



Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)

Fagnotat

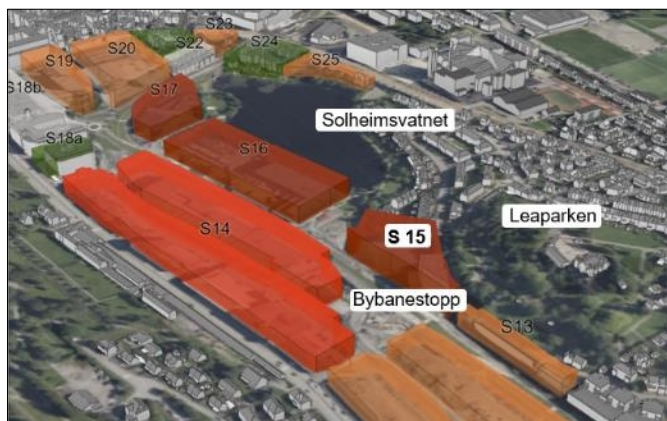
Vår referanse: PLAN-2022/20537-40
Saksbehandler: Helene Lyssand
Dato: 18.07.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt med endringer Årstad. Gnr. 159, Bnr. 190 mfl., delfelt S15 Mindemyren ArealPlan-ID 66000000

Om planforslaget

Holon Bergen AS foreslår på vegne av Rasmussen Eiendom AS og AF Gruppen Norge AS detaljregulering for et område på Mindemyren i Årstad bydel. Planområdet inngår i områdeplanen for Mindemyren som tilrettelegger for kompakt byutvikling.



Figur 1: Skråfoto av planområdet: Dagens kontorbebyggelse ligger mot sør. Resterende del som er opparbeidet som en flate. Oversiktsbilde viser delfelt innenfor områdeplanen for Mindemyren.

Planforslagets hovedformål er kontor, bolig og forretning. Eksisterende kontorbygg på gnr. 159, bnr. 1015 videreføres som en del av den nye bebyggelsen. Viktige temaer i planprosessen har vært utnyttelsesgrad, kulturmiljø, byrom, bomiljø, uteoppholdsarealer og parkeringsdekning.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 27.06.2020 -18.08.2020¹. Det ble mottatt 2 private merknader, 12 høringsuttalelser og 3 innsigelser fra Vestland fylkeskommune. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 13.12.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende. Det har ikke vært en medvirkningsprosess ut over lovens minstekrav.

Hovedpunkter fra merknader og uttalelser:

- **Tomtens tålegrense:** Foreslått utnyttelsesgrad er i henhold til områdeplanens maks-grense på 18.000 m² BRA. Planforslaget må bearbeides med tanke på kobling til byliv og nærområdet.
- **Terrengbehandling:** Høydeforskjell mellom Kanalveien og Svaneviksveien er 10 meter. Gode uteområder må sikres, med vekt på sol og blågrønne strukturer.
- **Parkeringskjeller:** Parkeringsdekning for bil må reduseres.
- **Andel kontor:** Bør reduseres til fordel for mer publikumsrettet virksomhet.

Innsigelser fra Vestland fylkeskommune:

- a) Krav om universell utformet gangvei mellom Kanalveien og Svaneviksveien.
- b) Utstrekning på bebyggelsens utkraging over offentlig fortau i Kanalveien.
- c) Detaljering av avkjørsel til planområdet.

Endringer etter offentlig ettersyn:

- Gårdsrommet og den universell utformede tverrforbindelsen mellom Kanalveien og Svaneviksveien er bearbeidet. Hvor bl.a. uteoppholdsareal trekkes inntil bebyggelsen. Dette innebærer at det er funnet andre løsninger for renovasjon, varelevering og brannoppstillingsplass.
- Avkjørsel er tilbaketrukket for å ivareta trafiksikkerhet. Parkeringsdekningen er redusert.
- Volum, uttrykk og takform er bearbeidet. Avstand mellom bolig- og kontorbebyggelse er økt.

Innsigelsene ble trukket 28.02.2022. Plan- og bygningsetaten vurderer at endringene ikke krever ny formell høring.

Forslagstiller og Plan- og bygningsetaten er i hovedsak omforent om hovedtrekkene i planforslaget, men vi har ikke lyktes med å bli enige på alle punkt. Plan- og bygningsetaten har sett det som nødvendig å utforme et alternativt forslag til bestemmelser til dette planforslaget for å sikre overordnede arkitektoniske prinsipper, terrengtilpasning og kvalitetskrav, samt en

¹ [Bergen kommune - Innsyn plan og byggesak](#) dok. 37. Tidligere saksnummer 201743843.

revidert formingsveileder hvor temaene “balkonger” og “torg” også er tatt med. Intensjonen med å bruke formingsveileder er å tydeliggjøre kvalitetskrav for viktige plantema, for å sikre forutsigbarhet og redusere tidsbruk i byggesakene. Alternativt sett med bestemmelser er sendt til Vestland fylkeskommune for gjennomgang. Både forslagsstillers- og Plan- og bygningsetatens utkast til bestemmelser er bearbeidet for å svare ut de siste tilbakemeldinger fra Vestland fylkeskommune (29.04.2025).

Forslag til endringer kommer frem i fagnotatet og under anbefalt forslag til vedtak.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss til hovedformål kontor og bolig. Forslaget til detaljregulering vurderes å kunne vedtas med foreslåtte endringer, samt Plan- og bygningsetaten sine alternative bestemmelser.

Forhold til overordnede planer og strategier

Planområdet er lite og ligger i skjæringspunktet mellom det som skal transformeres til en urban bydel på Mindemyren og den historiske småhusbebyggelsen på Minde-Nymark (Hensynssone for kulturmiljø.) I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er planområdet vist som del av Sentrumskerne (S19) og Byfortettingssone (BY2.) I områdeplanen for Mindemyren² er feltet i likhet med de andre delfeltene regulert til sentrumsformål.

² PlanID 61140000 arealplaner.no | [Søk](#)

Planforslagets intensjon om fortetting og transformasjon er på et overordnet nivå i samsvar med overordnede føringer og strategier, men vi vurderer at plangrepet ikke sikrer tilstrekkelige kvaliteter. Ny bebyggelse må forholde seg både til eksisterende kontorbygg, den historiske småhusbebyggelsen og høydeforskjellen mellom Kanalveien og Svaneviksveien. Hovedutfordringene knyttes til arkitektur og stedets særpreg, og hvordan man kan kombinere boligformål med høy tetthet og gode uteoppholdskvaliteter, med kontorbebyggelsen tett på. Forslag til grad av utnyttning har gjennom hele prosessen ligget rundt maksimal tillatt utnyttning fastsatt i områdeplanen. Dette fører til at det er krevende å sikre akseptable bokvaliteter i planområdet. Den aktuelle delen av eiendommen vurderes som godt egnet for boligformål og da spesielt for barnefamilier.

Figur 2: Utklipp av fotomontasje viser ny kontor- og boligbebyggelsen (hus 1-3). «Hus 3» har fasade mot Kanalveien og bybanestoppet.



Utnyttelsesgrad

Da områdeplanen for Mindemyren ble vedtatt, var intensjonen å transformere området fra en ren næringskorridor til et urbant næringsområde med innslag av bolig. Fastsetting av grad av utnyttning må ses i sammenheng med utviklingen av Mindemyren som helhet.

Etter områdeplanen stilles det krav til minimum 70% utnyttelse av delområdene. Dette tilsvarer for felt S15 en utbygging på 12.600 m² av maksimal utnyttelsesgrad på 18.000 BRA.

Erfaringsmessig er det vanskelig å sikre god bokvalitet når utnyttelsen nærmer seg 100% av maksimal utnyttelse innenfor områdeplanen for Mindemyren.

Forslag til grad av utnyttning har gjennom hele planprosessen ligget rundt maksimal utnyttning, og forslagsstiller har gjennom hele prosessen blitt anmodet om å redusere utnyttelsen noe for å sikre akseptabel bokvalitet og tilfredsstille KPA sine føringer om fortetting med kvalitet.

Forslagsstiller har ikke vært villig til å vurdere dette.

Områdeplanen for Mindemyren åpner for at parkeringsareal ikke skal medregnes i maksimal utnyttelsesgrad. I planforslaget åpnes opp for at tilleggsarealer til boligbebyggelsen, som areal for renovasjon, boder, tekniske rom og vaskeplass for sykler heller ikke skal regnes med. Vi anslår at dette utgjør i overkant av 400 m² (ref. 3D-modell). Vi kan ikke anbefale en slik bestemmelse. I øvrige planer og planforslag på Mindemyren regnes tilleggsarealer med i total utnyttelse, og dette bør gjelde også dette planforslaget. Samlet utnyttelse vil med dette arealet inkludert være om lag 18.400 m².

For kontorbebyggelsen foreslås det at BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Dette begrunnes i at man ønsker å etablere et atrium fra 1. til 6. etasje, hvor hensikten er å slippe inn

dagslys (grunnflaten utgjør om lag 190 m²). Dette er verken sikret i plankartet eller i forslag til bestemmelser, og vi anbefaler derfor ikke at tillegg for tenkte plan holdes utenfor maksimal BRA. Volumet av bygningen inklusiv dette arealet tilsvare om lag 19350 m².

Planprosess

Det er flere forhold som har ført til at planprosessen har trukket ut i tid. Hovedsakelig er dette knyttet til mottatte innsigelser og behovet for overordnede avklaringer knyttet til infrastrukturplan, renovasjonsløsninger for glass og metall, samt bossnett og plassering av en terminal for dette.

Plan- og bygningsetaten har tidvis hatt kapasitetsutfordringer. I tillegg har det vært lite endringsvilje fra forslagsstillers side, som igjen har ført til mange runder med skriftlige tilbakemeldinger og møtevirksomhet som et forsøk på å komme frem til et omforent planforslag.

Plangrep

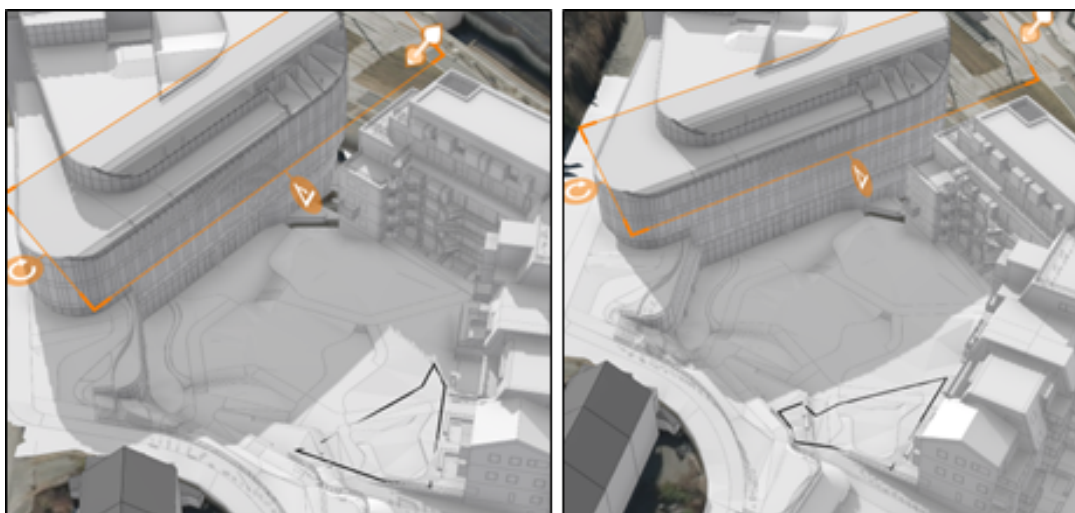
Foreslått bebyggelse danner en åpen kvartalsstruktur. Boligbebyggelsen (felt KBA1) avtrappes mot eksisterende småhusbebyggelse i nordøst og etableres med forhager mot gangstien ved kanalen. Nytt kontor- og forretningsbygg (felt KBA2) kobles sammen med eksisterende kontorbygg. Kontorbygget blir en viktig fasade mot Lea allmenning og Mindemyren bybanestopp.

Boligbebyggelsen og utearealer (gangtilkomst)

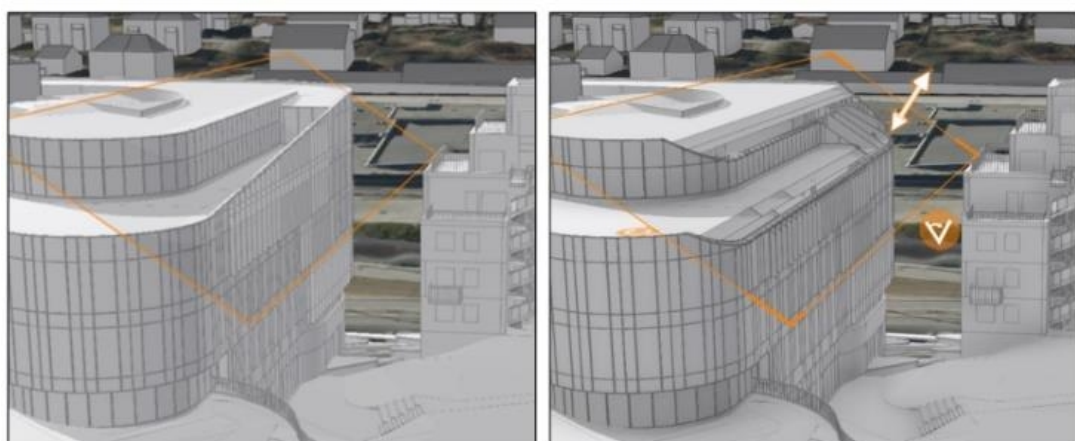
I løpet av planprosessen er det avholdt flere møter mellom plankonsulent, forslagstiller, Vestland fylkeskommune, Byarkitekten og Plan- og bygningsetaten hvor utforming av bakgård og bebyggelsen har vært tema.

Det har vært en krevende oppgave å sikre tilfredsstillende kvaliteter på utearealene, samt å sikre akseptable stigningsforhold for gangvegen mellom Kanalveien og Svaneviksvegen (innsigelsespunkt). Etter vår vurdering har handlingsrommet i stor grad vært knyttet til en prioritering mellom uteareal for beboere i boligene kontra ønskede funksjoner i det nye kontorbygget, samt parkeringsanlegg og tekniske installasjoner m.v. under bakken. Dette, kombinert med foreslått parkeringsdekning, medfører at store deler av utearealet må etableres på dekke.

Minste arealkrav til uteoppholdsarealer er i områdeplanen angitt til 15 m² pr. boenhet. Arealkravet per boenhet er uten spesifisering av fordeling på privat- og fellesareal. Kvalitetskrav til uteoppholdsarealer i KPA gjelder. Dette innebærer at halvparten av minimumsarealet (7,5 m²) skal ha minimum 4 timer sol ved jevndøgn.



Figur 4: Utsnitt av 3D-modell. Svart linje markerer solfylte områder vårjevndøgn henholdsvis kl. 12 og kl. 14. Øvrige areal som får sol knyttes til en skråstilling av 5. og 6 etasje, ref. figur under.



Figur 5: Utsnitt av 3D-modell. **Bildet til høyre viser en justering tilsvarende PBEs anbefaling:**
6. etasje: Lengden og bredden på bearbeidet volumet utgjør om lag $43 \times 2,6$ meter. Innenfor dette arealet foreslås etasjehøyden redusert med 0,4 meter (fra 4 til 3,6 meter).
5. etasje: Lengden og bredden på bearbeidet volumet utgjør om lag $50 \times 1,55$ meter. Innenfor dette arealet foreslås etasjehøyden redusert med 1 meter (fra 4 til 3 meter).

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering bør uteoppholdsarealet bearbeides slik at man får et bedre tilpasset terreng, og slik at deler av terrenget heves. Dette vil gi rom for å etablere en gangvei med bedre linjeføring og bedre stigningsforhold og vil også medføre bedre solforhold i gårdsrommet.

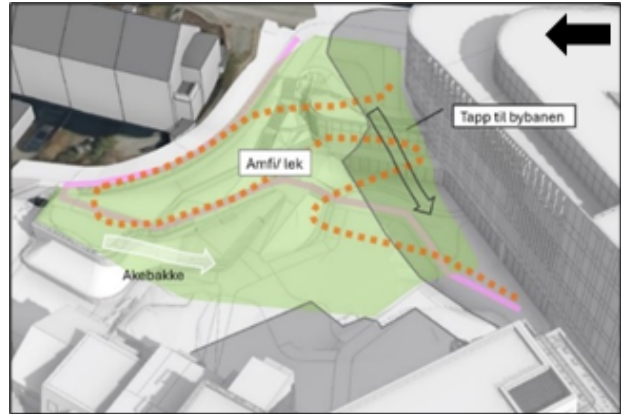
Ved å ta i bruk mer areal til forming av gangvegen vil mellomnivåene i større grad kunne brukes til lek, opphold og grønt. Andel solfylte områder vil øke, hvor skråningen vil få gode solforhold i perioden april–august om morgenen og ettermiddagen, når øvrige områder er skyggelagt. Forslaget innebærer at deler av 1. og 2. etasje i kontorbygget (om lag 500 m^2) ikke lenger vil kunne benyttes til formål som krever dagslys. Endringsforslaget er ikke diskutert med

forslagsstiller da et lignende forslag har vært diskutert tidligere i prosessen. Forslagsstiller har ikke vært åpen for å øke andel formål som ikke krever dagslys.

Vi anbefaler at bebyggelse under #3 skal ligge under ferdig terreng. F_UTE1-3, f_AUT1 og f_GG 2-3 formes slik at terrenget treffer gesimslinjen til #3.



Figur 6: Oversiktsbilde viser universell utformet gangveg (brun farge) og dens kobling til kontorbygget. Hvit sirkel angir plassering av torg, som knyttes til knyttet kantine/ cafe (hvit sirkel).



Figur 7: Utsnitt av 3D-modell.

Grønn farge angir områder som må bearbeides.

Oransje stiplet strek antyder plassering av rampen, tilknyttet den nye parken ved Svaneviksveien. Rosa strek viser universell utformet gangvei jf. foreliggende plangrep.

Grå felt viser arealer som vil ligge i skyggen ca. kl. 16, rundt 15. mai. Bebyggelsen skyggelegger bakgården fra kl. 17.

Figur 8: Utsnitt av 3D-modell.

Gul linje angir 1. etasjes kobling til gårdsrommet.

Areal med oransje farge markerer deler av 1. etasje som omfattes av foreslåtte endring. Dette tilsvarer om lag 250 m² pr. etasje.

Overvannshåndtering

I VA-rammeplannotat står følgende «Dersom fordrøyningsanlegget ikke lar seg bygge som åpne vannspeil og regnbed grunnet

terrenghelninger og utstrekning på parkeringskjeller, må det benyttes tradisjonelle nedgravde fordrøyningsmagasiner.



På Mindemyren skal overvann håndteres gjennom åpne, naturbaserte løsninger. Dette er også presisert i uttalelsen fra Bergen vann, datert 12.08.2024, «Det forutsettes at plan er gjennomførbar og avklart på dette tidspunkt med hensyn til areal for kjeller, overdekning og terrengdybde på tilgjengelig area, helning på tomten, kote utløp i Solheimsvatnet, o.l.»

For å klargjøre virkningen av reguleringen (og uoverensstemmelsene med VA-rammeplanen) anbefaler vi en presisering av bestemmelsene som sikrer at man skal bruke åpen overvannshåndtering.

Arkitektur og estetikk

KPA legger til grunn at området skal «utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg» og «byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og siktlinjer». Bygningstiljøet i nordøst inngår i kulturmiljøet «Minde-Nymark». Småhusbebyggelsen i Svaneviksveien har en enkel, rytmisk fasadeutforming med saltak. Gatestrukturen, forhagene og de større bakhagene utgjør en viktig del av bebyggelsesstrukturen.



Figur 9: Fotomontasje som viser ny bebyggelsen mot kanalen (hus 1 og 2) og deler av nabobebyggelsen/småhusbebyggelsen i Svaneviksveien, som også vises på fotografi. Takvinkel på nabobebyggelsen er rundt 40 grader. Fotografiet er tatt av saksbehandler.

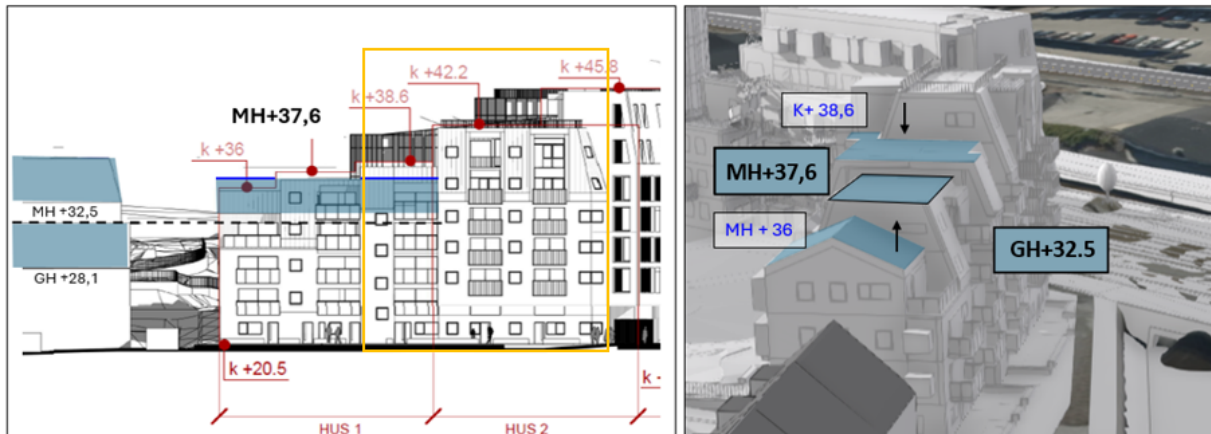
Boligbebyggelsen

I planmaterialet omtales ny boligbebyggelse som hus 1-3. Byggehøyden foreslås nedtrappet mot boligene i Svaneviksveien. En slik nedtrapping er et positivt grep. Samtidig vurderer Plan- og bygningsetaten at det legges til rette for en for stor variasjon både i utforming av tak og fasader mot kanalen (hus 1 og 2), og at dette fører til et rotete og for dominerende arkitektonisk uttrykk.

Vi anbefaler følgende endringer for bebyggelsen med fasade mot gatetun f_GG1 (hus 1-2):

- **Bebyggelse med mønehøyde MH kote +36 økes til MH +37,6. Byggehøyde kote +38,6 reduseres til MH kote +37,6. Maksimal gesimshøyde GH er +32,5.** Se ref. figur 9

Dette vil medføre en reduksjon i byggehøyden for hus 1 og deler av hus 2 med 1 meter og vil trolig medføre at 2 boenheter utgår (rundt 150 m².) For resten av hus 2 økes byggehøyden med 1,6 meter. Foreslåtte endringer av byggehøyden gjør det mulig å øke brutto etasjehøyde på gateplan fra 3 til 4 meter.

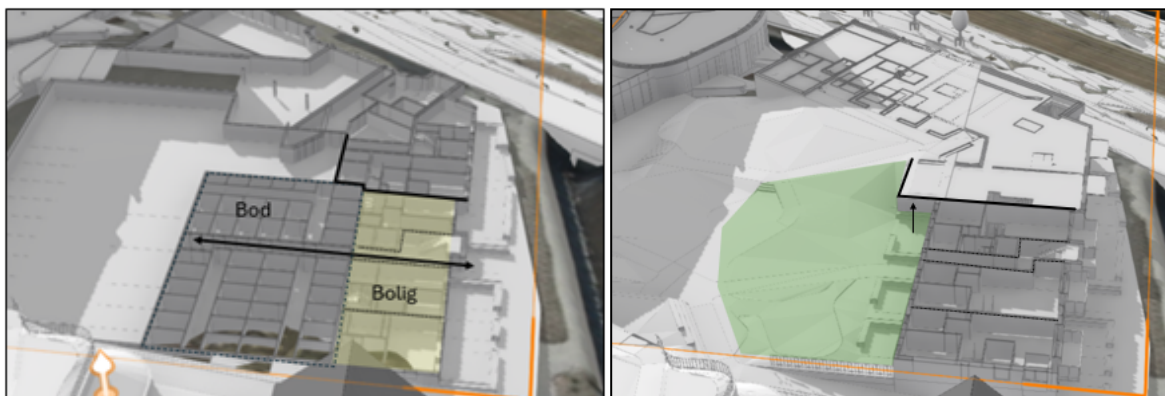


Figur 10: Blå flate viser hvilke deler av bebyggelsen som PBE anbefaler at skal etableres med saltak (MH +37,5, GH +32,5). Dette sikre en tydeligere gesimslinje og takflate, noe som i større grad ivaretar hensynet til nabobebyggelsen.

- **Brutto etasjehøyde på gateplan økes fra 3 til 4 meter. For bolig skal gulvnivå i første etasje og forhage heves fra nivå på gangveg/ gatetun med 0,5 – 1 meter.**

Mot kanalen legges det til rette for 4 boenheter i 1. etasje, som omtales som «familieleiligheter» og går over to plan. I planforslaget er etasjehøyden satt til 3 meter for boliger mot gangveien langs kanalen. Gangvegen langs kanalen/ Solheimsvatnet utgjør en viktig gangforbindelse. Derfor har PBE gjennom planprosessen anbefalt forslagstiller å videreføre områdeplanens bestemmelse om at brutto etasjehøyde på gateplan skal være minimum 4 meter. Hensikten er å skjerme førsteetasjer og forhager mot sjenerende innsyn, ved at brutto gulvnivå og forhage heves med 0,5 – 1 meter. Dette vi gi en privat sone inn mot boligene og sikrer akseptabel bokvalitet også i 1. etasje.

Endringen vil føre til at gulvnivået i øvrige etasjer vil ligge 0,5-1 meter høyere. Dette inkluderer også de deler av gårdsrommet og garasjeanlegget som settes av til bodareal og parkering. Forslagstiller har ikke ønsket å følge opp innspillet.



Figur 11: Utsnitt av 3D-modell. Bilde til venstre viser hvilke deler av 1. etasje som er foreslått etablert med 3 meters etasjehøyde (skillet er vist med gul farge/ svart strek). Øvrig del av bebyggelsen skal etablere med min. 4 meter høy første etasje. Bilde til høyre er utsnitt av 2. etasje, og viser hvilke deler av utearealer og private forhager som må heves som følge av økt høyde i 1. etasje. Private forhager skal være minst 2 meter dype, inkludert buffer/ skjerming.

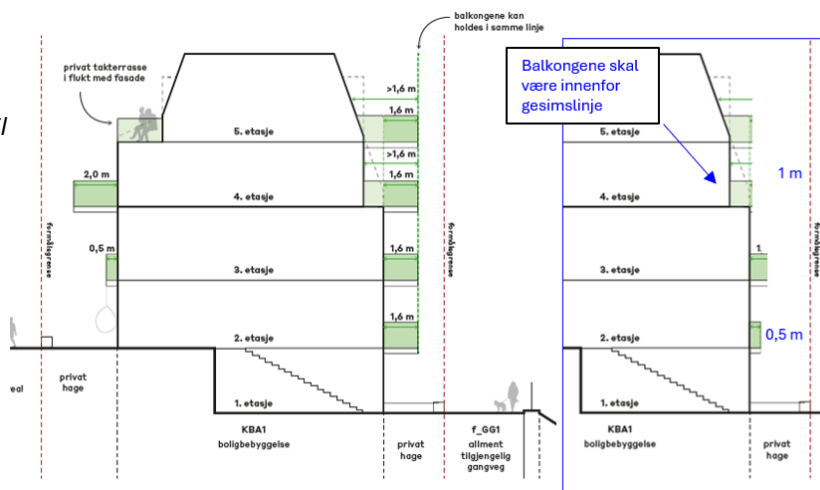
- Arker, takopplett og kobbhus kan utgjøre maksimalt 30 % av gesimslengden, som i plankartet vist med GH +38,6 og GH +42,2. Summen av balkonger kan tilsvare maksimalt 30 % av fasadelengden. Maksimal utkraging på balkonger er vist i prinsippsnitt, jf. figur 12.

Forslagsstillers forslag til bestemmelser angir at arker, takopplett og kobbhus kan etableres på skrå takflater og skal ikke være bredere enn 4,5 meter. Samme bredde er gjort gjeldende for balkonger som vender mot kanalen. Dersom gjeldende plangrep videreføres, vil maksimal utbygging av ark, kobbhus og balkonger kunne tilsvare over halve fasaden mot gaten/ kanalen³. Dersom en fasade eller takflate skal oppfattes som en hel flate, kan man ikke ha oppbygg/ utkragede deler som dekker mer enn ca. 1/3 av bredden. Dette følger av prinsippet om det gylne snitt. Det gylne snitt er en måte å dele et linjestykke på slik at de to delene står i et bestemt forhold til hverandre og til helheten. Det gylne snitt har blitt brukt som grunnlag for komposisjon av bilder og arkitektur siden antikken, og har blitt oppfattet som en vakker og harmonisk måte å dele opp bygninger og en bildeflate på.

De nye boligene skal sikres tilfredsstillende bokvaliteter samtidig som det må tas hensyn til det eksisterende bygningsmiljøet i området. Balkonger kan bidra til bokvalitet, men PBE vurderer at en mer variert tilnærming vil kunne gi en bedre og mer stedstilpasset arkitektur. De fleste leilighetene er planlagt med balkong inn mot gårdsrommet. Balkongene ut mot kanalen, på nordsiden av bebyggelsen, vil derfor utgjøre et supplement til disse. Vi anbefaler at dybde på balkonger blir redusert, som vist på skissen nedenfor. Skissen til venstre er hentet fra forslagsstillers formingsveileder, og skissen til høyre er PBE sine forslag til endringer.

Ønskes dypere balkonger enn dette, kan det løses ved å trekke inn vegglivet innenfor balkongene.

Figur 12: Prinsippsnitt av hus 2. Forslagsstillers skisse til venstre, og PBE sine forslag til endringer til høyre. Foreslåtte endringer av maksimal utkraging av balkonger er vist med blå tekst.



³ Fasaden er ca. 36 meter lang. I illustrasjoner er vist med inntil 5 rader med balkonger. Maksimal utbygging vil tilsvare 22,5 meter/ 62,5 % av fasaden ($4,5 \cdot 5 = 22,5$)

Kontorbebyggelse (felt KBA2)

Foreslått kontorbebyggelse er stor og ruvende. Fra Svaneviksveien og Kanalveien tilsvarer foreslått byggehøyde for det nye volumet henholdsvis 3 og 6 etasjer, og bygningen er vist med sammenhengende glassfasader mot boligbebyggelsen og gårdsrommet. Bebyggelsen foreslås også med buede hjørner slik at fasadene visuelt vil oppfattes som lenger enn dette.

Frem til 1. gangsbehandling anbefalte vi etablering av bolig i 1. etasje mot Svaneviksveien for å bygge videre på dagens boliggate med forhager. Etter dialog med forslagstiller landet vi på et kompromiss hvor ny kontorbebyggelse skulle benytte ulike arkitektoniske grep for å bryte opp fasaden og sikre variasjon. Etter offentlig ettersyn har vi oppfordret forslagstiller til å jobbe videre med material- og fargebruk for å bryte opp volumet, og sikre vertikalitet i fasadene. Dette for å knytte den nye bebyggelsen til omgivelsene og byrommene de henvender seg mot; Lea allmenning, felles gårdsrom og Svaneviksveien.

PBE vurderer at de grepene som er gjort, ikke er tilstrekkelige for å bryte opp det store bygningsvolumet.

Forslagstiller foreslår at maksimal andel glass i fasaden i sokkel (1- 2. etasje), samt i kobling mellom eksisterende og nytt næringsbygg, kan være inntil 80 %. Maksimal andel glass i fasaden for øvrige deler av ny bebyggelse foreslås til 90 %. Til sammenligning anslås dagens bebyggelse mot Svaneviksveien å ha en andel glass på 30-40 %, mens fasaden mot Lea allmenning består av om lag 50 % glass.

Det har kommet inn merknader til offentlig ettersyn som problematiserer bruken av glassfasader. Aktiviteter innomhus på vinters- og kveldstid vil trolig oppleves som sjenerende lysforurensning av beboerne både innenfor planområdet og i tiliggende boliger samt brukerne av Leaparken. Brukbarheten av felles uteoppholdsareal og av boligene vil bli dårligere på grunn av opplevd innsyn fra næringsbebyggelsen, og den nye bebyggelsen vil fremstå som altfor dominerende og fremmed i skala og formspråk både i forhold til annen ny bebyggelse rundt Lea allmenning og til ny og eksisterende boligbebyggelse.

Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at **andel glass i fasaden fra 3. etasje og opp reduseres til maksimalt 50%.**



Figur 13: Fotomontasje av ny bebyggelse mot Lea allmenning (ca. 50 meter lang). Eksisterende bebyggelse er ca. 45 meter lang. Mot gårdsrommet og Svaneviksveien utgjør fasaden på ny bebyggelse ca. 55 og 45 meter.

Svaneviksveien vil i fremtiden få en funksjon som skolevei, og det er viktig å sikre at den ikke oppleves som en bakgate. Sammenhengende fasade mot Svaneviksveien vil være ca. 80 meter lang, hvor det nye volumet tilsvarer ca. 36 meter. Gulvnivå i ny bebyggelse vil ikke være i plan med Svaneviksveien, noe som vanskeliggjør god kontakt mellom inne og ute.

Det foreslås et grønt belte på 1 meters bredde under utkraging mot Svaneviksveien. I forlengelsen av dette foreslås det etablert en park på dekke, på ca. 170 m².

En park vil kunne bidra til å dempe volumets virkning på nabobebyggelsen. Samtidig vurderer PBE at det helhetlige grepet, med et avrundet hjørne og en utkraget bygningskropp (4-5 etasje), vil påvirke gateløpet negativt. **Vi anbefaler derfor at fasader mot Svaneviksveien (o_FO3) skal ligge i formålsgrensen.**



Figur 14: Fotomontasje viser nybygget mot Svaneviksveien.

Inngang fra Svaneviksveien

Eksisterende inngang fra Svaneviksveien er kun tilgjengelig via trapp.

Det foreslås at det skal etableres en inngang fra Svaneviksveien til ny bebyggelse, samt en inngang fra parkflaten mot Svaneviksveien (#3).

Fasaden mot Svaneviksveien oppleves i dag som en bakside. Byantikvaren og PBE vurderer at det vil være viktig for aktiveringen av gateløpet at inngangene mot gaten får en attraktiv utforming.

PBE foreslår derfor at det settes krav om at eksisterende inngang mot Svaneviksveien oppgraderes slik at det sikres en universelt tilgjengelig adkomst.

Bolig og bokvalitet

Det åpnes i planforslaget for at det kan etableres om lag 44 boenheter. I løpet av planprosessen er det jobbet for å sikre kvalitetskrav knyttet til familieboliger og at flest mulig av disse er på bakkeplan med god tilgang til felles gårdsrom.

		Kvadratmeter	Antall
Maks	20 %	Mellom 35 -50	9
Minst	20 %	over 80	9
sum			18

Tabell 2: Variasjon i størrelser på boenheter jf. foreslåtte bestemmelser.

Foreslåtte bestemmelser for boligsammensetning (pkt. 3.2.3 c-e) vurderes å være vanskelige å styre etter, og **vi ser behov for en innstramning og tydeliggjøring av kvalitetskravene.**

Forslagsstiller foreslår slike krav til familieleiligheter:

Minst halvparten av boenhetene mellom 50 m² og 80 m² skal legges spesielt til rette som familieboliger. Ved spesiell tilrettelegging menes kvaliteter som:

Lett tilgang til fellesarealer som bilparkering, sykkelparkering og boder

Det skal tilrettelegges for ekstra areal i leilighetene nær inngangen, som er egnet for oppbevaring av oppbevaring av barnevogn og annet utstyr.

PBE vurderer at både leilighetsstørrelse og kvalitetskrav som er foreslått, ikke sikrer tilstrekkelige bokvaliteter.

Planområdet er spesielt godt egnet til familieboliger, like ved den fremtidige skolen ved Solheimsvatnet, gode opparbeidede grøntområder og et svært godt sykkel- og kollektivtilbud. Mindemyren har et utfordrende lokalklima og grenser til områder med levekårsutfordringer (Solheim sør). Dette taler for å styrke kvalitetskrav knyttet til nye boliger og utearealer.

KPA 2018 krever at minst 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakkeplan. Dette vil være boliger som er spesielt godt egnet for familier.

Som følge av forannevnte anbefales følgende endringer, ref. PBE sine alternative bestemmelser:

- **Leiligheter skal være gjennomgående/ha fasader vendt mot to ulike himmelretninger**

- **Minimum 50 % av enhetene over 80 m² skal etableres som familieleiligheter, med følgende kvaliteter:**
 - **minst 3 soverom**
 - **egen inngang direkte fra byrom, og egen inngang direkte til privat forhage med tilknytning til skjermet gårdsrom (ref. pkt. 3.3.8).**
 - **eget vaskerom eller tilsvarende**
 - **lett tilgang til areal for parkering av sykler og barnevogner**
 - **minimum 5 m² bodareal, nær inngang og lett tilgjengelig****Minimum 4 av familieleilighetene skal etableres over to plan med egen inngang mot o_GG1, og tilkomst til uteoppholdsarealer mot f_UTE1.**

Det er vedtatt tilsvarende kvalitetskrav i S8-S10 på Mindemyren (plan 4601_66060000).

De foreslåtte byggehøydene mot Kanalveien vurderes å være i tråd med overordnede politiske mål og retningslinjer. Lea allmenning og Kanalveien har også dimensjoner som tåler store høyder.

Den nye bebyggelsen innenfor planområdet vil ha negative konsekvenser for utsikt, innsyn og solforhold for nabolaget i Svaneviksveien, der både for- og bakhager i dag har gode solforhold. Særlig påvirket vil nærmeste nabo (31a) bli. Der vil bakhagen bli skyggelagt i vår/sommerhalvåret, og hagens brukbarhet som oppholdssone vil bli vesentlig forringet. Solforholdene vil i liten grad kunne forbedres uten en større reduksjon i utnyttelsesgraden da ny bebyggelse etableres sør/sørvest for eksisterende bebyggelse.

Tekniske installasjoner på tak

Det foreslås at tekniske rom og installasjoner på tak kan tillates over maksimal gesimshøyde med inntil 3 meter for inntil 5 % av takflaten.

Ut fra illustrasjoner og øvrig dokumentasjon av plangrepet kan ikke PBE se at det er behov for en slik generell unntaksbestemmelse, og denne foreslås derfor strøket.

Formål

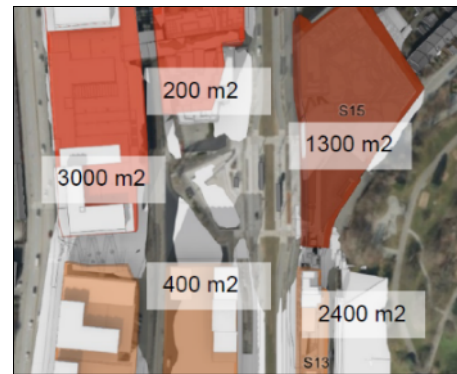
Foreslåtte formål er i samsvar med områdeplanens overordnede føringer. PBE vurderer imidlertid at fordelingen mellom formålene ikke er tilstrekkelig sikret og anbefaler derfor at det stilles krav om 70 % bolig i felt KBA1.

Etter offentlig ettersyn er minste bredde mellom bolig- og kontorbebyggelsen økt fra 4 til 6 meter. Vi vurderer avstanden til kontorbygget med fordel kunne vært enda større av hensyn til bokvaliteter for leiligheter i 2. og 3. etasje.

PBE anbefaler derfor at deler av etasjene kan settes av til kontor eller offentlig og privat tjenesteyting, jf. PBEs forslag til bestemmelser pkt. 3.3.1.

Områdeplanen åpner for 20 % handel/ forretning i de enkelte delfeltene, mens KPA 2018 tillater dagligvarehandel og mindre handelsvirksomhet for nærmiljøet. KPA krever at det skal utarbeides områdeplan for sentrumskjernene. Lea allmenning er en slik sentrumskjerne.

I planforslaget for S15 foreslås det 1650 m² handelsareal. Som en konsekvens av at det ikke er utarbeidet en områdeplan med handelsanalyse, har PBE utarbeidet et temadokument for handel på Mindemyren som en del av innsigelsesbehandlingen for delfelt S14 (PLAN-2022/20545-196).



Figur 15: Fordeling av handelsareal rundt Mindemyren bybanestopp, se PLAN-2022/20545-196.

Med bakgrunn i dette foreslås **andel handel for felt KBA2 begrenset til maksimalt 1300 m², se PBEs forslag til bestemmelser pkt. 3.5.1.**

Offentlig og privat tjenesteyting hører ikke hjemme under handelsbegrepet og kan etableres i tillegg. Det er ønskelig at man etablerer utadrettet virksomhet også mot Svaneviksveien, for å bygge opp om pågående og ønsket bytransformasjon.

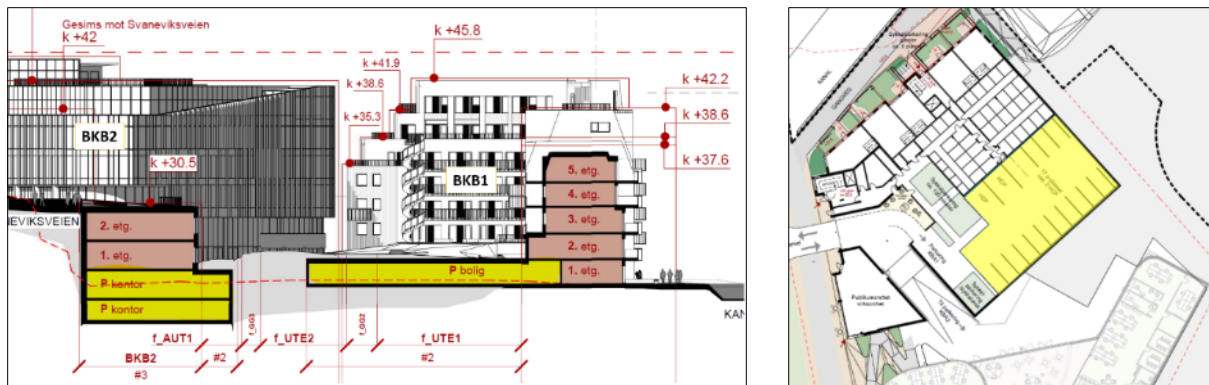
Parkering

I forbindelse med planarbeidet for Delfelt S4 (innsigelsespunkt) har PBE i dialog med Statens vegvesen og VLFK forhandlet frem en **parkeringsdekning på 0,4 pr. 100 m² for bolig og 0,2 pr. 100 m² for andre formål.** Delfelt S15 ligger ved Mindemyren bybanestopp og grenser til delfelt S14 mot vest. Med utgangspunkt i planområdets sentrale beliggenhet og svært gode tilknytning til kollektiv-, gang- og sykkelveinett er det ikke grunnlag for at parkeringsdekningen skal være høyere enn hva som er lagt til grunn for øvrige delfelt på Mindemyren. Videre foreslår vi en justering av parkeringsdekning i tråd med fremforhandlet parkeringsdekning for delfelt S14.

Tabell 3: Foreslått dekningsgrad for delfeltet er vist med blå farge.

	BRA m ²	Planforslag		Anbefalt	
		Beregningsgrunnlag m ²	Antall	Beregningsgrunnlag m ²	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
SUM	18000		68		44,5

En reduksjon i antall parkeringsplasser kan føre til at parkeringskjelleren ikke bygges ut i det omfanget som er vist. Dette vil være positivt med tanke på etablering av ny grønnstruktur, overvannsfordrøynig, bærekraft og byggekostnader. Eksisterende parkeringskjeller under dagens kontorbygg rommer ca. 32 plasser og er etablert med to parkeringsnivå under bakken.



Figur 16: Snitt viser bebyggelse og plassering av kjellernivå. Bilde til høyre viser kjellernivå for bolig-bebyggelsen. Parkeringsplasser for bil er vist med gulfarge. Deler av anlegget skal også benyttes til boder og sykkelparkering.

Sykkelparkering

Det er behov for en innstramming og tydeliggjøring av kvalitetskrav når det gjelder sykkelparkering. Det vises til PBEs versjon pkt. 3.1.8. **Dette innebærer at PBE foreslår økt bredde på sykkeltilkomst og at andel parkeringsplasser for sykkelvogner/ transportsykler økes fra 10 til 20 %**

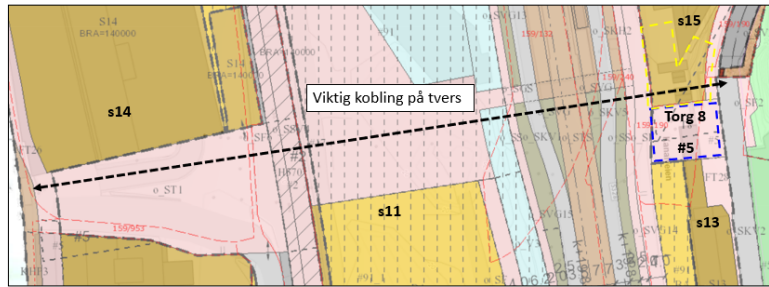
Gangforbindelser

Områdeplanen åpner opp for at det *kan* etableres en gangbro på tvers av dalbunnen. Samtidig stiller rekkefølgebestemmelsene til områdeplanen for Mindemyren (pkt. 3.1) krav til opparbeidelse eller at tiltaket sikres opparbeidelse gjennom en utbyggingsavtale før igangsettelse til tiltak kan gis. Dette gjelder både denne broen og mulig bro over Solheimsvatnet. Sistnevnte er regulert bort i planen for Mindemyren Nord. Kostnadene for gjennomføring av gangbroer var imidlertid ikke med i beregningsgrunnlaget for grunneierbidrag.

Etter dialog mellom Bymiljøetaten, Byarkitekten, plankonsulenter og forslagstillere ved delfelt S13 og S11 vurderer Plan- og bygningsetaten at det ikke er hensiktsmessig at broen bygges. Fra et faglig perspektiv fremstår ikke gangbroen som en absolutt forutsetning for å kunne sikre et godt gangtilbud i området. Det er også ønskelig å kanalisere gangtrafikken på tvers av Mindemyren over de offentlige byrommene slik at intern gangtrafikk bidrar til bylivet. Det vil være økonomiske og tekniske utfordringer knyttet til en realisering av en gangbro. Brostrekningen over Kanalveien utgjør om lag 45 meter og må bygges over en bybane som er satt i drift, og der det ikke er etablert fundamenter for en fremtidig gangbro. Dette ville igjen påvirke driften av bybanen.

Videre er strekningen fordelt på totalt fire grunneiere innenfor fire ulike planområder som har ulik tidshorisont for utbygging. Deler av gangbroen skulle kobles på privateide bygg (delfelt S11). Som følge av forannevnte fremmes det forslag om å erstatte rekkefølgekravet om en gangbro (pkt. 3.1) med trappeforbindelse. Funksjonen vurderes å være ivaretatt, om enn i et redusert omfang. Beslutningen om at gangbroen ikke skal bygges forutsetter imidlertid avbøtende tiltak som sikrer attraktive og universelt utformede gangforbindelser.

Figur 17: Oversiktsbilde av gangforbindelse over Mindemyren. Gulstripet linje viser hvilke deler av byrommet som inngår i delfelt S15 (omtales som torg 2). Blåstiplet linje markerer torg 8 i områdeplanen og brofestet (#5). Arealet inngår i planforslaget for delfelt S13.



Nye byrom og trappeforbindelser

Gjennom planforslaget legges det til rette for flere nye byrom og møteplasser som vil bidra til å gi området et løft. Dette omfatter ny park ved Svaneviksveien, gatetunet ved kanalen og torgflatene (torg 1 og 2). Torg 2 er en del av det nye byrommet mellom delfelt S15 og S13. I løpet av planprosessen har det vært jobbet for å sikre en helhetlig utforming av området. Mulighet for å flytte nettstasjonene er vurdert, men et slikt tiltak vil kreve etablering av et midlertidig erstatningsanlegg i flytte- og byggefasen.

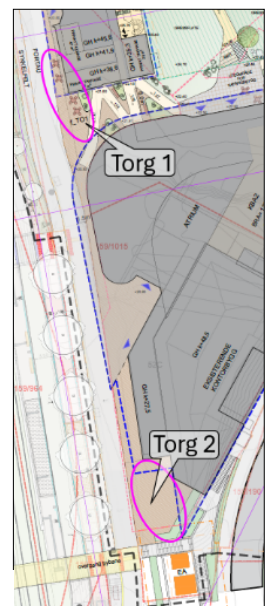
Nettstasjonene inngår ikke i den regulerte offentlige infrastrukturen, og vi anser det som urimelig at kostnadene ved en eventuell flytting må dekkes av utbyggerne ved S15 og S13. Som en konsekvens fremmes planforslaget med en trappeløsning hvor nettstasjonene og eksisterende trapp i nordgående retning videreføres. Første del av forbindelsen sikres en bredde på 2,5 meter, mens koblingen mot nord og sør er henholdsvis 1,5 og 2 meter. Det er ikke mulig å utvide bredden på disse forbindelsene uten å redusere vegbredden i Svaneviksveien eller deler av dagens bebyggelse i delfelt S13. I bestemmelsene er det sikret kvalitetskrav-



Figur 18: Foto av dagens byrom mellom delfelt S15 og S13. Trafostasjonene er rødmalt.

Gjennom planprosessen har det blitt påpekt at området som knyttes til torg 2 vil være bedre egnet for bevertning med rom for møbleringsone enn torg 1. For å sikre en fleksibilitet ved utforming av byrommet anbefaler vi en justering av bestemmelsene som sikrer dette.

Se PBEs forslag til bestemmelser pkt. 4.2.2.



Figur 19: Illustrasjonsplan viser plassering av torg 1 og 2.

Renovasjon

Etter områdeplanen skal all avfallshåndtering skje innenfor bebyggelsen, og ikke på torgflater eller i utearealer. Restavfall, matavfall, plast/papir/drikkekartong og papp (med pappkvern) håndteres av bosnettet, mens glass- og metallemballasje ikke gjør det. De nye kravene i avfallsforskriften trådte i kraft 24. januar 2025, og innebærer at glass- og metallemballasje skal utsorteres og hentes ved eiendommen eller i rimelig nærhet. Etter dialog med BIR er det enighet om at fraksjonene kan løses for eget planområde innendørs i egen plan, som fellesløsning ved etablering av container i kjeller med nedkast fra byrom, eller som fellesløsning for flere delfelt i form av nedgravd container eller «igløsløsning» i forbindelse med vareleveringslommer som uansett skal etableres, og der man ikke beslaglegger offentlige byrom. PBE kan ikke forskuttere plassering på private arealer, og endelig plassering må baseres på frivillige ordninger og enighet mellom aktuelle grunneiere.

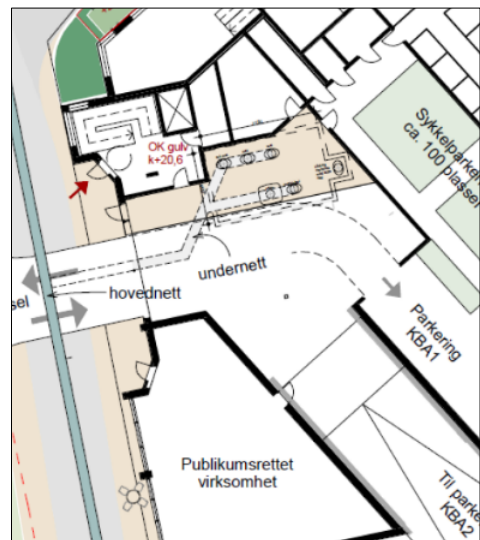
Forslagsstiller har ikke funnet en løsning for glass- og metallemballasje og vurderer at det er tilstrekkelig at planforslaget fremmes med et rekkefølgekrav som sier at renovasjonsløsninger for glass og metall skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

Byggesak har ikke hjemmel til å gi avslag på grunnlag av manglende godkjent RTP, og **det må derfor foreligge en revidert renovasjonsteknisk plan med plassering av returpunkt for glass og metall før dette planforslaget kan vedtas.**

Nedkast til avfallstyper som løses via bosnett, planlegges etablert i parkeringskjeller, i tilknytning til kjøreveg. Forslagstiller viser til at avfallet fra næring i stor grad vil være sekker og større volumer, hvilket tilsier at det vil være praktisk å ha tilgang til nedkast via parkeringsanlegget. Etter pkt. 3.1.6 skal nedkast være fysisk skilt fra veien med kantstein, gjerde eller vegg, eller en kombinasjon av disse. Plan- og bygningsetaten er negativ til denne plasseringen og har etterspurt en utendørs løsning. Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme dette.

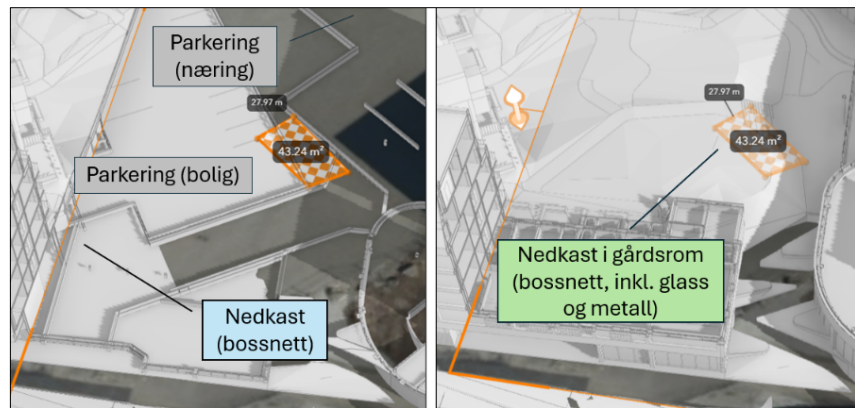
PBE vurderer at en løsning med nedkast i dagen vil være å det beste alternativet. Myke trafikanter prioriteres ved en slik løsning. I tillegg gir dette en mulighet for å samlokalisere alle avfallstyper. Dette gjør at det oppleves enklere å kaste de ulike avfallstypene, og det bidrar til å øke sorteringsgraden. Som følge av overnevnte fremmes følgende endringer:

Nedkast skal plasseres i sammenheng med oppbyggingen av den universelt utformede gangveien/ gårdsrommet. Dette inkluderer også nedkast for glass og metall. Dette vil kreve en omprosjektering av foreliggende prosjekt når det gjelder takhøyde i parkeringskjeller og adkomst til denne.



Figur 20: Utsnitt viser parkeringskjeller og planlagt plassering av nedkast for avfallstyper som løses via bosnett.

Figur 21: Utsnitt av 3D-modell viser parkeringskjeller; bildet til venstre viser plassering av nedkast, jf. foreliggende planforslag. En mulig alternativ plassering, jf. PBEs forslag er vist med oransje farge. Og er plassert utenfor foreslått parkerings-areal hvor nedkast plasseres i gårdsrommet, ref. utsnitt til høyre.



I samråd med BIR har vi også oppfordret forslagstiller til å utrede for felles løsning renovasjonsløsning for glass- og metallemballasje ved Svaneviksveien. Etter hva vi kjenner til, er ikke dette fulgt opp. PBE vurderer at det *kan* være rom for en nedgravd løsning (bunntømt container) innenfor felt AVG4, som da også vil kunne benyttes av tilleggende boligområder. BME viser imidlertid til trafikale utfordringer og at området trolig bidrar til fordrøyning av overflatevann. Det må i så fall utarbeides tegningsgrunnlag som sikrer at disse forholdene kan ivaretas, før en konkluderer på om plasseringen er akseptabel.



Figur 22: Lilla strek viser deler av eiendommen som kommunen eier. Nordre del av området fungerer i dag som renovasjonspunkt for nabolaget (tradisjonelle bossdunker).

Barnehage- og skolekapasitet

Utviklingen av Mindebyen medfører økt behov for barnehage- og skoleplasser i området. Bergen kommune arbeider med å sikre tilstrekkelig barnehagekapasitet på og rundt Mindemyren. For mer informasjon vises til planbeskrivelsen s. 90. Det planlegges blant annet barnehager innenfor delområdene S19 og S20, og det er regulert en barnehage innenfor felt S17 ved Solheimsvatnet (Mindemyren Nord). *Under forutsetning av at disse barnehagene blir realisert*, vurderer vi barnehagekapasiteten for nordre del av Mindemyren som tilstrekkelig.

Ny barneskole er regulert ved Solheimsvatnet (PlanID 70520000, vedtatt 30.10.2024). Gimle ungdomsskole antas å ha tilstrekkelig kapasitet. Storetveit ungdomsskole vil for fremtiden ta imot elever fra de nye boligene på Mindemyren og boligene som kommer som følge av områdeplanen for Slettebakken. I forbindelse med planlagt rehabilitering av Storetveit skole tilrettelegges det derfor for kapasitetsutvidelse. Vi vurderer skolekapasiteten som tilstrekkelig.

Naturmangfoldloven §§ 8-12.

Konsekvensene av reguleringsplaner skal alltid vurderes opp imot naturmangfoldloven (nml.) §§ 8 -12. Innenfor planområdet er terrenget bearbeidet og til dels sprengt bort, og det gjenstår kun

noe vegetasjon i grensen mot nabobebyggelsen. I nærområdet er det registrert flere rødlistearter i tilknytning til Solheimsvatnet som er et viktig funksjonsområde for flere arter.

Vi kan ikke se at tiltak som følger av planforslaget, vil være i konflikt med de interesser naturmangfoldloven er ment å ivareta. Basert på planområdets karakter er ikke planforslaget vurdert til å medføre risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet, jf. nml. § 8. Plangrepet medfører ikke tiltak i areal som har verdi for fugleliv eller registrerte rødlistearter i området.

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, jf. nml. § 10.

Ettersom det ikke er risiko for vesentlig skade, kommer ikke føre-var-prinsippet til anvendelse, jf. nml. § 9. Nødvendige kostnader for å begrense skade på naturmangfoldet bæres av tiltakshaver, jf. nml. § 11.

Nml. § 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikker og lokalisering. ROS-analysen identifiserte en risiko for forurensning i bygge- og anleggsfasen. Av denne grunn er det tatt inn en planbestemmelse som sikrer at forurensning til Solheimsvatnet skal forhindres i bygge- og anleggsperioden. § 12 vurderes som ivaretatt.

Årsoppdrag (2025–2028) - tematiske føringer for planarbeid

Plan- og bygningsetatens årsoppdrag angir tematiske føringer som skal gis særlig fokus i plan-saker. Våre faglige vurderinger rundt temaene «tilstrekkelig parkeringsdekning i nye bolig- og næringsprosjekter», «arkitektoniske kvaliteter ved utforming av bygg, byrom og uteområder» og «ivaretagelse av målene i avfallsforskriften» utdypes under avsnittene «Parkering», «Arkitektur og estetikk» og «Renovasjon».

Klimagassberegning er utarbeidet etter veileder til klimagassberegninger i KPA 2018 og tar ikke høyde for tomtebearbeiding. Som en del av 2. gangsbehandling er masseuttaket beregnet til omtrent 9.000 m², med etterfylling av masser beregnet til omtrent 1.250 m². Det forventes at tomtebearbeidelse vil gi en økning av forespeilet klimagassutslipp, som er på 39.357 tonn CO₂e/60 år. I planbeskrivelsen kap. 5.12 omtales forslagstillerne sin ambisjon om å redusere klimagassutslipp. Vi trekker frem at energieffektivitet er dekket av TEK17 kap. 14, og at det ikke kan stilles krav til byggverk som går lenger enn kravene i TEK. Som følge av planområdets størrelse har vi ikke oppfordret forslagstillere til å legge til rette for bildeling. Dette vurderes å være mer aktuelt for større delområder på Mindemyren⁴ og blir også sikret i fellesanlegg i delfelt S14.

⁴ Delfelt s8 og 10 (10% bildeling/ ca. 18.000 m² BRA).

Oppsummering og alternative bestemmelser

Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og deler av hovedgrepet i planforslaget. Planforslaget må imidlertid endres i henhold til punktene i-xxv i anbefalt forslag til vedtak, for å vurderes å være tilfredsstillende. Dette innebærer at det fremlegges et alternativt sett med bestemmelser utarbeidet av Plan- og bygningsetaten, inkl. en revidert formingsveileder, hvor temaene «balkonger og torg» også er tatt med. Intensjonen med å bruke formingsveileder er å tydeliggjøre kvalitetskrav for viktige plantema, dette for å sikre forutsigbarhet og redusere tidsbruken i byggesakene. Forslagstillerne har i hovedsak ikke ønsket å gjøre formingsveileder gjeldende for andre tema enn uteareal.

PBE har vært i dialog med forslagsstiller/ plankonsulent vedrørende PBE sitt forslag til bestemmelser. Dette har resultert i en revisjon av forslagsstillers bestemmelser. Vi vurderer imidlertid at siste utkast fortsatt ikke sikrer nødvendig utforming og kvalitetskrav. Som følge av dette fremmes planforslaget til sluttbehandling slik det foreligger, men med et alternativt forslag til bestemmelser utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Etter vår vurdering har utformingen av det nye kontorbygget i stor grad lagt føringer for resten av plangrepet. I lys av dette, og at resten av delområdet vurderes å være godt egnet for bolig, ser vi behov for flere endringer. Foreslåtte justeringer av byggehøyden og rammer for utforming av boligbebyggelsen (hus 1 og 2) vil gi et enklere og mer lesbart fasade- og taklandskap, som i større grad vil gjenspeile kvaliteter ved den eldre rekkehusbebyggelsen mot nord. En justering av maksimal byggehøyde for hus 1 og 2 vil muliggjøre en etablering av en høy førsteetasje, som kan hindre sjenerende innsyn. Dette vil kunne øke attraktiviteten og bokvalitetene for boenheter i 1. etasje med tilhørende forhager.

Å ta i bruk mer areal til en reetablering av et uteareal i terrenget vil gi et større handlingsrom til å utforme den universelt utformede gangvegen og utearealet rundt, der mellomnivåene i større grad kan benyttes til lek, opphold og grønt. En slik bearbeidelse vil kunne tilføre Mindemyren særlige kvaliteter da øvrige delfelt i hovedsak ligger i dalbunnen. Dette, sett sammen med en nedtrapping av gesimslinjene inn mot gårdsrommet, vil føre til en økning i solfylte arealer i gårdsrommet. Lokalklimaet på Mindemyren er krevende, og i den sammenheng vil tilgang til gode solfylte felles utearealer i tett bysituasjon få stor verdi for beboerne.

Oppsummert anbefaler vi at planforslaget vedtas, men forslaget må bearbeides som følge av forslag til endringer.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av Plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Årstad. Gnr. 159, Bnr. 190 mfl, delfelt S15 Mindemyren, Reguleringsplan, arealPlan-ID 66000000
vist på plankart, sist datert 11.07.2025 med følgende endringer:
 - i. Felt KBA1: Bebyggelse med mønehøyde MH kote +36 økes til MH +37,6. Gesimshøyde GH +38,6 endres til mønehøyde MH kote +37,6. Maksimal gesimshøyde GH er + 32,5. Se ref. figur 9.
 - b. Forslagsstillers bestemmelser, sist datert 11.07.2025, avvises.
 - c. Plan- og bygningsetaten sitt forslag til alternative bestemmelser, datert 14.07.2025, vedtas.
 - d. Subsidiært: Forslagsstillers bestemmelser, sist datert 11.07.2025 vedtas med følgende endringer:
 - i. 2.2.1 Tillegg: Overvann skal håndteres med åpne løsninger.
 - ii. 2.3.1 «Sprengningsarbeid» erstattes med «sprengningsarbeid, støyende anleggsarbeid og trefelling».
 - iii. 3.1.1.c og 3.1.1.d Utgår
 - iv. 3.1.2 b erstattes med: Installasjoner på tak skal ha en tilbaketrukket beliggenhet, minimum 1 meter fra fasadeliv. Der takflaten tilrettelegges for opphold, kan gjennomsliktig rekkverk etableres over gesimshøyde og på innsiden av parapet. Rekkverk rundt takhage på KBA2 må trekkes minimum 1 meter tilbake fra gesimslinjen.
 - v. 3.1.2.c Utgår.
 - vi. Ny 3.1.2.c: Tekniske installasjoner, heis- og trappehus på tak tillates ikke etablert over regulert gesimshøyde.
 - vii. 3.1.2.d Utgår
 - viii. Ny 3.1.2.d: Pergola kan etableres på tak inntil 2,5 meter over regulert gesimshøyde. Installasjoner og konstruksjoner på tak skal innpasses i det helhetlige arkitektoniske grepet.
 - ix. 3.1.3.a endres til: Bilparkering skal etableres i parkeringsanlegg. Det tillates inntil 45 plasser inkludert eksisterende parkeringsanlegg.
 - x. 3.1.3.d endres til: Sykkelparkering skal i all hovedsak etableres i innendørs parkeringsanlegg eller under tak, med mulighet for å låse fast syklene. Det skal etableres egen tilkomst til sykkelparkering, dimensjonert for sykkelvogn/lastesykkel. Adkomst til sykkelparkeringsplasser for felt KBA1 og KBA. skal være separert fra biltrafikk, og dimensjonert for sykkelvogn/lastesykkel. Minste bredde skal være 1,5 meter. Sykkeladkomst til felt KBA1 kan løses som en del av gangpassasje for gående. Minste bredde skal da være 2,2 meter. Andel parkeringsplasser for sykkelvogner/ transportsykler skal være 20 %. Sykkelparkeringsplasser for besøkende skal plasseres nær inngangsparti, og kan plasseres utendørs på fellesarealer. Sykkelparkering skal ikke være til hinder for fotgjengere. Alle sykler skal kunne låses til en fast installasjon.

- xi. 3.1.3.g: høyde på kjøreadkomst endres til: 3,6-4,5 meter.
- xii. 3.1.4 a endres til: Brutto etasjehøyde på gateplan skal være 4 meter. For bolig skal gulvnivå i første etasje og forhage heves fra nivå på gangveg/gatetun med 0,5 – 1 meter.
- xiii. 3.1.4c Tillegg: Fasader mot Svaneviksveien (o_FO3) skal ligge i formålsgrensen. Eksisterende inngang mot Svaneviksveien skal oppgraderes slik at det sikres en universelt tilgjengelig adkomst. Ny bebyggelse mot Svaneviksveien skal ha utadrettet virksomhet.
- xiv. 3.1.5.a endres til: Avfall som er egnet for bossnett skal håndteres via det helhetlige bossnettet for Mindemyren-området. Nedkast skal plasseres i sammenheng med oppbyggingen av den universell utformede gangveien/gårdsrommet. Dette inkluderer også nedkast for glass og metall med mindre det er inngått en bindende avtale om bruk av renovasjonsløsning for glass og metall i nabofelt.
- xv. 3.2.3.c Utgår
- xvi. Ny 3.2.3.c: Minimum 50 % av enhetene over 80m² skal etableres som familieleiligheter, med følgende kvaliteter:
- minst 3 soverom
 - egen inngang direkte fra byrom, og egen inngang direkte til privat forhage med tilknytning til skjermet gårdsrom (ref. pkt. 3.3.8).
 - eget vaskerom eller tilsvarende
 - lett tilgang til areal for parkering av sykler og barnevogner
 - minimum 5 m² bodareal, nær inngang og lett tilgjengelig
 - Minimum 4 av familieleilighetene skal etableres over to plan med egen inngang mot o_GG1, og tilkomst til uteoppholdsarealer mot f_UTE1
- xvii. 3.2.5 d: endres til: Balkonger som vender mot o_GG1 kan ha en maksimal utkraging fra fasadeliv på 0,5 meter i 2. etasje, og 1 meter i 3. etasje. For øvrige etasjer skal balkonger ikke krage ut over gesimslinje. Arker, takopplett og kobbhus kan utgjøre maksimalt 30 % av gesimslengden. Summen av balkonger kan tilsvare maksimalt 30 % av fasadelengden.
- xviii. NY 3.2.5.k Det kan etableres svalganger for bebyggelse i KBA1 som vender mot Kanalveien. Svalganger skal innfri følgende:
- Svalganger kan etableres mot gårdsrom (f_UTE) og betjene til og med 4. etasje. Trapp mellom øvrige etasjer skal løses innenfor bebyggelsen.
 - Svalganger skal trekkes ut fra veggiv og utformes slik at de både begrenser innsyn og slipper dagslys ned langs fasaden og inn i leilighetene under.
 - Det skal etableres private utearealer i soner mellom felles svalgang og boenhetens egen yttervegg.
 - Rømningstrapp skal løses innenfor veggiv.
- xix. 3.2.6 b endres til: Alt areal innenfor minimumskravet skal ligge på bakkeplan eller på dekke med god terrengkontakt. Minimum 43 % av dette (6,5 m² pr. 100m² bolig) skal ha sol i minst 4 timer ved jevndøgn. Private arealer inngår ikke i minimumskravet.
- xx. 3.2.6.c Utgår

- xxi. Ny 3.2.6.c: Felles takhager inngår ikke i minimumsarealet, men skal være et supplement til dette.
 - xxii. 3.3.a endres til: Det tillates inntil 1300 m² forretning.
 - xxiii. 3.3.4.d endres 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.
 - xxiv. Nytt punkt i 5.3.6: Bebyggelse under #3 skal ligge under ferdig terreng. F_UTE1-3, f_AUT1 og f_GG 2-3 formes slik at terrenget treffer gesimslinjen til #3.
 - xxv. Dokumenter som gis juridisk virkning
 - 1. Fagetatens alternative formingsveileder datert 15.07.2025
 - 2. VA-rammeplan datert 23.08.2024
 - 3. Oppdatert RTP med glass og metall inkludert.
- e. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Mette Iversen

Fungerende avdelingsleder

Ulf Sæterdal

Fungerende etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart (sosi, dwg, pdf, txt, linker) 11.07.2025
Reguleringsbestemmelser 11.07.2025
Fagetatens alternative reguleringsbestemmelser 15.07.2025
Planbeskrivelse 11.09.2024
Merknadsskjema 14.07.2025
Illustrasjonsplan 11.11.2024
Snitt og oppriss 27.08.2024
Fotomontasje perspektiver 10.09.2024
3D-modell (dwg) 13.09.2024
Sol- og skyggeillustrasjoner 16.10.2023
ROS-analyse datert 09.09.2024
Vedlegg til ROS-analyse datert 16.01.2023
VA-rammeplan med vedlegg 04.10.2024
Uttalelse fra Bergen Vann 03.12.2024
Kulturminnedokumentasjon febr. 2020
Støyrapport 04.09.2024
Notat for renovasjonsløsning 07.02.2025
Renovasjonsteknisk plan (RTP) med vedlegg 06.09.2024
Uttale fra leverandør 06.09.2024. Uttale fra BIR er ikke innsendt.
Mobilitetsplan 10.09.2024
Klimagassberegning 22.09.2023
Forhold til Arkitektur+ 14.12.2023
Formingsveileder for uteareal 10.09.2024
Fagetatens alternative formingsveilder 15.07.2025
Infrastrukturplan med vedlegg 30.01.2025
Leaparken 07.12.2023
Luftkvalitet 06.03.2020
Parkeringsplan KBA1-KBA2 09.09.2024 / 22.08.2024
Stedsanalyse 11.06.2018
Trekking av innsigelser 28.02.2022
Utkraging plan og snitt 27.08.2024
Uttale fra Vestland fylkeskommune 29.04.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20537 og 201743843 for saksopplysninger etter 19.04.2022.