

Reguleringsplan, detaljregulering for:

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

Årstad, gnr. 17, bnr. 15 mfl.

Delfeltene S3 og S4 Mindemyren

Nasjonal arealplan-ID 4601_66220000

Saksnummer	2022/20516 og 201723921
Siste revisjonsdato bestemmelser	09.11.23
Vedtatt av bystyret	@
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.	
_____ avdelingsleder	

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

§ 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for et urbant strøk med blandete sentrumsfunksjoner og et levende gatemiljø på fotgjengernes premisser.

Planen skal sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet på bebyggelse og utearealer i samspill med omgivelsene. Bærekraft skal være et førende prinsipp for transport, energibruk og materialvalg.

For utfyllende opplysninger vises det til planbeskrivelsen.

§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2.1 Illustrasjonsplan

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

§ 2.2 VA-rammeplan

§ 2.2.1 VA-rammeplanen skal følges ved planlegging og utbygging, inklusiv byggesaksbehandling.

§ 2.3 Estetisk utforming

§ 2.3.1 Alle bygg og utomhusanlegg skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk. Bygningsvolumer og fasader artikuleres med tilbaketrekninger og utkrageringer, ulik fargebruk og materialitet, dog innenfor en helhetlig og harmonisk utforming.

§ 2.4 Varelevering, utrykning samt drift og vedlikehold

§ 2.4.1 All varelevering med bil skal skje til parkeringskjellerne i feltene SF og BB1.

§ 2.4.2 Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og for drift og vedlikehold skal ivaretas.

§ 2.5 Renovasjon

§ 2.5.1 Det skal etableres bosnett for området. Avfall som er egnet for bosnettet skal håndteres via dette. Nedkastene skal ha universell tilkomst og som hovedregel innpasses i bygningsmassen. For avfall som ikke kan håndteres i bosnettet skal nedkastene plasseres slik at oppsamlingscontainer kan tømmes fra parkeringskjelleren i felt SF.

§ 2.6 Byggegrenser

§ 2.6.1 Der byggegrenser ikke er angitt skal ny bebyggelse plasseres i formålsgrensen mot offentlige arealer. Mindre tilbaketrekninger i fasaden kan tillates dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører kvaliteter til gaterommet.

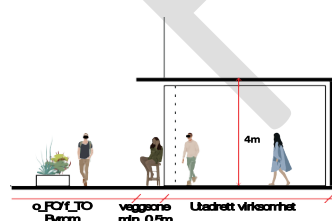
§ 2.6.2 Utkraving over offentlige samferdselsanlegg i felt SF kan tillates inntil 4 m med en fri høyde på minimum 5 m.

§ 2.6.3 Balkonger kan tillates å krage utover byggegrensen. Det skal være minst 5 m fri høyde opp fra offentlige formål til utkragede balkonger. Balkonger kan krage maks 50 cm ut over offentlige formål. Balkonger kan krage maks 2 m ut over felles/private formål.

§ 2.6.4 Trapper, ramper, murer og terrengbehandlinger kan tillates plassert utenfor byggegrensene. Disse elementene skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet.

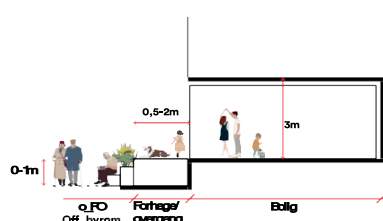
§ 2.7 Kantsoner

§ 2.7.1 Kantsoner defineres som koblingen mellom byrommets flate, bygningens fasade og funksjonen i førsteetasje. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene, jf. illustrasjonen nedenfor, skal legges til grunn og konkretiseres i den enkelte byggesak.



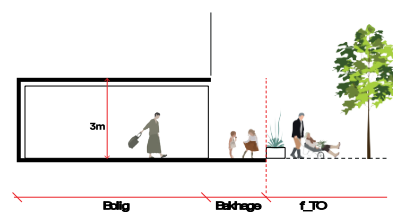
Kantsoner type 1: Aktiv fasade:

Utdrettede funksjoner er plassert mot offentlige byrom. Fasaden utformes slik at man oppnår god kontakt mellom inne og ute. Tette fasader og reflekterende eller sotet glass unngås. Vegg-sone på min. 0,5 m.



Kantsoner type 2: Bolig med opphevet 1.etg:

Opphevet første etasje
Forhage / grønn overgang/skjerming mellom offentlig byrom og bolig.



Bolig mot felles torg f_TO

Det etableres bakhage mot felles gårdsrom med god overgang/skjerming mellom fellesareal og bakhagen.

§ 2.8 Bygge- og anleggsperioden

§ 2.8.1 Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal følges i bygge- og anleggsperioden.

§ 2.9 Fjernvarme

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

§ 2.10 Terrengnivå

§2.10.1 Terrenget skal etableres høyere enn kanalen slik at kanalen fungerer som flomveg ut av området.

§ 3 Bestemmelser til arealformål

§ 3.1 Fellesbestemmelser for arealformål

§ 3.1.1 Uteoppholdsarealer

§ 3.1.1.1 Arealkravet på minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet skal ha følgende kvaliteter:

- For feltene BB1-3 skal hele arealkravet dekkes innenfor feltene samt felt f_TO4.
- For eventuelle boenheter i felt SF skal 50 % av arealkravet dekkes innenfor felt f_TO4, resten innenfor felt f_TO3.
- 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 med trær kan etableres.
- Alt areal skal nås via sikker og universelt utformet gangavstand.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Arealene skal i størst mulig grad skjermes for vind.
- Arealene skal ha best mulig solforhold, herunder minimum 4 timer sol på minimum halve arealet ved vårjevndøgn.
- Arealer som skal tilrettelegges spesielt for barn og unge skal ha de beste oppholdskvalitetene.

§ 3.1.1.2 Takterrasser/takhager inngår ikke i uteoppholdsarealkravet, men utgjør et supplement til dette. Følgende kvalitetskrav gjelder for takterrasser/takhager:

- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Arealene skal i størst mulig grad skjermes for vind.
- Arealene skal ha gode solforhold på ettermiddagen.
- Arealene skal tilrettelegges for etablering av vegetasjon.

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

- forhager
- bakhager
- balkonger
- deler av takterrasse/takhage

Arealene skal ha følgende kvaliteter:

- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Arealene skal ha tilfredsstillende solforhold.
- Arealene skal skjermes for sjenerende innsyn.

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

§ 3.1.2 Parkering

- § 3.1.2.1 Alle bilparkeringsplassene skal plasseres innenfor felt SF utenom 5 plasser for forflytningshemmede som skal plasseres i felt BB1.
- § 3.1.2.2 Parkeringsanlegget i felt SF skal ha direkte tilkomster fra offentlig tilgjengelige byrom/førsteetasjer i bygg. Eventuelle heistilkomster fra øvrige etasjer i nærings- og boligbebyggelsen, direkte til parkeringsanlegget, skal begrenses til et nødvendig minimum.
- § 3.1.2.3 Alle sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige og plasseres innvendig i byggenes førsteetasje med lett adkomst. Minimum 30 % av det totale antall sykkelparkeringsplasser skal være dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering.
- § 3.1.2.4 I tillegg til sykkelparkeringsplassene skal det avsettes tilstrekkelig areal for vask og reparasjon av sykler.
- § 3.1.2.5 For ansatte skal det etableres garderobefasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.
- § 3.1.2.6 Følgende parkeringsdekning skal legges til grunn:

Det skal etableres maksimum 160 bilparkeringsplasser.
Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal være utformet og reservert for forflytningshemmede.
Minimum 15 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal være forbeholdt bildeleordning.
Minimum 10 % av det totale antallet bilparkeringsplasser skal avsettes til gjesteparkering.
Antall sykkelparkeringsplasser fastsettes i samsvar med den til enhver tid gjeldende KPA.

§ 3.1.3 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

§ 3.1.3.1 3D-data

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

§ 3.1.3.2 Byggetekniske planer for offentlige samferdselsanlegg

Det skal utarbeides detaljerte byggetekniske planer, herunder belysning og skiltplan, for alt offentlig samferdselsanlegg. Planene skal være godkjent av aktuell myndighet før det kan gis tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet.

§ 3.1.3.3 Utomhusplaner, feltene f TO2 – TO4

De detaljerte planene skal blant annet vise:

- møblering
- lekeapparater
- støyskjerming
- aktivitetsområder
- belegg
- murer, trapper og ramper
- belysning
- vegetasjon
- skjerming mot private hager
- hvordan universell utforming er ivarettatt
- inngangspartier
- terrengbehandling og landskapsforming
- kjøremulighet for utrykningskjøretøy og driftskjøretøy

Planene, med tilhørende redegjørelse, skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor tilhørende felt.

§ 3.1.3.4 Takterrasser/takhager

De detaljerte planene skal blant annet vise:

- støyskjerm
- rekkverk
- møblering
- belegg
- belysning
- trappe- og heishus
- vegetasjon
- eventuell pergola
- eventuelt areal for urban dyrkning

Planene skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor de aktuelle feltene.

§ 3.1.3.5 Tiltaksplan for forurenset grunn

Det skal utføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. Dersom undersøkelsene viser at det er forurenset grunn skal tiltaksplan utarbeides. En eventuell tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor planområdet.

§ 3.1.3.6 Renovasjonsteknisk plan

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor planområdet skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan for tiltaket. Det må innhentes uttalelse til planen fra BIR og berørt vegmyndighet som skal vedlegges.

§ 3.1.3.7 Parkering

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor felt SF skal det dokumenteres/redegjøres for hvordan kravene i §§ 3.1.2 og 3.3.6 er ivaretatt. Det skal blant annet innsendes en detaljert plantegning over parkeringsanlegget.

§ 3.1.3.8 Flom

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak innenfor hensynssonen H320 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flomfare i samsvar med kravene i teknisk forskrift.

§ 3.1.3.9 Etappevis utbygging

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

§ 3.2 **Bebyggelse og anlegg**

§ 3.2.1 **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

§ 3.2.1.1 Grad av utnyttning, byggehøyder m.m.

§ 3.2.1.1.1 Feltene tillates maksimalt bebygd med de bruksarealer (BRA) og byggehøyder (k+) som er angitt på plankartet. Parkeringsareal under bakken inngår ikke i maksimalt tillat bruksareal.

§ 3.2.1.1.2 Takflatene skal benyttes til enten beplantning (grønne tak), overvannshåndtering (blå tak), solenergianlegg eller takterrasser. Med beplantning menes organisk materiale og pollinatorvennlige plantedekker.

§ 3.2.1.1.3 Alle installasjoner på tak skal innpasse i bygningskroppen på en arkitektonisk god måte, herunder ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 m fra gesims. Det tillates etablert sikringsgjerd/støyskjerm og solenergianlegg i inntil 1,2 m høyde samt heishus i inntil 3,0 m høyde utover de gitte byggehøydene.

§ 3.2.1.2 Materialbruk

§ 3.2.1.2.1 Utforming og materialbruk i fasader skal skape variasjon i det arkitektoniske uttrykket innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter. Utformingen skal også fremme stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Materialbruken skal være varig og fremstå med kvalitet, også i detaljering av bygningsdeler. Uttrykket kan være muralt med tegl, steinplater, puss og med innslag av tre og metall.

§ 3.2.1.3 Etasjehøyde

§ 3.2.1.3.1 Brutto etasjehøyde på gateplan mot offentlige samferdselsanlegg skal være minst 4 meter, unntatt for bygg i felt BB3. Langs fasader med varierende høyde på gateplan skal etasjehøyden beregnes fra det laveste punktet på gaten.

§ 3.2.1.4 Arealformål

§ 3.2.1.4.1 Følgende krav gjelder for boligformålet:

- Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side hvor støynivået ikke overstiger nedre grense for gul støysone.
- Minimum halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom skal ha åpnevindu ut i det fri, mot stille side.
- Det tillates ikke boenheter med mindre areal enn 35 m² BRA + bodareal.
- Det skal tilstrebes en variert sammensetning av leilighetsstørrelser innenfor hvert felt, jf. spesifikke krav for de enkelte feltene.
- Familieleilighetene skal ha følgende kvaliteter:
 - minimum 80 m² bruksareal og minst 3 soverom
 - egen inngang
 - direkte tilgang til privat uteoppholdsareal med tilknytning til felt f_TO4
 - minimum 5 m² bodareal, nær inngang og lett tilgjengelig
 - lett tilgang til areal for parkering av sykler og barnevogner
 - eget vaskerom eller tilsvarende

§ 3.2.1.5 Nettstasjoner

§ 3.2.1.5.1 Nettstasjoner skal innlemmes i bygningsmassen.

§ 3.2.1.6 Adkomst

§ 3.2.1.6.1 Bygg med fasade mot offentlige byrom skal ha innganger fra byrommet. Dette gjelder alle arealformål.

§ 3.2.1.7 Eierform

§ 3.2.1.7.1 Følgende felt skal være felles for de oppgitte delfeltene:

- Felt f_TO4 skal være felles for feltene BB1-3 og boligbebyggelsen i felt SF
- Felt f_TO2 skal være felles for feltene BB1-3 samt nabofeltet i nord (felt S6 i områdeplanen for Mindemyren)
- Felt f_TO3 skal være felles for bebyggelsen i feltene SF og F/K/T
- Felt KV4 skal være felles for feltene BB1-3
- Takterrassene/takhagene skal være felles for tilhørende boligbebyggelse.

§ 3.2.2 **Forretning/kontor/tjenesteyting (felt F/K/T)**

§ 3.2.2.1 Feltet utgjør det tidligere kontorbygget for Odfjell rederier. Bygningene, vist med SOSI-kode 1210 (Bygg, kulturminner, m.m. som skal bevares), skal bevares. Tilbakeføringer og eventuelle endringer skal gjøres i samråd med antikvarisk fagetat.

§ 3.2.2.2 Deler av 1. etasje, jf. illustrasjonsplanen, skal etableres med publikumsrettede funksjoner, for eksempel bevertning, forretning m.m. I øvrige arealer tillates kontor og tjenesteyting.

§ 3.2.3 **Sentrumsformål (felt SF)**

§ 3.2.3.1 Det tillates totalt inntil 3000 m² BRA til forretningsformål.

§ 3.2.3.2 Deler av 1. etasje, jf. illustrasjonsplanen, skal etableres med publikumsrettede funksjoner og fasader som viser aktiviteten innenfor, for eksempel bevertning, forretning, treningssenter m.m.

§ 3.2.3.3 Det kan tillates inntil 32 boenheter i den delen av feltet som ligger langs Kanalveien, fra og med 4. etasje. Samtlige boenheter kan ha bruksareal under 50 m² BRA.

§ 3.2.3.4 Bebyggelsen langs Fjøsangerveien skal deles opp i tre volumer.

§ 3.2.4 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (feltene BB1-3)

- § 3.2.4.1 Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² BRA.
- § 3.2.4.2 Minimum 70 % av boenhetene på bakkeplan skal etableres som familieleiligheter, jf. § 3.2.1.4.1
- § 3.2.4.3 Inntil 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² BRA.
- § 3.2.4.4 I deler av underetasjen i felt BB1 skal det etableres 5 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Det skal også sikres tilstrekkelig høyde og snuareal for mindre varebiler samt areal for av- og pålessing og oppbevaring av lastetraller o.l.
- § 3.2.4.5 Fra parkeringsplassene/av- og pålessingsarealet skal det i underetasjen etableres gangforbindelse frem til de enkelte heisene i feltene BB1-3.
- § 3.2.4.6 Innenfor feltene BB1-3 skal det etableres private uteoppholdsarealer, for- og bakhager. Det kan tillates mindre tilpasninger i formålsgrensen mot felt f_TO4.
- § 3.2.4.7 Gesims skal trappes ned minst en etasje/minst 3,5 m mot Kanalveien. Tillatt byggehøyde angitt på plankartet skal trekkes minst 2 m tilbake fra formålsgrensen mot Kanalveien. Nedtrappingen kan være tilbaketrukket etasje eller med skråtak.

§ 3.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.3.1 Fellesbestemmelser for torg (feltene TO2-4)

- § 3.3.1.1 Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av byrommene. Nye store trær, definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde (so20/25), skal etableres med ca. plassering som vist i illustrasjonsplanen. Disse skal sikres tilfredsstillende vekstforhold, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen.
- § 3.3.1.2 Det tillates kun kjøring for utrykningskjøretøy og for drift og vedlikehold.
- § 3.3.1.3 Nødvendig fysisk støyskjerming skal etableres med god arkitektonisk utforming og inngå som en del av tilliggende byrom.
- § 3.3.1.4 Tiltak for skjerming av private utearealer skal innarbeides i byrommene.

§ 3.3.2 Torg (felt f_T04)

- § 3.3.2.1 Feltet skal opparbeides slik at de inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere, men samtidig gi rom for å kunne skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper.

§ 3.3.3 Torg (felt f_T02)

- § 3.3.3.1 Feltet skal opparbeides til et nabolagstorg for opphold og lek. Endelig utforming skal tilpasses fremtidige løsninger for delfelt S6 (områdeplanen for Mindemyren).

§ 3.3.4 Torg (felt f_T03)

- § 3.3.4.1 Feltet skal opparbeides til et møtested med flere publikumsrettede funksjoner.

§ 3.3.5 Annen veggrunn – grøntareal (feltene o_SVG)

- § 3.3.5.1 Langs Kanalveien skal grøntarealene anlegges for infiltrasjon og rensing av overvann fra veganlegget til kanalen. Trekker skal etableres med ca. plassering som vist i illustrasjonsplanen.

§ 3.3.6 Parkeringsanlegg (felt SF)

§ 3.3.6.1 Parkeringsanlegget inngår som et av flere anlegg i parkeringsstrukturen for den fremtidige Mindebyen, men skal primært betjene planområdet. Anlegget skal driftes kommersielt og tilby utleie av parkeringsplasser, herunder abonnementsordning.

§ 3.3.6.2 I tillegg til parkering for bil kan følgende funksjoner/arealer innpasses:

- varemottak/-sentral, lager
- renovasjon
- tilstrekkelig høyde, sikre tilkomst for biler dimensjonert for varelevering og bosshenting
- tilstrekkelige arealer ved heisene for av- og pålessing samt oppbevaring av lastetraller o.l.
- tilstrekkelige arealer for å ivareta sikkerhet for gående og syklende
- sykkelparkering
- garderober
- boder
- nettstasjon
- annen teknisk infrastruktur

§ 3.3.7 Kombinerte formål, kjøreveg/sykkelanlegg/fortau (felt o_SKF)

§ 3.3.7.1 Sykkelanlegget og fortauet skal være gjennomgående med nedsenket kantstein i avkjørselen.

§ 3.3.8 Broer over kanalen

§ 3.3.8.1 Alle gang- og kjøretilkomster over kanalen skal utformes som brokonstruksjoner for å legge til rette for fiskevandring.

§ 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

§ 3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (feltene o_V)

§ 3.4.1.1 Kanalen skal utformes og opparbeides slik at det legges til rette for fiskevandring.

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

§ 4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

§ 4.1.1 Sikringssone - Frisikt H140

§ 4.1.1.1 Det skal være fritt for sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegger/avkjørslers nivå.

§ 4.1.2 Faresone – Flomfare H320

§ 4.1.2.1 Hensynssonen markerer areal som kan være flomutsatt ved 200-års gjentakintervall med 40 % klimapåslag. Hensynssonen viser en teoretisk maks på kote + 17,1.

§ 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 5.1 Fremtidig flomvei #1

§ 5.1.1 Bestemmelsesområdet angir fremtidig flomvei ved etablering av kanal.

§ 5.2 Innkjøring til parkeringsanlegg og trappeoppgang #2

§ 5.2.1 Innkjøringen til parkeringsanlegget og trappeoppgangen til felt f_TO3 skal innpasses i byrommet på en arkitektonisk god måte, herunder skal det etableres grønne innslag, jf. illustrasjonsplanen. Området skal ikke bygges igjen/overbygges.

§ 5.3 Trappeoppgang og inngang til sykkelparkeringsanlegg #3

§ 5.3.1 Inngangen til sykkelparkeringsanlegget og trappeoppgangen til gårdsrommet i felt SF skal innpasses i byrommet på en arkitektonisk god måte, herunder skal det etableres grønne innslag, jf. illustrasjonsplanen. Området skal ikke bygges igjen/overbygges.

§ 5.4 Gårdsplass #4

§ 5.4.1 Bestemmelsesområdet angir en indre gårdsplass som kan overbygges med et glasstak. Det skal være mulighet for gjennomgang fra felt f_TO3 til trapp i bestemmelsesområde #3.

§ 5.5 Sammenbygging av feltene SF og F/K/T #5

§ 5.5.1 Innenfor bestemmelsesområdet kan det, i samråd med antikvarisk fagetat, tillates en sammenbygging på gateplan i en etasje mellom feltene SF og F/K/T.

§ 5.6 Midlertidig situasjon sykkelanlegg med fortau #6

§ 5.6.1 Innenfor bestemmelsesområdet kan sykkelanlegg med fortau tilpasses eksisterende gang-/sykkelveg dersom nytt sykkelanlegg med fortau først ferdigstilles nord eller sør for Kanalveien.

§ 5.7 Byggeformål under torg #7

§ 5.7.1 Under torg innenfor bestemmelsesområde #7 kan det etableres sentrumsformål i forbindelse med virksomheter i felt SF.

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

§ 6.1 Utbyggingsrekkefølge felt

§ 6.1.1 Kanalen gjennom delfeltene S1 og S2 (områdeplanen for Mindemyren) må etableres samtidig eller før etablering av kanalen langs feltene BB1-3. Eventuelle midlertidige løsninger kan vurderes dersom disse ivaretar tilstrekkelig sikkerhet knyttet til overvann og flom.

§ 6.1.2 Åpen kanal og tilhørende vegsystem langs feltene BB1-3 må etableres samtidig med utbygging av feltene.

§ 6.2 Før igangsettingstillatelse (hele planområdet)

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

Veg (2010)

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Torg (2013)

Gatetun (2014)

Gang-/ sykkelveg (2015)
Gangveg/gangareal/gågate (2016)
Sykkelveg/-felt (2017)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn – grøntareal (2019)
Holdeplass/plattform (2025)
Kollektivnett (2060)
Kollektivholdeplass (2073)
Friområde (3040)

Park (3050)
Naturområde i sjø og vassdrag (6610) (NS2-NS13 kanal)
Gangbro (bestemmelsesområde 8.2.5 og 8.2.8)
Kombinerte formål for samferdsel eller tekniske infrastrukturtraseer (2800)

§ 6.2.2 Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som offentlig infrastruktur, jf. § 6.1.1, må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d og j. Unntatt fra bestemmelsen er flytting av kabler og ledninger hvor kabel-/ledningseier selv må besørge flytting.

§ 6.2.3 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.

§ 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

§ 6.3.1 Det skal være ferdigstilt god gangadkomst til det aktuelle bygget samt parkering i henhold til kravene i planen.

§ 6.3.2 For boligbebyggelsen skal det være ferdigstilt uteoppholdsareal i henhold til kravene i planen samt møblert og beplantet i tråd med byggetillatelsen.

§ 6.3.3 Støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt der dette er nødvendig.

§ 6.3.4 Renovasjonsløsning skal være ferdigstilt og satt i drift. Alternativt må midlertidig renovasjonsløsning være godkjent og satt i drift.

§ 6.3.5 Alt offentlig samferdselsanlegg samt kanalen skal godkjennes av rett myndighet.

Dokumenter/deler av dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

VA-rammeplan datert 27.06.23

Illustrasjonsplan revidert 14.11.23