



**Byrådssak /26**

**Saksframstilling**

Vår referanse: 2022/56629-75

**Årstad. Gnr. 159, Bnr. 190 mfl, delfelt S15 Mindemyren, Reguleringsplan (arealplan-ID 6600000) - Sluttbehandling av detaljregulering**

**Kva saka gjeld:**

Saka gjeld sluttbehandling av forslag til detaljregulering for eit område på Mindemyren i Årstad bydel. Planområdet er delområde S15 i områderegulering for Mindemyren. Det er Holon Bergen AS på vegner av Rasmussen Eiendom AS og AF Gruppen Norge AS som har lagt fram planforslaget.



Figur 1 og 2: Planområdet vist på flyfoto til venstre og oversiktsbilete med delfelt i områdereguleringa for Mindemyren til høgre.

Hovudføremålet med planforslaget er å legge til rette for kontor, bustad og forretning. Eksisterande kontorbygg på gnr. 159, bnr. 1015 blir vidareført som del av den nye busetnaden.

Viktige tema i planprosessen har vore utnyttingsgrad, kulturmiljø, byrom, bumiljø, uteopphaldsareal og parkeringsdekning.

Planområdet

Planområdet er på 8,9 daa og ligg i skjeringspunktet mellom det som skal transformerast til ein urban bydel på Mindemyren og den historiske småhusbusetnaden på Minde-Nymark. Det ligg like ved bybanestopp Mindemyren.

Hovudinnhaldet i planforslaget

Planforslaget legg til rette for utvikling av tomte med ein kombinasjon av bustader og næringsverksemd. Ny busetnad er delt i to; eitt volum for bustader (KBA1 i plankartet) og eitt for næringsverksemd (KBA2 i plankartet). Volumet for næringsverksemd baserer seg på

vidareutvikling av eksisterende kontorbygg, med fasadar både mot Svaneviksveien, Kanalveien og inn mot gardsrom. Bustadbygget følger Kanalveien i vest og kanalen mot Solheimsvannet i nord.



Figur 3 og 4: Utsnitt av illustrasjonsplan til venstre og utsnitt av plankart til høgre.



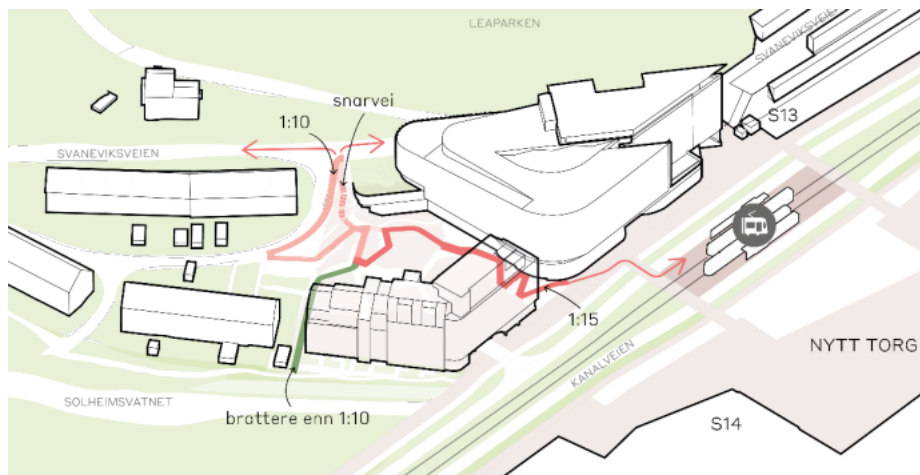
Figur 5: Illustrasjon av hovudgrepa i planforslaget.

Planforslaget legg opp til at bustadbygget blir utforma med mellom fem til sju etasjar, og kontorbygget med mellom seks til sju etasjar.

Planforslaget legg til rette for oppføring av inntil 44 nye bueningar og om lag 690 arbeidsplassar. Det er lagt opp til nye bygg i kvartalsstruktur med eit felles gardsrom mot eksisterande rekkehus i nordaust. I gardsrommet blir det lagt til rette for uteopphaldsareal for bustadene på eit dekke over parkeringsgarasje, heva 1 etasje over gatenivå i Kanalveien. Støyforhold langs Kanalveien gir krav om at alle bueningane skal ha minst ein fasade mot stille side i gardsrom. På delar av takflata i det nye bustadbygget blir det lagt til rette for takhage. Den kan vere felles eller delast opp i private parsellar. Privat uteopphaldsareal er elles føreslått som ein kombinasjon av forhagar, bakhagar og balkongar. Nokre bueningar mot Kanalveien har ikkje privat uteopphaldsareal, og nokre bueningar har høve for innglasa balkong for å oppnå tilfredsstillande støynivå.

Planforslaget legg til rette for 68 parkeringsplassar for bil i parkeringskjellar. Dei er fordelt på 17 plassar til bustader, 16 til forretning/handel/service og 35 for kontor. I parkeringskjellaren blir det òg lagt til rette for bodar og sykkelparkering.

Planforslaget legg til rette for ein tverrforbindelse diagonalt frå Kanalveien og opp til Svaneviksveien, som blir kobla på forbindelse ned mot gangvegen langs Solheimsvannet sitt utlaup. Det vil gi ein snarveg frå nærområdet i nordaust og ned til bybanestoppet.



Figur 6: Tverrforbindelse

Innafor felt KBA1 og KBA2, i fasade langs fortau o\_FO2 mot Kanalveien, skal det i hovudsak etablerast publikumsretta verksemd i 1. etasje.

Køyretilkomst til planområdet er via avkøyrse frå Kanalveien.

#### Planprosess og medverknad

Planforslaget var til høyring og offentleg ettersyn i perioden 27.06.2020 til 18.08.2020. Det kom inn 2 merknader frå private, 12 høyringsuttaler og tre motsegner frå Vestland fylkeskommune. Innhaldet i merknadane og høyringsuttalene kan oppsummerast til følgjande punkt:

- Tomta si tolegrense: Utnyttingsgraden som er føreslått er i tråd med maksgrensa i områdereguleringa på 18 000 m<sup>2</sup> BRA. Det må arbeidast vidare med planforslaget med tanke på kopling mot byliv og nærområdet.
- Terrengbehandling: Høgdeforskjell mellom Kanalveien og Svaneviksveien er ti meter. Det må sikrast gode uteområde med vekt på sol og blågrøne strukturar.
- Parkeringskjellar: Parkeringsdekning for bil må reduserast.
- Kontor: Bør reduserast til fordel for meir publikumsretta verksemd.

Dei tre motsegnene frå Vestland fylkeskommune gjaldt følgjande:

1. Krav om universelt utforma gangveg mellom Kanalveien og Svaneviksveien.
2. Grad av utkraging av busetnad over offentleg fortau i Kanalveien.
3. Detaljering av avkøyrsløse til planområdet.

Etter høyring og offentleg ettersyn er planforslaget justert. Endringane kan oppsummerast til følgjande punkt:

- Gardsrommet og den universelt utforma tverrforbindelsen mellom Kanalveien og Svaneviksveien er justert, mellom anna ved at uteopphaldsareal er trekt inn mot busetnaden. Samtidig er det funne andre løysingar for renovasjon, varelevering og brannoppstillingsplass.
- Avkøyrsløse er trekt tilbake for å ta vare på trafikktryggleik. Parkeringsdekninga er redusert.
- Volum, uttrykk og takform er arbeidd vidare med. Avstanden mellom bustader og kontorbygg er auka.

Motsegnene frå høyringsinstansane blei trekt den 28.02.2022.

Til sluttbehandling har Plan- og bygningsetaten (PBE) utforma eit alternativt forslag til planføresegner for å sikre overordna arkitektoniske prinsipp, terrengtilpassing og kvalitetskrav, og ein alternativ formingsrettleiar der temaa «balkonger» og «torg» òg er tatt med. Det alternative settet med føresegnar er sendt Vestland fylkeskommune for gjennomgang. Både forslagsstillars og PBEs utkast til føresegnar er justert for å svare ut dei siste tilbakemeldingane frå fylkeskommunen den 29.04.2025.

Det er fleire forhold som har ført til at planprosessen har trekt ut i tid. Hovudsakleg er det knytt til motsegnene og behovet for overordna avklaringar knytt til infrastrukturplan, renovasjonsløysingar for glass og metall og bosnett og plassering av tilhøyrande terminal. Vidare har PBE vist til at den tidvis hatt kapasitetsutfordringar, og at det har vore mange rundar med skriftlege tilbakemeldingar og møter med forslagsstillar i forsøk på å kome fram til eit planforslag som kunne bli tilrådd.

#### **Planstatus og overordna føringar:**

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er planområdet vist som del av Sentrumskjerne (S19) og Byfortettingssone (BY2). Planområdet ligg i skjeringspunktet mellom det som skal transformerast til ein urban bydel på Mindemyren og den historiske småhusbusetnaden på Minde-Nymark, som er omfatta av omsynssone for kulturmiljø.

I områdereguleringa for Mindemyren (arealplan-ID 61140000) er feltet, som dei andre delfelta, regulert til sentrumsformål.

Det går fram av føresegnene til KPA2018 § 2.4.3 b) at KPA2018 sine føresegnar om parkering for bustadføre mål gjeld framfør områdereguleringa.

#### **Fagetaten si vurdering og tilråding:**

PBE har som fagetat utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I det følgjande er dei viktigaste vurderingane gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om PBE sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

PBE sluttar seg i hovudsak til hovudtrekka i planforslaget, men har vurdert det som nødvendig å utforme eit alternativt forslag til planføresegner for å sikre overordna arkitektoniske prinsipp, terrengtilpassing og kvalitetskrav. PBE har òg vurdert det som nødvendig å utforme ein revidert formingsrettleiar der temaa «balkonger» og «torg» òg er tatt

med. PBE viser til at føremålet med å nytte formingsrettleiar er å tydeleggjere kvalitetskrav for viktige plantema, for å sikre føreseielege prosessar og redusere tidsbruk i byggesakene.

PBE viser til at planområdet er lite og ligg i skjeringspunktet mellom det som skal transformerast til ein urban bydel på Mindemyren og den historiske småhusbusetnaden på Minde-Nymark, som er omfatta av omsynssone for kulturmiljø. Det blir vist til at planarbeidet sin intensjon om fortetting og transformasjon på eit overordna nivå er i samsvar med overordna føringar og strategiar, men at planforslaget ikkje sikrar tilstrekkelege kvalitetar. Ny busetnad må forhalde seg både til eksisterande kontorbygg, den historiske småhusbusetnaden og høgdeforskjellen mellom Kanalveien og Svaneviksveien. Hovudutfordringane handlar om å ta vare på staden sitt særpreg og arkitektur, samtidig som ein kombinerer bustadføremål med høg utnytting og gode uteområde og kontorbusetnaden tett på. Forslaget ligg nær maksimal utnytting i områdereguleringa, noko som gjer det krevjande å sikre gode bumiljø.



*Figur 3: Utklipp av fotomontasje som viser nye kontor- og bustadbygg (hus 1-3). Hus 3 har fasade mot Kanalveien og bybanestoppet.*

For nærare opplysningar om dei konkrete forslaga til endringar blir det vist til PBE sitt fagnotat. Endringsforslaga gjeld hovudsakleg utforming av bygg, uteopphaldsareal, parkering og gangforbindelsar. I det følgjande vil nokre av endringane og PBE sine vurderingar knytt til dei bli gjort greie for.

#### Parkering

PBE viser til at det i samband med planarbeidet for delfelt S14 og motsegn der har blitt forhandla fram ein parkeringsdekning med Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune. Den er på 0,4 parkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> bustad og 0,2 plassar per 100 m<sup>2</sup> for andre føremål. Delfelt S15 ligg ved Mindemyren bybanestopp og grensar til delfelt S14 mot vest. PBE viser til at det ut frå planområdet si sentrale plassering og svært gode tilknytning til kollektiv-, gang- og sykkelvegnett ikkje er grunnlag for at parkeringsdekninga skal vere høgare enn det som er lagt til grunn for dei andre delfelta på Mindemyren. Vidare føreslår PBE ei justering av parkeringsdekninga i tråd med den framforhandla parkeringsdekninga for delfelt S14.

	Planforslag			Anbefalt	
	BRA m <sup>2</sup>	Beregningsgrunnlag m <sup>2</sup>	Antall	Beregningsgrunnlag m <sup>2</sup>	Antall
Bolig	4250	0,4 pr. 100	17	0,4 pr. 100	17
Handel	1650	1 pr. 100	16	0,2 pr. 100	3
Restaurant	400	0,1 pr. 100	0	0,2 pr. 100	1
Kontor	11700	0,3 pr. 100	35	0,2 pr. 100	23
<b>SUM</b>	<b>18000</b>		<b>68</b>		<b>44,5</b>

Figur 4: Føreslått parkeringsdekning i planforslaget til venstre og PBE si tilråding til parkeringsdekning til høgre.

PBE viser til at reduksjon i parkeringsdekninga òg kan føre til at parkeringskjellaren ikkje blir bygd ut i det omfanget som er vist, og at det vil vere positivt med tanke på etablering av grønstruktur, overvassfordrøying, berekraft og byggekostnader.

### Renovasjon

PBE viser til at avfallshandtering etter områdereguleringa skal skje innafor busetnaden og ikkje på torgflater eller uteopphaldsareal. Restavfall, matavfall, plast/papir/drikkekartong og papp blir handtert av bossnettet, medan glas- og metallemballasje ikkje gjer det. PBE viser til at nye krav i avfallsforskrifta frå 24. januar 2025, inneber at glas- og metallemballasje skal sorterst ut og hentast ved egedomen eller i rimeleg nærleik. Etter dialog med BIR er det semje om at fraksjonane kan løysast for eige planområde innandørs i ei eiga løysing, som fellesløysing ved etablering av container i kjellar med nedkast frå byrom, eller som fellesløysing for fleire delfelt i form av nedgrave container eller «igloløysing» i samband med vareleveringslommer som uansett skal etablerast, og der ein ikkje beslaglegg offentlege byrom.

PBE viser til at forslagsstillar ikkje har funne ei løysing for glas- og metallemballasje, og at det er føreslått eit rekkefølgekrav om at renovasjonsløysing for glas og metall skal vere opparbeidd før det kan bli gitt bruksløyve. PBE viser til at det i byggesak ikkje vil vere heimel til å gi avslag på grunnlag av manglande godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP), og at det derfor må vere utarbeidd ein revidert renovasjonsteknisk plan med plassering av returpunkt for glas og metall før dette planforslaget kan bli vedtatt.

PBE viser til at nedkast til avfallstypar som kan løysast via bossnett er planlagt etablert i parkeringskjellar. PBE har gjennom planprosessen etterspurt ein utandørs løysing, men forslagsstillar har ikkje ønskt det. PBE vurderer at løysing med nedkast i dagen vil vere det beste alternativet, då det vil prioritere mjuke trafikantar og gi høve til å samlokalisere alle avfallstypar. PBE tilrår derfor å endre føresegnene slik at det blir sikra at nedkast skal plasserast i samanheng med etablering av den universelt utforma gangvegen/ gardsrommet. Det inkluderer også nedkast for glas og metall. Det vil krevje omprosjektering når det gjeld takhøgde i parkeringskjellar og tilkomst til den.

### Barnehage- og skulekapasitet

PBE viser til at utviklinga av Mindebyen gir auka behov for barnehage- og skuleplassar i området. Det blir vist til at Bergen kommune arbeider med å sikre tilstrekkeleg barnehagekapasitet på og rundt Mindemyren og at det mellom anna blir planlagt for barnehagar innafor delområda S19 og S20 og at det er regulert ein barnehage innafor felt S17 ved Solheimsvannet. Under føresetnad av at desse barnehagane blir realisert vurderer PBE barnehagekapasiteten for nordre del av Mindemyren som tilstrekkeleg.

PBE viser vidare til at ny barneskole er regulert ved Solheimsvatnet i reguleringsplan for delfelt S16 og S17 og at Gimle ungdomsskole har kapasitet. Storetveit ungdomsskole vil i framtida ta i mot elevar frå nye bustader i Mindebyen, der det er planlagt rehabilitering og

utviding av kapasiteten. På bakgrunn av dette vurderer PBE skolekapasiteten som tilstrekkeleg.

#### Naturmangfald

PBE viser til at terrenget innafor planområdet er bearbeidd og til dels sprengt bort og at det berre gjenstår noko vegetasjon i grensa mot nabobusetnaden. I nærområdet er det registrert fleire raudlisteartar knytt til Solheimsvatnet som er eit viktig funksjonsområde for fleire artar. I forslaget til planføresegner er det sikra avbøtande tiltak mot forureining i Solheimsvatnet under bygge- og anleggsfasen. PBE føreslår endringar i planføresegnene for ytterlegare å sikre omsynet til naturmangfald i samband med anleggsarbeidet. PBE vurderer med det at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12 er tilstrekkeleg følgt ved utarbeiding av planforslaget.

#### Konklusjon og tilråding til vedtak

PBE viser til at den i utgangspunktet sluttar seg til hovudføremålet og delar av hovudgrepet i planforslaget. PBE vurderer at planforslaget må endrast i tråd med PBE si tilråding til vedtak punkt i-xxv for å bli vurdert som tilfredsstillande. PBE har føreslått eit alternativt sett med føresegner inkludert formingsrettleiare der temaa «balkonger og torg» er tatt med. PBE viser til at formingsrettleiaren skal tydeleggjere kvalitetskrav for viktige plantema og gjere byggesaksprosessen enklare.

PBE vurderer at utforminga av det nye kontorbygget i stor grad har lagt føringar for resten av plangrepet. I lys av det, og at resten av delområdet blir vurdert å vere godt eigna for bustader, ser PBE behov for fleire endringar. Det blir vist til at føreslåtte justeringar av byggehøgder og rammer for utforming av bustadbygga vil gi eit enklare og meir lesbart fasade- og taklandskap, som i større grad vil spegle kvalitetar ved dei eldre rekkehusa mot nord. Ei justering av maksimal byggehøgde vil gjere det mogleg å etablere ein høg førsteetasje, som kan hindre sjenerande innsyn. Dette vil kunne auke attraktiviteten og bukvalitetane for bueningar i første etasje med tilhøyrande forhagar.

Å ta i bruk meir areal til ei reetablering av eit uteareal i terrenget vil gi eit større handlingsrom for å utforme den universelt utforma gangvegen og utearealet rundt, der mellomnivåa i større grad kan nyttast til leik, opphald og grønt. Ei slik bearbeiding vil kunne tilføre Mindemyren særskilde kvalitetar, då dei andre delfelta i hovudsak ligg i dalbotnen. Dette, saman med ei nedtrapping av gesimslinjene inn mot gardsrommet, vil føre til ei auke i solfylte areal i gardsrommet. Lokalklimaet på Mindemyren er krevjande, og tilgang til gode, solrike felles uteareal i tett by vil få stor verdi for bebuarane.

På bakgrunn av dette tilrår PBE å vedta planforslaget med dei endringane som er føreslått. For PBE si tilråding til vedtak i sin heilskap blir det vist til fagnotatet.

#### **Økonomiske konsekvensar:**

Saka har ingen direkte konsekvensar for Bergen kommune.

#### **Byrådet si vurdering og tilråding/konklusjon:**

Byrådet vil få fart på utviklinga av Bergen, og Mindemyren er eit svært viktig transformasjonsområde som ved full transformasjon vil gi mange nye bustader sentralt i Bergen. Bybanelinje 2 går gjennom Mindemyren og bybanestoppet Mindemyren ligg like ved planområdet. Bybanelinje 1 er i gangavstand. Vidare er det bygd ut gang- og sykkelveg og kanal som gir gode kvalitetar til området. Mykje ligg derfor til rette for ein utvikling av ein attraktiv bydel der mange kan velje å reise kollektiv, sykle eller gå. Det vil bidra til oppnåing av mange nasjonale, regionale og lokale mål om ei berekraftig byutvikling med mellom anna reduksjon av personbiltrafikken.

Utviklinga av Mindebyen skal skje over lang tid, og det har hittil vore fleire vanskelege problemstillingar som har tatt tid å løyse. Byrådet meiner det er viktig å sikre god framdrift i

den vidare utviklinga, og ser det som svært positivt at det no blir lagt fram forslag om detaljregulering av nok eit delfelt. Planforslaget legg til rette for mange arbeidsplassar og nye bustader nært gode kollektivforbindelsar og med eit godt lokalt tenestetilbod.

Motsegnene til planforslaget i planprosessen har vore knytt til universell utforming av gangveg mellom Kanalveien og Svaneviksveien, grad av utkraging av busetnad over offentlig fortau i Kanalveien og detaljering av avkøyrsløse til planområdet. Desse problemstillingane er løyst i planforslaget som blir lagt fram til sluttbehandling, og motsegnene er trekt.

Byrådet viser til at PBE har føreslått eit alternativt sett med planføresegner, hovudsakleg grunngeve i at det er nødvendig for å sikre gode nok kvalitetar i planforslaget. Byrådet er einig i at planforslaget legg opp til svært høg utnytting, og at det har forbettringspotensial særleg når det gjeld arkitektur, utforming og bukvalitetar. Byrådet er likevel ikkje einig i alle endringsforslaga til PBE, og vurderer at fleire av forslaga vil føre til behov for bearbeiding av planforslaget som vil ha for store konsekvensar for gjennomføringa av reguleringsplanen sett opp mot effekten av endringane. Byrådet viser òg til at forslagsstillars planforslag har vore på høyring og offentlig ettersyn, og at det no ikkje ligg føre motsegner til planforslaget. *Byrådet sluttar seg dermed til forslagsstillar sitt planforslag, med nokre endringar.* Byrådet vil kommentere dette nærare nedanfor.

#### Arkitektur, utforming og bukvalitet

Sjølv om byrådet ikkje tilrår å vedta PBE sitt sett med planføresegner i sin heilskap, er byrådet einig i at planforslaget har forbettringspotensiale, særleg når det kjem til arkitektur, utforming og bukvalitet. Planforslaget og dei illustrasjonane som til no er lagt fram, viser ikkje ein arkitektur som er i tråd med byrådet sine ambisjonar. Byrådet ser at utforminga av kontorbygget i stor grad har lagt føringar for resten av plangrepet, og at utnyttinga av tomta er svært høg. Busetnaden består av lange, samanhengande volum som får eit dominerande uttrykk. Det får konsekvensar for bukvaliteten til dei nye bustadene. Byrådet viser til at bustadene blir lite skjerma frå innsyn, det blir mykje skugge på grunn av høge og tette bygg og kvaliteten på felles uteopphaldsareal får redusert kvalitet ettersom det i all hovudsak må bli lagt på dekke over parkeringsanlegg.

Byrådet viser òg til at dette har vore eit sentralt tema i planprosessen, med merknader frå mellom anna Byarkitekten (no PBE), Byantikvaren, Rådet for byforming og arkitektur, Bymiljøetaten og Vestland fylkeskommune. Byrådet meiner derfor at arkitektur, utforming og stadtilpassing må jobbast vidare med fram mot detaljprosjektering.

PBE har tilrådd å redusere maksimal del glas i fasaden som er tillate (med unntak av fasaden i sokkel) frå 90% til 50 %, og at speglende glas eller reflekterande materiale ikkje er tillate, jf. føresegn § 3.3.4. Byrådet viser til at stor grad av glas i fasaden og reflekterande material vil føre til at aktivitetar inne i bygga kan opplevast som sjenerande, gi sjenerande lysforureining både for bebuarar innafor og utanfor planområdet og brukarar av Leaparken. Vidare vil kvaliteten på felles uteopphaldsareal og bustadene bli dårlegare på grunn av opplevd innsyn frå næringsbygget, og den nye busetnaden vil for dominerande og framand i formspråket i forhold til annan busetnad rundt. Byrådet sluttar seg derfor til endring av denne føresegna og meiner at den vil sikre betre kvalitetar i planforslaget, jf. innstilling til vedtak punkt 2 a).

#### Parkering

Forlagsstillar har føreslått 68 bilparkeringsplassar, medan PBE har føreslått å redusere talet til 44–45 plassar (sjå figur 4 lenger oppe). PBE har vist til at det i samband med planarbeidet for delfelt S14 og motsegn der, har blitt forhandla fram ein parkeringsdekning med Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune. Den er på 0,4 parkeringsplassar per 100 m<sup>2</sup> bustad og 0,2 plassar per 100 m<sup>2</sup> for andre føremål.

Byrådet viser til at delfelt S15 ligg ved Mindemyren bybanestopp og at det har svært god tilknytning til kollektiv-, gang- og sykkelvegnett. Til offentlig ettersyn uttalte Statens vegvesen at dei støtta PBEs vurdering om at parkeringsdekninga måtte blir redusert mot sluttbehandling. Parkering har vore eit sentralt tema i mange av dei pågåande planarbeida på Mindemyren, og det har blitt gjort mykje arbeid for å sikre gode, heilskaplege løysingar som kan akseptast av andre mynder. Omsynet til likebehandling i tråd med framforhandla norm for parkering kan tilseie at parkeringsdekninga bør reduserast i tråd med PBE si tilråding. Reduksjon i parkeringsdekninga kan òg føre til at parkeringskjellaren ikkje blir bygd ut i det omfanget som er vist, som mellom anna kan vere positivt med tanke på kvaliteten på uteareal og handtering av overvatn i planområdet.

Samtidig er byrådet opptatt av å sikre riktig parkeringsdekning, både knytt til bustadene for dei som treng bil i kvardagen og for næringsverksemd. Byrådet viser til at det ikkje ligg føre motsegn mot forslagsstillars forslag til parkeringsdekning på 68 plassar. Byrådet sluttar seg derfor til planforslaget på dette punktet.

### Renovasjon

I 2025 kom det inn krav i avfallsforskrifta (i kraft frå 24.01.2025) om at glas- og metallemballasje skal sorterast ut og hentast ved eigedomen eller i rimeleg nærleik. Då PBE sendte over fagnotat i samband med sluttbehandling av saka låg det ikkje føre godkjend renovasjonsteknisk plan (RTP) for den delen som gjeld glas og metall.

Byrådet viser til at renovasjonsløysing for glas- og metallemballasje i utgangspunktet bør vere avklart og sikra i reguleringsplan. Det inneber normalt ein renovasjonsteknisk plan med plassering av returpunkt for glas og metall som er godkjent av BIR. Byrådet vurderer vidare at rekkefølgekrava som er føreslått av forslagsstillar, om at om at renovasjonsløysing for glas og metall skal vere høvesvis vist i detaljert infrastrukturplan før rammeløyve og opparbeidd før det kan bli gitt bruksløyve, ikkje fullt ut vil gi sikre at det faktisk blir etablert ei tilfredsstillande løysing.

Samtidig ser byrådet at kravet i avfallsforskrifta kom seint i denne planprosessen, når plangrep og løysingar i planforslaget allereie var sett. Vidare er transformasjonen av Mindemyren komplisert, og skal pågå over lang tid. Dette er eit av dei første planforslaga som blir lagt fram for sluttbehandling, og det er utfordrande å finne løysingar på alle problemstillingar så tidleg i transformasjonsprosessen. Byrådet har derfor forståing for at forslagsstillar har behov for meir tid til å finne ei god og langsiktig løysing. Forslagsstillar har vist til inngått intensjonsavtale med grunneigar av delfelt S13 som viser at partane forpliktar seg til å arbeide vidare med ei fellesløysing, og byrådet meiner at ei fellesløysing kan vere positivt for utviklinga av Mindemyren framfor at alle delfelt må ha eigne løysingar. Byrådet er opptatt av framdrift i utviklinga på Mindemyren, og meiner at det må bli vist noko fleksibilitet i denne saka med tanke på ei meir konkret løysing for glas- og metallemballasje for å oppnå gode og heilskaplege løysingar i den framtidige Mindebyen.

For å betre sikre at ei midlertidig og permanent løysing blir etablert, tilrår byrådet at det blir lagt til eit rekkefølgekrav om at midlertidig og permanent løysing for glas og metall skal løysast i delfelt S13 dersom det ikkje kan løysast innafor eige delfelt, med krav til utbyggingsrekkefølge, jf. byrådets innstilling til vedtak punkt 2 b. Byrådet forventar òg at det blir følgt opp og sikra i reguleringsføresegnene i reguleringsplan for S13. I planprosessen har PBE vist til at ei eventuell løysing på delfelt S13 må vere fysisk og opplevd trygg og attraktiv for å kunne akseptast. Byrådet er einig i det, og viser til at det må vere førande for det vidare arbeidet med ei løysing.

I etterkant av at fagnotatet blei oversendt har forslagsstillar sendt over oppdatert uttale frå BIR (datert 20.02.2026) til Byrådsavdeling for byutvikling som viser vilkår som må vere

innfridd for at ei løysing kan godkjennast. Byrådet legg til grunn at desse vilkåra blir følgt opp i det vidare arbeidet med detaljprosjektering. Vidare understrekar BIR i uttalen, at BIR ikkje har mottatt informasjon som gjer at dei er i stand til å vurdere om løysing for glas- og metallemballasje kan handterast av BIR før planforslaget for S15 eventuelt blir vedtatt. Dette er en risiko som forslagsstillar må ta på seg dersom det viser seg at BIR ikkje kan tene midlertidig og/eller permanent løysing.

Når det gjeld nedkast for andre avfallstypar til bosnett sluttar byrådet seg til forslagsstillar si løysing. Byrådet vurderer at PBE sitt forslag med krav om ei løysing utandørs vil krevje for stor grad av omprosjektering av planforslaget, vekta opp mot fordelane ved eit slikt krav.

#### Konklusjon

Med dei endringane og føringane som er nemnd over, sluttar byrådet seg til planforslaget og tilrår at det blir vedtatt.

#### **Grunngjeving for å legge saka fram for bystyret:**

Etter plan- og bygningslova § 3-3, andre ledd, ligg det til bystyret sjølv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utval for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saka.

#### **Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgjande vedtak:**

1. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:
  - a) Årstad. Gnr. 159, Bnr. 190 mfl, delfelt S15 Mindemyren, Reguleringsplan, arealplan-ID 66000000 vist på plankart, sist datert 11.07.2025.
    - i. Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 11.07.2025, med følgjande endringar:

Føresegn § 3.3.4 bokstav d blir endra til: Fasader langs bakkeplan skal gis en detaljering med bruk av tegl og/eller andre tette materialer. Maksimal andel glass i fasaden i sokkel (1. - 2. etasje) samt i kobling mellom eksisterende og nytt næringsbygg er 80 %. Maksimal andel glass i fasaden for øvrige deler av ny bebyggelse er 50 %. Speilende glass eller reflekterende materialer tillates ikke.
    - ii. Nytt tillegg til føresegn § 6.3.2.: Dersom ikke løsning for glass- og metallavfall kan løses innenfor eget planområde, skal det løses i delfelt S13.
2. Før kunngjering må reguleringsføresegner rettast i samsvar med bystyret sitt vedtak.

Dato: 3. mars 2026

Christine B. Meyer  
Byrådsleiar

Eivind Nævdal-Bolstad  
Byråd for byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

#### **Vedlegg:**

Fagnotat datert 18.07.2025, med følgjande vedlegg:

1. Plankart 11.07.2025
2. Reguleringsbestemmelser 11.07.2025
3. Fagetatens alternative reguleringsbestemmelser 15.07.2025

4. Planbeskrivelse 11.09.2024
  5. Merknadsskjema 14.07.2025
  6. Illustrasjonsplan 11.11.2024
  7. Snitt og oppriss 27.08.2024
  8. Fotomontasje perspektiver 10.09.2024
  9. Sol- og skyggeillustrasjoner 16.10.2023
  10. ROS-analyse datert 09.09.2024
  11. Vedlegg til ROS-analyse datert 16.01.2023
  12. VA-rammeplan med vedlegg 04.10.2024
  13. Uttalelse fra Bergen Vann 03.12.2024
  14. Kulturminnedokumentasjon febr. 2020
  15. Støyrapport 04.09.2024
  16. Notat for renovasjonsløsning 07.02.2025
  17. Renovasjonsteknisk plan (RTP) med vedlegg 06.09.2024
  18. Uttale fra leverandør 06.09.2024. Uttale fra BIR er ikke innsendt.
  19. Mobilitetsplan 10.09.2024
  20. Klimagassberegning 22.09.2023
  21. Forhold til Arkitektur+ 14.12.2023
  22. Formingsveileder for uteareal 10.09.2024
  23. Fagetatens alternative formingsveilder 15.07.2025
  24. Infrastrukturplan med vedlegg 30.01.2025
  25. Leaparken 07.12.2023
  26. Luftkvalitet 06.03.2020
  27. Parkeringsplan KBA1-KBA2 09.09.2024 / 22.08.2024
  28. Stedsanalyse 11.06.2018
  29. Trekking av innsigelser 28.02.2022
  30. Utgraving plan og snitt 27.08.2024
  31. Uttale fra Vestland fylkeskommune 29.04.2025
- Uttale frå BIR datert 20.02.2026
- Renovasjonsteknisk plan datert 18.02.2026
- Samtykkeerklæring om rett til felles returpunkt glass- og metall datert 18.02.2026