



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20616-50

Saksbehandler: Helene Lyssand

Dato: 18.11.2025

**Forslag til detaljregulering– offentlig ettersyn
Årstad, Gnr. 15, Bnr. 66 mfl., Delfelt S6 Mindemyren
Arealplan-ID 70370000**

Om planforslaget

Link Arkitektur AS foreslår på vegne av Kanalveien 98 AS detaljregulering for et område på Mindemyren i Årstad bydel. Planområdet grenser til Kristianborg bybanestopp. Området foreslås regulert til boliger i form av blokkbebyggelse, i kombinasjon med BOKAL-konsept i første etasje langs Kanalvegen. BOKAL-konseptet er et kombinasjons-areal der man kan ha verksted eller butikk i 1. etasje, og bo i 2. etasje, eller bruke begge etasjene til bolig.

Planområdet ligger innenfor gul og rød støysone, gul sone for luftforurensning, flomsone og ligger under marin grense. I områdeplan for Mindemyren er området regulert til sentrumsformål, og i KPA ligger området innenfor byfortettingssone. Den østre delen av området er uregulert. Store deler av planområdet ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø H570_3 Wergelandsåsen - Storetveitåsen i kommuneplanens arealdel. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet foreslås i hovedsak revet, med unntak av tre boligbygg i nordenden av planområdet, mot Elvebakken.



Figur 1: Planområdet merket med gult.

Det er uenighet mellom Plan- og bygningsetaten og forslagstiller når det gjelder dekningsgrad og plassering av parkeringsplasser for bil.

Foreslåtte byggehøyder varierer og overstiger maksimal høyde i gjeldende områdeplan for Mindemyren (Plan ID 61140000 Årstad. Del av gnr. 159, 15 og 17 mfl.) på to punkt. Dette vurderes å være mindre vesentlig. Samtidig vurderes overgang til eksisterende bebyggelse ikke å være løst på en tilfredsstillende måte, det vises til avsnitt «høyder og utnyttelse» for ytterligere kommentarer.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 27.05.2020. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 07.07.2025. Det ble avtalt utvidet frist for saksbehandlingen, og sluttbehandlingen av planmaterialet har blitt noe forsinket på grunn av behov for presiseringer i materialet.

Elvebakken 5 og 7 var opprinnelig del av planforslag for delfelt S7, men er i ettertid tatt inn i planområdet for delfelt S6.

Forslagsstiller opplyser at det har vært avholdt dialogmøter med naboer i forbindelse med planoppstart, og at det ellers har vært løpende dialog med berørte parter. Det er ikke vedlagt dokumentasjon på nabomedvirkning ut over lovens minstekrav.

Merknader til kunngjøring og varslings av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 14 private merknader og 13 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagstiller i merknadsskjema datert 23.09.2020. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende for situasjonen ved planoppstart, men det gjenspeiler i liten grad de endringer som er gjort i løpet av planprosessen frem til offentlig ettersyn.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

Merknader fra private parter:

- Byggehøyder er for store. Naboer er bekymret for innsyn og tap av utsikt og sol
- Utrygg trafikksituasjon i Elvebakken. Behov for fortau
- Ønsker informasjonsmøte/ medvirkning
- Ønsker å være med i planprosessen (Conrad Mohrs veg 4b og Elvebakken 3D)
- Det grønne beltet mellom planområdet og naboer må ivaretas
- Bekymring for adkomst når krysset Conrad Mohrs veg/ Kanalvegen stenges

Uttalelsene fra høringsinstanser:

- Bekymring for forhold til eksisterende bebyggelse innenfor planområdet
- Trafikksikkerhet og arealer for barn og unge må ivaretas
- Kulturmiljø, stedsidentitet og områdets særpreg må ivaretas
- Siktlinjer og tilpasning til Rotunden må ivaretas
- Naturmangfold må ivaretas
- Ønskelig med felles varemottak for delfelt S6
- Det må arbeides med terrengtilpasning og skalering i forhold til eksisterende bygningsmiljø
- Den blågrønne korridoren gjennom området må ivaretas
- Parkering bør løses i felles anlegg på andre delfelt

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

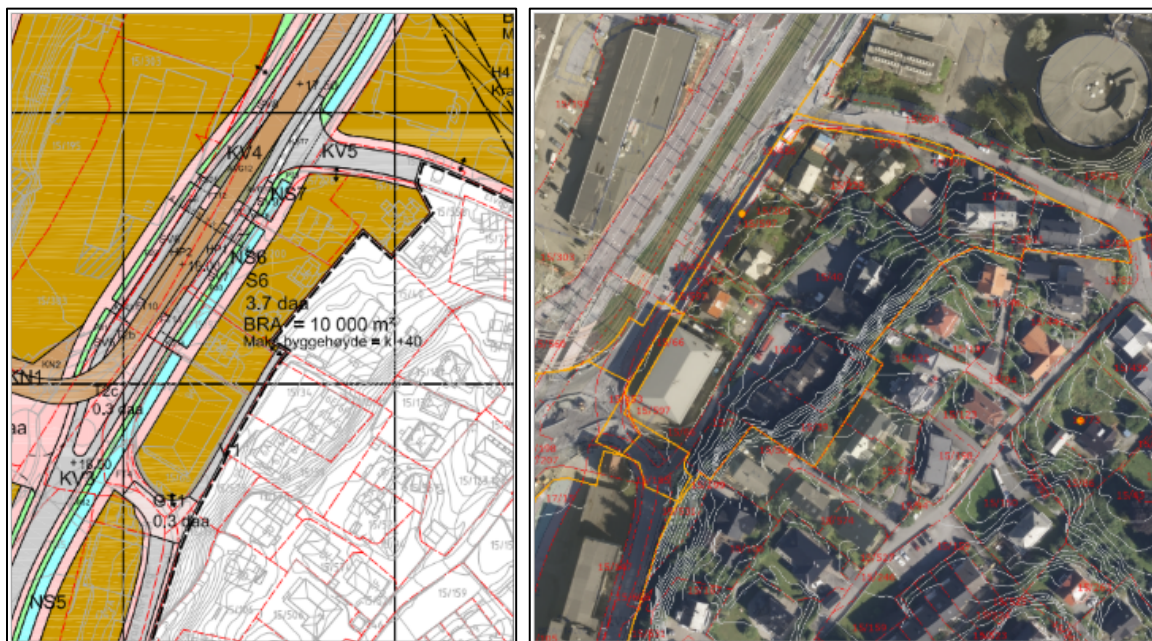
Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Planforslaget må bearbeides på flere punkter til sluttbehandling. Forslag til reguleringsbestemmelser er skissemessige og generelle og sikrer ikke de ønskede og illustrerte kvalitetene i planforslaget. Før sluttbehandling må bestemmelsene gjennomgås grundig, og kvalitetskrav sikres. Under trekker vi frem noen av de viktigste kravene.

Høyder og utnyttelse

I områdeplan for Mindemyren er delfelt S6 regulert med en maksimal BRA på 10 000 m² og en maksimal byggehøyde på kote +40.

Planområdet er noe utvidet i forhold til områdeplanen, primært for å ivareta adkomst til eiendommer øst for Kanalveien. I tillegg er det tatt med noen eksisterende boliger langs Elvebakken som forutsettes å ha uendret bruk. Disse var tidligere tatt med i planarbeidet for delfelt S7, og endret plangrense varsles i forbindelse med denne høringen.

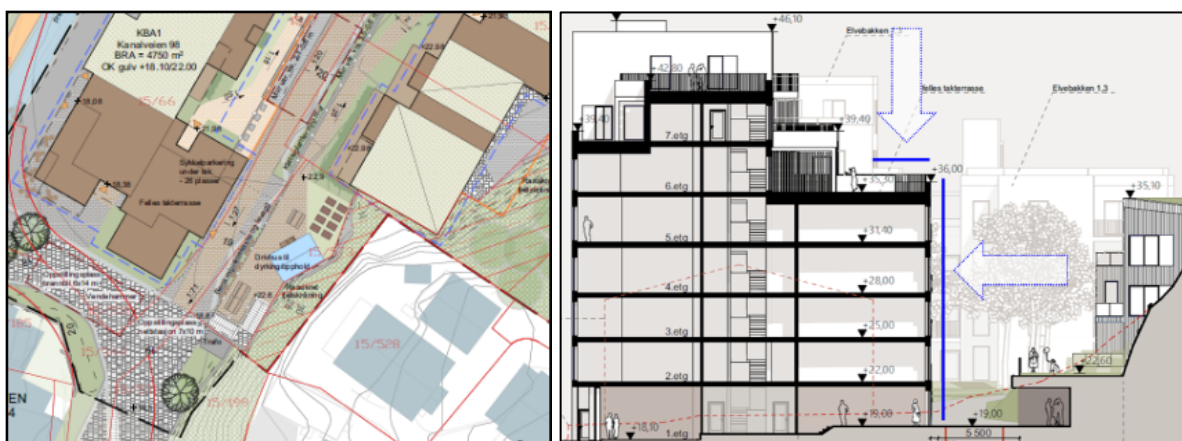


Figur 2: Delområde S6 i områdeplan for Mindemyren til venstre, og utstrekning av planområdet til høyre.

Det foreslås en samlet utnyttelse på 16 380 m², hvorav 12 000 m² er innenfor opprinnelig felt S6. Dette er en betydelig økning i forhold til regulert utnyttelse i områdeplanen. Eksisterende boliger som skal beholdes langs Elvebakken, er regulert med BYA, og dagens utnyttelse, og dette kommer i tillegg til de 16 380 m² som er tallfestet regulert innenfor byggeområdene.

Byggehøydene innenfor felt regulert til blokkbebyggelse varierer fra kote +35,1 til kote +46,1. Det innebærer at foreslåtte byggehøyder overskrider maksimal høyde i områdeplanen (kote +40) på noen punkter. Vi vurderer at variasjonen som foreslås i byggehøyder er et godt grep som kan anbefales. De største byggehøydene forholder seg til Kanalveien som har et bredt tverrsnitt og tåler høy bebyggelse.

I både nord- og sørenden av planområdet oppleves forholdet mellom bebyggelse og terreng/naboer som trangt. Til sluttbehandling må det sees på grep som sikrer at området fremstår som mer åpent og inviterende.



Eksisterende firemannsbolig i Elvebakken 3D (felt BK1) ligger på et lavt nivå i forhold til fremtidig nivå på uteoppholdsareal og bebyggelse, se figur under. Eiendommen vil miste det meste av sol og utsikt, og den vil bli sterkt påvirket av den foreslåtte nye utbyggingen, som har store høyder og kommer tett på. Etter vår vurdering bør eiendommen inngå i foreslått ny bebyggelse. Alternativt må det sees på hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres for å redusere den negative påvirkningen prosjektet har på boligen og dens utearealer. Forholdene må diskuteres videre til sluttbehandling.



Saksnummer PLAN-2022/20616
Side 4 av 13

Arkitektur og byform

Formingsveiledere for S22 (sentrumskerne i KPA) og for delfelt S6 er gjort retningsgivende i forslag til reguleringsbestemmelser. Disse viser gode prinsipper for byform og arkitektur, men prinsippene må sikres bedre i reguleringsbestemmelsene før sluttbehandling.

Områdeplan for Mindemyren setter krav om 4 meters etasjehøyde på gateplan. Dette må videreføres og sikres i planforslaget.

Parkering, varelevering og adkomst

Bilparkering for delfeltet er sikret i delfelt S8 og S10 ([plan ID 66060000](#)), som ligger like nord for planområdet – det vises til gjeldene bestemmelser for feltet:

§ 3.3.4 Parkeringsanlegg (feltet SPH)

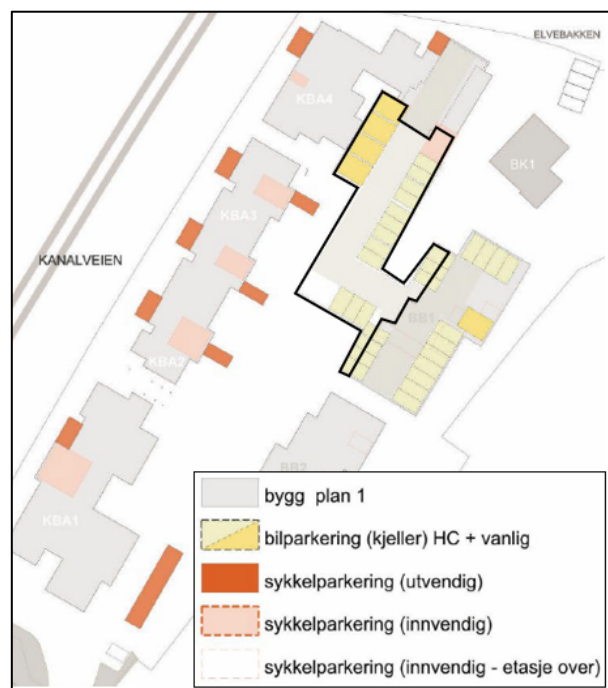
§ 3.3.4.1 Parkeringsanlegget inngår som et av de større anleggene i parkeringsstrukturen for den fremtidige Mindebyen. Anlegget skal driftes kommersielt og tilby utleie av parkeringsplasser, herunder abonnementsordning. I tillegg til planområdet skal anlegget primært betjene følgende nærliggende delfelt:

- Mindemyren, arealplan-ID 61140000, delfeltene S6 og S7.
- Wergeland, arealplan-ID 61160000, delfeltene S1, S3-S6 og B1-B3, herunder fremtidig barnehage.

På Mindemyren angis generelt parkeringsanlegg med størrelse på anlegg i stedet for dekning pr. formål. Et slikt prinsipp sikrer fleksible anlegg for fremtidens varierende behov. I parkeringsanlegget i delfelt S8 og S10 skal det legges til rette for mellom 550 – 600 plasser.

Tidligere i planprosessen har det vært enighet mellom forslagstiller og Plan- og bygningsetaten om at det kun skal legges til rette for HC-parkering innenfor planområdet. Siden den tid har forslagstiller endret mening, og som en konsekvens av dette utvides parkeringsanlegget til å betjene totalt 50 biler. De viser til usikkerhet knytt til gjennomførbarhet (dekningsgrad/ fordeling av plasser mm.)

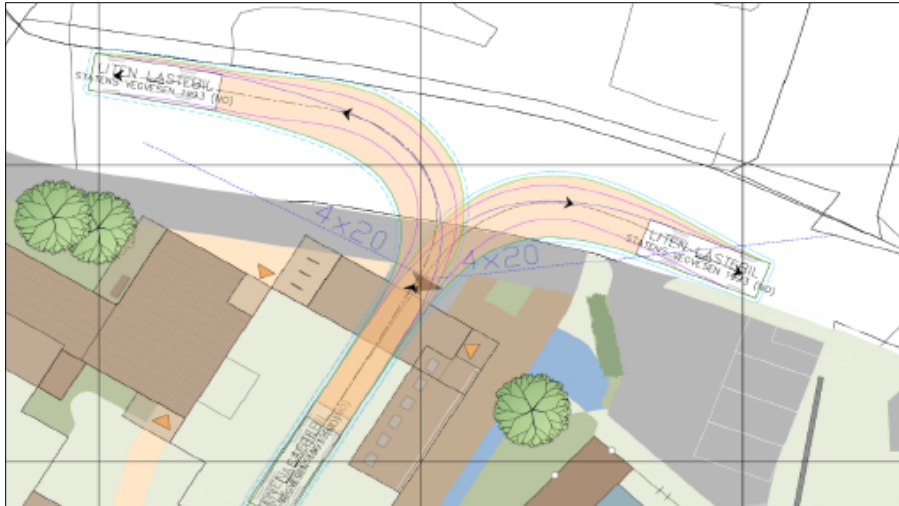
Plan- og bygningsetaten er negativ til en høyere parkeringsdekning, og viser til følgende negative konsekvenser. Foreslått grep vil i praksis doble dekningsgraden for delfelt S6, men også undergrave forutsetningen for å etablere et felles parkeringsanlegg på S8 og S10, både økonomisk og planfaglig. Det vil også føre til mer masseutskifting, i tillegg til at en større andel av felles utearealet vil ligge på dekke.



Figur 5: Areal vist med svart strek angir utstrekning av parkeringsanlegg under uteoppholdsareal. Illustrasjon er bearbeidet av saksbehandler.

Når delfelt S6 og S4 bygges ut, må avkjørselen til Conrad Mohrs veg fra Kanolveien stenges. Da må ny kjøreadkomst til delfelt S6 løses fra Elvebakken. I planbeskrivelsen redegjøres det for at kjøreadkomst til eksisterende eneboliger skal opprettholdes i en mellomfase frem til området er fullt utbygget. Det må utredes andre muligheter for sikring av nødvendig midlertidig adkomst innenfor delfeltet når krysset i Kanolveien stenges.

Avkjørsel til foreslått parkeringsanlegg må krysse fortausarealet. Trafikkanalysen viser at foreslått parkeringsdekning vil føre til en økt trafikk på rundt 150 ÅDT. Dette tilsier at avkjørsel til et eventuelt parkeringsanlegg må utformes som en kryssløsning med tilhørende siktlinjer og ventesoner. Dette er også i tråd med tilbakemelding fra Bymiljøetaten til planoppstart. I foreliggende planforslag er avkjørselen kun vist med avkjørselspil.



Figur 6: Utkjøring til Elvebakken med markering av friskt og svingradier. Svingradiene er for liten lastebil. Illustrasjonen er hentet fra planbeskrivelsen.

Det angis i trafikkanalysen at varelevering skal skje på naboeiendommer, uten at det er angitt hvor og hvordan dette i praksis skal løses. Det vil være problematisk å legge opp til varelevering der man må krysse veg eller bybane. Gangarealet gjennom delfelt S4 vil kun være tilgjengelig for nødetater og vedlikehold, og avkjørselen mellom Conrad Mohrs veg og Kanalvegen blir stengt når delfelt S4 eller S6 blir bygget. I videre arbeid må man finne plass til varelevering innenfor eget planområde, og med adkomst fra Elvebakken. I enkelte andre planområder på Mindemyren er det lagt til rette for varelevering med stor varebil i forbindelse med parkeringsanlegg / HC-plasser i kjeller, og vi anbefaler at det tilrettelegges for en slik løsning også i dette delfeltet. Til sluttbehandling må utforming av avkjørsel tas med i plankart.

I planforslaget for S6 er det foreslått fortau regulert frem til avkjørselen til Elvebakken 3D. Her skal det etableres et gangfelt som binder den interne gangforbindelsen sammen med de arealene som foreslås regulert til offentlig park og torg i planforslaget for S7. Det er ikke plass til tosidig fortau videre oppover vegen uten at man må rive bygninger eller gjøre store inngrep på boligeiendommer. Dette betyr at sykkel og bil vil gå i blandet trafikk i begge retninger, og det er risiko for at syklister vil komme i stor fart nedover Elvebakken, som er bratt forbi nr. 5 og 7.

I forbindelse med innsigelsesbehandling på delfelt S14 er det forhandlet frem en enighet med Vestland fylkeskommune om at parkeringsdekningen på Mindemyren skal være maksimalt 0,4 pr. 100 m² bolig og 0,2 pr. 100 m² næring. Denne dekningen legges til grunn for alle delfeltene på Mindemyren bortsett fra der tilkomst krysser ekspress-sykkelveien.

Terrenginngrep

Boligbebyggelsen i felt BB1 og BB2 sammen med foreslått parkeringsanlegg og bodarealer under uteoppholdsarealer vil medføre behov for store terrenginngrep. Langs Kanalveien viser boringene utført av Bybaneprosjektet 7 til 24 meter med løsmasser over berg. Bergkoten er angitt å falle fra ca. kote +9,9 i den nordvestlige delen av Mindemyren til ca. kote -5 i sør-vest. Området ligger under marin grense, men det er ikke påvist kvikkleireforekomster i undersøkelser som ble gjort da bybanen ble bygget. Det er ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med dette planarbeidet så det er svært usikkert hvor stor dybden på løsmasselaget innenfor planområdet er. Konsekvenser i form av omfang av behov for masseutskifting eller sikring av grunnen mot setninger er ikke vurdert eller omtalt i planmaterialet. Til sluttbehandling må massebalanse dokumenteres jf. KPAs bestemmelser (pkt. 24)

Ifølge geologirapport antas fjellgrunnen i skrenten mot øst å bestå av glimmerskifer som er en porøs bergart det kan være krevende å rassikre. Inngrepene i skrenten vil også medføre at trær og øvrig vegetasjon her må fjernes, og dette vil kunne forverre forholdene i området ytterligere. Dette er også omtalt i ROS-analysen, men i liten grad omtalt eller vurdert i videre planarbeid. I planbeskrivelsen er det gjort noe rede for hvordan man kan utforme byggegrop mot fjellveggen og hvilke sikringstiltak som kan gjøres, men dette er ikke basert i fagrapport fra geolog. Sikringstiltak er foreslått løst til byggesak i området, men vi vurderer potensiell risiko ved utbygging til å være av et slikt omfang at dette også må vurderes i planarbeidet. I videre arbeid bør omfanget av ny bebyggelse innenfor delfelt BB1 og BB2 reduseres og bebyggelsen flyttes lenger mot vest slik at man unngår inngrep i skråningen.



Figur 7: viser et luftfoto av skråningen mot øst og den foreslåtte bebyggelsen inn mot denne.



Figur 8: Snitt viser planlagt parkeringsanlegg under bakken og boligbebyggelsen (felt BB1).

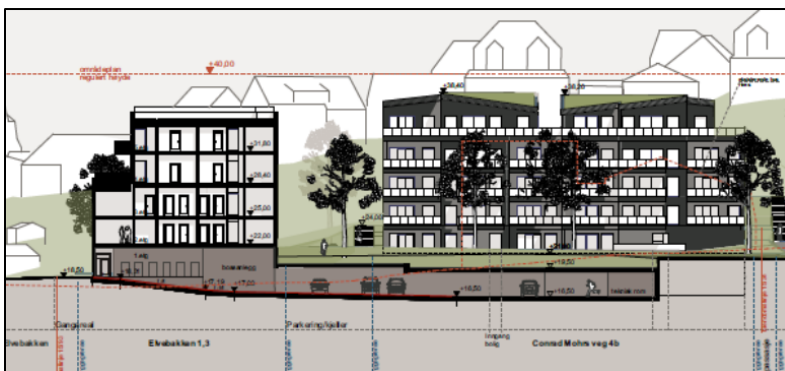
Uteoppholdsarealer og barn og unges interesser

I planforslaget legges det opp til 143 boenheter, dette utløser krav om 2145 m² felles uteoppholdsareal. Tilgjengelig uteoppholdsareal på bakkeplan tilsvarende 2373m², hvilket vil si at mengdekrav oppnås. I tillegg legges det til rette for felles takterrasser og privat uteareal for minimum 50% av boenhetene, i form av balkong og for- og bakhager. Det er ikke satt kvalitetskrav til de felles uteoppholdsarealene ut over minimumskravene som er stilt i KPA. Det er innsendt en MUA-oversikt i et eget dokument, men det er vanskelig å se ut fra dette materialet om det er mulig å tilfredsstille kvalitetskravene til utearealer med den utnyttelsen som er foreslått. I planbeskrivelsen er det lagt inn solanalyser, men disse er vanskelig lesbare og dokumenterer etter vår vurdering klarer man ikke å tilfredsstille minste kvalitetskrav i 4 timer ved vårjevndøgn. Deler av uteoppholdsarea som er innberegnet fremstår som små restarealer og gangareal, uten praktiske oppholdskvaliteter.

Deler av uteoppholdsarea ligger på dekke. Vi vurderer at det kan være utfordrende å få til jorddybde over parkeringskjeller i det omfang som illustreres i snitt tegningene. Stor jorddybde er svært tungt og krever at det etableres store og dyre konstruksjoner under bakken.

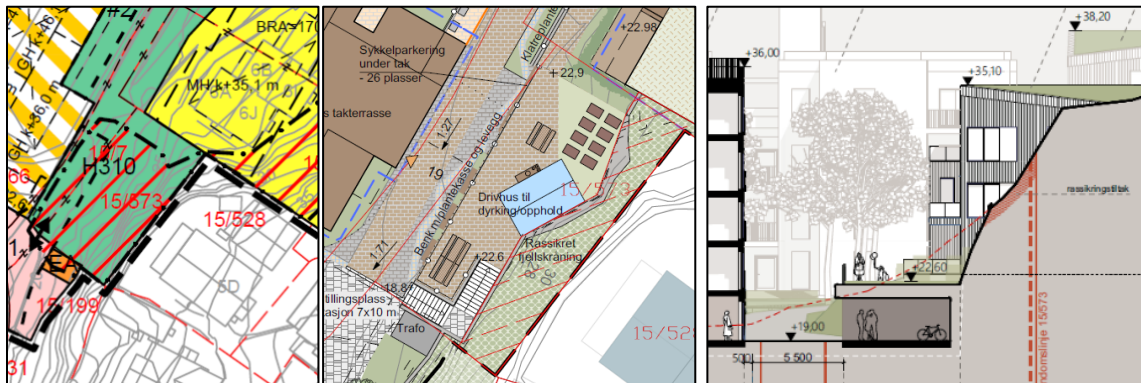


Figur 9: viser andel uteoppholdsarealer som ligger over underliggende parkeringskjeller.



Figur 10: Snitt gjennom foreslått parkeringsanlegg med antydning av overliggende jorddybde.

I søndre del av planområdet ligger deler av foreslått uteoppholdsareal i rasutsatt område. Noe av dette er omtalt i ROS-analysen, men det er ikke problematisert at området planlegges for uteopphold og lek. Dette arealet kan ikke regnes inn som en del av minimumsarealet, og bør etter vår vurdering heller ikke opparbeides for opphold.



Figur 11: viser plan og snitt av foreslått oppholds- og lekeareal i sørenden av planområdet.

Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at man kan avlaste uteoppholdsarealkravet i andre delfelt i løpet av en etappevis utbygging. Det er imidlertid ikke mulig å komme til disse uten å krysse bybane eller bilveg, og vi vurderer derfor disse områdene til å være lite egnet som avlastningsareal for delfelt S6.

Til sluttbehandling må kvalitetskrav konkretiseres, deriblant jorddybde for felles uteoppholdsareal og utstrekking av private- og felles areal på tak. Hensynet til barn og unge skal veie tungt i utarbeidelsen av reguleringsplaner. Vi vurderer at barn og unges interesser ikke er tilstrekkelig ivarettatt i dette planforslaget.

Figur 12: viser foreslåtte avlastningsarealer for uteopphold utenfor selve planområdet (300 meter avstand). Området sør for Kristianborg bybanestopp er i realiteten et trafikkareal med kryssende ekspress-sykkelveg, og området nord for Kristianborg bybanestopp er



Det foreslås i reguleringsbestemmelsene at det kan etableres murer, trapper, ramper og terrasser utenfor byggegrensen, men uten at det settes begrensninger for disse i omfang. Den eneste begrensningen er høyde på terrangmurer mot samferdselsområder der maksimal høyde er 1,5 meter før muren terrasseres. Til sluttbehandling må materialitet og maksimal utstrekking konkretiseres og knyttes til illustrasjonsplan eller tilsvarende.

Planområdet ligger innenfor opptaksområdene for Minde barneskole og Storetveit ungdomsskole. Når Mindemyren er ferdig utbygd, er det sannsynlig at barneskolen som er regulert i plan «Mindemyren Nord (ID 70520000)», dekke behovet for skoleplasser for små- og mellomtrinnet for den nye bebyggelsen på Mindemyren. Barnehage er ikke omtalt i planbeskrivelsen, men Kristianborg barnehage planlegges utvidet til dobbel kapasitet, og areal til dette er sikret i planforslaget til delområde S1-S2. Det er også forutsatt at det skal etableres en barnehage for midtre del av Mindemyren, men denne er ikke sikret i erverv av eiendom eller i reguleringsplan. Det er derfor en risiko for at det kan bli vanskelig å dekke behovet for nye barnehageplasser på Mindemyren. Det legges til rette for en gangforbindelse gjennom planområdet som skal være en del av et trygt gangnettverk mellom Mindemyren sør og den nye barneskolen som skal bygges ved Solheimsvannet. Gangforbindelse går gjennom uteoppholdsarealene til S4 og S6 og videre gjennom delfelt S7 og S8-S10.

Klima

I klimagassberegninger for planforslaget vurderes transport til og fra planområdet til å hovedsakelig foregå med bil, basert på en predefinert transportmiddelfordeling for Bergen kommune og tilgjengelig parkeringsdekning. Dette viser at planforslaget er i strid med forutsetningene for områdeplan for Mindemyren, statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet samt nullvekstmålet.

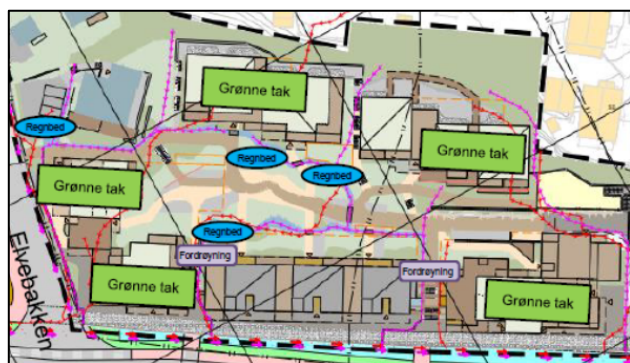
Renovasjon og VA

Renovasjon skal løses i bosnett for Mindemyren. Det er angitt returpunkter innenfor planområdet. Glass og metall skal løses i felles returpunkt på delfelt S3. Grunneier for S3 har bekreftet dette til Plan- og bygningsetaten, men forholdet må sikres med en bindende avtale før sluttbehandling.

Det er levert VA-rammeplan med uttale fra Bergen vann. Til sluttbehandling må denne oppdateres med infrastrukturplan som viser alle tekniske føringer i grunnen, slik at det er mulig å koordinere de tekniske anleggene på Mindemyren sør. I VA-rammeplanen trekkes det frem at det er viktig å sikre et tilstrekkelig tykt lag med jord som kan gi en viss infiltrasjon av overvann: «Dersom det er for dårlig infiltrasjons-kapasitet, vil det benyttes fordrøyningsmagasin. Dette kan være enten åpent eller lukket. Det er avsatt 75 m² til fordrøyningsmagasin ved behov. Ved bruk av lukket magasin må rør fra magasin ligge slik at utløpsrør kan føres til åpen kanal via renne ved trapper.».

Det forutsettes åpen overvannshåndtering på Mindemyren. Det må dokumenteres at dette kan ivaretas, og det kan ikke settes forutsetninger om evt. lukket anlegg i VA-rammeplanen.

I og med at også boder forutsettes løst under deler av uteoppholdsarealet i tillegg til parkeringsanlegg, er det lite areal igjen til lokal fordrøyningsmagasin.



Figur 13: Utsnitt av VA-rammeplan som viser åpne fordrøyningsanlegg

Naturmangfold

Konsekvensene av reguleringsplaner skal alltid vurderes opp imot naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 -12. Delfelt S6 er et av de få delområdene på Mindemyren som har gjenværende rester av naturterreng. Spesielt gjelder dette skråningen øst i planområdet. Her er det registrert hassel, ask spredt i hele området som mindre trær, og også dyr og fugler med nasjonal forvaltningsinteresse. I tillegg finnes det store forekomster av fremmedarter, spesielt i forbindelse med hageanleggene langs Conrad Mohrs veg.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget. Naturmangfold er vurdert og dokumentert i Naturmangfoldsrapport datert 20.08.2024. Kunnskapsgrunnlaget bygger på befaring av området, samt eksisterende registreringer i området. Basert på sakens karakter og tilgjengelige registreringer vurderer vi at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning skal sikre at «En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for». Basert på planområdets karakter er ikke planforslaget vurdert til å medføre en samlet belastning på viktige arter eller sårbare naturtyper. Plangrepet og de store inngrepene som følger av dette, vil imidlertid gi liten mulighet for ivaretagelse av eksisterende grønnstruktur eller den blågrønne korridoren gjennom planområdet. Ettersom det ikke er risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet kommer ikke føre-var-prinsippet til anvendelse, jf. nml. § 9. Nødvendige kostnader for å begrense skade på naturmangfoldet bæres av tiltakshaver, jf. nml. § 11.

§ 12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikker og lokalisering. Til sluttbehandling må det tas en kontroll mtp, hvilke avbøtende tiltak som skal/ bør videreføres i planbestemmelsene for å ivareta/ sikre fremtidig grønnstruktur, jf. listen over avbøtende tiltak i Naturmangfoldrapport datert 20.08.2024.

Støy

Ifølge støyutredning ligger fasadene mot Kanalveien i sin helhet i gul støysone. Det er satt krav om stille side for alle boenheter. Det foreslås et generelt unntak fra dette på inntil 10 boenheter, der det åpnes for dempet fasade i stedet for stille side. Vi stiller oss negativ til et slikt unntak, og i hvert fall i det omfang som skisseres i forslag til bestemmelser.

Boligfordeling

Foreslått boligfordeling er i samsvar med kravene i KPA. Forespeilet prosjekt vurderes å være godt egnet for familieboliger. Etter bestemmelsene skal 20% leiligheter være over 80 m², hvorav halvparten skal være på bakkeplan. Det er ikke satt krav til andel familie-leiligheter eller kvalitetskrav til de store leilighetene. Dette må sikres i bestemmelsene før planforslaget kan sluttbehandles.

Oppsummering av plan- og bygningsetatens vurderinger

Planforslaget inneholder mange gode intensjoner om utvikling, men bærer preg av at det foreslås en langt høyere utnyttelse enn hva som er lagt til grunn i gjeldende områdeplan for Mindemyren. Dette resulterer i store terrenginngrep, tap av natur med innslag av edelløvskog og prioriterte arter, det gir mangelfulle kvaliteter på felles uteoppholdsarealer og påvirker nabobebyggelsen negativt. Etablering av parkeringsanlegg gir dårligere trafiksikkerhet i Elvebakken og medfører at store deler av utearealet må etableres på dekke. Etablering av parkeringsdekke som erstatning for hageanlegg medfører tap av naturlige fordrøysingsarealer og større belastning på overvannsanleggene på Mindemyren.

Vi ønsker spesielt tilbakemelding fra høringsinstansene på følgende punkt:

- Etablering av nytt parkeringsanlegg, med tilhørende økt parkeringsdekning på Mindemyren.
- Trafiksikkerhet i Elvebakken
- Utnyttelse og volumer, heriblant forholdet til hensynssone kulturmiljø
- Terrenginngrep og rassikkerhet
- Naturmangfold

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Årstad, Gnr. 15, Bnr. 66 mfl., Delfelt S6 Mindemyren, arealplan-ID 70370000 vist på plankart, datert 03.09.2025
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 05.09.2025

Plan- og bygningsetaten

Avdelingsleder

Vigdis Berge

Etatsdirektør

Tare I. Wanvik

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart 03.09.2025
Reguleringsbestemmelser S6 05.09.2025
Planbeskrivelse 05.11.2025
Merknadsskjema S6 23.09.2020
Illustrasjonsplan 1:500 Mindemyren 05.09.2025
Illustrasjonsplan 1:300 Mindemyren 05.09.2025
Branntilkomstplan 17.06.2025
MUA 05.11.2025
Snitt og oppriss 29.10.2025
Arkitektonisk redegjørelse 05.09.2025
Sol- og skyggeillustrasjoner (totalt 4 dokument) 03.06.2025
ROS-analyse datert 15.05.2025
VA-rammeplan 05.09.2025
Vedlegg VA del 1 05.09.2025
Vedlegg VA del 2 05.09.2025
Uttalelse fra Bergen Vann 04.04.2025
Kulturminnedokumentasjon 25.09.2025
Uttalelse fra Byantikvaren 25.08.2025
Støyrapport 22.03.2024
Renovasjonsteknisk plan 03.07.2025
Uttalelse fra BIR
Trafikkanalyse 30.06.2025
Mobilitetsplan 02.07.2025
Naturmangfoldrapport 20.08.2024
Klimagassberegning 05.09.2025
Klimanorm 21.10.2025
Skredfarevurdering/ geoteknisk notat 22.03.2024
Stedsanalyse 28.02.2024
Formingsveileder Delfelt S6 17.06.2025
Formingsveileder S22 10.10.2022

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:
PLAN-2022/20616