

Endringsnotat for begrenset høring av detaljreguleringsplan for delfeltene S1 og S2 Mindemyren

Planforslag for detaljreguleringsplan for delfeltene S1 og S2 lå ute til offentlig ettersyn fra 12. april til 27. mai 2025. På bakgrunn av merknader og innsigelser har det blitt gjort endringer i plandokumentene som medfører behov for å sende forslaget til reguleringsplan for Mindemyren S1 og S2 på en begrenset høring, før videre kommunal saksbehandling.

Statens vegvesen varslet innsigelse til planforslaget for i) manglende dokumentasjon for valg av T-kryss i kryss Kanalveien/Conrad Mohrs veg fremfor rundkjøring regulert i områdeplanen for Mindemyren, samt ii) manglende areal avsatt til midlertidig rigg- og anleggsområde for utbygging av sykkelstamveg. 3. oktober 2025 sendte plan- og bygningsetaten anmodning om trekking av innsigelse med begrunnelse for valg av kryssløsning og forslag til midlertidig rigg- og anleggsområde. 30. oktober 2025 sendte Statens vegvesen uttale om trekking av innsigelse. Det har vært avholdt møter med PBE, kommunale etater og SVV etter offentlig ettersyn.

Plandokumentene er for tiden under revidering og ikke alle justeringer av plandokumentene er omfattet av begrenset høring. Øvrige tema vil belyses som del av plansaken frem til innlevering til 2. gangs behandling. **Høringen omfatter følgende hovedtema; utvidelse av planområdet for omlegging av Kanalveien, justerte volum og byggehøyder og endringer knyttet til midlertidig fase.**

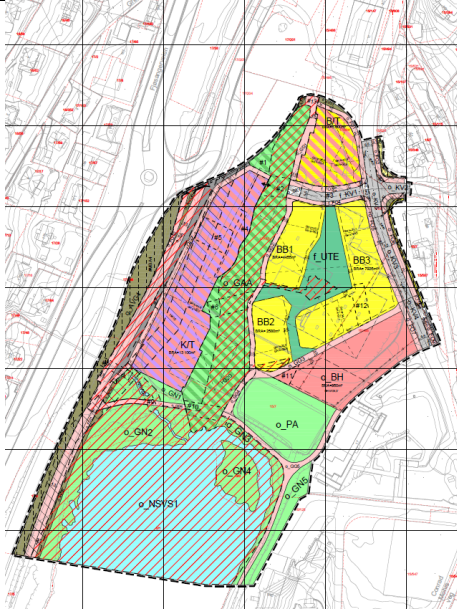
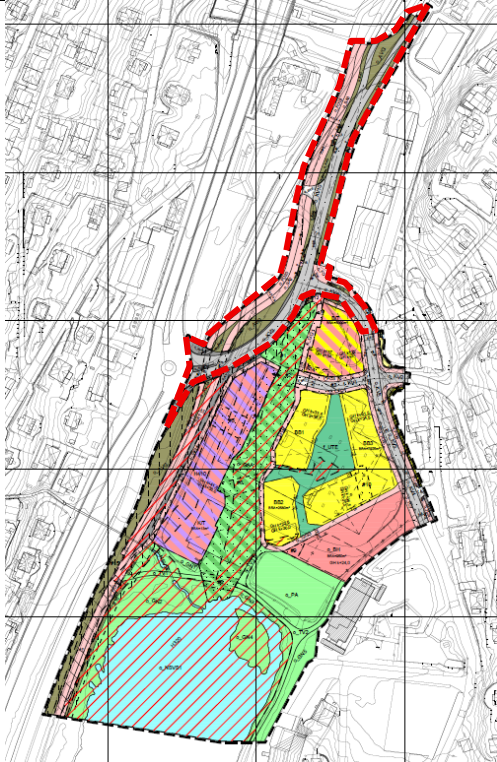
Den begrensede høringen gjennomføres for å belyse og innhente relevante merknader for utvalgte, relevante endringer. Etter plan- og bygningsloven § 12-10 skal berørte parter til en reguleringsplan gis anledning til å komme med merknader til planforslaget før forslaget til reguleringsplan legges fram for kommunestyret (bystyret) til vedtak. Bestemmelser, plankart og øvrige plandokumenter revideres frem mot innsending til 2. gangs behandling.

Høringen omfatter temaene:

- 1) Utvidelse av planområdet for omlegging av Kanalveien og sykkelstamveg
- 2) Volum og byggehøyder
- 3) Gjennomføring av tiltak, herunder
 - a. Midlertidig rigg- og anleggsområde
 - b. Rekkefølgekrav knyttet til Kanalveien
 - c. Midlertidige løsninger for parkering og renovasjon
- 4) Støyforhold i midlertidig fase

Redegjørelse av endringer for begrenset høring

Utvidelse av planområdet for å inkludere omlegging av Kanalveien

Offentlig ettersyn 2025		Begrenset høring 2026	
<p>I innspill fra Vestland fylkeskommune, Bergen Vann og Bymiljøetaten ble det bedt om at planområdet ble utvidet til å omfatte Kanalveien.</p>	 <p><i>Figur 1 Plankart ved offentlig ettersyn</i></p>	<p>Planområdet er utvidet til å inkludere ny trasé for Kanalveien, samt delstrekning 4 (Fjøsanger-Kristianborg) for sykkelstamveg med tilhørende fortau.</p> <p>Dette medfører at Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen kan realisere sine utbyggingsprosjekter, henholdsvis for ombygging av Kanalveien og sykkelanlegg, uavhengig av vedtakstidspunkt for reguleringsplan for S3 og S4.</p> <p>Omleggingen innenfor planområdet er siste ledd for ferdigstilling av ny Kanalvei gjennom Mindemyren. Ved endelig ferdigstilling av veganlegget vil dagens gang- og sykkelveg bli oppgradert standard for sykkelstamvegen, med adskilt sykkelanlegg og fortau.</p> <p>Vedtak av reguleringsplaner for omlegging av Kanalveien er en viktig nøkkel for videre utvikling.</p>	 <p><i>Figur 2 Plankart til begrenset høring, med utvidelse vist med rød stiplest strek</i></p>

Volum og byggehøyder

Offentlig ettersyn 2025	Begrenset høring 2026
Økte byggehøyder og utnyttingsgrad	
<p>PBE ba i sitt fagnotat, og BME kom med merknad med ønske, om å legge mer til rette for samlingspunkt i sørøstre hjørne av BT.</p>	<p>Etter offentlig ettersyn er det foretatt en mindre justering av byggehøydene i planområdet, samt utnyttingsgraden for felt BB1-3 og K/T) for å sikre en fleksibilitet og robusthet til å videreføre de kvalitetene man ønsker i prosjekteringsfasen av byggene. For feltene BB1-3 er det gjort økninger på 10-80 cm i byggehøydene. Det er foretatt en mindre justering i utnyttingsgrad i flere av delfeltene. Disse justeringene handler i hovedsak om omfordeling av areal mellom felt, flytting av sykkelparkering og optimalisering av kjeller og bodareal. Oppdaterte byggehøyder og utnyttingsgrad er vist på plankart. Videre er det utarbeidet nye snitt og sol skyggeanalyser for ny situasjon.</p> <p>For felt B/T er det gjort økninger på 50-70 cm. For dette feltet har økningen, i tillegg til behovet for fleksibilitet og robusthet, også bakgrunn i behovet for å legge til rette for et samlingspunkt i sørvestre hjørne av bygget. Det har i møter med PBE og BME blitt presentert ulike alternativ for å styrke kvaliteten på området.</p> <p>Planforslaget foreslår å heve første etasje i sørvestre hjørne av B/T med 0,5 meter for å signalisere møteplassen, som vil gi en fri høyde på kolonnade i møteplassen på 4 meter. Dette vil signalisere et viktig hjørne med publikumsrettede funksjoner. Videre har man justert byggehøydene og bearbeidet bestemmelsene for å sikre skillet mellom private soner og det offentlige rommet. Det er foreslått at balkonger i 2.etg av B/T skal etableres med lukket rekkverk. Dette er for å gi en god overgang og tilstrekkelig skille mellom offentlig og privat areal.</p> <p>Det har blitt utarbeidet nye snitt, perspektiv som viser at økningen i byggehøyder ikke påvirker kvalitetene på bakkeplan. Byggehøydene vil ikke medføre økt antall etasjer. Det er gjennomført sol-/skyggeanalyser som viser at endringene i byggehøydene har små</p>

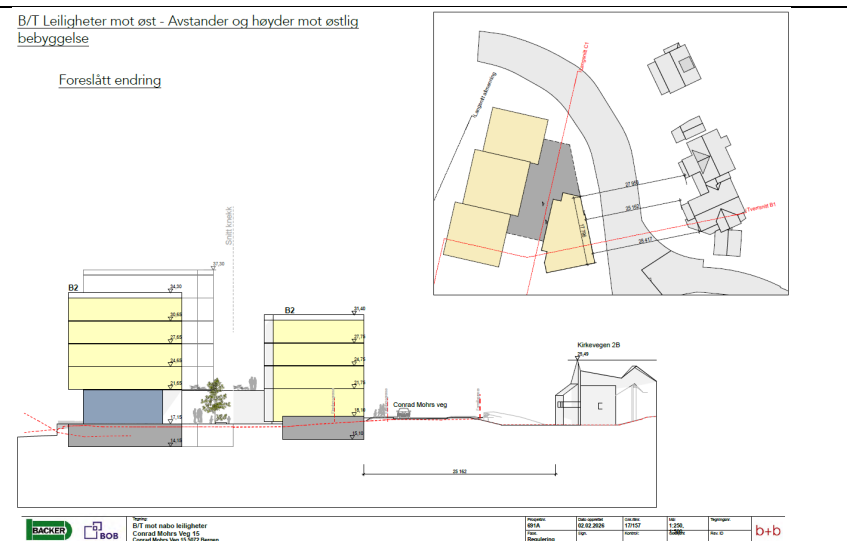
	<p>konsekvenser for solforholdene på uteoppholdsarealene og for nabobebyggelse øst for planområdet.</p> <p>Det vises til følgende dokumenter: <i>Snitt og oppriss, Solstudier, Foreslått endring av byggehøyder og volum B/T</i></p>
<p>Endret volum B/T</p>	
<p>Ved offentlig ettersyn var det lagt opp til et leilighetskonsept med tre større leiligheter (80-120 m²) i sørøstre hjørne av B/T.</p>	<p>Leilighetskonseptet for sørøstre hjørne av B/T har blitt omarbeidet og det er nå foreslått etablering av flere mindre leiligheter (under 50 m²). Leilighetene i dette bygget egner seg spesielt for førstegangskjøpere, single/enslige og par uten barn. Endringen i leilighetstype har medført et behov for å endre bygningsvolumet og følgelig justere byggehøydene i plankartet. Endringen har ikke medført behov for økt utnyttingsgrad og er følgelig innenfor rammene av utnyttingsgraden i planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn.</p> <p>De større leilighetene som er passende for familier er flyttet til feltene BB1-3 med nærhet til felles uteoppholdsareal og til vestlig del av B/T med tilgang på større privat uteoppholdsareal. Endringen har følgelig ingen konsekvenser for antall boenheter i planforslaget.</p> <p>Endringen innebærer en større bygningskropp i sørøst i felt B/T og følgelig noe redusert uteareal på taket av sykkelparkering. Dette arealet er ikke medregnet i MUA, og det er følgelig tilstrekkelig uteareal i resterende deler av planområdet. Snitt utarbeidet for å belyse virkningen av endringen viser at fasadelengden mot Conrad Mohrs veg øker med 6,2 meter (vises i vedlagte illustrasjoner). Da det er god avstand (over 25 meter) mellom ny bebyggelse i B/T og nabobebyggelse er det vurdert at endringen likevel vil gi mindre negative konsekvenser. Perspektiv fra 3D-modell i figur 17 og 18 viser den visuelle endringen av bygningsvolumet, sett fra Kirkevegen.</p>



Figur 3 Offentlig ettersyn - avstander og høyder mot østlig bebyggelse



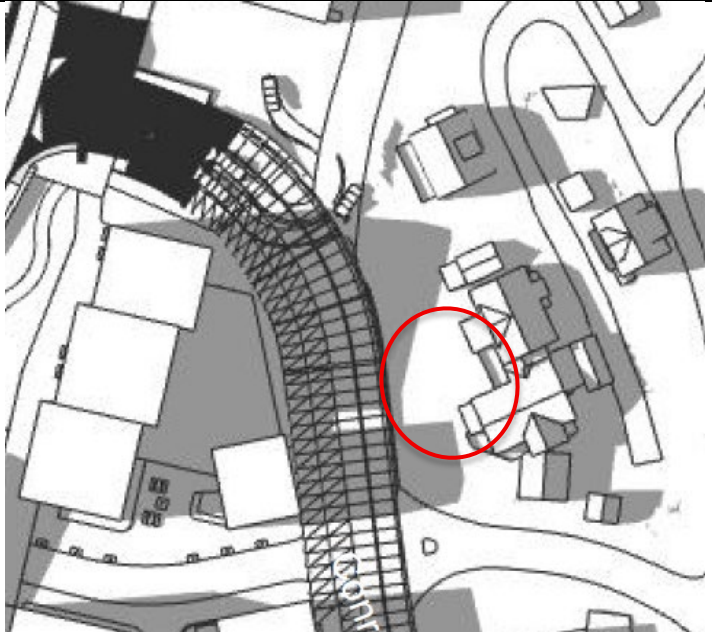

Figur 4 Offentlig ettersyn - perspektiv sett fra Kirkevegen



Figur 5 Foreslått endring - avstander og høyder mot østlig bebyggelse



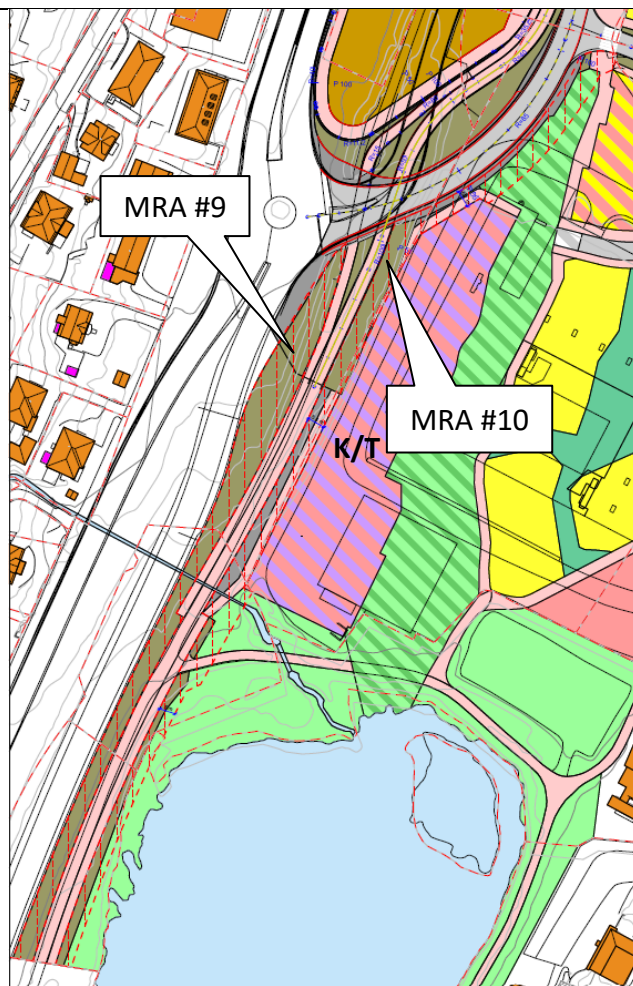
Figur 6 Foreslått endring - perspektiv sett fra Kirkevegen

	<p>Det har også blitt gjennomført sol-/skyggeanalyser som belyser konsekvensen for solforholdene. Nærmeste nabo til B/T-feltet vil være Kirkevegen 2B. Sol-/skyggeanalysen for 20.mai 18:00 viser at endringene gir et utslag på 50 m² økt skyggelegging på utearealene til Kirkevegen 2B. Kl. 19:00 medfører endringen 3 m² økt skyggelegging på samme eiendom. I øvrige tidspunkt er det ingen endringer. For øvrige tidspunkt vil endringen ikke føre til endrede solforhold på eiendommen.</p>
 <p>Figur 7 Sol-/skyggeanalyse for B/T og Kirkevegen 2B, 20. mai 18:00 for byggehøyder til offentlig ettersyn.</p>	 <p>Figur 8 Sol-/skyggeanalyse for B/T og Kirkevegen 2B, 20. mai 18:00 og 19:00 for endringer etter offentlig ettersyn.</p>

Gjennomføring av tiltak

Midlertidig rigg- og anleggsområde

Offentlig ettersyn 2025	Begrenset høring 2026	Bestemmelser offentlig ettersyn	Bestemmelser begrenset høring
<p>Statens vegvesen hadde innsigelse til planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn, hvorav ett at innsigelsespunktene omhandlet manglende midlertidig rigg- og anleggsområde for bygging av sykkelstamvegen over Mindemyren.</p>	<p>Etter offentlig ettersyn har man i dialog med Bergen kommune og Statens vegvesen kommet frem til et egnet rigg- og anleggsområde for utbygging av sykkelstamveg.</p> <p>Midlertidig rigg- og anleggsområde #10 omfatter feltene o_GG1, o_GAA, o_AVT1, AVT2, GG4, o_GN1-2, o_TV1, o_AVG. Området avsetter tilstrekkelig areal for å realisere utbygging av sykkelstamvegen.</p> <p>Dr. Techn. Olav Olsen har undersøkt avhengighetet for gjennomføringen av utbygging av næringsbygget i K/T og sykkelstamvegen. Rapporten konkluderer med at støttemur langs Kanalveien kan oppføres uavhengig av utbygging på delfelt S1 (K/T). Følgelig kan næringsbygget i K/T og sykkelstamvegen bygges ut uavhengig av hverandre.</p>		<p>5.9.1. De midlertidige bygge- og anleggsområdene skal gjelde i 10 år etter vedtaksdato, men ikke lenger enn 1 år etter at anlegget er åpnet for ordinær drift.</p> <p>5.9.2. Områdene skal tilbakeføres til opprinnelig arealformål og istandsettes senest 1 år ferdigstillelse av tiltaket.</p> <p>5.9.3. GG4 kan opparbeides innenfor midlertidig rigg- og anleggsområde #11 før opparbeidelse av o_FO10, o_SA1 og o_KV9.</p>

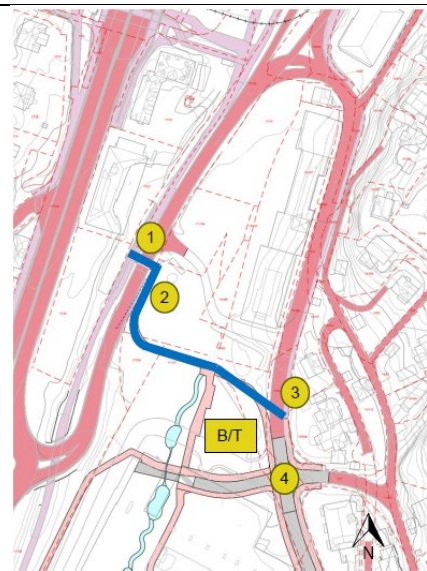


Figur 9 Midlertidige rigg- og anleggsområder (MRA)

Rekkefølgekrav for omlegging av Kanalveien

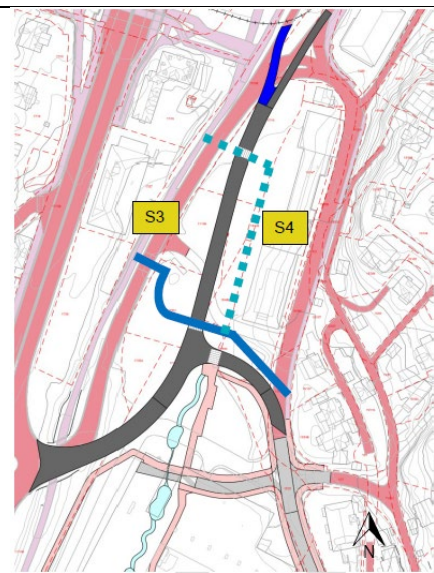
Offentlig ettersyn 2025	Begrenset høring 2026	Bestemmelser til offentlig ettersyn	Justerte bestemmelser til begrenset høring
<p>I innspill fra Vestland fylkeskommune og Bymiljøetaten ble det bedt om at det knyttes rekkefølgekrav til at nytt kryss mellom Kanalveien og Conrad Mohrs veg er opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til byggefeltene.</p>	<p>I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn var det rekkefølgekrav knyttet til at nytt kryss mellom Conrad Mohrs veg og Kanalveien skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse for B/T, BB1-3 og K/T, jf. bestemmelse 6.2.1.</p> <p>Bestemmelser fra offentlig ettersyn er videreført i planen. Imidlertid har en arbeidet videre for å belyse hvordan planområdet kan utvikles uavhengig av nybygget Kanalvei. I denne sammenhengen er det viktig å påpeke at deler av planområdet er omfattet av næring i dag. Planen utløser ikke økt trafikkbelastning, tvert imot blir parkeringsdekningen betydelig redusert fra dagens situasjon (fra over 200 til 95 p.plasser). Det er vurdert at dagens trafikksystem, som er etablert i forbindelse med bybaneutbyggingen, er tilstrekkelig for utbyggingen som S1/S2 medfører, med unntak av tilbud for myke trafikanter (se avsnitt om midlertidig løsning nedenfor). Det er følgelig tilstrekkelig at nytt kryss er sikret opparbeidet slik områdeplanen krever, gjennom grunneiernes anleggsbidrag, og at det ikke skal kreves at vegen skal være ferdig opparbeidet før IG.</p> <p>Mindemyren skal gjennomgå en omfattende transformasjon hvor midlertidige løsninger er nødvendig for å sikre fremdrift i utbyggingen av området. Nabolaget for øvrig, herunder boligbebyggelse øst for planområdet, eksisterende barnehage og næringsarealer, må også håndteres i en midlertidig fase ved omlegging av Kanalveien. De midlertidige løsningene presentert under vil sikre fremkommelighet for myke trafikanter og kjørende i omkringliggende områder.</p> <p>Etter offentlig ettersyn har man jobbet videre med å håndtere de midlertidige fasene og foreslår midlertidige løsninger i takt med</p>		<p>Midlertidige trafikkløsninger:</p> <p>6.3.1.a. Følgende tiltak må være opparbeidet før bebyggelsen innenfor BB1-3, B/T, o_BH og K/T tas i bruk:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Midlertidig tilkomst og tiltak for myke trafikanter, som vist i notat Vurdering av midlertidig gang- og sykkeladkomst til Kanalveien, datert 26.03.26.

	<p>utbyggingen av Mindemyren. Norconsult har vurdert muligheter for midlertidige løsninger som kan gi gode tilbud til myke trafikanter i alle faser av utbyggingene i området. Løsningene er vurdert å være robuste og fleksible nok til å kunne tilby et nært uavbrutt tilbud gjennom hele utbyggingen. <i>Det vises til vedlegg 'Vurdering av midlertidig gang- og sykkeladkomst til Kanalveien', Norconsult 26.03.2026, for nærmere gjennomgang av utbyggingsfasene.</i></p> <p>Eablering av midlertidige løsninger er sikret i bestemmelse 6.3.1.a.</p>		
	<p>Fase 1 - Frem til arbeid med omlegging av Kanalveien starter.</p> <p><u>Midlertidig løsning:</u> Kjørende benytter dagens kryss Conrad Mohrs veg/Kanalveien. Midlertidig løsning for myke trafikanter foreslås som gangveg mellom Conrad Mohrs veg og Kanalveien samt kryssing av Kanalveien. Kryssing av Kanalveien foreslås samme sted som det ble etablert gangfelt under den midlertidige løsningen ved bybaneutbyggingen. I tillegg til den midlertidige løsningen er det et eksisterende fortau på østsiden av Conrad Mohrs veg.</p>		



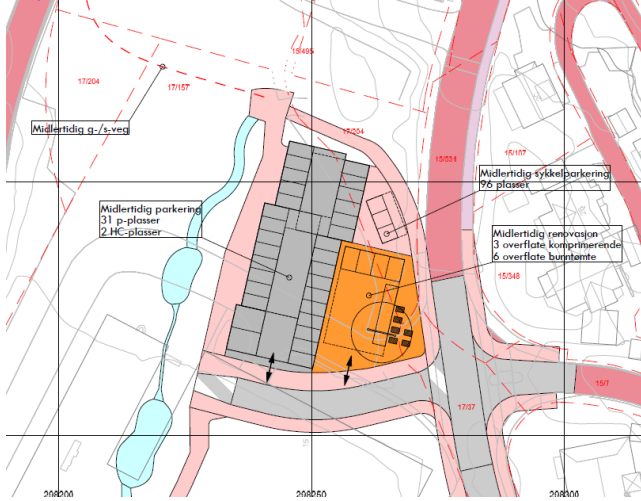
Figur 10 Midlertidige løsninger for fase 1

Fase 4 – Kanalveien ferdigstilles og det kan opprettholdes et midlertidig tilbud for gående gjennom utbygging i S3 og S4 ved behov.



Figur 11 Midlertidige løsninger for fase 4

Midlertidig parkering og renovasjonsløsning

Offentlig ettersyn 2025	Begrenset høring 2026	Bestemmelser til offentlig ettersyn	Bestemmelser til begrenset høring
<p>BME ber om at midlertidig renovasjonsløsning avklares før 2. gangs behandling.</p>	<p>Det forutsettes at felt B/T vil være siste byggetrinn for boligbebyggelsen innenfor planområdet. Dette området egner seg dermed for midlertidige løsninger for den øvrige boligbebyggelsen, herunder renovasjon og bil- og sykkelparkering.</p> <p>Prinsippkisse utarbeidet for området viser mulighet for å etablere 31 parkeringsplasser, hvorav 2 HC-plasser, samt 96 midlertidige sykkelparkeringsplasser i skur.</p> <p>Som renovasjonsløsning foreslås 3 overflate komprimerende containere, med en ekstra plass til å sette fra seg container ved henting og levering, samt 6 x 2000 l overflate bunntømte containere, hvorav fem er til matavfall og en er til glass- og metall.</p> 	<p>2.9 Evt. midlertidig løsning i påvente av bossettet tillates og avklares i samråd med BIR.</p>	<p>2.1.15. I en midlertidig fase kan renovasjon etableres å tråd med illustrasjon 'Midlertidig renovasjons- og parkeringsløsning', datert 13.03.2026.</p> <p>2.5.3. I ulike utbyggingsfaser kan det vurderes midlertidige løsninger for uteoppholdsarealer, renovasjon, og parkering. Det må da dokumenteres løsninger som opprettholder tilfredsstillende kvalitet og sikkerhet. I tillegg må det oppgis når permanente løsninger kan etableres. Løsningene skal godkjennes som en del av den aktuelle byggesaken.</p>

--	--	--	--

Støyforhold i midlertidig fase

Offentlig ettersyn 2025	Begrenset høring 2026	Bestemmelser til offentlig ettersyn	Bestemmelser til begrenset høring
<p>PBE ba i sitt fagnotat om at det skulle arbeides videre med å sikre kvalitet og helhetlig utbygging, med særlig fokus på rekkefølgekrav knyttet til støy.</p> <p>I støyvurdering (datert 13.06.24) som ble utlagt til offentlig ettersyn ble det anbefalt at mindre deler av fasade i B/T kan ha lydnivå på støyutsatt side som overskrider grenseverdi for rød støysone, i tråd med KPA § 22.3. Dette er i påvente av etablering av bebyggelse på delfelt S3. Når bebyggelsen på S3 er etablert vil hele planområdet ha tilfredsstillende støynivå.</p>	<p>Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy fra Fjøsangervegen og fasaden på bebyggelsen vil ha støynivå over nedre grense for gul støysone (over 55 dB). Fortettingsområder langs transportårer er gjerne støyutsatte områder, og dette er en kjent problemstilling i flere pågående planarbeid for delfeltene på Mindemyren, samt andre tilsvarende byfortettingsområder. Samtidig er det samfunnsnyttig å utnytte slike områder. Det er derfor nødvendig å legge til rette for løsninger som ivaretar både gjennomførbarheten til prosjektene, og samtidig sikrer tilfredsstillende støynivå for bebyggelsen.</p> <p>I planforslaget ved offentlig ettersyn var det en forutsetning i prosjektet at næringsbebyggelsen i K/T skulle etableres for å fungere som støyskjerm for boligbebyggelsen. Det var også åpnet for midlertidig støyskjerm i felt K/T. Utviklingen av næringsbebyggelsen er imidlertid avhengig av et etablert marked med potensielle leietakere, det hersker derfor usikkerhet om når og i hvilken takt næringsbebyggelsen vil realiseres. Et slikt marked oppstår ofte først når boligutviklingen er kommet i gang og området får beboere, aktivitet og attraktivitet.</p> <p>En forutsetning om at næringsbebyggelsen skal være etablert før boligutviklingen skaper en avhengighet som kan forsinke utviklingen av Mindebyen. For å sikre en god</p>	<p>2.14. Alle boenheter skal ha minst én stille side hvor støynivået er mindre eller lik nedre grense for gul støysone. Minimum halvparten av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom, skal ha minst ett vindu som kan åpnes mot stille side.</p> <p>2.15 Lydnivå på støyutsatt side skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød støysone.</p> <p>3.1.9.g. Ved trinnvis utbygging av K/T tillates oppføring av midlertidig støyskjerm innenfor feltet, for støyskjerming av felt BB1-3 og B/T.</p>	<p>2.4.2. Retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen og anbefalte støygrenseverdier som angitt i tabell 2, skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Det tillates etablering av boenheter med ekvivalent støynivå inntil $L_{den} \leq 70$ dB fra veitrafikk. ○ I boenheter med støy ved fasade over $L_{den} > 55$ dB fra veitrafikk skal være gjennomgående og ha en stille side med tilfredsstillende støynivå fra veitrafikk $L_{den} \leq 55$ dB. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side. Boenhetene skal



Figur 6: Beregnet lydnivå L_{Aeq} (dB) ved fasade med bebyggelse på S3.

Figur 12 Beregnet lydnivå L_{den} (dB) ved fasade med bebyggelse på S3, støyrapport offentlig ettersyn

byggetakt i området er det viktig at man så langt som mulig holder avhengighetene på et minimum.

Konseptet med næringsbygget som støyskjerm videreføres, men for å sikre boligutviklingen i området ønsker man å frigjøre seg fra forutsetningen om at K/T skal bygges før boligbebyggelsen. Man ønsker også å legge til rette for at næringsbygget kan bygges ut trinnvis, i takt med markedsutviklingen.

I planen, slik den forelå til offentlig ettersyn, var det åpnet for midlertidig støyskjerm innenfor K/T for å skjerme boligbebyggelsen for støy. I videre arbeid har man jobbet videre med støyproblematikken for å redusere behovet for en lang, dominerende støyskjerm. En mer hensiktsmessig løsning vil være å etablere avgrensede og mer målrettede støyskjermer tettere på boligbebyggelsen og uteoppholdsarealene. De midlertidige skjermingstiltakene sikrer stille side og uteoppholdsareal i tråd med KPA (22.2 a. og c.).

Når det gjelder støybelastning for støyutsatt side foreslås det at man tillater boligfasade i rød sone i tråd med støybestemmelsene i KPA innenfor rammene av § 22.3, hovedandelen av disse enhetene vil få redusert støy på fasade ved etablering av næringsbygget i planområdet. § 22.3 innebærer at for tiltak i rød støysone kan grenseverdi for støyutsatt side økes med inntil 8 dB i S1-8 og 5 dB i øvrige S-områder. Planområdet ligger ikke innenfor et S-område i KPA men ifølge retningslinjer åpnes det for at større tiltak (mer enn 15 boenheter) innenfor byfortettingssone kan omfattes av § 22.3 jf. retningslinjene til støybestemmelsene i KPA2018.

etableres med balansert ventilasjon.

- I en midlertidig periode under utbygging av boligfeltene og i periode før næringsbebyggelsen i delfelt S1 er bygget tillatt det bruk av midlertidig skjermer på bakkenivå og på fasade (dempet fasade) for å sikre tilfredsstillende støynivå under grenseverdi som erstatning for stille side. Tiltakene bør være demonterbare slik at de kan tas bort når planene er fullt utbygd.
- Støyutsatte boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå fra veitrafikk $L_{den} \leq 55$ dB.

	<p>Avvik etter 22.3 vil i hovedsak gjelde i en midlertidig periode, frem til næringsbebyggelsen i K/T er etablert, for å ivareta behov for boligutvikling i tråd med boligbehov. Dette innebærer at det aksepteres at grenseverdi for støyutsatt side økes med inntil 5 dB, i tråd med 22.3.1. Krav til planløsning, stille side og uteoppholdsareal oppfylles i tråd med 22.3.2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etter bestemmelse 2.4.2. sikres det at alle boenheter har fasade mot stille side og at halvparten av oppholdsrom har vindu med åpning mot stille side. I en midlertidig periode åpnes det for at dempet fasade fungerer som erstatning for stille side. - Det tillates å etablere midlertidig støy-skjerm mellom BB1 og BB2 (i felt f_UTE) for å sikre stille side og tilfredsstillende støyforhold i uteoppholdsarealene. - Gårdsrommet (f_UTE) vil ha tilstrekkelig areal til å oppfylle krav om MUA, med tilfredsstillende støynivå som ikke overstiger nedre grenseverdi for gul støysone, jf. KPA § 22.2. <p>Det forutsettes en trinnvis utbygging av boligområdet i følgende rekkefølge med tilhørende behov for avbøtende tiltak.</p> <p>Trinn 1 - BB1. Det oppnås stille side mot øst. For å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal foreslås det etablering av en 1,5 meter høy støy-skjerm på bakkenivå.</p> <p>Trinn 2 - BB1 og BB2. Det oppnås stille side mot øst. Det foreslås en 14,5 meter høy skjerm mellom BB1 og BB2 for å sikre tilgang til stille side og tilstrekkelig uteoppholdsareal. Det har blitt vurdert ulike plasseringer for støy-skjermen. For å redusere lengden og uttrykket på skjermen er denne trukket inn mot gårdsrommet, fremfor å etablere den som</p>		
--	--	--	--

	<p>en forlengelse av fasadene mot parkdraget. Det foreslås også to mindre skjermer i byggets høyde i forlengelse av fasader i BB2. Disse to skjermene er valgt fremfor en lengre støyskjerm mellom BB2 og BB3, som ville avskåret tilkomsten mellom byggene.</p> <p>Trinn 3 – BB1-2 og sørlig del av BB3 (bygg B5). Det oppnås stille side mot nord og øst. Nordlig fasade vil være skjermet mot støy av bebyggelse og støyskjerm i BB1 og BB2. Videre foreslås det en 2 meter høy skjerm langs Conrad Mohrs vei for å sikre stille side mot øst. På grunn av videre byggetrinn i BB3 vil det ikke være vinduer i nordøstlig fasade som viser støynivå inntil 59 dB. Videre byggetrinn medfører også at leiligheter i østlig hjørne av bygg B5 ikke er gjennomgående og følgelig ikke har stille side. Det kreves imidlertid at alle leiligheter som ikke er gjennomgående utformes med dempet fasade som erstatning for stille side, jf. bestemmelse 2.4.2. punkt 3.</p> <p>Det er vurdert at videre utbygging av boliger i BB3 ikke bør gjennomføres før næringsbygget i K/T er etablert, da tilfredsstillende støyforhold for videre utbygging ikke lar seg gjøre uten for omfattende avbøtende støytiltak.</p> <p>Forutsetningene for bruk av utvidede avvik, etter 22.3.3, er vurdert å være oppfylt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er nødvendig å benytte unntaksbestemmelsen i en midlertidig fase ved trinnvis utbygging for å tilrettelegge og sikre fremdrift for den ønskede bolig- og næringsutviklingen på Mindemyren. - På grunn av den naturlige forutsetningen om at næringsbygget er avhengig av et etablert marked for potensielle brukere/leietakere av bygget, er det nødvendig å åpne for muligheten til å starte boligutbyggingen før næringsbygget er etablert. 		
--	--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Det stilles krav til etablering av de støyskjermingstiltak som er praktisk og teknisk mulig å gjennomføre for å oppnå best mulig støyforhold. <ul style="list-style-type: none"> o Nødvendige midlertidige støyskjermingstiltak innenfor planområdet sikres i bestemmelse 2.4.4. <p>Samlet sett ser man at forutsetningen om en avhengighet mellom nærings- og boligutbyggingen vil kunne forsinke utviklingen av Mindebyen. For å håndtere støy i en midlertidig fase foreslås avgrensede, målrettede støyskjermer ved boligene og utearealene. Det er vurdert ulike byggetrinn og støyskjermingstiltak av ulikt omfang. I løsningen som foreslås vises det utbyggingstrinn som lar seg realisere med avgrensede, målrettede støyskjermingstiltak. Støyskjermene sikrer stille side for boligene, samt at krav til MUA på bakkeplan er tilfredsstilt i alle utbyggingsfaser. Som et supplement til MUA vil beboerne ha tilgang til større nærliggende grønt- og friluftsområder uten støy, som parken ved Kristianborgvannet, Grønnestølen, Storetveitmarken m.m.</p> <p>Støyskjermene som blir etablert vil være av midlertidig karakter og vil tas ned når næringsbebyggelsen er etablert. Dette er vurdert som et bedre tiltak for støyskjerming enn mer permanente løsninger som dempet fasade med spesialvinduer og innglassede balkonger.</p> <p>Det vises til støyvurdering utført av Brekke&Strand (14.04.26) for nærer beskrivelse av støyforholdene og avbøtende tiltak.</p>		
--	---	--	--