

Reguleringsplan, Offentlig detaljregulering for:

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



BERGEN
KOMMUNE

Årstad, gnr. 159 bnr. 943 mfl.

Mindemyren Nord

Nasjonal arealplan-ID 4601_70520000

Saksnummer

PLAN-2022/20660, 202022227, **PLAN-2025/18341**

Siste revisjonsdato
bestemmelser

18.09.2026

Vedtatt av bystyret

30.10.2024

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

_____ Avdelingsleder

Endringer

jf. pbl § 12-14

Saksnummer	Endringen gjelder	Revisjonsdato bestemmelser	Vedtatt
PLAN- 2025/18341	Åpne for tjenestebilparkering i felt F/K/T og endringer i samferdselsformål o_GT1.	16.09.2026	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig, barnehage, næring, torg, parkarealer, samt et kommunalt flerbruksbygg som blant annet skal inkludere barneskole, idrettshall, omsorgplussboliger, aktivitetssenter, kultursal og frivillighetssentral. Planen skal sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet på ny bebyggelse og utearealer, som skal utvikles i samspill med omgivelsene. Det skal planlegges for gode, attraktive byrom og ulike møteplasser som åpner for flerbruk og sambruk for nærområdene. Planen skal bygge opp under visjonen om at Mindemyren skal bli en blågrønn gåby for alle. Det legges til rette for en fremtidig situasjon med kraftig reduserte trafikkmengder, og bilparkering forutsettes løst i felles kommersielle anlegg på Mindemyren. Nye tiltak skal ta hensyn til naturmiljøet i planområdet, samtidig som rekreasjonsområdet rundt Solheimsvatnet skal styrkes med å sikre gode, sammenhengende gangforbindelser og muligheter for aktivitet og opphold.

For utfyllende opplysninger og beskrivelse av formålene vises det til planbeskrivelsen, datert 26.06.2023.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

§ 2.1.1 Alle tiltak, bygninger og arealer utomhus skal ha gode kvaliteter og harmonere med omgivelsene. Det skal være høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Formingsveileder datert 26.06.2023 skal legges til grunn ved byggesaksbehandling innenfor planområdet.

§ 2.1.2 Alle boenheter skal utformes på en måte som sikrer gode sol- og dagslysforhold. Omsorgplussboliger må ha tilstrekkelige dagslysforhold i boenhetene, men tilgang på sol kan tilfredsstilles via fellesarealer.

§ 2.1.3 Førsteetasjer og aktive fasader

§ 2.1.3.1 Bygg med fasade rettet mot offentlig byrom skal ha brutto etasjehøyde på minst 4 m fra gateplan, som vist i formingsveileder.

§ 2.1.3.2 Bygg med aktive fasader mot offentlige byrom skal ha innganger fra byrommet. Dette gjelder alle arealformål. Forretnings- og serveringslokaler skal som hovedregel ha egen inngang fra byrommet, i tillegg til eventuelle fellesinnganger for de som arbeider i bygget. Prinsipper for aktive fasader er vist i formingsveileder.

§ 2.1.3.3 Aktive fasader skal ha en utforming som gir god kontakt til torg og gate, og skal synliggjøre aktiviteten som skjer i bygget. Her skal det etableres publikumsrettede funksjoner, som for eksempel:

- Forretning
- Bevertning
- Kulturinstitusjoner
- Kunst- og håndverk
- Undervisning
- Felles læringsarealer
- Treningscenter/idrett
- Administrasjon
- Innendørs fellesareal for beboere og brukere (ikke sykkelparkering)
- Bolig- og rene kontorformål tillates ikke der hvor det skal være aktive fasader.

§ 2.1.4 **Kantsoner**

- § 2.1.4.1 Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i førsteetasje. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene - som vist i formingsveilederen, skal følges. Løsninger skal konkretiseres og godkjennes i den enkelte byggesak.

§ 2.2 **Illustrasjonsplan og utearealer**

- § 2.2.1 Vedlagt illustrasjonsplan er veiledende for disponering og prinsipputforming av planområdet.
- § 2.2.2 Ved etablering av ny vegetasjon skal stedegne arter brukes. Arter med risikovurdering «potensielt høy risiko» (PH), «høy risiko» (HI) og «svært høy risiko» (SE) på fremmedartslisten er ikke tillatt, og tiltak må gjøres for å fjerne disse dersom de er til stede i planområdet. Ved etablering av nye grøntanlegg skal vegetasjonen opparbeides med ulike sjikt, med formål om å styrke naturmangfoldet. Det skal også benyttes rene jordmasser uten fragmenter og frø fra fremmede arter.
- § 2.2.3 Utearealene skal ha en robust utforming som tåler formålets bruk. Materialbruk, møblering og utstyr skal være av høy kvalitet. Uteområdene skal opparbeides med miljøvennlige dekker, naturlig terreng, gress og trær.
- § 2.2.4 Det skal etableres trær i alle park- og utearealformål, samt på torgarealer. Eksisterende trær skal bevares, som vist i illustrasjonsplan. Trærne kan flyttes internt i planområdet. Endelig antall trær og plassering avklares i byggesak.
- § 2.2.4.1 Plassering av trær må tilpasses solforhold, slik at ikke store deler av uteområdene blir skyggelagt samtidig. Trær må ikke blokkere viktige siktlinjer, som vist i illustrasjonsvedlegg.

§ 2.3 Varelevering, drift og utrykningskjøretøy

- § 2.3.1 Varelevering med større kjøretøy skal skje i felt ~~o_GT1~~, o_V1-o_V4¹ og o_KV1. Sisteledsleveranser gjennom byrommene bør skje med mindre elektriske kjøretøy, lastesykler o.l.
- § 2.3.2 Varelevering med liten lastebil til barnehagen (B/T), samt adkomst for flyttebiler til boligene KBA1-2, BB1-3 og B/T tillates i felt o_GT3, via o_GT2 og o_GT1.²
- § 2.3.3 Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, drift og vedlikehold skal ivaretas. Foreslått kjøremønster for utrykningskjøretøy er vist i illustrasjonsvedlegg.

§ 2.4 Renovasjon

- § 2.4.1 Det skal etableres et felles/helhetlig bossnett for Mindemyren-området. Avfall som er egnet for bossnettet skal håndteres via dette. Nedkastende skal ha universell tilkomst, og skal som hovedregel innpasses i bygningsmassen. Alternativ plassering kan vurderes i byggesak, og må i så fall godkjennes som del av de helhetlige byromsplanene.

§ 2.5 Overvannshåndtering

- § 2.5.1 Det skal legges til grunn åpen overvannshåndtering med avrenning til Solheimsvatnet. Det er også nødvendig å etablere fordrøyningsarealer/regnbed i planområdet. Det vises til VA-rammeplan.
- § 2.5.2 Arealene innenfor planområdet skal utformes og driftes slik at vannkvaliteten i Solheimsvatnet ikke forringes, og blir tilfredsstillende for fisk. Overvann uten tilfredsstillende kvalitet for utslipp i Solheimsvatnet, skal ledes til den lukkede kulverten under Kanalveien sør for planområdet.

§ 2.6 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold

- § 2.6.1 For å opprettholde kvalitetene Solheimsvatnet har for fugler, skal eksisterende vannkantvegetasjonen innenfor område o_GN1-2 ivaretas.
- § 2.6.2 Utfylling, massedeponering eller andre tiltak som reduserer vannets størrelse eller ødelegger vannets kantsoner tillates ikke.
- § 2.6.3 I fuglenes hekkeperiode må vannaktiviteter begrenses, slik at sårbare fugler ikke forstyrres.

§ 2.7 Byggegrenser og andre juridiske linjer

- § 2.7.1 Bebyggelsen skal oppføres innenfor angitt byggegrense vist på plankart. Der det ikke er vist byggegrenser på plankart, ligger byggegrense i formålsgrensen.
- § 2.7.2 All utkraging/overbygg over offentlige samferdselsanlegg krever fri høyde på minimum 5 meter. Det tillates utkraging over siktsoner.
- § 2.7.3 Utkraging av balkonger og bygningsdeler over byggegrense tillates som vist i formingsveileder. Det tillates ikke utkraging/overbygg utover formålsgrenser mellom KBA2

¹ Strøket og tilføydd, saksnummer PLAN-2025/18341

² Tilføydd, saksnummer PLAN-2025/18341

og B/T, mellom KBA1 og KBA2, Mellom B/T og o_PA12 tillates utkraging av balkonger med 1-1,5 meter fra 3. etasje og oppover.

- § 2.7.4 I 2.etasje tillates balkonger å krage ut over f_UTE3 med 0,5-1 meter, mens i øvrige etasjer tillates maks 2 meter utkraging. Det vises til prinsipper i formingsveileder. Utformingen på utkrageringer må godkjennes i byggesak.

§ 2.8 Støy og forurensning

- § 2.8.1 Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy skal legges til grunn for utforming av fasader og tiltak i bygg og utearealer, samt i anleggsperioden. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbøtende tiltak, i samsvar med gjeldende retningslinjer.
- § 2.8.2 Utearealer skal i størst mulig grad skjermes for luftforurensning og svevestøv ved hjelp av plassering av bebyggelse, vegetasjon eller andre tiltak.

§ 2.9 Samfunnssikkerhet

- § 2.9.1 Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor hensynssone flomfare, H320 (omtalt i § 7.1.1), skal det dokumenteres at sikkerhet mot flomfare er ivaretatt i samsvar med kravene i gjeldende teknisk forskrift.
- § 2.9.2 Eksisterende vannivå-måler plassert i kum langs o_NSV3 skal ivaretas, og må sikres strømtilkobling.

§ 2.10 Vannbåren varme/fjernvarme

- § 2.10.1 Planområdet inngår i konsesjonsområdet for fjernvarme, jf. KPA2018. Dersom det kan dokumenteres at byggverket har energiløsninger som er dokumentert bedre med hensyn til energibruk, miljøhensyn og samfunnsøkonomi, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

§ 2.11 VA-rammeplan

- § 2.11.1 VA-rammeplan datert 16.05.2023 skal følges ved planlegging, byggesaksbehandling og utbygging av området. Eventuelle revisjoner av VA-rammeplanen skal godkjennes av Bergen Vann, og det må dokumenteres samtykke fra berørte parter.

§ 2.12 Terrengnivå

- § 2.12.1 Terrenget langs utløpet fra Solheimsvatnet (o_NSV3), skal sikres mot flom i form av forsterkning og nivåjustering, slik at kanalen fungerer som flomvei ut av området. Nødvendige kotehøyder for å ivareta flomsikringen, samt krav til regnbed for fordrøyning er angitt i VA-rammeplan.

§ 2.13 Parkering og sykkelparkering

- § 2.13.1 Etablering av bilparkeringsplasser innenfor planområdet tillates ikke. Parkering for bil kan etableres i fellesanlegg, fortrinnsvis på delfelt S14 (Plan-ID 66350000, planforslag under arbeid). Det stilles ikke minimumskrav til bilparkeringsdekning ved oppføring av nye bygg, eller ved bruksendring innenfor planområdet.
- § 2.13.2 Unntaket er innenfor **gattetuno_V2, o_GT1V3 og o_V4**, hvor det tillates etablert **til sammen** maksimalt 4 HC-parkeringsplasser, **og innenfor felt F/K/T, hvor det tillates inntil 14**

bilparkeringsplasser for tjenestebiler i kjeller i bygg. Alle parkeringsplassene i felt F/K/T skal tilrettelegges for elbil-lading.³

- § 2.13.3 All sykkelparkering for beboere skal være innendørs, med trinnløs adkomst fra gaten – uten terskler og omveier. Det skal legges til rette for lademuligheter for el-sykler. Individuell bod regnes ikke med som sykkelparkering for beboere. Det kan etableres et «sykkelhus» langs formål f_GG09 med plass til maksimalt 20 sykkelparkeringsplasser. Konstruksjonen skal utformes som en del av barnehagens inngjerding.
- § 2.13.4 All sykkelparkering for ansatte skal være lett tilgjengelig, låsbar, plasseres under tak, og i nærheten av innganger. Det skal legges til rette for lademuligheter for el-sykler. Sykkelparkering for ansatte skal plasseres i umiddelbar nærhet til garderobefasiliteter. Garderober i tilknytning til sykkelparkering etableres enten i hvert bygg eller som fellesanlegg.
- § 2.13.5 Det skal etableres sykkelparkering for besøkende/brukere av fasilitetene. Dette kan løses som sykkelstativer utendørs, men de skal plasseres nærmest mulig hovedinnganger – uten at de er til hinder for gangtraseer.
- § 2.13.6 15 % av sykkelparkeringsplassene skal ha adkomst og utforming tilrettelagt og dimensjonert for sykkelvogn og lastesykkel.
- § 2.13.7 I tilknytning til sykkelparkeringsplassene for beboere og ansatte, skal det avsettes tilstrekkelig areal for vask og reparasjon av sykler. Det skal etableres oljeutskiller i tilknytning til sykkelvask og reparasjon, for å unngå forurenset avrenning.
- § 2.13.8 Innenfor planområdet skal det legges til grunn følgende dekning for sykkelparkeringsplasser:
- Omsorg pluss - minimum 1 plass per 10 omsorg-plussboliger
 - Bolig - minimum 2,5 plasser pr. 100 m² BRA
 - Forretning/handel/kontor - minimum 12 plasser pr. 1000 m² BRA
 - Barnehage - minimum 4 plasser pr. 10 barn
 - Skole – minimum 30 plasser pr. 10 årsverk
 - Idrett - minimum 2 plasser pr. 10 personer
 - Kultur - minimum 2 plasser pr. 10 sitteplasser
- For barnehage skal deler av sykkelparkeringen sikres areal for sykkelvogner som kan oppbevares under tak.

§ 2.14 Tekniske installasjoner

- § 2.14.1 Tekniske installasjoner skal innlemmes i bygningsvolumene på en helhetlig og god arkitektonisk måte.
- § 2.14.2 Nettstasjoner skal innlemmes i bygningsmassen, og ha kjørbar tilkomst hele døgnet.

³ Strøket og tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

- § 2.14.3 Det tillates solcellepaneler og/eller andre bærekraftige energiløsninger på takflaten. Panelene tillates vinklet opp inntil 1,2 meter over takflaten.

§ 2.15 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

§ 2.15.1 3D-data

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det innsendes 3D-data for byggetiltaket, jf. kommunes til enhver tids gjeldende kravspesifikasjon.

§ 2.15.2 Formingsveileder

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan føringene i formingsveilederen er ivaretatt. Det skal blant annet innsendes følgende:

- Detaljerte utomhusplaner
- Detaljerte snitt på utforming av kantsoner
- Detaljerte plan/snitt/illustrasjoner av inngangspartier
- Detaljerte farge- og materialpaletter
- Perspektiver og 3D-illustrasjoner
- Detaljert takplan som viser disponering og utforming av takflater på nybygg

§ 2.15.3 Til søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan for byggetiltaket, som skal vise følgende:

- Plassering av bygg med inngangspartier
- Bygge- og planeringshøyder
- Overgang og sammenheng mot tiliggende private og offentlige arealer
- Utforming av kantsone for beplantning
- Takhager/takterrasser
- Aktivitets- og lekeområder
- Areal til sykkelparkering
- Utforming, materialbruk og møblering for gangareal, vannkanter, torg og gatetun
- Plan for belysning
- Forstøtningsmurer
- Plassering av nedkast til bossnett
- Plassering og integrering av nettstasjoner innenfor bebyggelse- og anleggsformål, iht. forskriftskrav for nettstasjoner
- Hvordan universell utforming er ivaretatt, inkludert rullevennlige underlag
- Terrengbehandling og landskapsforming

- § 2.15.4 Søknad om rammetillatelse skal inneholde uttale fra Bergen vann angående krav om opparbeiding av hovedledninger, og forhåndsuttalelse for privat VA-anlegg.
- § 2.15.5 Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket, sammen med uttale fra BIR og berørte myndigheter. Planen skal blant annet vise hvordan tiltaket inngår i et helhetlig bosnett.
- § 2.15.6 Det skal utarbeides rivningsdokumentasjon for alle bygg som skal fjernes.
- § 2.15.7 Før det gis rammetillatelse skal det utarbeides plan for håndtering av avfall fra byggeplassen, samt plan for masseutskiftning, håndtering og deponering av masser knyttet til forurensning og fremmede arter. Levering av masser skal skje til godkjent mottak. Tiltakene skal dokumenteres.
- § 2.15.8 Før søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse foreligger, skal det utføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. I tilfeller hvor eksisterende bebyggelse må rives før nye bygg kan oppføres, tillates først innledende grunnundersøkelser.
- § 2.15.9 Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn på stedet, skal tiltaksplan utarbeides. En eventuell tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor planområdet.
- § 2.15.10 I forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av støy og støv i anleggsperioden.
- § 2.15.11 Det skal utarbeides detaljerte byggetekniske planer, inkludert belyningsplan og skilt- og oppmerkingsplan for offentlige samferdselsanlegg. Planene skal være godkjent av aktuell myndighet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

§ 2.16 Anleggsperioden

- § 2.16.1 Det skal utarbeides plan for trafikkavvikling, sikring og riggområde i anleggsperioden.
- § 2.16.2 Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for bygge- og anleggsperioden. Planen skal blant annet vise tiltak som:
- Hindrer forurensning til Solheimsvatnet
 - Ivaretar og sikrer vegetasjon i tilknytning til bygge- og anleggsområder
 - Tar hensyn til hekketid for fugler, som beskrevet i Naturmangfoldrapport, datert 02.12.2021.
- § 2.16.3 I ulike utbyggingsfaser kan det etableres midlertidige løsninger for adkomst og parkering. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende kvalitet og sikkerhet. I tillegg må det oppgis når permanente løsninger kan etableres. Løsningene skal godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.
- § 2.16.4 Det skal sikres midlertidig gangforbindelse mellom o_TO1/o_TO5, langs o_T til o_PA04/o_GG03.
- § 2.16.5 Det skal sikres midlertidig gangforbindelse gjennom o_PA04 mot o_PA05/videre østover.

- § 2.16.6 Alle trær som skal bevares, må beskyttes mot mekanisk skade. Det tillates ikke tiltak eller virksomhet som kan skade treet eller rotsystemet innenfor trekronens dryppsone herunder trafikk med tunge kjøretøy, og lagring av tungt materiell.
- § 2.16.7 Eksisterende kunstverk/statue som står langs o_NSV3 skal bevares. Før anleggsstart må det lages en plan for hvordan den skal sikres, eventuelt om den kan flyttes og lagres midlertidig i anleggsperioden, for så å reetableres innenfor samme område.
- § 2.16.8 Det skal tas hensyn til fugler i hekkeperioden, og det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder ved gjennomføring av tiltak. Sprenging tillates ikke i perioden april-mai. Før søknad om rammetillatelse skal tiltak for ivaretagelse av biologisk mangfold dokumenteres gjennom ytre miljøplan, og rigg- og marksikringsplan.
- § 2.16.9 I anleggsperioden skal avrenning til Solheimsvatnet hindres, for å unngå eutrofiering av vannet, som kan påvirke sammensetningen av vannvegetasjon.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

- § 3.1.1 Det tillates ikke etablert arealkrevende varehandel (jf. § 21.5.1 i KPA2018) i planområdet.
- § 3.1.2 Alle fasader langs Kanalveien må dimensjoneres for innfesting av bybanens kjøreledninger, og dette skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.
- § 3.1.3 Det tillates innfestning av kjøreledninger fra Bybanen på fasader der hvor masteplassering er utfordrende i forhold til tilgjengelige arealer.
- § 3.1.4 **Grad av utnytting, byggehøyder og takflater**
- § 3.1.4.1 Feltene tillates maksimalt bebygd med de bruksarealer (BRA/BYA) og byggehøyder (BH = k+ xx) som angitt på plankartet. Juridiske linjer viser avgrensninger på ulike nivåer av tillatte byggehøyder innenfor samme formål.
- § 3.1.4.2 Kjellerareal tillates innenfor angitte formålsgrenser for F/K/T, KBA1-2, B/T, BB1-3 og o_T.
- § 3.1.4.3 Prinsipper og retningslinjer for variasjon i fasader, samt utforming av takflater og takterrasser er vist i formingsveilederen, og skal følges i detaljprosjekteringen.
- § 3.1.4.4 Det tillates etablert sikringsgjerde/rekkverk og støyskjerm på inntil 1,2 m over tillatte byggehøyder. Mindre elementer som luftinntak, plantekasser og lignende tillates også. På mindre deler av felles takterrasser tillates pergola på inntil 2,5 m over regulerte byggehøyder. Det tillates ikke etablering av pergola på private terrasser/balkonger.

§ 3.2 Fellesbestemmelser for BB1-3, KBA1-2 og B/T

- § 3.2.1 Det skal sikres en variert sammensetning av leilighetsstørrelser i hvert felt. Samlet for alle feltene skal man ha følgende boligsammensetning:
- Minst 30 % av boenhetene skal ha BRA på over 80 m²
 - Inntil 20 % av boenhetene kan ha BRA på mindre enn 50 m²

- Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m²

§ 3.2.2 Familieleilighetene skal ha følgende kvaliteter:

- Minimum 80 m² bruksareal
- Minst 3 soverom
- Utforming skal ha særlig høy kvalitet med hensyn til solforhold og utsikt.

§ 3.2.3 Alle boenheter skal ha minst en del av fasaden som vender mot stille side/nedre grense for gul støysone.

§ 3.2.4 Minimum halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom skal ha vindu med åpningsmuligheter ut mot stille side.

§ 3.2.5 Boenheter med fasader mot offentlige byrom skal ha gulvnivå minimum 0,5 - 1 m over gateplan, som vist i formingsveileder.

§ 3.2.6 Minimum halvparten av hver boenhet sine oppholdsrom, og minst ett soverom skal ha vindu med åpningsmulighet ut i det fri, mot stille side.

§ 3.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)

§ 3.3.1 I formål BK er eksisterende konsentrert småhusbebyggelse videreført fra gjeldende plan *INNDALESVEIEN PLANID 19200000*.

§ 3.3.2 Det kan tillates byggehøyde og utnyttelsesgrad som vist i plankartet. Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad og boligtype.

§ 3.3.3 Parkering skal skje på egen grunn.

§ 3.3.4 Ved rivning av garasje/tilbygg tillates ikke gjenoppføring.

§ 3.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1- 3)

§ 3.4.1 Minimum 60 % av boenhetene på bakkeplan skal utformes som familieboliger med bruksareal over 80 m² BRA, og ha direkte utgang til private uteoppholdsarealer.

§ 3.5 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (KBA1-2)

§ 3.5.1 I formålet tillates det bolig/forretning/kontor/tjenesteyting og bevertning.

§ 3.5.2 Forretning og tjenesteyting tillates kun etablert i 1. etasje.

§ 3.6 Bolig/tjenesteyting (B/T)

§ 3.6.1 Innenfor felt B/T tillates det etablert kombinert formål bolig/barnehage. Barnehage skal etableres i 1. og 2. etasje.

§ 3.6.2 Bygget skal trekkes ut i første etasje, slik at boligbalkonger ikke kommer direkte over uteoppholdsareal til barnehagen, som vist i formingsveileder.

§ 3.6.3 Det er ikke tillatt med balkonger som krager ut over f_UTE2.

§ 3.7 Uteoppholdsareal (f_UTE1-3) – For boliger og barnehage (BB1-3/KBA1-2/B/T)

§ 3.7.1 Det skal etableres minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

- § 3.7.2 Minimum 50 % av arealkravet skal dekkes innenfor feltene f_UTE1-3 KBA1-2, B/T og BB13, o_GG1, f_GG09 og o_GT3.
- § 3.7.3 Inntil 50 % av arealkravet kan dekkes innenfor de omkringliggende formålene o_TO1, o_TO4, o_TO5, o_PA01-03 og o_PA12. Formål o_PA12 skal tilrettelegges spesielt for småbarnslek, som vist i illustrasjonsplan.
- § 3.7.4 Arealkravet på minimum 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet skal ha følgende kvaliteter:
- Hele arealkravet skal dekkes på bakkeplan, naturterreng eller dekke med god terrengkontakt innenfor planområdet.
 - Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utformes med tilstrekkelig jorddybde, slik at permanente vegetasjonssoner kan etableres.
 - Det skal være universelt utformet gangtilkomst mellom boenheter og uteoppholdsareal.
 - Areal brattere enn 1:3 skal som hovedregel ikke medregnes.
 - Alt utearealene skal minimum tilfredsstillende nedre grense for gul støysone jf. gjeldende krav.
 - Arealet skal skjermes for vind.
 - Arealet skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn.
 - Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
 - Private hager/forhager medregnes skal ikke medregnes.
- § 3.7.5 Det tillates oppført mindre takoverbygg i form av pergola, mindre leskur, boder eller lignende innenfor feltene f_UTE1-3, men ikke mellom KBA2 og B/T, eller mellom KBA1 og KBA2. Plasseringen skal sees i sammenheng med gangarealer, skyggevirkning på uteplassen, gjerder og avgrensning av barnehagens uteareal. Konstruksjonene kan også implementeres som en del av barnehagens inngjerding. Det beregnes ikke BRA av disse eventuelle konstruksjonene.
- § 3.7.6 Takterrasser/takhager medregnes ikke i kravet for felles uteareal, men utgjør et supplement til dette. Følgende kvalitetskrav gjelder for takterrasser/takhager:
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
 - Arealet skal skjermes for vind.
 - Arealet skal ha best mulige solforhold på ettermiddagen.
 - Det skal etableres vegetasjon
- § 3.7.7 Minimum 50 % av boenhetene skal ha private uteoppholdsarealer i tillegg til fellesarealer. Følgende arealer kan inngå som private uteoppholdsarealer:
- Forhager

- Bakhager
- Balkonger
- Takterrasser

- § 3.7.8 Minst 1500 m² av uteoppholdsareal for barnehage skal ha direkte tilknytning til barnehagen, og skal løses i felt B/T, f_GG09 og f_UTE2-3. Dette arealet skal gjerdes inn, og det skal monteres inngangsporter ved gangveier. Gjerdets utforming skal tilpasses slik at det inngår som en del av et helhetlig anlegg. I tillegg skal minst 800 m² i formålet o_PA12 tilrettelegges for lek og opphold for barnehagebarn. Arealet kan inngjerdes.
- § 3.7.9 Sambruk mellom utearealer for beboere og barnehage kan tillates i felt f_UTE2-3. Dette arealet kan tas med i beregning av fellesareal for boligene i B/T, KBA1-2 og BB1-3. Det samme gjelder gangvegene o_GG01 og f_GG09. Barnehagens inngjerdede uteområde er forbeholdt barnehagen i dens åpningstid.
- § 3.7.10 Oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal ha kjøresterkt dekke, og implementeres som en del av uteoppholdsarealet.

§ 3.8 Uteoppholdsareal for konsentrert småhusbebyggelse (f_UTE8)

- § 3.8.1 f_UTE8 skal være et grøntområde, og formålet er videreført fra gjeldende reguleringsplan *INNDALSVEIEN, PLANID 19200000*. Innenfor feltet kan det anlegges plen og beplantes, men av hensyn til nærliggende naturområde tillates ikke:
- Vesentlige terrenginngrep, etablering av veger, gangveger og parkeringsplass.
 - Oppføring av bygninger og plassering av varige eller midlertidige konstruksjoner eller anlegg.
 - Andre nye tiltak som kan forringe det sårbare naturområdet i hensynssone H560.

§ 3.9 Offentlig tjenesteyting (o_T)

- § 3.9.1 Formålet o_T er avsatt til offentlig tjenesteyting, som i denne planen består av et kommunalt flerbruksbygg med fasiliteter for skole, idrettshall, aktivitetssenter, omsorgplussboliger, frivillighetssentral og kulturfasiliteter.
- § 3.9.2 Brutto etasjehøyde i første etasje skal være minst 5 meter.
- § 3.9.3 Innenfor felt o_T skal nybygg etableres i trekonstruksjon. Dersom det benyttes andre hovedkonstruksjoner, kan det ikke tillates flere etasjer enn det antallet som er vist på snitt i illustrasjonsvedlegg.
- § 3.9.4 Det skal være aktive fasader i første etasje, som vist i prinsippskisser i formingsveileder. Arealet mot Kanalveien (o_KV1), ~~o_GT1~~, o_FO7 og o_TO3 skal ha åpenhet mot gatebildet, slik at det er tydelig at dette er et offentlig og inviterende bygg.⁴
- § 3.9.5 Takflater på o_T skal ha funksjonell bruk, eksempelvis grønne tak med dreneringsfunksjon, takterrasse og/eller solcellepanel.

⁴ Strøket og tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

- § 3.9.6 Skolens uteareal skal utformes på en måte som er inviterende for offentligheten, slik at denne blir en del av nærmiljøets oppholdsarealer etter skolens åpningstider. Dette gjelder også utearealene på tak (o_UTE7).
- § 3.9.7 Omsorg-plussboligene skal ha minimum 10 m² privat uteareal på balkong, per boenhet.
- § 3.9.8 Omsorg-plussboliger og aktivitetssenter skal ha felles uteareal på minimum 200 m². Dette skal løses innenfor o_T og/eller o_UTE4-7. Aktivitetssenter og kafé skal ha tilgang til uteareal på bakkeplan mot Solheimsvatnet.
- § 3.9.9 Den til enhver tids gjeldende klima- og miljøplan for Bergen kommunes virksomhet, skal legges til grunn for tiltak på o_T.
- § 3.9.10 Flate tak skal så langt som mulig benyttes til energiproduksjon i kombinasjon med grønne tak. Takflatene skal beplantes med pollinatorvennlig vegetasjon.
- § 3.9.11 Det kan tillates solcellepaneler og/eller andre bærekraftige energiløsninger på fasade. Utforming må godkjennes i byggesak.
- § 3.9.12 Minimum 50% av skolens undervisningsrom skal plasseres på stille side av bygget. Det må dokumenteres tilfredsstillende innendørs støynivå iht. gjeldende retningslinjer på alle undervisningsrom.

§ 3.10 Uteoppholdsareal for offentlig tjenesteyting (o_UTE4-7/o_T/o_PA04)

- §3.10.1 o_UTE4-7 er felles utearealer for skolen og omsorg-plussboligene.
- § 3.10.2 Flerbruksbygget (o_T) skal ha totalt minst 9000 m² uteoppholdsareal. Minst 6000 m² uteoppholdsareal skal være på bakkeplan, innenfor felt o_UTE4-6 og o_T. Areal for ballbane kan løses innenfor o_PA04, og kan inkluderes i de 6000 m². I tillegg skal skolen tilrettelegges med minst 3000 m² uteoppholdsareal på takflate i formål o_UTE7.
- § 3.10.3 Alle utearealer for skolen skal ha følgende kvaliteter:
- Minimum 50 % av utearealene skal ha minst 4 timer sol ved vårjevndøgn
 - Alt uteareal skal minimum tilfredsstillende nedre grense for gul støysone jf. krav i gjeldende retningslinje for støy.
 - Utearealer skal utformes med soneinndeling, og skal sikre varierte tilbud som passer alle aldersgrupper.
 - Leke- og uteoppholdsarealene skal inneholde elementer tilpasset skoleelevenes alderstrinn, og utformes med varierte aktivitetsmuligheter. Det skal tilrettelegges for sambruk for de ulike funksjonene i flerbruksbygget, men utearealene skal også kunne brukes av allmennheten etter skoletid.
 - Trapper og universelt utformede ramper skal etableres for å knytte sammen uteoppholdsareal for skolen på bakkeplan og på tak. Forbindelsene skal være estetisk tiltalende, og utarbeides med slitesterkt og rullevennlig materiale. Materialbruken skal gi kontraster som skaper naturlige ledelinjer.
- § 3.10.4 På takflater som skal benyttes til uteareal, skal konstruksjon og dekke dimensjoneres for jordvolum som legger til rette for vegetasjon. Taket skal ha et størst mulig grønt preg, og

minst 10 % av o_UTE7 skal tilrettelegges med jorddybde på minimum 50 cm, for å sikre vekstforhold for vegetasjon som gressbakke og busker.

§ 3.10.5 På o_UTE5 og o_UTE6, der terreng trekkes opp til o_UTE7, skal følgende legges til grunn:

- Minimum 15 % av skråningen skal tilrettelegges med jorddybde på minimum 150 cm, for å kunne etablere trær og annen beplantning.
- Det skal også etableres lekearealer i skråningen.
- Resterende skråningsarealer skal tilrettelegges med jorddybde på minimum 80 cm.

§ 3.10.6 Arealet på o_UTE7 må ha helning eller overvannstiltak som hindrer at vannavrenning skjer mot sør. Dette gjelder også takvann fra o_T.

§ 3.10.7 Innenfor arealene o_T, o_UTE6 og/eller o_UTE7 skal det etableres spiselige vekster i form av for eksempel kjøkkenhage, frukttrær og/eller andre elementer som kan benyttes til sambruk, læring og aktivitet for brukerne av flerbruksbygget og nærområdets befolkning.

§ 3.11 Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T)

§ 3.11.1 Innen formålet åpnes det for forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning.

§ 3.11.2 Brutto etasjehøyde i første etasje skal være 4 meter. Ved utkraging over gatetun o_GT1 og o_FO8, skal fri høyde under utkraging være minimum 7 meter.⁵ Ved utkraging over andre samferdselsarealer, skal fri høyde være minimum 5 meter.

§ 3.11.3 Det skal være aktive fasader i første etasje mot o_TO1, Kanalveien, o_GT1 og størst mulig del av ~~o_GT1~~ o_FO8, som vist i formingsveileder.⁶

§ 3.11.4 Mot torg o_TO1 skal første etasje i F/K/T trekkes inn 2 m fra formålsgrensen, som vist i formingsveileder.

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

§ 4.1 Torg (o_TO1-5)

§ 4.1.1 Torgarealer skal være universelt utformet, og møblering må tilpasses slik at alle gangakser har minimum 2,5 meter bredde uten hindringer. Materialbruken skal gi kontraster som fungerer som naturlige ledelinjer.

§ 4.1.2 Torg skal utformes og tilrettelegges for aktivitet og opphold. Møblering og belysning av torg skal tilpasses slik at det er lett å orientere seg. Det skal monteres faste benker/sittemøbler.

§ 4.1.3 o_TO1

⁵ Tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

⁶ Strøket og tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

- § 4.1.3.1 Vegetasjon skal utgjøre en betydelig del av torgarealet, og beplantningen må sikres tilfredsstillende vekstforhold. Det skal etableres minimum ett tuntre.
- § 4.1.3.2 Det skal etableres åpne overvannsløsninger som gir torget et blågrønt preg.
- § 4.1.3.3 Det tillates ikke parkering eller langvarig stans.
- § 4.1.3.4 Det tillates sykkelparkering.
- § 4.1.3.5 I nordvestlig hjørne av formålet skal det tilrettelegges for oppstillingsplass for brannbil, så torgets møblering må tilpasses dette. Det skal også sikres kjøremulighet for brannbil fra torget og videre langs o_FO4. Torget må ha kjørestekt dekke.
- § 4.1.4 o_TO2
 - § 4.1.4.1 Avkjørselspil på plankart symboliserer at det skal være kjørbart tilkomst til torget. Det tillates kun kjøring for driftskjøretøy i offentlig ærend og utrykningskjøretøy. Torget må ha kjørestekt dekke.
 - § 4.1.4.2 Vegetasjon skal utgjøre en betydelig del av torgarealet, og beplantningen må sikres tilfredsstillende vekstforhold.
 - § 4.1.4.3 Det tillates ikke parkering eller langvarig stans.
 - § 4.1.4.4 Det tillates sykkelparkering.
- § 4.1.5 o_TO3
 - § 4.1.5.1 Feltet skal utformes/møbleres slik at gangtraseer, inngangspartier og siktlinjer ivaretas, samtidig som man har mulighet for bruk av torget i forbindelse med aktivitet knyttet til flerbruksbygget på formål o_T.
 - § 4.1.5.2 Det tillates ikke parkering eller langvarig stans.
 - § 4.1.5.3 Det tillates sykkelparkering.
- § 4.1.6 o_TO4
 - § 4.1.6.1 Torget skal utformes med nedtrapping mot vannet, med muligheter for opphold og kontakt med vannet.
- § 4.1.7 o_TO5
 - § 4.1.7.1 Feltet skal utformes som et grønt torg som inviterer til opphold, samtidig som det kobler sammen o_TO1 og o_TO4. Vegetasjon skal utgjøre en stor del av torgarealet, beplantningen må sikres tilfredsstillende vekstforhold.

§ 4.2 Gatetun (o_GT1-4)

§ 4.2.1 Alle gatetun skal ha universell utforming, og prioritere myke trafikanters fremkommelighet og trygghet. Materialbruken skal sikre kontraster som fungerer som naturlige ledelinjer.

~~§ 4.2.2 o_GT1~~

~~§ 4.2.2.1 I formålet o_GT1 skal det etableres vareleveringslommer som skal være hovedløsning for varelevering i planområdet. Plassering er vist i teknisk plan, datert 26.06.2023.~~

~~§ 4.2.2.2 Innenfor gatetun o_GT1 tillates det etablert maksimalt 4 HC-parkeringsplasser, samt en av- og påstigningsplass. Plassering er vist i teknisk plan. Resterende arealer skal utformes, skiltes og eventuelt møbleres slik at fremmedparkering hindres.~~

~~§ 4.2.2.3 Sentrert i formålet o_GT1 skal det etableres et tuntre, som vist i illustrasjonsplan.⁷~~

§ 4.2.3 o_GT1, o_GT2 og o_GT3

§ 4.2.3.1 Det skal etableres kjørbart dekke på o_GT1, o_GT2 og o_GT3. Det tillates kjøring ved drift, vedlikehold, utrykning, særlige behov for varelevering, og av- og påstigning for HC-brukere til barnehagen på B/T - i de tilfeller dette ikke er mulig å gjennomføre på i o_V2-o_V4GT1.⁸

§ 4.2.3.2 Det tillates ikke parkering eller langvarig stans på o_GT2 og o_GT3.

§ 4.2.4 o_GT4

§ 4.2.4.1 Formålet o_GT4 skal sikre sammenkobling av gangforbindelse rundt Solheimsvatnet, samt adkomst for eksisterende boligeiendommer i BK (gnr/bnr. 159/457, 159/455, 159/459 og 159/460) og ny bebyggelse i delfelt S25 (Plan-ID 66430000, planforslag under arbeid). Det tillates ikke parkering innenfor feltet.

§ 4.3 Sykkelanlegg (o_SA1-2)

§ 4.3.1 Sykkelanlegg o_SA1-2 utformes som envegs sykkelveg, i tråd med reguleringsplan for Bybanen, planID 64860000.

§ 4.4 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG01-08, f_GG09, ~~og o_GG10~~ og o_GG11)

§ 4.4.1 Gangareal bestående av formål o_GG01-06 skal utformes med minst 3 m bredde.

§ 4.4.2 Gangarealene med formål o_GG07, o_GG08, f_GG09 og o_GG10 skal utformes med minst 2,5 meter bredde. Kontraster i materialbruk mellom gangveger og uteområder skal danne naturlige ledelinjer.

§ 4.4.3 o_GG01 kan parallellforskyves med totalt inntil 2 meter dersom dette anses som hensiktsmessig i detaljprosjekteringen av området. Dette gjelder ikke der hvor o_GG01 møter o_FO4.

⁷ Strøket, saksnummer PLAN-2025/18341

⁸ Strøket og tilføydd, saksnummer PLAN-2025/18341

§ 4.4.4 f_GG09 kan parallellforskyves med totalt inntil 2 meter, dersom det anses som hensiktsmessig i detaljprosjekteringen av utearealene. Inngjerding av barnehagens uteareal må tilpasses en eventuell forskyvning. Adkomst for brannbil må sikres.

§ 4.4.5 o_GG11 skal utformes med gangareal på minimum 3 m bredde. Jf. § 8.1.19 (bestemmelsesområde #19) åpnes det for renovasjonsareal i deler av formålet, og stilles krav om vegetasjonsskjerming.⁹

§ 4.5 Gang- og sykkelveg (o_GS1-4)

§ 4.5.1 Gang- og sykkelveg o_GS1 består av venteareal mellom bybanespor o_SV, og kjøreveg o_KV1.

§ 4.5.1.1 På gang og sykkelveg o_GS2-3 tillates kjøring til eksisterende boliger i Svaneviksveien, bnr./gnr. 159/179, 159/180, 159/181, 159/182, 159/183, 159/184, 159/185, 159/186 og 159/187.

§ 4.6 Fortau (o_FO1-87)

§ 4.6.1 Fortau o_FO1-o_FO78¹⁰ utgjør offentlige fortau langs Kanalveien/bybanesporet, og mellom næringsbygg og flerbruksbygg.

§ 4.6.3 I fortau o_FO8 tillates det etablert sykkelparkeringsplasser og beplantning, under forutsetning at fri bredde til ferdsel på minimum 2,5 m ivaretas.¹¹

§ 4.7 Kjøreveg (o_KV1-2)

§ 4.7.1 Felt o_KV1 utgjør hovedveg (Kanalveien) langs planområdet.

§ 4.7.2 Felt o_KV2 utgjør vareleveringlomme langs hovedveg o_KV1. Det tillates også av- og påstigning.

§ 4.7.3 Det skal etableres to nye krysningspunkt for fotgjengere, som vist i illustrasjonsplan.

§ 4.8 Trase for sporvogn/forstadsbane (o_SV)

§ 4.8.1 Feltet utgjør trase for Bybanen.

§ 4.8.2 Det tillates etablert krysningspunkt for fotgjengere på to punkter, som vist i illustrasjonsplan.

§ 4.9 Veg (o_V1-o_V4)

§ 4.9.1 o_V1 utgjør kjøreadkomst til ~~gatetun o_GT1~~, og skal dimensjoneres for lastebil. Arealet skal utformes, skiltes og eventuelt møbleres slik at fremmedparkering hindres og slik at kjøretøybevegelser ivaretas.¹²

⁹ Tilføydd, saksnummer PLAN-2025/18341

¹⁰ Tilføydd, saksnummer PLAN-2025/18341

¹¹ Tilføydd, saksnummer PLAN-2025/18341

¹² Tilføydd og strøket, saksnummer PLAN-2025/18341

§ 4.9.2 I formålet o_V2 skal det etableres en oppstillingsplass for varelevering som skal være hovedløsning for varelevering i planområdet. Det tillates etablert oppstillingsplass for renovasjonsbil, plass til av- og påstigning og HC-parkeringsplasser i o_V2.¹³

§ 4.9.3 I formålene o_V3 og o_V4 tillates det etablert oppstillingsplasser for varelevering og HC-parkeringsplasser.¹⁴

§ 4.10 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1-65)

§ 4.10.1 Langs Kanalvegen og Bybanetraseen skal grøntarealene anlegges for infiltrasjon og rensing av overvann fra veganlegget til kanalen. Trerekker er etablert av Bybaneprosjektet, og det må gjøres tiltak for sikring og bevaring av trærne i anleggsperioden. Ved eventuell flytting av trær må det verifiseres at man ikke kommer i konflikt med kabler, rør eller andre anlegg i grunnen. Eventuell flytting av teknisk infrastruktur må godkjennes av eier.

§ 4.10.2 Formålet o_AVG6 skal gis en grønn utforming. I arealet skal det etableres et tuntre, som vist i Illustrasjonsplan.¹⁵

§ 4.11 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT1-2)

§ 4.11.1 Felt o_AVT1 utgjør eksisterende rekkverk som del av kulvertkonstruksjon langs kanal i sør, og o_AVT2 utgjør rekkverk mellom kanal og gangveg langs naboplan for delfelt S15 (PlanID 66000000, planforslag under arbeid).

§ 4.12 Annen banegrunn - grøntareal (o_ABG1-2)

§ 4.12.1 Langs Bybanen skal grøntarealene anlegges for infiltrasjon og rensing av overvann fra baneanlegget til kanalen.

§ 4.13 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (o_SK og o_SK2)

§ 4.13.1 Kombinert formål o_SK utgjør arealet der sykkelanlegg (o_SA) og fortau (o_FO) krysser kjøreveg.

§ 4.13.2 Kombinert formål o_SK2 utgjør arealet der fortau (o_FO8) krysser veg med kjøreatkomst til felt F/K/T.¹⁶

§ 4.14 Eierform

§ 4.14.1 Formål med prefiks «o_» skal være offentlige.

§ 4.14.2 Formål med prefiks «f_» skal være felles.

§ 4.14.2.1 Formål f_UTE1-3, samt formål f_GG09 er felles for funksjonene i formål KBA1-2, BB1-3 og B/T.

§ 4.14.2.2 Formål f_UTE8 er felles for eiendommene 159/456, 159/457, 159/461 og 159/462.

¹³ Tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

¹⁴ Tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

¹⁵ Tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

¹⁶ Tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

§ 5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

§ 5.1 Park (o_PA01-12)

- § 5.1.1 Formålene o_PA01-o_PA12 utgjør grøntområdene rundt Solheimsvatnet.
- § 5.1.2 Det skal etableres jevnt fordelte benker og/eller hvileplasser i o_PA01-12, slik at disse er lett tilgjengelige fra gangvegene rundt vannet. Benker nær gangvegene skal ha universell utformet tilkomst.
- § 5.1.3 Formål o_PA12 skal opparbeides med særlig hensyn til barnehagens bruk, men sambruk med parken må også sikres.
- § 5.1.4 Innenfor o_PA12 skal åpne overvannsløsninger benyttes som et estetisk element for bortledning og fordrøyning av overvann.
- § 5.1.5 Det skal etableres ballbane innenfor o_PA04. Illustrasjonsplan er veiledende for utforming av ballbanen.
- § 5.1.6 Det tillates etablering av aktivitetsområde, eksempelvis sandvolleyballbane innenfor o_PA05.

§ 5.2 Naturområde (o_GN1-2)

- § 5.2.1 I naturområde o_GN1 er det ikke tillatt å felle trær uten at plassering eller tilstand utgjør en åpenbar fare for boliger og/eller utearealer. Trærnes tilstand skal vurderes av arborist, og eventuell felling skal godkjennes av Bymiljøetaten.
- § 5.2.2 Eksisterende vegetasjon skal bevares for å sikre naturmangfoldet i hensynssone H560. Alle tiltak innenfor sonen skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 5.3 Turveg (o_TV1-6)

- § 5.3.1 Innenfor feltene turveg o_TV1-5 skal det etableres stedstilpasset sti med bredde på inntil 2,5 meter. o_TV7 skal spesielt underordne seg eksisterende terreng og vegetasjon, og opparbeides skånsomt med hensyn til naturmangfold.
- § 5.3.2 Innenfor turveg o_TV6 skal det etableres en stedstilpasset sti med bredde på minimum 1,5 meter.
- § 5.3.3 Eventuelle konstruksjoner nødvendig for å etablere o_TV6 der formålet krysser infrastrukturene H410_2, skal godkjennes av Bergen Vann.

§ 5.4 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA)

- § 5.4.1 Innenfor formålet kan det etableres en konstruksjon/bygning på én etasje, med hensikt å betjene funksjoner i parken, for beboerne og for skolen. Dette kan omfatte kiosk, offentlig toalett, sted for pakkemottak, lagring for kanoer og annet utstyr for vannaktiviteter etc. Tiltaket skal fungere som en skjerm mellom gatetun (o_GT1), **gangareal (o_GG11)** og parken, samt ta opp høydeforskjellen mellom disse.¹⁷

¹⁷ Tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

- § 5.4.2 Konstruksjonens materialbruk og utforming skal integreres som en del av parken, som vist i formingsveileder. Utforming av bygget godkjennes i byggesak.

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

§ 6.1 Naturområde i sjø og vassdrag (o_NSV1-3)

- § 6.1.1 Solheimsvatnet (o_NSV1-3) skal behandles skånsomt, slik at naturmangfoldet ivaretas. Det tillates ikke utfyllinger som reduserer vannflatens areal.

§ 7 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

§ 7.1 Faresone – Flomfare (H320)

- § 7.1.1 Området viser 200-års flom med 40 % klimapåslag beregnet utfra nåværende situasjon med dimensjonerende flomhøyde på kote + 18,04.

§ 7.2 Bevaring naturmiljø (H560)

- § 7.2.1 Området ved nordøstre del Solheimsvatnet har et verdifullt naturmiljø i strandsone og skal tas hensyn til i utviklingen av området og i fremtiden.

§ 7.3 Bevaring kulturmiljø (H570_1-4)

- § 7.3.1 Området vist med hensynssone H570_1 angir traseen for den gamle Vossebanen fra 1883. Hensynssonens utforming er hentet fra KPA2018, og bestemmelser i KPA er gjeldende.
- § 7.3.2 Områdene vist med hensynssone H570_2-4 utgjør deler av KPA2018 sin hensynssone *Minde – Nymark, rekkehus i hagebystruktur*. Tilhørende bestemmelser i KPA for sonen er gjeldende.

§ 7.4 Særlige krav til infrastruktur (H410)

§ 7.4.1 H410_1

- § 7.4.1.1 Innenfor H410_1 tillates oppgradering av eksisterende overvannsutløp for oppstrøms nedbørsfelt. Åpning av bekkeløp tillates også.

- § 7.4.1.2 Alle tiltak i forbindelse med utløpet skal godkjennes av Bergen Vann.

- § 7.4.1.3 Sonen inngår i hensynssone H560, og ingen eventuelle tiltak må føre til skade på naturmangfoldet.

§ 7.4.2 H410_2

- § 7.4.2.1 Det skal sikres sammenhengende gangveg/turveg rundt hele Solheimsvatnet, og i den forbindelse er det aktuelt å etablere deler av turvegen over eksisterende utløp for overvann innenfor H410_2. Utløpet må reetableres i samråd med Bergen Vann.

§ 7.4.3 H410_3

- § 7.4.3.1 Innenfor H410_3 er det en kum med vannivå-måler og tilhørende strømforsyning. Denne skal bevares etter utbygging av området er ferdig, og den må også sikres strømtilførsel/drift under anleggsperioden.

§ 8 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 8.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder (område #1 - #17)

§ 8.1.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 kan det etableres en bryggekonstruksjon. Konstruksjonens etablering og utforming skal være mest mulig skånsom mot naturmangfoldet.

§ 8.1.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor denne skal det sikres gangveg gjennom barnehagen, som kan benyttes av allmennheten etter barnehagens stengetid.

§ 8.1.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor dette området skal det etableres gangakse mellom boligbebyggelse BB1 og BB2.

§ 8.1.4 Bestemmelsesområde #4

Innenfor feltet skal det være en visuell siktlinje på bakkeplan, mellom fortau langs bybanetraseen og mot parken/Solheimsvatnet. Bygning på KBA2 må derfor tilpasses med evt. overbygg for å ivareta siktaksen.

§ 8.1.5 Bestemmelsesområde #5

Innenfor dette området kan det etableres åpen kanal/bekk.

§ 8.1.6 Bestemmelsesområde #6

Innenfor dette området skal det etableres en visuell siktlinje fra fortauets langs Kanalveien, gjennom flerbruksbyggets fellesarealer/allmenning, og ut til uteområdet på østsiden av bygget.

§ 8.1.7 Bestemmelsesområde #7

Innenfor dette området skal det etableres en gangforbindelse/utendørs trapp fra Kanalveien og opp til uteområdet på taket av flerbruksbygget, samt en trapp fra o_F07 til uteområdet på taket.

§ 8.1.8 Bestemmelsesområde #8

Innenfor dette området skal det etableres en universelt utformet gangveg mellom tak på flerbruksbygg og uteområdene på bakkeplan, samt gangvegen langs Solheimsvatnet. Prinsipp for tverrforbindelser er vist i illustrasjonsvedlegg, og illustrasjonsplan er retningsgivende for utforming av gangvegen.

- § 8.1.9 Bestemmelsesområde #9
Innenfor området tillates det oppgradering og reetablering av vegetasjon langs vannet, samt etablering av brygge, hoppesteiner eller lignende. Konstruksjonens etablering og utforming skal være mest mulig skånsom mot naturmangfoldet.
- § 8.1.10 Bestemmelsesområde #10
Bestemmelsesområdet tillater overbygg på o_T. 5 meter frihøyde på bakkeplan skal ivaretas. Tillatt byggehøyde er kote +37,5.
- § 8.1.11 Bestemmelsesområde #11
Bestemmelsesområdet tillater utkraging av bebyggelse på F/K/T. Det skal være 7 meter frihøyde på bakkeplan. Eventuelle søyler må ikke hindre gangtrasé langs bygget, som skal ha bredde på minimum 3 meter. Tillatt byggehøyde er kote +40.
- § 8.1.12 Bestemmelsesområde #12
Innenfor feltet tillates det etablert en enkel konstruksjon eller andre elementer som tilrettelegger for kontakt med vannkanten. Konstruksjonens etablering og utforming skal være mest mulig skånsom mot naturmangfoldet.
- § 8.1.13 Bestemmelsesområde #13
Innenfor feltet tillates det utkraging av bebyggelse på o_T. Eventuelle søyler må ikke hindre gangtrasé, som skal ha bredde på minimum 2,5 meter. Tillatt byggehøyde er kote +37,5.
- § 8.1.14 Bestemmelsesområde #14
Bestemmelsesområdet tillater utkraging av bebyggelse på F/K/T. Det skal være 5 meter frihøyde på bakkeplan. Eventuelle søyler må ikke hindre gangtrasé på o_FO3 og o_FO6, som skal ha bredde på minimum 3 meter. Tillatt byggehøyde er kote +44.
- § 8.1.15 Bestemmelsesområde #15
Innenfor området skal vegetasjon eller andre elementer fungere som en skjerming mellom ~~o_GT1~~ GG11 og o_UTE4.¹⁸ Vegetasjonen skal være en forlengelse av bygning i o_GAA.
- § 8.1.16 Bestemmelsesområde #16
Bestemmelsesområdet tillater utkraging av bebyggelse på o_T. Det skal være 5 meter frihøyde på bakkeplan. Eventuelle søyler må ikke hindre gangtrasé på o_FO2, o_FO5 og o_FO7, som skal ha bredde på minimum 3 meter. Tillatt byggehøyde er tilsvarende som vist i plankart, altså kote +44,5 for vestlig fløy, og kote +41,5 for østlig fløy.
- § 8.1.17 Bestemmelsesområde #17
Innenfor området skal det etableres fordrøyningsareal for overvann, iht. VA-rammeplan, samt en universelt utformet gangforbindelse med som kobler sammen o_GG04 og o_GG07. Gangforbindelsen skal ha minimum 3 meter bredde, og kontraster i materialbruk skal danne naturlige ledelinjer.
- § 8.1.18 Bestemmelsesområde #18

¹⁸ Strøket og tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

Innenfor området tillates underetasje/kjeller for flerbruksbygget (o_T). Nødutgang fra idrettshall skal sikres. Det tillates også inngang til sykkelparkering. Flomsikring iht. VA-rammeplan er nødvendig for å hindre vanninntrenging i bygget.

§ 8.1.19 Bestemmelsesområde #19

Innenfor området tillates det etablert renovasjonsareal til nedgravde containere for glass og metall og areal for tømning. I området skal det etableres vegetasjon som visuelt skille mellom ferdselsareal i o_GG11 og areal for renovasjon og varelevering. Vegetasjonen skal utformes slik at nødvendige siktforhold for gående og kjørende opprettholdes. Det skal være minimum 3 m fri bredde for ferdsel på utsiden av vegetasjonsskjermingen.¹⁹

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

§ 9.1 Før igangsettingstillatelse (hele planområdet)

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

Veg (2010)

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gatetun (2014)

Gang -/ sykkelveg (2015)

Gangveg/gangareal/gågate (2016)

Sykkelveg/-felt (2017)

Annen veggrunn -tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn -Grøntareal (2019) Holdeplass/Plattform (2025)

Kollektivnett (2060)

Kollektivholdeplass (2073)

Friområde (3040)

Park (3050)

Naturområde i sjø og vassdrag (6610) (NS2-NS13 kanal)

Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtraséer (2800)

§ 9.1.2 Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som infrastruktursoner, jf. § 7.3, må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d og j. Unntatt fra bestemmelsen er flytting av kabler og ledninger hvor kabel-/ledningseier selv må besørge flytting.

¹⁹ Tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

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

§ 9.2 Før bebyggelse tas i bruk

§ 9.2.1 Det skal være ferdigstilt universelt utformet gangadkomst til de aktuelle byggene.

§ 9.2.2 Alle påkrevde støyskjermingstiltak iht. gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal være ferdigstilt.

§ 9.2.3 Permanent renovasjonsløsning skal være ferdigstilt og satt i drift.

§ 9.2.4 Alt uteoppholdsareal tilhørende de spesifikke formålene skal være ferdigstilt i henhold til kravene i planen, samt møblert og beplantet i tråd med byggetillatelsen.

§ 9.2.5 Felt B/T, KBA1, KBA2 og BB1-3

§ 9.2.5.1 Gangveg o_GG01 og f_GG09 skal være ferdigstilt, samt deler av o_GG02 nord for o_TO4.

§ 9.2.5.2 Torg o_TO1 skal være ferdigstilt.

§ 9.2.5.3 o_GT3 skal være ferdigstilt.

§ 9.2.5.4 o_GT2 skal være ferdigstilt.

§ 9.2.5.5 f_UTE1-3 skal være ferdigstilt.

§ 9.2.5.6 o_PA02, o_PA03 og o_PA12 skal være ferdigstilt.

§ 9.2.6 F/K/T

§ 9.2.6.1 o_TO4 og o_TO5 skal være ferdigstilt.

§ 9.2.6.2 o_FO3-~~og~~ o_FO6, o_FO8 og o_SK2 skal være ferdigstilt.²⁰

§ 9.2.7 Felt o_T

§ 9.2.7.1 o_V1, o_V2, o_V3, o_V4, o_SK og o_KV2 skal være ferdigstilt.²¹

§ 9.2.7.2 o_GT1 skal være ferdigstilt.

§ 9.2.7.3 o_PA04 skal være ferdigstilt.

§ 9.2.7.4 o_TO3 skal være ferdigstilt.

²⁰ Strøket og tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

²¹ Tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

§ 9.2.7.5 o_GG02, o_GG04, o_GG07, o_GG08~~og~~ o_GG10 og o_GG11 skal være ferdigstilt.²²

§ 9.2.7.6 o_UTE4-7 og vegetasjonsskjerming mellom o_~~GT1~~ GG11 og o_UTE4 skal være ferdigstilt.²³

§ 9.2.7.7 o_FO1, o_FO2, o_FO5 og o_FO7 skal være ferdigstilt.

§ 9.2.7.8 Fordrøyningsareal og gangveg innenfor #17 skal være ferdigstilt.

§ 9.2.7.9 Før skolen kan tas i bruk skal nytt/nye overgangfelt i Kanalveien være etablert.

§ 9.2.7.10 Vegetasjonsskjerming innenfor #19 skal være ferdigstilt.²⁴

Vedlagte dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- VA-rammeplan, datert 16.05.2023
- Teknisk plan, datert 26.06.2023 og oppdatert utsnitt teknisk plan, reguleringsendring sak PLAN-2025/18341, datert 16.09.2026²⁵
- Illustrasjonsplan, datert 26.06.2023
- Formingsveileder, datert 26.06.2023
- Naturmangfoldrapport, datert 02.12.2021
- Støyutredning, datert 25.05.2022
- Illustrasjonsvedlegg, datert 26.06.2023

²² Tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

²³ Strøket og tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

²⁴ Tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341

²⁵ Tilføyd, saksnummer PLAN-2025/18341