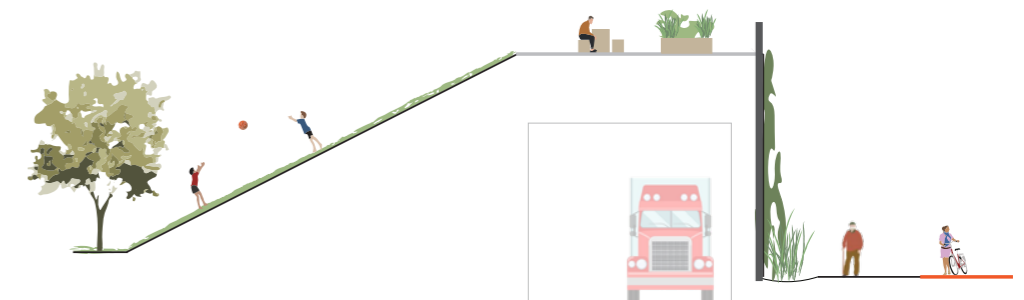
Barnehagens uteareal:

5. Barnehagens uteareal utformes som et variert naturbasert lekelandskap, der terreng, vegetasjon, og naturmaterialer utgjør de primære lekeelementene fremfor prefabrikkerte apparater, basert på stedstilpasset risikovurdering.
6. Utearealet organiseres i soner med overlappende funksjoner, slik at samme landskapselement kan brukes til ulike aktiviteter gjennom dagen, og terreng, kanter og vegetasjon bidrar til romdannelse, skjerming og redusert aktivitetskonflikt.
7. Lekearealene tilrettelegges for progresjon og motorisk variasjon, med muligheter for løp, klatring, balansering, sykling, rollelek og observasjon over tid.
8. Terrengforming og nivåforskjeller integreres som aktive leke- og oppholdselementer, inkludert over tildekket nedkjøring til VA-anlegg, for eksempel som akebakke, amfi og motorisk utfordrende terreng. Øvre nivå kan gi oversikt og romlig variasjon i utearealet.
9. Vegetasjon utformes med artsrikdom og variasjon i flere sjikt, slik at den innbyr til lek, skaper landskapsrom, vinddemping og årstidsopplevelse, samtidig som den gir leveområder for fugl, pollinatorer og annet bynaturmangfold.
10. Overvann håndteres som en synlig del av landskapet gjennom regnbed, fordrøyningssoner og åpne vannveier som både leder vann og inngår i lek.
11. Støyskjermen skal utformes slik at den gir visuell kontakt med omgivelsene og ikke oppleves som en lukket barriere mot fortau og gaterom.
12. Hovedforbindelser og sentrale oppholdssoner utformes universelt, mens enkelte soner kan ha et mer utfordrende preg slik at utearealet både gir tilgjengelige soner for alle og mer varierte terrengsoner for motorisk lek.

Prinsipp: 5 /6 /7 /9



Prinsipp: 7 /8 /11



Prinsipp: 2 /3 /4



Prinsipp: 5 /7 /9 /10



12 – Funksjonærhagen – felles hage (f_UTE3)

Intensjon

- ▶ Funksjonærhagen skal omformes fra tidligere private hager til et sammenhengende felles uteareal som understøtter fellesfunksjoner i bygningene, samtidig som den historiske og grønne hagekarakteren ivaretas.
- ▶ Hagen skal gi rom for opphold og rekreasjon for alle aldersgrupper, med lek for små barn og aktivitet for ungdom, i et helhetlig og parkpreget landskap.

Lokaliseringskart



Relevante reguleringsbestemmelser

3.112.1 Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 er retningsgivende for utforming av f_UTE3, Funksjonærhagen. Opparbeidelsen skal inkludere sittemøbler og møbler for opphold, samt utstyr og møblering for bruk av barn og ungdom. Det er ikke tillatt med tiltak som avgrenser eller på annen måte privatiserer utearealet. Areal som skal være tilknyttet barnehagen kan gjerdes inn.

3.112.2 Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der den står eller flyttes og inngå som en del av utearealet. Unntaket er fremmede arter, samt der eksisterende vegetasjon er i konflikt med fjerning av fremmede arter.

3.19.5 For støyskjermer vist i plankartet kan endelig plassering fravike inntil 1,0 m innenfor formålet dersom det gir en bedre tilpasning til terreng og omgivelser eller bedre skjerming av uteoppholdsarealene. Utstrekning og høyde på støyskjermer angitt på plankart og i bestemmelse 3.19.8 kan reduseres dersom det kan dokumenteres at det fortsatt oppnås tilfredsstillende støyforhold.

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

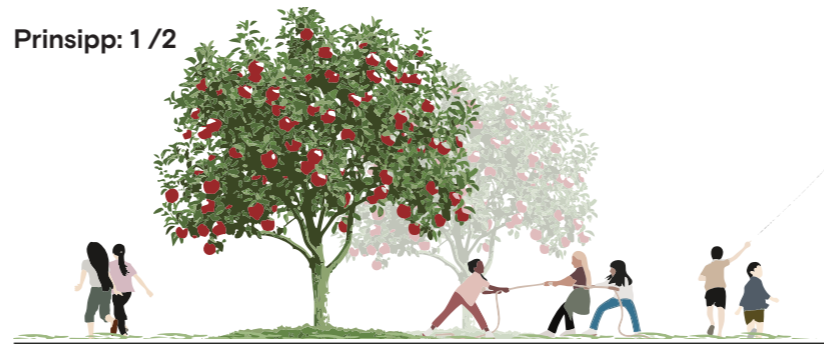
3.19.8 Høyde på støyskerm i felt f_UTE3 skal være maksimum 2,5 m over nytt terreng.

Vegetasjon og trær: Krav følger bestemmelsene 2.4

Prinsipper for utforming

1. Funksjonærhagen bygges opp med tydelige hovedganglinjer og sammenhengende grønne oppholdsrom, der soner for rolig opphold, småbarnslek og ungdomsaktivitet plasseres innenfor en helhetlig parkstruktur uten privatiserende tiltak.
2. Den østre delen utformes med gressflater, frukttrær og hagevegetasjon i samspill med eksisterende terreng og vegetasjon som søkes bevart, slik at hagepreg og historiske elementer videreføres i en skala tilpasset opphold og hagebruk.
3. Den vestre delen terrasseres og bearbeides slik at aktivitet og sosiale møteplasser for ungdom og barn kan plasseres på ulike nivåer.
4. Den søndre delen utformes som et trygt og oversiktlig leke- og oppholdsområde for barn i barnehagealder og familier, med mulighet for fysisk avgrensning som gjerde ved behov.
5. Overgangen mot allmenningen løses med et grønt vegetasjonsbelte som markerer skillet mellom felles hage og offentlig byrom.
6. En sammenhengende ganglinje integreres fra gangforbindelsen i nord, gjennom hagen og til allmenningen, slik at nivåforskjeller tas opp og universell tilgjengelighet sikres.
7. Støyskjermen inngår som et romskapende hageelement som kombinerer skjerming med opphold og aktivitet, med transparente partier som gir visuell kontakt mellom tilstøtende fortau og Funksjonærhagen uten å fremstå som en lukket barriere.

Prinsipp: 1 /2



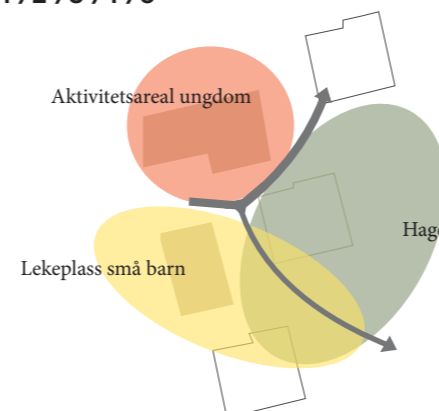
Prinsipp: 2 /5



Prinsipp: 3 /4



Prinsipp: 1 /2 /3 /4 /6



Prinsipp: 7

