

Ard arealplan as
Damsgårdsveien 135, 5160 Laksevåg
5008 Bergen

PLANBESKRIVELSE

**Årstad, gnr. 15, bnr. 429, mfl.
Delfelt S7 Mindemyren
Bergen kommune**

Arealplan-ID: 4601_65090000
Saksnummer: 201610988/ PLAN-2022/20479

Datert: 31.10.2025



1.	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
2.	Bakgrunn.....	4
3.	Planprosess og medvirkning.....	5
4.	Planområdet – dagens situasjon.....	6
5.	Planstatus og rammebetingelser	20
6.	Beskrivelse av planforslaget	29
7.	Konsekvensutredning.....	69
8.	Virkninger og konsekvenser av planforslaget	70
9.	Avsluttende kommentar	84

Forslag

1. Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Planforslaget for delfelt S7 på Mindemyren legger til rette for en transformasjon fra et arealkrevende næringsområde til en variert bydel med boliger, undervisning, næring, idrett og attraktive offentlige rom. Forslaget er i tråd med overordnede føringer fra Bergen kommune og realiserer visjonen om Mindebyen, med tett tilknytning til bybanen og grønn mobilitet.

Det planlegges for inntil 150 boliger med ulik typologi og med publikumsrettede funksjoner i første etasje, samt en idrettshall tilknyttet undervisningsbygget. De vernede byggene Martens brødfabrikk og Rotunden tas i bruk av blant annet NLA Høgskolen, som vil huse rundt 2000 studenter og 200 ansatte, og tilfører ny aktivitet og identitet til området.

Planen legger til rette for et bilfritt område med urbane torg, grønne strukturer og åpne overvannsløsninger. Dette styrker byrommene, klimatilpasningen og trygg mobilitet. Gode gangforbindelser til bybanestoppene Mindemyren, Kristianborg og Wergeland og nær tilgang til et svært godt gang- og sykkelnettverk, sikrer god tilgjengelighet.

Topografi, støy, vernehensyn og nabobebyggelse har styrt utformingen av bygg og utearealer, med trappede byggehøyder og skånsom innpassing for å sikre gode sol-, vind- og støynivåer. To bygg må rives for å gi plass til idrettsanlegg og ny bebyggelse. Planforslaget er et viktig bidrag i utviklingen av Mindemyren til en levende, bærekraftig og tilgjengelig bydel.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad	Gårds- og bruksnummer:	15/429 mfl.
Gårdsnavn/adresse:	Kanalveien 90		
Forslagsstiller:	Kanalveien 90 AS ved BOB og NLA Eiendom	Plankonsulent:	Ard arealplan as
Sentrale grunneiere:	Kanalveien 90 AS ved BOB Eiendomsutvikling AS og NLA Eiendom		
Planens hovedformål:	Bolig, idrett og undervisning	Planområdets størrelse:	21,1 dekar
Grad av utnyttning:	184% BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	150
Konsekvensutredningsplikt	Nei	Varsel om innsigelse:	Ja
Kunngjort oppstart:	14.05.2016	Offentlig ettersyn:	27.06.2018 – 28.08.2018
Problemstillinger:	Kulturminner (verneinteresser av Martens Brødfabrikk og Rotunden), kulvert på tvers, topografi og lokalklima samt støy og byggehøyder.		

2. Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

NLA Høgskolen har i samarbeid med BOB kjøpt tomten av NRK for å benytte denne til undervisning, kontor, tjenesteyting og bolig.

I planarbeidet er det avholdt en rekke møter med ulike etater i Bergen kommune for avklaringer av ulike problemstillinger. Fylkeskommunen ble tidlig i prosessen kontaktet og det er avholdt flere møter med Fylkeskonservator og Byantikvar, samt møte med Byarkitekten. Omforent løsning ligger til grunn for vernehensyn knyttet til Martens Brødfabrikk og Rotunden.

2.2 Hensikten med planforslaget

Planforslaget har som overordnet mål å tilrettelegge for en fremtidsrettet og bærekraftig byutvikling i tråd med områdeplanen for Mindemyren, kommuneplanens arealdel (KPA 2018) og gjeldende strategier for ønsket utvikling i Bergen. Det skal bidra til å realisere visjonen om Mindebyen – en ny, urban og grønn bydel basert på nærhet til bybanen, bilfri mobilitet og høy bokvalitet.

Et sentralt formål med planen er å transformere et tidligere arealkrevende industriområde til et variert bymiljø med boliger, næring, undervisning, idrett og attraktive offentlige rom. Planområdet skal være en aktiv del av byen med liv gjennom hele døgnet, og legge til rette for både nye beboere, studenter og besøkende.

Planforslaget tar særlig hensyn til bevaring og ny bruk av kulturhistorisk viktige bygg som Martens brødfabrikk og Rotunden. Ved å integrere disse som en del av NLA Høgskolens campus, sikres både historisk kontinuitet og ny aktivitet i området. Ny bebyggelse tilpasses eksisterende nabolag med tanke på høyder, solforhold, støy og estetiske kvaliteter.

Videre er hensikten å skape en bydel med trygge, grønne og attraktive uteområder. Planen legger opp til sammenhengende, bilfrie byrom og blågrønne strukturer for overvannshåndtering. Det legges stor vekt på myke trafikanter og nærhet til kollektivtransport, med gode forbindelser til tre bybanestopp.

Kort sagt er hensikten med planforslaget å legge til rette for en levende bydel med høy funksjonell og sosial kvalitet – i tråd med Bergens ambisjoner for bærekraftig byutvikling.

3. Planprosess og medvirkning

Det ble gjennomført oppstartsmøte den 21.04.2016 med Bergen kommune, der representanter fra planavdelingen, byggesak, etat for utbyggingsavtaler, trafikketaten og Statens vegvesen deltok. I tillegg stilte forslagsstiller BOB Eiendomsutvikling, MAD arkitekter, b + b arkitekter, NLA Høgskolen og representanter fra Ard arealplan.

Varslingsbrev ble sendt ut til parter, naboer og offentlige og private høringsinstanser den 12.05.2016. Planoppstart ble annonsert under kunngjøringer i Bergens Tidende den 14.05.2016. Frist for å komme med merknader/uttalelser ble satt til 25.06.2016 som er seks uker.

Planforslaget krever ikke behandling etter *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*.

Varslingen omfattet også varsling om at to planer vil oppheves ved ny vedtatt plan. Det gjelder gjeldende reguleringsplaner for området:

- planID: 30020000 ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT vedtatt i 1950 og
- planID: 30890000 ÅRSTAD. GNR 15, MINDEMYREN vedtatt i 1963.

Hensikten er å rydde vekk eldre godkjente planer som kommunen ikke lenger ser har en hensikt eller fyller en funksjon.

Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden 27.06.2018 – 28.08.2018.

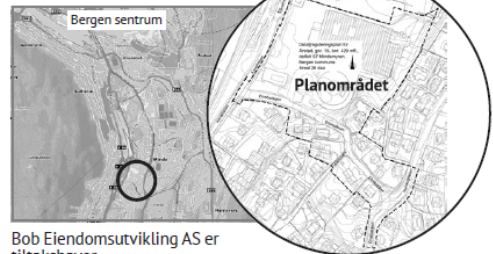
MAD har visualisert utviklingen i prosjektet fra 2016 og fram til i dag. Ved ny innlevering i 2025 er antall boenheter også redusert i KBA (området bak Rotunden (T2) i øst). Samlet er det nå planlagt inntil 150 boliger innenfor planområdet.

Det kom en rekke merknader/uttalelser fra offentlige og private i høringen. Statsforvalteren i Vestland kom med innsigelse knyttet til blant annet støy og kvaliteten på utearealer. Etter offentlig ettersyn av planforslaget har det vært avholdt ytterligere møter med Fylkeskonservator og Byantikvar, og med fagetaten i Bergen kommune. Planforslaget har blitt bearbeidet etter innkomne merknader ved offentlig ettersyn og etter krav fra fagetaten.

Merknadene er oppsummert og besvart i eget skjema som ligger vedlagt planforslaget.

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

I henhold til plan og bygningsloven (pbl) § 12-8 varsles oppstart av reguleringsplan «Årstad, Gnr. 15 Bnr. 429 m. fl., delfelt S7 Mindemyren» i Bergen kommune. Planarbeidet innebærer at gjeldende planer for området planid 30020000 ÅRSTAD, GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT vedtatt i 1950 og planid 30890000 ÅRSTAD, GNR 15, MINDEMYREN vedtatt i 1963 oppheves gjennom vedtak av ny plan.



Bob Eiendomsutvikling AS er tiltakshaver.

Ard arealplan as og MAD arkitekter as er konsulenter for planarbeidet.

Planområdet ligger på Minde, ved fv. 254 Kanalveien, i Årstad bydel og omfatter i hovedsak eiendom gnr. 15, bnr. 429, hvor man i dag finner NRK bygget. Området grenser til næringsbebyggelse i nord og vest, og til boligområder i sør og øst. Deler av tilgrensende veiareal er inkludert i planområdet for å sikre friskt og adkomst til planområdet. Planområdet er på ca. 26 daa. Området er avsatt til sentrumsformål i gjeldende områdeplan, arealplan-ID: 1201_61140000, og er i kommuneplanen fortrinnsvis avsatt til næringsbebyggelse, samt en liten del til sentrumsformål. Gjeldende reguleringsplaner for området planid: 30020000 ÅRSTAD, GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT vedtatt i 1950 og planid: 30890000 ÅRSTAD, GNR 15, MINDEMYREN vedtatt i 1963 oppheves gjennom vedtak av ny plan.

Planens formål er å regulere fra dagens bruk der NRK og Kristirken holder til i dag, til bolig-, undervisning- og allmennnyttige formål. Barnehage og andre formål som faller inn under sentrumsformål vil også vurderes. NRK flytter ut, mens Kristirken blir værende i eksisterende bygg i tillegg til at NLA høgskolen flytter inn. Det planlegges boliger i området langs Kanalveien. Nye tiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelse for å sikre opplevelsen av kulturminnet Martens Brødfabrikk. For å sikre areal til trygg skolevei gjennom en framtidig utbedring av veien, er en romslig del av Elvebakken og Nyhaugvegen tatt med innenfor plangrensen.

Vi inviterer til samarbeid og medvirkning i den kommende planprosessen. Mer informasjon kan leses på nettsiden til www.ardarealplan.no. Innspill eller merknader som angår planens løsninger eller som gjelder særlige behov kan sendes skriftlig eller elektronisk til: Ard arealplan as, Nygårdsgaten 114, 5008 Bergen, eller e-post til post@ardarealplan.no innen 25.06.2016

Alle mottatte dokumenter, merknader og øvrige innspill vil bli sendt Bergen kommune sammen med planforslaget. Mer informasjon kan du få ved å kontakte Ard arealplan as på tlf. 55 31 95 00.

Ard
arealplan

Figur 1: Kunngjøring ved planoppstart.

Nytt oppdatert planforslag til annen gangs behandling ble sendt inn 08.05.2020. Siden den gang er det avholdt en rekke arbeidsmøter med kommunen i 2021 og 2022 for nødvendige avklaringer før en kan gå videre med planprosessen.

Det ble våren 2022 gjennomført møter der en jobbet praktisk sammen for å finne gode svar og løsninger bl.a. med en fysisk modell. Prosjektet planlegges knyttet opp mot byrom i nærmiljøet og arkitektoniske løsninger ellers, og sees i tillegg opp til pågående og vedtatte naboplaner.

I 2022 er det kommet inn et ønske om oppdatert/annen mobilitetsplan, oversikt over faseplaner og infrastrukturplan.

Sist, men ikke minst, er planforslaget et resultat av et tett samarbeid med saksbehandler og andre representanter fra Bergen kommune. Viktige veivalg og beslutninger rundt utforming og avveininger rundt hensyn til kulturminner, tilpasninger til naboer og kvaliteter i viktige byrom er basert på omforente løsninger som er avstemt i samsvar med regelverk og kvalitetskrav i KPA 2018. Endringen av utformingen fra 1. gangs behandling til slik planforslaget fremstår i dag i 2025, er et resultat av denne prosessen samt uttalelser som er kommet i forbindelse med tidligere innsendte forslag.

3.1 Krav om konsekvensutredning?

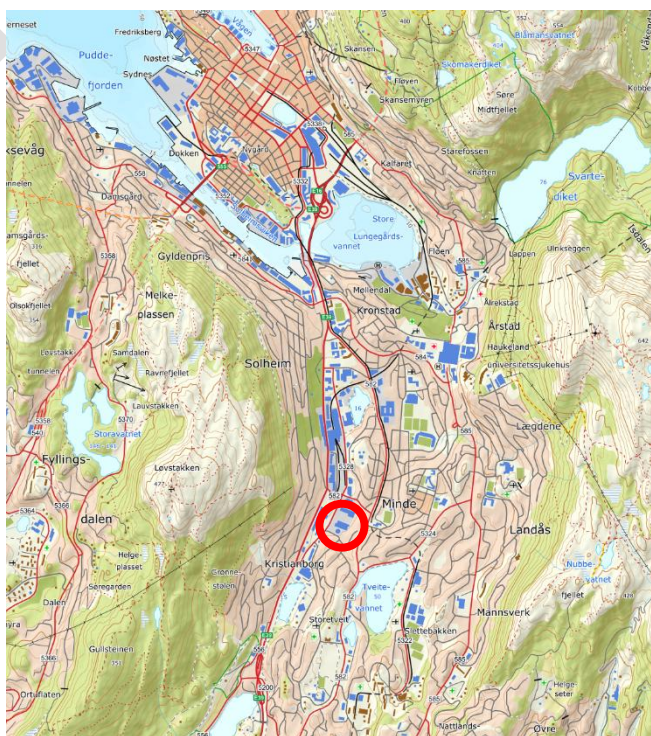
Planforslaget utløser ikke plikt til konsekvensutredning. Vurdering etter forskriften følger i pkt. 8.

4. Planområdet – dagens situasjon

4.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger i Årstad bydel, i nærheten av Høgskulen på Vestlandet, Wergeland bybanestopp og Sletten senter. Planområdet ligger også nær viktige funksjoner som Haukeland Universitetssykehus.

Tomten ligger ca. fire kilometer fra Torgalmenningen og Bergen sentrum i sørlig retning. Det vil si at området ligger ca. 15 minutters sykkel tur unna sentrum. Mindemyren ligger i nærheten av en relativt urban bebyggelse som strekker seg fra Sandviken i nord og til Nesttun i sør. Nærmeste bensinstasjon ligger omtrent 600 meter sør for planområdet, ved Tveitevannet. På Wergeland ca. 600 meter øst for planområdet ligger en dagligvarehandel og bl.a. apotek.



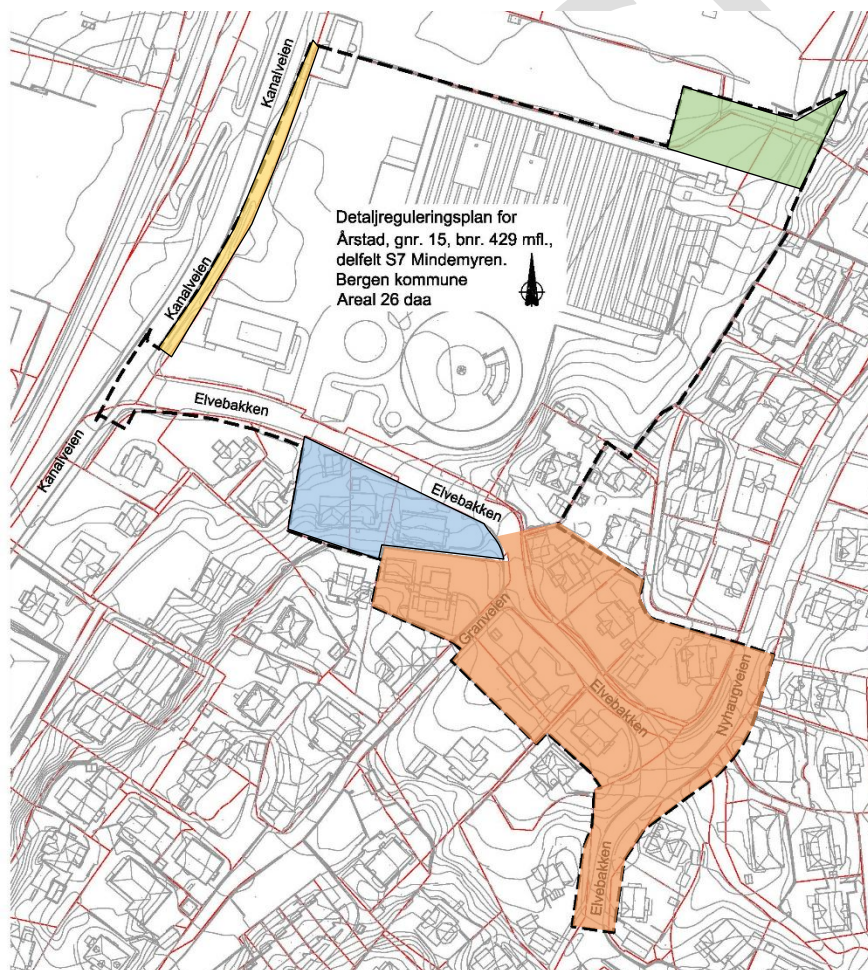
Figur 2: Planområdets lokasjon (Kartverket).

Sletten senter, ca. 1,2 km sørøst for planområdet, har 28 butikker, legekantor, kiropraktor og akupunktør.

Planavgrensningen er satt i samråd med Bergen kommune og forholder seg primært til eiendomsgrensene. I tillegg er det inkludert tilgrensende veiareal, for å sikre frisikt og adkomst til planområdet.

Områdeplan for Wergeland sentrum (plan-ID: 61160000) strekker seg inn over den nordlige delen av gbnr. 15/429 og vestlig del av gbnr. 15/422. Området kalles S7 i områdeplanen og er regulert til sentrumsformål og gatetun.

Deler av planområdet som ble varslet ved planoppstart er senere tatt ut igjen. Se figur under. Dette gjelder blant annet et areal i nordøstlig hjørne (grønt), som ble tatt ut for å kunne benyttes til framtidig barnehage, sammen med et areal fra områdeplanen for Wergeland. Deler av varslet veiareal i Nyhaugveien og Elvebakken er også tatt ut (oransje), for så å bli lagt over i naboplanen for Nyhaugveien (plan-ID: 65230000). Dette er gjort i samråd med aktør som har ansvaret for nevnte plan. Arealet var inkludert for å sikre trygg skolevei gjennom en framtidig utbedring av veien, men det ble vurdert at denne veien er mest relevant for dem som skal til Storetveit ungdomsskole, 1,5 km. unna. Videre ble plangrensen trukket tilbake fra Kanalveien (gult), mot eksisterende plan for bybanen mot Fyllingsdalen (plan-ID: 64050000). Her følger plangrensen nå eiendomsgrensen for gbnr. 15/429. Blått areal ble tatt ut og innlemmet i planarbeidet for S6 da det startet opp.



Figur 3: Planområdet med plangrensen etter planoppstart.

4.2 Arealbruk

Det er i dag fire bygninger innenfor planområdet; bygningen benyttet til Martens Brødfabrikk, Rotunden, en enebolig og et teknisk hus. Planområdet er ellers planert og består i stor grad av asfalterte flater benyttet til parkering. Det er rundt 100 parkeringsplasser for bil innenfor planområdet i dag – alle på bakkeplan. Videre er det også noe vegetasjon her, særlig i området mellom boligen og de andre bygningene.

Tilstøtende areal mot nord består hovedsakelig av næring og forretning. Mot vest grenser planområdet mot Kanalveien. På andre siden av Kanalveien ligger et større nærings- og forretningsområde, her finner man også godsterminal for jernbane. Mot sør og øst grenser planområdet til boligområder, primært bestående av eneboliger, men også tomannsboliger og rekkehus er representert. Fra planområdet og i området opp mot Eikeveien, Nyhaugveien og Storetveitvegen finner man flere store villaeiendommer med eldre bebyggelse.

4.3 Stedets karakter og landskap

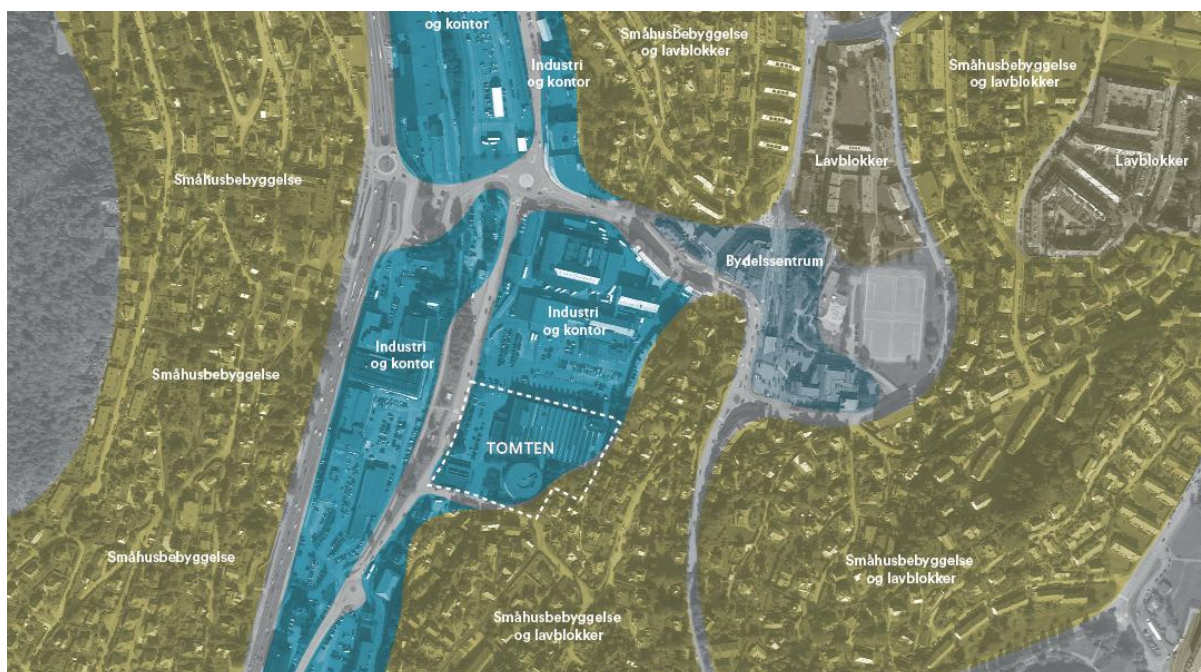
Eksisterende bygg innenfor planområdet er det tidligere NRK-bygget/Martens Brødfabrikk (T1) inkludert Rotunden (T2), som var administrasjonsbygg for NRK.



Figur 4: Brødfabrikken til venstre, Rotunden til høyre.

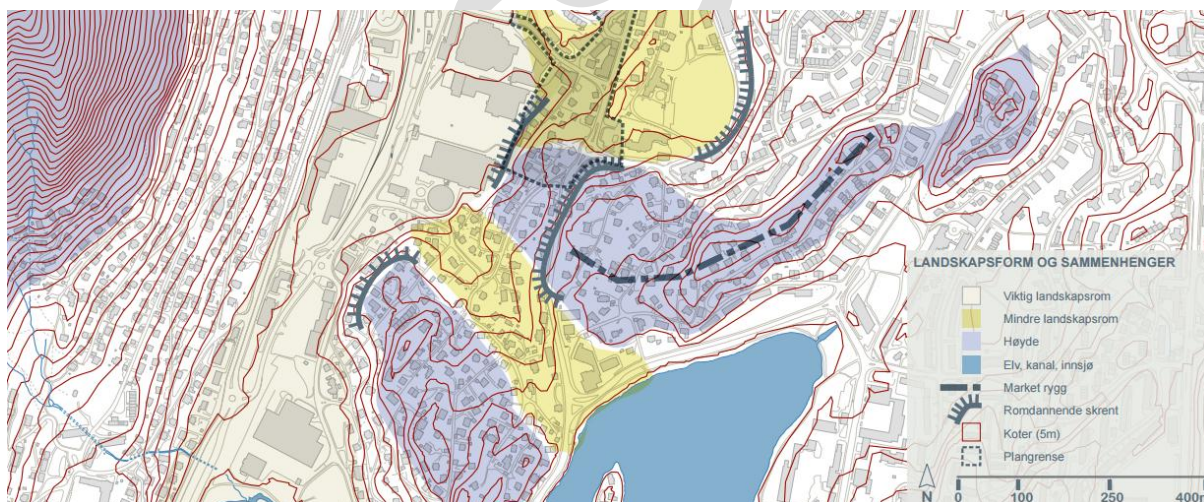
Stedsanalysen utarbeidet av MAD arkitekter høsten 2016 viser fordeling av eksisterende bebyggelse i området. Langs Kanalveien er det i dag hovedsakelig ulike typer industri og kontor. Ytterligere informasjon om de bevaringsverdige byggene og området som sådan finner en her i planbeskrivelsen, og i egen kulturminnerapport¹ vedlagt planforslaget.

¹ Kulturminnedokumentasjon datert juni 2016



Figur 5: Bebyggelseskarakter i de ulike områdene rundt tomten (Mad arkitekter, 2016).

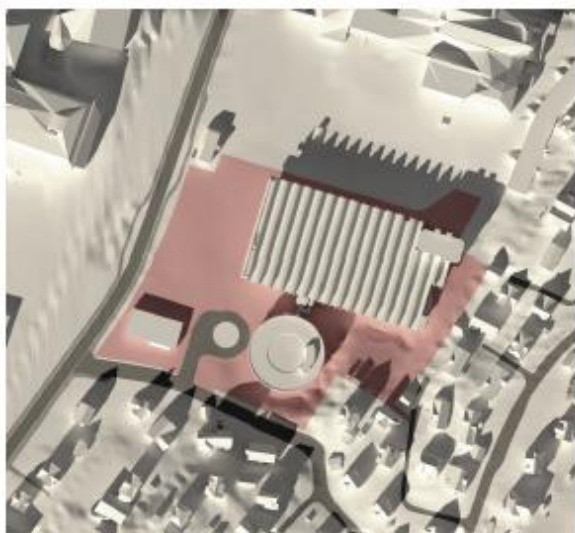
Planområdet ligger på Mindemyren i Bergensdalen. Bergensdalen ligger i nord-sør retning mellom de dominerende dalsidene Løvsstakken og Nattlandsfjellet. Løvsstakken, den vestlige dalsiden er den mest markante og bratte.



Figur 6: Topografi og landskapstrekk på Mindemyren. PlanID: 61160000 (Bergen kommune).

Topografien og lokalklimaet er krevende fordi tomten ligger i bunnen av Bergensdalen med skygge fra Løvsstakken. Beliggenheten på østsiden av Kanalveien gir generelt gode solforhold på dagtid i sommerhalvåret. I vinterhalvåret vil Løvsstakken i vest kaste skygge over planområdet i løpet av ettermiddagen. Fjellet Løvsstakken gir begrensninger for solforholdene året rundt. Solen går tidlig ned bak fjellet og som illustrasjonen under viser, ligger hele området i skyggen kl. 18 den 20. mars. Grunnet tomtens beliggenhet nederst i Bergensdalen er vindforholdene krevende og må tas hensyn til. Dominerende vindretninger er i nord- og sydlig retning.

Planområdet er hovedsakelig planert og ligger mellom 17 og 20 meter over havet. Terrenget skråner svakt opp mot Wergeland.



Kl. 15:00

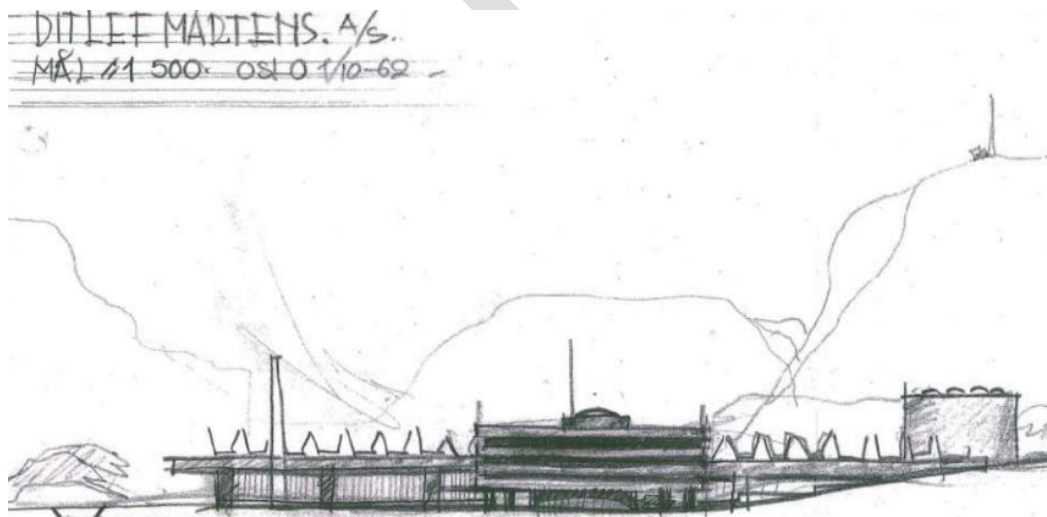


Kl. 18:00

Figur 7: Solstudier 20 mars. Viser eksisterende situasjon. Illustrert av MAD arkitekter.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende bygg innenfor planområdet omfatter en eldre villa i Elvebakken 10 samt den opprinnelige Martens Brødfabrikk med administrasjonsbygget Rotunden, senere kjøpt opp og bygget om til produksjons- og administrasjonslokaler for NRK.



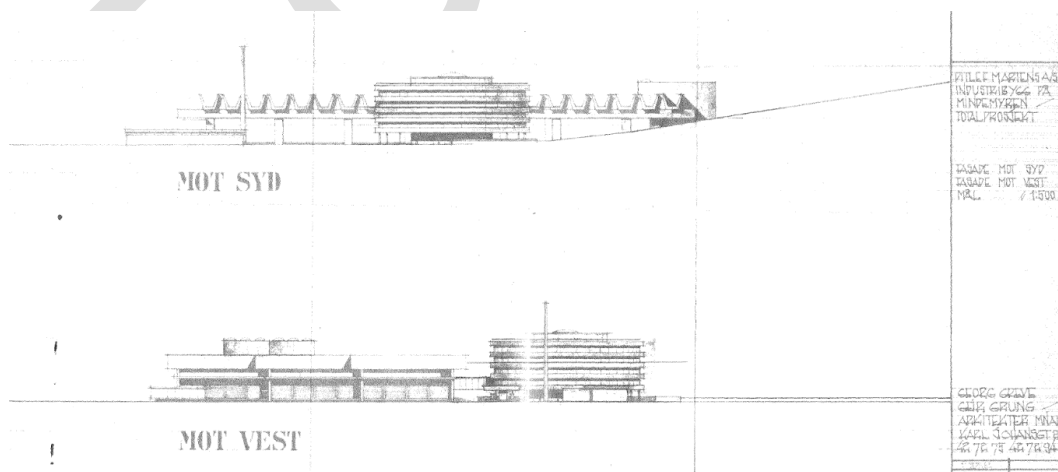
Figur 8: Skisse av Martens Brødfabrikk (K/T1) og Rotunden (K/T2) fra 1962, G. Grung, (Kulturminnegrnlag Minde Allmenning, 2010).

For Mindemyren er det laget to kulturminnegrunnlag tidligere. Den ene er kulturminnegrunnlaget i forbindelse med kommunedelplanen for næringskorridoren og er utarbeidet i 1997². I tillegg ble det utarbeidet et tilleggsdokument til kulturminnegrunnlaget i 2013³. Kulturminnegrunnlaget for næringskorridoren fra 1997 omtaler ikke Martens Brødfabrikk (T1), men beskriver Mindemyren og utviklingen fra 1900-tallet, med fokus på Leaparken. For denne plansaken er det også utarbeidet kulturminnedokumentasjon for Kanalveien 90 i 2016 og etter at Elvebakken 10 ble innlemmet i planområdet ble det laget en tilleggsrapport for også dette bygget. Rapportene ligger ved planforslaget.

I kulturminnegrunnlaget for Mindemyren blir Martens Brødfabrikk (T1) betegnet som et bygg av svært høy arkitektonisk verdi, som bør vernes for ettertiden. Martens Brødfabrikk er tegnet av Bergensarkitekten Geir Grung (1926-1989) og sto ferdig i 1965. Denne arkitektoniske perioden er sterkt inspirert av japansk betongbrutalisme, og Geir Grung var kanskje den mest fremstående norske arkitekten i denne tradisjonen. I kulturminnegrunnlag for Mindemyren områdeplanstår det "Bygningen er oppført etter modulprinsippet, med tunge markante betongelement". Dette ser vi først og fremst i takkonstruksjonen. Grung mente at denne typen bygg måtte planlegges til å kunne fungere for andre formål enn det opprinnelig var tenkt⁴. For å gi næringsbygget stor fleksibilitet også for framtidig bruk konstruerte Grung forspente dragere og forspendte V-formede takelementer. Resultatet var gulvflate fri for støttepunkter og med stor fleksibilitet.

Rapporten kan videre fortelle at utbyggingen som ble gjennomført foregikk etappevis. Martensanlegget hadde tre hoveddeler, produksjonshall, administrasjonsbygg og portbygg. Det er de to første byggene som skal bevares. Grung har planlagt begge byggene med mulighet for utvidelse. Den sylinderformede Rotunden (T2) var tiltenkt utvidelsesmuligheter fra tre til fem og en halv etasje, som vist på tegningen over.

Det er også utarbeidet egen kulturminnedokumentasjon for boligen i Elvebakken 10, vedlagt planforslaget⁵.



Figur 9: Skisse av Rotunden (T2) med 5 etasjer og tilbaketrukket 6 etasje (G. Grung 1962).

² Bergen kommune v/Byantikvaren (1997) *Kommunedelplan næringskorridoren Kulturminnelaget Byantikvaren*

³ Kulturminnegrunnlag Mindemyren (2013) *Tillegg til kulturminnegrunnlag for næringskorridoren*. Byantikvarens skriftserie 2013

⁴ B+B Arkitekter (2022) *Verneverdier i fasader*. Vedlagt planforslaget: Kulturminnedokumentasjon tillegg del 2 datert 2022-24.

⁵ Historikerverksemnda (2017) *Kulturminnedokumentasjon, tilleggsrapport*. Vedlagt planforslaget: Kulturminnedokumentasjon tillegg del 1 datert 03.02.2017

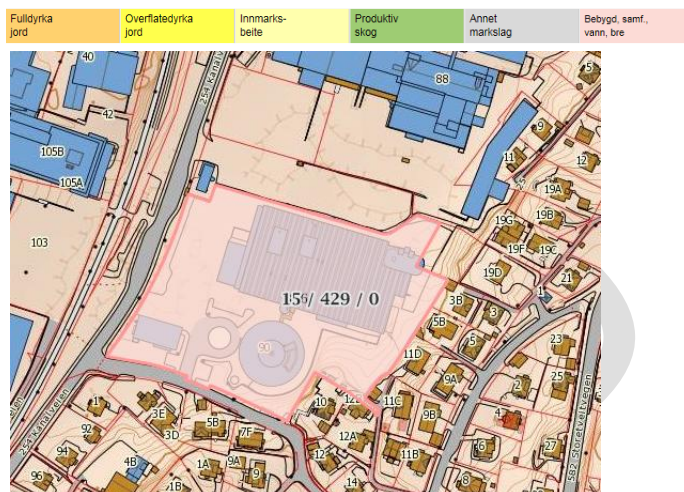
4.5 Landbruk

Området er ikke i bruk til landbruk.

4.6 Naturverdier

Planområdet ligger i en etablert næringskorridor, store deler av området er derfor opparbeidet og asfaltert. Det finnes ingen spesielle eller viktige landskap, økosystem, naturtyper eller arter innenfor planområdet. Det er gjort observasjon av fiskemåke som er klassifisert som en nær truet art i Norsk rødliste for arter 2015.

Planforslaget vil legge til rette for boligfortetting i et i dag etablert industri- og boligområde. Det er ikke grunn til å tro at tiltakene beskrevet i planen vil medføre en påvirkning av fiskemåkens tilhold i området. Det er ikke registrert truede eller nært truede naturtyper i Norsk rødliste for naturtyper 2018 i eller i nærheten av planområdet.

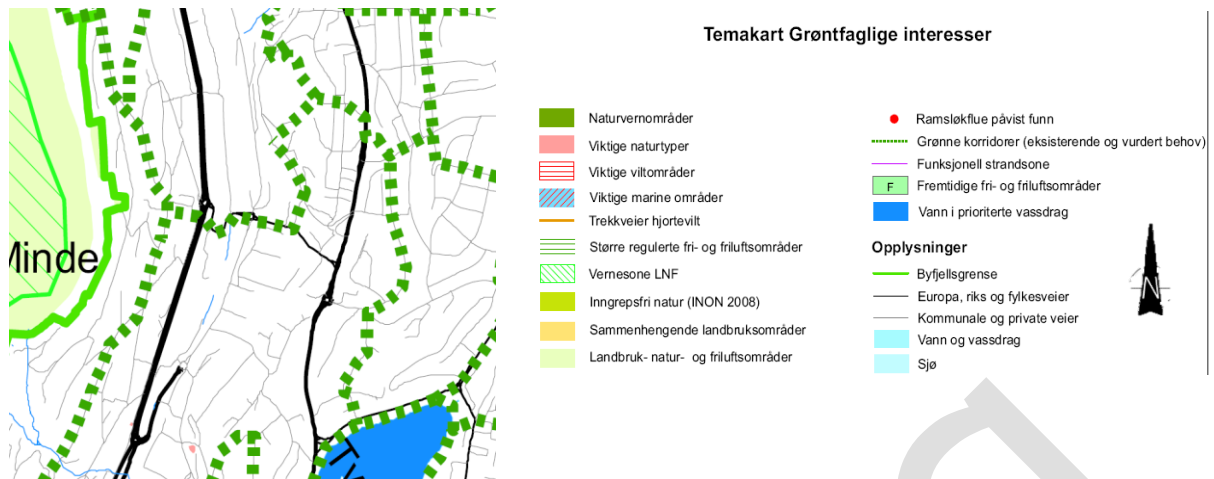


Figur 10: Markslagskart med tittelfelt (Nibio).

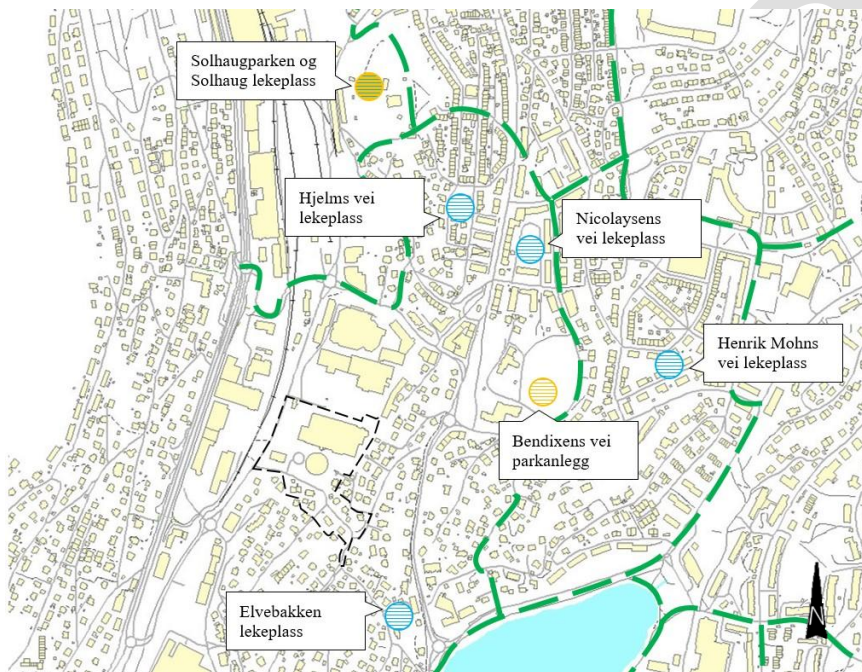
4.7 Rekreasjonsverdi- og bruk

Området er et utbygd næringsområde og består hovedsakelig av asfalterte flater med store næringsbygg. Det er få grønne lunger i næringsområdet. Beveger man seg derimot videre til nærliggende boligområder finner man Solhaugparken (Leaparken på folkemunne) som igjen henger sammen med Solheimsvannet, parkanlegget i Bendixens vei og grøntområdet rundt Tveitevannet.

Minde allé og Svaneviksveien opp mot Solhaugsparken (Leaparken) er vist som en grønn korridor i Bergen kommunes Grøntkart. Grønncorridorer i nærheten av planområdet er illustrert i figur under med grønn stiplet linje. I neste figur er grønne areal og korridorer lagt inn sammen.



Figur 11: Temakart "Grøntfaglige interesser" (Bergen kommune).



Figur 12: Lekeområder. Planområdet er markert med opprinnelig avgrensning, med svart stiplet linje.

4.8 Skole og barnehage

Planområdet ligger innenfor Minde barneskole og Storetveit ungdomsskole sine opptaksområder. Minde barneskole ligger ca. 720 meter unna i luftlinje fra planområdet, og Storetveit ungdomsskole ligger ca. 1,5 km unna i luftlinje.

Skoleveien til Minde skole er i dag langs Kanalveien og videre opp til Fjøsangerveien med passasje under vegen. Her går en under Fjøsangerveien og følger denne mot Grønnestølsveien som har fortau langs sin østre side. Barna må dermed krysse over vegen i gangfelt ved Fjøsangerveien.

I tillegg omfatter reguleringsplan for Mindemyren Nord etablering av en barneskole med kapasitet på opptil 400 barn samt en barnehage, omtrent 12 minutters gange unna planområdet. Eksisterende barnehage i sør, ved Kristianborgvannet, skal utvides for økt kapasitet. Skolevei til den nye skolen vil være svært trafiksikker og attraktiv, langs tilrettelagte gang- og sykkelveier langs Kanalveien.

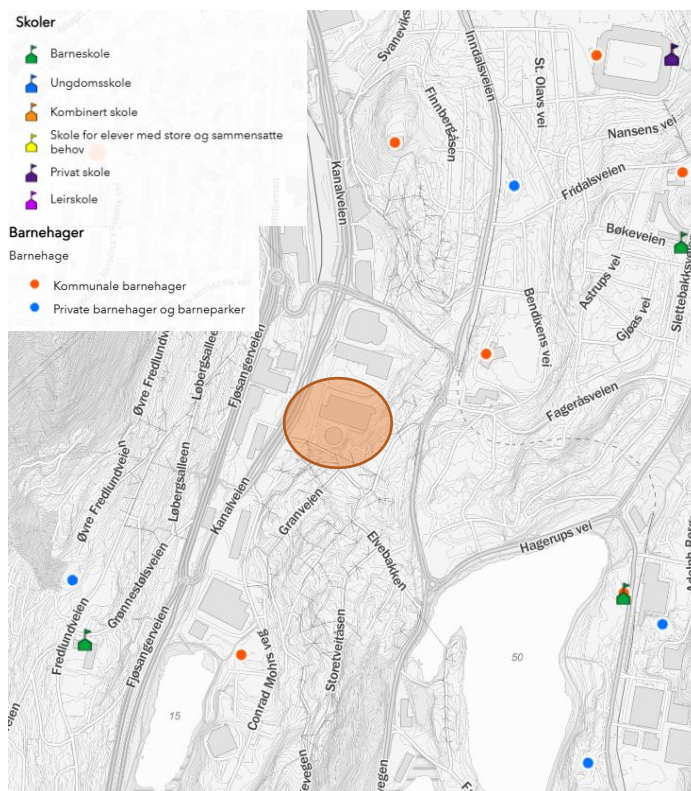
Det er som ellers i byen en rekke ulike private og offentlige barnehager. Her er også flere private skoler.

4.9 Barn og unges interesser

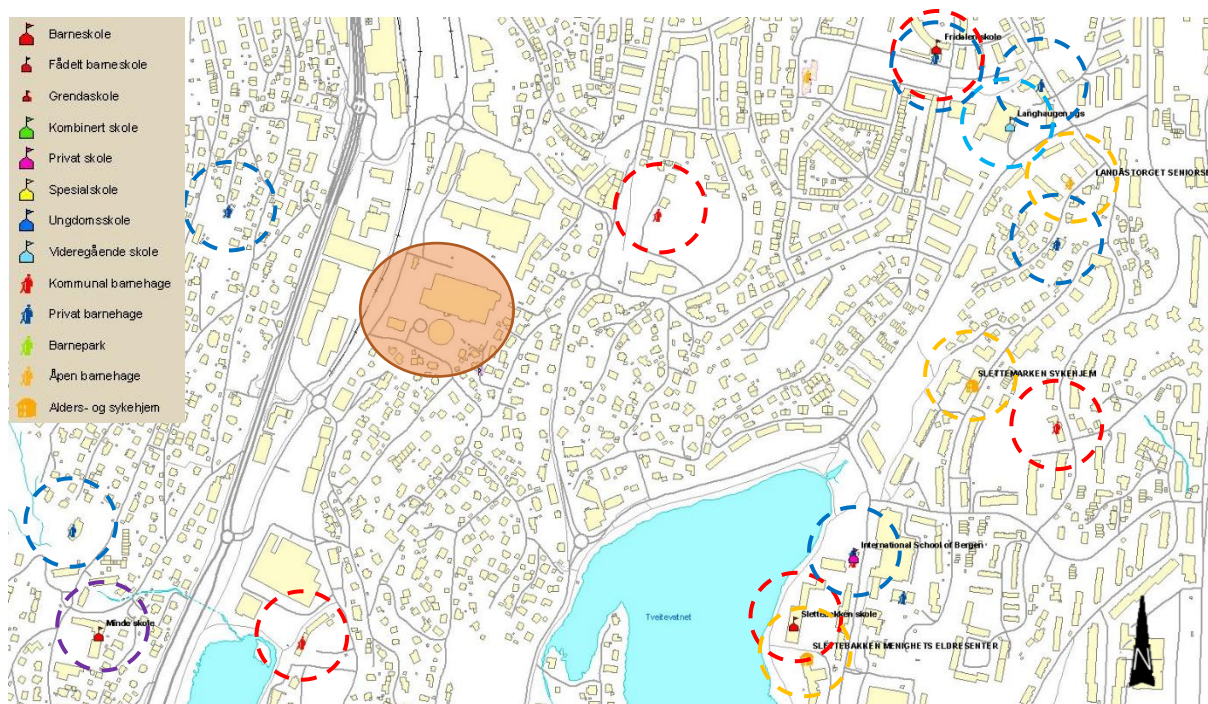
Det aller meste av planområdet er i dag et inngjerdet industriområde. Det er ikke spor av barn og unges bruk, og skoler og barnehager bruker ikke området. Tomtene sørøst i planområdet, som er inkludert pga. veien, består hovedsakelig av private hager.

Rundt 400 meter sørøst for planområdet finner man Elvebakken lekeplass. Ellers ligger lekeplassene i Hjelms vei, Nicolaysens vei og Henriks Mohns vei henholdsvis 950 meter, 900 meter og 1km i fra planområdet. Minde barnehage ligger ca. 900 meter unna, og barnehagen kan benyttes som lekeplass på ettermiddag.

Som en kan se av utsnittet fra Bergenskart i figuren under er det en rekke ulike offentlige og private tjenester i området. Private barnehager og skoler av ulik type og med ulike tilbud er markert med blå stiplet sirkel, rød stiplet sirkel markerer offentlige barnehager og skoler og oransje stiplet sirkel markerer åpen barnehage og alders- og sykehjem.



Figur 13: Oversikt over skoler og barnehager rundt planområdet. Kilde: Tjenestekart, Bergen kommune.



Figur 14: Offentlige og private servicetilbud i nærheten av planområdet. Kilde: Bergenskart.no/Bergen.

For litt større barn og ungdom er nærmeste park Solhaugparken (Leaparken) og Bendixens vei parkanlegg, disse ligger ca. 1 km og 750 meter unna. Parkanlegget ved Bendixens vei har også en fotballbane som er mulig å bruke. På Sletten ca. 1,4 km sørøst for planområdet ligger Bergenshallen og Turnhallen.

Ved Solheimsvannet åpner den nylig vedtatte reguleringsplanen (delfelt S16-S17) for idrettshall, kultursal og et aktivitetssenter, i tillegg til skole og barnehage. I sør ved Kristianborgvannet, delfelt S1-S2, reguleres det for et parkdrag ned mot vannet samt en naturbasert aktivitetspark.

4.10 Veg og trafikkforhold

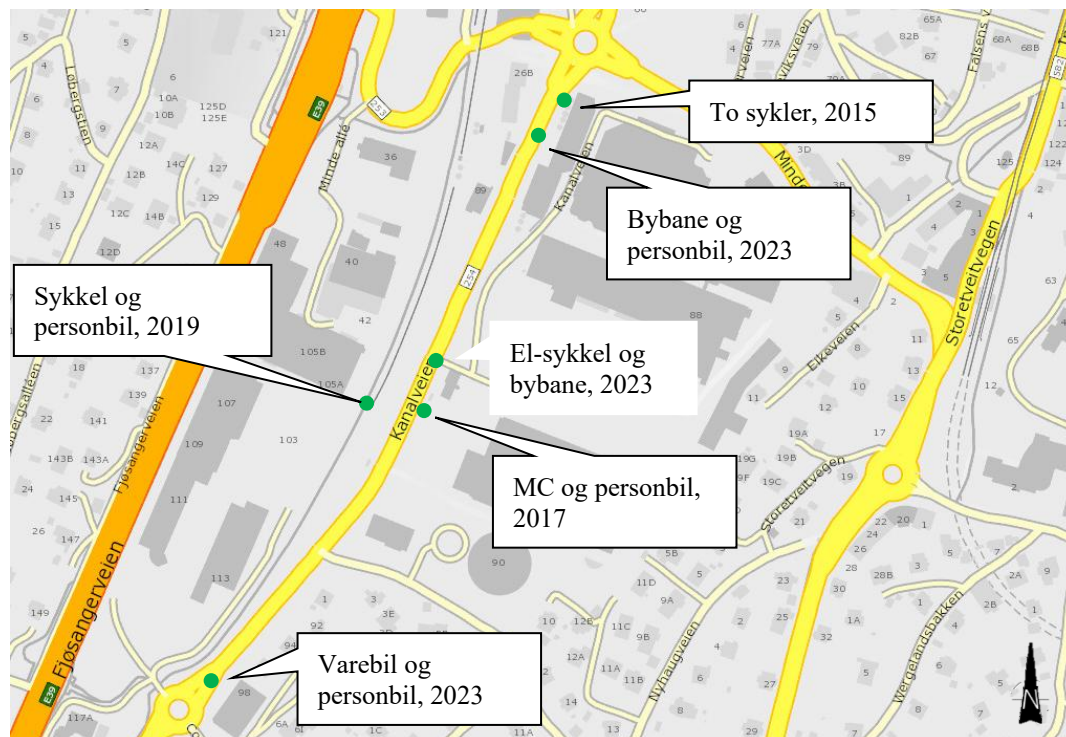
4.10.1 Kjørbar tilkomst

Fylkesvei 254 Kanalveien, går parallelt langs planområdets vestlige avgrensning og strekker seg videre nordover i næringskorridoren frem til Fabrikkgaten. Veisystemet i Kanalveien er en tverrforbindelse i Bergensdalen fordi den krysser både Minde Allé og Fabrikkgaten. Veien er svært viktig ved trafikkstans i hovedveinettet i Fjøsangerveien og/eller i Inndalsveien. Dette fordi veisystemet er en del av traseene som benyttes for å komme til Haukeland sykehus for ambulanser osv.

Næringsarealene for Posten ligger nord for planområdet og skaper stor trafikkbelastning i dag, med mye transport med relativt store kjøretøy knyttet til sin virksomhet. Posten vil flytte ut av området, når nytt anlegg er etablert.

På strekningen Kanalveien mellom rundkjøringen mot Conrad Mohrs veg i sør og rundkjøringen mot Minde allé i nord er det registrert seks trafikkulykker siden 2015.

Trafikksituasjonen langs dette strekket er vesentlig endret siden 2015, gjennom områdeplanen for Mindemyren og utbygging av bybanen linje 2.



Figur 15: Trafikkulykker i nærheten av planområdet. Kilde: Vegvesen.no/vegkart.

4.10.2 Sykkelatkomst

I «Sykkelstrategi for Bergen 2019 – 2030» er Kanalveien en del av hovedrutenettet. Det er opparbeidet en sykkelvei langs Kanalveien fra sør, forbi planområdet og videre nordover langs Mindemyren, via Haukeland sykehus og helt inn til Bergen sentrum. Sykkelveien holder høy standard og sikrer effektiv og trygg mobilitet for syklister.

4.10.3 Trafikkmengde

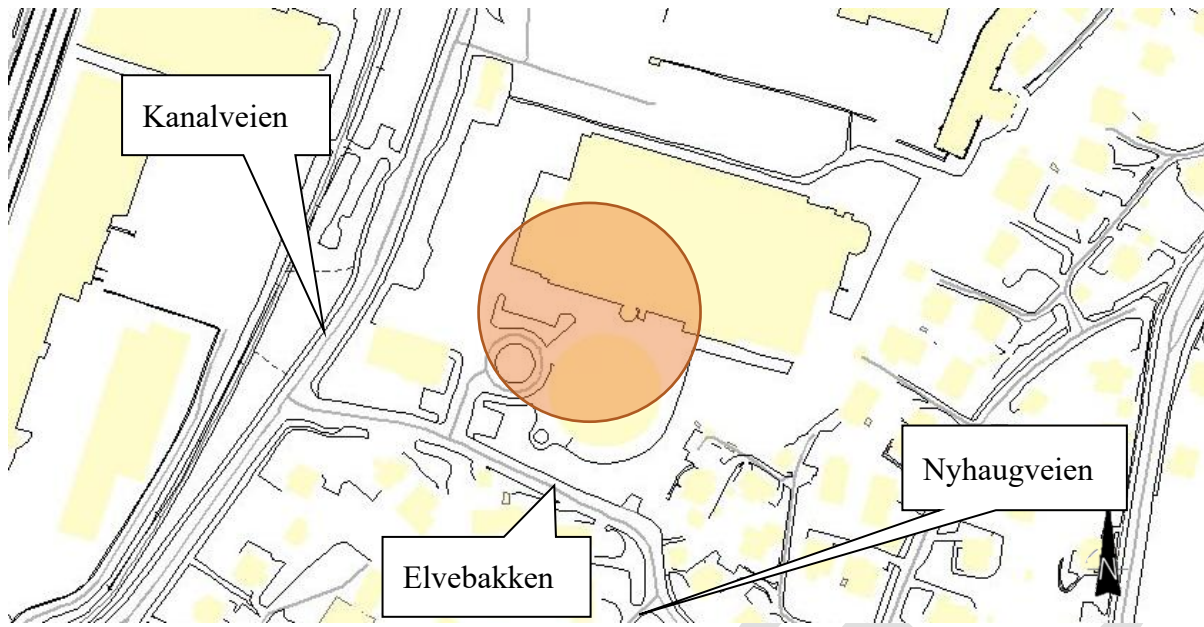
Kanalveien er en samleveg for Mindemyren. Kanalveien har i dag en ÅDT på 7000 derav 10% med tungtrafikk. ÅDT er en forkortning for årsgjennsnitt for daglig trafikkmengde.

4.10.4 Kjøreatkomst

Kanalveien 90 har i dag adkomst fra Kanalveien og Elvebakken. Elvebakken (kommunal vei) strekker seg i vest-sørøstlig retning, mellom Kanalveien og Storetveitvegen. Det er ikke fortau langs strekket forbi planområdet, bortsett fra et lite strekk inn fra krysset ved Kanalveien. Elvebakken har imidlertid fortau fra krysset mot Nyhaugveien og østover.



Figur 16: Sykkelkart for Årstad. Kilde: Sykkelstrategi for Bergen 2019 – 2030.



Figur 17: Adkomst til planområdet fra Kanalveien. Kilde: Bergenskart.no.

4.10.5 Trafikksikkerhet

Elvebakken er en samleveg for boliger i området. Det er begrensede muligheter for gjennomkjøring. Det er ensidig fortau mellom Granveien og Nyhaugveien, men ikke videre ned mot planområdet. Fartsgrensen er 30 km/t med fartsdumper. Ut fra antall boliger er ÅDT satt til 300 turer. Elvebakken kan oppleves som utrygg og uoversiktlig pga. smal veg med parkering langs etter veiskulder. Kanalveien er derimot nylig oppgradert med ny sykkelvei, gangveier og to-felts kjørevei, og er utformet slik at myke trafikanter og kollektivtrafikk har førsteprioritet. Fartsgrense er her 40 km/t. Trafikksikkerheten i Kanalveien vurderes som høy, særlig for myke trafikanter.

4.10.6 Kollektivtilbud

Fra planområdet tar det i underkant av 4 minutter å gå til Kristianborg bybanestopp og 7 minutter å gå til Kanalveien bybanestopp. Begge stoppene bemannes av bybanens linje 2 som strekker seg fra Fyllingsdalen til Kaigaten i sentrum. Wergeland bybanestopp bemannes av bybanens linje 1 mellom Bergen Lufthavn og Kaigaten, og nås innen 10 minutters gange fra planområdet. Herfra kan en også ta buss nr. 10, 82, 83 og 740. Kollektivknutepunktet Kristianborg ligger 7 minutters gange fra planområdet. Herfra går linje 14, 26, 51, 67, 82, 530, 600 og 610. Planområdet har svært god kollektivdekning.

4.10.7 Myke trafikanter

Ifb. Bybaneutbyggingen er Mindemyren nå godt tilrettelagt for myke trafikanter, med adskilt gangvei, fortau og sykkelvei. Elvebakken bærer preg av å være en lavtrafikkert samlevei som ikke er tilrettelagt for myke trafikanter. Veien har behov for oppgraderinger.

4.11 Universell utforming

Planområdet er ikke spesielt tilgjengelig for mennesker eller biler i dag. Eksisterende veganlegg er universelt utformet etter at bybanen er etablert.

4.12 Vannforsyning og avløp

Planområdet er i dag tilknytt offentlig vann- og avløpsnett. Eksisterende vannforsyning til eiendommen skjer via privat Ø125 mm vannledning fra Elvebakken i sør. Vannledningen suppleres og forbedres gjennom planlagt etablering av ny kommunal ledning fra Meieritomten i nord.

Trykksone for området er sone 2, med et statisk trykk på inntil 125 moh. Det er ikke registrert tilknytning til brødfabrikken og Rotunden i kommunale kart, men det antas at disse byggene er koblet til privat ledning via kulvert på eiendommen.

Det finnes en privat brannhydrant ved eksisterende bygg sørvest på eiendommen. Det er i tillegg planlagt nye brannhydranter nordøst og nordvest for brødfabrikken.

Spillvann fra området føres til kommunalt spillvannsnett. Eksisterende ledninger ligger i privat kulvert som går fra sørvest gjennom Brødfabrikken og videre mot nordvest. Ledningene har ukjent dimensjon og er ikke offentlige. Spillvann ledes videre til nytt kommunalt spillvannsnett etablert av Bybaneprosjektet nordvest for planområdet.

Overvann håndteres i dag via eksisterende kulvert og sluk/sandfang. Privat kulvert under planområdet fører overvann fra flere nedbørsfelt til kommunalt nett i vest, via system etablert av Bybaneprosjektet. Det er registrert en overvannsmengde på cirka 338 l/s fra eiendommen til kommunalt nett i dagens situasjon.

En kommunal overvanns/spillvannskulvert eid av Bergen Vann krysser planområdet fra nordvest til sørøst, og det gjelder krav om sikringssone over denne.

Det er utarbeidet VA-rammeplan som ligger vedlagt planforslaget.

4.13 Energi

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Bergen.

4.14 Støyforhold

Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy fra Fjøsangerveien og Kanalveien, samt banestøy fra Bybanen. Det er utarbeidet støyrapport som er vedlagt planforslaget.

4.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Se utfyllende vurderinger i vedlegget *ROS-analyse datert 31.10.2025*. I det følgende oppsummeres ulike tema som er vurdert for eksisterende situasjon.

4.15.1 Overvann

Planområdet består i dag av harde flater, dvs. bygninger og asfalterte flater, som ikke bidrar til god fordøyning eller infiltrasjon av overvannet. Det er to kulverter innenfor planområdet som tar imot overvann. I tillegg renner det vann fra boligområdet i øst, ned langs Elvebakken og inn i planområdet. Det er tidvis utfordringer med vannoppsamling rundt Rotunden, da bygget her ligger på et lavpunkt i planområdet.

4.15.2 Flom

Planområdet ligger i aktsomhetssone for flom fra Solheimsvannet, som ligger nord for planområdet.

4.15.3 Vind

Grunnet tomtens beliggenhet nederst i Bergensdalen er vindforholdene på Mindemyren krevende og må tas hensyn til. Dominerende vindretninger er i nord- og sydlig retning.

4.15.4 Støy

Området er utsatt for støy fra biltrafikk fra Kanalveien og fra bybanen. Områdeplanen har problematisert støy og har lagt til rette for hvordan og hvor nybygging kan realiseres i Mindemyren. Når byggene som er planlagt langs Fjøsangerveien E39 blir realisert, vil disse byggene ha en støydempende effekt på resten av Mindemyren.

4.15.5 Forurensset grunn

Planområdet har tidligere vært benyttet til næring som gir grunn til å anta at det kan være noe forurensning i grunn knyttet til deler av tidligere bedrifters oppgaver/aktivitet.

4.15.6 Grunnforhold

Grunnundersøkelser på Mindemyren i forbindelse med bybaneutbyggingen har vist at grunnforholdene er krevende, med høyt grunnvannsnivå og til dels store dybder ned til fast grunn, og forurensset grunn. Det er utført to geotekniske grunnundersøkelser på planområdet, i 2003 og 2020, som viser at løsmassene består av fyllmasser med rester av torv og humur, samt naturlige avsetninger sand og grus over morene over berg. Fra undersøkelser langs Kanalveien i vest, viser 9 til 12 meter med løsmasser over berg, mens det er mindre løsmassemekthet i den sørøstlige delen av planområdet.

Geotekniker Instanes konkluderer i vedlagte rapport *Vurdering av grunnforhold* datert 10.11.2023⁶ at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt iht. NVE sin veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred Nr. 1/2019*. Se rapport fra Instanes for ytterligere informasjon om grunnforhold.

Deler av planområdet ligger mest sannsynlig på en eldre igjenfylling av tidligere vann/myr, og det er sannsynlighet for at grunnen består av forurensede masser.

Området er ikke utsatt for ras eller flom, men er registrert med moderat til lav aktsomhet for radon. Et mindre område øst i planområdet er registrert med usikker status for radon.

4.15.7 Luft- og grunnforurensning

Det er blitt utført en utredning av luftforurensning og lokal luftkvalitet på eiendommen. I forbindelse med utredningen er det gjennomført en modellering av luftforurensningen i form av nitrogen dioksid (NO₂) og svevestøv (PM₁₀). Trafikkmengdene er framskrevet til år 2040.

Med ny sykkelveg og bybanetrasé er det forventet redusert trafikkbelastning langs Kanalveien. Det er også lagt inn næringsbygg langs E39 i samsvar med områdeplanen for Mindemyren. Konklusjonen i utredningen er at eiendommen er egnet til luftfølsom bebyggelse og at en ikke vil befinne seg i gul eller rød luftforurensingssone⁷.

⁶ Instanes AS (2023) *Vurdering av grunnforhold*. Vedlagt planforslaget: Grunnforhold datert 20.10.2025

⁷ Norconsult (2016) *Utredning av luftkvalitet, Kanalveien 90*. Vedlagt planforslaget: Luftkvalitetsrapport datert 31.10.2016.

5. Planstatus og rammebetingelser

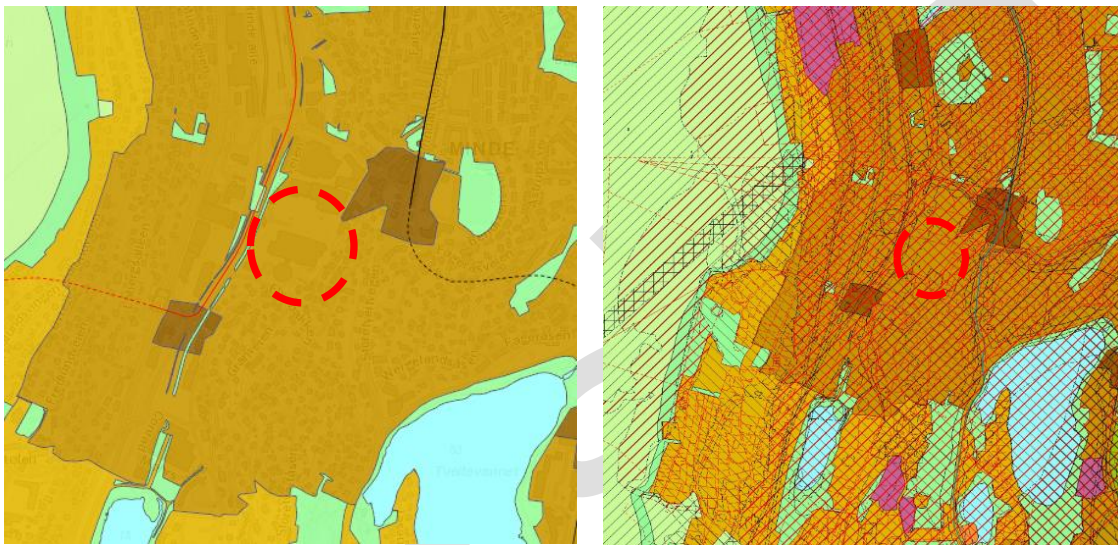
5.1 Overordnende planer

5.1.1 KPA18

Kommuneplanens arealdel ev. kommunedelplaner

Kommuneplankartet for **KPA2018** viser området avsatt til byfortettingssone. I tillegg er området innenfor følgende hensynssoner:

- Luftforurensning (H390_2) - Konesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum
- Infrastruktursone (H140_1) - Luftkvalitet - gul sone.
- Støysone (H210_3, H390_2) - vei støy: rød sone og gul sone.



Figur 18: Utsnitt av kommuneplanens arealdel, med hensynssoner til høyre. Planområdet er vist med rød sirkel.

5.1.2 Regionale planer

Utviklingsplan for Vestland 2024-2028

Utviklingsplan for Vestland 2024-2028 ble vedtatt 12. desember 2024 er fylkeskommunens overordna strategidokument for samfunnsutvikling. Planen bygger på FNs bærekraftsmål, og legger til rette for en langsiktig og samordnet utvikling innen klima, velferd, verdiskaping og infrastruktur.

Utviklingsplanen har fire hovedsatsingsområder:

1. **Velferd og verdiskaping**

Vestland skal være et ledende fylke for bærekraftig næringsutvikling og velferdstjenester, med styrket samspill mellom næringsliv og samfunn.

2. **Demografi og likeverd**

Vestland skal være et inkluderende fylke der alle innbyggere, uavhengig av alder, kjønn og bakgrunn, har like muligheter til deltakelse og verdiskaping.

3. **Klima og natur**

Klima, natur og miljø skal være grunnleggende hensyn i all planlegging og utvikling.

Vestland skal være en pådriver for grønn omstilling og naturpositiv utvikling.

4. Samarbeid

Vestland skal oppnå ønsket samfunnsutvikling gjennom strategisk samarbeid mellom kommuner, næringsliv, kunnskapsmiljøer og sivilsamfunn.

Klimaplan for Hordaland 2014-2030

Klimaplanen for Hordaland 2014-2030 er en regional klima- og energiplan i medhold av plan og bygningsloven. Den tar opp tre utfordringer – hvordan vi kan redusere utslipp av klimagasser, hvordan energibruken kan bli mer effektiv og med mer fornybar energi, og hvordan vi kan tilpasse oss til klimaendringene. Planen tar opp sammenhengen mellom klimagassutslipp og energi. Det er derfor viktig at man innenfor planområdet er bevisst på dette og vurderer miljøvennlige løsninger.

Regional kulturplan 2015-2025: Premiss – kultur

Hovedformålet med planen er å skape grunnlag for en offensiv og langsiktig kulturpolitikk med forutsigbare rammer, internt i fylket og i henhold til eksterne aktører.

Regional plan for folkehelse - Flere gode leveår for alle - 2014-2025

Regional plan for folkehelse er forankret i regional planstrategi for Hordaland 2010-2011 og erstatter Fylkesdelplan for universell utforming 2006-2009 «Deltaking for alle». Visjonen for arbeidet er «fleire gode leveår for alle» og for å nå dette målet fokuserer planen på fem viktige temaområder; Helhetlig folkehelsearbeid og universell utforming, lokalsamfunn, nærmiljø og bolig, oppvekst og læring, arbeid og arbeidsplassen, aktivitet og sosial deltakelse. Plan- og bygningsloven krever blant annet at all planlegging skal fremme befolkningen sin helse, utjevne sosiale helseforskjeller og forebygge kriminalitet. Det er derfor viktig at det i planframlegget blir lagt vekt på blant annet universell tilgjengelighet, gode og nære uteoppholdsareal/grøntareal, støyproblematikk og kriminalitetsforebyggende tiltak.

1) Tilrettelegge for vekst i hele fylket, 2) Sentrene skal utformes slik at de er attraktive å bo og drive næring i, 3) Sentrene skal ha et mangfold av tjenester, arbeidsplasser, fritids- og kulturtilbud tilpasset senteret sitt nivå i senterstrukturen, 4) Sentrene skal være attraktive for handel med handelsvirksomhet dimensjonert etter nivå i senterstrukturen og 5) Sentrene skal være tilrettelagt for effektiv og miljøvennlig transport i, til og fra sentrum.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bybanens framtidige trasé for Bergen sentrum-Fyllingsdalen, dette vil gi god tilgjengelighet til bysentrum, samt mulighet for bruk av miljøvennlig transport. Planområdet vil være variert og bestå av ulike formål som bolig, undervisningsbygg, næring og allmenntilretteleggende formål. Dette legger til rette for et bilfritt attraktivt bysenter.

Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017-2028

Planen har som overordnet mål at bergensområdet skal være en bærekraftig og konkurransedyktig vekstregion. Utbygging og transportsystem skal gi effektiv utnyttelse av samfunnsressurser og infrastruktur. Samordnet planlegging og et klimavennlig utbyggingsmønster skal legge til rette for at transportveksten skjer i tråd med nullvekstmålet og at regional grønnstruktur og kulturminner blir bevart. Det skal være en balansert fordeling av boliger og arbeidsplasser i bergensområdet.

Regional kulturplan 2023-2035: Kultur bygger samfunn

Den regionale planen for kultur i Vestland fylke, «Kultur bygger samfunn», dekker perioden 2023–2035 og fungerer som et strategisk verktøy for å styrke kulturfeltet i fylket. Planen har som hovedmål at alle skal kunne delta, oppleve og skape, og den vektlegger kulturens rolle som en drivkraft i samfunnsutviklingen.

Følgende er valgt ut som satsingsområder:

Vestland – en ledende region for kultur, idrett og friluftsliv: Målet er å etablere Vestland som en fremtredende aktør innen disse områdene.

Bærekraft: Integrere miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i kultursektoren.

Demokrati, deltakelse og mangfold: Fremme inkludering og aktiv deltakelse fra alle samfunnsgrupper.

Verdiskaping: Stimulere til økonomisk og kulturell verdiskaping gjennom kulturaktiviteter

Vern av kulturminner og kulturmiljø er en sentral del av fylkeskommunens ansvar. Planen peker på behovet for å ta vare på bygg og områder med kulturhistorisk verdi, samtidig som det oppfordres til transformasjon og gjenbruk for å møte dagens behov, for eksempel ved å tilpasse gamle bygg til nye formål. Det legges vekt på balansen mellom bevaring og utvikling, hvor vern ikke skal være til hinder for livskraftige lokalsamfunn, men en ressurs i stedsutvikling.

Planen legger vekt på samarbeid mellom fylkeskommunen, kommunene og ulike aktører innen kultur, idrett og frivillighet for å realisere målene. Den understreker også betydningen av bærekraft i samfunnsutviklingen, med fokus på miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. For å sikre gjennomføring av planen er det utarbeidet et handlingsprogram for perioden 2023–2026.

Martens brødfabrikk er et viktig kulturminne innenfor planområdet og områdereguleringen for Mindemyren (planID: 61140000). Omfanget av bevaringen av kulturminnet er fastsatt i reguleringsplanen med bestemmelser og formingsveileder. Planen legger til rette for en transformasjon av næringsområdet til et urbant, attraktivt og mangfoldig planområde.

Universelt utformet, gode grøntareal ulike steder innenfor planområdet som gir rom for opphold over tid, med støydemping: Gode allmenninger som igjen skaper gode byrom for opphold av ulike karakterer for alle aldre.

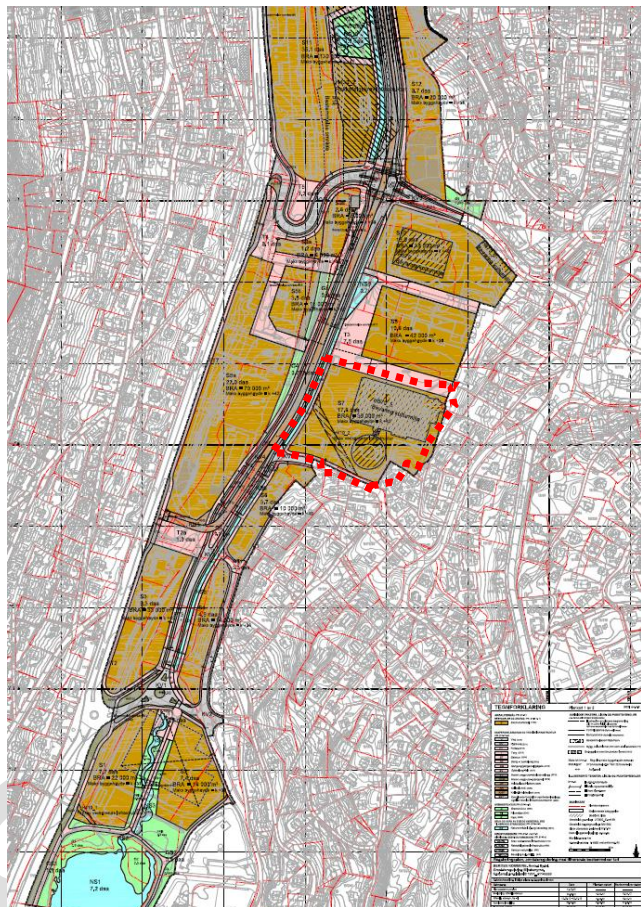
5.1.3 Områdeplan

61140000 ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 M.FL., MINDEMYREN
15.11.2015 ble planen kunngjort som endelig vedtatt plan.

Planområdet har en stor dimensjon med en størrelse på 487 daa, og ligger sentralt i Bergensdalen med god tilgjengelighet og korte avstander til bysentrum.

Områdeplanen legger til rette for en transformasjon og fortetting av næringsområdet på Mindemyren til et urbant, attraktivt og intensivt næringsområde med boliger og en bymessig kvartalsstruktur. Planforslaget gir et potensial for et samlet bygningsareal på 800.000 m² BRA. Dette kan gi plass til totalt 22.000 arbeidsplasser og 1.400 boliger.

Kanalveien 90 inngår i delområde S7. S7 har et krav på minst 30% tjenesteyting, kontor, hotell, overnatting, bevertning, konferansesenter og/eller idrettsstadion formål. Boligandelen innenfor delområdene har et minimumskrav om 20%.



Figur 19: Søndre del av plankartet til
Områderegulering Mindemyren. Plan-ID: 61140000.
Kilde: Bergenskart.no.

Spesielle forhold som har betydning for planarbeidet:

Området kan ha en BRA på 39 000m² + byrådet innstilling: *I oppfølgende planarbeid bør det sees på om deler av delområder kan tillate høyere bygg for å kunne skape en større variasjon i bebyggelsens uttrykk og kunne øke utnyttelsesgraden opp mot 20 % (hentet fra side 12 i byrådssak 58/14 og bekreftet i oppstartsmøtet punkt 4.3).* Ellers, § 1.6 i bestemmelsene til områdeplanen sier også: *Parkeringsareal under bakken inngår ikke i BRA.*

§1.13 sier: *Det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge i umiddelbar tilknytning til hovedinngang. Inntil 50 % av uteoppholdsarealene kan være møteplass/ lekeplass, gatetun, torg, park, grøntareal innenfor en gangavstand på 300 meter.*

Områdeplanen åpner for fleksible løsninger for uteareal. Planbestemmelsene for Mindemyren områderegulering bekrefter at det, for boliger, kan tillates støynivå mellom Lden = 55 dB og Lden = 73 dB dersom bygningene har balansert ventilasjon, høyeste innvendig støynivå på 30 dB, samt gjennomgående leiligheter med stille side der støynivå ved fasade ligger over 55 dB. Minst halvparten av leilighetens areal og minimum et soverom skal ha vindu mot stille side. Hver bolig skal ha 15m² uteoppholdsareal. Minimum 50% av disse skal ligge i umiddelbar tilknytning til hovedinngang og inntil 50% kan være møteplass/lekeplass, gatetun, torg, park, grøntareal innenfor gangavstand på 300 m. Minimum 50% av uteoppholdsarealet i samsvar med minimumsnormen skal ikke ha støynivå over 55 dB.

For tema som ikke blir dekket av krav i områdeplanen blir krav i kommuneplanens arealdel (KPA) gjeldende. For denne planen gjelder dette bl.a. krav til støynivå på uteareal.

Kulturminnet Martens Brødfabrikk med Rotunden skal bevares og tas hensyn til. Områdeplanen legger ellers opp til at det skal opprettes felles parkeringsanlegg i parkeringshus.

61160000 ÅRSTAD. GNR 13 BNR 96, OFFENTLIG REGULERINGSPLAN FOR SENTRALE DELER AV WERGELAND. Planen ble vedtatt 24.4.2013.

Områdereguleringsplanen ligger vest for bybanestoppet på Wergeland, i helningen ned mot Mindemyren. Kanalveien 90 berører planen sitt sørøstlige hjørne.

Reguleringsplanen legger til rette for transformasjon av eksisterende villa- og næringsbebyggelse til et urbant sentrumsområde med høy utnyttelse og gode, attraktive byrom, i tråd med intensjonen i kommuneplanens arealdel. Det er et sentralt mål å optimalisere Wergeland som et godt kollektiv- og omstigningspunkt.



Figur 20: Plan-ID: 61160000. Kilde: Bergenskart.no.

5.1.4 Detaljreguleringsplan, vedtatt



Figur 21: Plan-ID: 30890000. Kilde: Bergenskart.no.



Figur 22: Plan-ID: 30020000. Kilde: Bergenskart.no.

30890000 ÅRSTAD. GNR 15, MINDEMYREN

Planen er fra 1963 og regulerte to mindre områder sørøst og øst i planområdet til parkbelte. Planarbeidet for Kanalveien 90 vil oppheve denne planen.

30020000 ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT

Planen ble vedtatt 25.9.1950. Planområdet ble i hovedsak regulert til industri og parkbelte. Planarbeidet for Kanalveien 90 vil oppheve denne planen.

30010000 ÅRSTAD/FANA. MINDE REGULERINGEN

Planen ble vedtatt 13.2.1920. Det ble lagt til rette for offentlige bygg, beplantning og murbygg innenfor det området som i dag er planområdet for Kanalveien 90.

64050000 FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRÅ SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN- FYLLINGSDALEN Vedtatt 2017.

Delstrekning 3 overlapper med Kanalveien 90 sitt planområde i krysset mellom Kanalveien og Elvebakken og videre nord på østlig side av Kanalveien.

64860000 ÅRSTAD- BYBANEN BERGEN SENTRUM- FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING MINDEMYREN

Det er vedtatt reguleringsplan for Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen. Oppstart av planarbeidet ble varslet i november 2014.

Arbeidet med de tre reguleringsplanene samordnes i en felles planprosess som ble styrt av Bergen kommune, denne planen er altså en samlingsak som gjelder for tre delstrekninger/reguleringsplaner:

Delstrekning 1: Nonneseter- Kronstad. PlanID 64040000. Utvidelse av varslingsområdet.

Delstrekning 2: Mindemyren. PlanID 64860000. Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan.

Delstrekning 3: Mindemyren- Fyllingsdalen. PlanID 64050000. Utvidelse av varslingsområdet.

Kanalveien 90 og Minde Allé overlapper hverandre i det sørlige hjørnet av gbnr. 15/429 og videre nordover ca. 90 meter langs Kanalveien.

63630000 ÅRSTAD. GNR 15 BNR 169 M.FL. EIKEVEIEN

Vedtatt 2017.

Endring av områdereguleringen for Wergeland sentrum. Endringen omfatter delfelt S2 med tilliggende arealer, totalt ca. 6 daa. Endringen omfatter hovedsakelig en økning i byggehøyder (+1 og 2 etasjer) med tilhørende økning i utnyttelsesgrad og antall boenheter (fra ca. 38 til ca. 58). Kanalveien 90 sitt planområde overlapper Eikeveien helt sør i Eikeveien sitt planområde.



Figur 23: Plan-ID: 30010000. Kilde: Bergenskart.no.



Figur 24: Vedtatt plan for bybane forbi planområdet, delområde 3. Plan-ID: 64050000. Kilde: Bergenskart.no.

6500000 ÅRSTAD.

STORETVEITVEGEN (E 68),
STREKNINGEN HAGERUPS VEI –
GAMLE BYGRE

Vedtatt 1986.

Planområdet ble i hovedsak regulert til
vei og fortau. Denne planen befinn seg
sørøst for vårt planforslag.

66060000 ÅRSTAD. GNR 15 BNR 210
MFL., DELFELTENE S8 OG S10
MINDEMYREN

Vedtatt 2022.

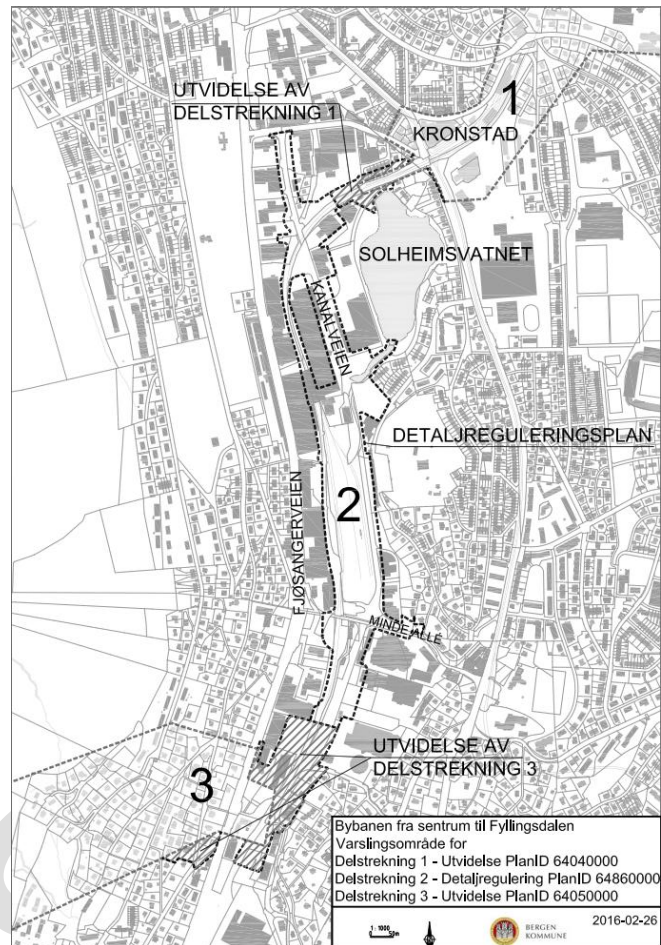
Planen sikrer bevaring av Tine Meierier
sitt anlegg og åpner for etablering av
bolig, næring og forretning. Det skal
bygges en parkeringskjeller, som skal
benyttes av flere delfelt, blant annet
delfelt S7.

5.1.4 Planer under arbeid

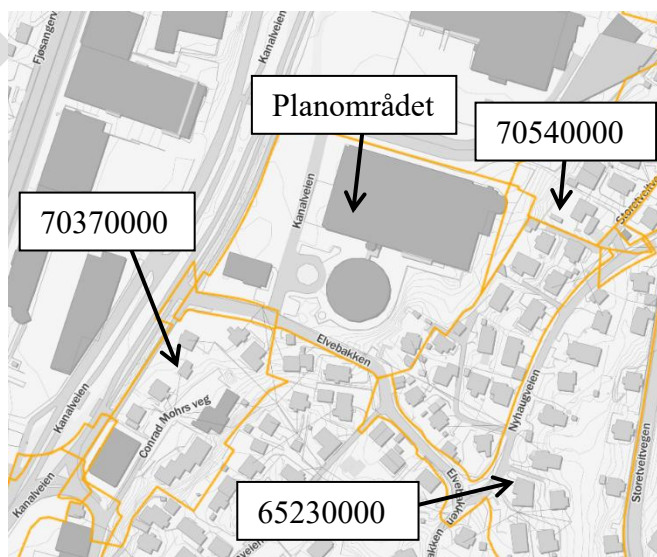
70540000 ÅRSTAD. GNR 15 BNR 422
MFL., NYHAUGEN BARNEHAGE
Planforslaget legger til rette for ny
barnehage. En del av planområdet er
innenfor S7 sitt planområde.

70370000 ÅRSTAD. GNR 15 BNR 66
MFL., DELFELT S6 MINDEMYREN
Planforslaget legger til rette for
boligbebyggelse i form av
blokkbebyggelse samt frittliggende og
konsentrert småhusbebyggelse. Det
åpnes også for forretning, kontor,
tjenesteyting og næring. Plangrensen for
delfelt S6 ligger mot plangrense for
delfelt S7.

65230000 ÅRSTAD. GNR 13 BNR 81
M.FL., NYHAUGVEIEN
Vedtatt 2025. Klagefristen er ikke gått ut.
Planen regulerer nye boliger i form av
blokkbebyggelse. Vegen Elvebakken er
regulert fram til planområdet for S7.



Figur 25: Bybane fra sentrum til Fyllingsdalen, varslingsområde. Kilde: Bergenskart.no.



Figur 26: Plan-ID: 63630000 og 6500000. Kilde: Bergenskart.no.

5.2 Temaplaner

- Kommuneplanens Arealdel (2018) – KPA2018.
- Mindemyren Områderegulering (planID: 6114000).
- Prinsippsak: Bergensk byskikk og byggehøyder, januar 2017.
- Skolebruksplanen 2021-2030 for Bergen.
- Barnehagebruksplanen 2022-2035.
- Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030.
- Gåstrategi for Bergen 2020-2030
- Gangveg til bybanen, Kronstad- Nesttun.
- Arkitektur + 2019.
 - Arkitekturstrategien trekker opp tre hovedambisjoner for arkitektur i Bergen:
 - Å videreføre Bergens stolte internasjonale arkitekturarv og byplantradisjon.
 - Å styrke Bergens egenart og attraktivitet både lokalt og internasjonalt med forbilledlig og nyskapende arkitektur.
- Formingsveileder som skal sikre viktige kvaliteter som ikke fanges opp i plankart og bestemmelser.
- Identitet med særpreg – Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025.
- Folkehelseoversikt – levekår og helse i Bergen 2024: Hensikten med oversikten er å identifisere folkehelseutfordringene i kommunen, og å vurdere konsekvenser og årsaksforhold. Kommunen skal særlig være oppmerksom på trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale eller helsemessige problemer eller sosiale helseforskjeller (Lov om folkehelsearbeid § 5).
- Infrastrukturplan Mindebyen Kvalitetsprogram.
- Grønn Strategi – Klimastrategi for Bergen 2022.

5.3 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Formålet med statlig planretningslinje for **klima- og energiplanlegging i kommunene** er å sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene og sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

De statlige planretningslinjer for **samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging** har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene. Relevant for dette planarbeidet er god ressursutnyttelse for eksisterende eldre bygg, gode løsninger for transportsystemet med spesiell tilrettelegging for myke trafikanter med effektiv trafikkavvikling.

De statlige retningslinjene for **barn og unges interesser i planlegging** har som mål og sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Det skal sikres at oppvekstmiljøet har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid samsvarer med eksisterende kunnskap om barn og unge sine behov.

Hensikten med retningslinje for behandling av **luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)** er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer. Retningslinjen skal bidra til å ivareta hensynet til menneskers helse og trivsel gjennom:

- Å gi anbefalinger for når og hvordan lokal luftforurensing skal tas hensyn til ved planlegging for virksomhet eller bebyggelse.
- Å gi anbefalinger med hensyn til områdets egnethet for ulike arealbruk ut fra luftforurensingsforhold, samt vurdere behovet for avbøtende tiltak.

Universell utforming T-1468 B/E er en strategi for planlegging og utforming av produkter og omgivelser for å oppnå et inkluderende samfunn med full likestilling og deltakelse for alle. Ellers gjelder Stortingsmeldinger knyttet til planfaget.

I plansammenheng skal man vurdere tilgjengelighetssituasjonen i planområdet for å ivareta universell utforming. Dette styres gjennom plan – og bygningsloven. En involverer kommunalt råd for funksjonshemmede ved å sende varslings om planarbeidet til dem for uttalelse.

I dette planarbeidet ønsker en å tilrettelegge langs en kollektivakse med svært god kollektivdekning. En har særlig fokus på god tilrettelegging for myke trafikanter.

6. Beskrivelse av planforslaget

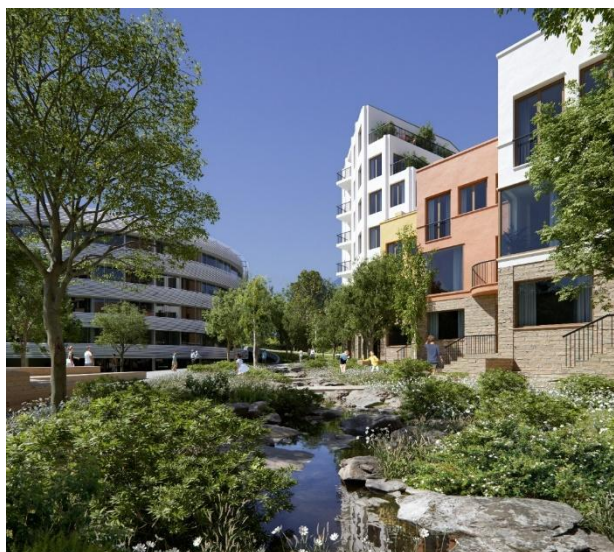
6.1 Planlagt arealbruk

En rundtur i det planlagte nabolaget det her legges opp til er en bevegelse gjennom ulike byrom med variert skala og form. Delfelt S7 vil bli et nytt nabolag og vil være en viktig brikke i utviklingen av en ny bydel som er i ferd med å vokse frem langs bybanen på Mindemyren.

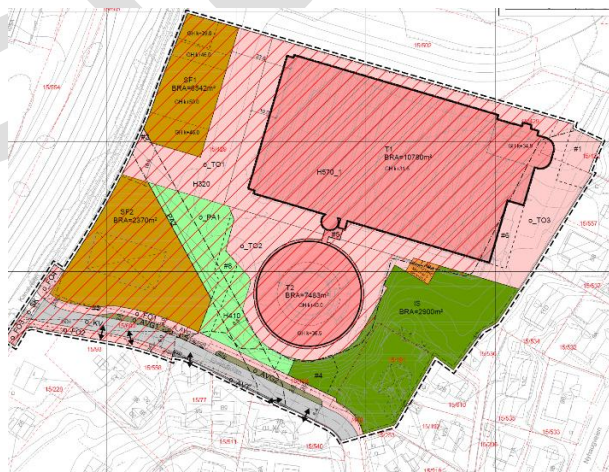
Nye bygg er sammen med eksisterende bebyggelse med på å definere og omkransse nye byrom og møteplasser hvor verneverdige bygg inngår i en ny og større helhet. Verneverdig bebyggelse er blitt sikret en viktig plass i bybildet og spiller en viktig rolle som historiefortellende elementer i Mindebyen. De er med på å gi bydelen en særegen karakter. Martens Brødfabrikk (T1) og Rotunden (T2) er et unikt anlegg i nasjonal sammenheng og er et av de fremste eksemplene på brutalistisk arkitektur i Norge. Det regnes som ett av arkitekt Geir Grungs hovedverk og vil være viktige historiefortellende elementer som vil bære med seg områdets industrihistorie inn i den videre utviklingen av Mindebyen. På grunn av den unike rollen anlegget har i norsk arkitekturhistorie, stilles det særlige krav til utformingen av nye bygg som blir liggende tett opp til dette kulturminneanlegget. Dette gjelder spesielt plassering og avstand til ny bebyggelse og å sikre siktlinjer, men også materialvalg og fargepalett.

Ny bebyggelse er plassert i SF1, SF2/BB/BK1/KBA (ulikt vertikalnivå) og BB2/BB3/IS. I SF1 og SF2/BB/BK1/KBA tillates leiligheter og rekkehus, samt ulik publikumsrettet næring.

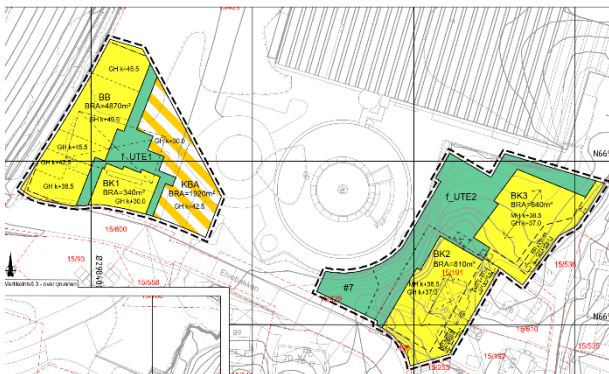
I IS, som skal bygges delvis under terreng, skal det etableres en idrettshall. Over dette, på vertikalnivå 3, legges det opp til rekkehus (BK2-3). Rekkehusbebyggelsen har en annen karakter enn den øvrige eksisterende og planlagte bebyggelsen langs



Figur 27: Planforslaget illustrert mot sør. Se Rotunden (T2) med påbygg til venstre og ny boligblokk KBA til høyre. I midten av bildet er åpne vannveier (Mad arkitekter, 2024).



Figur 28: Vertikalnivå 2, plankart datert 07.10.2025 (Ard arealplan).



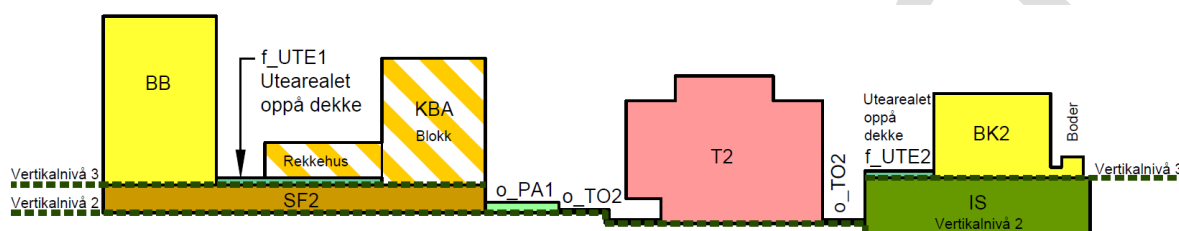
Figur 29: Vertikalnivå 3, plankart datert 07.10.2025 (Ard arealplan).

Kanalveien. BK2-3 tar opp i seg skala og uttrykk fra omkringliggende småhusbebyggelse og tolker den i dagens formspråk.

Eksisterende bygg Brødfabrikken i felt T1 og Rotunden i felt T2 er foreslått regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Formål innbefatter blant annet høyskole/universitet, ulike typer institusjoner, forsamlingslokale, treningssenter, lege/tannlege, servering/kafé, kontor o.l.

Innenfor planområdet oppgraderes Elvebakken med utbedret vei og nytt fortau, og nødvendige siktsoner sikres.

Planforslaget legger til rette for at det kan etableres undervisningsbygg, boliger, idrettshall og publikumsrettede virksomheter samt gode og uteoppholdsarealer med vannelementer i tillegg til annen infrastruktur (renovasjon etc).



Figur 30: Vertikalsnitt av plankart datert 07.10.2025 (Ard arealplan).

6.2 Reguleringsformål

Plankartet er delt opp i vertikalnivå 2 og 3.

Arealformål nivå 2, på grunnen	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1130 - Sentrumsformål (SF1)	1161,6
1130 - Sentrumsformål (SF2)	1982,5
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting (T1)	5766,6
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting (T2)	1439,4
1430 - Idrettsstadion (IS)	2518,5
1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg (f_ABA)	71,6
Sum areal denne kategori:	12940,3
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2011 - Kjøreveg (o_KV)	816,9
2012 - Fortau (o_FO1)	450,6
2012 - Fortau (o_FO2)	171,1
2012 - Fortau (o_FO3)	50,4
2012 - Fortau (o_FO4)	61,1
2013 - Torg (o_TO1)	1317,1
2013 - Torg (o_TO2)	1073,8
2013 - Torg (o_TO3)	2746,4
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT)	34,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1)	55,3
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG2)	90,8

2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG3)	5,9
2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (o_SK)	42,1
Sum areal denne kategori:	6915,6

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3050 - Park (o_PA1)	1138,6
3050 - Park (PA2)	98,3
Sum areal denne kategori:	1237

Totalt alle kategorier vertikalnivå 2:	21 093
---	---------------

Arealformål, nivå 3- over grunnen

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (3)	1672,1
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	854,9
1600 - Uteoppholdsareal (2)	1395,7
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	578,4
Sum areal denne kategori:	4501

Totalt alle kategorier vertikalnivå 3:	4 501
---	--------------

Totalt alle kategorier:	25 594
--------------------------------	---------------

6.3 Gjennomgang av reguleringsformål i vertikalnivå 2 - på grunnen

Sentrumsformål SF1

I dette formålet legges det til rette for å etablere et boligbygg utformet som en oppdelt lamellblokk langs Kanalveien på 9 etasjer med inntil 59 boenheter. I første etasje er det planlagt inngangspartier for boligene og undervisnings-/næringsformål. Underetasjen er forbeholdt sykkelparkering og boder for boligdelen og teknisk areal. Samlet BRA for hele bygget er 6542m² (inkludert underetasje).

Sentrumsformål SF2

Det legges til rette for et leilighetsbygg på opptil 9 etasjer og inntil 81 boenheter i formål SF2. Bygget er en kombinasjon av flere bygningstypologier kombinert i ett bygg, med en lamellblokk langs Kanalveien, en lavere midtdel (rekkehus mot Elvebakken og torget) og et punkthus i øst. Se illustrasjon på neste side. Den lavere midtdelen mellom lamellblokken og punkthuset skal sikre dagslys i viktige byrom og omkranser et opphøyd gårdsrom og fellesareal i midten mellom den nordlige og sørlige rekken av rekkehus. Det skal legges til rette for sykkelparkering og boder innenfor formålet under dette gårdsrommet. Etasjen på gateplan mot Kanalveien skal prioriteres til publikumsrettede funksjoner med fasadeutforming som gir god kontakt til offentlig gate. Samlet BRA for hele bygget er 9500m² (inkludert underetasje og sykkelparkering).

Den laveste delen av bygget mot sør er et 3-etasjes hus (rekkehus) trukket inn fra Elvebakken med private trappeganger. Se KBA rekkehusbebyggelse i figuren under. Innganger til bolig i

øvrige etasjer er definerte ved innhukk i byggets volum. I 1.etg langs Kanalveien er det næringslokaler utformet med betongelementer og store glassfelt som gir liv på gateplan.

Offentlig eller privat tjenesteyting T1

Det er i dette formålet Martens Brødfabrikk (T1) ligger. Brødfabrikken er et viktig kulturminne som skal bevares. Nye tiltak skal ikke forringe opplevelsen av takets opprinnelige karakter. Planforslaget legger til rette for at bygget kan tas i bruk til for eksempel til undervisningsbygg. Samlet BRA i formålet er 10 780m².

Offentlig eller privat tjenesteyting T2

I dette formålet ligger Rotunden (T2), som er et annet viktig kulturminne som skal bevares. Planforslaget legger til rette for at Rotunden kan tas i bruk for forretning/kontor/tjenesteyting. Det er også lagt til rette for at Rotunden kan bygges på med inntil to fulle etasjer samt en mindre tilbaketrukket etasje. Bestemmelsene sikrer likevel at påbygg skal være i tråd med bygningens karakter, og at nye fasader eller tiltak i fasaden skal harmonere med hovedgrep i opprinnelig fasadeuttrykk. Samlet BRA i formålet er 7 483m².

Idrettsstadion IS

I IS er det planlagt idrettsanlegg delvis under og inn i terreng, under planlagt ny rekkehusbebyggelse (BK2-3). Samlet BRA i formålet IS er 2 900 m², ikke medregnet tenkte plan.

Andre typer bebyggelse og anlegg f_ABA

I felt f_ABA åpnes det for etablering av heis- og trappehus, slik at det kan etableres universell tilkomst til boliger innenfor BK2-3 og uteoppholdsareal f_UTE2. Samlet BRA i formålet er 215m².

Torg o_TO1-3

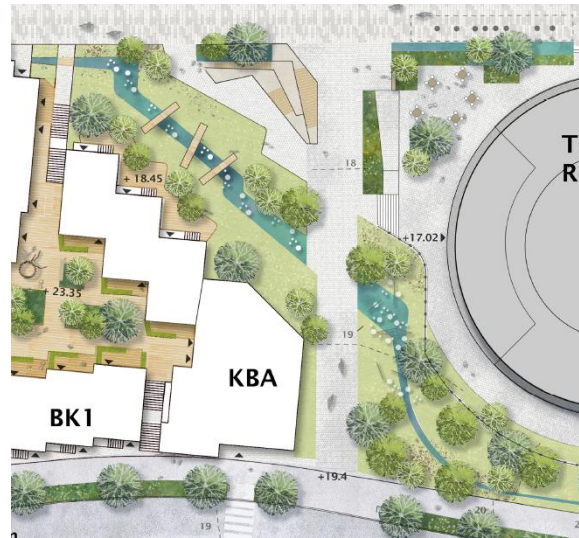
Byrommene mellom bygningene reguleres til torg o_TO1, o_TO2, o_TO3 og park o_PA1. Ved utforming og plassering av nye bygningsvolum er miljø- og klimatiske forhold vurdert for å optimalisere oppholdskvaliteter i de nye byrommene. Ved utforming av byrommene er det en målsetting om å fremheve stedets historiefortellende element og opprinnelige naturkvaliteter, og å skape sammenhengende forbindelseslinjer, og styrke områdets blågrønne strukturer. Dette er moment som danner grunnlag for utforming av byrom som vil fremstå med ulik karakter. Se formingsveileder under tema *Byrom*. Blandingen av bolig og næring på bakkeplan danner et godt utgangspunkt for utforming av byrom med et variert innhold. Se formingsveileder under tema *Førsteetasjer og kantsoner*.

I et sammensatt område som torg o_TO1-3 og park o_PA1 vil være, legges det til rette for å ivareta de ulike kvalitetene som skapes i de nye byrommene. Se formingsveileder. Planforslaget legger til rette for ulik plassdannelse, bo- og byliv tilpasset et mangfold av brukere. Hensikten med oppdelingen er å kunne bygge ut området i faser. Se faseplaner fra side 57 under kap 5.16.

Park o_PA1, PA2

Et større areal av byrommene er avsatt til parkformål, for å sikre blågrønne verdier. Overvann fra planområdet vil renne mot den åpne rennen, som vist i figuren under, som sammen med regnbedet rundt vil gjøre dette til et fint blågrønt innslag i byrommet. De åpne overvannsløsningene skal utformes slik at de inviterer til lek, samtidig som de inngår som estetiske element.

PA2 skal være en visuell forlengelse av parkområdet, men tilhører bebyggelsen i vest. Her skal det etableres utearealer for beboerne i SF2. Det tillates kun installasjoner og møblement som er lett flyttbar, da arealet er innenfor sikringssonen til den langsgående kulverten under bakken. Sikringssonen og kulverten er markert med hensynssone H410 i plankartet.



Figur 31: Park o_PA1 og grøntområder/uteareal PA2 (Norconsult, 2025).

Kjøreveg o_KV

Elvebakken reguleres med minimum seks meters bredde forbi planområdet. I nordvest kobler veien seg på Kanalveien, oppgradert ifb. bybaneprosjektet.

Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT, annen veggrunn – grøntareal o_AVG1-3

AVT og AVG benyttes for sideareal langs Elvebakken o_KV. AVG skal benyttes til infiltrasjon og rensing av overvann, og det skal etableres rekker med trær innenfor disse arealene.

Fortau o_FO1-4 og kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer o_SK

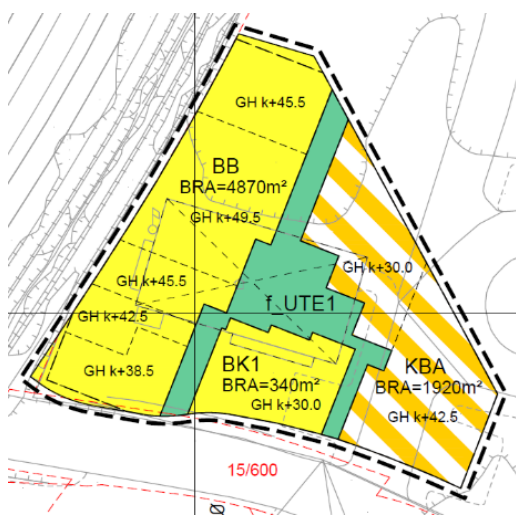
Elvebakken er foreslått regulert med tosidig fortau langs deler av strekket. Etter tilkomst til planområdet er Elvebakken regulert med ensidig tre meters fortau (på nordsiden). Det reguleres også fortau o_FO3-4 langs et lite strekk av Kanalveien, og overgangen mellom dem forbindes med formålet SK. Feltet SK skal være gjennomgående med nedsenket kantstein. På denne måten kommer det tydelig fram at det skal holdes lav fart gjennom området og at myke trafikanter har prioritet.

6.4 Gjennomgang av reguleringsformål i vertikalnivå 3- over grunnen Bebyggelse BK2-3, idrettshall IS og uteoppholdsareal f_UTE2.

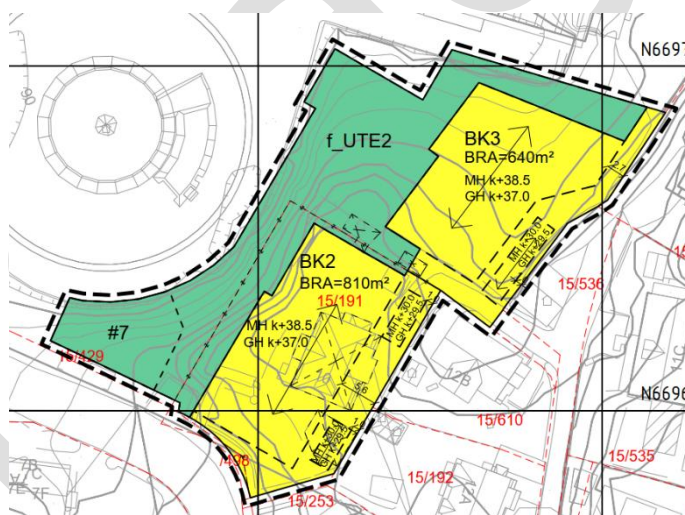
Idrettshallen IS er forutsatt plassert delvis under og inn i terreng, mens boligene i BK2 og BK3 plasseres på taket av idrettshallen. Resterende areal av taket reguleres som uteoppholdsareal (f_UTE2) og utføres med grønne kvaliteter. Det grønne taket gjøres universelt tilgjengelig og vil være et attraktivt fellesareal, solrikt og skjermet fra trafikkstøy. Det kan etableres inntil 9 boenheter utformet som rekkehus. Samlet BRA for boligdelen er til sammen 1350 m² for BK2 og BK3. 100 m² er avsatt til boder. Rekkehusene er illustrert med mønetak og trekledning for å møte nabobebyggelsens form, skala, og materialitet.

Bebyggelse BB, BK1, KBA og SF2, uteoppholdsareal f_UTE1

Boliger vil etableres innenfor formålene BK1, BB og KBA, som vil ligge over formål SF2 i vertikalnivå 2. Uteoppholdsareal f_UTE1 etableres på gårdsrom over SF2, og vil være tilgjengelig for nærliggende boliger. Arealet nås via trapp/gangvei og heis. Det er dermed sikret universell tilkomst.



Figur 32: Utsnitt av vertikalnivå 3.
Plankart datert 07.10.2025
(Ard arealplan).



Figur 33: Utsnitt av vertikalnivå 3. Plankart datert
07.10.2025 (Ard arealplan).

6.5 Bebyggelsens plassering og utforming

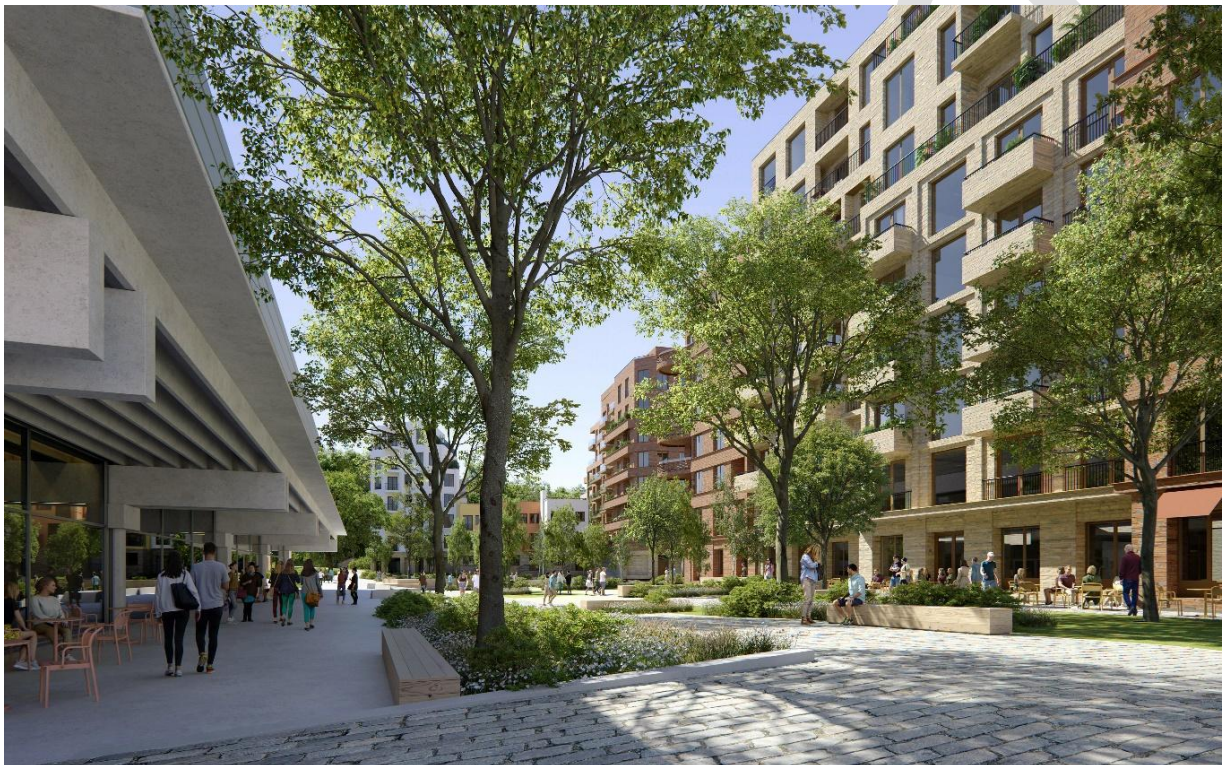
Utformingen av plangrepet og den nye bebyggelsen tar utgangspunkt i visjonen om å transformere Mindemyren til Mindebyen. Planforslaget har som mål å realisere denne visjonen innenfor rammene som gis av tomtens karakter, føringene i gjeldende områdeplan, samt relevante kvalitetskrav og regelverk på både lokalt og nasjonalt nivå.

Utformingen og plasseringen av bebyggelsen er resultatet av en helhetlig vurdering der flere hensyn er veid opp mot hverandre. Et viktig premiss har vært å ivareta siktlinjer og visuell kontakt med de verneverdige bygningene Brødfabrikken (T1) og Rotunden (T2). Derfor er ny bebyggelse, SF1 og SF2, plassert og utformet slik at disse historiske strukturene forblir synlige fra både Bybanen og nærliggende byrom og gangforbindelser.

Samtidig fungerer den nye bebyggelsen som en barriere mot støy og luftforurensning fra Kanalveien, og bidrar dermed til å skjerme og forbedre kvaliteten på tilgrensende byrom.

Planforslaget er således et resultat av en balansert tilnærming, der visjonen for området er omsatt til konkrete grep innenfor det eksisterende rammeverket for byutvikling.

Den nye bebyggelsen i SF1 og SF2 er utformet med særlig vekt på å bevare og forsterke viktige siktlinjer fra gangakser og byrom inn mot de verneverdige bygningene Brødfabrikken (T1) og Rotunden (T2). For å gi de relativt store bygningsvolumene en mer menneskelig skala, er byggene artikulert både horisontalt og vertikalt. Fasadeinndelingen reflekterer den interne strukturen, der hvert trappeoppgangsavsnitt gir rytme og variasjon til uttrykket. Jf. bestemmelsene skal inndelingen av bebyggelsen understrekes med virkemidler som for eksempel sprang i fasaden, fasadeuttrykk, farge og materialitet.



Figur 34: Brødfabrikken T1 til venstre og boligblokk BB i SF1 til høyre. SF2 med KBA er synlig i enden av torget i midten av bildet (Mad, 2024).

Det legges til rette for en variert og holdbar materialbruk. SF1 og SF2 har pussede og teglkledde fasader, mens rekkehusene benytter malt trekledning. Se formingsveilederens avsnitt om farger og materialbruk for detaljer. Høydene på bebyggelsen er differensiert for å tilpasse seg omkringliggende byrom, og byggene trappes ned der det er nødvendig for å sikre gode romlige kvaliteter.

Bestemmelsene stiller krav om at det skal utarbeides en material- og fargeplan for ny bebyggelse. Planen skal utarbeides av en fagperson med relevant kompetanse og ha særlig fokus på materialenes taktilitet og visuelle kvaliteter. Forslaget introduserer en ny palett som bevisst kontrasterer den eksisterende bebyggelsen, og bidrar til en historisk lesbarhet i området. Brødfabrikken (T1) og Rotunden (T2) representerer en brutalistisk

arkitekturtradisjon, preget av ærlige konstruksjoner og utstrakt bruk av glass og prefabrikkerte betongelementer.

De nye byggene tilfører området et nytt lag med varmere materialer og farger. De søker ikke å etterligne den eksisterende bebyggelsen, men heller å stå i tydelig kontrast – og slik styrke opplevelsen av områdets historiske dybde og utvikling over tid.

6.5.1 Prinsipper for utforming

Byggehøyder

De forslåtte byggehøydene for planområdet er et resultat av flere forhold og endringer i forutsetningene som er kommet til undervegs i planprosessen:

- Mindemyren Områderegulering planID_6114000
- Politisk vedtak ifm. 2. gangs behandling som åpner opp for økt utnyttelse og byggehøyde
- Heving av terrengnivå i Kanalveien som følge av bygging av Bybanen
- Byggetekniske hensyn og universell utforming

Med utgangspunkt i regulert maksimal høyde på k+43 har disse forholdene i sum gitt oss en maksimal byggehøyde på k + 50 for enkelte områder på byggene langs Kanalveien.

Formål	Maks. mønehøyde MH	Maks gesimshøyde GH
BK1		k+ 30
BK2	k+ 38,5	k+ 37
BK3	k+ 38,5	k+ 37
SF1		k+ 50
T1		k+ 31,6
T2		k+ 40
KBA		k+ 42,5

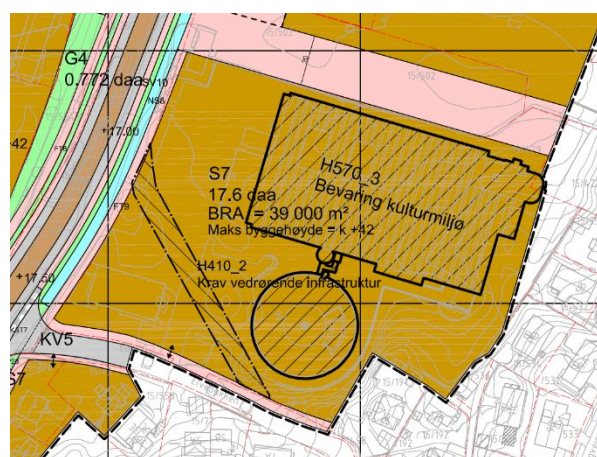


Figur 35: Byggehøyder, avgrenset av byggehøydelinjer i plankart (Ard arealplan, 2025).

Byggehøyde definert i Mindemyren Områderegulering

I utgangspunktet er byggehøyden definert av Mindemyren Områderegulering, hvor maksimal byggehøyde for delfelt S7 var satt til k +42.

Et mulig bygg innenfor datidens terrengnivå (k +17) og maksimal byggehøyde i områdeplanen (k + 42) gir mulighet for et bygg som er 25 m høyt. Det er krav om 4 m brutto høyde i første etasje (§ 4.1.2 fra områdeplanen). Det er i teorien mulig å bygge 7 ytterligere etasjer med gjennomsnittshøyde på 3 m. Antall mulige etasjer innenfor regulert høyde er altså 8 etasjer (1 næringsetasje + 7 boligetasjer).



Figur 36: Utsnitt av delfelt S7 fra områdeplanen.

Politisk vedtak ifm 2. gangs behandling av områdeplan

I forbindelse med 2. gangs behandling av områdeplanen er det åpnet for høyere byggehøyde og utnyttelsesgrad gjennom et politisk vedtak:

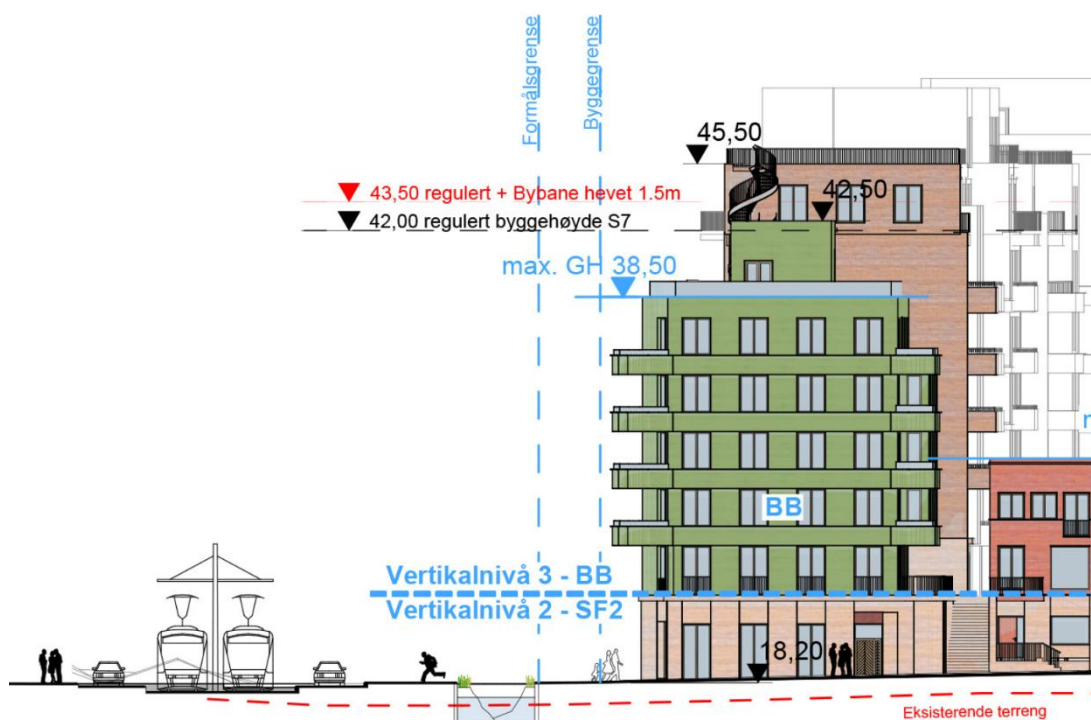
“I oppfølgende planarbeid bør det sees på om deler av delområder kan tillate høyere bygg for å kunne skape en større variasjon i bebyggelsens uttrykk og kunne øke utnyttelsesgraden opp mot 20 %.”

Utsnitt fra sak: Årstad, del av gn. 159, 15 og 17 m.fl. Områdereguleringsplan for Mindemyren 2.gangs behandling ESARK5120200812280 58212

Det er ikke definert hvor mye høyere bygg en kan vurdere å bygge i dette vedtaket. Vi har tolket formuleringen dithen at vi kan bygge høyere enkelte steder, dersom vi senker byggehøyden tilsvarende andre steder i et en-til-en-forhold. Med utgangspunkt i mulig byggehøyde innenfor regulert område på 8 etasjer, har vi økt byggehøyden enkelte steder til 9 etasjer, mens andre steder er bygg lavere.

Terrengheving som følge av byggingen av bybanen

I forbindelse med detaljregulering av Bybanen og byggingen av denne er terrengnivået i Kanalveien blitt hevet. Gaten og tilstøtende byrom er blitt hevet ca. 1,5 m fra K +17 til k +18,5 og påvirker SF1 og SF2. Denne hevingen påvirker mulighetsrommet for antall etasjer og utnyttelsesgrad på delfelt S7 negativt og det er fremforhandlet en enighet om at terrenghevingen kan legges til maksimal byggehøyde for byggene innenfor formålsgrensen for SF1 og SF2.



Figur 37: Perspektiv på regulerte høyder ifb. bybane (Mad arkitekter, 2024).

Byggetekniske hensyn og universell utforming

En av intensjonene bak den varierte byggehøyden og nedtrappingen av enkelte byggvolumer er å legge til rette for bruk av takflater som felles oppholdsareal. Dette gir imidlertid en utfordring knyttet til universell utforming og tilkomst fra byggets innside til taknivå. Isolasjon og teknisk oppbygging av taket medfører at det utvendige gulvet ofte havner høyere enn innvendig etasjegulv.

For å unngå uhensiktsmessige løsninger som ramper eller nedsenkede soner, er etasjehøyden for de tre øverste etasjene økt fra 3,0 meter til 3,5 meter. Dette gir bedre forutsetninger for trinnfri atkomst til takterrassene direkte fra byggets innside.

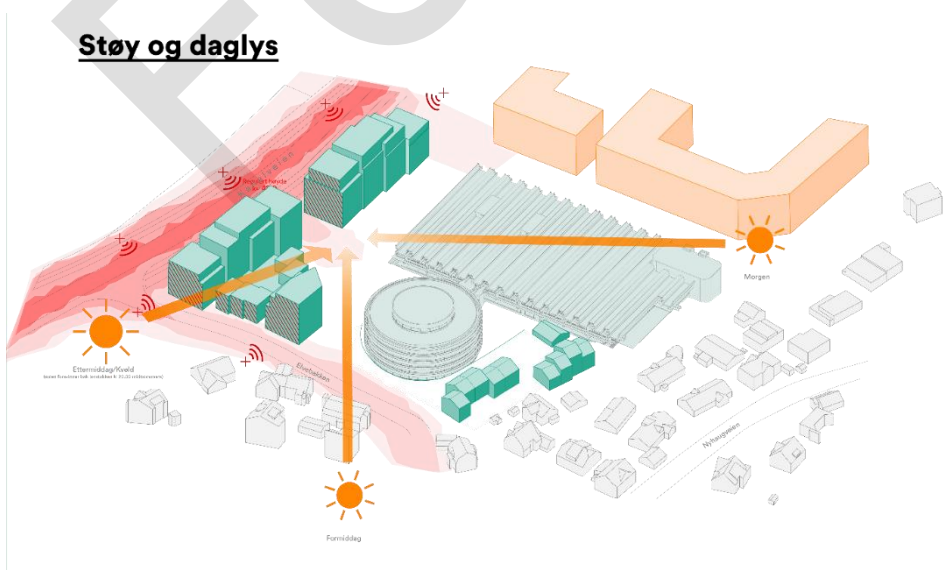
Samlet sett fører hensynet til tilgjengelighet, takbruk og tekniske løsninger til en økning i byggehøyden, som i forslaget har en maksimal kotehøyde på +49,85. Etter heving av terrengnivået til k +18,5 som følge av Bybanens etablering, regnes byggehøyden fra dette nivået.

Tillatt høyde på bygg i områdeplan:	25,0 m (k +42 – k +17)
Ekstra etasje som følge av politisk behandling:	3,0m
Økt etasjehøyde som følge av byggetekniske hensyn:	2,5 m
Ny maksimal høyde på bygg:	<u>31,0 m</u>

Det er verdt å merke seg at byggene kun unntaksvis har full høyde og at vi bruker denne muligheten for å skape variasjon i byggehøyde og uttrykk som vist i figuren under. For å bryte ned opplevelsen av bygningsvolumene i lengde og bredde er det valgt å skape variasjon i fasader ved opp- og nedtrapping av bygg. Det samme grepet er benyttet for å sikre gode solforhold i viktige byrom og torg. Oppdeling er knyttet til oppganger og inngangs-partier. De ulike delene forskyves og varieres i høyde for å ta hensyn til viktige byrom.

Støy og dagslys

Utforming av bygningskroppene innenfor byggefeltene er et resultat av å sikre gode boliger med tilfredsstillende støyverdier og stille side. Byggene er redusert i høyde enkelte steder i SF1 og SF2 for å sikre gode kvaliteter i byrom og fellesarealer.

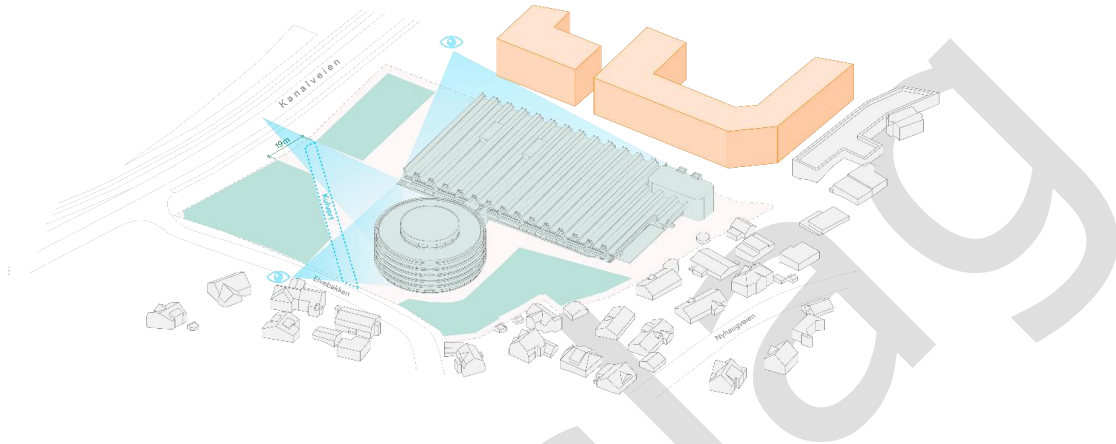


Figur 38: Støy og dagslys (Mad arkitekter).

Siktlinjer og kulvert

Plassering og fotavtrykk for ny bebyggelse er i stor grad et resultat av tilpasning til eksisterende verneverdig bebyggelse og hensynet til viktige siktlinjer fra offentlige plasser og ferdselsårer. Hensynssonen til den underjordiske kulverten som krysser diagonalt over tomten har også vært premissgivende for utformingen. Arealet som er mulig å bygge på når disse hensynene er tatt definerer byggeområdene i planforslaget.

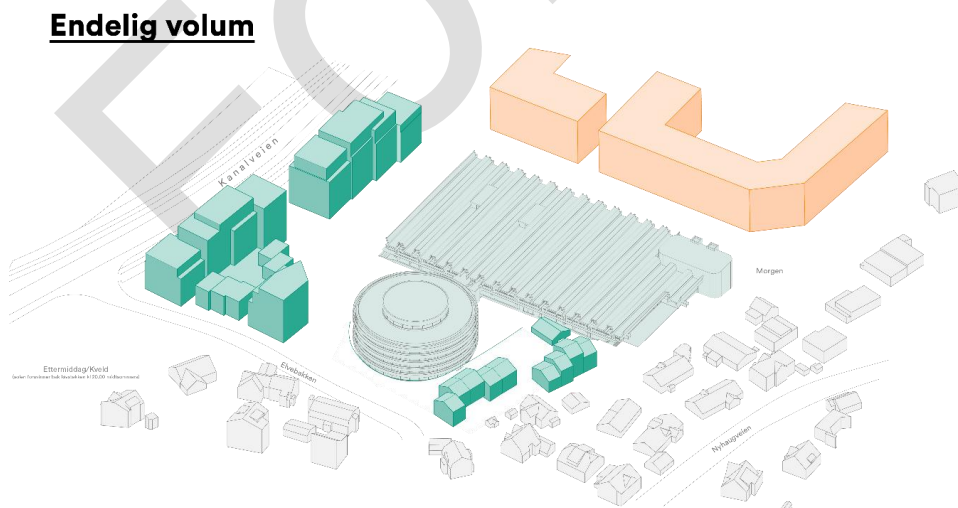
Siktlinjer og kulvert



Figur 39: Siktlinjer og kulvert (Mad arkitekter).

Endelig volum

Den endelige utformingen av bebyggelsen innenfor planområdet er summen av flere hensyn og avveininger som til sammen har gitt form til den foreslåtte bebyggelsen på tomten S7. Variasjon i høyde, inndeling og utforming er viktige grep som er sikret og nedfelt i formingsveilederen.



Figur 40: Endelig volum (Mad arkitekter).

Grad av utnytting

%-BRA for hele planområdet = [total BRA (planlagt og eksisterende) x 100] / Areal planområdet

Planlagt BRA (m²):

SF1 – 6 542 m² (inkludert underetasje)

SF2 – 2370 m² (inkludert underetasje)

BB – 4870 m²

BK1 – 340 m²

KBA – 1920 m²

IS – 2900 m²

f_ABA – 215 m²

BK2 – 810 m²

BK3 – 640 m²

T1 (eksisterende BRA) – 10 780 m²

T2 (eksisterende BRA og planlagt BRA) – 7483 m²

Total BRA – m²

38 870 m²

21 100 m²

x 100 % = % BRA (eksisterende og planlagt) = **184% BRA**

*BRA regnes uten tillegg for tenkte plan.

6.6 Boligmiljø og bokvalitet

Å sikre gode bomiljøer og høy bokvalitet innenfor planområdet har vært en sentral føring i arbeidet med planforslaget. For å fange opp og ivareta viktige detaljer og kvaliteter som bidrar til dette, er det utarbeidet en formingsveileder, plankart og tilhørende bestemmelser. Målet er å tilrettelegge for menneskelige behov som tilhørighet, fellesskap og privatliv.

Formingsveilederen har som formål å sikre en del viktige detaljer som skal være med på å legge til rette for gode sammenhenger mellom det som skjer inne i byggene og aktivitetene det er med på å skape i byrommene. Formingsveilederen spiller en viktig rolle i dette, ved å fastsette detaljer som skal bidra til gode overganger mellom byggenes innside og det offentlige byrommet.

Spesielt er det lagt vekt på utformingen av første etasje i byggene, da dette grensesnittet mellom bygning og byrom er avgjørende for å oppnå ønsket kvalitet. Dette gjelder særlig der boliger ligger på bakkeplan, hvor hensynet til innsyn og privatliv er ekstra viktig å ivareta.

Selve boligkvaliteten ivaretas delvis gjennom teknisk forskrift (TEK), mens fordelingen av små og store leiligheter reguleres gjennom boligblandingskrav i kommuneplanens arealdel (KPA). For å sikre god bokvalitet og redusere støyplager, stilles det også krav om stille side i støyutsatte områder, som er retningsgivende for byggenes utforming mot Kanalveien.

I byfortettingssoner gjelder spesifikke krav til boligstørrelse: maksimalt 20 % av enhetene kan være under 50 m², minst 20 % skal være over 80 m², og ingen boenheter skal være mindre enn 35 m² BRA pluss bodareal. Alle disse kravene er innarbeidet i bestemmelsene.

Boligområder skal tilrettelegges for alle aldersgrupper og beboersammensetninger. Her er det plass til unge, eldre, enslige og familier og studenter.

For familieboligene skal følgende kvaliteter vektlegges:

- Direkte tilgang til gode og trygge utearealer
- Parkering for sykler, lastesykler og barnevogner (i tillegg til bodareal) i nær tilknytning til boenheten
- Minimum 3 soverom
- Lett tilgjengelige bodarealer

Deler av rekkehusene i felt BK2-3 og KBA planlegges utformet som familieboliger.



Figur 41: Rekkehus i BK2 og BK3 (Mad arkitekter, 2024).



Figur 42: Bomiljø og bokvalitet i BB, BK1 og KBA (i SF2) er sikret for beboere på gateplan med bevisst utforming av overgang mellom felles byrom og private boliger - kantsonen (Mad arkitekter, 2024).

Bomiljø og bokvalitet i BK2 og BK3 er sikret ved at det er rause og gode fellesarealer med gode dagslysforhold, med størrelse og form som legger til rette for mulighetene til fellesskap og godt naboskap.

Rekkehusene i KBA har privat forhage som danner buffer mellom offentlige byrom (o_PA1) og de private boligene. Skjerming mot innsyn og opplevd trygghet i boligene er sikret ved bevisst utforming av kantsonene. Utforming av kantsonene er omtalt og definert i formingsveilederen og tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

Bomiljøet for SF1 og SF2 (BB, BK1 og KBA) er av en mer urban karakter og legger opp til mer sambruk av fellesarealer hvor bruk av parker og byrom er en del av livsstilen. Byggene har felleslokaler og næringsarealer for utadrettet virksomhet på gateplan ut mot Kanalveien og inn mot torg.

6.7 Uteoppholdsareal

Å sikre gode uteoppholdsareal er en viktig del av planen. I dette kapittelet vil følgende bli beskrevet:

- private utearealer
- felles uteoppholdsarealer som inngår i beregning av MUA (minste uteoppholdsareal iht. krav i KPA18 og områdeplan)
- øvrige uteoppholdsareal som ikke inngår i MUA

Uteoppholdsarealene blir ytterligere beskrevet i vedlegget *Uteoppholdsareal (MUA) datert 13.10.2025*.

6.7.1 Private uteoppholdsareal

Minimum halvparten av boenhetene skal ha privat uteareal, jf. bestemmelse 3.1.2.j, og dette kan være i form av forhage, bakhage, balkong eller privat del av takterrasse. Private uteoppholdsarealer løses innenfor hvert boligformål, bortsett fra innenfor PA2, som er et eget formål avsatt til private utearealer for beboere i 1. etasje av SF2. Arealet er avsatt som et eget formål da det er omfattet av hensynssonen H410 for kulvert i grunn, og må være tilgjengelig for vedlikehold med kulverten. Bestemmelse 3.2.6.c sikrer derfor at det kun tillates flyttbart møblement i dette arealet. Det skal sikres 5 meter fri høyde innenfor arealet, og det tillates utkraging av balkong over denne høyden, jf. bestemmelse 3.2.6.d.

6.7.2 Felles uteoppholdsareal som inngår i MUA

Areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal er fastsatt i KPA18 og i områdeplanen for Mindemyren. Kravene er nærmere presisert i kommunens notat fra 2024, «Mindebyen – uteoppholdsarealer, mengde og kvalitet», som samler og avklarer føringer fra både KPA18 og områdeplanen. Notatet er vedlagt planforslaget.



Figur 43: Private uteoppholdsarealer PA2 skimtes mellom Lonaparken o_PA1 i front og boliger i SF2 i bakkant (Kvant-1, 2025)

Krav til uteoppholdsareal fra KPA18 og områdeplanen for Mindemyren

Krav gitt i KPA18:

Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:

- God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal maksimalt ha 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan.
- God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad.
- Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.
- Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- Arealet skal ferdigstilles samtidig med bolig.
- Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses.
- Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.
- Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder.

Krav gitt av notat for uteoppholdsareal i Mindemyren datert 2024:

- Hele arealkravet skal dekkes på bakkeplan, naturterreng eller dekke med god terrengkontakt.
- Areal som ikke ligger på naturterreng, skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner kan innpasses.
- Alt areal skal nås via sikker, universelt utformet, gangforbindelse.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke.
- Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke.
- Alt areal skal tilfredsstillende nedre grenseverdi for gul støysone.
- Minimum 50 % av arealet skal ha sol i minst 4 t på vårjevndøgn.
- Arealer som skal tilrettelegges for barn og unge skal ha de beste oppholdskvalitetene.
- Arealet skal skjermes mot vind.
- Minimum 50 % av arealkravet skal ligge i umiddelbar tilknytning til hovedinngang (innenfor 50 m).
- Inntil 50 % av arealkravet kan være areal regulert til møteplass/lekeplass, gatetun, torg, park innenfor gangavstand på 200 m fra hovedinngang.

Oppfyllelse av krav til MUA

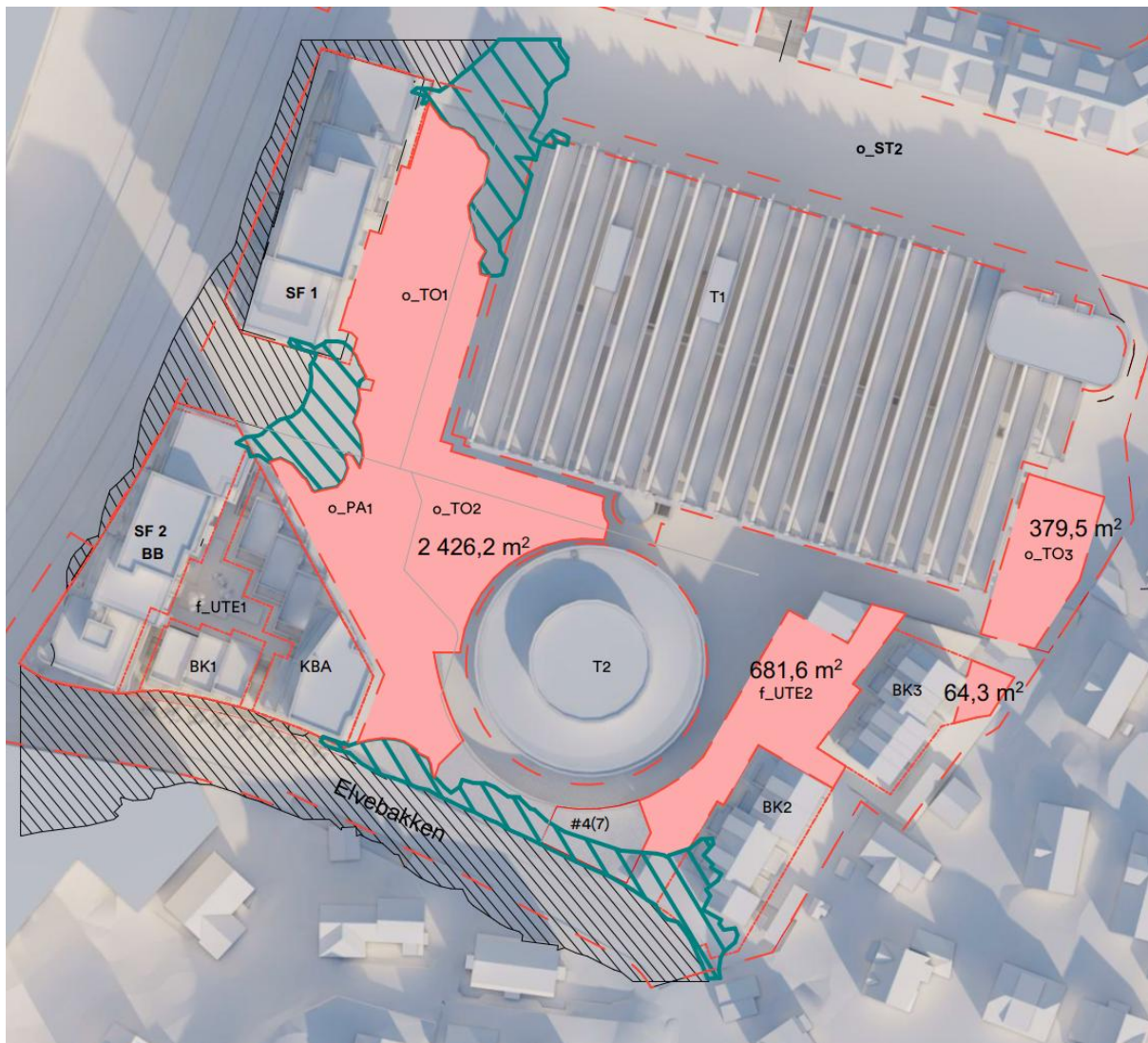
Se vedlegget Uteoppholdsareal (MUA) datert 13.10.2025 for areal som oppfyller krav til MUA.

I områdeplanen for Mindemyren er det satt krav om 15 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. For denne planen, med 150 boenheter, blir arealkravet 150 boenheter x 15 m² = 2 250 m².

Videre skal minst halvparten av dette arealet ha **sol** i minst 4 timer ved vårjevndøgn, jf. KPA18, det vil si 1 125 m².

Krav om størrelse og solforhold gitt i KPA18 og områdeplanen er oppfylt for planområdet.

I tillegg skal arealene som inngår i beregning av MUA være skjermet mot vind, ha praktisk bruksverdi og ha helning mindre enn 1:3. I det følgende presenteres arealet som vurderes å ivareta krav til *støy*-, *sol*- og *vind*nivåer, og som samtidig har god *tilgjengelighet*, ligger på *bakkeplan* eller på terreng med god *bakkekontakt*, utgjør en *praktisk bruksverdi* og ikke har for stor *helning*. Bestemmelsene sikrer at kvaliteten ivaretas for uteområdene.



Figur 44: Totalt areal som oppfyller krav til MUA (Mad arkitekter, 2025).

Tabellen under viser hvor mye uteoppholdsareal som ivaretar disse kravene.

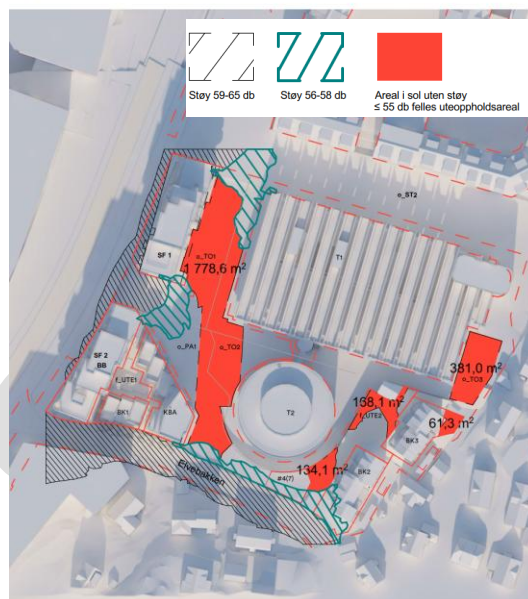
Klokkeslett	Uteoppholdsareal som ivaretar krav til MUA
12.00	2292 m ²
13.00	2523 m ²
14.00	2447 m ²
15.00	1787 m ²

Figuren under illustrerer tabellen fra kl. 12-15.00:

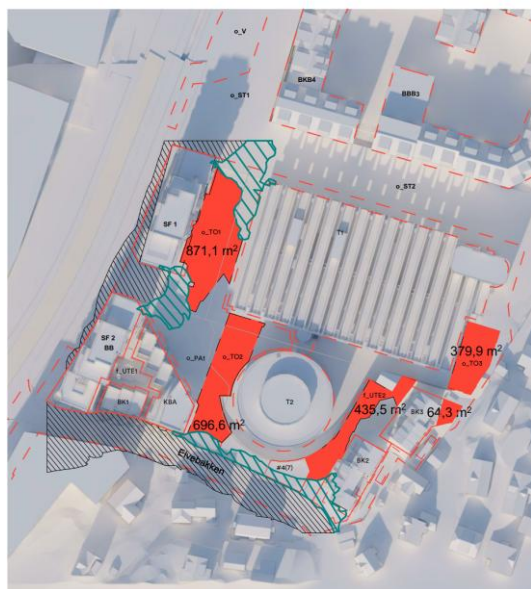
12:00



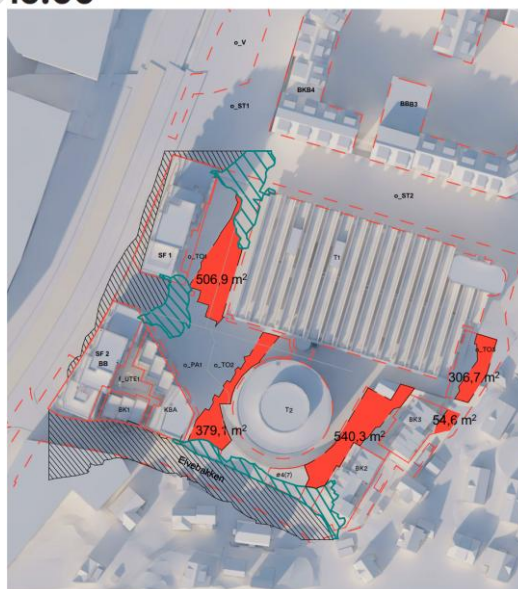
13:00



14:00



15:00



Figur 45: Uteoppholdsareal som har tilfredsstillende støynivå og ligger i sol (Mad arkitekter, 2025)

Kvalitetskrav sikret i bestemmelser

Bestemmelsene sikrer at uteoppholdsareal som inngår i krav til MUA skal ha følgende kvaliteter (bestemmelse 3.1.2.h):

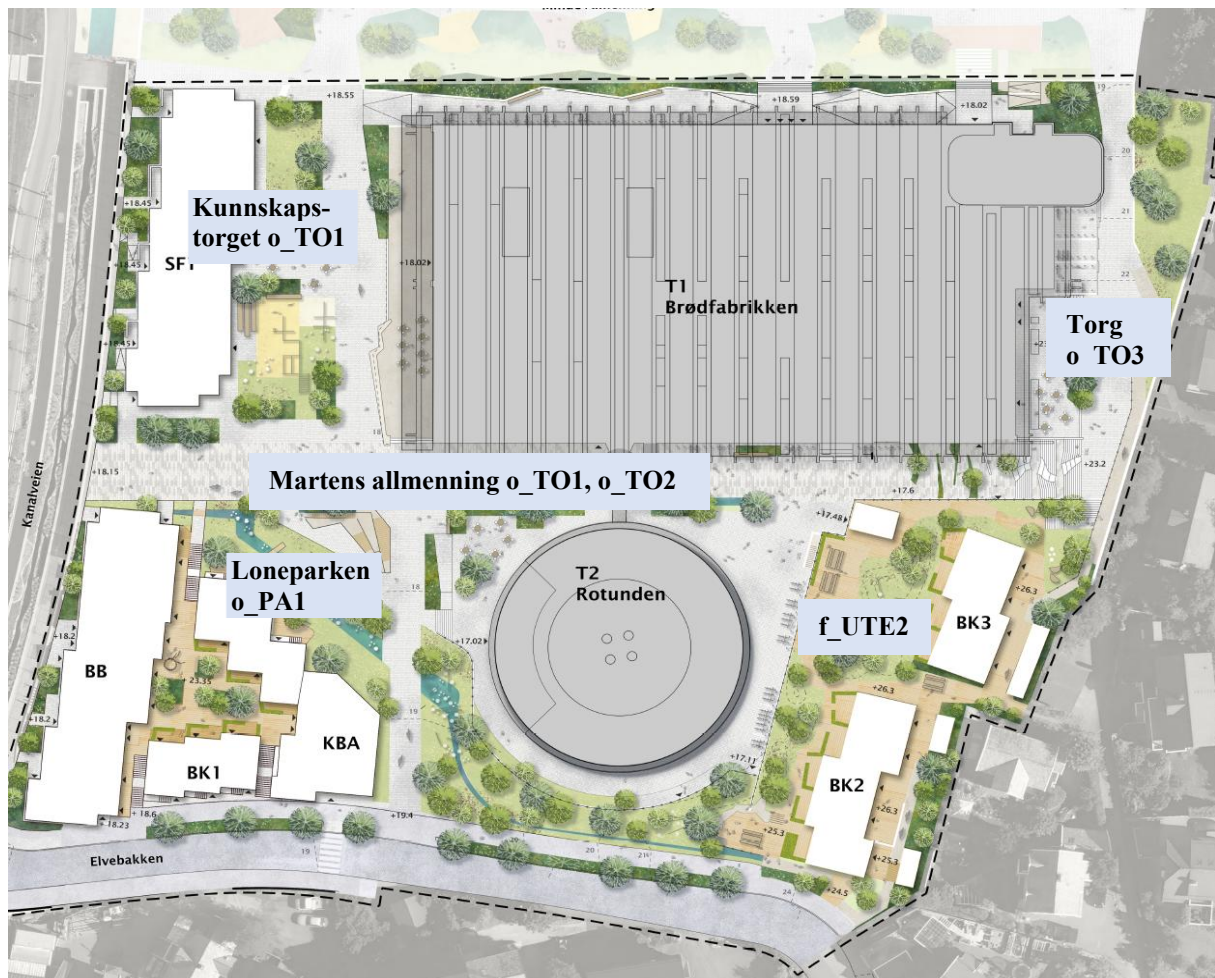
- Arealene skal fortrinnsvis ligge på bakkeplan, alternativt på dekke over bygg med god kontakt med tilstøtende terreng.
- Areal på dekke over bygg skal opparbeides med tilstrekkelig bæreevne og jorddybde slik at permanente vegetasjonssoner med trær kan etableres.
- Inntil 50 % av uteoppholdsareal på offentlig areal kan ha støynivå opp til og med 58 dB. Alt øvrig uteoppholdsareal skal tilfredsstillende nedre grense for gul støysone.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.
- Areal uten praktisk brukskvalitet skal ikke medregnes.
- Arealet 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.

I tillegg gjelder følgende kvalitetskrav for alle felles uteoppholdsareal (bestemmelse 3.1.2.f og 3.1.2.g):

- Arealene skal opparbeides med belysning, basert på lysberegning og belysningsplan som utarbeides til byggesak. Lysforurensning skal unngås og det er ikke tillatt med neonskilt.
- Det skal legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for ulike aldersgrupper. Arealene skal opparbeides slik at de inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboerne, og samtidig gir skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper.
- Utformingen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk, og som skaper godt samspill med eksisterende bebyggelse.

De ulike uteoppholdsarealene som inngår i MUA

I det følgende vil uteoppholdsarealer som inngår i krav til minste uteoppholdsareal (MUA) gjennomgås. Disse arealene er f_UTE2, o_TO1-3 og o_PA1.



Figur 46: Formål som medregnet i MUA (Norconsult, 2025).

Havretoppen – f_UTE2

Gårdsrommet Havretoppen (f_UTE2) etableres som et felles uteoppholdsareal for BK2 og BK3, plassert på taket over idrettshallen (IS). Området skal utformes som et frodig hagerom og sosialt møtested for beboere og besøkende. Det legges til rette for variert vegetasjon med stauder, busker og trær, og det stilles krav til tilstrekkelig jorddybde og bæreevne for etablering av permanente vegetasjonssoner, jf. bestemmelse 3.1.2.h og formingsveileder.

Tverrfaglig koordinering mellom landskapsarkitekt, konstruksjon og tekniske fag er avgjørende for å realisere den ønskede kvaliteten. Det skal sikres tilstrekkelig jordvolum, god drenering og et sammenhengende drenslag under dekket. Vegetasjonen skal bidra både til grønne kvaliteter og til håndtering av overvann, og plantematerialet skal velges med hensyn til dreneringsevne og robusthet mot tørke. Se relevante bestemmelser: 2.2.3, 2.2.4, og 2.8.4.

Gårdsrommet utformes med flere oppholdssoner og tydelige møteplasser, der de mest solrike delene avsettes til lek og aktivitet, jf. bestemmelse 3.1.2.h. Terrenget blir tilnærmet flatt, men med innslag av opphøyde terrengformasjoner som skaper et naturpreget uttrykk og variasjon i opplevelsen. Krav til terrengvariasjon er sikret i bestemmelse 3.1.10.c.



Figur 47: Prinsippsnitt 5: Grøntareal og terrengformer i f_UTE2 (Norconsult, 2025).



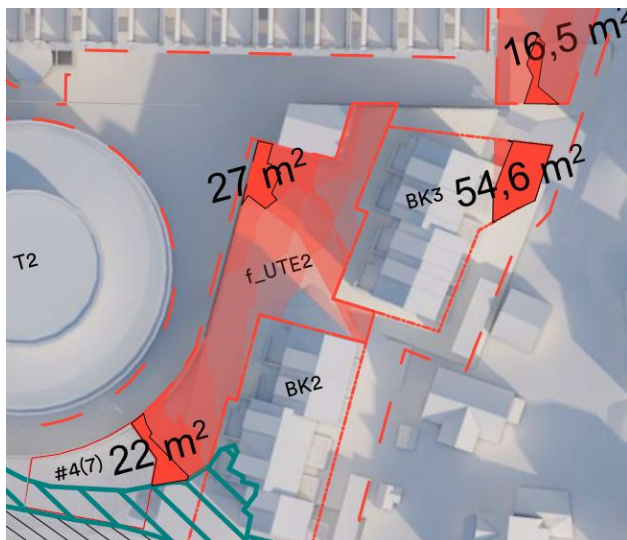
Figur 48: Felles uteoppholdsareal f_UTE2, sett mot Elvebakken (Mad arkitekter, 2024).



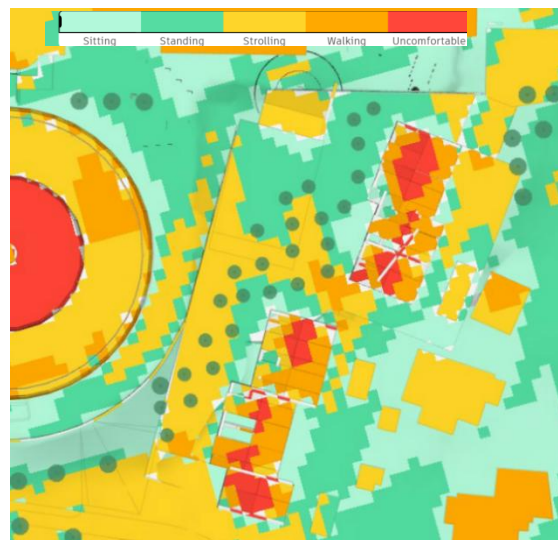
Figur 49: Utsnitt fra landskapsplan (Norconsult, 2025).

God tilgjengelighet til utearealet er ivaretatt gjennom trinnfri forbindelse fra fortau langs Elvebakken i sør samt heisforbindelse fra torg (se f_ABA), jf. bestemmelse 3.1.9.a og 3.1.10.e. Gangforbindelsen fra Elvebakken videreføres nordover mot torg o_TO3 og gir samtidig boligområdet i øst en snarvei til Elvebakken og resten av planområdet.

Sol- og vindforholdene i gårdsrommet er vurdert som gode. Analysen viser at mer enn halvparten av det målbare uteoppholdsarealet (støynivå under 55 dB og i god avstand fra bebyggelse) har sol i minst fire sammenhengende timer ved vårjevndøgn, hovedsakelig mellom kl. 11:00 og 15:00. Basert på utført vindanalyse vurderes komfortnivået i byrommet som tilfredsstillende.



Figur 50: Uteareal som tilfredsstiller krav til sol- og støynivåer (Mad arkitekter, 2025).



Figur 51: Fremtidige vindforhold (Mad arkitekter, 2025).

Torgene Kunnskapstorget, Martens Allmenning og Eltekroken (o_TO1-3)

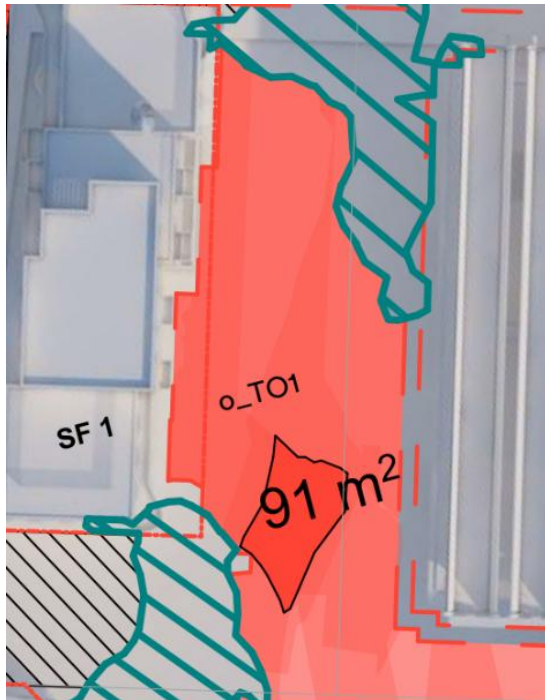
Kunnskapstorget, Martens Allmenning og Eltekroken skal til sammen danne et helhetlig byrom. Helhetlig byrom sikres gjennom samordnet bruk av bygulv, møblement, vegetasjon og belysning, jf. bestemmelse 3.2.3.a og 3.1.2.f. Torgene skal holde høy materialkvalitet og fremstå som frodige møteplasser der vegetasjon både gir grønn karakter og fungerer som et estetisk og effektivt element i overvannshåndteringen.

Torgene skal fungere som oppholdssted, lekeplass og møteplass for et mangfold av ulike brukere, derav studenter, næringsdrivende og beboere. Jf. bestemmelse 3.2.3.d skal torgene tilrettelegges for ulike aktiviteter og ulike aldersgrupper. Ramper og trapper sikrer at torgene er tilgjengelige for alle.

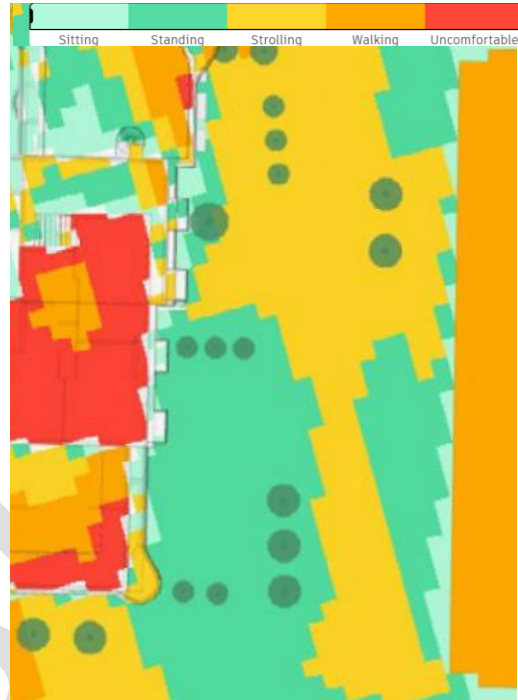
Av hensyn til drift og sikkerhet tillates utryknings- og vedlikeholdskjøretøy innenfor torgene. Bygulvet skal derfor ha kjøresterkt dekke. Bestemmelsene stiller samtidig krav om bruk av naturstein med høy og varig kvalitet, slik at det visuelle uttrykket ivaretas over tid.

Kunnskapstorget o TO1

Plassen mellom SF1 og Martens Brødfabrikk (T1) har fått navnet Kunnskapstorget og er en del av formålet o_TO1. Torget skal fungere som en møteplass for studenter, næringsdrivende og beboere i ulike aldre innenfor planområdet. Den mest solrike delen av Kunnskapstorget skal utformes for lek, jf. bestemmelse 3.1.2.h. Sol-, støy- og vindforhold vurderes som tilfredsstillende.



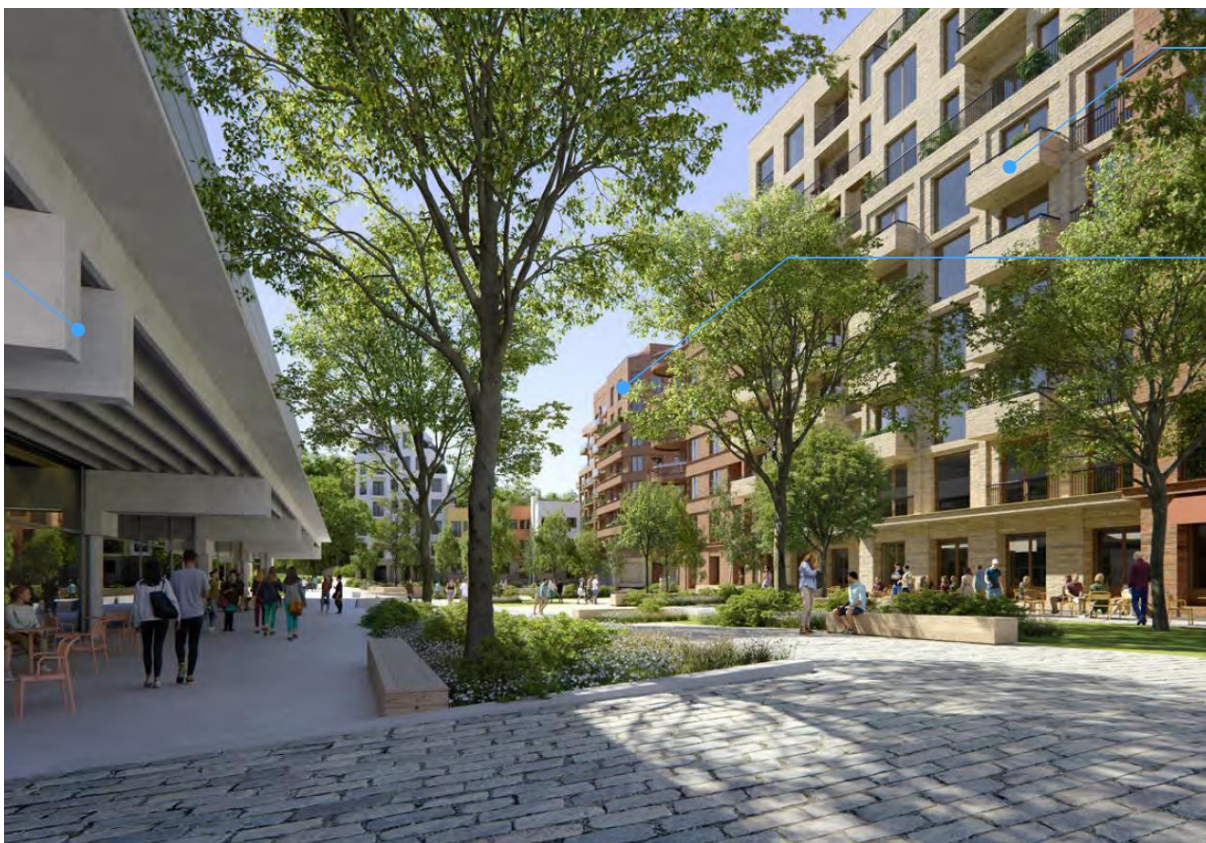
Figur 52: Areal innenfor Kunnskapstorget som tilfredsstiller krav til sol- og støynivå (Mad arkitekter, 2025).



Figur 53: Vindforhold på Kunnskapstorget (Mad arkitekter, 2025).

Hovedinngangen til Martens Brødfabrikk (T1) legges mot torget, jf. formingsveilederen og bestemmelse 3.1.7.e. Formingsveilederen beskriver hvordan hovedinnganger skal utformes med inngangssone inntrukket under tak, beplantning og møblering på innsiden og utsiden av fasaden, for å kunne bidra til å skape liv på gateplan. Intensjonen med å skape god visuell kontakt mellom inn- og utside av bygget blir ytterligere ivaretatt ved at Brødfabrikkens fasade mot torget skal utformes etter prinsipper om *Kantsonetype 1*, som beskrevet i formingsveilederen. Tette fasader og bruk av foliering av fasade skal unngås, for å ikke bryte opp denne intensjonen.

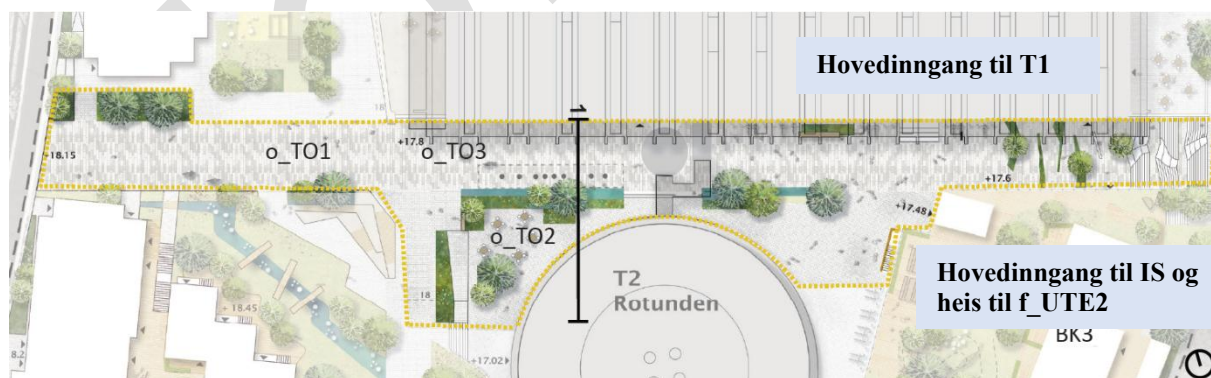
Det er videre et viktig premiss at Kunnskapstorget henvender seg mot og oppleves som en naturlig forlengelse av det planlagte offentlige torget T3 i områdeplanen for Mindemyren. Terrengforskjellen mellom de to plassene må løses på en måte som hindrer flomvann fra T3 i å renne inn i planområdet, samtidig som sammenhengen mellom plassene opprettholdes visuelt og funksjonelt.



Figur 54: Kunnskapstorget o_TO1 (Mad arkitekter, 2024).

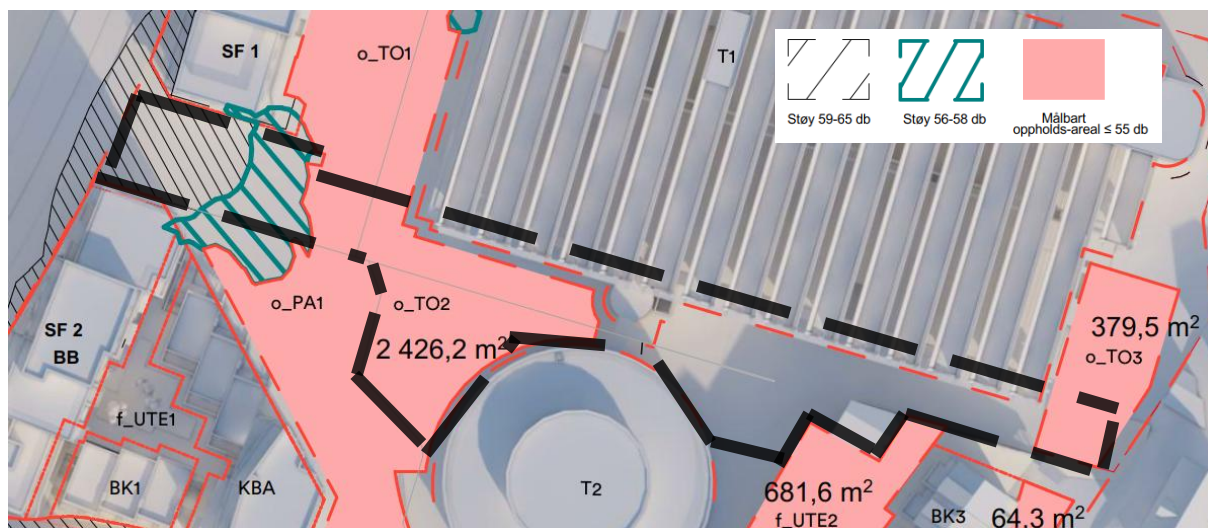
Martens allmenning o_TO1-3

Martens Allmenning strekker seg gjennom formålene o_TO1–3 og danner en sentral akse i planområdet. Torget skal skape en tydelig visuell forbindelse fra Kanalveien til kulturminnene Brødfabrikken og Rotunden, samtidig som det gir en inviterende adkomst for gående og syklende fra vest.



Figur 55: Torgets utstrekning (Norconsult, 2025).

Deler av Martens allmenning inngår i MUA. Den vestligste delen er ikke medregnet grunnet høye støyverdier. Videre er ikke areal i øst mellom Rotunden og Brødfabrikken medregnet, da dette vil være noe smale og trange arealer, med mindre gode kvaliteter for opphold.

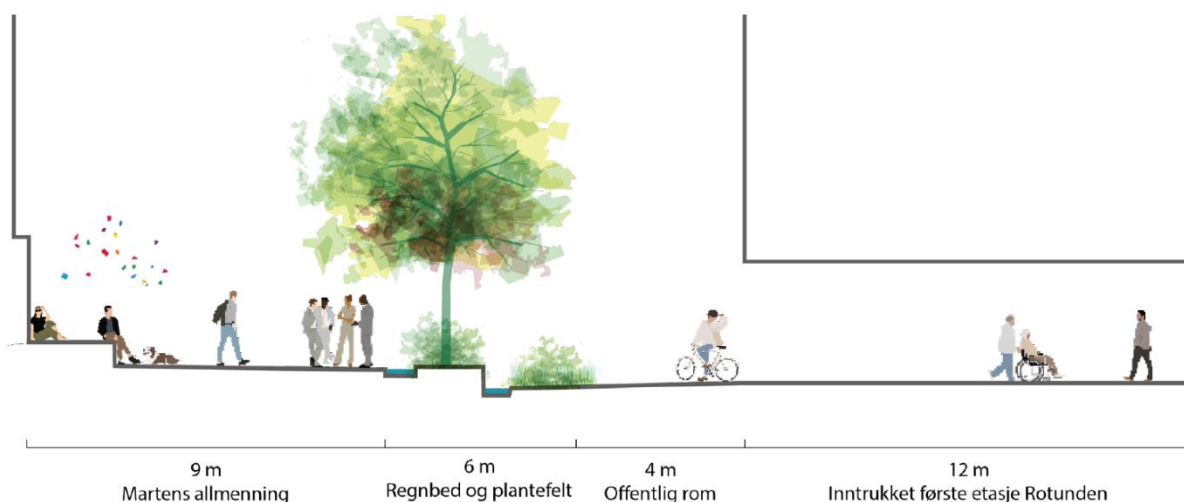


Figur 56: Rosa farge markerer areal som inngår i beregning av MUA (Mad arkitekter, 2025).

I vest er det lagt inn en minimumsavstand på 16,5 meter mellom byggene i SF1 og SF2 for å sikre både utsyn mot kulturminnene og god orientering inn i området. I øst kobles Martens Allmenning til hovedinngangen for idrettshallen (IS), der det etableres en heis (f_ABA) med forbindelse til felles uteoppholdsareal på tak for BK2 og BK3. Inngangspartiet foran idrettshallen skal utformes i tråd med formingsveilederens prinsipper for hovedinnganger og bestemmelse 3.1.8.c, med tydelig markering og god visuell kontakt mellom byggets innside og utearealene.

Det skal etableres nedkast for renovasjon et sted i o_TO1, o_TO2 eller o_TO3. Flere alternativer er vurdert, og per 2025 er området mellom Brødfabrikken og Rotunden det mest aktuelle. Dette området skal også romme overvannsløsninger som samtidig fungerer som estetiske elementer i byrommet.

Avstanden mellom SF2 og Rotunden (T2) er dimensjonert for å sikre tilstrekkelig dagslys i området. Her legges det også til rette for adkomst for gående og syklende, samt for varelevering i en midlertidig fase frem til funksjonen ivaretas i tilstøtende planområde i nord.

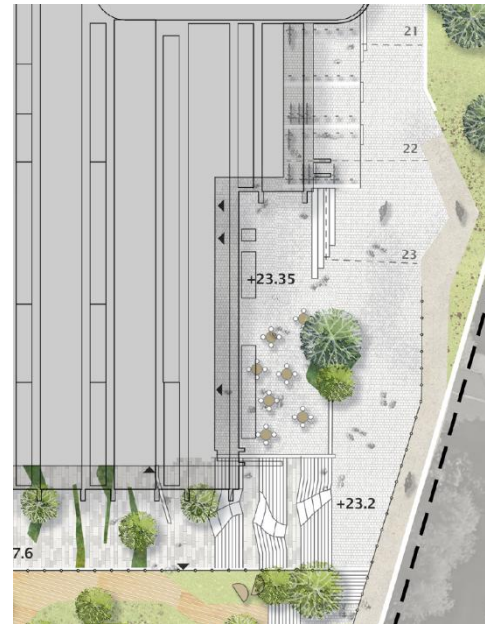


Figur 57: Prinsippskisse 1 (Norconsult, 2025).

Eltekroken o_TO3

Torget Eltekroken (o_TO3) danner et lunt og rolig byrom øst for Brødfabrikken (T1), godt avskjermet fra trafikk og eksponerte vindretninger. Området har gode solforhold på morgen- og formiddagstid og er spesielt egnet som oppholdsplass for studenter og ansatte tilknyttet undervisningsformålene i Brødfabrikken. Torget utformes med høy materialkvalitet i dekke, kanter og belysning, samt frodig vegetasjon med trær, busker og stauder, jf. bestemmelse 3.1.2 h og 3.2.3 a og d.

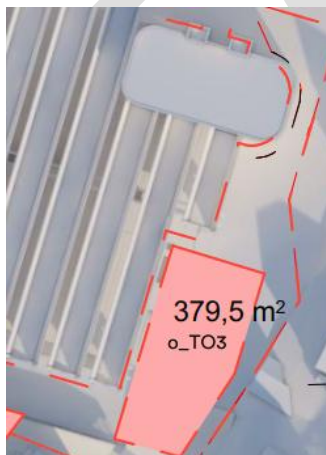
Byrommet kobles til omkringliggende funksjoner og utearealer via flere forbindelser. I nord er det direkte tilgang fra det offentlige torget T3 (områdeplanen for Mindemyren), mens det i sør og sørvest er forbindelse mot Havretoppen (f_UTE2) og Martens Allmenning. En ny trinnfri gangtrasé langs BK2 og BK3s nordside, samt trapp fra Martens Allmenning, sikrer god tilgjengelighet fra alle retninger, jf. bestemmelse 3.1.10.e.



Figur 58: Eltekroken
(Norconsult, 2025).

Helningen i høydeforskjellen mellom Eltekroken og Martens Allmenning skal samtidig bidra til sikker flomhåndtering fra Minde Allmenning og ned til kommunalt overvannsnett.

Solforholdene er dokumentert som gode – mer enn halvparten av det målbare uteoppholdsarealet (definert som areal med støynivå under 55 dB og god avstand fra bebyggelse) har fire sammenhengende timer sol på vårjevndøgn, hovedsakelig mellom kl. 11:00 og 15:00, jf. bestemmelse 3.1.2 h. Vindanalysen viser at området har lav vindeksponering (grønn og lysgrønn sone i vindkartet), noe som bidrar til et behagelig og lunt mikroklima. Samlet vurderes Eltekroken som et attraktivt og funksjonelt uteoppholdsareal med gode lys-, lyd- og klimatiske forhold.



Figur 59: Areal som medregnes i MUA
(Mad arkitekter, 2025).



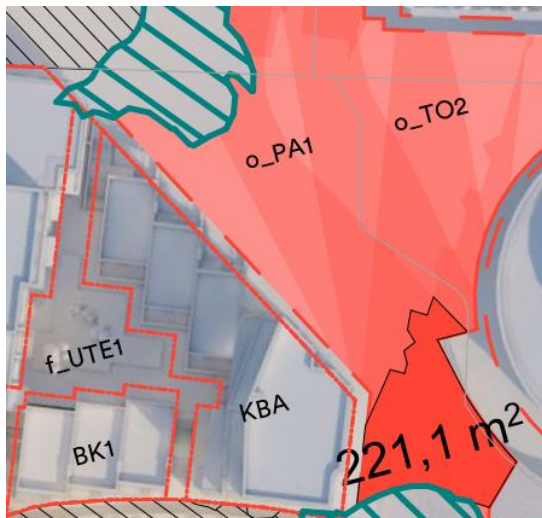
Figur 602: Tilfredsstillende sol- og støyforhold i Eltekroken
(Mad arkitekter, 2025).



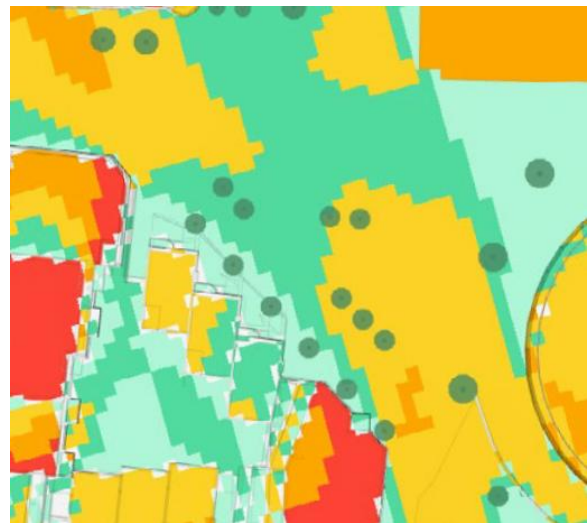
Figur 61: Vindforhold i Eltekroken
(Mad arkitekter, 2025).

Loneparken o PA1

Loneparken vil være et blågrønt byrom i hjertet av planområdet. Store deler av parken inngår i beregning av MUA, grunnet gode sol-, støy- og vindforhold.



Figur 62: Rød skravur viser tilfredsstillende støy- og solforhold (Mad arkitekter, 2025).



Figur 63: Vindforhold i Loneparken (Mad arkitekter, 2025).

Hovedintensjonen med parken er å skape en historisk referanse til det opprinnelige vannløpet langs Elvebakken som endte opp i planområdet, på myrområdet Lonane. Her skal det anlegges en tilrettelagt bekk med åpen renne, som både skal fungere som åpen overvannsløsning, samtidig som den tilrettelegges for lek og biologisk mangfold. Bekken skal etableres med varierende bredder, samt med terskler som forsinker vannet. Det skal etableres minimum én gangbro i tre over bekken. Kvalitetene sikres i bestemmelse 3.2.6.a og b.

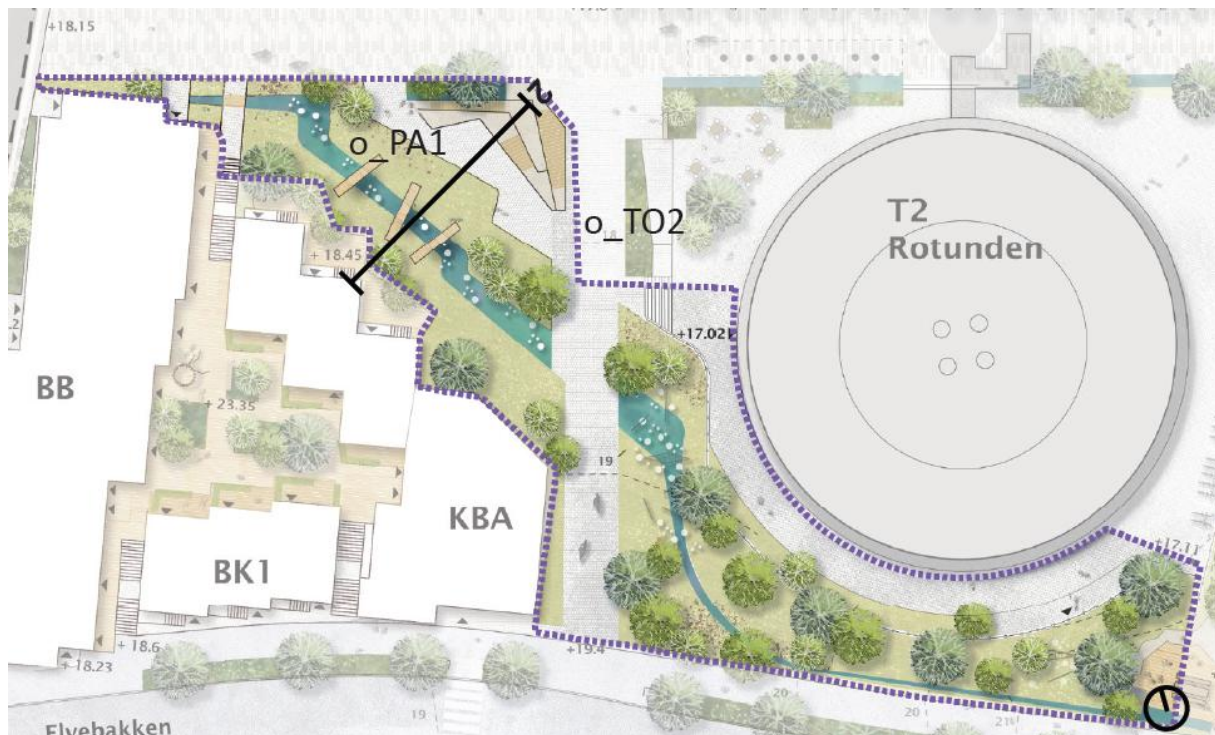
Vegetasjon og trær skal plasseres som romdannende elementer i parken, for å tilføre varierte sanseopplevelser og årstidsvariasjon, iht. formingsveileder.

Bestemmelsesområde #8 i plankartet angir plassering av en kjørbart forbindelse gjennom parken, som sikrer tilkomst for både myke trafikanter og utryknings- og vedlikeholdskjøretøy til planområdet. Forbindelsen vil danne en tydelig visuell streng inn i planområdet, som fortsetter nordover langs Martens Almenning og Kunnskapstorget, og danner slik en tydelig forbindelse mellom Elvebakken og det offentlige torget T3 (i områdeplanen) i nord.

Større deler av parken ligger under hensynssone H410, da det er en eksisterende kulvert gjennom parken. Areal innenfor sonen skal til enhver tid være tilgjengelig for vedlikehold av kulvert og det skal sikres 7 meter fri høyde, jf. bestemmelse 4.2.1.a og b.



Figur 64: Lonaparken sett mot sør (Kvant-1, 2025).



Figur 65: Lønaparken (Norconsult, 2025).

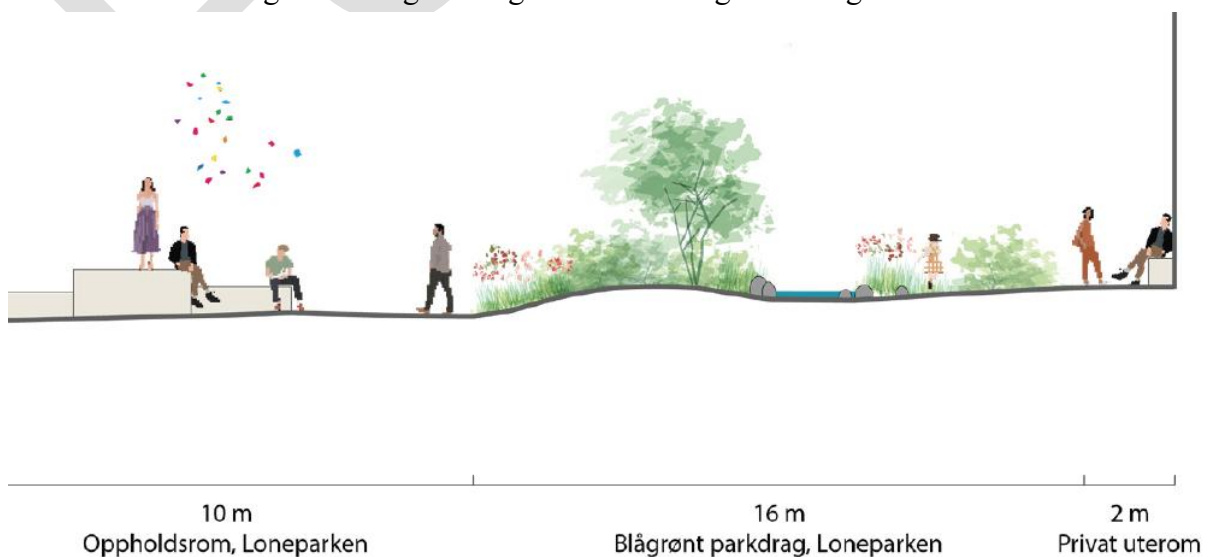
6.7.3 Andre uteoppholdsareal

f_UTE1, uteoppholdsareal for BB, BK1, KBA, SF2

f_UTE1 medregnes ikke i MUA, men er et fint tilskudd til utearealene. Universell tilkomst er sikret via heis i SF2, mens det er trappetilkomst fra fortau o_FO1 og park PA1. Det tillates utkraging av balkonger innenfor *f_UTE1* fra og med 3. etasje av boliger i BB.

Takhager

Det tillates etablert takhager innenfor felt SF1, BK1-3, BB, KBA og *f_UTE1*. Bestemmelse 3.1.2.i sikrer kvalitetskrav, som at arealet skal ha tilfredsstillende støyverdier, gode solforhold og plantekasser med jorddybde på minimum 80 cm. Jorddybden tillater dyrking av busker, små trær ol. Formingsveileder gir føringer for utforming av takhager.



Figur 66: Prinsippsnitt 2 (Norconsult, 2025).

6.8 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminnestrategien gir oss føringer for hvordan vi best ivaretar viktige kulturminner gjennom bruk, som er en vesentlig del av denne planen. Se også vedlagt kulturminnerapport.

Martens Brødfabrikk (T1) og Rotunden (T2) som er et unikt anlegg i nasjonal sammenheng, er foreslått regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø og følgende bestemmelse:

4.3.1.a. Martens Brødfabrikk og Rotunden – H570_1

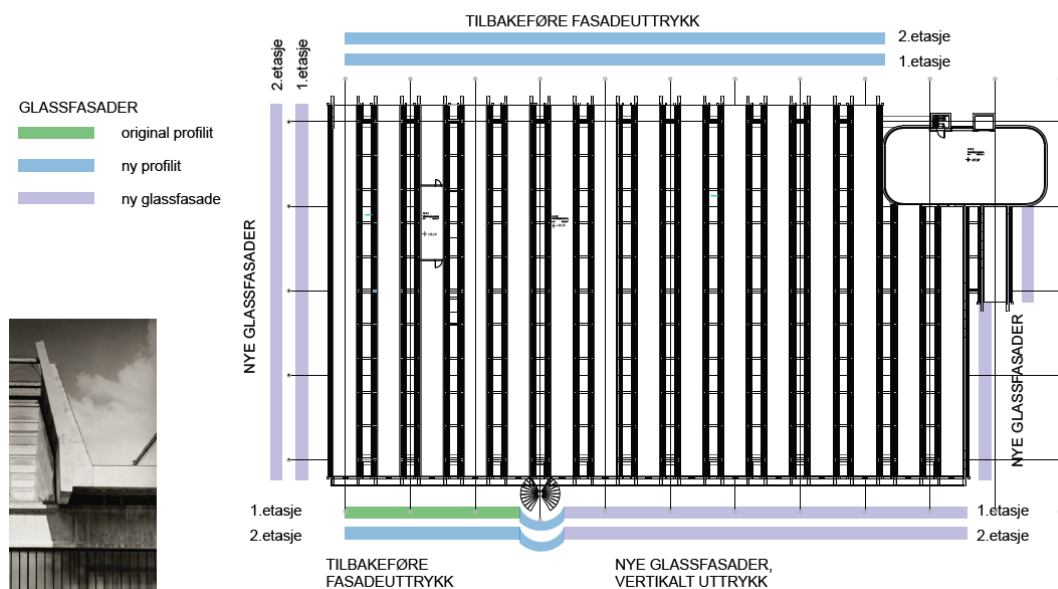
Arealet er omfattet av bevaring kulturmiljø H570_1. Utbygging skal ta hensyn til eksisterende kulturmiljø innenfor planområdet ved etablering av ny bebyggelse.

Opplevelsen og integriteten til anlegget for tidligere Martens Brødfabrikk skal bevares. Siktlinjer inn til eksisterende anlegg fra tilhørende gangakser og byrom er vektlagt.

Hovedtrekk i eksteriør for Brødfabrikken, mellombygg og Rotunden skal bevares.

Martens brødfabrikk (T1)

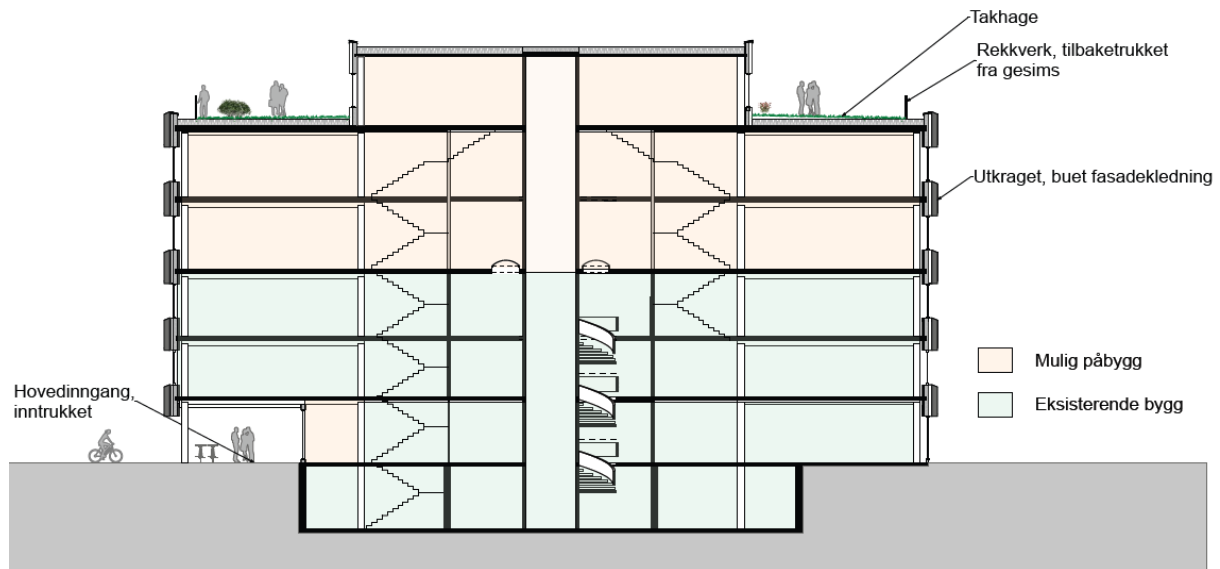
I formingsveilederen kan man lese at Brødfabrikkens opprinnelige uttrykk og fasaderytme skal gjenopprettes og videreføres. Det er ønskelig å bevare deler av kildematerialet, samtidig som man hensyntar dagens krav til sikkerhet og funksjon. Hovedtrekk i fasaden skal bevares slik at opplevelse og integritet til den opprinnelige Martens brødfabrikk tas vare på. Opprinnelig eksteriør knyttet til tak skal bevares og nye tiltak skal ikke forringe opplevelsen av takets opprinnelige karakter.



Figur 67: Prinsipp hentet fra formingsveilederen (Mad arkitekter, 2025).

Rotunden (T2)

Rotunden kan bygges på med inntil 2 fulle etasjer samt én tilbaketrukket etasje i forbindelse med takterrasse, men påbygg skal være i tråd med bygningens karakter. Nye fasader samt nye tiltak i eksisterende fasader skal harmonere med hovedgrep i opprinnelig fasadeuttrykk. Byggets sirkulære uttrykk skal gjenopprettes og videreføres, noe som kan gjøres gjennom å reetablere utkragede skjermer i hver etasje eller med ekstra stor utkraging av buet fasadekledning.



Figur 68: Prinsipp hentet fra formingsveilederen (Mad arkitekter 2025).

Elvebakken 10

Elvebakken 10 er en tomannsbolig bygget i 1917/1918 med opparbeidet hage. For å etablere idrettshall i samme område forutsettes det at bygget rives, og at fast fjell blir sprengt vekk.

6.9 Miljøtiltak

Det er ikke spesielle naturverdier utover noen trær (som i stor grad skal tas vare på) og en tidligere privat hage i Elvebakken, innenfor planområdet i dag. I ny situasjon vil det tilrettelegges med både trær og grønt, og ikke minst med vannelementer. Eksisterende vegetasjon fra hagen i Elvebakken 10 tas forsøkes tatt vare på og revegeteres.

6.10 Samferdsel

6.10.1 Regulerte areal

Fortau o_FO3-4 langs Kanalvegen reguleres likt som i plan for bybanen. Kombinasjonsformålet SK skal være gjennomgående med nedsenket kantstein i avkjørselen.

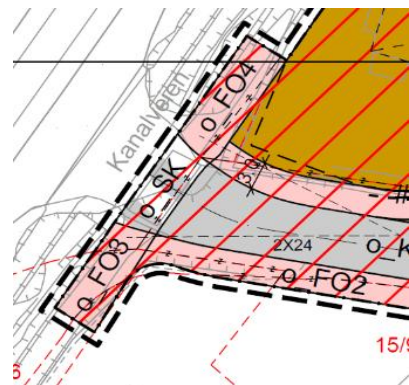
Elvebakken reguleres med 3 meter bredt fortau (o_FO1-2) og omtrent 6 meter bred kjøreveg (o_KV). Vegstandarden er i tråd med håndbok N100 Veg- og gateutforming.

6.10.2 Kjørbar tilkomst

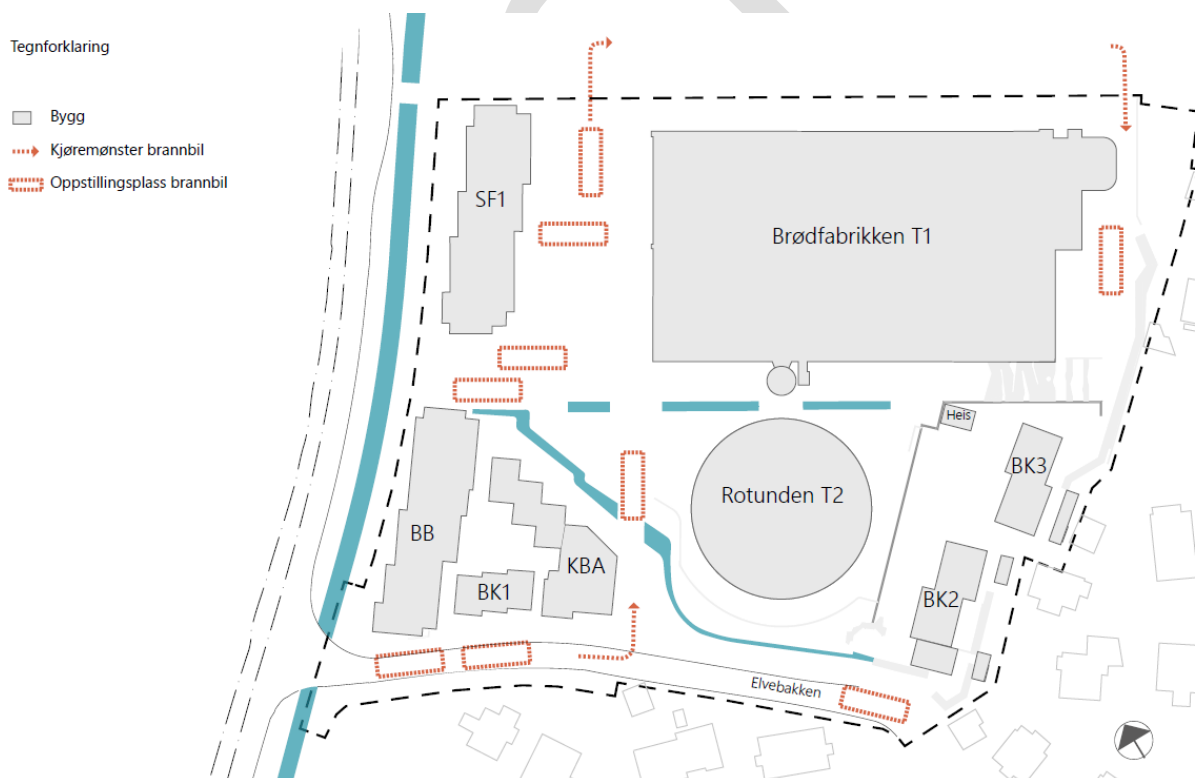
Planområdet skal være bilfritt, og det er ikke lagt til rette for kjøring og adkomst for privatbiler innenfor planområdet bortsett fra for utrykningskjøretøy, samt for HC-parkering, renovasjonsbil og varelevering i midlertidig fase.

6.10.3 Varelevering og adkomst for store kjøretøy

Planforslaget legger opp til at varelevering skal skje via parkeringskjeller som skal etableres på Meieritomten i nord. Det vil være tilkomst for varebiler på planområdet i midlertidig fase til løsning er etablert på nabotomt. Andre store biler som brannbil, vil ha atkomst til planområdet.



Figur 69: Avkjørsel fra Elvebakken til Kanalveien.



Figur 70: Prinsipp kjøremønster og oppstilling for brannbil (Norconsult, 2025).

6.10.4 Parkering

Planforslaget regulerer ikke bilparkeringsplasser. Det kan være aktuelt på et senere tidspunkt å inngå privatrettslig avtale om parkering for beboere i fremtidig parkeringskjeller på Meieritomten, planID 66060000. HC-parkeringsplasser vil etableres i nevnte parkeringskjeller. Fram til dette står klart, sikrer bestemmelsene midlertidig HC-parkering innenfor planområdet. Se vedlegget «Illustrasjon - avstand til parkering datert 24.06.2025» for gangavstand fra de ulike boligfeltene til parkeringskjelleren på Meieritomten.

6.10.5 Kollektivtilbud

Planområdet vil bli godt dekket med kollektivtilbud. Det er ikke satt av areal til kollektivtransport innenfor planområdet.

6.10.6 Gangtraseer og snarveier

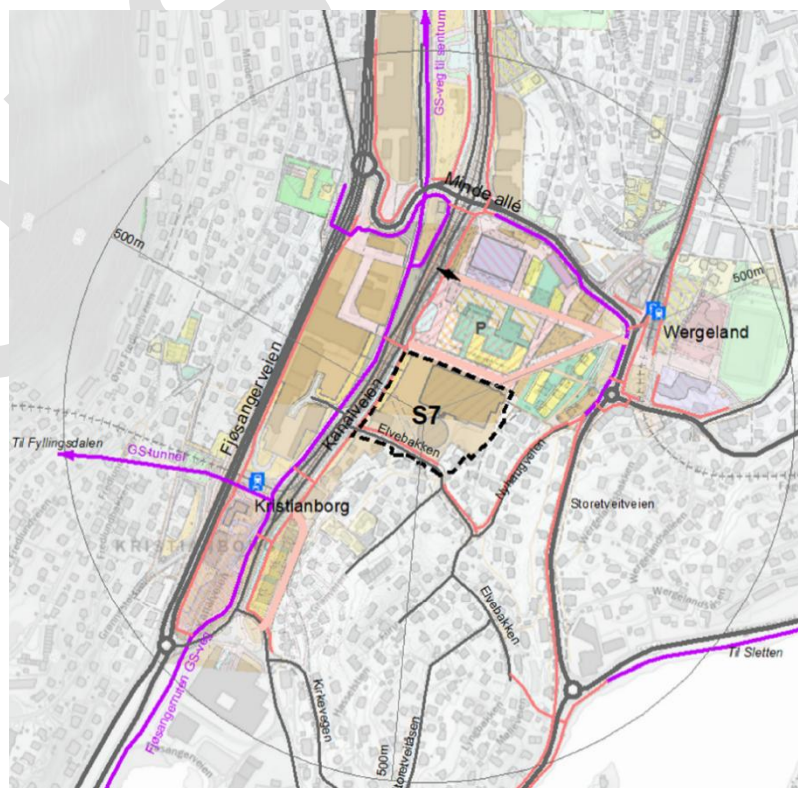
Planforslaget ønsker å legge til rette for å redusere bilbasert transport til et minimum for alle grupper, og å tvinge fram alternativt handlingsmønster med god tilrettelegging med gode og sikre parkeringsfasiliteter for sykkel, og annen tilrettelegging som tilgang til garderobe/dusj for personale og studenter.

Det tilrettelegges for gode gangforbindelser i planen. Både mot Wergeland og mot sørøst som ender opp i Nyhaugveien. Planarbeidet for Nyhaugveien med planID: 65230000 vil tilrettelegge ny snarveg mot Storetveitvegen. I illustrasjon under i figur 53 vises det hvordan Wergelandsplanen harmonerer med planen for Mindemyren. Her er koblingen mot nordøst til Wergeland torg vist, og er noe som det tas hensyn til i planforslaget.

Planen legger til rette for en svært høy personreiseintensiv arealbruk.

Mobilitetsanalysen, utarbeidet av Norconsult, informerer om at kommunens overordnede mål innenfor persontransport er at økningen i antall reiser skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport («Nullvekstmålet»). Mange tiltak gjøres også i vår plan på overordnet nivå for å styre areal-, bolig- og samferdselspolitikken i ønsket retning i forhold til nullvekstmålet.

Reguleringsplanen for K90 følger kommuneplanens intensjoner, og er dermed i seg selv med på å sannsynliggjøre nullvekstmålet. En mobilitetsplan på reguleringsplannivå fokuserer på forholdene lokalt på og



Figur 71: Planområdets plassering mellom bybanelinjer og hovedsykkelrute (lilla). Fortau er vist med rosa farge. Godkjente planer ligger inne i illustrasjonen (Norconsult).

nær tomten som reguleres. Det er i planforslaget vurdert muligheter for å forbedre gangforbindelser for å skape nettverk i fortetningsområdene og bedre forbindelser til viktige målpunkt og grønnstruktur. Se side 17 i *Mobilitetsplan Kanalveien 90* (Norconsult) lagt ved planforslaget. Her viser undersøkelser at planområdet ligger i et areal med høykvalitativt transportnett for sykkel og kollektivtransport.

6.10.7 Sykkel

Planen ligger tett på hovedrutenett for sykkel og det er lagt til rette for rikelig med sykkelparkeringsplasser av ulike typer. Sykkelparkering for de ulike boligfeltene løses internt i feltene, se bestemmelsene for plassering. For Høgskolen og idrettsbygget er det utfordrende å løse antallkravet. Det planlegges sambruk av sykkelparkeringsplasser mellom høgskolen og idrettsbygget, slik at samlet krav for de to funksjonene blir 480. Det planlegges 190 plasser innendørs, og det er tegnet opp 246 plasser utendørs, det vil si 436 plasser totalt. Bestemmelsene sikrer minimum 436 plasser totalt for disse formålene. Se ytterligere begrunnelse i vedlagt mobilitetsplan.

6.11 Universell utforming

Universell utforming har vært et sentralt premiss ved utforming av bygg og uterom. Internt i planområdet er det lagt til rette for universell tilkomst til alle bygg og utearealer. Felles uteoppholdsareal f_UTE1 og f_UTE2 har tilgang via både heis og gangveg.

Universell utforming sikres i prosjekteringsfasen gjennom TEK17. Dokumentasjonskrav i bestemmelsene sikrer at utomhusplan skal vise hvordan universell utforming er ivarettatt. Før igangsettingstillatelse blir gitt skal det redegjøres for blant annet hvordan universell utforming er ivarettatt i bygge- og anleggsfasen.

6.12 Vannforsyning- og avløp

Planforslaget utløser behov for omlegging av VA-nettet. VA-rammeplan ligger vedlagt planforslaget. Overvannshåndtering og tilknytning omtales i planen. Rapporten forteller at det ligger en underjordisk kulvert på eiendommen som ligger fra eksisterende bygg i sørvest og ender ved nordsiden av Brødfabrikken (T1). Rotunden (T2) er også tilknyttet kulverten. Denne kulverten er separat fra Bergen Vann sin kulvert som krysser eiendommen fra nordvest mot sørøst. Bergen Vann sin kulvert inneholder overvanns- og spillvann-/avløp fellesledning. Det er i dag en privat brannhydrant ved eksisterende bygg sørvest på eiendommen. Når det gjelder spillvann viser kart over eksisterende VA-anlegg en spillvannsledning av ukjent dimensjon i eksisterende kulvert fra Rotunden (T2) og gjennom Brødfabrikken (T1) mot nord, og videre vestover med tilknytning til spillvannsnett som er etablert av Bybaneprosjektet nordvest for eiendommen.

Overvann, nedbørsfelt og flomveier er omtalt slik: Kart over eksisterende VA viser en overvannsledning av ukjent dimensjon i eksisterende kulvert fra sørsiden av Brødfabrikken (T1) mot nord, og videre vestover med tilknytning til overvannsnett som er etablert av Bybaneprosjektet nordvest for eiendommen. Det er også flere sluk/sandfang på eiendommen, og det legges til grunn at disse er tilknyttet Bergen Vann sin OV-/SP-/AF-kulvert som krysser eiendommen. Det ligger ved en rekke tegninger til VA-rammeplanen som illustrerer teksten.

Eksisterende privat kulvert fra bygg sørvest på eiendommen mot Brødfabrikken (T1) saneres. Den del av privat kulvert ved Rotunden (T2) og Brødfabrikken (T1) ivaretas. Når det gjelder

drikkevann vil det i forbindelse med utbygging av Meieritomten nord for K90-tomten etableres ny vannledning sør i Meieritomten. Dette i henhold til overordnet plan for Mindemyren. Denne vannledningen skal også legge opp til brannhydranter nordøst og nordvest for Brødfabrikken (T1) i K90-tomten. Ny vannledning fra Meieritomten i nord og gjennom K90-tomten vil gi en mulighet for å etablere ringledning ved tilknytning til vannledning i Elvebakken.

6.13 Renovasjon

Det er utarbeidet en oppdatert renovasjonsteknisk plan for S7. Denne er sendt til BIR per 27.06.2025 og avventer behandling fra dem.

Planområdet skal kobles på framtidig bossnett i Mindemyren, når dette er ferdigstilt. Alt avfall fra planområdet som er egnet for bossnettet, skal håndteres via dette.

Bestemmelsene sikrer at nedkastet til bossnettet kan plasseres innenfor torgene o_TO1-3. Gjennom planarbeidet er flere plasseringer undersøkt. Plasseringen vist til høyre, like sør for Brødfabrikken T1, er vurdert som mest hensiktsmessig per nå. Se vedlegget «Illustrasjon - avstand til renovasjon datert 24.06.2025» for gangavstand fra de ulike boligfeltene til nedkastene.

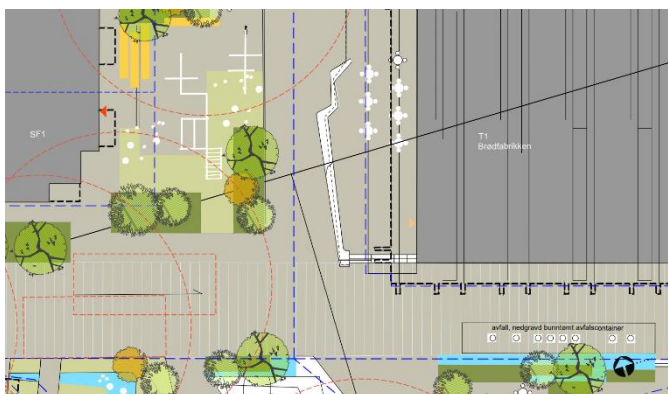
Avfall fra næringslokaler som ikke er egnet for bossnettet håndteres med renovasjonsløsning innenfor delfelt S8 og S10.

Returpunkt for glass og metall vil få ny plassering i delfelt S10. Ellers er nærmeste gjenvinningsstasjon ved Møllendal. Her tar en imot alle typer avfall bortsett fra hageavfall.

Midlertidig løsning

Fram til bossnettet er ferdig utbygd, tillates midlertidig løsning som innebærer containere plassert innenfor torgarealene. I forbindelse med planarbeidet er det tegnet ut forslag til plassering av containere samt sporingskurver for snuing og manøvrering av renovasjonsbil. Les mer om dette i vedlagt mobilitetsplan.

Endelig løsning og plassering av midlertidig renovasjonsløsning avklares i samråd med kommunen og BIR.



Figur 72: Framtidig nedkast til bossnett (Norconsult, 2025).



Figur 73: To forslag til plassering av midlertidige containere (Norconsult, 2025).



Figur 74: Springkurve for lastebil (L) (Norconsult, 2025).

6.14 Energiløsninger

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I samsvar med konsesjonsområde for fjernvarme skal bygningene i området tilrettelegges med fjernvarme, med mindre det kan dokumenteres energiløsninger som er mer miljøvennlige.

6.15 Støytiltak

Støynivåene er blitt vurdert etter bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel og støyretningslinjen T-1442. Oppsummert konkluderer støyrapporten med at:

Støynivå på uteoppholdsareal:

- Beregnet utendørs støynivå uteoppholdsareal på bakkeplan viser at uteoppholdsareal skjermes effektivt av bygninger mot Kanalvegen, og at areal bak bygningene vil få tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.
- Private uteoppholdsarealer) på balkonger (som skal være en del av MUA) må glasses inn hvor støynivå er $L_{den} \geq 58$ dB og ha tette rekkverk hvor støynivå er $L_{den} 56-58$ dB ved fasader for å få tilfredsstillende støynivå.
- Det er også vist hvilke deler av uteoppholdsareal som får støynivå $L_{den} 56-58$ dB, som iht. KPAs retningslinjer kan godtas som offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal for større tiltak.

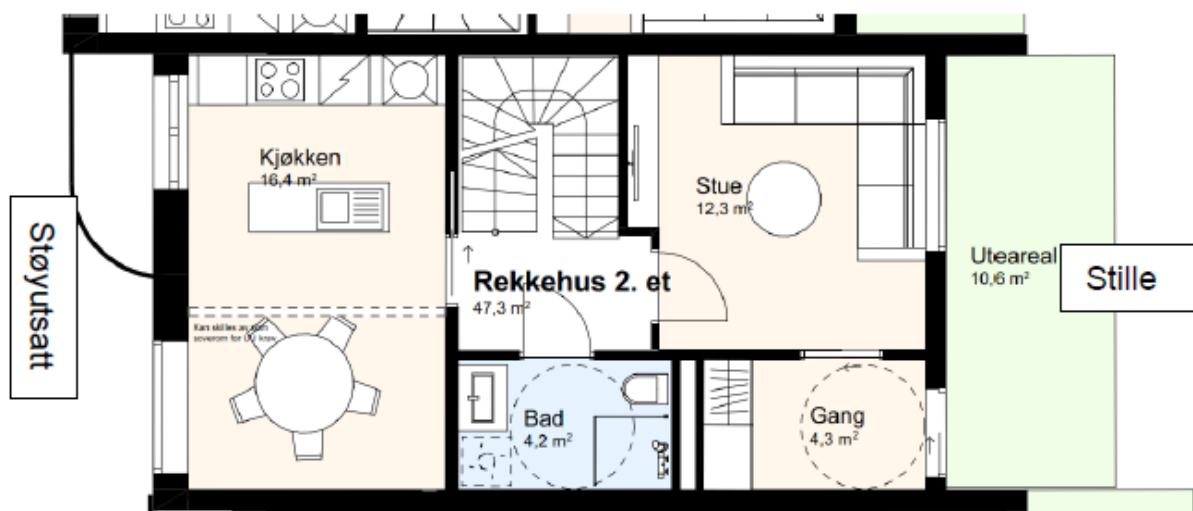
Støynivå ved fasader og stille side:

- Ingen fasader vil få støynivå over $L_{den} 65$ dB, og kravet til høyeste støynivå ved fasade tilfredsstilles for alle boenheter.
- Med planløsninger som foreligger vil alle boenheter tilfredsstille krav om minst halvparten av oppholdsrom, hvorav minst 1 soverom, skal ha vindu mot stille side⁸.
- Leilighet lengst mot nordøst i BB (se figur 7 i støyrapport) som viser planløsning for 3-roms leilighet i andre etasje lengst mot nordøst. For å tilfredsstille krav til planløsning og stille side er det etablert et soveromsvindu på skråfasaden.
- Rekkehus mot sør i SF2/BK1 vil få støyusatt fasade mot sør, men stille side mot vest, nord og øst. Med endring i plantegninger mottatt 23.2.2024 har nå 3 av 5 oppholdsrom

⁸ Sweco (2024) Kanalveien 90 Lyd og vibrasjoner Støyutredning Regulering. Vedlagt planforslaget: Støyvurdering datert 12.04.2024

vindu mot stille side og krav til planløsning i KPA2018 er tilfredsstilt. Dersom det etableres enda et soverom mot sør, markert med stiplet linje, vil 3 av 6 oppholdsrom være mot stille side og kravet til planløsning i KPA2018 er fremdeles tilfredsstilt*. Se illustrasjon under hentet fra side 16 i støyrapport.

* MERK: Iht. støyretningslinjen T-1442 er ikke kjøkken et av de rommene som er beskrevet som oppholdsrom. Kjøkken er derimot et rom som tåler høyere støynivåer og det er derfor ikke med når RIAKU teller opp antall rom mot stille side⁹.



Figur 75: Revidert planløsning for å tilfredsstille krav til antall rom mot stille side (Sweco, 2024).

6.16 Terrenginngrep og massehåndtering

I tråd med kommuneplanens arealdel § 24.1.1 skal detaljreguleringsplaner dokumentere massebalansen. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling, trafikkisikker transport og levering til godkjent deponi. For undersøkelser om grunnforhold og vurderinger knyttet til fundamentering og massehåndtering innenfor planområdet vises det til samledokumentet *Grunnforhold* datert 20.10.2025.

6.16.1 Forurensset grunn

Planområdet har en lang historie med industriell bruk. Det er derfor grunn til å anta at deler av grunnen kan være forurensset. Masser innenfor planområdet skal håndteres i henhold til gjeldende forskrifter, og eventuell forurensning skal dokumenteres. Dette er sikret gjennom bestemmelse 2.8.7.

6.16.2 Fundamentering og terrenginngrep

Rådgivende ingeniør Instanes AS har vært engasjert av forslagsstiller for å utføre geotekniske undersøkelser av grunnforholdene i planområdet¹⁰.

Fundamentering av bygg

Grunnundersøkelser viser at planområdet har et øvre lag av humusholdige fyllmasser, et tykt lag av torv, et mindre lag av sand/grus over et tykt lag morene. Fast berg antas å ligge omtrent 12 meter under dagens terreng.

⁹ Sweco (2024) *Kanalveien 90 Lyd og vibrasjoner Støyutredning Regulering*. Vedlagt planforslaget: Støyvurdering datert 12.04.2024

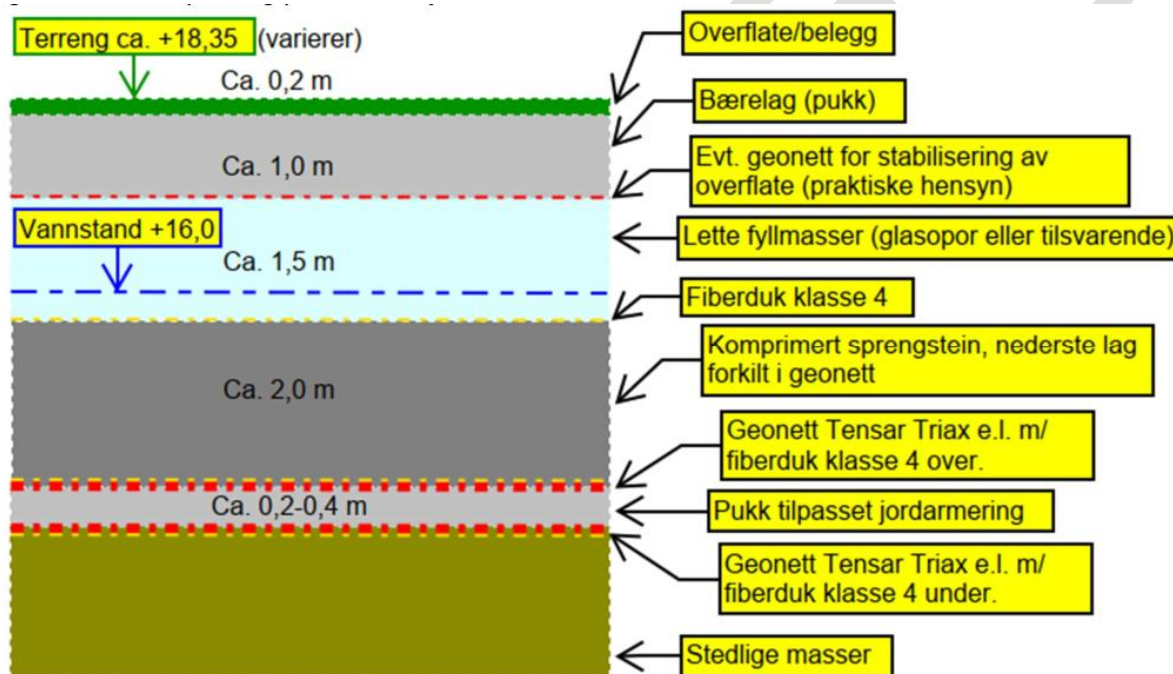
¹⁰ Instanes (2023) *Vurdering av grunnforhold*. Vedlagt planforslaget: Grunnforhold datert 20.10.2025

Fyllmassene er lite egnet som fundamenteringsmateriale, da de gir risiko for store setninger ved lastpåføring¹¹. Direktefundamentering på morenelag vil kreve masseutskifting ned til 7 til 9 meters dybde. Alternativet vurderes som lite realistisk og hensiktsmessig. I stedet anbefaler Instanes at byggene langs Kanalveien fundamenteres på spissbærende peler til berg. Dette gjelder ikke for IS/BK3, som ligger på fast fjell. Alle bygg som peles har selvbærende gulv (betongplate) mellom pelene¹².

Fundamentering av utomhus anlegg

For uteområder, slik som torg og park, anbefaler geotekniker Instanes en av to følgende konsepter¹³:

- 1) Masseutskifting og kompensert fundamentering: Masseutskifting av humusholdige masser inntil 5 meter. Kompensert fundamentering for å begrense framtidige setninger ved å stedvis tilbakefylle med lette masser som for eksempel glasopor, kombinert med setningsutjevnen geonett forkilt i pukklaget.



Figur 76: Prinsippskisse for masseutskifting og kompensert fundamentering (Instanes, 2025).

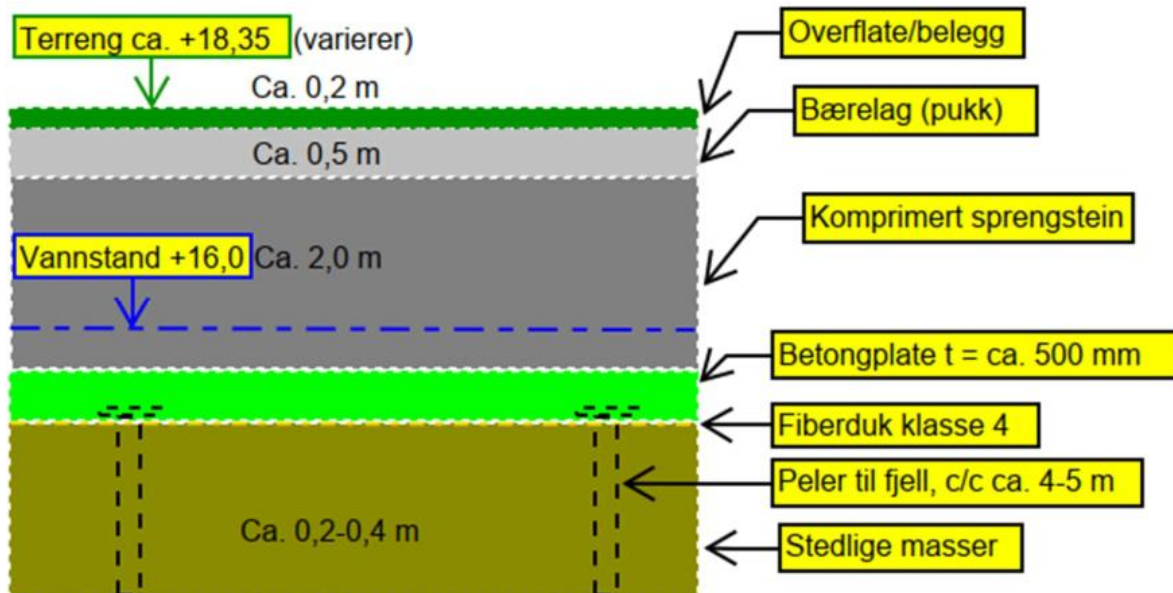
¹¹ Instanes (2023) *Vurdering av grunnforhold*. Vedlagt planforslaget: Grunnforhold datert 20.10.2025

¹² Node (2023) *Fundamentering, grunnarbeider og setningsproblematikk utomhus*. Vedlagt planforslaget: Grunnforhold datert 20.10.2025

¹³ Node (2023) *Fundamentering, grunnarbeider og setningsproblematikk utomhus*. Vedlagt planforslaget: Grunnforhold datert 20.10.2025

- 2) Nedgravd betongplate med bæring til fjell: Etablere en betongplate over peler til fjell på hele utomhusområdet. Betongplaten må ligge 2-3 meter under terreng for å gi plass til tekniske anlegg i bakken (VA, renovasjonstanker og lignende). Over betongplaten fylles med pukk til ønsket terrengnivå.

3)



Figur 77: Prinsippskisse for nedgravd betongplate med bæring til fjell (Instanes, 2025).

6.16.3 Massebalanse

Grunnet de dårlige massene i planområdet, humusholdige fyllmasser, vil det være nødvendig å masseutskifte 3-5 meter dybde for uteområdene. Uteområdene utgjør omtrent 6 400 m². Grovt utregnet vil masseutskifting på gjennomsnittlig 4 meter dybde resultere i ca. 26 000 m³ masser som må transporteres ut av planområdet. Tilsvarende mengder fyllmasser må transporteres inn i planområdet.

Opparbeidelsen av idrettshallen (IS) vil medføre et overskudd av steinmasser. Arealet består av fjell i dagen og det kan hentes ut sprengsteinmasser herfra, som kan benyttes som fyllmasser utomhus. Arealet for IS/BKB3 utgjør omtrent 2 145 m². Gjennomsnittlig fjellhøyde fra topp til bunn av byggegrop anslås å være omtrent 5 meter. Det anslås følgende teoretisk faste masser: 2 145 m² x 5 m = 10 725 t fm³. Med omregningsfaktor 1,6 tilsvarer dette 17 160 m³ løse masser¹⁴.

Ellers i planområdet forventes det å oppnå massebalanse for steinmasser. Rundt feltene SF1 og SF2 skal terrenget heves med ca. 0,5–1 meter, og dette dekkes av steinmasser hentet internt i planområdet. Massene vil mellomlagres internt i planområdet før de tas i bruk til terrengoppfylling, noe som bidrar til vesentlig reduksjon i behov for massetransport.

Se ellers notat fra Veidekke (2025), vedlagt i samledokumentet *Grunnforhold datert 20.10.2025*.

¹⁴ Veidekke (2025) Notat vedr byggegrop og massebalanse K90. Vedlagt planforslaget: Grunnforhold datert 20.10.2025

6.16.4 Håndtering og transport av overskuddsmasser

Utskiftning av humusholdige fyllmasser i utomhusområdene vil kreve vesentlig transport av masser inn og ut av planområdet. Ved å benytte steinmasser fra IS/BKB3 vil behovet for transport av masser inn reduseres.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge dokumentert avtale om levering til deponi, jf. bestemmelse 2.8.7.

Massetransporten vil skje med lastebil. Det legges opp til bruk av enten eksisterende avkjørsel til Elvebakken eller en midlertidig anleggsvei som vil etableres lenger øst i Elvebakken. Se blå piler i figuren under. Fra eksisterende avkjørsel vest i Elvebakken, vil lastebilene kunne kjøre inn langs sørsiden av Rotunden, hvor det tidlig i anleggsperioden vil planeres ut. Fra den midlertidige avkjørselen lenger øst i Elvebakken, vil lastebilene kunne hente ut massene fra IS langs en midlertidig anleggsvei. Uavhengig av hvilken rute og avkjørsel som velges for massetransporten vil ikke lastebilene måtte stå i Elvebakken for å få utført dette arbeidet. Fra Elvebakken vil transporten gå nordover langs den enveiskjørt Kanalveien, for så å ta til venstre i første rundkjøring mot Minde Allé. Herfra vil transporten gå videre nord eller sør langs E39. Transporten organiseres slik at trafikksikkerhet for gående og syklende ivaretas, og dette vil være særlig viktig langs Elvebakken hvor det i dag ikke er fortau. Se bestemmelse 2.8.8.



Figur 78: Alternative ruter og avkjørsler for massetransport.



Figur 79: Fremtidig midlertidig avkjørsel i øst (Google maps, 2023).

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Det er i bestemmelsene lagt inn følgende rekkefølgekrav:

Før igangsettingstillatelse

- Før det blir gitt igangsettingstillatelse skal tiltak i plan for beskyttelse av omgivelsene for ulemper i bygge- og anleggsfasen i samsvar med 2.8.8 være ferdigstilt.
- 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)
- Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som offentlig infrastruktur (jfr. Områdeplanen § 3.1), 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.
 - 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.

Før bebyggelse tas i bruk for felt BK1, BK2, BK3, BB, SF1, SF2, T1, T2, IS og KBA skal følgende være opparbeidet for det enkelte felt:

- Løsninger for overvann, vann- og avløpsnett i samsvar med bestemmelse 2.3.1.
- Renovasjonsløsning i samsvar med bestemmelser 2.6.
- Tilkost for utryknings- og renovasjonskjøretøy i samsvar med bestemmelse 2.6.3 og 3.2.2.a.
- Sykkelparkering i samsvar med bestemmelse 3.1.1.e – j.
- Midlertidig parkering for bevegelseshemmede i samsvar med bestemmelse 3.2.1.a.

Før bebyggelse tas i bruk felt BK1, BK2, BK3, BB, SF2, T2, IS og KBA skal følgende være opparbeidet:

- Kjøreveg o_KV, o_SK og fortau o_FO1, o_FO2, o_FO3 og o_FO4.

Før boligbebyggelse tas i bruk for felt BK1, BK2, BK3, BB, SF1, SF2 og KBA, skal følgende være opparbeidet for det enkelte felt:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) i samsvar med bestemmelse 3.1.2.h.

Før bebyggelse tas i bruk felt SF1, skal følgende være opparbeidet:

- Torg o_TO1.

Før bebyggelse tas i bruk felt SF2, skal følgende være opparbeidet:

- Park o_PA1 og PA2.

Før bebyggelse tas i bruk felt T1, skal følgende være opparbeidet:

- Torg o_TO3.

Før bebyggelse tas i bruk felt IS, T2, BK2 og BK3, skal følgende være opparbeidet:

- Torg o_TO2.

6.18 Faseplaner

Utbyggingen av S7 vil foregå i ulike faser. For å sikre at viktige funksjoner er ivaretatt i de ulike utbyggingsfasene er det visualisert hvor og hvordan de ulike fasene bør legges opp. Det er i utgangspunktet lagt opp til fire faser. Se vedlagt faseplan datert 25.06.2025.

7. Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 4.

Formålet med forskriften går frem av § 1, og er at man både i forberedelsen av planer og tiltak, og når man tar stilling til om, og på hvilke vilkår, planer kan gjennomføres, skal «sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning». Tiltakshaver skal selv vurdere om planforslaget er omfattet av forskriften, jf. § 4.

Videre følger vurderingen av om planarbeidet for Kanalveien 90 utløser krav om konsekvensutredning.

Pbl. § 6 regulerer hvilke planer som alltid utløser krav om konsekvensutredning og planprogram eller melding. Planarbeidet gjelder en reguleringsplan etter pbl. med privat tiltakshaver, og må slik vurderes etter bokstav b som krever konsekvensutredning for tiltak som er listet opp i vedlegg I. Dette planforslaget inneholder ingen tiltak som er nevnt i vedlegg I, og utløser således ikke krav om konsekvensutredning etter § 6.

§ 7 omhandler planer etter andre lover, og stiller krav om konsekvensutredning eller nærmere vilkår for slike planer. Dette planforslaget er en reguleringsplan som skal behandles etter pbl, og faller slik utenfor virkeområdet for § 7.

Etter § 8 skal enkelte planer og tiltak konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette gjelder a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II, og b) tiltak i vedlegg II etter annen lov enn pbl. Planforslaget i Kanalveien 90 er en

reguleringsplan etter pbl. som ikke inneholder tiltak som er nevnt i vedlegg II, og blir slik ikke omfattet av regelen i § 8.

Etter dette er konklusjonen at planlagt reguleringsplan for Kanalveien 90 og tiltak i henhold til denne planen ikke utløser krav om konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredning.

8. Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Planforslaget medfører en betydelig endring i arealbruk, fra et område dominert av næringsvirksomhet til en mer variert bystruktur med boliger, skole, kontor, idrett og næring. Dette gir økt døgnaktivitet og styrker grunnlaget for et mangfoldig nærmiljø. Konsekvensen er mer liv i området, bedre utnyttelse av arealet og økt sosial bærekraft.

Vernede bygg tas i bruk til nye formål, noe som gir dem forlenget levetid og bidrar til historisk kontinuitet. Et nytt offentlig torg åpner for uteopphold og styrker forbindelsene i området.

Planen gir bedre bokvalitet med skjermede utearealer og familietilpassede boligområder. Samtidig innebærer planen at enkelte bygg må rives, inkludert én eksisterende bolig, for å gi plass til nye formål som idrettshall – noe som forbedrer tilbudet i området, men medfører et visst inngrep i eksisterende bebyggelse.

Ved å gjøre området bilfritt reduseres trafikk og støy, noe som gir tryggere og mer attraktive uteområder, men krever samtidig omlegging av logistikken for varelevering og drift. Oppgraderinger av Elvebakken med nytt fortau og bedre gangforbindelser gir mer tilgjengelighet og trygghet for myke trafikanter, uten at det beslaglegger unødig areal.

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan og områdeplan når det gjelder de ulike formålene. Den totale utnyttelsen innenfor planområdet overstiger utnyttelsen gitt i områdeplanen for Mindemyren.

Følgende hensynssone fra KPA18 er ikke videreført i plankart, men ivaretas gjennom bestemmelsene:

- *Støysone (H210_3, H390_2) - vei støy: rød sone og gul sone.*

Bestemmelsene sikrer tilfredsstillende støynivåer på uteoppholdsareal og for boliger.

- *Infrastruktursone (H410_1) - Konesjonsområde fjernvarme Flesland – Sentrum*

Bestemmelsene sikrer påkobling til fjernvarme eller en annen energiløsning som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

Følgende hensynssone fra KPA18 er ikke videreført i planforslaget, etter at det er utarbeidet en luftkvalitetsrapport som viser at luftkvaliteten er tilfredsstillende:

- Luftforurensning (H390_2) - Luftkvalitet - gul sone.

8.2 Eksisterende reguleringsplaner

Planområdet overlapper flere vedtatte reguleringsplaner. To av disse vil oppheves ved ny vedtatt plan. Det gjelder gjeldende reguleringsplaner for området planid:

30020000 ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT.
30890000 ÅRSTAD. GNR 15, MINDEMYREN.

Andre planer som berøres av vår plan og som en tilpasser seg:

63250000 ÅRSTAD, GNR. 15, BNR 88 M.FL., GRANVEIEN –utgått/erstattet.

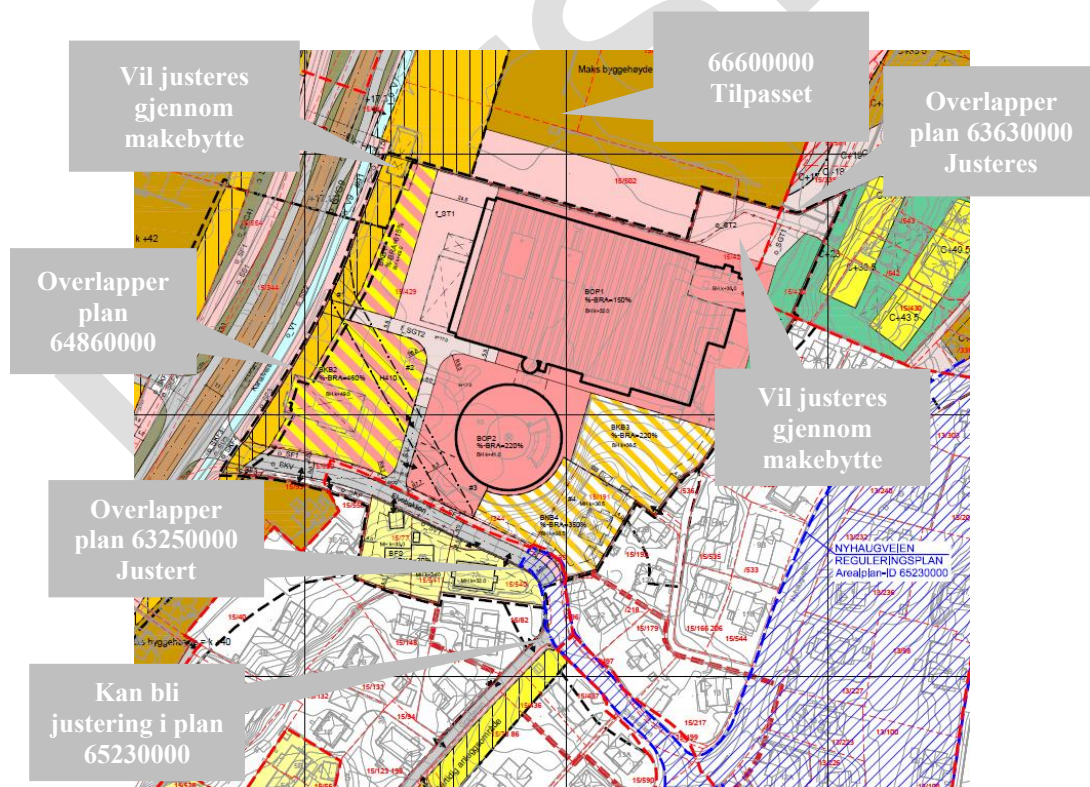
63630000 ÅRSTAD. GNR 15 BNR 169 M.FL. EIKEVEIEN – vedtatt 22.02.17

64860000 ÅRSTAD- BYBANEN BERGEN SENTRUM- FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING MINDEMYREN - vedtatt 21.06.17.

65230000 ÅRSTAD. GNR 13 BNR 81 M.FL., NYHAUGVEIEN – vedtatt 21.06.17.

66060000 ÅRSTAD. GNR 15 BNR 210 MFL., DELFELTENE S8 OG S10 MINDEMYREN- vedtatt 25.05.22

Det er et mål om å tilpasse seg planene som er under utarbeiding både nord, øst og sør for planområdet. Kun planen nord for oss er vedtatt p.t. i 2023.



Figur 80: Plankartet med godkjente og pågående planarbeid som berøres av vår plan (tidligere utgave av vårt plankart).

8.3 Arkitektur og byform – arkitektur +

Estetikk

Det er tilrettelagt med gode uterom knyttet opp mot framtidig torg/plass nord for Martens Brødfabrikk (T1). Ved plassering og dimensjonering av bebyggelsen har en tilpasset seg eksisterende bebyggelse og naboer, samt tatt hensyn til fjernvirkning og siktlinjer. Siktlinjer mot kulturminnet Martens Brødfabrikk (T1) samt Rotunden (T2) har vært viktig å ta vare på.

Viktige siktlinjer til Martens Brødfabrikk (T1) og Rotunden (T2) har påvirket plasseringen og fotavtrykk til nye bygg, slik at opplevelsen og integriteten til dette anlegget er ivaretatt, samtidig som vi sikrer gode området for boliger og byutvikling.

Planforslaget legger til rette for en kvartalsstruktur langs Kanalveien, med boligblokkene i SF1 og SF2 som en viktig del av gatebildet. Byggene er hevet over bakken for å gi plass til eksisterende kulvert, som må være tilgjengelig for inspeksjon og drift. Det er samtidig lagt vekt på å sikre gode siktlinjer mot Martens Brødfabrikk (T1) fra nord og vest. Et åpent midtparti (f_UTE1) skal etableres mellom BB, BK1 og KBA, og er forankret i bestemmelsene.

Boligområdene i **BK1 og BK2** danner en overgang mellom Martens Brødfabrikk (T1) og Rotunden (T2) og villabebyggelsen i øst. Det er tatt hensyn til eksisterende villaområde gjennom oppdeling av bygningsmassen og bruk av variasjon i takform. Byggene og vinduenes plassering er vurdert med hensyn til innsyn og utsyn, slik at det skapes god balanse mellom privatliv og kontakt med omgivelsene.

Planen tilrettelegger for et gjennomgående gangnettverk både internt i området og mot omkringliggende gater. Det legges særlig til rette for en ny snarvei fra Elvebakken til Wergeland, med universell utforming. Snarveien etableres med rampe fra østsiden og kobles til uteoppholdsarealet bak Martens Brødfabrikk (T1), før den videreføres opp mot Wergeland. Tiltakene samlet sett gir bedre tilgjengelighet og styrker forholdene for gående og syklende i og rundt planområdet.

Mellom bebyggelsen etableres et byrom med torgfunksjon. Torget skal være et skjermet oppholdsvennlig uterom med innslag av lekeutstyr, vegetasjon og vann. Det legges opp til et urbant bygulv med høy visuell og funksjonell kvalitet, der overvann ledes i åpne renner gjennom like soner. Torget utformes med innslag av bytrær og grønne strukturer som bryter ned bygningsvolumene og gir et frodig og inviterende preg. Utforming av byrommene er omtalt i formingsveilederen under *Førsteetasjer og kantsoner*.

SF1 og SF2 vil få innganger mot Kanalveien slik at gaten aktiviseres og gis flere målpunkt. Ønsket er at de sentrale målpunktene skal utformes slik at de inviterer til opphold og gjør det attraktivt å bli værende over tid. Se løsninger i skisser i formingsveilederen under *Førsteetasjer og kantsoner*.

Nye bygg skal gis en materialbruk og en utforming med høy arkitektonisk kvalitet. Det redegjøres for bygningers plassering og utforming i formingsveilederen, slik at det kan oppnås god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning sett i sammenheng med eksisterende omgivelser. Fremtidsrettet bruk av tre skal etterstrebes som bygningsmaterialer. Fasadene skal utføres med ulike farger og ulike material som bryter opp og demper volumene. En skal i størst mulig grad unngå reflekterende materialer. Riktig lyssetting bør være et element i helhetsvurderingen for mellomrom/fellesrom og torg. *Belysning* er omtalt i formingsveileder.

T1 og T2

Bevaring av eksisterende bebyggelser bidrar til å gi planen identitet og fremheve særpreg og kvalitet. Martens Brødfabrikk (T1) og Rotunden (T2) er typiske representanter for brutalistisk arkitektur, noe som av mange blir oppfattet som lite attraktivt/mindre pent. Men sammen med eksisterende villabebyggelse i nabolaget og planlagte nye boligbygg vil Brødfabrikken (T1) og Rotunden (T2) bidra til å skape variert uttrykk og vitne om en spennende historisk utvikling.

Brødfabrikken (T1) og Rotunden (T2) med eksisterende fasadeløsninger og materialbruk kan fremstå som noe innadvendte og kalde. Hovedtrekkene i Brødfabrikken (T1) skal bevares, men det er samtidig gitt rom for noe mer bruk av klart glass i fasadene, spesielt ved hovedinngang mot vest, bi-inngang mot øst, samt østre deler av langfasade mot sør. Langfasade mot nord er tenkt bevart i størst mulig grad med profilittglass, men med klarglass ved hver søyle for å etablere mer innsyn, lys og kontakt med allmenningen i nord.

Utdvendte funksjoner som skole, kultur, idrett og andre tjenester vil gi flere mennesker tilgang til byggene. Foreslåtte endringer i funksjon og fasader vil skape bedre kontakt mellom inne- og uteareal. Oppgradering av eksisterende bebyggelse og universelt tilrettelagt uteareal legger grunnlag for et inkluderende nabolag.

Gjennom mangfold av funksjoner, både i ny og eksisterende bebyggelse, vil området få aktivitet gjennom hele dagen. Det gir økt sosial bærekraft og bidrar til trygghet i hverdagen.

8.4 Levekår og folkehelse

Planforslaget bygger opp om å følge kommunen sin forfettingspolitikk. Folk skal bo sentralt, ha kort vei til dagligdagse målpunkt som skole, arbeid og dagligvare samt ha lett tilgang til ulike former for kollektivtrafikk slik som bybanetrasé og øvrige knutepunkt. Det er et mål om å få ned biltrafikken i Bergen for å sikre god luftkvalitet for byens befolkning, tryggere byrom uten biler, og generell rørlighet av folk. I tillegg ivaretas kvalitetskravene til nye boliger og til utearealer slik at planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

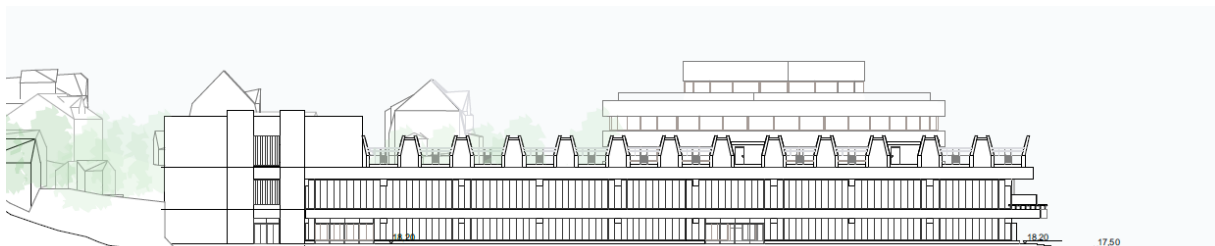
8.5 Uterom

Områdets utendørs areal utformes for ny bruk. De nye uterommene vil fremstå med varierte oppholdskvaliteter som inviterer beboere, studenter og ansatte, voksne og barn til opphold for rekreasjon og lek. Uterommene utformes primært som felles uteoppholdsareal til bruk for alle.

Uteoppholdsarealet f_UTE2 over idrettshallen, sikrer trinnfrie forbindelser til eksisterende terreng. Illustrasjonsplan for området viser utforming av de nye byrommene på terreng og på tak. Grepene vil medføre økt bruk av uterommene ved en styrking av sosiale møteplasser og av forbindelseslinjer for gående og syklende internt og mot tilstøtende areal.

8.6 Kulturminner og kulturmiljø

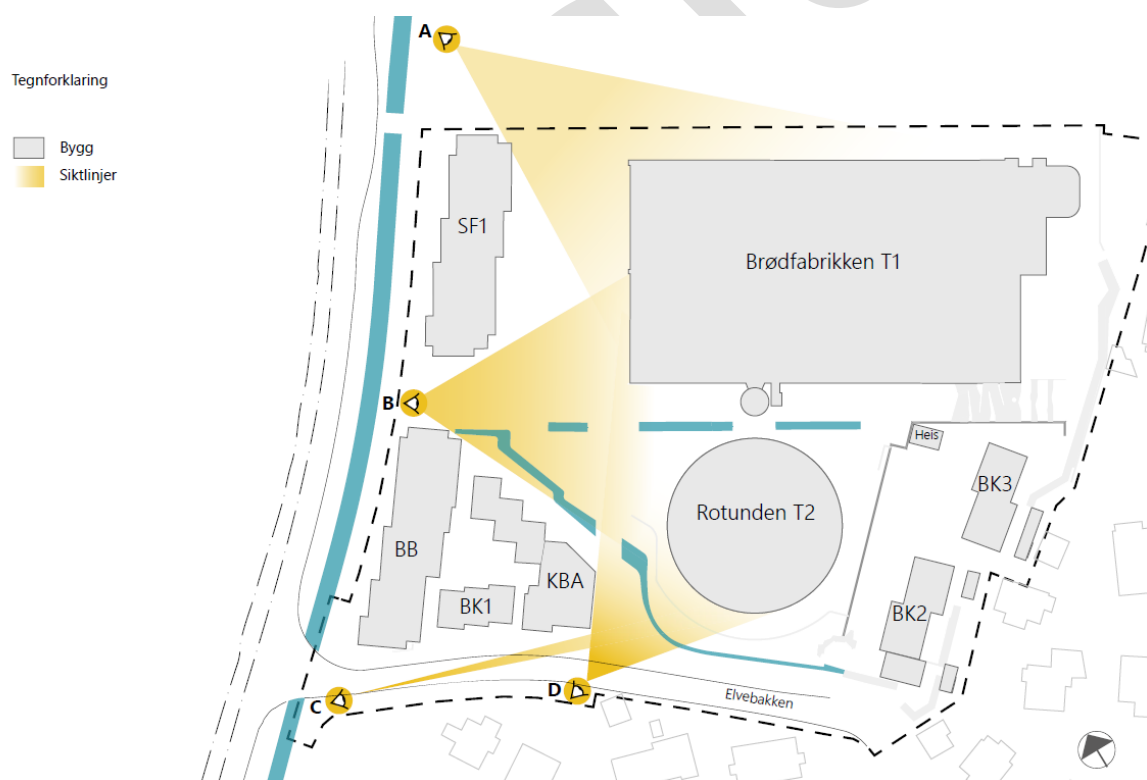
Brødfabrikken (T1) og Rotunden (T2) er vurdert som viktige kulturminner og blir godt ivarettatt i planen. Planbestemmelser og formingsveileder er utarbeidet i nært samråd med vernemyndigheter, for å sikre at hovedtrekk i fasadeutforming og materialbruk tas vare på.



Figur 81: Fasade på Brødfabrikken T1 sett mot sør. Illustrasjon B+B arkitekter.

Planen sikrer tilstrekkelig avstand mellom gammel og ny bebyggelse, og gode siktforhold fra Kanalveien. Avstanden mellom Brødfabrikken (T1) og Rotunden (T2) vil dermed gjøre at byggene kan oppleves av alle som ferdes i området.

Det er utarbeidet egen kulturminnedokumentasjon (Historikarverksemda) for Elvebakken 10, som forutsettes revet i planforslaget. Avslutningsvis i kulturminnedokumentasjonen oppsummeres virkninger av planlagt tiltak. Tiltaket innebærer fortetting og vil føre til total omvelting av kulturmiljøet på eiendommen gnr. 15, bnr. 191 (Elvebakken 10).



Figur 82: Siktlinjer fra Kanalveien og Elvebakken til Rotunden og Brødfabrikken (Norconsult, 2025).

Alle nyere tids kulturminner innenfor eiendomsgrensen gnr. 15, bnr. 191 (Elvebakken 10) vil bli fjernet – både bolighuset, garasjen, uthuset og terrasse- og hageanlegget. De nye tiltakene vil likevel ikke svekke strøkskarakteren i noen særlig grad. Boligene som skal bygges over idrettshallen skal tilpasses villaene i form og omfang, og skal ikke rage høyere enn

Elvebakken 10 gjør i dag. Eiendommen er også helt i ytterkant av boligfeltet i området, som i dag består av hus av svært blandet karakter og alder, men som er spesielt preget av villaer fra tidlig 1900-tall i sveitser- og jugendstil.

8.7 Blågrønne verdier og infrastruktur

8.7.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Grepet legger til rette for en styrking av områdets grøntstruktur der større deler av grøntdraget også skal fungere for fordøyning av overflatevann. Utformingen av de blågrønne feltene skal tilføre oppholdskvaliteter og fungere for rekreasjon og lek. Områdets blågrønne verdier styrkes og fungerer som ledende element sentralt i planområdet og utenfra som en historisk referanse langs Elvebakken og inn i planområdet. Ved heving av terrengnivå langs Bybanen og kanalen er det en utfordring å føre vannet videre til kanal som er opprettet i Kanalveien. Dette er en overordnet målsetting som det skal tilrettelegges for om mulig.

8.7.2 Jordressurser

Det er ikke spesielle jordressurser innenfor planområdet. Området er planert og bebygd.

8.7.3 Naturmangfold

Det er et nasjonalt mål å arbeide for bevaring av biologisk mangfold, og St.meld. 35 (2023-2024, *Berekraftig bruk og bevaring av natur – Norsk handlingsplan for naturmangfold*, viser til arealplanlegging som et sentralt verktøy for å oppnå dette.

Naturmangfoldloven (nml.) stiller krav til at tiltak skal gjennomføres for å sikre at «naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur», jf. § 1. For å sikre at tiltaket oppfyller formålet må utøvelse av offentlige myndigheter skje på grunnlag av prinsippene i nml. §§ 8-12, jf. § 7.

8.7.4 Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)

Offentlige avgjørelser som påvirker naturmangfold skal, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, utbredelse av naturtyper og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Samtidig skal kunnskapen som legges til grunn være rimelig i forhold til tiltakets karakter og risiko for skade på naturmangfoldet,

Vi er ikke kjent med at det foreligger faglige rapporter og redegjørelser om naturmangfold i planområdet. Vurderingen videre bygger på offentlige databaser og informasjonskilder som Artsdatabankens Artskart, Naturbase, Kilden (NIBIO), Miljødirektoratets Naturbasekart og Miljøstatus.

Det er ingen registrerte spesielle eller viktige landskap, økosystem, naturtyper eller arter innenfor eller rundt planområdet.

Innenfor planområdet er det registrert observasjon av fiskemåke og hønsehauk, artene er begge klassifisert som sårbare i Norsk rødliste for arter 2021. I nærheten av planområdet er det observert gråmåke, grønnfink, begge klassifisert som sårbare. Det er også observert piggsvin, tjeld, tyrkerdue og gråspurv som er nært trua, og hettemåke som er kritisk truet.

Planforslaget vil legge til rette for boligfortetting i et etablert industri- og boligområde. Det vurderes derfor ikke at planen vil ha noen effekt på de observerte artenes tilhold i området.

Det er videre ikke registrert truede eller nært truede naturtyper i Norsk rødliste for naturtyper 2018 i eller i nærheten av planområdet. Planforslaget vil etter dette ikke påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter.

Ingen verneområdet, nærområder til verneområdet, marint beskytta område eller vernede vassdrag vil bli påvirket av planforslaget. Det er ikke sjø eller vassdrag i området som planen vil berøre. Tidligere vannveier/kanaler skal gjenåpnes. Planen vil videre ikke ha noen effekt på biologiske viktige livsmiljø registrert i Miljøregistrering i skog (MiS) eller inngrepsfrie naturområder (INON). Heller ingen utvalgte kulturlandskap påvirkes av planforslaget.

På bakgrunn av det som er presentert, vurderes kunnskapsgrunnlaget til å være tilstrekkelig iht. kravene i nml. § 8.

Føre-var-prinsippet (§ 9)

Ifølge nml. § 9 skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Føre-var-prinsippet kommer til anvendelse når man ikke har tilstrekkelig med kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilfredsstillende på bakgrunn av det som er presentert i vurderingen av nml. § 8, og i forhold til tiltakets karakter og omfang, føre-var-prinsippet vil derfor ikke være til hinder for planforslaget.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)

Jf. § 10 i naturmangfoldloven skal den samla belastningen av tiltaket på økosystemet vurderes. For å vurdere tiltakets konsekvens på naturmiljøet, skal samspill mellom ulike påvirkninger og tiltakets samlede effekt i forhold til andre gjennomførte og planlagte tiltak vurderes.

Planforslaget har ingen vesentlige konsekvenser for naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjoner da planområdet er lokalisert i et etablert industri- og boligområde.

Etter en vurdering av kunnskapsgrunnlaget, som presentert i vurderingen av nml. § 8, er det ikke funnet noe som gir grunnlag til å forvente en negativ påvirkning på naturmangfoldet eller naturtyper som følge av realisering av planforslaget.

I dag er det eksisterende næringsvirksomhet og tett trafikk på det ubygde området. Utbyggingen av området vil føre til at et mindre areal i BBh (se plankart) blir nedbygd. Området vil generelt sett få tilført grønne kvaliteter som følge av tiltakene i planforslaget.

Planforslaget vil ikke påvirke tilstanden eller bestandsutviklingen til arter eller naturtyper i eller i nærheten av planområdet. Den samla belastningen på økosystemet og naturområdet vil i liten grad øke. Det er heller ingen kjennskap til andre tiltak som vil påvirke naturmangfoldet. Naturmangfoldloven § 10 vil derfor ikke være til hinder for planforslaget.

Kostnadene ved miljøforringelse (§ 11)

Tiltakshaver er klar over, i samsvar med nml. § 11, at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, skal dekkes av tiltakshaver. Kostnader ved å hindre eller begrense skade innbefatter alle kostnader ved å forebygge eller gjenopprettende tiltak. I dette kan det også ligge kostnader med å fremskaffe kunnskap.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet, skal miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, samt lokalisering av tiltak vurderes. På generelt grunnlag bør tiltak utføres på en mest mulig skånsom måte for miljøet, og ulike løsninger vurderes med hensyn til blant annet naturmangfold.

Planforslaget søker å ivareta og unngå skade på naturmangfoldet, og det er ikke kjent at tiltaket vil medføre skader.

Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldlovens regler og prinsipper. Det meste av arealet innenfor planområdet er grå flater, og befinner seg i et allerede etablert industri- boligområde. Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om virkningene av forslaget og tiltakene vil ikke ha vesentlig virkning for naturmangfoldet i området, jf. Nml. §§ 8-12, jf. § 7. Forslaget vil heller ikke påvirke mulighetene for å nå forvaltningsmålene for naturtyper og arter, jf. Nml. §§ 4 og 5.

8.8 Rekreasjon og friluftsliv

Da hele området har vært, og delvis er gjerdet inn, er eiendommen i dag ikke i bruk av allmennheten. Tiltaket vil derfor ikke påvirke areal og allmennhetens tilgang til friluftsområder. Nytt tiltak derimot, vil gi allmenheten tilgang til nye offentlige byrom.

8.9 Sosial infrastruktur

Skole og barnehage

Vi har tatt utgangspunkt i at det etableres inntil 150 boenheter innenfor planområdet. Trolig vil det bo så mange som 300 mennesker her når hele området er utbygd.

Planområdet søker i dag (2025) til Minde skole. Skolen er oppgradert (2014) og vil ha et forventet elevtall på godt over 400 elever i 2030. Kapasiteten er 350 elever. Skolebruksplanen 2021 – 2030 problematiserer ulike løsninger om prognosene slår inn, og foreslår ulike avlastningstiltak. ¹⁵

Planområdet vil antageligvis sokne til den nye barneskolen ved Solheimsvannet, når denne står klar, med en forventet kapasitet på 400 elever.

Ungdomsskoleelevene vil sokne til Storetveit ungdomsskole. Denne skolen forventes å ha ledig kapasitet i prognoseperioden. Fra 2023 til 2030 forventes det at elevtallet vil synke til omtrent dagens nivå. ¹⁶

¹⁵ Skolebruksplan:2021-2030 __, Side 129

¹⁶ Skolebruksplan:2021-2030 __, Side 92.

Når det gjelder kapasitet på barneskole vil prosjektet være med på å presse prognosene. For ungdomsskolen vil prosjektet trolig ikke ha betydning.

Annen sosial infrastruktur

Planforslaget regulerer en idrettshall, høgskole med bibliotek med mer, noe som vil styrke den sosiale infrastrukturen i området, sammen med annet som bygges i Mindemyren gjennom andre planer.

8.10 Barn og unges interesser

Planforslaget legger til rette for et inkluderende og tilgjengelig nærmiljø, hvor barn og unge inviteres til å bruke området, spesielt på ettermiddager og i helgene. Uteområdene er utformet med særlig vekt på barn og unges behov, og skal tilby høy kvalitet både i funksjon og opplevelse. Lekeplasser og tilrettelagte arealer skal stimulere til aktivitet og trivsel. Det har vært et viktig prinsipp at tiltaket ikke skal beslaglegge eller påvirke eksisterende arealer som i dag er i bruk av barn og unge. Tvert imot vil prosjektet tilføre nye tilbud, planlagt med fokus på tilgjengelighet og inkludering.

Prosjektet inkluderer også en idrettshall, som vil fungere som en viktig møteplass og fellesarena for både barn, unge og voksne i nærområdet. Idrettshallen vil kunne leies av ulike lag og foreninger. Det er lagt stor vekt på å legge til rette for et område som vil ha mye å tilby alle som ønsker å oppholde seg her, uansett alder.

Tiltaket legger ikke beslag på eller påvirker arealer som er avsatt til eller i bruk av barn- og unge i dag. Barn og unge vil derimot få et tilbud i området etter tilrettelagt plan.

8.11 Samferdsel og mobilitet

Veg og atkomst

Planområdet tilrettelegger ikke for bilbruk, noe som gir et mer trygt og stille nærmiljø og reduserer trafikkbelastning i området. Dette styrker bokvalitet og gjør det lettere å prioritere grønne og sosiale fellesarealer. Det vil fortsatt være mulig med kortvarig stans for drift og vedlikehold av bygg, men ikke parkering. For beboere og besøkende med bil innebærer det en praktisk endring, da parkering skjer i parkeringsanlegg i naboplanen i nord. Løsningen gir god balanse mellom redusert bilbruk og nødvendig tilgjengelighet. Fremkommelighet for utrykningskjøretøy ivaretas fullt ut.

Svingrestriksjoner i Elvebakken og begrensede parkeringsmuligheter gjør det mindre attraktivt å bruke bil til og gjennom området. Dette kan gi en dreining mot mer bruk av kollektivtransport, sykkel og gange. Forventet lavere trafikkmengde reduserer behovet for større fysiske tiltak i veinettet. Det er utarbeidet trafikkanalyse som viser at kapasiteten i kryssene, inkludert tilgrensende planområde Nyhaugveien, antas å være tilstrekkelig. Endringene støtter opp under en ønsket utvikling i retning mer miljøvennlige og effektive transportformer.

Tilrettelegging for gående og syklende

Myke trafikanter prioriteres tydelig, særlig langs nordsiden av Elvebakken som er naturlig bevegelsesmønster for folk flest. Dette vil gi mer oversiktlige og trygge forbindelser, og fremme aktiv transport. Stikkveiforbindelser til Kanalveien og forlengelse av fortauet fra

Nyhaugveien vil gi sammenhengende og effektivt gangnett til både Fjøsangerveien og Wergeland. Det gir planområdet gode koblinger til resten av bystrukturen.

Fortauet videreføres kun på nordsiden av Elvebakken mot øst, mens sørsiden får kun kjørevei. Dette er en tilpasning til eksisterende bruk og lavt trafikkgrunnlag på sørsiden, der kun åtte boenheter har inngang. Løsningen reduserer unødvendig arealbruk, begrenser inngrep i nærområdet, og unngår mange avbrudd i fortausarealet. Selv om enkelte beboere på sørsiden får noe lengre gangavstand, vurderes konsekvensene som små og akseptable. Den samlede trafiksikkerheten og funksjonaliteten i området blir godt ivaretatt. Det bør ikke være tillatt med kantparkering i området. Å hindre kantparkering vil gi en mer oversiktlig situasjon for både gående, syklende og kjørende.

Fortau med 3 meters bredde anses tilstrekkelig for både dagens og fremtidig bruk, og gir rom for trygg sambruk av gående og et begrenset antall syklende. Med lav trafikk i Elvebakken vil syklister også kunne bruke kjørebane uten behov for egne sykkelanlegg. Dette gir et helhetlig, arealeffektivt og trafiksikkert bymiljø, uten unødvendig opparbeiding.

Kollektivtilbud

Det er ikke vurdert å legge til rette for areal til kollektivtilbud innenfor planområdet. Området ligger tett på nytt bybanestopp.

Sykkel og gange

Med utbygd plan er det forventet en stor økning i både gående og syklende til og fra området, særlig da planområdet ligger tett på ny gang- og sykkelvei i Kanalveien. Det tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser med god tilgjengelighet og brukervennlighet for beboere, ansatte og studenter.

8.12 Vannforsyning og avløp

En hensynssone til underjordisk, eksisterende kulvert krysser diagonalt over tomten og legger føringer for plassering av ny bebyggelse. Planforslaget er et resultat av et ønske om å finne vinn-vinn-løsninger som både løser den konkrete utfordringen på en god måte, og som skaper merverdi for bydelen og nabolaget ellers. Et eksempel på dette er at arealet som er omfattet av hensynssonen til den underjordiske kulverten er utformet som en blågrønn korridor gjennom hele planområdet, og som dermed vil bli til glede og en ressurs for alle. Hensynssone H410 sikrer minimum fri høyde med 7 meter over kulvert og horisontal sikringssone på 8,5 meter rundt kulverten.

8.13 Energi og klima

Planforslaget legger til rette for en energieffektiv og klimavennlig utvikling. Det er stilt krav om at all ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarme i henhold til konsesjonsområdet, med mindre det dokumenteres at alternative løsninger gir lavere klimagassutslipp. Dette sikrer en bærekraftig og fremtidsrettet energiforsyning.

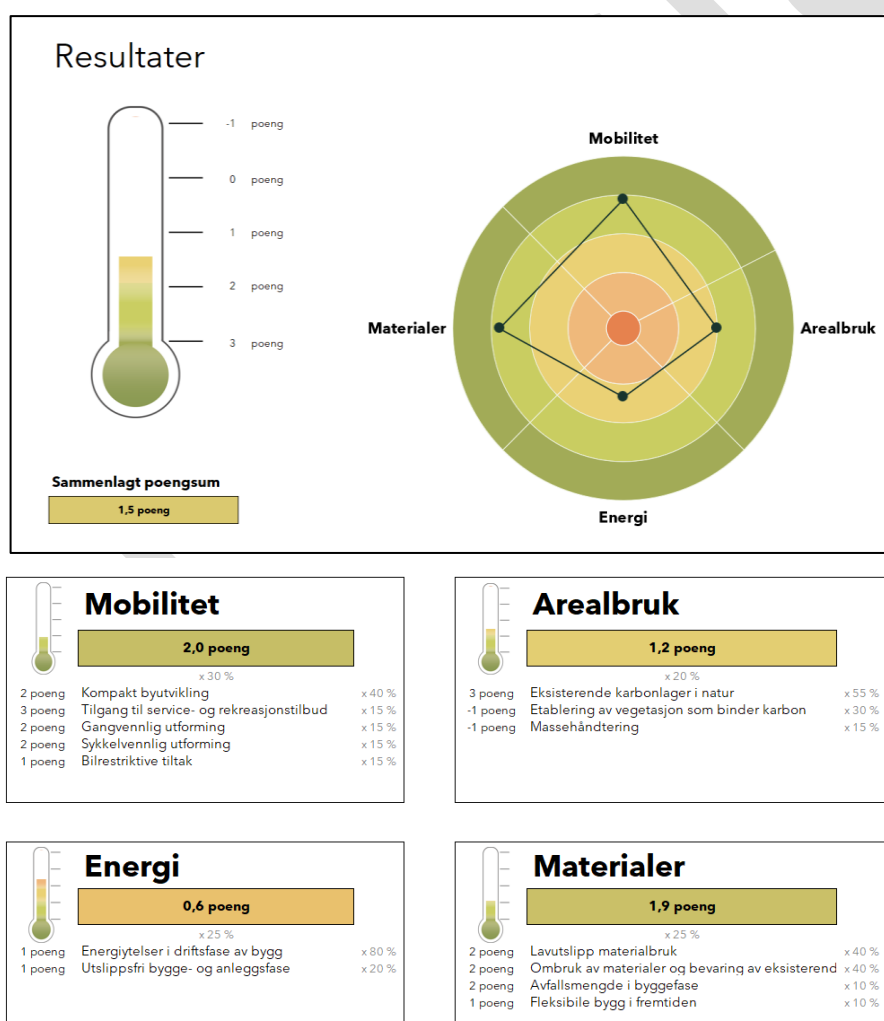
Et av de viktigste klimatiltakene i prosjektet er bevaring og gjenbruk av eksisterende bygg. Martens Brødfabrikk (T1) og Rotunden (T2) transformeres til nye formål, noe som gir betydelig reduksjon i klimagassutslipp sammenlignet med riving og nybygg. Dette er et godt eksempel på sirkulær økonomi i praksis.

Utbyggingen skjer som fortetting i et allerede utbygd område, tett på bybanestopp og annen infrastruktur. Dette bidrar til redusert transportbehov og støtter opp om overgangen til mer klimavennlige reisevaner. Den samlede vurderingen gir prosjektet 1,5 poeng i klima- og energivurderingen – et resultat som indikerer god måloppnåelse innen bærekraft og energieffektivitet.

Planområdet er kollektivnært og tilrettelagt for gående og syklende. Gang- og sykkelveier er godt koblet til eksisterende nettverk, og ny infrastruktur i Kanalveien styrker sammenhengen til nærliggende byfunksjoner. Dette, sammen med nærhet til dagligvare, rekreasjonsområder og arbeidsplasser, legger til rette for en bilfri hverdag.

Prosjektet har også tydelige miljøgrep i den fysiske utformingen. Terrenget behandles skånsomt, og utsprenge masser skal gjenbrukes lokalt. Det etableres tilstrekkelige jorddybder og vegetasjonssoner som gir rom for større trær og et mer robust lokalklima. Eksisterende vegetasjon bevares der det er mulig, og benyttes aktivt i åpne overvannsløsninger som både håndterer vann og styrker det grønne preget i området. Materialvalg og byggemetoder skal være klimavennlige og robuste, og vil konkretiseres i videre detaljprosjektering.

Klimanorm er utarbeidet i 2024 og resultatene fra denne er vist under. Prosjektet oppnår en samlet poengsum på 1,5 poeng i klima- og energivurdering, noe som vurderes som et godt resultat.



Figur 83: Fra vedlegget Klimanorm datert 14.04.2025.

8.14 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

ROS-analysen avdekker ingen scenarioer med uakseptabel risiko (rød sone). Enkelte scenarioer med moderat risiko (gul sone) er identifisert, og gjennom bestemmelsene og TEK17 sikres avbøtende tiltak. Samlet vurderes risikoen i planområdet som akseptabel etter gjennomføring av foreslåtte tiltak. Se vedlagt ROS-analyse for ytterligere vurderinger.

Avdekket risiko

Overvann

Overvannet fra planområdet håndteres lokalt gjennom regnbed, grønne flater og en åpen bekk/renne i formål o_PA1, som leder vannet til den kommunale kulverten internt i planområdet (hensynssone H410). Totalt avrenningsvolum til kommunalt OV-nett vil ikke overstige dagens mengde på 338 l/s, jf. VA-rammeplan (Sweco, 2025).

Tilkomst til kulverten for nødvendig vedlikehold sikres i bestemmelsene. Avrenning til kanalen i Kanalveien er vurdert, men er ikke lenger aktuelt av ulike årsaker. Når Elvebakken heves, vil overvann fra øst ledes til ny sluk med utløp mot bekken i o_PA1 og overløp til kommunalt overvannsnett ved store nedbørsmengder.

Flom

Planområdet ligger delvis innenfor hensynssone H320 Flomfare, som viser arealer utsatt ved 200-års flom med 40 % klimapåslag. Prosjekteringen legger til grunn vannstand opp til kote +16,0, og høyder tilpasses slik at flomvann fra Elvebakken ikke ledes inn i planområdet. Bestemmelsene sikrer at flomveier gitt i områdeplanen for Mindemyren videreføres.

Vind

Ny bebyggelse er plassert slik at den skjermer både felles uteoppholdsarealer og offentlige torg mot vind. Vindanalysen viser at takarealer på SF1 og SF2 kan være utsatt, og bestemmelse 3.1.2.i i sikrer krav om vindskjerming. Etter utbygging forventes generelt forbedrede vindforhold for omkringliggende bebyggelse i øst og sør.

Støy

Støynivå ved fasade tilfredsstiller kravene i T-1442, og ingen fasader vil få nivå over Lden 65 dB. Alle boliger kan utformes slik at minst halvparten av oppholdsrom, inkludert ett soverom, får vindu mot stille side.

Fellesbestemmelsene presiserer at grenseverdiene i T-1442 skal overholdes for alle nye støyfølsomme formål. Fravik kan kun tillates dersom det dokumenteres at:

1. Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone.
2. Minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
3. Minimum halvparten av oppholdsrom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.

Ny bebyggelse i SF1 og SF2 gir effektiv skjerming av felles uteoppholdsarealer og offentlige torg. Støykrav for uteoppholdsareal iht. KPA18 og områdeplanen er tilfredsstilt. Bestemmelsene sikrer også at uteoppholdsarealer på tak skal ha støynivå under gul støysone.

Private balkonger kan være mer utsatt og tillates derfor etableres med støyskjermende tiltak, som innglassing. Bestemmelsene sikrer også at det utarbeides en plan for å begrense støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen før igangsettingstillatelse gis.

Forurensset grunn

Før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak i planområdet skal eventuell forurensning i grunnen være dokumentert. Det skal være utarbeidet en plan for deponering av overskuddsmasser og det skal dokumenteres avtale til godkjent deponi for levering av massene.

8.15 Universell utforming

Gjennom bestemmelsene og gjeldende tekniske forskrifter sikres universell utforming og god tilgjengelighet, slik at planområdet utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig. Det tilrettelegges for en oversiktlig, trafikksikker og enkel fremkommelighet for gående og syklende.

8.16 Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc.)

Det er ikke behov for omlegging av infrastruktur når det gjelder veier i området. Veien Elvebakken rustes opp og heves noe i forbindelse med utbyggingen. Utover det er det ikke andre veier som berøres av utbyggingen.

Det tilrettelegges for å koble seg på avløpsledning i grensen til Kanalveien. Fordrøyning og infiltrasjon skal skje i pukk under terreng, i tillegg til at det tilrettelegges med åpne kanaler. Det lar seg ikke gjøre å lede overvannet vekk fra planområdet med selvfall til åpen kanal i Kanalveien. Her er områdets laveste punkt og løsningen blir å reetablere sluk med overvannsledning koblet til eksisterende kulvert.

Planområdet vil kobles på bossnettet, en framtidsrettet renovasjonsløsning. Som følge av forsinkelser i utbyggingen av bossnettet, vil det antageligvis være nødvendig med en midlertidig løsning fram til ferdigstilling. Det betyr at deler av planområdet kan være ferdigstilt før det planlagte bossnettet er i full drift.

Bestemmelsene sikrer at etablering av trær og annen vegetasjon koordineres med ulike typer infrastruktur i grunnen, slik som vannledning, fjernvarmeledning og bossnett. Det skal leveres en beplantningsplan ved søknad om igangsettingstillatelse, og denne skal være koordinert med teknisk infrastruktur i grunnen. Formålet med bestemmelsene er å sikre gode føringer for ledningene og gode vekstvilkår for vegetasjon. Se også vedlegget «Teknisk infrastrukturplan datert 26.06.2025»

8.17 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil ikke føre til offentlig innløsningsplikt. Tiltaket kan medføre ekspropriasjonstiltak for å kunne gjennomføres. Det er i planforslaget regulert fortau på noe av boligeiendommen gnr. 15 bnr. 77.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planlagt aktivitet innenfor planområdet vil få negative konsekvenser for næringsinteresser i området. Flere beboere og studenter knyttet til undervisning vil gi en større kundegruppe for nærliggende butikker, restauranter og andre service- og tjenestetilbud.

8.19 Konsekvenser for naboer

Planforslaget legger opp til blokkbebyggelse med inntil 9 etasjer langs Kanalveien. Dette bidrar til å skjerme boligene i øst mot støy fra trafikken, og vil gi bedre bokvalitet for naboene. I tillegg planlegges det ikke bilparkering innenfor planområdet, noe som ikke vil medføre økt biltrafikk, støy og luftforurensning.

Trafikale forhold i området vil forbedres, blant annet gjennom nytt fortau langs Elvebakken og en generell oppgradering av veinettet. Dette vil gi tryggere og mer oversiktlige forbindelser for gående og syklende – både for dagens beboere og framtidige brukere av området.

Den planlagte påbyggingen av Rotunden (T2) vil i størst grad påvirke utsikten for naboer i øst. Samtidig er det viktig å merke seg at området mellom Rotunden og Elvebakken 10 er vegetert, og at utsynet her i dag er begrenset – særlig i sommerhalvåret. Det er også gjennomført sol- og skyggeanalyser som viser at ny bebyggelse ikke vil forringe solforholdene for eksisterende naboer. Tvert imot viser analysen en liten forbedring av soltilgangen ved rivning av Elvebakken 10. Se vedlegget «BK2-3 og nabobebyggelse datert 19.05.2025».



Figur 84: Vegetert areal mellom Rotunden og eksisterende bebyggelse (Google Maps, u. å.).

Undervisningsbygget som etableres i Brødfabrikken og Rotunden vil tilføre området liv og aktivitet gjennom hele dagen. Med åpne funksjoner som kantine, bibliotek og øvingsrom ønsker bygget å være en ressurs for nærmiljøet. Store Studio bevares som kulturarena og vil kunne brukes til blant annet konserter, møter og teater. Idrettshallen benyttes av undervisningsstedet på dagtid, og stilles til disposisjon for idrettslag og frivillige aktiviteter på ettermiddag, kveld og i helger. Ambisjonen er at bygget skal bli en naturlig og positiv del av lokalmiljøet på Minde.

8.20 Interessesmotsetninger

Det er ingen kjente interessesmotsetninger mellom forslagsstillere eller naboplaner. Det er en kjent interessesmotsetning at Byantikvaren ikke ønsker at Elvebakken 10 skal rives.

8.21 Avveining av virkninger

Planforslaget bygger opp om løsninger og krav i områdeplanen og fortetting rundt bybanestopp. Byutviklingsprosjektet vil gi positive virkninger for Bergen og for nærområdet.

9. Avsluttende kommentar

Planforslaget markerer et tydelig skifte fra et lukket, asfaltert næringsområde til et åpent, grønt og levende bymiljø. Der det i dag er harde flater og avstengte arealer, skal det skapes blågrønne byrom med vann, vegetasjon og aktivitet. Eksisterende bygg med høy verneverdi bevares og får nye funksjoner som undervisningslokaler, kontorer og møteplasser, og bidrar til å videreføre områdets identitet som en produktiv del av byen.

Utviklingen er resultatet av en grundig planprosess i tett samarbeid med kommunen, hvor det har vært lagt stor vekt på kvalitet i både byrom, arkitektur og bokvalitet. Målet er å utvikle et nabolag som er åpent, inkluderende og bærekraftig – med gode rammer for hverdagsliv, sosialt fellesskap og mangfoldig bruk.

Den nye bebyggelsen er variert, men helhetlig, og danner tydelige urbane rom med gode forbindelser til kollektivtraseen. Førsteetasjene aktiveres med funksjoner som styrker livet på gateplan, og boligene er særlig tilrettelagt for barnefamilier, med trygge, solrike utearealer og god tilgang til skoler og lekeplasser. Barn og unges rolle er sentral, og utformingen av idrettshall, gårdsrom, byrom og fellesområder legger til rette for lek, fellesskap og trygg ferdsel i et bilfritt bymiljø.

Gjennom varierte uterom, grønnstruktur og godt utformede overganger mellom private og offentlige soner, skapes et nabolag som kobler natur og by – et sted der både nye og gamle bygg inviterer til liv, tilhørighet og bruk. Planforslaget viser hvordan et tidligere lukket næringsområde kan transformeres til en attraktiv og fremtidsrettet del av byen.