

PLANBESKRIVELSE

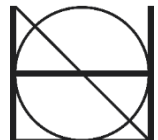
Datert: 11.09.2024

(Ikke justert etter bystyrets vedtak)



Bergen kommune
Årstad, Gnr. 159, Bnr. 190 mfl,
delfelt S15 Mindemyren
Arealplan-ID 4601_66000000

HOLON



INNHold:

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn.....	4
3	Planområdet – dagens situasjon.....	5
4	Planstatus og rammebetingelser	29
5	Beskrivelse av planforslaget	39
6	Planprosess og medvirkning.....	78
7	Konsekvensutredning.....	80
8	Virkn timer og konsekvenser av planforslaget	80
9	Avsluttende kommentar	106

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Reguleringsplanen er utarbeidet av HOLON Bergen AS på vegne av Rasmussen Eiendom AS og AF Gruppen Norge AS, representert ved LAB Eiendom.

Planforslaget legger til rette for bolig-, kontor-, og forretningsbebyggelse, kombinert med bevertning og offentlig og privat tjenesteyting. Samlet vil tomten ha en utbygging på inntil 18 000 m² BRA, hvorav omtrent 23 % er boligformål.

Planområdet ligger i skjæringspunktet mellom det som skal transformeres til en urban bydel på Mindemyren og den historiske småhusbebyggelsen fra Svaneviksveien og østover. Solheimsvatnets utløp ligger nord for tomten og er utbedret i forbindelse med etablering av bybane mellom Bergen sentrum og Fyllingsdalen, med ny avgrensning langs området og ny kulvert under Kanalveien. Bybanestopp er etablert i tomtegrensen, like vest for planområdet, hvor det også skal ligge et stort offentlig torg. Planforslaget har en intensjon om å forsterke stedet, som blir et viktig samlingspunkt på Mindemyren. Planforslaget skal utformes slik at det skapes en klar overgang mellom Mindebyen, det høye kontorbygget, den eksisterende boligbebyggelsen og Leaparken.

Planen legger opp til bebyggelse i kvartalsstruktur med et felles gårdsrom som henvender seg mot hagene i rekkehusbebyggelsen i nordøst. Samtidig skapes visuell kontakt mellom Leaparken i øst via gårdsrommet og ned mot kanalutløpet. Her vil det også tilrettelegges for en tverrforbindelse for gående. Bebyggelsen danner en rygg mot Kanalveien, og blir en buffer mot støy. Det nye kontorbygget omfavner det eksisterende, og de to byggene deler inngangspartier fra Kanalveien og fra Svaneviksveien, og har et felles atrium som slipper inn dagslys. Boligbebyggelsen trappes ned mot nabobebyggelsen og tar opp i seg elementer fra denne.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad	Gårds- og bruksnummer:	159/190 m.fl.
Gårdsnavn/adresse:	Kanalveien 52c		
Forslagsstiller:	Rasmussen Eiendom AS og AF Gruppen Norge AS representert ved LAB Eiendom	Plankonsulent:	HOLON Bergen AS
Sentrale grunneiere:	Rasmussen Eiendom AS og AF Gruppen Norge AS, representert ved LAB Eiendom		
Planens hovedformål:	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Boligbebyggelse, Forretninger, Offentlig eller privat tjenesteyting, Kontor, Bevertning)	Planområdets størrelse:	Ca. 8,85 dekar
Grad av utnytting:	KBA1 4 350 m ² BRA KBA2 13 650 m ² BRA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	13 050 m ² / ca. 44 boenheter
Varsel om innsigelse:	Nei	Konsekvensutredningsplikt:	Nei
Kunngjort oppstart:	16.06.2018	Offentlig ettersyn:	27.06.20 - 18.08.20
Problemstillinger:	Støy, tilpasning til kulturmiljø, renovasjon, parkering		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

I 2006 ble det gitt rammetillatelse for utbygging av gbnr. 159/190 i Kanalveien 52c til kontor- og forretningsformål (saksnummer 200609624). Rammetillatelsen godkjente på vilkår oppføring av fire nybygg (bygg A, B, C og D), med et samlet areal på ca. 24 000 m², med tilhørende utearealer. Tiltaket medførte riving av eksisterende bygningsmasse på 1 420 m² BYA, for etablering av nybygg.

Byggetrinn 1, bygg C, ble oppført i 2008, og det ble gitt igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider for byggetrinn 2, bygg A, B og D. I 2009 ble det gitt igangsettingstillatelse for riving av eldre bygg på tomten. I forbindelse med rivingsarbeidet ble også grunnarbeider for byggetrinn 2 utført. Byggetrinn 2 ble aldri fullført og tillatelsen falt bort.

Nordre del av eiendommen har stått urørt siden grunn- og betongarbeidene ble slutført. Arealet har siden den tid blitt benyttet som parkeringsareal frem til 2020. Eiendommen var i bruk av Bybanen AS som midlertidig rigg- og anleggsområde i perioden 2020-2022, og er nå frigitt.

I 2015 vedtok Bergen kommune Områdereguleringsplanen for Mindemyren. Reguleringsplanen tilrettelegger for en omfattende transformasjon av hele Mindemyren. Eiendom med gbnr. 159/190 er blitt regulert til senterområde S15.

Gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt i 2019 og avsetter planområdet til sentrumskjerne og byfortettingssone.

Dagens eiere ønsker å ferdigstille utbyggingen og videreutvikle eiendommen, i henhold til overordnede planer. Utbyggingsplanene som fikk tillatelse i 2006 er ikke i tråd med de nye føringene for utvikling i områdereguleringsplanen. Områdereguleringsplanen for Mindemyren stiller krav til detaljplanlegging for delområdet S15 før rammesøknad kan behandles. Det er derfor behov for å vurdere arealbruken på ny gjennom en helhetlig detaljreguleringsplan.

2.2 Hensikten med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å videreutvikle planområdet i tråd med Bergen kommune sin visjon om transformering av området til en urban bydel (Mindebyen). Deler av planområdet har i en årrekke vært preget av provisoriske løsninger som skulle være midlertidige inntil neste byggetrinn ble realisert. Forslagsstiller ønsker å styrke området gjennom tilrettelegging for bolig- og kontorbebyggelse, med publikumsrettet virksomhet i 1. etasje mot Kanalveien.

Planforslaget skal gi nærområdet et løft i form av byreparasjon, offentlig tilgjengelige byrom og mindre parkområder. Ny boligbebyggelse skal skape gode bo- og oppvekstmiljø i et område som er tilrettelagt for aktiv transport. Kontor og publikumsrettet virksomhet skal skape arbeidsplasser og aktivitet i nærheten av der folk bor, kollektivnett og sykkelveger.

Ny bebyggelse skal knytte Svaneviksveien sammen med Kanalveien og kanalen, forsterke koblingen til Solheimsvatnet og sikre gode forbindelser for gående gjennom planområdet. Bebyggelse og nytt terreng skal fylle inn og reparere den allerede utsprengte tomten. Dagens grå og harde flater skal transformeres til et attraktivt område for de som skal bo der, de som

skal jobbe der og for naboer. Bygningsvolumet skal ta hensyn til den tradisjonsrike rekkehusbebyggelsen i nordøst og det høye kontorbygget sør på tomten, og fungere som en overgang mellom disse.

Planforslaget innebærer en endring av tidligere gitt byggetillatelse med en reduksjon i bebyggelsesstørrelse fra 24 000 m² BRA til 18 000 m² BRA, samlet for hele eiendommen.

3 Planområdet – dagens situasjon

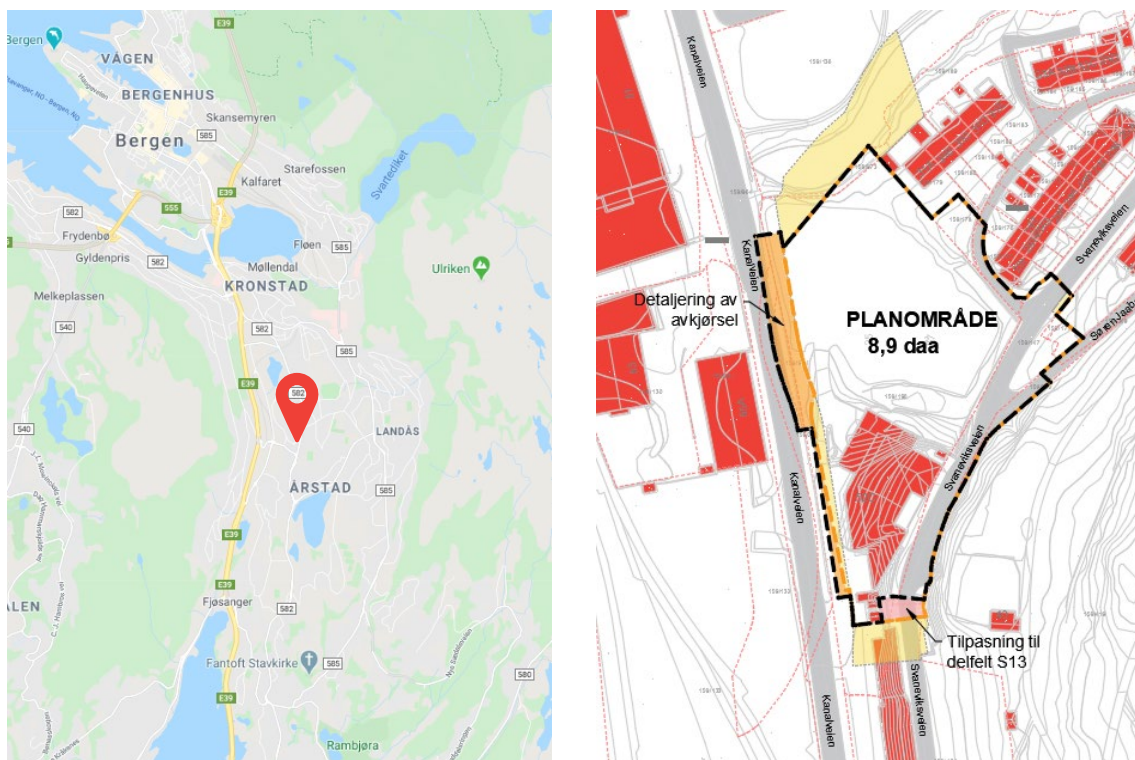
3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger på Mindemyren, mellom Løvsstakken i vest og Ulriken i øst. Området grenser til eksisterende næringsområde i Kanalveien, Solheimsvatnet med tilhørende kanal i nord og Leaparken i sørøst.

Avstand til Bergen sentrum er ca. 3 km og tilsvarer 5 minutter i bil, 12 minutter med sykkel eller en halvtimes spasertur. Mindemyren bybanestopp ligger i tomtegrensen, hvor det er et stort offentlig torg på vestsiden av Kanalveien. Kronstad bybanestopp ligger 580 m fra planområdet i nord-østlig retning.

Planområdet tar utgangspunkt i sentrumsområde (S15) i områdereguleringsplan for Mindemyren (ID 61140000). Det er en delvis overlapp med områdereguleringsplan for bybanen i vest og nord (ID 64860000). Dette har vært vurdert som nødvendig for å sikre planens intensjon. Overlapp er nærmere beskrevet i kapittel 4.2.2.

Plangrensen følger videre eksisterende boligområde i øst og regulerer deler av Svaneviksveien og Søren Jaabæks vei for å få en helhetlig plan for disse vegarealene.



Figur 1: Illustrasjon av planområdets lokalisering og avgrensning. Planområdet viser med tykk stiplede linje, avvik fra varslet plangrense viser med gult og avvik fra 1. gangsbegrensning forklares med tekst.

Planens avgrensning er redusert i omfang etter varsling av oppstart reguleringsarbeid, fra 9,5 til 8,85 daa (avrundet i figur over til 8,9 daa). (Ved 1. gangsbehandling 8,3 daa.) Justeringer av plangrensen skyldes følgende:

- Varslet planområde omfattet deler av Solheimsvatnets utløp i nord med tilhørende grønnstruktur framfor eksisterende rekkehusbebyggelse. Utbedring av kanalen og reetablering av kanalens bredder er regulert i gjeldende områdereguleringsplaner og arbeidet er utført. Sør for kanalutløpet er det prosjektert en mur med rekkverk med gruslagt sti sør for denne. Planforslaget kan ikke påvirke utformingen av kanalens linjeføring eller støttemurer, og arealet nord for kanalen henger sammen med fremtidig utvikling på nordsiden. Det er derfor vurdert som mest hensiktsmessig å trekke plangrensen inntil prosjektert mur og rekkverk i nord, og avslutte i linje med eiendomsgrensen til gnr. 159 bnr. 179.
- I sør tok varslet plangrense med seg torg T8 fra områdeplanen. Dette arealet er også medtatt i plan 66200000 – delfelt S13 – og medfører en overlapp mellom to planforslag. Torg T8 er vurdert til å ha en større tilknytning til delfelt S13, som med stor sannsynlighet vil planlegge nytt inngangsparti henvendt mot torget. For å ikke regulere i konflikt med sørliggende naboplan er torget tatt ut av planens avgrensning. Etter dialog med plankonsulent for S13 er plangrensen ytterligere trukket tilbake. Kap. 4.2.3 viser en skisse av hvordan grensesnittet mellom S13 og S15 er planlagt. Illustrasjonsplanen viser en hensynssone på 5 meter rundt trafo på S15. Denne vil delvis ligge utenfor plangrensen, og må fanges opp av plan 66200000/S13.
- Justering i vest skyldes en detaljering av avkjørsel i planen. Vestland fylkeskommune krever at det planlegges et tilbaketrukket gang- og sykkeltilbud, med ventefelt for biler mellom kjøreveg og sykkelfelt. Plangrensen følger derfor formålsgrense mellom kjøreveg og grøntfelt i Kanalveien, og er videre sørover lagt i formålsgrense mellom fortau og sykkelfelt ned mot fotgjengerovergangen, for å gi en ryddig overlapp med gjeldende plan. Kap. 4.2.2 viser en illustrasjon av overlapp med plan for bybanen (plan ID 64860000).

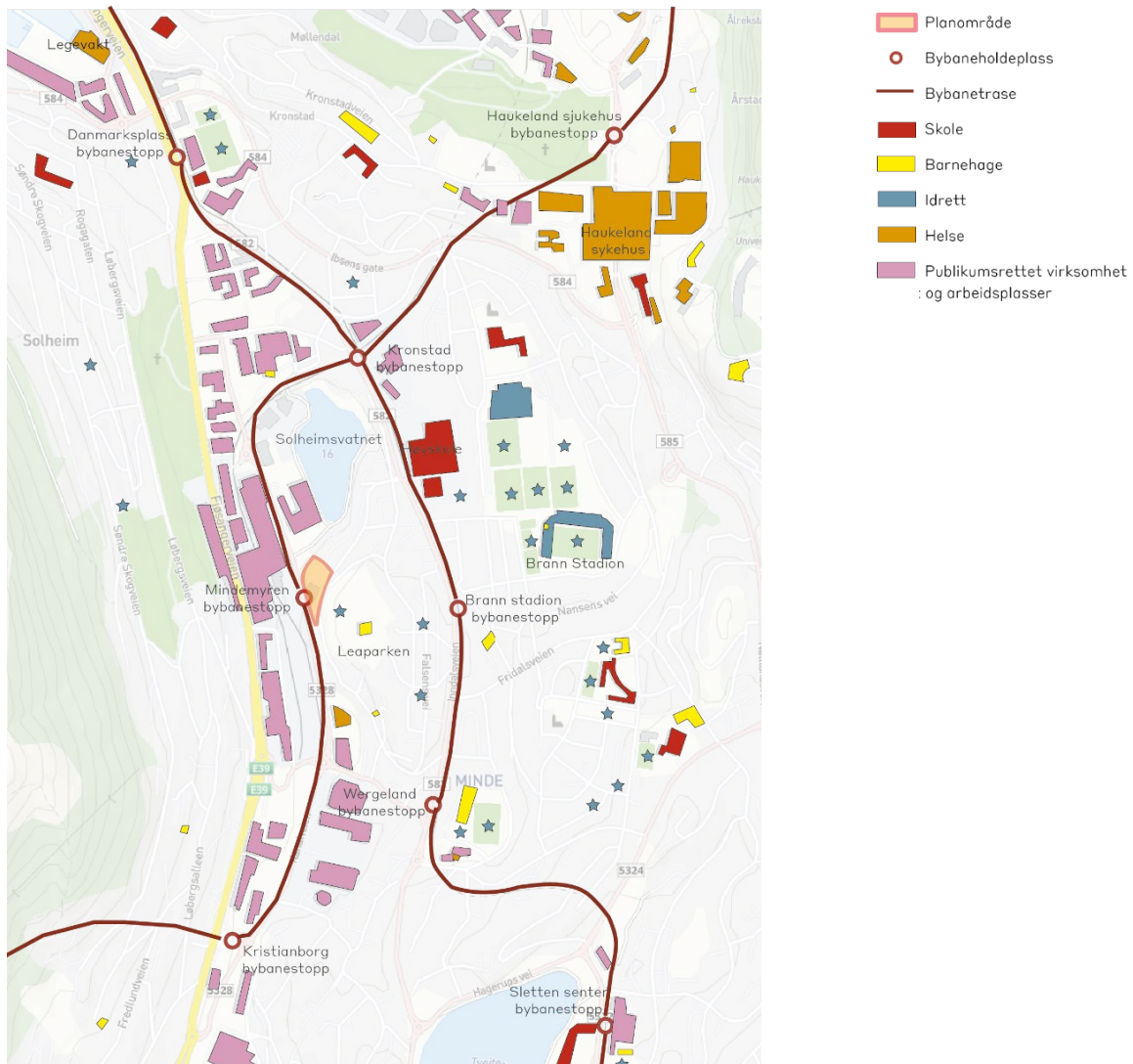
Planområdet har god beliggenhet i forhold til viktige målpunkt og funksjoner. Området ligger i gang- og sykkelavstand fra eksisterende arbeidsplasser, skoler, barnehager og fritidstilbud. Det er et godt kollektivtilbud i området med bybane og buss, se Figur 2 under.

Bybanens linje 2 mellom Bergen sentrum og Fyllingsdalen, og bybanestoppet i Kanalveien ligger som planområdets nabo i vest. Bybanen utløser en transformasjon av Mindemyren til nærings- og boligformål med en tett og bymessig utbygging av disse formålene. Dette er regulert i områdereguleringsplan for Mindemyren (ID 61140000).

Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 i Kanalveien som ligger ca. 400 meter fra planområdet. Wergeland er det viktigste lokalsenteret i området per dags dato. Her er det dagligvarebutikk, apotek, restaurant, café, bybanestopp, treningsstudio, legekontor, blomsterbutikk, frisør, barnehage og fotballbane. Området ligger i gangavstand til friluftsområdene Leaparken og Solheimsvatnet, Brann stadion, Haukelandshallen, Nymarksbanene og treningsstudio på Kronstad.

Solheimsviken ligger ca. 1,5 km fra planområdet. Her er det legevakt, apotek, café og restauranter, samt større arbeidsplasser som DNB, GC Rieber, BKK/Eviny og NAV.

Planområdet ligger i kort avstand fra Haukeland og den nye helseklyngen som er under etablering, samt Høgskulen på Vestlandet. Mindemyren har ellers god tilgjengelighet til E39 Fjøsangerveien som er hovedinnsfartsåren til Bergen fra sør.



Figur 2: Kart som viser planområdet og nærliggende funksjoner.

3.2 Arealbruk

3.2.1 Dagens arealbruk

Eksisterende bygg i planområdet er brukt til kontor- og forretningsformål, mens planert terreng står ubrukt.

Arealbruken i nord, sør og vest er preget av handel og næringsbebyggelse, herunder kontor, lager og industri. Handelsvirksomheten er hovedsakelig avgrenset til unntaksvarer som farge- og byggevarer, bilforretninger og møbelforretning.

Øst for planområdet ligger et større boligområde i Finnbergåsen og Svaneviksveien.

Kanalveien er transformert i forbindelse med etablering av ny bybanetrasé til Fyllingsdalen, og det er etablert en åpen kanal med vegetasjonssoner fra planområdet og sørover.

3.2.2 Privatrettslige bindinger

Det er ingen privatrettslige bindinger som hviler på eiendommene som blir berørt av planforslaget. Heftelser på eiendommene gjelder i hovedsak Bergen kommune sine rettigheter knyttet til offentlig vann- og avløpsanlegg, samt rettighet knyttet til eksisterende transformator på eiendommen.

3.3 **Stedets karakter og landskap**

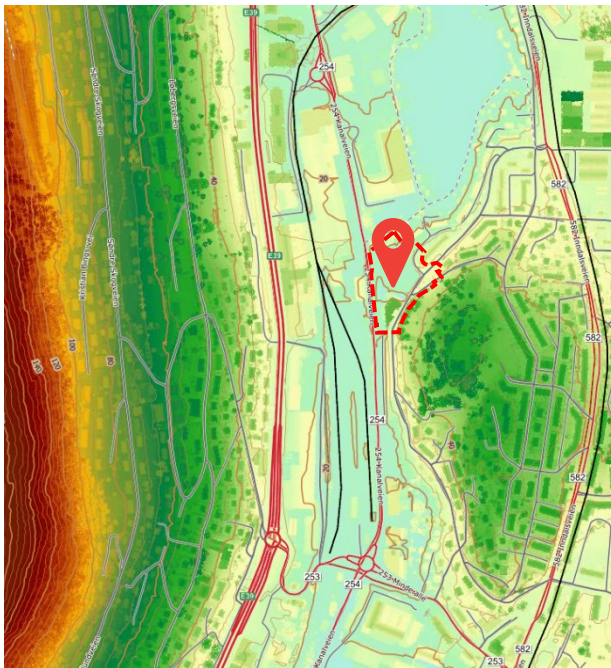
3.3.1 Viktige landskapselementer

Planområdet ligger på Mindemyren, i dalbunnen av Bergensdalen, som er orientert nord-sør.

Mindemyren består i all hovedsak av bebygde eller asfalterte flater hvor ingen natur- eller landskapselementer er til stede. Planområdet er terrengbearbeidet etter igangsettingstillatelse til grunn- og betongarbeider i 2009.

Tomten er planert med en skjæring mot øst på om lag 10 meter. Mot Svaneviksveien er det partier med skrenter og videre oppover Leaparken er det en del bratte partier.

Leaparken er en markant høyde og et viktig landskapselement i det ellers flate landskapet.

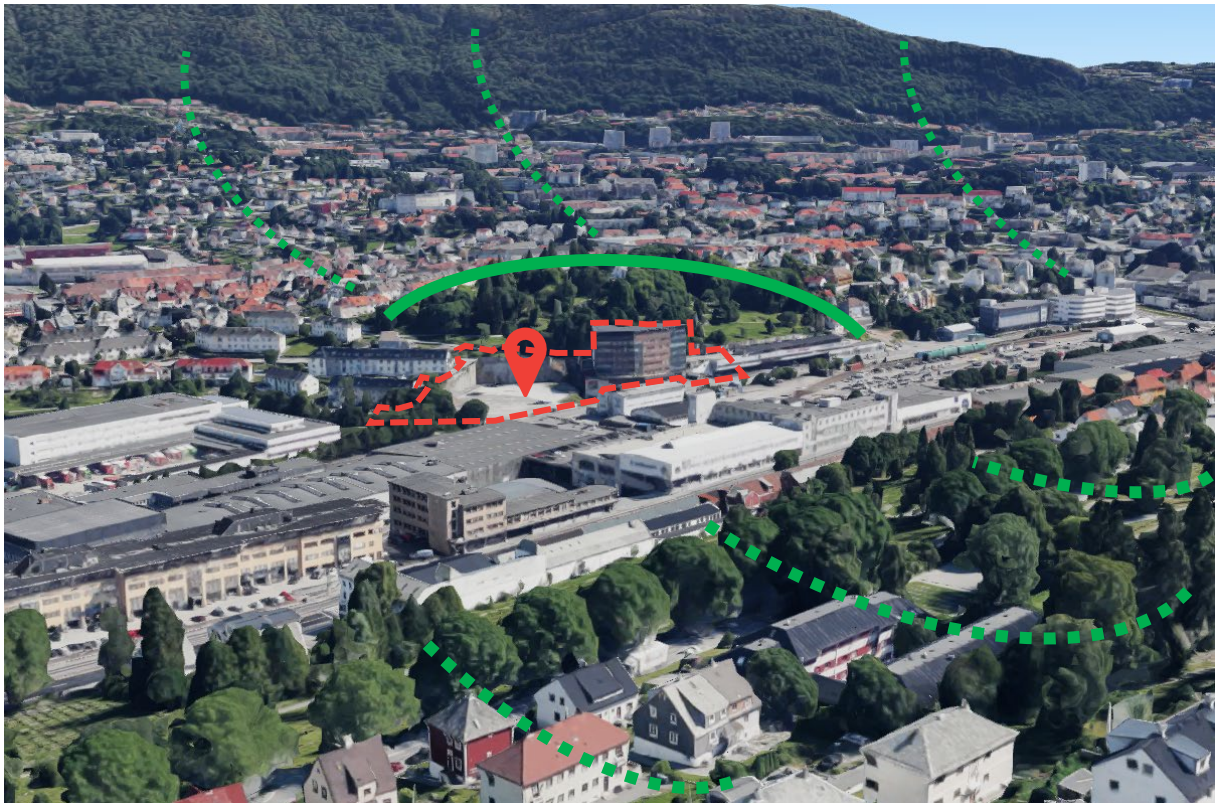


Figur 3: Høydelagskart (Kartverket)



Figur 4: Helningskart (Kartverket)

Planområdets plassering på dalbunnen, med omkringliggende bebyggelse og høydeforskjell i bakkant, gir området en lav nær- og fjernvirkning.



Figur 5: 3D-kart (Google), Planområdet sett fra nord-vest.

3.3.2 Tidsdybde

Mindemyren var opprinnelig et myrområde mellom Solheimsvatnet i nord og Kristiansborgsvannet i sør. De to vannene hang sammen via en kanal der Kanalveien ligger i dag. Området tilhørte opprinnelig gården Lille Solheim i gamle Årstad herred, men ble senere utviklet til industriformål som følge av etablering av Vossebanen. Se ellers delkapittel 3.4.

3.3.3 Romlige sammenhenger

Tomten ligger mellom Kanalveien på kote 20,5 og Svaneviksveien, som ligger 10 meter høyere i terrenget. Nedre deler av tomten forholder seg til Kanalveien, har en mulig romlig sammenheng med utearealet mellom rekkehusene i nordøst. Kontakten til Svaneviksveien er ikke tilstedeværende, og blir i dag hindret av de høye skjæringene med sikringsgjerd.



Figur 6: Kanalutløp til venstre, rom mellom rekkehus til høyre. Sikt mot Ulriken.



Figur 7: Planert grusplass.



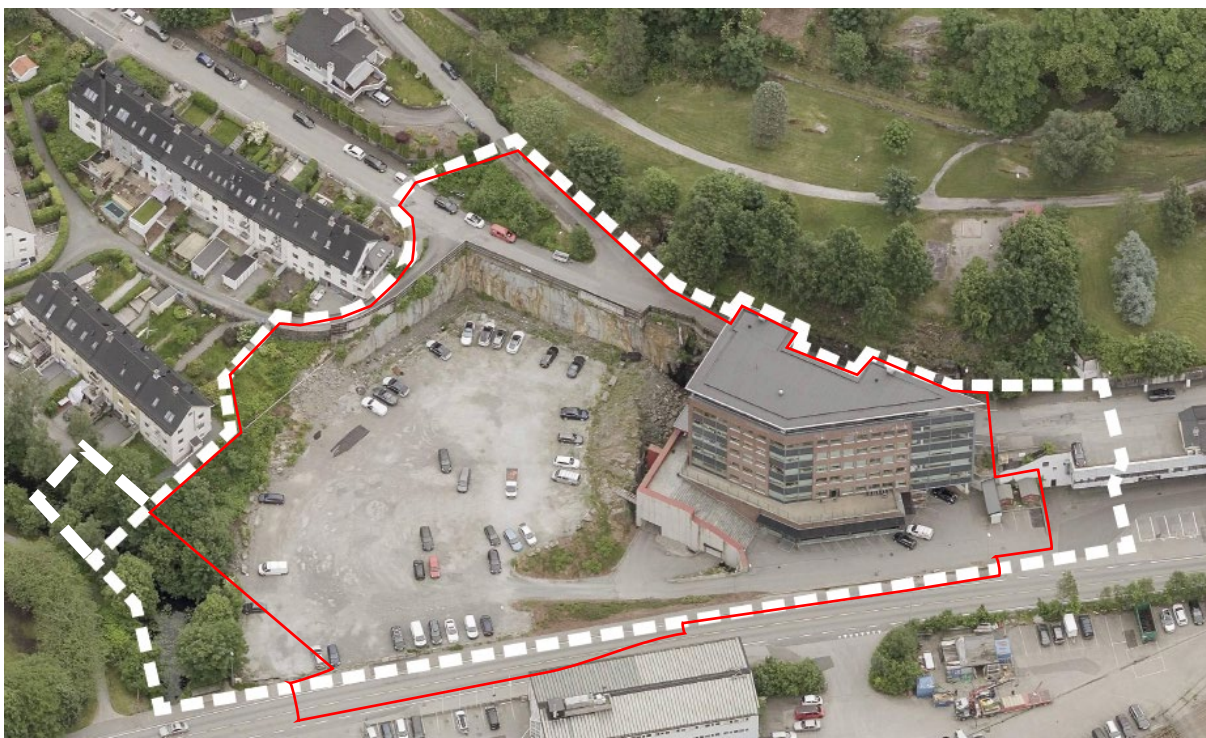
Figur 8: Skjæringar.

3.3.4 Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform

Bygningsmiljøet i og rundt planområdet er av variert karakter, med ulike bygningstyper og byggeår. Næringsbygg på tomten stod ferdig i 2008. Bygget er totalt 7 etasjer og har en gesimshøyde på 48,5 meter. Bygget er i hovedsak brukt som kontorbygg, med forretningsareal i 1. etasje og parkeringsanlegg i to nivåer under bakken.



Figur 9: Planområdet sett fra sør. Bygg i midten er Kanalveien 52c, eksisterende bygg i planområdet.



Figur 10: Flyfoto av planområdet. Varslet grense i hvitt, plangrense i planforslag i rødt.

Det omkringliggende området i nord, vest og sør er preget av nærings- og industribebyggelse, enkle lagerhaller og åpne asfaltflater. På østsiden er det arbeiderboliger fra 30-tallet, bygget som rekkehus med hovedsakelig tre etasjer pluss loft. Boligene er en senere utbygging tilknyttet arbeiderboligene i Finnbergåsen som er regnet som en av de største og viktigste eksemplene på 1920-årenes utbygging av hagebyer i Bergen.



Figur 11: Arbeiderboliger fra 30-tallet Svaneviksveien 31A-31E. Bygg i bakkant av Svaneviksveien 31A er Kanalveien 52C. Bilde er tatt 21.02.20.

Eneboligen med adresse Søren Jaabæks vei 17 er registrert byggeår 1880 i Bergenskart.no. Eneboligen har i senere tid enten blitt revet for oppføring av nybygg på eiendommen, eller gjennomgått store utvendige endringer.



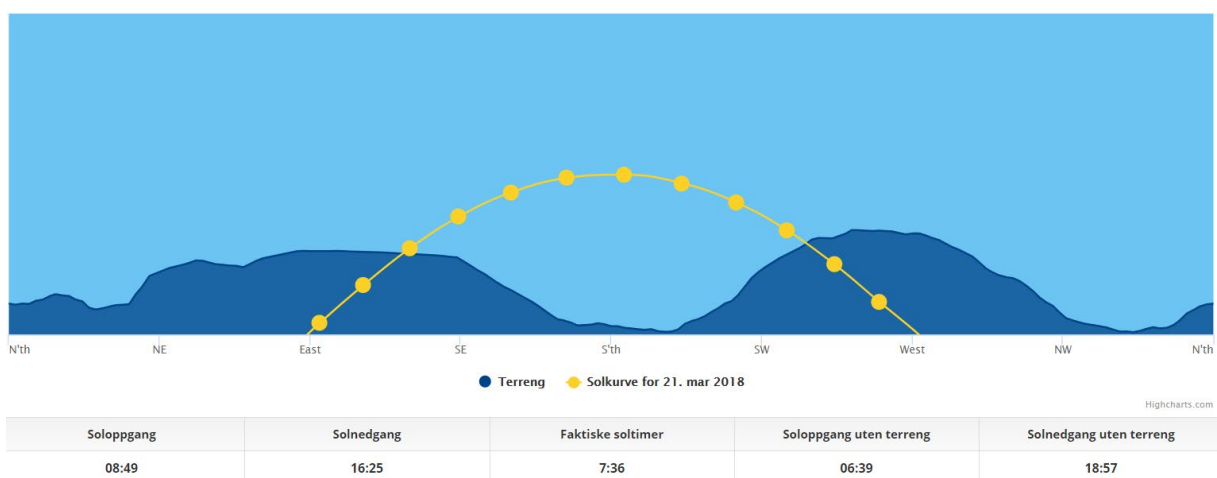
Figur 12: Skråfoto. Gult er boliger, blått er næringsbygg og lilla er industribygg (1881.no) Varslet grense i hvitt, plangrense i planforslag i rødt.

Bebyggelsesmønster og arkitektur i, og i nærheten av, planområdet har få lesbare sammenhenger. Hele området er i starten av en transformasjon mot bymessig bebyggelse.

Eksisterende bygningsmiljø er beskrevet i vedlagt Kulturminnedokumentasjon datert februar 2020.

3.3.5 Solforhold og lokalklima

Solforholdene for området er middels gode. Planområdet har gode solforhold på dagtid, men fjell i øst og vest reduserer faktiske soltimer på eiendommen med 2-2,5 t ved vårjevndøgn.



Figur 13: Solforhold for Kanalveien 52 C (suncurves.com)

Dominerende vindretning er sør-øst med en mindre nord-vest komponent. Vindhastigheten varierer hovedsakelig mellom flau vind (0,3-1,5 m/s) og lett bris (3,4-5,4 m/s). Laber/frisk bris (5,5-7,9 m/s) forekommer med lavere frekvens, og da oftest fra sørøst.

Vindrose, frekvensfordeling av vind

Vindretning deles i sektorer på 30°

Frekvensfordeling av vindhastighet i prosent %

Vindhastighet (m/s)

- > 20.2
- 15.3-20.2
- 10.3-15.2
- 5.3-10.2
- 0.3-5.2

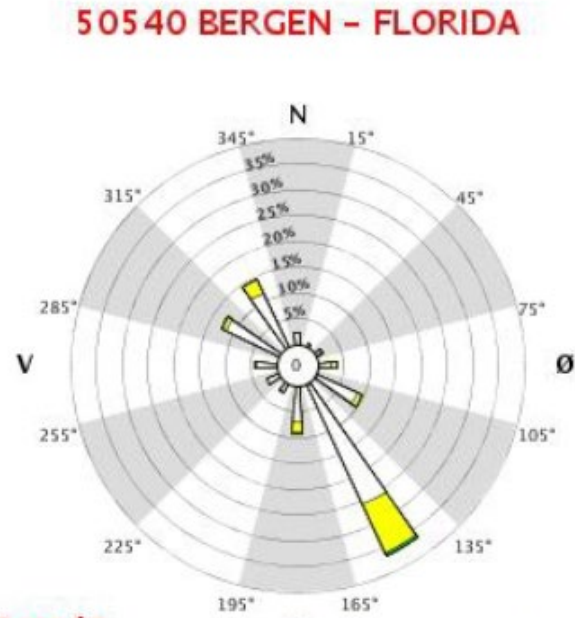
Stille (%)



År: 2012 - 2017

jan, feb, mar, apr, mai, jun, jul, aug, sep, okt, nov, des

Tidspunkt: 0, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 (NMT)



Figur 14: Vindrose for værstasjon på Florida. Kilde: www.eklima.no.

Lokalklimaet er preget av Mindemyren sin beliggenhet i bunnen av Bergensdalen. Om vinteren kan opphopning av kald luft kunne finne sted. Ved kalde og vindstille perioder kan et inversjonssjikt oppstå over luften i dalbunnen som lukker potensielt forurenset luft inne.

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon for området, datert februar 2020. Under vil noen funn bli trukket frem og supplert.

3.4.1 Kulturmiljø

Utviklingen av Mindemyren fra det myrlendte landskapet til dagens industriformål henger sammen med byggingen av Vossebanen. Vossebanen ble lagt langs vestsiden av Solheimsvatnet og var en direkte årsak til at industriutviklingen spredte seg over bygrensen fra Bergen, mot Mindemyren. Industribyggene lå i hovedsak i Fabrikkgaten, med unntak av en isfabrikk etablert av Georg Lund i 1900-1901, og Svanevikens Pølsefabrikk etablert i 1902.



Figur 15: Kart fra 1907 over området som bl.a. viser Svanevikens fabr. (kart.finn.no)

I 1915 ble Mindemyren planlagt som industriområde etter at Årstad herred ble innlemmet i Bergen. Området var likevel preget av jordbruksland og beitelandskap med enkeltstående produksjonsbygg knyttet til jordbruket fram til midten av 1950 årene. Utbyggingen av Kanalveien mellom 1940 og 1990 førte til etablering av mer industri på Mindemyren.

Planområdet ble kjøpt av Svanevikens pølsefabrikk i 1929 og var en del av en eiendom på 9 000 m². Alle byggene til Svanevikens pølsefabrikk er i dag revet.



Figur 16: Bilde av Svanevikens pølsefabrik (marcus.uib.no. Foto: Atelier K. Knudsen på oppdrag for Svanevikens Pølsefabrik A/S)



Figur 17: Bilde av Svanevikens Pølsefabrik 1927 (marcus.uib.no. Foto: Atelier K. Knudsen på oppdrag for Svanevikens Pølsefabrik A/S)

Øst for planområdet ligger det kulturmiljøet i Minde-Nymark. Området har en høy arkitektonisk kvalitet som viser rådende planidealer fra første halvdel av 1900-tallet. Småhusbebyggelsen var bygget som arbeiderboliger og er regnet som et av de største og viktigste eksemplene på 1920-tallets utbygging av hagebyer i Bergen. Her inngår både en- og tomannsboliger i rekke, og større helhetlige boliganlegg. Gatestrukturen, forhagene og de større bakhagene utgjør en viktig del av bebyggelsesstrukturen.

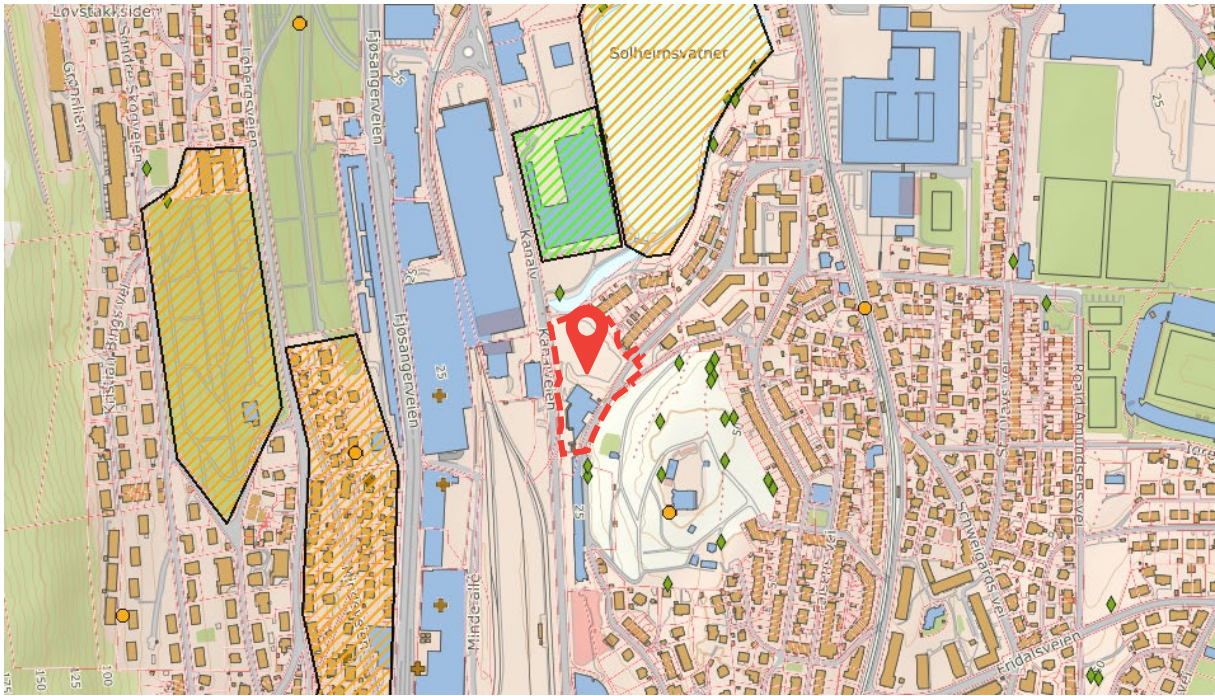
Det ble også bygget arbeiderboliger i Svaneviksveien i slutten av 1920-tallet/tidlig 1930-tallet som inngår i det bevaringsverdige kulturmiljøet.

3.4.2 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner eller nyere tids kulturminner i planområdet i dag.

I nærområdet derimot er det følgende registreringer:

- Leaparken ble den 18.01.19 vernet etter plan- og bygningsloven og har stor kulturhistorisk verdi. Minnet består av en villa med tilhørende parkområde. Parken er oppkalt etter skipsrederen Erik Grant Lea, som gikk konkurs i begynnelsen av 1920-årene. Banken overtok konkursboet og eiendommen ble solgt til Bergen kommune.
- Funn av koparmynt fra senmiddelalder i Leaparken.
- Replageri vest for Fjøsangerveien ble den 18.10.90 vernet etter kulturminneloven av 1978.
- Garasje i Løbergsveien 89D er et kommunalt listeført kulturminne. Garasjen ble bygd for det tyske militærpolitiets utrykkingsavdeling under andre verdenskrig.



Figur 19: Artsregistreringer (miljøstatus.no, 10.02.20).

Det er ikke registrert prioriterte eller fredede arter i området.

Naturen rundt vannet er preget av fyllinger. En kartlegging i 2000 for Bergen kommune konkluderte at «Lokaliteten inneholder en litt sjelden art (krustjønnaks), men er ellers artsfattig».

Den urbane nærheten og nærhet til hager, gjør at naturområdet også har flere fremmede arter. Langs Solheimsvatnet og i Leaparken er det registrert parkslirekne, valurt og bulkemispel som er fremmede karplanter. Ved befaring i området 19.02.20 var det ikke sett spor av observerte fremmedarter. Risiko for spredning er vurdert som lav ettersom det er lite gjenværende vegetasjon i planområdet.



Figur 20: Fra venstre: bilde av parkslirekne, valurt og bulkemispel. Bildene er ikke tatt i planområdet.



Figur 21: Bilde av eksisterende vegetasjon i planområdet, google maps juni 2023.

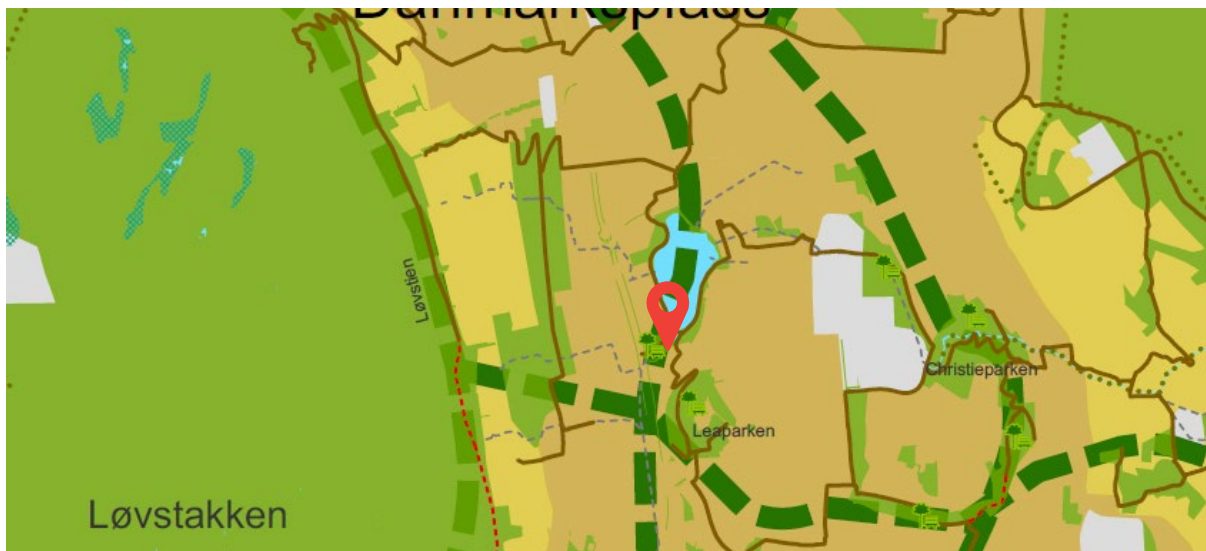
Blågrønne strukturer

Per dags dato er det ingen blågrønne strukturer i planområdet. Ubebygde deler av eiendommen er utsprengt og planert.



Figur 22: Bilde av planområdet datert 20.11.19.

Temakart for Overordnet grønnstruktur og sammenhengende blågrønne strukturer viser at planområdet berører og må ta hensyn til grønne korridorer og blågrønne forbindelser. Forbindelsene i temakartet er prinsippraseer uten nøyaktig plassering eller fastlagt innhold, men uttrykker et behov for å sikre eksisterende blågrønne sammenhenger og/eller behov for å etablere nye koblinger.

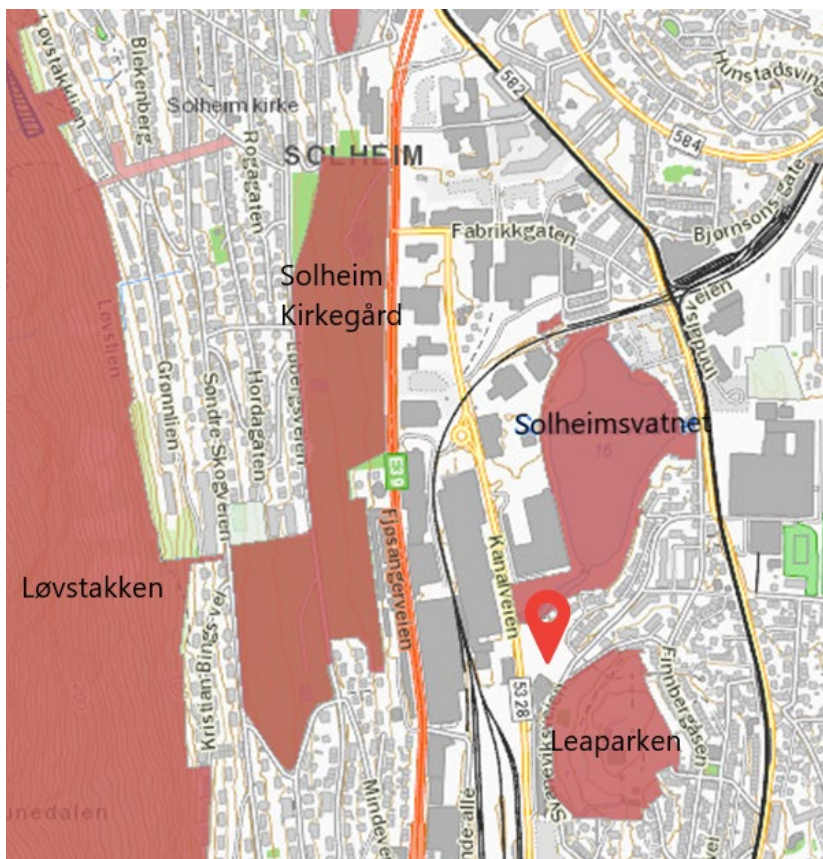


Figur 23: Utklipp fra Temakart om Sammenhengende blågrønne strukturer datert 13.11.17.

Figur ovenfor viser at det er en blågrønn forbindelse fra Solheimsvatnet til Kristianborgvatnet. Grå stiplet linje viser bekker i rør og kulvert som er lukket.

3.7 Rekreasjonsverdi- og bruk

Planområdet og nærområdet har tre områder av verdi for rekreasjon: Solheimsvatnet, Leaparken og Solheim kirkegård. I tillegg er sti opp til Løvstakken en gåtur unna. Alle fire er registrert som svært viktige friluftsområder kartlagt av Bergen kommune i 2016, i regi av Bymiljøetaten.



Figur 24: Kartlagte friluftsområder (Naturbase.no, 11.02.20).

Solheimsvatnet er et svært viktig leke- og rekreasjonsområde med stor brukerfrekvens. Vannet med tilhørende grøntområde og stier benyttes som turveg, lekeareal og snarveg mellom Kanalveien og Kronstad. Gangveg har god fremkommelighet og tilgjengelighet, samt belysning. Kanal kan krysses via gangbro.

Solheimsvatnet brukes videre som skøytevann og det blir foretatt ismåling av vannet når forholdene tilsier det. Vannet brukes også av barnehager og er blitt brukt til padling.

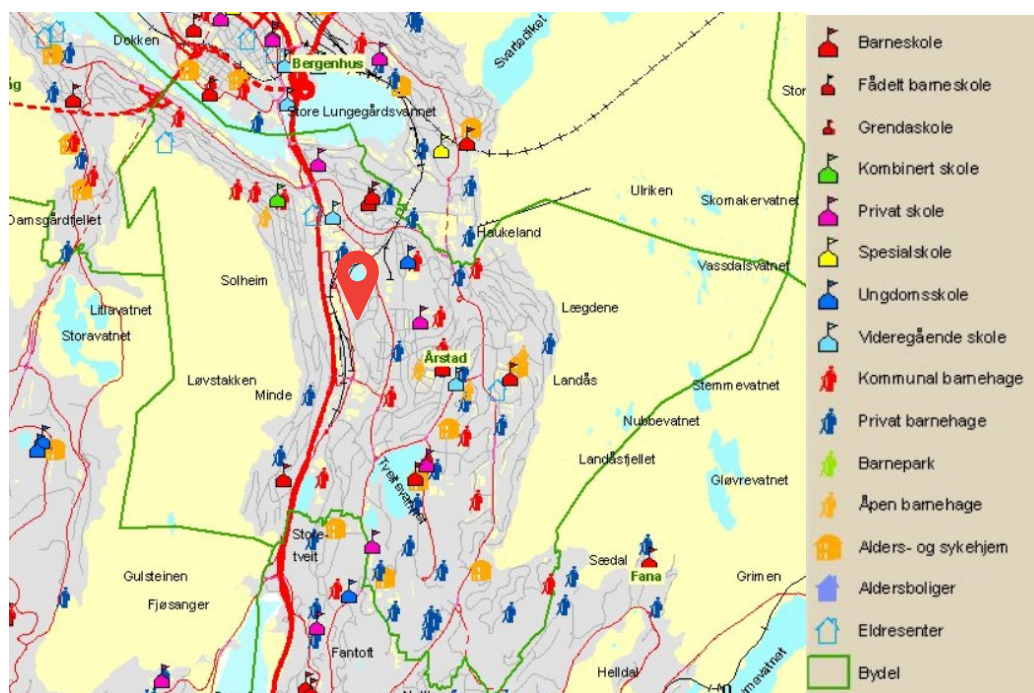
Leaparken ligger på et høydedrag på Minde med utsyn mot Bergen sentrum, Fløyen, Ulriken og Løvsstakken. Leaparken er et særlig kvalitetsområde med ganske stor brukerfrekvens og funksjon. Parken har en kombinasjon av fremstikkende fjellknauser med rolige plenflater, og grupper av trær og busker. Parken er mest bruk av nabolaget og barnehagen per dags dato. Gangveger og stier slynger seg gjennom parken og gjør den ideell for hundeluffere. Det går en sti fra Svaneviksveien til Leaparken som gjør den lett tilgjengelig fra planområdet.

Bymiljøetaten har startet oppgradering av Leaparken der første trinn ble ferdigstilt i 2019. I første trinn fikk parken bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, belysning, oppholdsområde og aktivitetsplass.

Solheim kirkegård har en ganske stor brukerfrekvens og er et historiefortellende grøntområde med gangveger som knytter Minde, Løvsstakken og Solheim til Fjøsangerveien. Løvsstakken er et populært turområde med mange opplevelseskvaliteter, og ulike stialternativer. Nærmeste tursti er 2 km i gangavstand fra planområdet.

3.8 Skole og barnehage

Planområdet ligger i Årstad bydel, innenfor opptaksområde for Fridalen barneskole og Gimle Ungdomsskole.



Figur 25: Utklipp fra Bergenskart.no sitt som viser planrådets plassering innenfor Årstad bydel, med tilhørende offentlige og private tjenester.

I tabell under er nærliggende barnehager og skoler innenfor en gangavstand på ca. 2 km.

Barnehage	Distanse	Gange	Sykkel
Leaparken	300 m	5 min	4 min
Lekefabrikken	900 m	11 min	4 min
Minde	1,1 km	14 min	6 min
Kidsa Inndalen	900 m	12 min	6 min
Kniksens plass	950 m	12 min	5 min
Løbergstien barnehage	1,2 km	17 min	8 min
Fridalen	1,4 km	20 min	9 min
Årstad brannstasjon	1,4 km	19 min	8 min
Kristianborg	1,5 km	19 min	5 min
Espira Grønnestølen	1,5 km	21 min	9 min
Birken	1,7 km	23 min	10 min
Låven	1,9 km	25 min	8 min

Barneskole	Distanse	Gange	Sykkel
Fridalen	1,4 km	20 min	9 min
Slettebakken	1,9 km	26 min	10 min
Minde	1,5 km	20 min	8 min
Kronstad	1,5 km	19 min	10 min

Ungdomsskole	Distanse	Gange	Sykkel
Gimle skole	1,3 km	15 min	5 min
Storetveit skole	2,6 km	34 min	12 min

Høgskoler	Distanse	Gange	Sykkel
Høgskolen på Vestlandet	700 m	9 min	4 min
Noroff - School og technology and digital media	1 km	13 min	3 min

3.8.1 Barnehagedekning

Ifølge Barnehagebruksplan 2022-2035 ble det oppnådd full bydelsvis dekning i hovedopptaket 2022. I Årstad bydel var dekningsgraden på 93 % for barn i alderen 1-5 år, og det manglet rundt 60 plasser for å oppnå tilstrebet dekningsgrad på 95 %. Det var registrert totalt 31 barnehager, fordelt mellom 16 kommunale barnehager (1356 plasser) og 28 private barnehager (1001 plasser). I forbindelse med transformasjon av Mindemyren og den andelen boliger som planlegges her, er det estimert et behov for omtrent 450 nye barnehageplasser. Det antas at behovet for barnehageplasser gradvis synker i årene fremover, for så å øke igjen mot 2035.

Siden 2015 har det vært følgende endringer i barnehagedekningen i Årstad bydel:

- Leaparken barnehage åpnet i 2018 med plass til 75 barn.
- Kristianborg barnehage åpnet i 2021 med 80 plasser. Her er det muligheter for utvidelse med 80 ekstra plasser, men det er usikkert når dette kan gjennomføres.

- Kronstad oppveksttun barnehage (1,3 km) åpnet høsten 2022 med 80 plasser.
- Detaljregulering for Mindemyren Nord, gnr. 159, bnr. 943 mfl. (plan-ID 70520000) lå ute til offentlig ettersyn 12.11.2022-03.01.2023. Her planlegges det barnehage for ca. 80 barn. Planen er ikke vedtatt, men nærmer seg sluttbehandling.
- Muligheten for etablering av en barnehage (Nyhaugen barnehage, plan-ID 70540000) på gnr. 15, bnr. 422, er under utredning, men det er usikkert hvor i prosessen planen er, og hvor mange barnehageplasser det evt. er aktuelt å etablere. Tidlige skisser viser utredning av potensialet for plass til 142 og 165 barn.

Dette illustrerer at det er iverksatt og planlagt tiltak for å øke barnehagekapasiteten i bydelen. Dersom planlagte barnehageutbygginger blir gjennomført, vil det mest sannsynlig være tilstrekkelig kapasitet i bydelen.

3.8.2 Skoledekning

Planområdet ligger innenfor Fridalen skolekrets. Ifølge Skolebruksplan 2021-2030, vedtatt i september 2021, har Fridalen skole kapasitetsutfordringer, og det forventes at dette skal vedvare. Normalkapasiteten var definert til 500 elever, og skoleåret 2020/2021 var det 517 elever på skolen. Skoleåret 2023-2024 får skolen tilbakeført deler av skolebygget som har vært utleid til en privat barnehage, noe som vil frigi noe plass. Estimert nytt elevtall har ikke vært mulig å finne.

Slettebakken skole har noe restkapasitet og det er også planer om rehabilitering. Skolebruksplanen anbefaler at kapasiteten da økes fra 450 til 500 elever.

Minde skole forventer kapasitetsutfordringer, og normalkapasiteten er satt til 300 elever. I 2027 forventes det godt over 400 elever ved skolen.

I 2017 kjøpte Bergen kommune Kanalveien 52B, gbnr. 159/943. Detaljregulering for Mindemyren Nord, gnr. 159, bnr. 943 mfl. (plan-ID 70520000) lå ute til offentlig ettersyn 12.11.2022-03.01.2023. Her planlegges det en barneskole med kapasitet på ca. 400 barn. Planen er ikke vedtatt enda. Skolen antas åpnet tidligst i 2027. Elevtallsgrunnlaget forventes å være ca. 250 elever frem mot 2030, der flesteparten av elevene vil komme fra skolekretsen til Fridalen, men også fra Minde, Ny-Krohnborg og Kronstad.

3.9 Barn og unges interesser

Det er ingen spor av barn og unges lek eller bruk i planområdet.

Det er to friluftsområder i nærheten av planområdet som er svært viktige for barn og unge: Leaparken og Solheimsvatnet. Både Solheimsvatnet og Leaparken er i bruk som leke- og rekreasjonsareal for barn og unge, samt benyttet av nærliggende barnehager. Områdene er delvis opparbeidet med lekeapparat.

Leaparken ligger om lag 80 meter fra planområdet og har tilkomst via gangveg fra Søren Jaabæks vei. Solheimsvatnet grenser til planområdet. Se ellers delkapittel 3.7 ovenfor.

Haukelandshallen, Nymarksbanene, Brann stadion og Wergeland fotballbane ligger ca. 1 km fra planområdet. Dette tilsvarer 13 minutters gange eller 5 minutter på sykkel.

3.10 Veg og trafikkforhold

3.10.1 Kjøreatkomst

Planområdet har hovedtilkomst fra E39 *Fjøsangerveien* via Fv. 5328 *Kanalveien*.

Fartsgrensen i Kanalveien er 40 km/t. Veggen er delt i nordgående og sørgående kjøreretning, adskilt av bybanesporet for linje 2 mellom sentrum og Fyllingsdalen. Kjørebanebredden er på 3,5 meter. For å nå planområdet med bil må man komme kjørende fra sør, og ut fra området kjører man nordover. Se delkapittel 4.2.2 for mer informasjon om framtidig vegløsning.

3.10.2 Trafikkmengde

ÅDT i Kanalveien var 7000 i 2018 ifølge Statens vegvesen sitt Vegkart (vegvesen.no/vegkart, 11.02.20), og nye tall fra 2023 viser 3500 i hver kjøreretning etter etablering av nytt vegsystem. Andel lange kjøretøy var målt til å utgjøre 10 %.

Som en del av planarbeidet for Detaljreguleringsplan for Bybanen fra Bergen sentrum til Fyllingsdalen ble det utledet en manuell trafikktelling i krysset Minde Allé - Kanalveien i periodene kl. 07-09, kl. 11-13 og kl. 15-17. Resultatene framstilles i tilhørende planbeskrivelse delkapittel 5.8 der ÅDT ble målt til 10 200, med presisering om at det er knyttet betydelig usikkerhet til denne typen tellinger.

Da bybanen ble lagt til Kanalveien og trafikkmønsteret ble endret, ble det forventet en reduksjon i trafikkmengde her. Faktisk ÅDT forbi planområdet antas å samsvare mer med tallene fra vegkartet enn med den manuelle tellingen.

3.10.3 Trafikksikkerhet

Kanalveien har god sikt, dimensjonert vegbredde og belysning. Kanalveien er preget av flere enkeltavkjørsler til fylkesvegen fra næring- og forretningsbygg. Det er registrert tre trafikkuhell på strekningen forbi planområdet i 2008, 2009 og 2018. To av disse skjedde ved avsvingning fra fylkesvegen, og to involverte sykkel. Avkjørslene er strammet opp og generelt er trafikksikkerheten betydelig forbedret som følge av bybaneutbygging med tilhørende infrastruktur. Se delkapittel 4.2.2.

3.10.4 Kollektivtilbud

Omtrent 15 meter vest for planområdet ligger holdeplassen Mindemyren på bybanelinje 2 mellom Fyllingsdalen, via Haukeland sykehus og til Bergen sentrum.

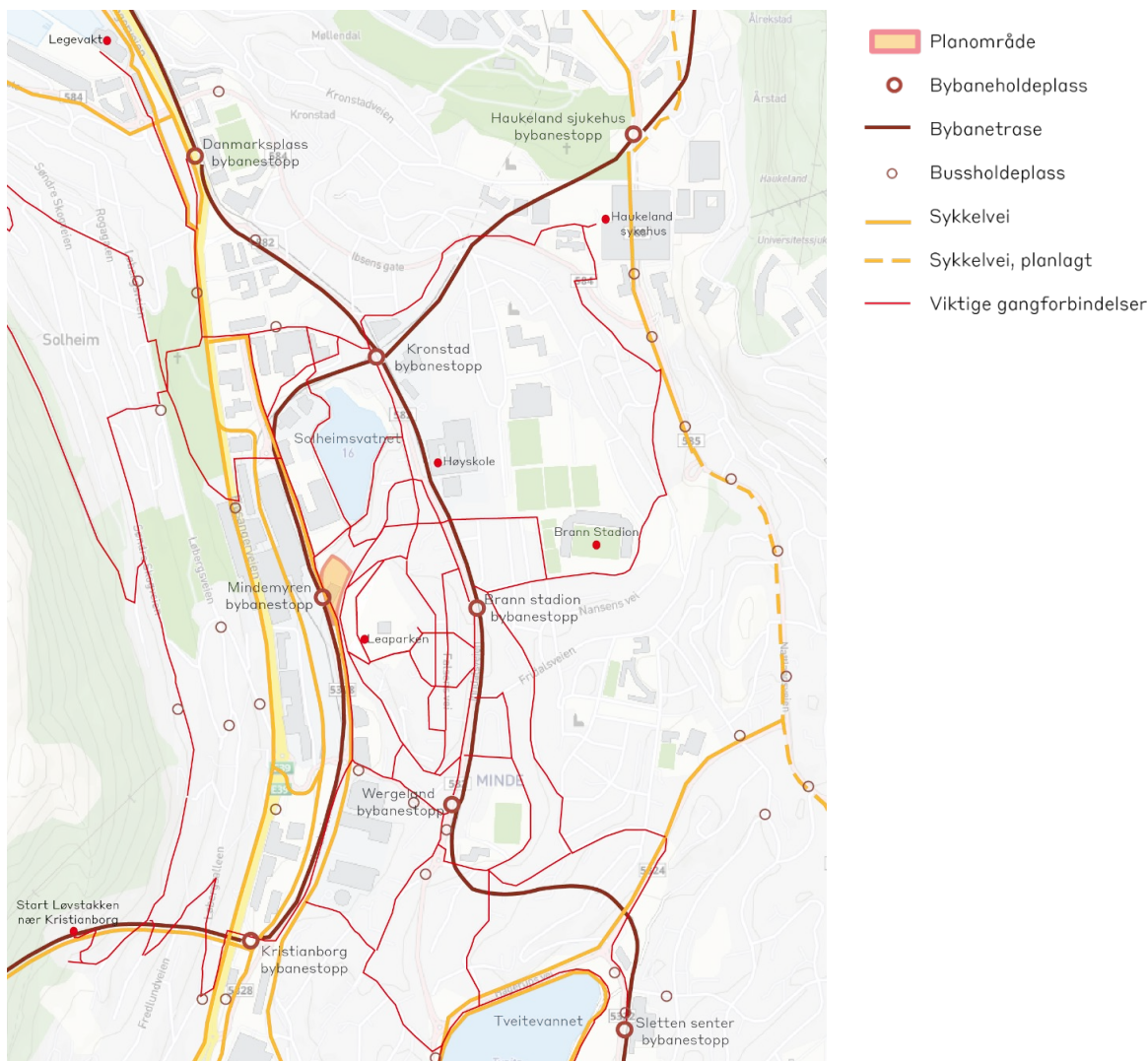
Det er overgang til linje 1 mellom Bergen sentrum og Bergen lufthavn Flesland ett stopp unna i nordlig retning, på Kronstad bybanestopp, som også ligger omtrent 580 meter / 9 minutters gange unna.

Det er også overgang til bussterminal på Kristianborg ett stopp unna i sørlig retning. På Kristianborg stopper alle de samme bussene som på bussholdeplassen Reperbanen, som ligger omtrent 620 meter / 10 minutters gange unna. Holdeplassen har et hyppig busstilbud og betjenes av følgende linjer:

- 14 Bergen busstasjon - Fyllingsdalen
- 26 Åsane terminal - Lagunen
- 51 Bergen busstasjon - Birkelandsskiftet
- 83 Nesttun terminal - Bergen busstasjon
- 67 Bergen busstasjon - Søråshøgda
- 530 Austevoll (Stolmen) – Bergen

600 Bergen Busstasjon - Halhjemsmarka

Bussholdeplassen Wergeland, omtrent 800 meter / 13 minutters gange unna, betjenes av buss 10 til Mula, buss 82 Grønnestølen og buss 83 Nesttun terminal - Bergen busstasjon.



Figur 26: Eksisterende og framtidige veg og trafikkforhold.

3.10.5 Myke trafikanter

Fotgjengertrafikken i Kanalveien følger dagens hovedgatenett. Det ligger separat fortau og sykkelfelt langs begge sider av Kanalveien. Det ligger to overgangsfelt i tilknytning til bybanestoppet, og myke trafikanter kan krysse Kanalveien like ved planområdet. I planområdets nordlige del er det en snarveg langs Solheimsvatnet som kommer ut ved Høgskulen på Vestlandet, ved bybanestoppet *Brann Stadion* og i Inndalsveien. Denne snarvegen kan benyttes for sykkel og gange til både Gimle skole, Fridalen skole og Langhaugen videregående skole. I dag ligger det trapper både på nordsiden og på sørsiden av eksisterende næringsbygg, som blir mye brukt av fotgjengere til og fra bybanestoppet.

Andre viktige gangforbindelser, herunder fortau eller snarveger, vises i Figur 26.

3.11 Universell utforming

Planområdet er tilgjengelig fra Kanalveien. Eksisterende nærings- og forretningsbygg har inngangsparti fra Kanalveien og Svaneviksveien. Bygget oppfyller krav til universell utforming og har løfteplattform/heis som ivaretar fremkommeligheten for bevegelseshemmede. Det finnes ingen trillbar tilkomst på tomten mellom Kanalveien og Svaneviksveien.

3.12 Vannforsyning og avløp

Eksisterende bygg er påkoblet via en privat ledning, Ø150 mm. Denne er knyttet til en kum med brannvannsuttak som igjen er koblet på en kommunal vannledning, Ø300 mm, på sørsiden av bygget. Denne ligger i trykksone 2. I tillegg til denne kommunale vannledningen går det en Ø150mm vannledning et stykke vest for tiltaksområdet. Også denne er i trykksone 2.

Det er tre uttak for slukkevann sør for planområdet, to uttak i øst, ett i vest og ett nord for kanalen.

Eksisterende bygg er knyttet til en kommunal Ø1000 AF ledning vest for tiltaksområdet med en Ø160 spillvannsledning. Denne AF Ø1000 har fall nordover. Langs kanalen til Solheimsvannet ble denne AF-ledningen lagt om i 2021, og er ikke i konflikt med planlagt tiltak.

De to andre OV ledningene som ligger innenfor tegningsområdet går begge til utslipp i kanalen fra Solheimsvatnet. Det antas at det ligger en kjeftesluk som er i det sørlige området for bygget, og grusplassen går til infiltrasjon/kanal. Det er ingen flomveier som krysser tomten. Det er et lavbrekk i østsiden av tomten, som ved mye nedbør kan samle opp mye overvann før det renner videre. Det er også en liten oppsamlingsplass for vann midt på selve grusplassen.

3.13 Energi

Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme Flesland – Sentrum og er tilknyttet fjernvarme fra Eviny Termo. Fjernvarmetilknytningen til eksisterende bygg er imidlertid frakoblet grunnet arbeidene som pågikk i forbindelse med bybaneutbyggingen på Mindemyren. Fjernvarmetilknytningen i eksisterende bygg er dimensjonert for en bebyggelse på 24 000 m².

Det ligger 2 transformatorer sør på eiendommen. Den sørligste trafoen har 230 volt og den nordligste 400 volt. Trafostasjonene er etablert med tanke på en bebyggelse på 24 000 m² BRA, og har tilstrekkelig kapasitet for planomfanget.

3.14 Støyforhold

Området er utsatt for støy fra fylkesveg. Hele planområdet ligger innenfor rød eller gul støysone.



Figur 27: Støyvarselkart (Geonorge, Støykartlegging veg etter T-1442).

Rød støysone er i utgangspunktet ikke egnet for etablering av støyfølsomme bruksformål. Gul støysone er en vurderingssone der bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støynivåer. Som følge av støynivåene i planområdet er det utarbeidet støyrapport datert 04.09.2024, som er vedlagt planforslaget.

3.15 Risiko og sårbarhet – eksisterende situasjon

Det er utarbeidet en ROS-analyse datert 09.09.2024 som ligger vedlagt. Risikomatriksen viser 23 hendelser innenfor grønne felt og 20 hendelser innenfor gule felt.

Konsekvens		Ubetydelig / ufarlig	Mindre alvorlig / en viss fare	Betydelig/Kritisk	Alvorlig / farlig	Svært alvorlig / katastrofalt
Sannsynlighet		K1	K2	K3	K4	K5
En hendelse oftere enn hvert 20 år	S5	17	8			
En hendelse per 20 - 200 år	S4	6	12			

En hendelse per 200 - 1000 år	S3					
En hendelse per 1000 - 5000 år	S2					
En hendelse sjeldnere enn 5000 år	S1					

- Hendelser i røde felt: Tiltak må gjennomføres.
- Hendelser i gule felt: Tiltak gjennomføres på bakgrunn av kost-/nytteanalyse.
- Hendelser i grønne felt: Behov for tiltak vurderes ut fra økonomiske og praktiske forhold.

Det er avdekket følgende relevante forhold som krever en vurdering av tiltak. Vurdering av tiltak og tiltak i planen oppsummeres i kapittel 5.13. Konsekvenser oppsummeres i kapittel 8.14.

3.15.1 Rasfare/steinsprang/steinsprut

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetszone for steinsprang i NVEs aktsomhetskart. Tomten er allerede utsprengt. Det er høye fjellskrenter/skjæringer mot tomtens østre grense der behov for sikringstiltak må vurderes.

3.15.2 Flomfare

Planområdet ligger delvis innenfor aktsomhetsområde for flom. Solheimsvatnet og dets utløp, nord og vest for planområdet, har ifølge NVE Aktsomhetskart for Flom en maksimal vannstandsstigning på 2-3 meter.

Det er etablert en åpen kanal i Kanalveien. Utløpet fra Solheimsvatnet har ny kulvert. Flomkote er i Infrastrukturplan for Mindemyren beregnet til kote +18, som er 0,7 meter over normalvannstand.

3.15.3 Aktsomhet marin leire

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire. Med bakgrunn i tidligere grunnarbeider på tomten, og arbeidet med utbedring av kanal og kulvert like nord og vest for tomten, er det ikke vurdert som aktuelt at det skal finnes kvikkleire på tomten. I forbindelse med grunnarbeider i 2009 ble fjellet sprengt bort og tomten klargjort for neste byggetrinn, som aldri ble gjennomført. Se Figur 22 som viser fjellskjæringen på omtrent 10 meters høyde.

3.15.4 Vind, inversjon, kuldedrag

Fra ROS-analysen i områdeplanen står det: «Bergensdalen fra sentrum til Paradis har vindkast-verdier på 40 m/s. Området ligger hovedsakelig innenfor sone for 45 m/sek med 3 sek vindkast 10 m over bakken registrering av ekstreme vindforhold til rapport fra 2006.» Sterk vind kan føre til bygningsskader.

Fremherskende vindretning i området er fra sørøst og nordvest. Både sommer- og vintermonsunen går langs Bergensdalen, og daldraget vil typisk forsterke vindforholdene.

Inversjon er et kjent problem i Bergensdalen, som kan føre til perioder med dårlig luftkvalitet på kalde dager. Planområdet ligger i et område hvor dette vil oppstå.

3.15.5 Støy

Planområdet ligger delvis i gul og delvis i rød støysone. Det er utarbeidet støyrapport datert 04.09.2024 som er vedlagt planen.

3.15.6 Luftforurensning

Planområdet ligger i gul luftforurensningssone. Det er utarbeidet rapport for luftforurensning datert 06.03.2020 som er vedlagt planen.

3.15.7 Forurensning i grunnen

Miljøteknisk undersøkelse fra 2006 viser forurenset grunn, men etter den tid er tomten sprengt ut. Det har ikke vært mulig å få tak i dokumentasjon på hvilke masser som er tilfylt etter at tomten ble sprengt ut.

3.15.8 Beredskap og ulykkesrisiko

Tilstrekkelig adkomst for redningsbiler ved flere angrepspunkter må sikres. Tilstrekkelig vannforsyning i hht. VA-rammeplan datert 23.08.2024.

Risiko for ulykker der myke trafikanter er involvert vurderes alltid. I Kanalveien er vegnettet utbedret med separert fortau og sykkelveg i forbindelse med utbygging av bybanen. Planforslaget må vurdere trafikkikkerhet i tilknytning til avkjørsel fra Kanalveien.

Det er registrert tre trafikkulykker i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Vegstrekning langs området er utbedret og trafikkikkerheten er bedret.

3.15.9 Ekstrem nedbør

Planområdet ligger ikke ved eksisterende flomveg. Det er kun behov for håndtering av overvann fra selve planområdet.

3.15.10 Radon

NGU sitt aktsomhetskart for radon viser at planområdet ligger innenfor en sone med moderat til lav aktsomhetsgrad. ROS-analysen for områdeplanen for Mindemyren sier for øvrig at en kartlegging av løvstakkegranitt, som avgir radon, viser at denne strekker seg inn omkring Solheimsvatnet og sørover. Denne ROS-analysen gir videre at: *«Det vil være nødvendig å sette krav til tiltak som sikrer utlufting av radon ved bygging på områder hvor Løvstakkegranitten er dominerende.»*

3.15.11 Høyspentlinjer/ kraftstasjon

Det ligger ingen høyspentlinjer eller større kraftstasjoner i planområdet.

Det ligger to nettstasjoner på planområdet, som forsyner eksisterende og planlagt bebyggelse i Kanalveien 52c og Kanalveien 54 i sør.

3.15.12 Forurensning i anleggsperioden

Planområdet ligger ved Solheimsvatnet som er et viktig funksjonsområde for livskraftige, sårbare og truede arter. Det kan foreligge risiko for mulig forurensning i byggefasen.

3.15.13 Forurensning i sjø/ vassdrag

Planområdet består i hovedsak av tette flater i form av et større bygg, veg og grusplass med svak helning mot kanalen fra Solheimsvatnet. Kanalen renner på nordsiden i åpen kulvert,

mens den renner i lukket kulvert langs vestsiden av tiltaksområdet. Nærområdet består av boligbebyggelse (nordøst) og kontor/næring. Overvann fra planområdet og nærområdet renner ut i kanalen. Det anses ikke å være fare for forurensning ettersom overvann i hovedsak er takvann og vann fra eksisterende grønnstruktur.

3.15.14 Grunnforhold

Geoteknisk undersøkelse fra 2006 beskriver grunnforhold på tomten. I etterkant av dette er tomten sprengt ut og planert. Det er ikke gjort nye geotekniske undersøkelser etter dette.

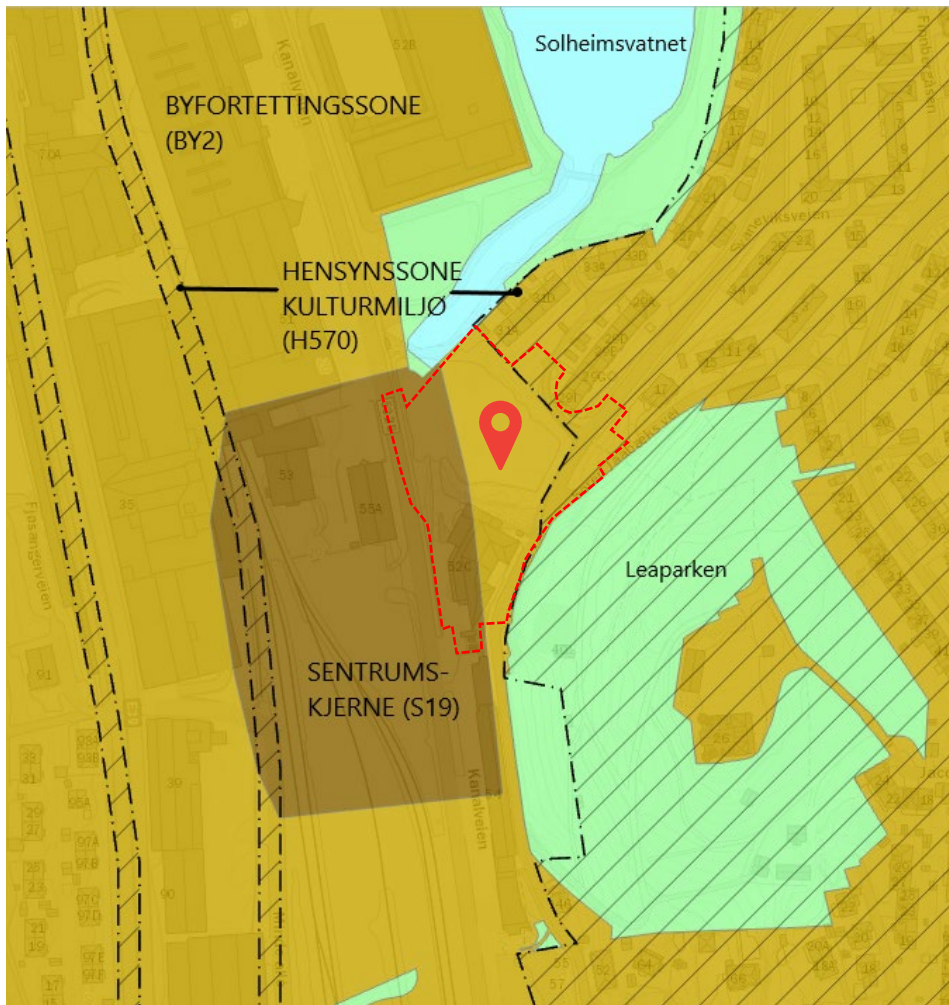
4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnende planer

4.1.1 Kommuneplanens arealdel

Ved oppstart av planarbeidet var Kommuneplanens arealdel (KPA) 2010 gjeldende. Den 19. juni 2019 ble Kommuneplanens arealdel 2018-2030 vedtatt. KPA 2018 må derfor legges til grunn for planarbeidet. I denne planen er planområdet avsatt til arealformålene *Sentrumskjerne S19* og *Byfortettingssone BY2*.

Det følger av KPA 2018 §§ 2.6.1 og 2.6.3 at areal avsatt til sentrumskjerne og byfortettingssone skal videreutvikles som bolig, næring, tjenesteyting, handel og kultur. Friluftsområder F er forbehold rekreasjon, KPA 2018 § 32.8.1.



Figur 28: Utklipp av KPA 2018 som viser gjeldende arealformål, og hensynssone for kulturmiljø.

Planområdet er omfattet av følgende hensynssoner, med tilhørende bestemmelser:

1. Hensynssone for kulturmiljø (H570)

Hensynssonen stiller krav til sikring og ivaretagning av historisk bebyggelse på Minde – Nymark (H570_3), jf. KPA 2018 §35.5. Området karakteriseres av rekkehus, tomannsboliger og villaer, og viser rådende planidealer fra første halvdel av 1900-tallet, jf. Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570), KPA 2018 § 35.5. Nye tiltak innenfor sonen skal utformes i samspill med de bygde omgivelsenes karakter og opprettholde området gate- og byromsstruktur, samt forholde seg til volum og høyder på eksisterende bebyggelse.

Vest for planområdet er det hensynssone for bevaring av historiske jernbanetraseer (H570_4).

2. Hensynssone for støy, rød og gul støysone iht. T-1442

Utgangspunktet i KPA 2018 §§ 22, 33.4 og 33.5 er at gjeldende grenseverdier i T-1442 skal legges til grunn. Avvik fra grenseverdiene kan tillates dersom kriteriene i §§ 22.2 og 22.3 kan dokumenteres i en støyfaglig utredning. Det er nødvendig med utarbeiding av støyrapport før vedtak av planen.

3. Sone med særlige krav til infrastruktur, konsesjonsområde for fjernvarme (H_410)

Utbyggingsprosjekter som overstiger 500 m² BRA utløser tilknytningsplikt etter KPA 2018 §34.1. Planforslaget har dermed tilknytningsplikt til Eviny sitt fjernvarmeanlegg. Tilhørende retningslinje til § 34.1 åpner for unntak fra tilknytningsplikten dersom alternativ energiløsning er fordelaktig ut ifra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.

4. Faresone for luftkvalitet – gul sone (H_390)
Deler av planområdet er omfattet av gul luftforurensningssone som tilknyttes E39 (Fjøsangerveien) og rv. 582 (Inndalsveien). Innenfor faresonen skal alle tiltak planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende, jf. KPA 2018 §§ 23 og 33.11. Gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging legges til grunn.

Det følger av KPA 2018 § 2 at kommuneplanens arealdel supplerer eldre planer der aktuelt tema ikke er vurdert, og gjelder foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2013. I tillegg gjelder kommuneplanens bestemmelser foran alle eldre reguleringsplaner når det gjelder byggegrenser langs sjø og vassdrag, handel, støy og bestemmelse om lavere utnyttelsesgrad enn i KPA, jf. §§ 2.4.1-2.4.2.

4.1.2 Regionale planer

Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017–2028:

Målet med denne planen er å *«utvikle eit utbyggingsmønster som legg til rette for vekst i bustader og næringsareal innanfor bærekraftige rammer, knytt til kollektivtransport og effektiv vegtransport, og med omsyn til langsiktig grønnstruktur, jordvern, samt gode nærmiljøkvalitetar»*.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel 2015-2026:
Målet med planen er at Hordaland skal ha attraktive senter som fremmer livskvalitet, et robust næringsliv og miljøvennlig transport. Sentrene skal tilrettelegge for vekst i hele fylket.

Regional plan for folkehelse - Fleire gode leveår for alle 2014-2025:

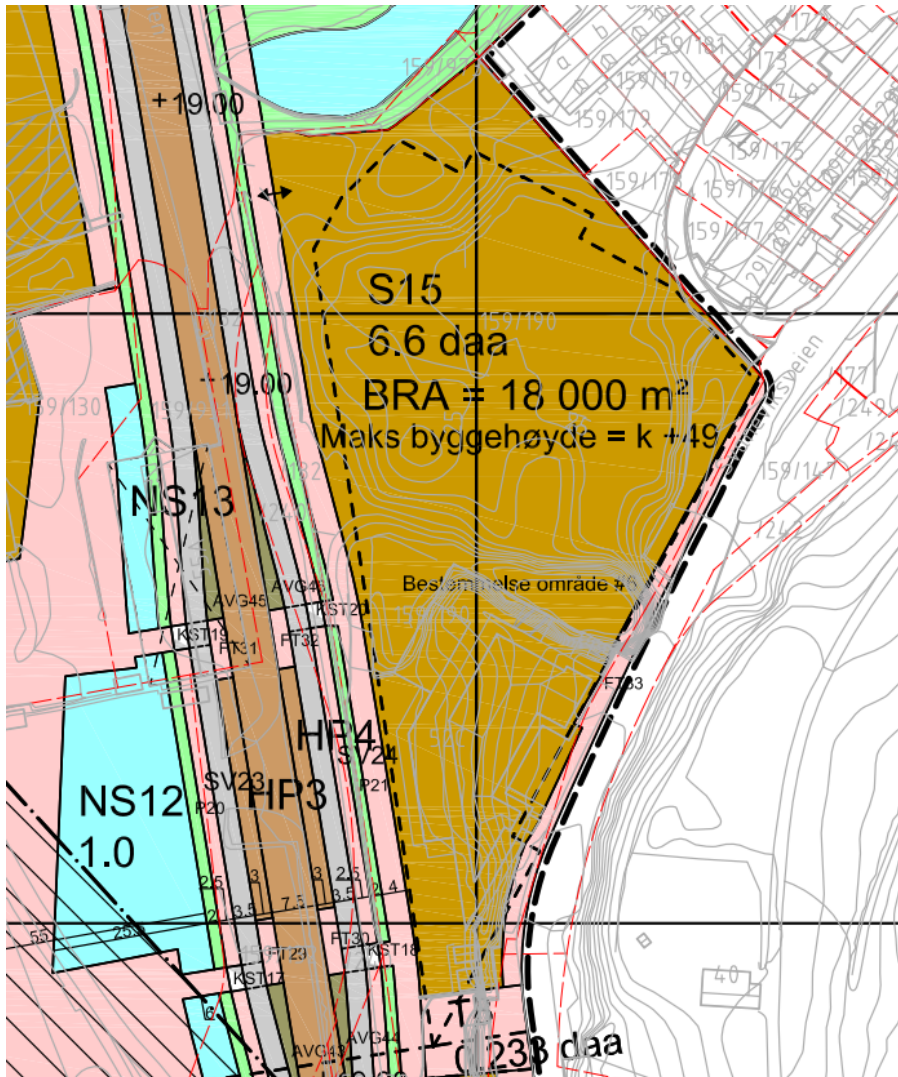
Målet med folkehelsearbeidet er å bidra til et langsiktig og systematisk arbeid som gir flere gode leveår, og som utjevner sosiale helseforskjeller. Planen har særlig fokus på temaområder som omhandler de viktige arenaene for folks hverdagsliv.

Regional plan for klima og energi - Klimaplan for Hordaland 2014-2030:

Klimaplanen har som mål å legge til rette for at Hordaland skal utvikle seg til et lavutslippssamfunn.

4.2 Reguleringsplaner

4.2.1 Områdeplan for Mindemyren



Figur 29: Utklipp av plankart til Områdereguleringsplan for Mindemyren.

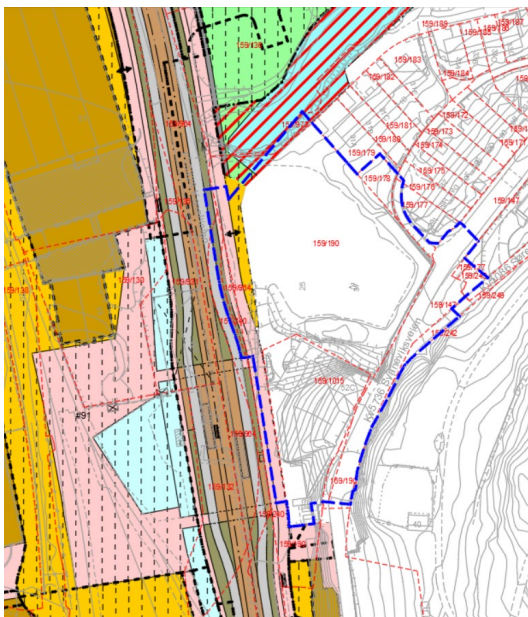
Planområdet er regulert til *sentrumsformål (felt S15)* i Områdereguleringsplan for Mindemyren (plan ID 6114000). Områdereguleringsplanen trådte i kraft 27.04.15. Etersom planen er vedtatt før KPA2018 er den supplert av denne. Videre går KPA 2018 sine bestemmelser for parkering for bolig, støy og handel foran områdereguleringsplanen ved motstrid, jf. KPA 2018 §§ 2, 17, 21 og 22.

Innenfor sentrumsformålet kan det tilrettelegges for forretning, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, hotell, overnatting, bevertning, konferansesenter, nærmiljøanlegg, idrettstadion, nødvendig grøntareal og infrastruktur til bebyggelsen, jf. reguleringsbestemmelser for Mindemyren § 4.1. Grad av utnyttning og maksimal byggehøyde går fram av plankartet.

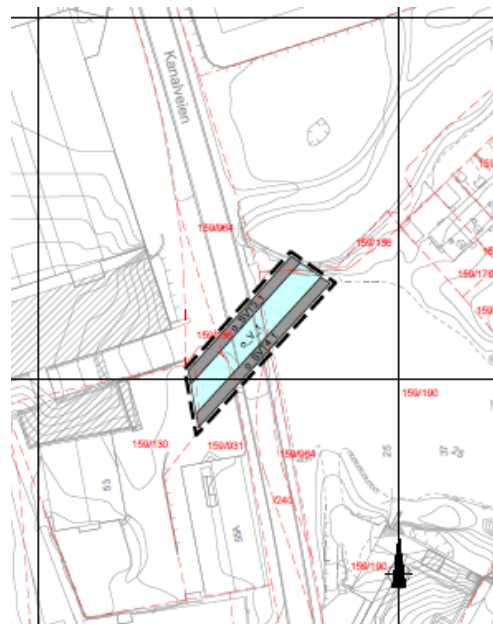
Områdereguleringsplanen stiller krav til fasader mot Kanalveien, parkering, areal til handel/forretning og bolig, utnyttelse, uteoppholdsareal, støy, energi, overvann, renovasjon og utbyggingsrekkefølge.

4.2.2 Årstad. Bybanen Bergen sentrum – Fyllingsdalen. Delstrekning 2 - Mindemyren
Områdereguleringsplan for bybanetrasé Bergen sentrum – Fyllingsdalen (plan ID 64860000) trådte i kraft 21.06.2017 og erstatter delvis Områdereguleringsplan for Mindemyren (plan ID 61140000). Områdereguleringsplanen regulerer samferdsel og teknisk infrastruktur i tilknytning til bybanetrasé til Fyllingsdalen. Planen regulerer blant annet bybanestopp, bussholdeplass, sykkelveg og fortau i Kanalveien.

Områdereguleringsplanen for bybanen grenser til og overlapper delvis foreliggende plan. Planområdet går inn i areal avsatt til midlertidig rigg- og anleggsområde for bybaneutbyggingen (BA), naturområde i sjø og vassdrag (o_VNS) og fortau (o_SF). Områdereguleringsplanen stiller krav til plassering av avkjørsel til Kanalveien fra foreliggende plan. Videre grenser planområdet til regulert kulvert under grunnen mellom Solheimsvatnet og kanal (o_V_t).



Figur 30: Utklipp av arealplankart, vertikalnivå 2 på grunnen, som viser planavgrensning i blå. Figur viser overlapp med plan for bybanetrasé.



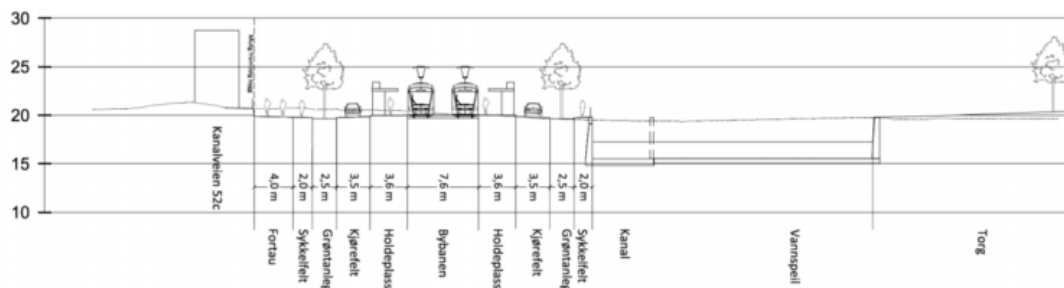
Figur 31: Utklipp arealplankart, vertikalnivå 1 under grunnen.

Kulverten er nå utbedret.



Figur 32: Kulvert under Kanalveien. Planområdet ligger øverst til høyre i bildet. Kilde: bt.no, 01.08.2023.

Holdeplass for bybanen er etablert sør for utløpet fra Solheimsvatnet, langs planområdets vestre grense. Figuren under viser regulert løsning.

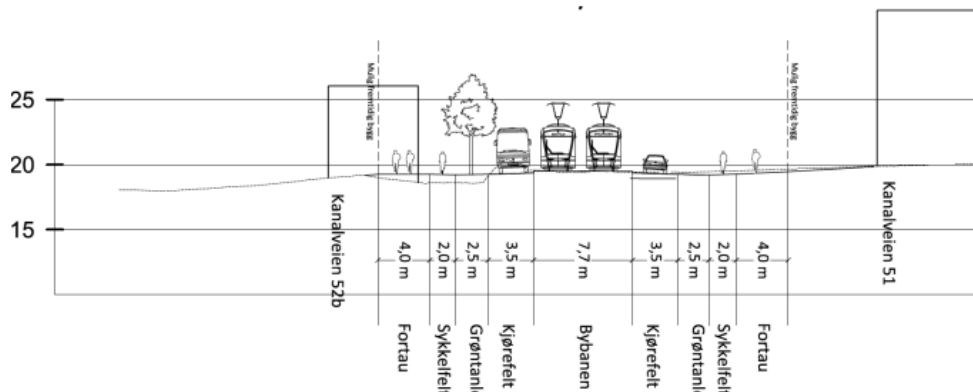


Figur 33: Snitt 200-7 ved holdeplass Kanalveien 52C, hentet fra Planbeskrivelse for plan 64860000, figur 6-17.



Figur 34: Illustrasjonsplan, hentet fra Planbeskrivelse for plan ID 64860000, figur 6-18.

Vegarealer er opparbeidet iht. reguleringsplanen. Bybanespoet deler kjøreveg i nordgående og sørgående retning. Kjørebaneene er 3,5 meter og er dimensjonert for fartsgrense 40 km/t. Gangareal på 4 meter og sykkelveg på 2 meter er etablert på hver side av veien, og er adskilt fra vegbanen med annen veggrunn på 2,5 meter. Annen veggrunn er anlagt for infiltrasjon og rensing av overvann, og er opparbeidet med vegetasjon og trekker, jf. reguleringsbestemmelse §7.9.2.



Figur 35: Snitt 200-5 mellom Kanalveien 51 og Kanalveien 52B som viser framtidig løsning, hentet fra Planbeskrivelse for plan ID 64860000, figur 6-17.

4.2.3 Pågående planer



Figur 36: Kart som viser planområdet plassering i forhold til nærliggende, pågående planarbeid.

1. Forslag til detaljregulering for Årstad. Gnr 159 bnr 943 mfl., Mindemyren nord (planID 70520000)

Bergen kommune arbeider med en offentlig detaljreguleringsplan som skal legge til rette for bolig, barnehage, næring, torg, parkarealer og et kommunalt flerbruksbygg som blant annet skal inkludere skole. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 06.02.2021, og var på offentlig ettersyn 12.11.2022-03.01.2023.

2. Forslag til detaljreguleringsplan for gnr. 159 bnr. 128 m.fl. delfelt S14 Mindemyren (planID 66350000)

Multiconsult ASA Avd Bergen fremmer på vegne av forslagsstiller Kanalveien 51-53 AS forslag til detaljreguleringsplan for bolig, kontor og forretning langs Fjøsangerveien. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 03.05.2019. Planen er på offentlig ettersyn 28.10.2023-12.12.2023.

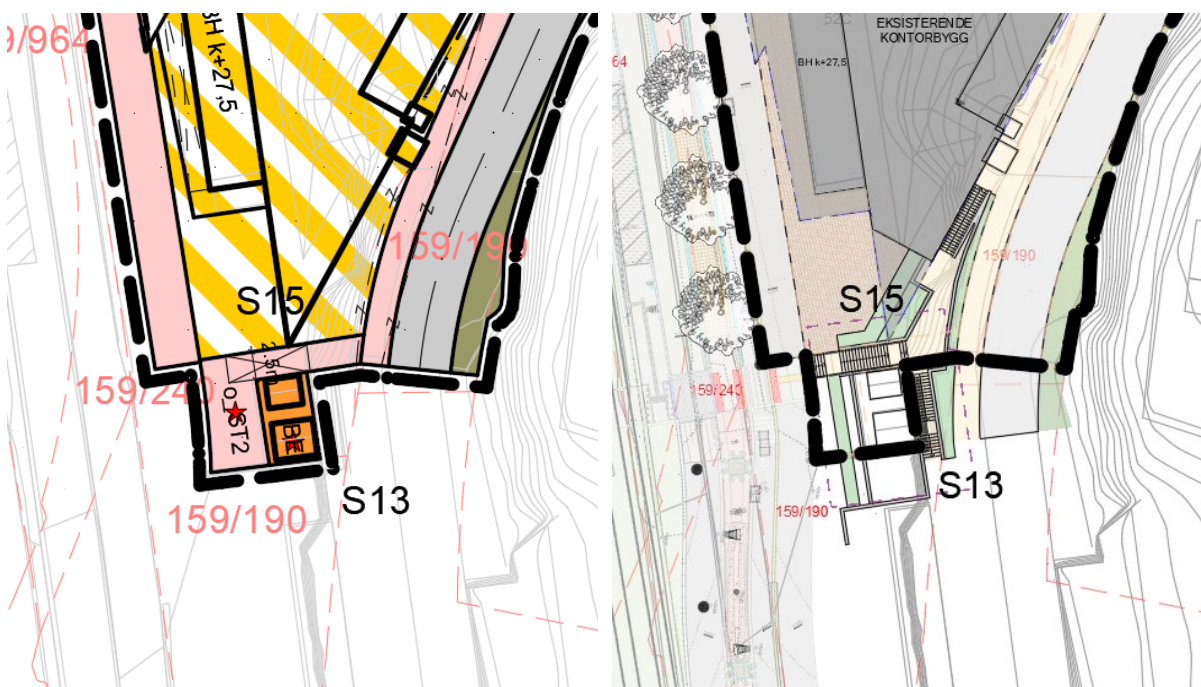
3. Forslag til detaljregulering for Årstad. Gnr 159 bnr 133, delfelt S11 Mindemyren (planID 70240000)

Opus Bergen AS jobber på vegne av forslagsstiller Bane NOR med en reguleringsplan som skal tilrettelegge for ulike sentrumsformål med bymessig bebyggelse og byrom. En ønsker å mikse funksjoner, og slik skape byliv, også etter arbeidstid. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 28.05.2020.

4. Forslag til detaljreguleringsplan for gnr. 159 bnr. 131 m.fl. Delfelt S13 Mindemyren (planID 66200000)

En til En Arkitekter AS arbeider på vegne av forslagsstiller Kanalveien 54 Eiendom AS med detaljreguleringsplan for forretning, dagligvarebutikk, kontor, konferansesenter, treningscenter, bolig og parkering for Kanalveien 54. Parkering ønskes løst i fjellhallene under Leaparken. Oppstart av planarbeid ble kunngjort den 20.02.2019.

Planforslaget overlapper delvis med foreliggende plan sin sørlige grense og inkluderer torg T8 i plan 61140000.



Figur 37 Grensesnitt mellom S15 og S13 i hhv. plankart og illustrasjonsplan.

4.3 Temaplaner

- Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)
Arkitektur og byformingsstrategi for Bergen, Arkitektur +, 20.06.2019
- Barnehagebruksplan 2016-2030, Rett bygg på rett sted til rett tid
- Grønn strategi, Klima- og energihandlingsplan for Bergen, 2016
- Klima- og miljøplan for Bergen kommunes egen virksomhet, 2017-2020
- Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune
- Skolebruksplanen for 2016-2030
- Sykkelstrategi for Bergen 2010-2019
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2014 – 2017
- Folkehelseplan for Bergen kommune, 2015-2025

Planens forhold til relevante temaplaner er beskrevet nærmere i kapittel 8.

4.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, 2014:

Retningslinjene har som mål å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planlegging skal bidra til å fremme dette målet ved å utvikle kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I dette ligger det at det må fortettes i by- og tettstedsområder før nye utbyggingsområder tas i bruk. Veksten i persontransporten må videre tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995:

Det er viktige nasjonale mål å sikre oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter i samsvar med barn og unges behov. Barn og unge skal ha muligheter og tilbud som gir den enkelte utfordringer og en meningsfull oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn. Det skal vies spesiell oppmerksomhet til fysisk utforming av arealer og anlegg for barn, som er sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Arealene skal finnes i nærmiljøet og gi mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, og legge til rette for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Det går fram av retningslinjen pkt. 3 at det som en del av planprosessen skal foretas en støyfaglig utredning. Behov for avbøtende tiltak burde her vurderes. I sentrumsområder og rundt kollektivknutepunkter er det åpnet for avvik fra anbefalte grenseverdier.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Retningslinjen gir anbefalte luftforurensningsgrenser som skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018

Formålet med planretningslinjene er å hensynta klimatilpasning og sikre mer effektiv og miljøvennlig energiomlegging i kommunene. Planretningslinjene stiller krav til vurdering av et endret klima ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon.

Det går frem av pkt. 4.3 som følger:

«Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.»

5 Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger i skjæringspunktet mellom det som skal transformeres til en urban bydel på Mindemyren og den historiske småhusbebyggelsen på Minde-Nymark, omgitt av hensynssone for kulturmiljø. Tilpasning av prosjektet til kulturmiljøet, eksisterende bebyggelse og planlagt transformasjon av Mindemyren har vært viktige forutsetninger for planregpet. Planforslaget sikrer en god overgang mellom de to områdene som tar hensyn til den historiske bebyggelsen samtidig som det legges opp til nyskaping.

I tråd med eksisterende og framtidig arealbruk i nærområdet legges det til rette for ny bebyggelse til bolig-, bevertning-, kontor-, og forretningsformål, samt offentlig og privat tjenesteyting. Planområdets beliggenhet, i umiddelbar nærhet til bybanestoppet Mindemyren, offentlig torg, samt friluftsområdene Solheimsvatnet og Leaparken, gjør området spesielt attraktivt. Den sentrale beliggenheten har vært viktig for utformingen av planforslaget.

Andre viktige forutsetninger som er innarbeidet i planforslaget er:

- Bevaring av eksisterende kontorbygg fra 2008, som i et miljøperspektiv ikke kan forsvares revet.
- Etablering av tverrforbindelser mellom Solheimsvatnet, Svaneviksveien, Leaparken og Kanalveien.
- Reparere eksisterende terrengforskjell med skjæring på inntil 10 meter mellom Kanalveien og Svaneviksveien og skape gode overganger til omkringliggende terreng.
- Plassering og utforming av bebyggelsen som gir sol i gårdsrommet, men også avbøter støybelastning fra Kanalveien og Fjøsangerveien.
- Ingen biltrafikk i dagen på tomten – avkjørselen leder trafikken direkte til eksisterende (og regulert) garasje under terreng.

5.1 Planlagt arealbruk



Figur 38: Oversiktsbilde som viser planforslaget.

Planområdet ønskes utbygd til en kombinasjon av bolig-, forretning-, bevertning- og kontorbebyggelse, samt offentlig og privat tjenesteyting. Publikumsrettet virksomhet skal lokaliseres på bakkeplan med fasader mot Kanalveien.

Det har vært testet ut en rekke alternative bebyggelsesstrukturer og plangrep. Et utvalg av disse er oppsummert i underlagsmaterialet til veiledningsmøtet 2. oktober 2019¹.

Hovedgrepet i planen som fremmes kan oppsummeres slik:

Ny bebyggelse er delt i to; ett volum for bolig og ett for kontor. Det nye kontorbygget er et volum som omslutter det eksisterende kontorbygget, med fasader både mot Svaneviksveien, Kanalveien og inn mot gårdsrom. Boligbygget følger Kanalveien i vest og kanalløpet i nord. Planlagt bolig- og næringsbebyggelse danner, sammen med rekkehusbebyggelsen i nordøst, et storkvartal, hvor uteoppholdsarealene for boligene i planen ligger på et dekke over boligenes parkeringsgarasje, hevet 1 etasje over gatenivå i Kanalveien. På denne måten vil ny bebyggelse bli en buffer som bidrar til at uteoppholdsarealet skjermes fra støy og trafikk i Kanalveien.

Planforslaget skal binde sammen de tyngre strukturene og store byrommene i Kanalveien med småhusbebyggelsen langs Svaneviksveien. Samtidig skal kontakten mot Leaparken aksentuertes.

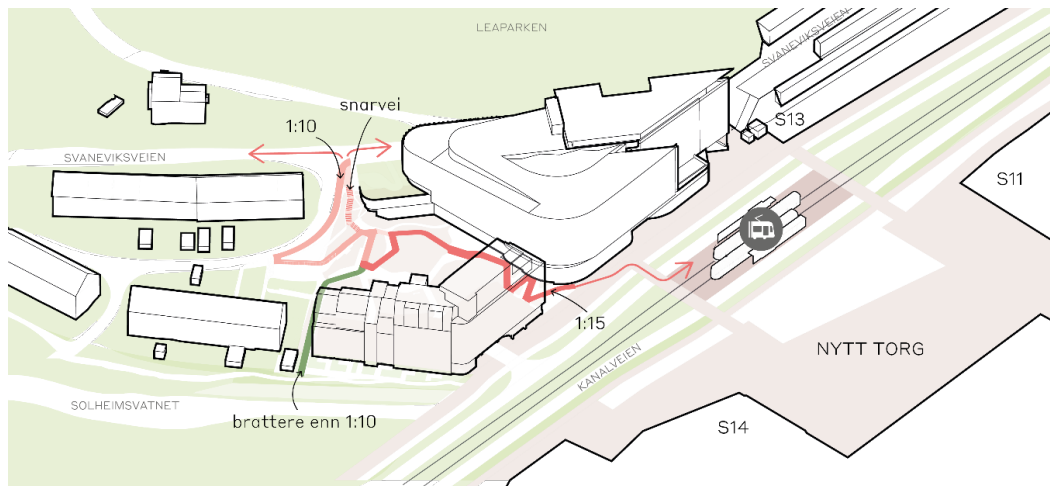


Figur 39: Planområdet sett i Byarkitektens modell av Mindemyren. Her ser man samspillet mellom det nye og det eksisterende kontorbygget. Holdeplass for bybane vil ligge like utenfor kontorbygget, og man ser hvordan bebyggelsen vil være et romdannende element for det planlagte torget T7; Lea allmenning.

Planforslaget sikrer en tverrforbindelse diagonalt fra Kanalveien og opp til Svaneviksveien, som kobles på en forbindelse ned mot gangvegen langs Solheimsvatnets utløp. Det skapes slik en snarveg fra nørområdet i nordøst og ned til bybanestoppet. Høydeforskjellen fra Svaneviksveien til Kanalveien/gangveg langs Solheimsvatnet er ca. 10 meter, og universell utforming av forbindelsen er en utfordring. Ved å ta i bruk unntak i TEK17 som tillater en

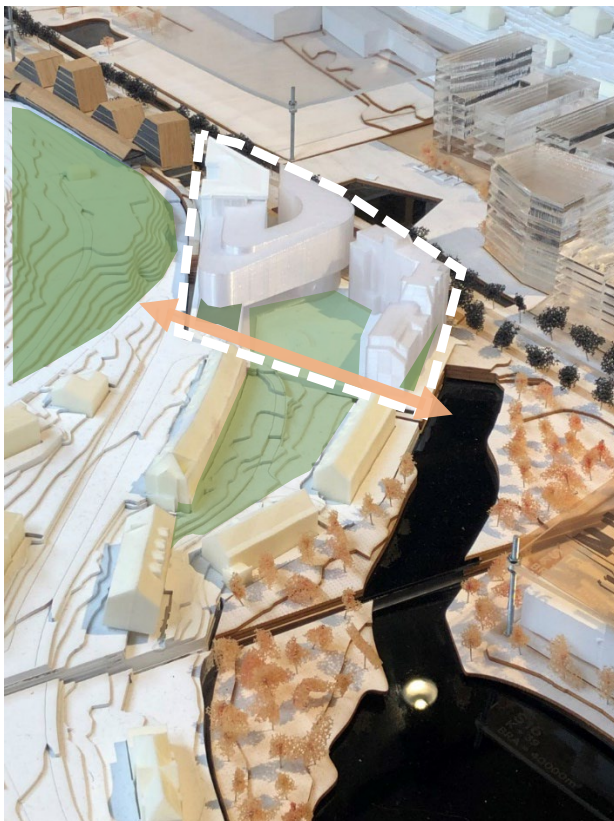
¹ saksnummer 201743843, dok. 26, på <http://www3.bergen.kommune.no/innsynpb/>

stigning på 1:10 i områder med store høydeforskjeller, lar det seg løse, og forbindelsen er dermed tilgjengelig for alle. Forbindelsen fra Kanalveien og opp i gårdsrommet og til lekeplassene er sikret med stigning 1:15. Snarvegen er supplert med trapper fra gårdsrom og opp til Svaneviksveien.



Figur 40 Universelt utformet tverrforbindelse.

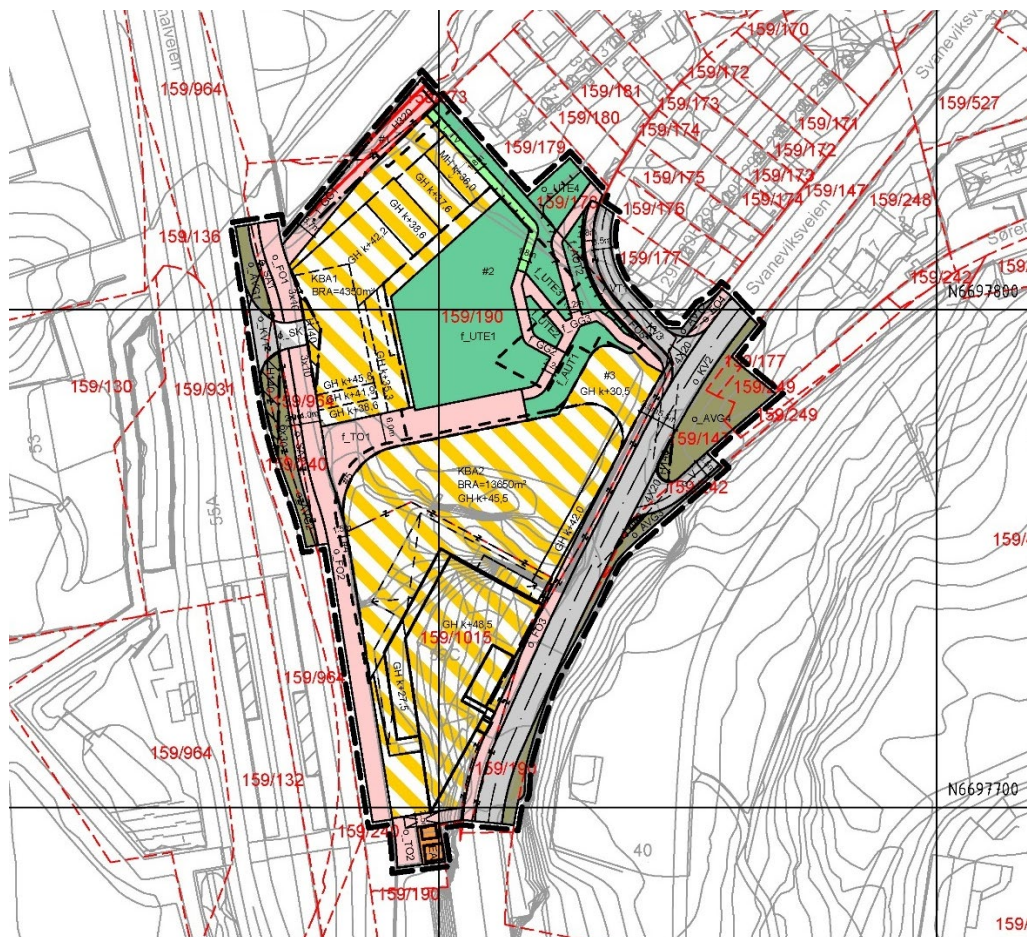
Områdeplanen for Mindemyren legger opp til en universelt utformet forbindelse mellom Kanalveien og Svaneviksveien innenfor torg T8. Denne er planlagt løst med trapp og heis ned til Kanalveien. Det er også planlagt en broforbindelse fra Svaneviksveien, via torg T7 i delfelt S11, og videre mot Fjøsangerveien, jf. plan 61140000 § 5.4.8.



Figur 41: Planområdet sett i Byarkitektens modell av Mindemyren. Her ser man hvordan ny bebyggelse danner en rygg mot Kanalveien og avslutter storkvartalet. Man ser også forbindelsen mellom Leaparken og Solheimsvatnets utløp. Bakerst i bildet vises den planlagte Lea allmenning, og den planlagte bebyggelsen som omslutter denne. (Modellen er en tidligere versjon av planforslaget)

5.1.1 Reguleringsformål

Formål	Areal (m ²)	Maksimal m ² -BRA
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
1510 - Energianlegg (BE)	35	
1600 - Uteoppholdsareal (f_UTE1)	817	
1600 - Uteoppholdsareal (f_UTE2)	35	
1600 - Uteoppholdsareal (f_UTE3)	154	
1600 - Uteoppholdsareal (o_UTE4)	90	
1690 – Annet uteoppholdsareal (f_AUT1)	122	
1690 – Annet uteoppholdsareal (f_AUT2)	73	
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA1)	1266	4350
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA2)	2895	13650
Sum areal denne kategori:	5487	18000
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
2010 - Veg (o_V)	81	
2011 - Kjøreveg (o_KV1)	49	
2011 - Kjøreveg (o_KV2)	638	
2011 - Kjøreveg (KV3)	143	
2012 - Fortau (o_FO1)	83	
2012 - Fortau (o_FO2)	386	
2012 - Fortau (o_FO3)	249	
2012 - Fortau (o_FO4)	26	
2012 - Fortau (f_FO5)	69	
2013 - Torg (f_TO1)	318	
2013 - Torg (o_TO2)	72	
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (f_GG1)	187	
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (f_GG2)	69	
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (f_GG3)	159	
2017 - Sykkelanlegg (o_SA1)	41	
2017 - Sykkelanlegg (o_SA2)	80	
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (f_AVT1)	16	
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT2)	16	
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1)	55	
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG2)	134	
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG3)	123	
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG4)	264	
2800 – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (o_SK)	31	
Sum areal denne kategori:	3290	
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur		
3031 - Turveg (f_TV)	73	
Sum areal denne kategori:	73	
Totalt alle kategorier:	8850	18000



Figur 42: Utsnitt av plankart.

5.2 Gjennomgang av reguleringsformål

5.2.1 KBA1 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Planen legger til rette for inntil 4350 m² BRA innenfor KBA1. Areal med fasade mot o_FO2 (fortau langs Kanalveien) skal etableres som publikumsrettet virksomhet på inntil 200 m². Resterende areal innenfor KBA1 skal være bolig med tilhørende anlegg.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at størrelse på boenheter differensieres iht. føringer i kommuneplanen. Maksimalt 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m², og minst 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m², hvorav halvparten av enhetene over 80 m² skal ha direkte tilkomst til utearealer på bakkeplan. Ingen boenheter skal være mindre enn 35 m² BRA.

Krav til maksimal BRA, byggehøyde og størrelse, samt andre begrensninger og kvalitetskrav i reguleringsbestemmelsene, gir om lag 44 boenheter. Det kan forekomme en justering av antallet ved detaljprosjektering innenfor rammene til planen.

Boligbebyggelsen er utformet som tre bygårder med to felles oppganger og til sammen ni boliger med private innganger på bakkeplan. Det har vært et poeng å utforme det sammenhengende bygget som tre separate volumer for et variert uttrykk. De kalles heretter for hus 1, 2 og 3. Det er lagt vekt på variasjon i takform, gesimshøyde, material- og fargebruk, og sprang i fasader for å bidra til at volumene gis en menneskelig skala og opplevelsen av lengden og høyden på fasadene reduseres.



Figur 43: Hus 1



Hus 2



Hus 3

I hus 1 langs gangveg f_GG1 har 1. etasje en bruttohøyde på omtrent 3 meter. Hus 2 og 3 har en bruttohøyde på omtrent 5 meter i 1. etasje, noe som gir muligheter for publikumsrettet virksomhet langs Kanalveien. I forlengelsen av 1. etasje i bakkant av tomten ligger boligens mørke arealer. I disse arealene skal det etableres boder, bil- og sykkelparkering, under felles uteoppholdsareal i gårdsrom. En slik organisering gjør arealene i bakkant lett tilgjengelig med universelt utformet tilkomst fra boligene langs kanalen, som er planlagt som familieboliger.

Avkjørsel fra Kanalveien er planlagt i forbindelse med prosjektering av bybanen Bergen sentrum - Fyllingsdalen. Inn- og utkjøring skjer via fasaden på hus 3, og det legges ikke opp til kjøring på overflaten på tomten.

Uteoppholdsarealet ligger skjernet i gårdsrommet med tilkomst fra boligens 2. etasje. Mer utfyllende opplysninger om leke- og uteoppholdsarealer står i kap. 5.5.

Støyforhold langs Kanalveien medfører krav til at alle boenhetene skal ha minst én fasade mot stille side i gårdsrom. Hus 1 har egen oppgang og korte svalganger. Hus 2 og 3 har felles oppgang, og svalganger. 2. etasje har direkte tilkomst til bakkeplan i gårdsrom.

Områdeplanen for Mindemyren (ID 61140000, planbestemmelser § 4.1.6) stiller krav til at tak med helningsvinkel opp til 30 grader skal etableres med grønn vegetasjon. I hus 1 har deler av taket helningsvinkler på mindre enn 30 grader, men en helhetlig vurdering av bebyggelsens uttrykk gjør at planen fremmes med unntak for dette.



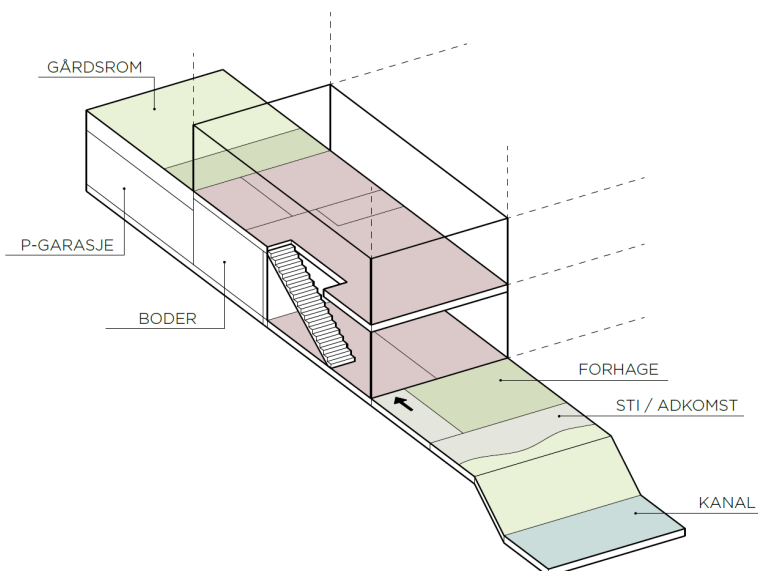
Figur 44: Boligbebyggelse med varierende takform og fasadeutforming. Fra venstre hus 1, hus 2 og hus 3.

På takflaten i hus 2 legges det til rette for takhage, med tilkomst fra trapp og heis i 7. etasje. Her er det sikret beplantning i plantekasser eller tilsvarende på deler av takhagen.

Hus 1 og 2 – langs kanalen

Bebyggelsen langs kanalen har balkonger i fasaden mot nordvest. Vindusformater og annen detaljering går igjen i begge husene.

KPA 2018 § 26.3.7 gir at minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken. Minimum halvparten av boenhetene over 80 m² planlegges over to plan, med egne innganger via private forhager langs gangveg f_GG1. Dette gjenspeiler strukturen på eksisterende småhusbebyggelse i nordøst. I 2. etasje skal boenhetene ha direkte inngang fra leke- og uteoppholdsareal. Her er det åpnet for private bakhager i varierende størrelser langs fasade mot gårdsrom. Illustrasjonsplanen viser hvordan de private utearealene kan skjermes med levegger, beplantning og dekker som er litt hevet fra terrenget rundt for å skape en skjerming mot tilgrensende offentlige og felles arealer. Boenhetene er vurdert som spesielt godt egnet for barnefamilier.

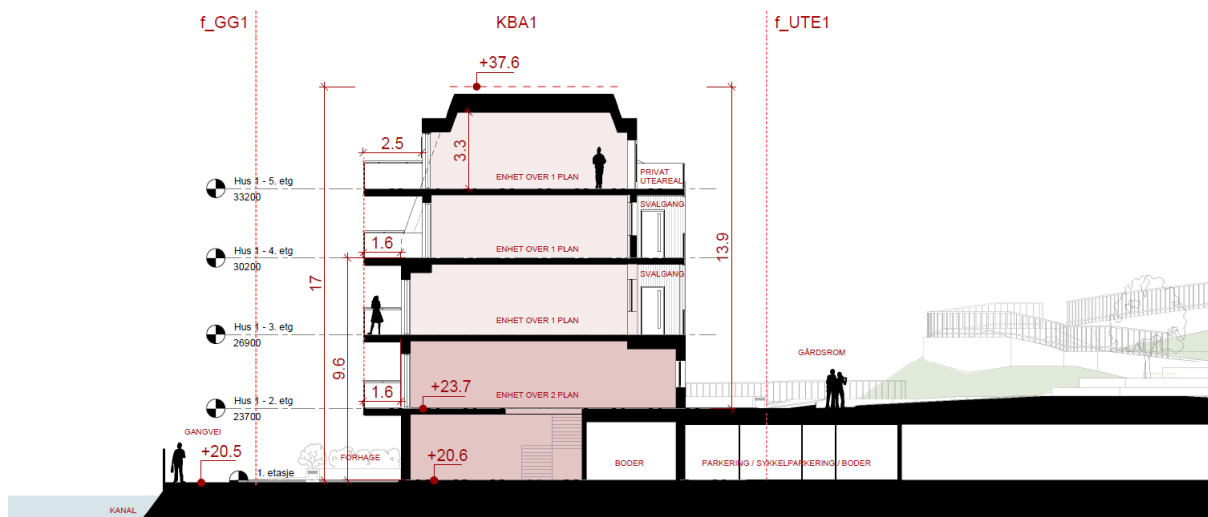


Figur 45: Prinsipp for byhus langs kanalen.

Hus 1 ligger nærmest rekkehusene fra 1931-32, og er utformet for å møte denne bebyggelsen på en sympatisk måte. Bebyggelsen nærmest disse rekkehusene er 4 etasjer fra kanalsiden, og 3 etasjer fra gårdsrom. Bebyggelsen nærmere Kanalveien er 1 etasje høyere. Den laveste delen av bebyggelsen har en tilbaketrukket toppetasje, noe som visuelt senker gesimsen ytterligere, og bidrar til å skape en gradvis nedtrapping mot eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse tar opp småhusbebyggelsens møneretning og takform i nord. Som en moderne versjon av eksisterende rekkehus sine arker, har bygget takopplett.

Hus 1 har en felles inngang fra gangveg f_GG1. Trappehuset er trukket ut fra fasadelivet og det felles inngangspartiet aksentueres i fasaden.



Figur 46: Tverrsnitt av hus 1 og tilknytning til uteoppholdsarealer. Enhet over to plan markert med mørkere farge. Samme prinsipp gjelder for hus 2.

Hus 2 har tilkomst fra Kanalveien, via felles oppgang for hus 2 og 3. Hus 2 er 6 etasjer mot nord og 5 etasjer mot gårdsrom. Volumet har en bratt takvinkel som gir en gesims på 4 etasjer mot kanalen. Her er det takopplett som går over to plan på begge sider av volumet.

Hus 3 – langs Kanalveien

Hus 3 har fasade mot Kanalveien, og har et mer urbant uttrykk enn hus 1 og 2. Inngangen er som nevnt fra Kanalveien, og her ligger også hovedadkomsten til felles sykkelparkering, parkering og boder for alle beboere. Dette inngangspartiet er trukket inn fra fasadelivet for å gi en skjermet inngangssituasjon, noe som samtidig ivaretar frisiktsonen i avkjørselen i Kanalveien.

Hus 3 har 7 etasjer, og de to øverste etasjene har skrånende vegger. Inngangspartiet ligger nord for innkjøring. Sør for innkjøring ligger et publikumsrettet areal med egen inngang fra gateplan i Kanalveien.

Fasaden ligger langs offentlig fortau og det kan ikke etableres balkonger som krager utover fortau her. Det er muligheter for delvis inntrukne balkonger eller franske balkonger innenfor byggegrensen, som ligger i formålsgrensen mot fortau i Kanalveien. Siden fasaden ligger i gul støysone er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at støytsatte balkonger skal ha minst 1,2 meter høyt rekkverk, og absorberer i himling hvor balkongene har overbygg, for å sikre best mulig lydforhold. Innglassing av balkonger vil også være et alternativ her.

Som en erstatning for manglende private uteoppholdsarealer for boenheter i hus 3, er det lagt til rette for takhage på hus 2, med tilkomst via felles oppgang. Her kan det etableres felles takhage eller private parseller.

5.2.2 KBA1 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål– Forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, bevertning

Innenfor KBA1, i fasade langs fortau o_FO2 mot Kanalveien, skal det etableres publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Planbestemmelser og plankart åpner for bruk av arealet til forretning, bevertning, og offentlig og privat tjenesteyting.

Arealet kan være inntil 200 m² BRA og skal ha en bruttohøyde på minimum 4 meter. Illustrasjonsprosjekt viser en bruttohøyde på 5,1 meter. Virksomheten skal ha inngang og åpne fasader som henvender seg til Kanalveien. Planbestemmelsene åpner videre for uteservering på gateplan i tilknytning til lokalet, noe som skaper liv og sosial interaksjon mellom mennesker ut mot Kanalveien. Utearealer som ligger i tilknytning til det publikumsrettede arealet i KBA1, og som vil være aktuelt for uteservering for virksomheter her, har gode solforhold. Det vil være sol her fra ca. kl. 13 og til solen går ned ved vårjevndøgn.

5.2.3 KBA2 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Kontor, Forretninger, Offentlig eller privat tjenesteyting, Bevertning

Planen legger til rette for 13650 m²-BRA innenfor delfelt KBA2. Her kan det etableres kontor, forretninger, tjenesteyting og bevertning. 1. etasje skal i all hovedsak settes av til publikumsrettet virksomhet. Nytt næringsbygg omslutter det eksisterende bygget. Byggene er knyttet sammen på en slik måte at de kan brukes som en enhet eller benyttes separat. Dette gir økt fleksibilitet.

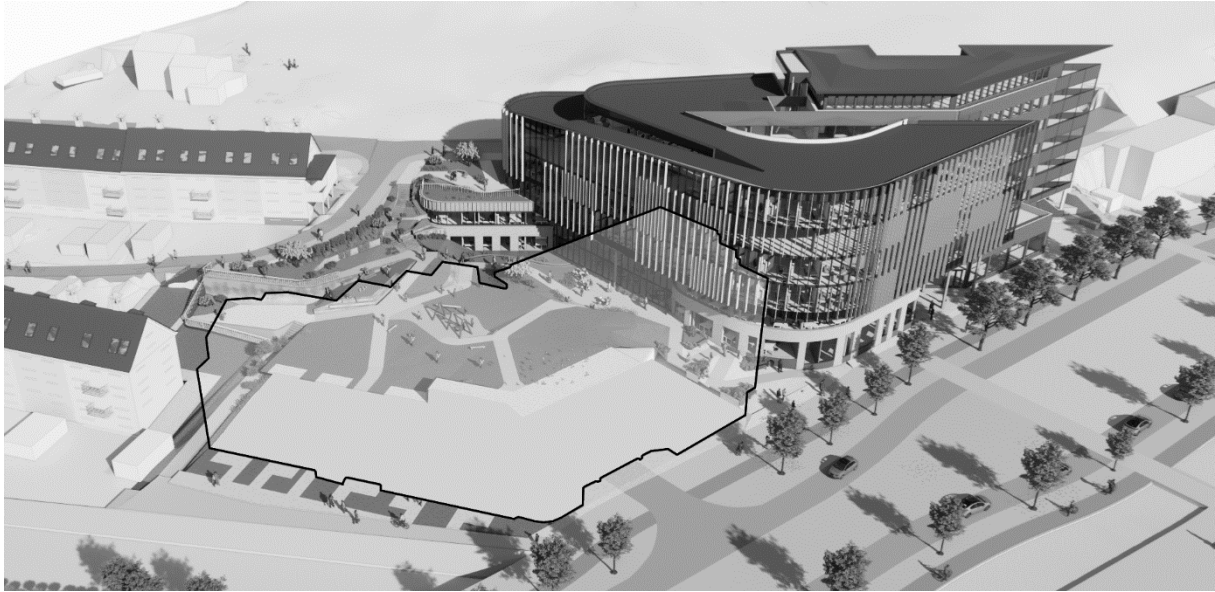
For å skape en mest mulig naturlig og transparent overgang mellom byggene, er bygningskroppen i det nye bygget «forskjøvet» i forhold til eksisterende bygg. En høy glassvegg i mellomrommet mellom byggene markerer skillet mellom de to volumene. Dette skaper et atrium gjennom alle etasjene som gir dagslys til nytt og eksisterende kontorbygg. For å beskytte mot vær og vind monteres det glasstak i toppen av atriet.

Hovedadkomsten i det eksisterende kontorbygget ligger i dag i 2. etasje via trapp fra Kanalveien eller Svaneviksveien. De to byggene får en ny felles og universelt utformet hovedadkomst fra gateplan i Kanalveien, gjennom det nye bygget. Nybygget er utkraget fra og med 3.etasje, noe som markerer hovedinngangen og skaper en balanse mellom de to byggene.

For å dempe byggehøyden på nybygget mot Svaneviksveien, er øverste etasje på denne delen trukket inn og gesimsen skråner ned fra Kanalveien mot Svaneviksveien. Tak med takvinkel ikke brattere enn 30 grader skal ha vegetasjon og skaper en grønn kobling mot Leaparken. Inntil 30% av takflaten i KBA2 kan etableres som takterrasse, med rekkverk som er tilbaketrukket minimum 1,5 meter fra fasadeliv.

Nytt næringsbygg har en sterk konseptuell utforming, med en to etasjers sokkel som bærer et utkraget volum på 3-4 etasjer. Sokkelen møter bakken med en tyngde, en materialitet og med vindusformater som gir en menneskelig skala. Sokkelens 2. etasje er mer transparent, med større glassflater, og gir slik inntrykket av at volumet over nærmest svever. Glassflater skal være lite reflekterende for å oppnå god kontakt mellom livet utenfor og innenfor fasaden.

Det utkragede volumet har glassfasader som snor seg rundt byggets vestlige, nordlige og østlige fasade. Glassfasaden er oppdelt med en variasjon av lameller og tette felt, som gir dybde og variasjon til uttrykket. Illustrasjonsmaterialet viser forslag til hvordan fasaden kan gis en variasjon innenfor et regulært system. Fasaden er mest åpen mot Lea allmenning i vest. Nordfasaden mot gårdsrommet har større grad av tette felt, samt lameller med en dybde på ca. 40 cm. Fasaden mot Svaneviksveien har en mer regulær utforming med tette felt som tar opp i seg elementer fra eksisterende bygg. Bestemmelsene sikrer maksimal andel glass i fasade i tråd med illustrasjonsprosjektet.



Figur 47: Bebyggelse i KBA2. Illustrasjonen viser en tidligere versjon av fasadeutforming og materialitet i nytt kontorbygg, men volumet er tilsvarende.

Gateløpet langs Svaneviksveien forbi planområdet oppleves i dag mørkt og utrivelig. Her er en fjellskjæring i øst, og eksisterende kontorbygg henvender seg ikke mot gaten. Det skal etableres et inngangsparti i koblingen mellom nytt og gammelt volum. Fasaden mot gaten skal i stor grad være av lite reflekterende glass, og fasaden skal belyses. Det skal etableres et sammenhengende fortau her, hvor skjæringen og et sikringsgjerde i en årrekke har hindret myke trafikanter et trygt gangareal på deler av vegen. Kantsonene skal opparbeides med vegetasjon mellom fortau og fasadeliv og videre knytte seg til en allment tilgjengelig lommepark på nybyggets tak nordøst i planområdet. Samlet er disse grepene vurdert til å gi lys og luft og skape aktivitet ut mot gaten. Intensjonen er at det skal oppleves tryggere å bevege seg i Svaneviksveien.



Figur 48: Planforslaget sett fra Søren Jaabæks vei.

Langs Kanalveien i 1. etasje av eksisterende bygg innenfor KBA2 ligger en kjøkkenbutikk (Norema) på omtrent 1000 m² BRA. Arealbruken videreføres i planen, men det åpnes også for at her kan etableres andre typer virksomheter dersom det blir aktuelt på et senere tidspunkt. Lokalet har inngangsparti og åpne fasader som henvender seg mot Kanalveien og vil bli godt synlig fra bybanestoppet Kanalveien.

Det er planlagt en kantine/kafé i en opphevet 1. etasje, på nivå med utearealer i gårdsrommet. Denne skal driftes slik at den er åpen for publikum, og ikke kun for ansatte. Slik vil man få et tilbud om å kjøpe mat og drikke svært sentralt plassert i forhold til bybaneholdeplassen i Kanalveien. Kantine/kafé har hovedtilkomst via inngang i Kanalveien. I aksen gjennom bygget ligger en bred trapp som ivaretar høydeforskjellen, mens løfteplattformer/heiser ivaretar fremkommeligheten for bevegelseshemmede. Inngang fra gårdsrom kan nås via universelt utformet gangvei utendørs. 1. og 2. etasje i nytt næringsbygg har høye glassvegger som gjør det mulig å se gjennom bygget fra Kanalveien via kantine/vrimleareal til kvartalets uteområde. Det kan åpnes opp mellom kantine og uteareal i gårdsrom, som kan benyttes av ansatte og besøkende.

Nybygget er viet Ørnulf Oppdal, og hans kunst skal utsmykke hele bygget. Spesielt foajeen skal benyttes til utstilling av kunst. I tillegg er det i første etasje med fasade mot Kanalveien lagt opp til et eget kunstgalleri som også skal være åpent for publikum.

Det nye bygget har buede hjørner, som gir bygget en tiltalende form og som også leder publikum rundt bygget og inn i gårdsrommet. Her etableres en ny tverrforbindelse som er godt integrert i terrenget som opparbeides på tomten.

Det nye utearealet i tilknytning til KBA2 er utformet med tanke på å gi bygget et funksjonelt og vakkert uteareal med ekstra kvaliteter som kunst og skulpturer, i tillegg til beplantning, murer, benker, vannrenne m.m. Vannrennen fortsetter visuelt inn i bygget med en grunnrenne som går gjennom kantine/vrimleareal som et skulpturelt element.



Figur 49: Næringsbygget fra gårdsrom mot Kanalveien. Vannrenne fra uteareal som visuelt fortsetter inn i bygget.



Figur 50: Kontakt mellom fellesarealer i bygget og uteareal i gårdsrom.

5.2.4 EA – Energianlegg

De to nettstasjonene som ligger på tomten i dag videreføres i planen og skal forsyne både ny og eksisterende bebyggelse i planområdet. Illustrasjonsplanen viser en hensynssone på 5 meter rundt nettstasjonene. Det påpekes at hensynssonen strekker seg forbi plangrensen, og denne må fanges opp av tilgrensende reguleringsplanforslag for delfelt S13 i syd, plan-id 66200000.

5.2.5 Samferdsel

Planen regulerer areal til følgende formål for samferdsel og teknisk infrastruktur:

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn-tekniske anlegg
- Annen veggrunn-grøntareal
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Eksisterende veg og kjøreveg, *Svaneviksveien* (KV3 og o_KV2) og *Søren Jaabæks vei* (o_V), er regulert i tråd med eksisterende bruk. Tilstøtende annen veggrunn er regulert langs veg og kjøreveg. Annen veggrunn – grøntareal omfatter areal som forutsettes bevart grønt og/eller sikringszone for friskt. Annen veggrunn – tekniske anlegg omfatter nødvendig sideareal, skjæringer, støttemurer, sikringsgjerde og andre nødvendige tekniske installasjoner.

Kjøretilkomst til planområdet er via avkjørsel fra Kanalveien. Kanalveien er delt av bybanetraseen, slik at vegen langs planområdet er enveiskjørt i nordlig retning. Avkjørselen er regulert med et juridisk punktsymbol i reguleringsplan for bybanen (ID 64860000). Vestland fylkeskommune har stilt krav til tilbaketrukket fortau og sykkelfelt, med ventefelt for biler ved inn- og utkjøring. Plankartet er derfor supplert med følgende vegarealer som ikke var regulert til 1. gangsbehandling:

- Fortau o_FO1-2, bredde 4 meter – kurvatur endret sammenlignet med gjeldende regulering
- Sykkelfelt o_SA1-2, bredde 2 meter – kurvatur endret sammenlignet med gjeldende regulering
- Annet vegareal grønt o_AVG1-2 – breddeutvidelse nær avkjørsel sammenlignet med gjeldende regulering, for å tilpasse seg justering av fortau og sykkelveg
- Kjøreveg o_KV1 – i avkjørsel
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer o_SK – i arealet hvor fortau og sykkelfelt krysser innkjøring

Tilknyttet avkjørsel er det regulert frisisone H140_1 som sikrer friskt ved utkjøring fra KBA1, og H140_2 som sikrer friskt ved høyresving fra Kanalveien og inn til planområdet.

Fortau o_FO3-4 følger Svaneviksveien (o_KV2). o_FO3 forbedrer dagens situasjon, hvor fortau i dag stopper i et sikringsgjerde. o_FO4 viderefører dagens situasjon. Fortau f_FO5 etableres langs Svaneviksveien (KV3), hvor det i dag ikke finnes fortau. Fortauet utgjør en del av den trinnfrie tverrforbindelsen mellom Svaneviksveien og Kanalveien.

Torg f_TO1 og o_TO2 skal tjene som sosiale møteplasser og sikre tverrforbindelser gjennom planområdet. Gangforbindelse innenfor f_TO1 skal være universelt utformet, og skal koble seg til videre gangforbindelse opp mot Svaneviksveien. Stigningsforholdet på gangareal innenfor f_TO1 skal være maksimalt 1:15. f_TO1 skal dessuten inneholde noe vegetasjon, sitteplasser og det tillates brukt som uteoppholdsareal/uteservering i tilknytning til virksomheter i KBA1 og KBA2.

Gangforbindelse innenfor o_TO2 løses med trapp, som treffer øverste del av eksisterende trappeløp innenfor KBA2. o_TO2 er utformet i dialog med plankonsulent for delfelt S13 i sør. I S13 planlegges et ekstra trappeløp sørover, som også tilkobles trapp i o_TO2.

Gangveg/gangareal/gågate f_GG2 sikrer universelt utformet gangareal utendørs fra f_TO1 til felles uteoppholdsareal i gårdsrom, med et stigningsforhold på maksimalt 1:15. Utearealer blir dermed universelt tilgjengelige fra Kanalveien. f_GG3 sikrer gangforbindelse videre opp mot Svaneviksveien. Her skal det etableres en trinnfri forbindelse, som er universelt utformet med unntak i TEK17 hvor det tillates en stigning på maksimalt 1:10. Ved å ta i bruk unntaket i TEK vil det blir mulig å etablere en trinnfri forbindelse, på tross av den store høydeforskjellen mellom gårdsrommet og Svaneviksveien. Det er dessuten planlagt trapper innenfor feltet, som fungerer som snarveger. Fra f_GG3 treffer man fortau f_FO5 som følger Svaneviksveien og som også vil ha en stigning på maksimalt 1:10.

Felt f_GG1 knytter fortau i Kanalveien med gangveien som går mellom eksisterende rekkehus i nord og kanalen. Innenfor f_GG1 skal hovedtilkomsten til de private inngangene til boligene langs kanalen løses.

5.2.6 f_TV Turveg

f_TV sikrer en trinnfri forbindelse fra gangveg langs Solheimsvatnets utløp (f_GG1) og opp til gårdsrommet. f_TV vil være nyttig som en snarveg, og den knyttes til gangveiene f_GG2-3, som leder videre opp mot Svaneviksveien. Gangsonen innenfor f_TV skal ha en bredde på minst 1,5 meter, og den skal opparbeides med permeabelt dekke, som bidrar til håndtering av overvann. Med turvegen og gangvegene kobler planområdet de to friluftsområdene Leaparken og Solheimsvatnet, og binder nærområdet bedre sammen med bybaneholdeplassen i Kanalveien.

5.2.7 f_UTE1-3 Uteoppholdsareal

Arealene skal etableres som leke- og uteoppholdsarealer for beboere i KBA1. Lekearealer skal plasseres på områdene hvor det er best mulig solforhold og det skal tilrettelegges for lek for personer med funksjonsnedsettelse. Uteoppholdsarealene skal utformes slik at de kan brukes av folk i ulike aldersgrupper. Deler av leke- og uteoppholdsarealene skal være tilgjengelige med universelt utformet tilkomst via 2. etasje i felles oppganger, og via gangveger i gårdsrom. De deler av uteoppholdsarealene som er brattere enn 1:3 skal gis en funksjon, i form av rutsjebane, akebakke, el.lign. Det skal etableres en skjerming i form av beplantning og/eller gjerde inntil grensen mellom f_UTE3 og gbnr 159/179.

5.2.8 o_UTE4 Uteoppholdsareal

Gnr. 159 bnr. 178 er eid av Bergen kommune. Deler av eiendommen er avsatt til offentlig uteoppholdsareal. Arealet skal etableres som et lite parkareal tilknyttet Svaneviksveien, på samme nivå som fortauet ligger. Mellom flaten og tilgrensende eiendom på gnr 159 bnr 179 skal det opparbeides en skråning med vegetasjon som skjerming mot naboen hage. Parken er tilgjengelig fra fortau i Svaneviksveien og fra gangvei gjennom planområdet.

5.2.9 f_AUT1-2 Annet uteoppholdsareal

Innenfor f_AUT1 skal det etableres blå og grønn struktur. Dette arealet er ikke primært for opphold, men et areal som gir kvalitet i form av beplantning, rennende vann og vannspeil. f_AUT2 er for bratt for opphold, men skal beplantes og skal bygges opp slik at høydevirkningen mellom fortau og gårdsrom reduseres.



Figur 51 Prinsippsnitt av bearbeiding av terreng fra Svaneviksveien til venstre til felles uteoppholdsareal til høyre. Snittet har utdypende informasjon i formingsveilederen for utearealer.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

5.3.1 Type bebyggelse

Bolig- og næringsbebyggelse er adskilt i separate volumer for å sikre siktlinjer gjennom området og for å åpne for gode tverrforbindelser. Bebyggelsen skjærer uteareal fra veg- og banestøy. Landskapet i gårdsrommet er hevet for å tilpasse tilgrensende terreng og gi bedre solforhold. Utjevning av terrengforskjeller gir et uteareal som glir over i hverandre, og knytter bygningsvolumene sammen.

Vendt mot Kanalveien og den planlagte Lea-allmenningen har det nye kontorbygget 6 etasjer, og er 1 etasje lavere enn eksisterende kontorbygg. Fasaden mot Kanalveien blir i fremtiden et fondmotiv for Lea-allmenningen, som har en skala på nærmere 100 x 80 meter mellom

byrommets omsluttende vegger. Kanalveien, med nyetablert holdeplass for bybane og nytt vegsystem med bybanetrasé, separate kjørebane, sykkelveger og fortau, løper igjennom byrommet i retning nord-sør. Boligbebyggelsen mot Kanalveien har en urban karakter med en markert høyere sokkel, en gesimslinje over 5. etasje, og en 6. og 7. etasje som er skrånende.

Med tanke på planområdets sentrale beliggenhet ved det store byrommet, vil bebyggelsen langs Kanalveien tåle en tyngre struktur og en større byggehøyde enn hva bebyggelse langs en ordinær gatestruktur med bebyggelse på begge sider av et gateløp gjør. Dette samsvarer med områdeplanens intensjon for S15, hvor maksimal byggehøyde er satt til k+49 (høyeste regulerte høyde for ny bebyggelse i detaljplanen er k+45,8).

Boligbebyggelsen langs kanalen faller gradvis i høyde for å møte rekkehusbebyggelsen i nordøst, som ble bygget i 1931-32. Ny bebyggelse tar opp i seg elementer fra rekkehusene, som private forhager, balkonger, takform, møneretning, arker og takvinduer, som beskrevet under kapittel 5.2.1.



Figur 52 Gårdsrom. Tilpasning til rekkehusbebyggelse.

Kontorbyggets gesims faller gradvis mot øst fra k + 45,5, og langs Svaneviksveien er bygget på 3 etasjer fra gatenivå, med en tilbaketrukket 4. etasje og regulert høyde på maksimalt k+42,0. Volumet over bakkenivå har en avstand på minst 23 meter til rekkehus på tomt gnr./bnr 159/177, og det gis rom for en allment tilgjengelig lommepark i nivå med Svaneviksveien. Her skapes en visuell forbindelse mellom Leaparken og videre mot gårdsrommet, ned mot Solheimsvatnet sitt utløp.

Terrenget i planområdet sys sammen med terrenget på den lille offentlige eiendommen med gnr./bnr 159/178, som ligger mellom eiendommene gnr./bnr. 159/190, 159/179 og Svaneviksveien. Gnr./bnr. 159/178 innlemmes i planen og reguleres til offentlig uteoppholdsareal.



Figur 53: Sikt fra gårdsrom mot Leaparken.

Tilkomst for myke trafikanter har vært premissgivende for plassering og utforming av utearealer. Utearealene tilfører en estetisk kvalitet til nærområdet samtidig som tverrforbindelser kan brukes som skoleveg og snarveg til/fra kollektivholdeplassene i Kanalveien. Dette bygger opp under det overordnede målet om *gåbyen Bergen*.

Hvordan bebyggelsen møter bakken er tillagt særlig fokus. Kvartalet er ikke tett, bebyggelsen har ingen baksider og har innganger fra alle retninger: Kanalveien, Svaneviksveien, gangveg langs kanalen og gårdsrom. Dette bidrar til økt aktivitet og oppfordrer til uformelle møter mellom mennesker.



Figur 54: Oppbrutt boligfasade mot gårdsrom.

Uteoppholdsarealene er varierte og oppfordrer til bruk for alle aldersgrupper, med universell utforming på tilkomstveger og deler av oppholds- og lekearealet. Det er tilrettelagt for lekearealer tett opp til boligbebyggelsen for å kunne skjerme småbarnslek. Utearealene langs

Kanalveien ligger vestvendt, og her er det rom for å sette ut bord og stoler i solveggen, med utsikt mot bybaneholdeplassen og torget.

Det er lagt opp til både blå og grønne strukturer, og med en overvannshåndtering som er innlemmet i utearealene på en god måte. Høydeforskjellene gjør det vanskelig å unngå noen murer og skjæringer, men disse er godt integrert og utnyttet i utomhusarealene, og er en betydelig forbedring i forhold til dagens situasjon.



Figur 55: Fugleperspektiv som viser hvordan plangrepet skaper et nytt storkvartal sammen med eksisterende bebyggelse på nabolommen.

5.3.2 Bevaring og riving

Eksisterende kontor- og forretningsbygg bevares i planen. Utvendig trapp som ligger langs byggets nordre fasade rives. Trappen fungerer i dag som adkomst til kontorenes hovedinngang i 2. etasje, samt at den brukes av gående i området som tverrforbindelse og snarveg mellom Kanalveien og Svaneviksveien. Både tverrforbindelse og inngangsparti til kontorbygget erstattes i planlagt ny bebyggelse og nytt landskap.

Bosshus sør i planområdet rives og funksjonen erstattes med ny renovasjonsløsning.

5.3.3 Byggegrenser

KBA1

Langs Kanalveien går byggegrensen i formålsgrensen. Områdeplanen (61140000) sier at fasadelivet skal ligge i formålsgrensen. Formålsgrensen er buet, så fasadelivet trekkes litt tilbake slik at det kan rettes opp.

Byggegrensen mot Solheimsvatnets utløp har samme retning som fasaden til husrekken på gnr/bnr 159/179-183, men er trukket en anelse nærmere kanalen. Bakgrunnen for dette er å gi rom for sprang i fasaden, for å oppnå ønsket variasjon i fasadelivet. Det tillates etablert private forhager og balkonger utenfor byggegrensen, men innenfor formålsgrensen, på lik linje med det som er gjort i husrekken i nordøst. Elementer som pergola og vegetasjon tillates i forhagene, og kan bidra til privatisering av arealet, slik det også er gjort i husrekken i øst.

Byggegrense mot naboeiendom med gnr/bnr 159/179 er på 4 meter. I forlengelsen av grensen lenger mot sørøst, vil avstanden gradvis bli litt mindre før den sammenfaller med formålsgrense for KBA1. Avstanden til rekkehus på nabotomten er mer enn 8 meter. Det ligger for øvrig en utvendig bod på gnr/bnr 159/179, helt i eiendomsgrensen til planområdet. Denne vil ligge nærmere planlagt bebyggelse enn 8 meter.

Byggegrense inn mot gårdsrom ligger 3 meter innenfor formålsgrense, slik at man også her har rom for privat uteoppholdsareal og balkonger. Bebyggelse under bakken er ikke begrenset av byggegrensen inn mot gårdsrom. Bestemmelsesområde #2 sørger for at 1. etasje kan strekke seg innunder utearealene i gårdsrom.

KBA2

Byggegrense for KBA2 ligger i formålsgrensen mot nordøst, og ligger mer enn 4 meter fra eiendomsgrense mot veg.

Mot Svaneviksveien ligger byggegrensen i formålsgrensen langs den delen av formålet der det kommer ny bebyggelse. Bestemmelsene sikrer etablering av grønt belte (forhager) langs østfasaden innenfor KBA2. I møtet mellom ny og eksisterende kontorbebyggelse følger byggegrensen planlagt bebyggelse i plankart, og videre følger den eksisterende bebyggelse sørover.

Innenfor bestemmelsesområde #4 er det tillatt med utkraging over o_FO2 utover formålsgrensen for KBA2. Planbestemmelsene sikrer at de to nederste etasjene skal ligge innenfor formålsgrensen, men fra 3. etasje og opp tillates bebyggelsen utkraget. Minimum fri høyde under utkraging er 8 meter.

5.3.4 Byggehøyder

Områdeplanen tillater en maksimal byggehøyde på k+49 innenfor S15. Planlagt bebyggelse er lavere enn k +49. Maksimale tillatte byggehøyder er angitt på plankart og er synliggjort i tabell under. Planbestemmelsene sikrer øvrig tilbaketrekking og variasjon i takform.

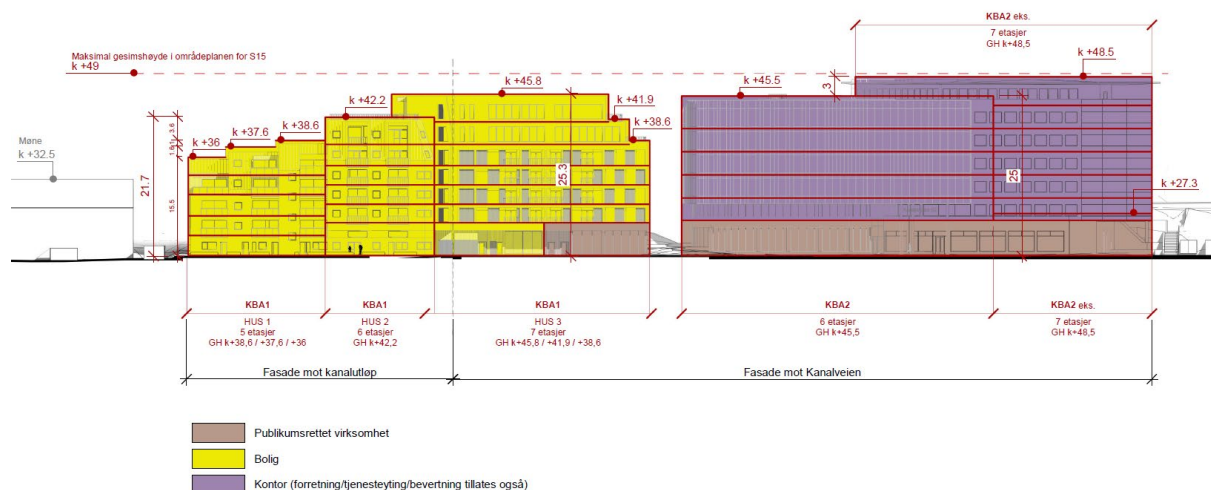
Tabell 1 Byggehøyder i planen. (Svaneviksveien og gårdsrommet har varierende høyde, og derfor er noen tall her oppgitt som fra-til.)

KBA1			
	Hus 1	Hus 2	Hus 3
Kotehøyde	k+36,0 k+37,6 k+38,6	k+42,2	k+45,8 k+41,9 k+38,6 k+35,3
Meter over bakken mot vest og nord	15,5 m 17,1 m 18,1 m	21,7 m	25,3 m 21,4 m 18,1 m
Meter over bakken inn mot gårdsrom	12,5 m 14,1 m 15,1 m	16,6 m	20,2 m 13,0 m 9,7 m
Antall etasjer	4-5 et.	6 et.	4-7 et.

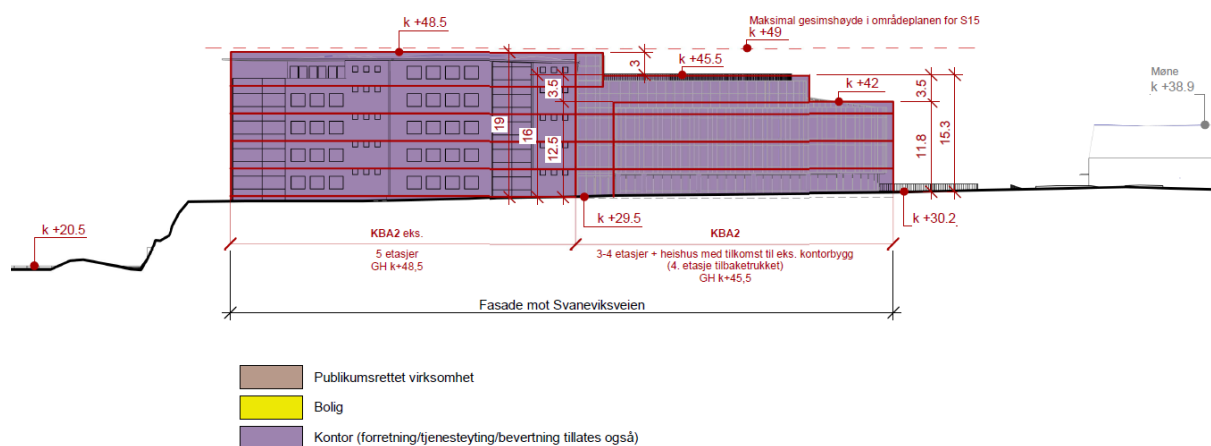
KBA2					
	Eksisterende		Nytt		
	Mot Kanalveien	Mot Svaneviksveien	Mot Kanalveien	Mot Svaneviksveien	Heishus
Kotehøyde	k+48,5	k+48,5	k+45,5	k+42 (tilbaketrukket del k+45,5)	k+48,5

Meter over bakken mot gatenett	28 m	19,5 m	25 m	11,8-12,5 m (tilbaketrukket del 15,3-16 m)	19 m fra Svaneviksveien
Meter over bakken mot gårdsrom	-	-	23,2 – 19,2 m		-
Antall etasjer	7 et.	5 et.	6 et.	3-4 et.	7 et.

Diagrammene under viser regulert høyde i meter, kotehøyde og antall etasjer på bebyggelse i planen.

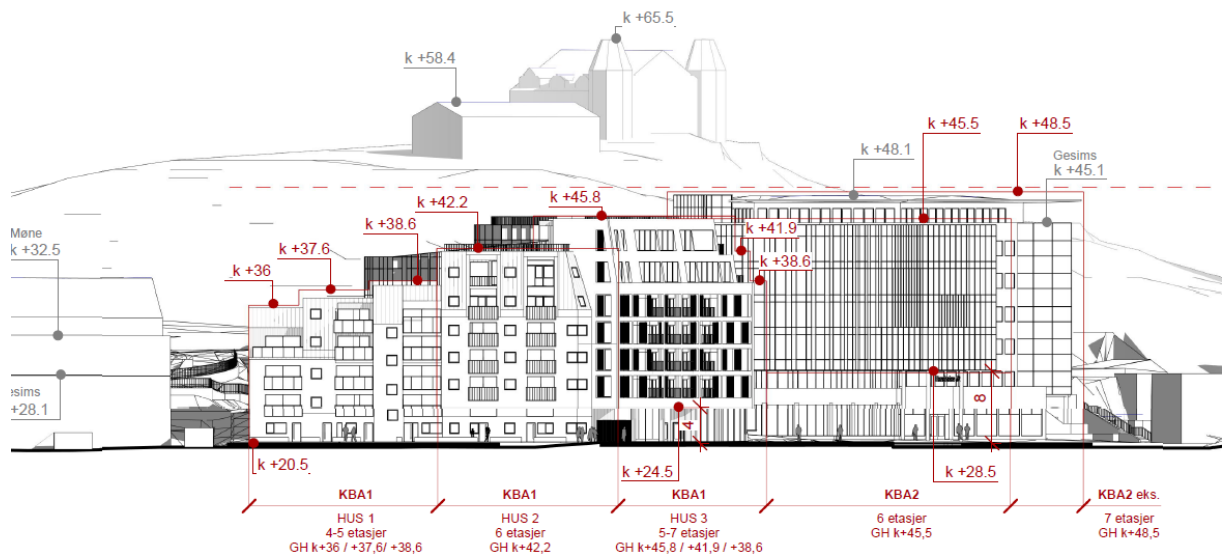


Figur 56: Diagrammatisk fremstilling av regulert høyde for bebyggelse med fasade mot kanalen og langs Kanalveien.

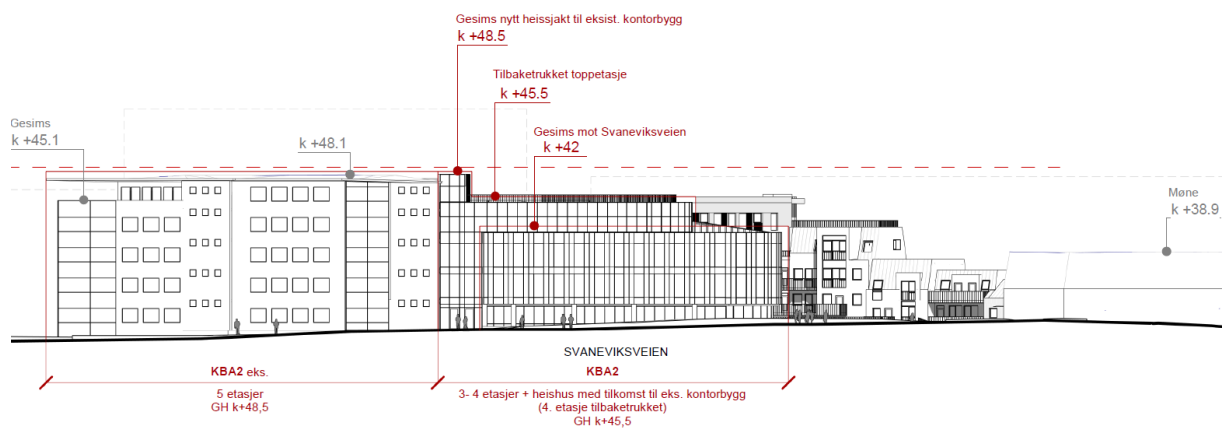


Figur 57: Diagrammatisk fremstilling av regulert høyde for bebyggelse langs Svaneviksveien.

Terrengsnitt vedlagt planen viser prosjektert bebyggelse, med regulerte høyder markert i tegning. Det er gitt rom for mindre justeringer som ikke vil gi merkbare konsekvenser for sol på utareal for nabobebyggelse.



Figur 58: Utsnitt av terrengsnitt 3-3, oppriss fra gangveg langs kanalen.



Figur 59: Utsnitt av terrengsnitt 1-1, oppriss fra Svaneviksveien.

Innenfor KBA1 tillater planbestemmelsene at trappoppgang og heishus for tilkomst til takhager, tekniske rom og installasjoner kan etableres over maksimal byggehøyde i plankartet på inntil 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningsvolumene på en arkitektonisk god måte.

Innenfor KBA2 tillater planbestemmelsene at tekniske rom og installasjoner kan etableres over maksimal byggehøyde for inntil 10 % av takflaten, og skal utformes som en integrert del av det arkitektoniske uttrykket til bebyggelsen.

5.3.5 Grad av utnytting

Grad av utnytting er i planen fastsatt i bruksareal (BRA). Samlet grad av utnytting er 18 000 m² BRA. Av disse utgjør 4 350 m² BRA bebyggelse innenfor KBA1, og 13 650 m² BRA bebyggelse innenfor KBA2.

Feltnavn	KBA1	KBA2
Reguleringsformål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål: - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse - Forretninger - Offentlig eller privat tjenesteyting - Bevertning	Kombinert bebyggelse og anleggsformål: - Forretninger - Offentlig eller privat tjenesteyting - Kontor - Bevertning
Størrelse arealformål	1 266 m ²	2 895 m ²
BRA, ekskludert parkering	4 350 m ² BRA	13 650 m ² BRA
BRA parkering	920 m ²	3 770 m ²
Antall etasjer	4-6	2-7
Antall boenheter / arbeidsplasser	Ca. 44 boenheter, justering kan forekomme ved detaljprosjektering	ca. 690 arb.pl.
%-BRA	344 %	472%

Samlet utnyttelsesgrad i planforslaget i %-BRA, når KBA1 og KBA2 og alle felles utearealer for disse feltene (f_UTE1-3, f_AUT1-2, f_TO1, f_GG1-3, f_TV) er brukt som beregningsgrunnlag, er: $18\ 000\ m^2 / 6\ 168\ m^2 = \underline{292\ \%}$.

Bruksareal er beregnet i tråd med TEK17 §5-4 og Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder Grad av utnyttning fra 2014. Alt areal innenfor innsidre yttervegg, inkl. sjakter, trapper og heiser er medtatt. I tråd med §5-4 andre ledd er det lagt til grunn følgende unntak i planbestemmelsene:

- BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan (etasjehøyde over 3 meter).
- Parkeringsanlegg under bakken skal ikke inngå i BRA.

Bakgrunnen for unntak fra tillegg for tenkte plan er todelt. For det første planlegges nytt næringsbygg sammenkoblet med eksisterende bygg gjennom et atrium fra 1. til 6. etasje. Skulle dette arealet medregnes i BRA for tenkte plan ville BRA blitt betydeligere høyere, uten at arealet i praksis har et annet formål enn dagslysinnslipp. For det andre skal forretningsareal i 1. etasje ha en etasjehøyde på minimum 4 meter. Med dette som bakgrunn er det vurdert som hensiktsmessig å gjøre unntak fra tillegg for tenkte plan. Intensjonene i planen blir med dette sikret samtidig som prosjekteringsfasen og byggesaksbehandlingen blir forenklet.

Arealer helt eller delvis under terreng inngår i beregningsgrunnlaget, men parkeringsanlegg under bakken skal ikke medtas. Områdereguleringsplan for Mindemyren (ID 61140000) §1.6 åpner for at parkeringsareal under bakken ikke skal regnes med i BRA. Under bakken er i planforslaget definert som under eksisterende og opparbeidet terreng. Dette omfatter parkeringsanlegg (parkering for sykler, biler og tilhørende kjøretilkomst, snuhammere og ramper) innenfor KBA1, KBA2 og bestemmelsesområde #2. Parkeringsanlegg for KBA2 ligger i U1-U2, med tilkomst via innkjøring innenfor KBA1 og bestemmelsesområde #2. Parkeringsanlegg for KBA1 ligger i 1. etasje plan, og kan ligge delvis inn under boligbebyggelsen, forutsatt at anlegget ikke har fasade mot Kanalveien eller mot gangveg f_GG1.

Åpent overbygget areal er beregnet i hht. KMDs veileder Grad av utnyttning. I tråd med denne skal ikke pergola medregnes i BRA, jf. veilederen kapittel 2 s. 27. Dette er sikret i

planbestemmelsene. Det er åpnet for etablering av pergola i forhager/bakhager, på takterrasse og på utearealer.

Andre viktige forutsetninger for beregning av BRA:

Eksisterende næringsbygg skal bevares i planen, unntatt en baldakin og en utvendig trapp som foreslås revet. Bygget er på 7 etasjer og har en mesanin i en høy 1. etasje, samt to etasjer under bakkenivå med parkering, tekniske rom og trappekjerner. Bygget er på totalt 6181 m² BRA. Samlet er U1 og U2 på 1967 m², hvorav 1251 m² BRA er parkeringsareal. Areal som skal inngå i beregning av utnyttelsesgrad er dermed: 6181-1251=4930 m² BRA. Arealer er målt på som-bygget-tegninger av bygget. Grunnet en etasjehøyde på 4,7 meter i 1. etasje, er mesanin beregnet for det arealet som har faktiske gulvplan og ikke som en hel etasje, jf. KMDs veileder Grad av utnytting.

5.4 Boligmiljø og bokvalitet

Planområdets tilgrensende arealer preges av stor variasjon i skala og formål. Planområdet omkranses av Leaparken i øst, småskala boligbebyggelse, Solheimsvatnet med tilgrensende grøntarealer, en planlagt skole i nord og transformasjonsområdet Mindemyren i vest og sør. Bybaneholdeplass og vannspeil tilhørende torg i Kanalveien rett vest for eksisterende kontorbygg er etablert. Vest for holdeplassen kommer etter hvert et stort offentlig torg. På S11 og S14 planlegges en omfattende utbygging for kombinert bolig- og næringsbebyggelse. Boligene i planområdet vil dermed ligge i et urbant og levende miljø, men samtidig med tett tilknytning til blågrønne strukturer, friluftsområder og mer etablerte boligområder.

Planforslagets hovedgrep gir boligbebyggelsen et skjermet gårdsrom, som knyttes sammen med arealet mellom rekkene med arbeiderboliger i nordøst. God kvalitet i utomhusløsningene og tverrforbindelse knytter utomhusarealene til Solheimsvatnet og Leaparken.

Boligene som ligger på bakkeplan langs kanalen får private hager med private innganger og direkte tilkomst til uteoppholdsarealer. Disse kan minne om små rekkehus integrert i boligbygget og vil være særlig attraktive som familieboliger. Hus 1 og 2 vil få utsikt mot kanalen og videre mot Solheimsvatnet. Boligene som ligger langs Kanalveien vil være av en mer urban karakter, med utsikt mot den planlagte Lea allmenning og den daglige aktiviteten rundt bybaneholdeplassen. Sammen med en variasjon i boligstørrelser vil dette gi grunnlag for en variert kjøpergruppe.

Det tilrettelegges også for kontor- og forretningsbebyggelse, bevertning og offentlig eller privat tjenesteyting. Planforslaget sikrer allment tilgjengelige, universelt utformede snarveiforbindelser igjennom området. Ny bebyggelse i planen har innganger på alle utadrettede fasader, samt innganger inn mot gårdsrom. Samlet vil dette bidra til aktivitet i og rundt området gjennom store deler av dagen.

Det tilrettelegges for gode etasjehøyder og mye dagslysinnslipp, en god materialkvalitet og sprang og oppdeling av fasader. Utearealer er tilrettelagt for opphold tilpasset ulike aldersgrupper, og det er god kontakt mellom boligene og utearealene i og rundt planen. Samlet legger planforslaget til rette for et godt boligmiljø og god bokvalitet.

5.5 Uteoppholdsareal

5.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Planforslaget fremmes med arealkrav til uteoppholdsarealer gitt i områdeplanen (ID 61140000), og med kvalitetskrav som følger kommuneplanens arealdel (KPA 2018) §14, ref.

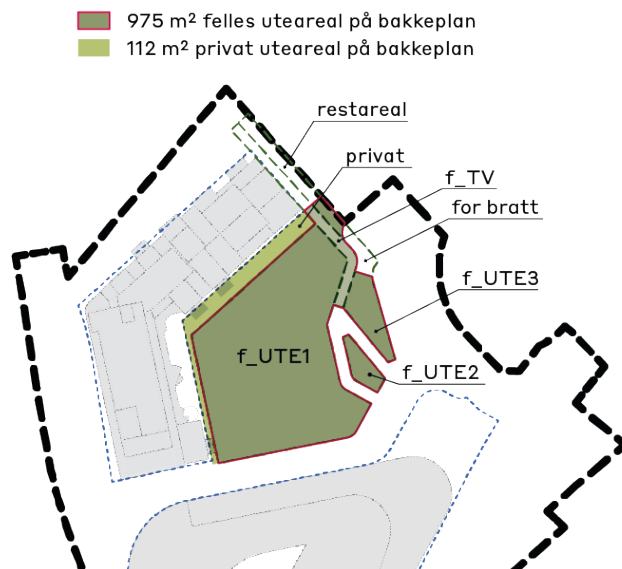
referat fra oppstartsmøtet. Arealkravet er minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet, uten spesifisering av fordeling på privat- og fellesareal. Minst halvparten av samlet areal, dvs. minst 7,5 m² per boenhet, skal ligge i umiddelbar tilknytning til hovedinngang. Inntil 50 %, dvs. de resterende 7,5 m² per boenhet, kan være ulike typer arealer innenfor en gangavstand på 300 meter.

Kravet til uteoppholdsareal i umiddelbar tilknytning til hovedinngang er: 44 boenheter * 7,5 m² = 330 m². Inntil 330 m² kan dermed dekkes av ulike type arealer innenfor en gangavstand på 300 meter. I planforslaget vises det derfor til arealer i Leaparken og langs Solheimsvatnet, som illustrert i Figur 66.

I hht. KPA2018 skal halve arealet på bakkeplan ha sol minst 4 timer ved jevndøgn. Arealet på bakkeplan ligger i planforslaget på terreng delvis over parkeringsgarasje for boliger, og er avgrenset av f_UTE1-2, del av f_UTE3, del av f_TV og av byggegrense for bebyggelse i KBA1 mot gårdsrom, hvor private uteoppholdsarealer ligger utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

Planen åpner for om lag 44 boenheter. Dette medfører et arealkrav som går frem av tabell under. Tabellen viser at både arealkrav og solkrav er innfridd. Solstudier viser at solfylt del av uteoppholdsareal på bakkeplan ved jevndøgn er innenfor kravet i KPA2018 mellom kl. 09 og 14, dvs. i 5 timer (og 6 tidspunkt). Antall boenheter kan justeres ved senere detaljprosjektering, forutsatt at begrensninger og kvalitetskrav i planbestemmelsene ivaretas.

	Arealkrav på egen tomt	Areal i planforslag
Uteoppholdsareal på bakkeplan	7,5 m ² x 44 boenheter = 330 m ²	1087 m ²
Solfylt del av uteareal jevndøgn	330 m ² x 0,5 = 165 m ²	212-458 m ²



Figur 60 Diagram som viser hvilke deler av uteoppholdsareal som er medregnet.

Dersom man tar bort den delen av KBA1 hvor det private utearealet ligger, vil man ha tilstrekkelig solfylt areal kl. 09 - 11 og kl. 13 - 14, dvs. i 4 timer (og 5. tidspunkt).



Figur 61: Sol på uteareal på bakkeplan ved jevndøgn kl. 09-14. Del av f_{UTE1-3} og f_{TV1} som inngår i totalt beregnet felles uteoppholdsareal på bakkeplan markert med rosa linje, og byggegrenser med stiplede blå linje.



Figur 62: Utsnitt fra illustrasjonsplan.

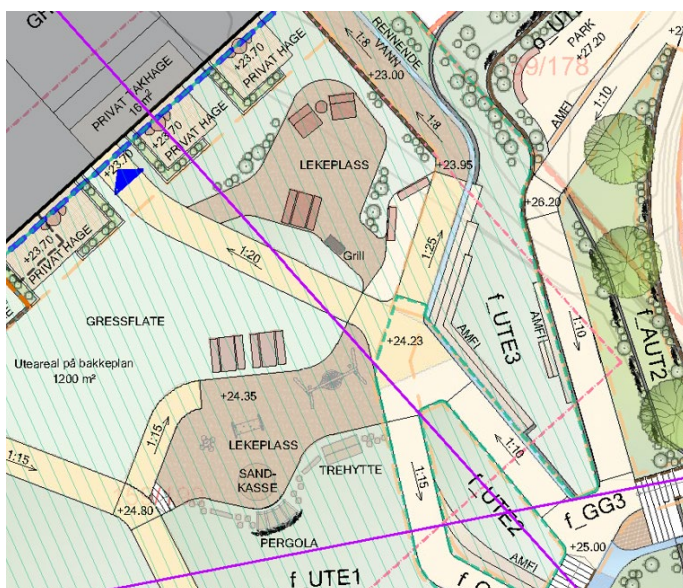
Det er mulig å skape et uteoppholdsareal med kupert terreng, med ulik tykkelse på vekstlaget og med mulighet til å skape gode overganger til omkringliggende terreng. Vekstlagene sikres med prosentandel i bestemmelsene.

Leke- og oppholdsarealet er godt skjermet for all biltrafikk. Støyrapport viser at hele uteoppholdsarealet har et støynivå på mindre enn 55 dB. Det er flere ulike soner med leke- og oppholdsareal tilknyttet boligene hvorav minst en av dem skal være spesielt tilpasset bevegelseshemmede. Illustrasjonsplanen viser en lekeplass/oppholdsplass på arealet hvor det er mest sol ved jevndøgn. Tilkomsten til lekearealene er universelt utformet fra de to felles trapperommene, og via gangveier fra Kanalveien. Gangveiene i gårdsrommet og områdene innimellom disse (f_UTE2-3) er også godt egnet for lek og opphold. Her er det blant annet amfi/sitteplasser i terreng og rutsjebane. Gangveiene f_GG2-3 er ikke regnet som del av uteoppholdsareal på bakkeplan, men er likevel svært godt egnet til lek. Her er det harde flater hvor man kan sykle, hoppe paradisi, tegne med kritt, stå på rulleskøyter, mm. Rekkefølgekrav i planbestemmelsene sikrer at leke- og uteoppholdsareal skal opparbeides før boligbebyggelsen kan tas i bruk.

Alle boenheter har tilkomst til utearealer i gårdsrom fra 2. etasje via felles oppgang eller fra egen terrassedør. Stigningsforhold på tilkomstveier varierer, men er ikke brattere enn 1:15, og bredder er iht. TEK.

Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utomhusplan som skal leveres ved søknad om byggetillatelse. I denne fremstår området for lek og opphold som aktivitetsøyer i et ellers grønt og dynamisk naturlandskap, der vannet renner naturlig på overflatene og ned i kanalen. Områdene er utformet slik at de fremstår halvprivate, selv om de er allment tilgjengelige og gir noe tilbake til hele nabolaget.

Illustrasjonsplan viser at det er lagt til rette for lek i solen som utfordrer nysgjerrigheten, motorikken og balansen, uten å nødvendigvis skape støy for beboerne. Blant annet er det mulighet for etablering av en sammenhengende «hinderløype» med små hytter, balansestokker, og minipergola som frister til gjennomføring flere ganger. I nær tilknytning til lekearealene er det benker og grill hvor beboere kan møtes og det legges opp til samspill med barn.



Figur 63: Eksempel på utforming av lekeplasser i planen.

Privat uteoppholdsareal er foreslått som en kombinasjon av forhager, bakhager, balkonger og takhager. Hus 1 og 2 har balkonger mot kanalen, samt enkelte balkonger mot gårdsrom. Enhetene på bakkeplan har forhager og bakhager på terreng/dekke. Ettersom planforslaget dekker kvalitetskravet til uteoppholdsareal på fellesarealene, og områdeplanen ikke spesifiserer at deler av dette arealet skal dekkes av privat uteoppholdsareal, er ikke privat uteoppholdsareal medregnet i krav til minste uteoppholdsareal. Det vurderes derfor at balkongene kan tillates å ha et høyere støynivå enn 55 dB. Støyrapport datert 04.09.2024 anbefaler likevel at balkongene får et tett rekkverk på minimum 1,2 meter, samt lydabsorbenter i himling, for å oppnå best mulig støynivå. Dette sikres i bestemmelsene.

Hus 3 har muligheter for mindre balkonger/franske balkonger helt eller delvis inntrukket i fasaden langs Kanalveien. Noen enheter mot Kanalveien har ikke privat uteoppholdsareal, og noen enheter har mulighet for innglasset balkong for å oppnå tilfredsstillende støynivå. Fra felles oppgang mellom hus 1 og 2 er det tilkomst til takhage i 7. etasje, hvor det kan etableres felles takterrasse eller private parseller.

Balkonger og takhager skal utformes slik at de blir en naturlig del av det arkitektoniske uttrykket til byggene. Balkonger langs f_GG2 kan krage maksimalt 1,6 meter ut fra yttervegg fasade. Formingsveileder viser hvordan dette gir rom for dypere balkonger i de øverste to etasjene. Takhagen i 7. etasje skal være tilbaketrasket minst 1,5 meter fra offentlig byrom og gater.



Figur 64: Uteoppholdsareal og bebyggelse med regulerte koter.

Planbestemmelsene sikrer maksimalt 100 meter gangavstand fra inngangsparti til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan. Videre sikres hensiktsmessig lokalisering og utforming, og god og varig brukskvalitet. Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering og utforming.

5.5.2 Andre uteoppholdsarealer

Arealer innenfor planområdet

På den nordlige delen av takflaten på næringsbygget (bestemmelsesområde #3) er det lagt til rette for en lommepark på ca. 150 m² med en variasjon av hardt og mykt dekke, med beplantning som for eksempel blomster med årstidsvariasjoner og et vannspeil med vann som renner videre nedover i utearealene. Parken er en naturlig visuell forlengelse av Leaparken og her er det gode solforhold og sittemuligheter.



Figur 65: Utsikt fra takparken.

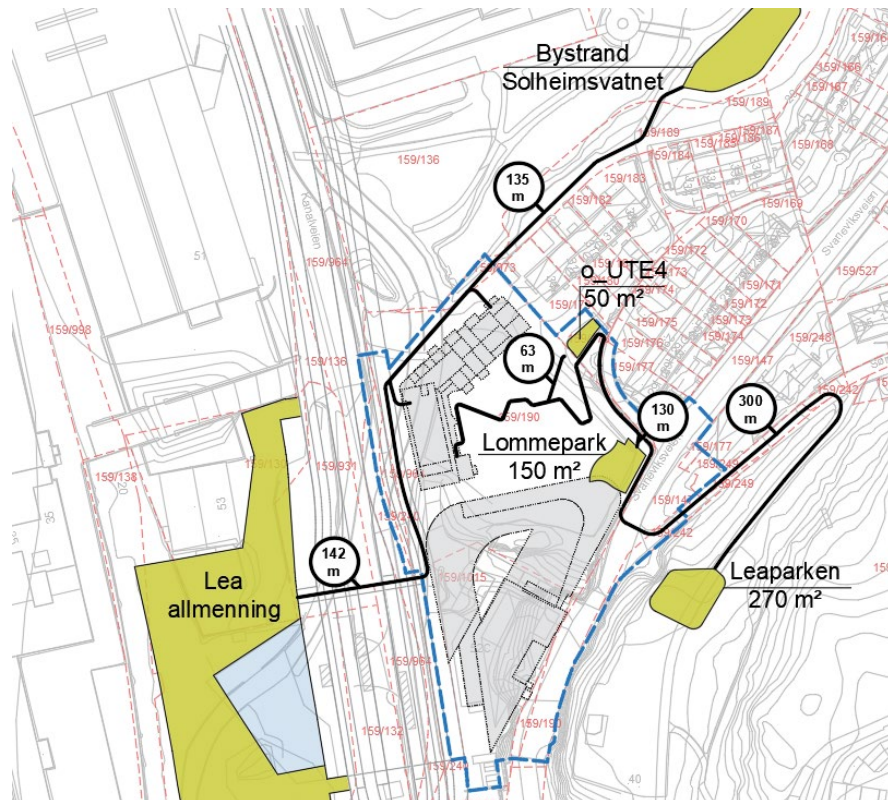
Det tillates videre etablert takterrasser på inntil 50 % av takflaten i KBA2.

Nord i planområdet er det et offentlig uteholdsareal på ca. 90 m² som henvender seg mot den private delen av Svaneviksveien. Arealet er tilgjengelig fra Kanalveien via gangveier med et stigningsforhold som ikke er brattere enn 1:10. Omtrent halve arealet kan opparbeides til lek og opphold, og den andre halvdel skal gi en skånsom overgang til naboens hage, gjennom opparbeidelse av en beplantet skråning.

Snarvegene igjennom planområdet gjør det attraktivt og enkelt for naboene i nord å bevege seg gjennom området og mot kanalen og mot bybanestoppet i Kanalveien. På torg f_TO1 utenfor kontorbygget, i tilknytning til fellesarealer i bygget som har en utgang til gårdsrommet, er det en plass med urbant preg som har sammenheng med det som foregår inne. Østlige deler av torget møter Kanalveien, og her er det muligheter for en fortauskafé.

Øvrige utearealer

Øvrige områder som kan brukes til uteoppholdsareal av beboere i planområdet, kan det nevnes Leaparken, offentlig uteareal o_UTE4, lommepark langs Svaneviksveien, den planlagte Lea-allmenningen og bystranden som planlegges ved Solheimsvatnet.



Figur 66 Øvrige utearealer. Avstander fra inngang lengst unna er vist på skissen.

Leaparken ble oppgradert i regi av Bymiljøetaten vinteren 2018-19, og har nå bedre fremkommelighet med et nettverk av stier. Her er sittegrupper, utegrill og aktivitetsplass med apparater for lek og trening. Parken skal etter planen opprustes ytterligere i neste byggetrinn. Lea-allmenningen skal bli et offentlig torg med et stort vannspeil og med muligheter for en parkmessig opparbeiding av deler av arealer. Solheimsvatnet er en skjult perle som blir mer synlig og tilgjengelig etter hvert som planene for Mindemyren realiseres. Her kan man blant annet mate ender og gå korte turer, og Leaparken velforening har de siste årene arrangert Sjøvettdager med kanopadling, førstehjelpskurs og andre aktiviteter.

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet grenser til, og en mindre del går inn i, hensynssonen for kulturmiljø for Mindemyrmark (H560). Det gjelder o_UTE4, samt Svaneviksveien og Søren Jaabæks vei med tilgrensende tekniske vegarealer. Hensynssonen er ikke markert i plankart, da den ikke direkte berører bebyggelse i planen. Det er vurdert at plankart blir mer lesbart uten denne hensynssonen. Nærheten til hensynssonen har likevel vært retningsgivende for bearbeiding av volumer i planen.

Boligbebyggelsen innenfor KBA1 er tilpasset nabobebyggelsen i Svaneviksveien, med en nedtrapping mot nordøst. Bebyggelsen skal ha et volum og en høyde som fungerer som et bindeledd mellom eksisterende og framtidig utvikling langs Kanalveien. Elementer fra strøkskarakteren som takform, møneretning, takopplett, forhager, bakhager og innganger fra nordøst er videreført i planen. I kapittel 5.2.1 beskrives dette mer detaljert.

Det nye kontorbygget har et arkitektonisk uttrykk som skiller seg fra småhusbebyggelsen. Ny kontorbebyggelse er utformet med et klart konsept og som et helhetlig volum. Ved å gjøre avstanden mellom rekkehus i Svaneviksveien og nytt kontorbygg såpass stor som den er, med en park som skiller de fra hverandre, og ved å gi nybygget en høyde på 3 etasjer med en

tilbaketrukket 4. etasje langs gateløpet, vurderes det slik at hensynet til omkringliggende bygningsmiljø er ivaretatt.

5.7 Miljøtiltak

Overvannshåndteringen er integrert i utearealene i åpne, naturbaserte løsninger som regnbødd og vannrenner. Vannrenner leder overvann fra planområdet helt fra Svaneviksveien og ned mot kanalen. Selv om disse arealene vil bli saltet på vinterstid, er det avklart med Bergen Vann at denne overvannsmengden er så liten og ukonsentrert at det ikke vil ha noen konsekvens for fiskevandringen til Solheimsvatnet.

Nytt næringsbygg har store takflater med vegetasjon på tak. Boligbebyggelsen har frodige takhager på deler av takflaten og deler av taket skal ha vegetasjon. Planområdet får flere grønne arealer enn i dag, med et stort nytt opparbeidet uteoppholdsareal som skal beplantes med stedege arter av ulike typer. Dette bidrar til å skape nye leveområder og til å øke artsmangfoldet i området. Det bedrer også overvannshåndteringen ved at infiltrasjonsevnen økes sammenlignet med i dag.

Planbestemmelsene sikrer krav til forhindring av forurensning av Solheimsvatnet i anleggsperioden. Det sikres også at det skal utføres miljøteknisk undersøkelse av masser i grunn, og dersom det påvises forurensning skal massene skiftes ut.

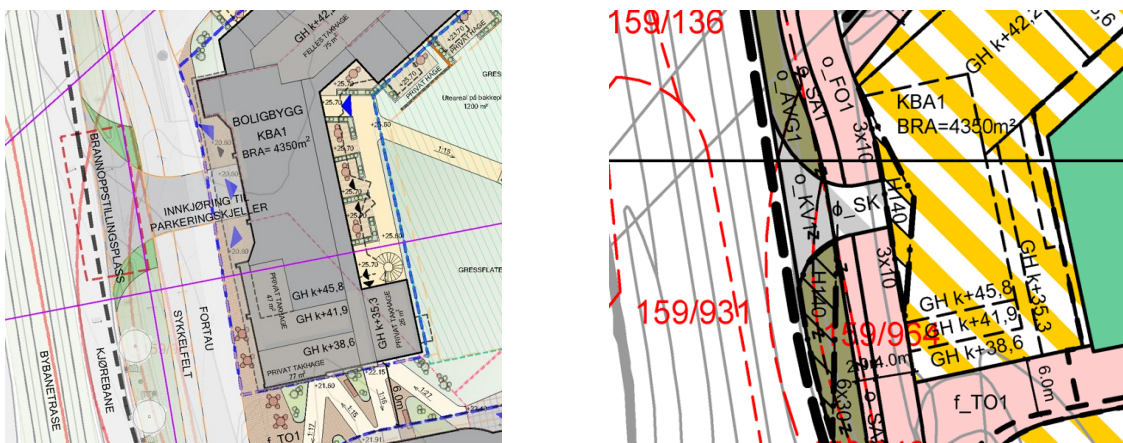
5.8 Samferdsel

5.8.1 Veg og atkomst

Hovedtilkomst til planområdet er planlagt i detaljregulering for bybane til Fyllingsdalen (ID 64860000). Det har i planprosessen vært undersøkt om avkjørsel kan flyttes, men dette har ikke vært mulig. Illustrasjonsplanen viser oppstillingsplasser for brannbil.

Avkjørsel til planområdet er i Kanalveien, via o_KV1 og o_SK og gjennom bebyggelsen i KBA1. Kanalveien har kun én kjørebane forbi planområdet, med kjøreretning fra sør mot nord. Fartsgrensen er 40 km/t. Kjøretilkomsten er felles for KBA1 og KBA2, og skal utformes slik at kjøretøy på størrelse med liten lastebil kan komme inn og ut av planområdet.

Illustrasjoner til planforslaget viser hvordan deler av 1. etasje er tilbaketrukket i tilknytning til inngangspartier. Dette gir en romsligere inngangssituasjon, samtidig som det ivaretar friskt i avkjørselen.



Figur 67: Planlagt situasjon ved innkjørsel, fra illustrasjonsplan og fra plankart.

5.8.2 Offentlige trafikkarealer

Deler av Svaneviksveien og Søren Jaabæks vei, med tilstøtende arealer, er tatt med i planområdet etter råd fra byplanavdelingen. Dette gjelder o_KV2, o_V, o_AVG3-4, o_FO4 og o_AVT2. De offentlige trafikkarealene eksisterer i dag og ligger i et veletablert strøk. Arealene er i all hovedsak uendret, sett bort fra kurvaturer, som er geometrisk tegnet i plankart.

Vegstandard for den del av Svaneviksveien som strekker seg fra nord til sør (o_KV2) er definert som overordnet boliggate/boligveg (i hht. Håndbok N-100, kap. B6), med en fartsgrense på 30 km/t, en kjørebanebredde på 5,5 meter og ensidig fortau på 2,5 meter på vestsiden av vegen. Stigningen på veg og fortau langs planområdet er ca. 1:16 på det bratteste.

Søren Jaabæks vei (o_V2) er en adkomstveg til et mindre antall boliger, og har svært begrenset trafikk. Frisiktsonene er regulert med utgangspunkt i dette og er satt til 4x20 i plankart.

Plan- og bygningsetaten har opplyst om at det pågår en diskusjon om å stenge Svaneviksveien for gjennomkjøring sør for planområdet, men inntil videre er vegen planlagt med adskilt kjørebane og fortau.

5.8.3 Trafikkarealer med annen eierform

Den del av Svaneviksveien som starter sør for gnr/bnr 159/177 (KV3) er en adkomstveg til eksisterende boliger i nordøst. Vegen reguleres med annen eierform. Den har en bredde på 3,5 meter og en stigning på ca. 1:10. Vegen har svært begrenset trafikk, med stor sannsynlighet under 50 ÅDT. Den leder ut til Svaneviksveien (o_KV2). Frisiktsonene er regulert med utgangspunkt i dette og er satt til 4x20 i plankart.

5.8.4 Felles trafikkarealer

KV3 er ikke opparbeidet med fortau i dag, men er regulert med fortau f_FO5 i planforslaget. I f_AVT1 sikres det at høydeforskjellene mellom fortauet og tilstøtende arealer blir ivaretatt med nødvendige murer og rekkverk.

5.8.5 Varelevering og atkomst for store kjøretøy

Mellomstore kjøretøy (liten lastebil) har mulighet for tilkomst via innkjøring til planområdet, og snumulighet ivaretas i KBA2 sin parkeringsgarasje under bakken, med fri høyde på 3,6 meter.

5.8.6 Parkering

Lokalisering av parkering er i tråd med områdeplanen. For felt S15 er det i områdeplanen bestemt at parkering skal skje i anlegg under bakken. Dette er vist som bestemmelsesområde #6 i områdeplanen, hvor eksisterende parkering er etablert og planlagt parkering skal etableres. I KPA 2018 ligger planområdet delvis i sentrumssone S19, og i hovedsak i byfortettingssone BY2. Parkeringsnormene for S19 og BY2 er sammenfallende under kolonnen *Sentrumskjerner*. Planbestemmelser til KPA 2018 §2.4.3.b gir:

For plan-ID 61140000 Mindemyren gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering for bolig (del av §17) foran reguleringsplanen.

Det følger av dette at planforslaget skal ta utgangspunktet i parkeringskrav i KPA 2018 for boligparkering, men følge områdeplanen for øvrig parkering. Planforslaget legger likevel opp

til parkering etter KPA 2018 for alle formål, og for boligformål benyttes nedre grense for antall bilparkeringsplasser. Planforslaget tilrettelegger dermed for færre parkeringsplasser for bil og flere for sykkel, sammenlignet med utgangspunktet i områdeplanen. Tabellen under viser fordelingsnøkkel for parkering i planforslaget, og antall parkeringsplasser i prosjektert bebyggelse basert på dette. Følgende arealer er lagt til grunn for beregningen:

- 4250 m² BRA bolig
- 1650 m² BRA forretning/handel/service
- 11700 m² BRA kontor
- 400 m² BRA restaurant/pub/kafé

Sentrumskjerner KPA	Planlagt prosjekt	Per m ²	Bil (maks)		Sykkel (min)	
			Fordeling	Plasser	Fordeling	Plasser
Bolig	4250 m ²	100	0,4	17	2,5	107
Forretning/handel /service	1650 m ²	1000	10	16	12	20
Kontor	11700 m ²	1000	3	35	12	141
Restaurant/pub/ kafé	400 m ²	1000	1	0	6	3
Samlet	18000 m ²		Max.	68	Min.	271

Basert på arealene lagt til grunn for beregningen tillater planforslaget inntil 68 parkeringsplasser for bil, hvorav 32 plasser er eksisterende plasser tilknyttet kontorbygget som står på tomten i dag, og 36 plasser er nye.

Dersom man til sammenligning skulle lagt områdeplanens parkeringsnorm til grunn, ville man fått totalt 121 plasser. Dette er en differanse på 53 plasser.

All parkering i planen ligger under terreng, og vil ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige arealer i planen. Alle nyetablerte parkeringsplasser skal tilrettelegges med mulighet for lading.

Felles parkeringsanlegg for boliger i planen ligger på samme nivå som innkjøring fra Kanalveien, altså i 1. etasje. Hoveddelen av anlegget ligger under opparbeidet terreng innenfor bestemmelsesområde #2. Deler av anlegget tillates dessuten etablert i 1. etasje innenfor KBA1, men ikke langs fasader mot Kanalveien og mot kanalen. Unntaket er innkjøringen, som må henvende seg mot Kanalveien. Tilkomsten til anlegget er universelt utformet fra Kanalveien og fra felles oppganger. Parkeringsanlegget skal også romme parkering for sykler og evt. øvrige tilleggsarealer til boligbebyggelsen, som bodere, tekniske rom, vaskeplass for sykler, mm. Tilleggsarealene kan også plasseres innenfor bestemmelsesområde #2. I så tilfelle skal tilleggsarealer som ikke er parkering medregnes i grad av utnytting, og samlet skal ikke arealet overstige de 4350 m² som tillates etablert innenfor KBA1.

Vedlegg *Parkeringsplan KBA1 datert 09.09.2024* viser hvordan sykkelparkering er tyverisikker bak garasjeport, og er tilknyttet boligenes oppganger. Sykkelparkeringsplassene er lett tilgjengelige med egen sykkeltilkomst fra Kanalveien. Illustrasjonsplanen viser noen gjesteplasser for sykkel plassert i tilknytning til inngang til hus 1 langs kanalen.

Eksisterende kontorbygg har som nevnt i dag 32 parkeringsplasser plassert i U1 og U2 under bygget. Parkeringsgarasjen ligger også delvis under fortau o_FO2, som opprinnelig ble

regulert i forbindelse med plan for bybanen. Nytt parkeringsanlegg for KBA2 skal kobles på det eksisterende, og de får felles innkjøring via KBA1 og med ramper ned under bakkeplan. Ved etablering av ny bebyggelse, vil eksisterende anlegg rehabiliteres og ny situasjon vil gi en mer hensiktsmessig inndeling av arealet, samt at det tilrettelegges for gode arealer for sykkelparkering mm. Parkering for bebyggelse i KBA2 tillates i 2 plan under bakken. Parkeringsanlegget tillates etablert innenfor KBA2, men også under torg f_TO1 og under deler av gårdsrom, innenfor bestemmelsesområde #2. Sykkelparkering for KBA2 er lagt i parkeringsanlegget, og også her er det egen sykkeltilkomst. Kjørbar rampe ned til parkeringsanlegget er ikke universelt utformet, men man kommer seg ned til alle plan med heis.

5.8.7 Gangtraseer og snarveger

f_GG1 er gangveg/gangareal/gågate som knytter fortau langs Kanalveien sammen med tilkomstvei for boliger i Svaneviksveien 31-33. Denne skal være allment tilgjengelig.

Gangvegen skal sikre tilkomst med brannbil. Bergen brannvesen stiller krav om minst 3,5 meter kjørbare bredde. I nordre del av feltet skal det være rom for oppstillingsplass for brannbil. Denne sikres i bestemmelsesområde #1, og ligger delvis innenfor feltene KBA1, f_TV og f_UTE3.

Det skal ikke være mulig for folk å kjøre her, og plankartet sikrer en vegstengning/fysisk sperre i nordenden av feltet. Bestemmelsene sikrer at det skal være mulig å komme forbi med sykkel, barnevogn, rullestol, o.l. Gangvegen har tilnærmet ingen stigning, og er universelt utformet. Inngangene til bebyggelsen langs kanalen nås via gangvegen. Langs gangvegens nordre kant ligger en mur og et rekkverk, som sikring mot kanalen. Formålsgrense mellom KBA1 og f_GG1 er i plankart lagt 3,7 meter fra murkant, og plangrensen er lagt i murkant.

f_TV er felles for KBA1 og KBA2. Her sikres en snarveg mellom Svaneviksveien og gangveg langs kanalen. Tverrforbindelsen er offentlig tilgjengelig. Snarvegen har en stigning på ca. 1:8 på det bratteste, og turvegen og grøntarealet langs denne skal tilpasses terrenget på tilgrensende eiendom i detaljfasen.

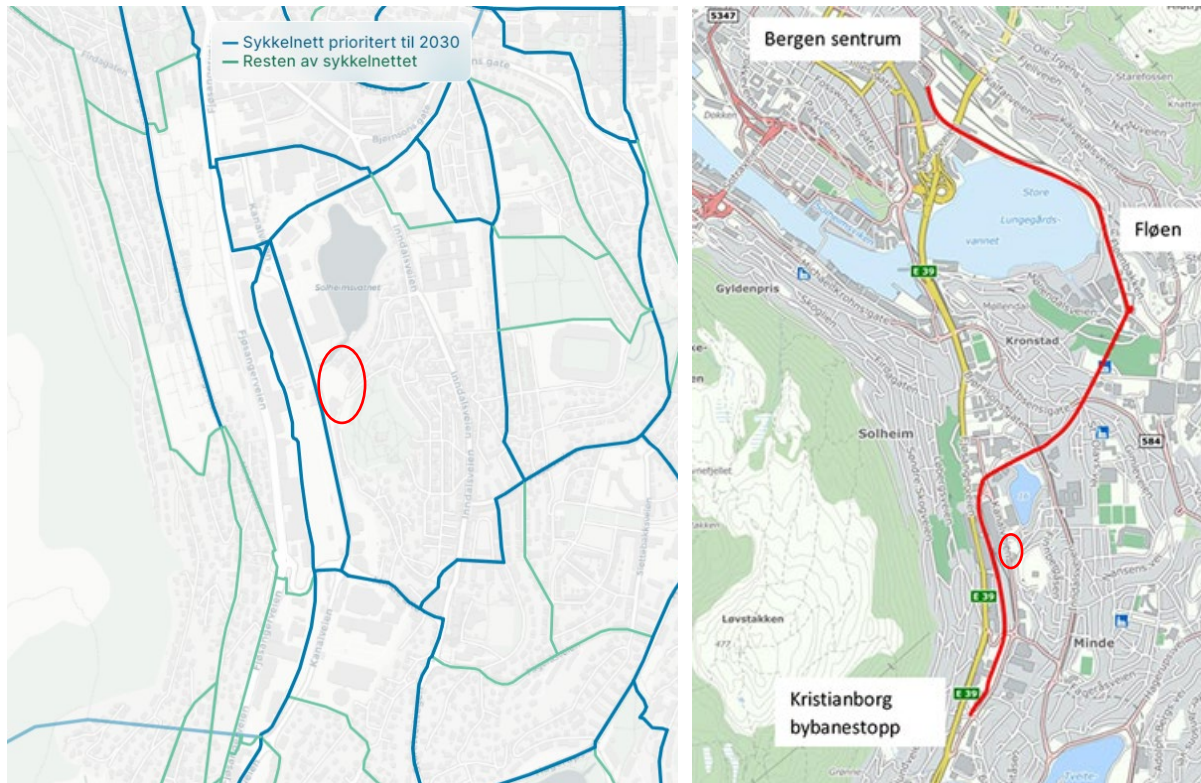
Tverrforbindelsen mellom Kanalveien og Svaneviksveien er endret etter innsigelse fra Vestland fylkeskommune på høring, og i samarbeid med Byarkitekten og Fagetaten. Dette innebærer at nedtrapping av terreng mellom Svaneviksveien og gårdsrom er trukket lengre ut i gårdsrommet. Det er sikret trinnfri gangforbindelse på maksimalt 1:10 mellom Svaneviksveien og gårdsrom, og maksimalt 1:15 mellom Kanalveien og gårdsrom. Mellom rampene er det tilrettelagt for ulike typer oppholdsarealer, sitteplasser og beplantning. Den offentlige parken i nordøst er utformet som flate som kan brukes til lek og opphold, og med et skrånende terreng som møter naboen hage, hvor det er tilrettelagt for vegetasjon. Trapper mellom rampene gir snarveier, og trappen mellom Svaneviksveien og gårdsrommet som tidligere lå skjult bak kontorbygget for gående fra Kanalveien, er nå trukket frem og ligger mer synlig og bedre i terrenget.

5.8.8 Kollektivtilbud

Det er ikke avsatt areal for kollektivtransport i planen. Eksisterende og framtidig kollektivtilbud er beskrevet i kapittel 3.10.4 og 8.10.4.

5.8.9 Sykkel

Planområdet ligger i direkte tilknytning til sykkelfelt langs Kanalveien. Sykkelstamveg delstrekning 5 Kristianborg-Bergen ligger ca. 80 meter vest for planområdet og er del av den planlagte sammenhengende sykkelvegen mellom Vågsbotn og Flesland.



Figur 68 Planlagte sykkelveier til venstre, kilde bt.no. Til høyre sykkelstamveg delstrekning 5, kilde vegvesen.no.

5.9 Universell utforming

All ny bebyggelse og tilhørende utearealer skal utformes i tråd med krav i gjeldende teknisk forskrift til universell utforming.

Både boligbebyggelsen og kontorbebyggelse har krav til heis ettersom byggene er planlagt med mer enn 3. etasjer, jf. TEK17 §12-3. For boligbebyggelse betyr dette at det også er krav til tilgjengelig boenhet, jf. TEK17 §12-2. Kravet om tilgjengelig boenhet gjelder minst 50 % av boenheter under 50 m².

Ny bebyggelse til kontor, forretning, bevertning og offentlig og privat tjenesteyting er arbeidsbygninger og publikumsbygg. Slike byggverk har krav til universell utforming i den utstrekning bygget, eller deler av bygget, er egnet for personer med funksjonsnedsettelse, jf. TEK17 §12-1. Eksisterende kontorbygg oppfyller krav til universell utforming.

Universelt utformet tilkomst fra boliger til uteoppholdsareal, via bebyggelsens felles inngangspartier i 2. etasje, og via torg f_TO1 og gangveg f_GG2, er sikret i planen. Universelt utformet tverrforbindelse fra Kanalveien via offentlig uteoppholdsareal o_UTE4, og videre til Svaneviksveien, er også sikret, delvis med unntak i TEK17 for områder med store høydeforskjeller.

5.10 Vannforsyning- og avløp

VA-rammeplan datert 23.08.2024 er vedlagt planen. Løsninger er beskrevet under.

5.10.1 Vannforsyning

Vannledningen langs Kanalveien er tenkt overtatt til kommunal drift ettersom det skal etableres uttak for brannvann langs denne ledningen. Øvrig VA er ikke tenkt overtatt til kommunal drift. Ny kommunal vannledning etableres nærmest veg, mens privat overvannsledning i kap. 3.1 etableres nærmest nytt bygg. Avstandskrav fra kommunale ledninger til konstruksjoner og annen infrastruktur i grunn opprettholdes. Næringsbygget benytter samme påkobling som dagens næringsbygg benytter seg av. Denne trekkes som bunnledning bort til bygget som ligger imellom boligbygget og næringsbygget som en bunnledning, dette detaljeres nærmere i prosjekteringen. Sprinkler til garasjeanlegget benytter samme påkobling som dagens situasjon, der det blir etablert føringer inni bygget. Nye vannledninger frem til brannkummer, ønskes overtatt av kommunen for drift og vedlikehold. Når det gjelder vannforbruk, må det i detaljprosjekteringen bestilles vannkapasitetsberegning fra Bergen Vann.

5.10.2 Brannvann

Det legges til grunn at det vil være behov for sprinkler da det er planlagt parkeringskjeller. Det forventes at det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende nett basert på at omliggende næring har installert sprinkleranlegg koblet på samme vannledning.

Flere av de eksisterende brannvannsuttakene i området ligger innenfor 25-50 m farbar veg fra innkjørsel til planlagt parkeringskjeller. Det vil også være nødvendig med nye uttak for brannvann etablert i nord og nordøst for å dekke tiltaksområdet. Alle nye vannkummer etableres i veg/gangareal, som vil måkes om vinteren. Etablering av BV3 vil også branninnsats på eksisterende boliger nærmest Solheimsvatnet.

5.10.3 Spillvann

For tilknytning av nye bygg, benyttes det en bunnledning sør til næringsbygget og ut via næringsbyggets påkobling. Det tilstrebes at det kun benyttes ett tilkoblingspunkt for tilknytning av spillvann til kommunalt anlegg. Dersom det viser seg at dette ikke lar seg gjøre i detaljprosjekteringen, må dette avklares med Bergen Vann. Høyder og kapasitet i AF1000 ledningen må avklares i detaljprosjekteringen.

5.10.4 Overvann

Området avskjæres oppstrøms av Svaneviksveien. I tråd med overordnet VA-rammeplan planlegges det ikke flomvei over tomten.

Ny ø160mm overvannsledning etableres for å håndtere overvann fra slisserenner ved innkjørsler til eiendommen. Overvannet fra disse arealene føres til Solheimsvatnet via åpen bekk/vannveg nord på tomten. Selv om disse arealene vil bli saltet på vinterstid, er det avklart med Bergen Vann at denne overvannsmengden er så liten og ukonsentrert at det ikke vil ha noen konsekvens for fiskevandringen til Solheimsvatnet. Økte overvannsmengder på eiendommen vil håndteres med åpne, naturbaserte løsninger. Infiltrasjonsevnen øker som følge av lavere andel harde flater, regnbed og åpne vannspeil og krav til grønne tak.

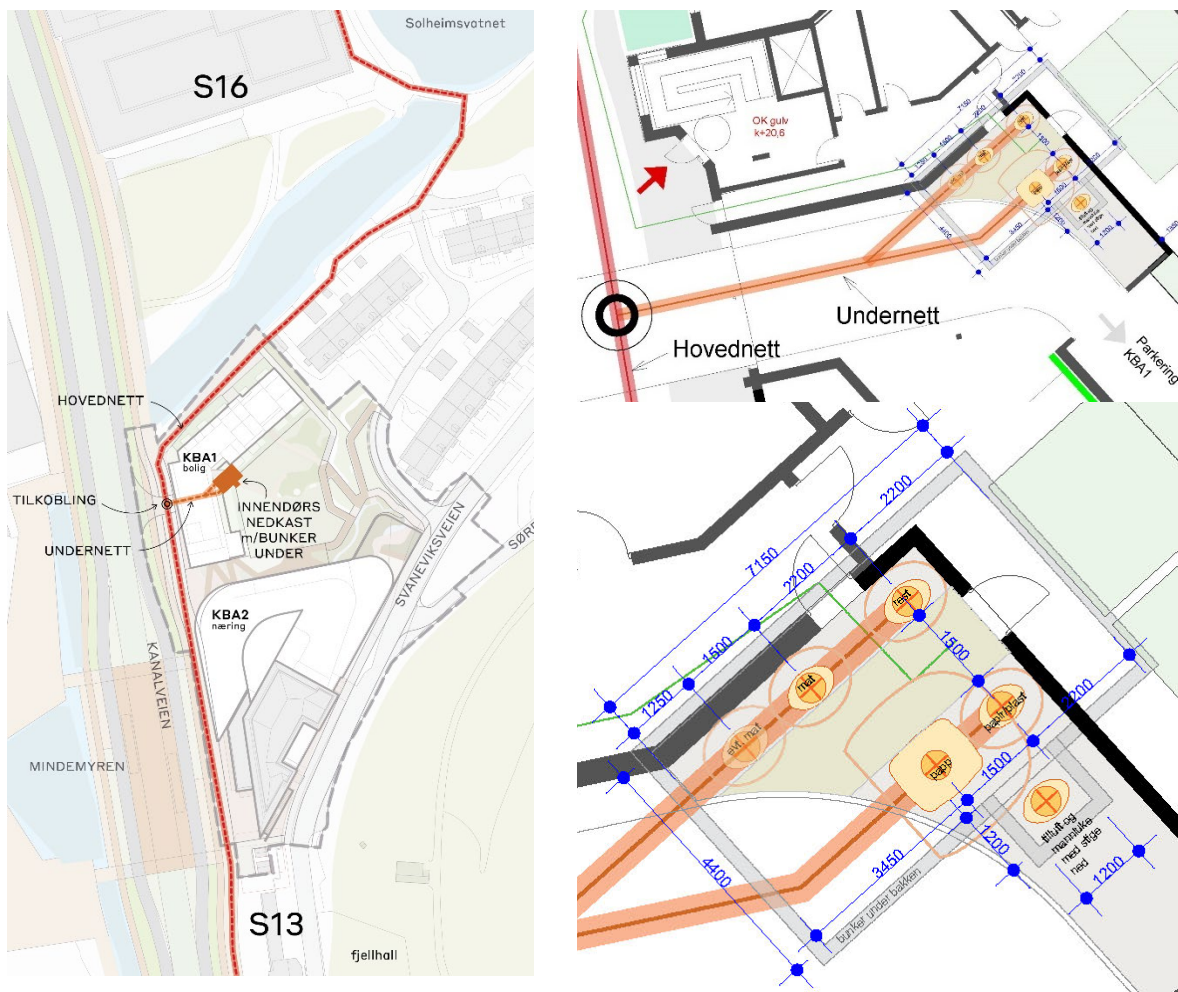
Dersom fordrøyningsanlegget ikke lar seg bygges som åpne vannspeil og regnbed grunnet terrenghelninger og utstrekning på parkeringskjeller, må det benyttes tradisjonelle nedgravde fordrøyningsmagasiner. Dette for å sikre nødvendig fordrøyningsvolum på tomten.

5.11 Renovasjon

Det tilrettelegges for at planområdet kobler seg til felles bossnett for Mindemyren. Forenklet RTP er utarbeidet etter BIR sin mal, er planlagt i samråd med leverandør og er vedlagt planen.

Både bolig og næring har rett og plikt til å knytte seg til bossnettet for håndtering av avfall som er egnet for bossnett. Fraksjonene restavfall, matavfall, plast/papir/drikkekartong og papp (med pappkvern) egner seg for bossnettet, mens glass- og metallemballasje ikke gjør det. Til 1. gangsbehandling av planen var det lagt opp til at kranbil kunne komme inn på tomten og tømme nedgravde bunntømte containere. Denne løsningen ble avvist av fagetaten og BIR, og planforslaget er omarbeidet. Grunnet formen og størrelsen på delfelt S15, og med forutsetninger for avkjørselen som ikke var mulig å endre, er det vurdert slik at større kjøretøy ikke kan kjøre inn på dette delfeltet. Det forutsettes derfor at delfelt S15 kan benytte seg av fellesløsninger for håndtering av glass- og metallemballasje på et delfelt i nærområdet hvor det er bedre tilrettelagt for at større kjøretøy kan manøvrere.

Nedkastsøylene skal ha universell tilkomst, og skal som hovedregel innpasses i bygningmassen. Planforslaget viser et forslag til innvendig plassering av nedkastsøyle tilknyttet parkeringsanlegg for bolig i 1. etasje. Boligene vil ha tilkomst til nedkastene via fellesarealer innvendig. Plasseringen muliggjør også tilgang for næringsbygget i KBA2 via felles innkjørsel. Bunker ligger nedgravd i bakken, med mannluke for tilkomst ned.



Figur 69 Utsnitt fra forenklet RTP som viser hovednett, undernett og tilkoblingspunkt, samt plassering, nedkast, bunker og rørføringer.

5.12 Energiløsninger

Planforslaget legger opp til en utbygging med fokus på fremtidsrettede energiløsninger. Boligbebyggelsen skal miljøsertifiseres gjennom BREEAM, og for næringsbebyggelsen skal BREEAM vurderes i neste fase.

5.12.1 Tiltak for å minimere energibruk

Det skal vurderes passive tiltak med bygningskropp (tak, vegg, gulv) og krav til tetthet for å redusere fremtidig energibruk. Aktive tiltak f.eks. ventilasjonsaggregat med god gjenvinning etc. skal også vurderes.

5.12.2 Tiltak for å minimere klimagassutslipp

Som ledd i LAB Eiendom sin strategi for klima og miljø er det ønskelig å redusere klimagassutslipp i produksjonen med inntil 50 %. Det er ønskelig med en faktabasert og kvantifiserbar tilnærming med fokus på utslippskutt og det skal derfor gjennomføres en LCA-analyse i boligprosjektet.

For næringsbebyggelsen skal ulike tiltak for å redusere klimagassutslipp inngå som del av videre prosjektering.

Planforslaget har utarbeidet en klimagassberegning iht. veileder til klimagassberegninger i KPA 2018. Formålet med klimagassberegningene er å kartlegge klimagassutslipp for nye boligblokker og næringsbygg, rapport er vedlagt. Samlet oppnår planforslaget en 39 % reduksjon av klimagassutslipp sammenlignet med referansebyggene, og det oppfordres til å aktivt arbeide med å redusere utslippene ytterligere i videre prosjektering og byggefase.

5.12.3 Valg av energiløsninger og byggematerialer

Bebyggelse i planområdet har tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg. Det er i planbestemmelsene åpnet for unntak fra tilknytningsplikten dersom bebyggelse får energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk perspektiv, jf. Retningslinje til KPA 2018 §34.

Det vil i senere prosjekteringsfase bli vurdert om det skal installeres en varmepumpe luft/vann for oppvarming av næringsbygget.

Valg av byggematerialer i boligprosjektet skal fremstå helhetlig utformet med en variasjon i materialbruk. LCA-analysen skal ha en sentral rolle i valg av material for å oppnå strategien med å redusere klimagassutslippet i boligprosjektet.

5.13 Risiko og sårbarhet – avbøtende tiltak

Under følger en oppsummering av forhold avdekket i ROS-analyse datert 11.12.2023, som krever en vurdering av tiltak, og av hvilke tiltak som er innarbeidet i planen.

5.13.1 Rasfare/steinsprang/steinsprut

Planforslaget reduserer risikoen for ras innad i planområdet ved at planbestemmelsene sikrer at utsprengt fjell i planområdet må undersøkes og behov for sikring må kartlegges. Tiltak i planen endrer ikke rasfare for omkringliggende arealer. Masseutskiftning påvirker ikke ras- eller erosjonsfaren.

5.13.2 Flomfare

Planforslaget endrer ikke flomveger og endrer heller ikke flomfaren for omkringliggende områder. Parkeringskjeller for KBA2 bygges under grunnvannsspeilet, og må bygges med vanntett konstruksjon. Pumpe som sikring ved flom kan vurderes. Tiltakene vil vurderes i forbindelse med detaljprosjektering, og er ivaretatt i TEK. Økt flomkapasitet som følge av utbedring av kanalen i forbindelse med bybaneutbyggingen gjør at ytterligere flomtiltak ikke anses som nødvendig. Masseutskiftning påvirker ikke flomfaren.

5.13.3 Kvikkleire

Planområdet ligger under marin grense, men ikke innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Med bakgrunn i tidligere grunnarbeider på tomten vurderes det ikke som aktuelt at det skal finnes kvikkleire her. I forbindelse med oppføring av eksisterende bygg, ble fjell sprengt bort og tomten planert og klargjort for neste byggetrinn. Tomten omkranses av en fjellskjæring på opptil 10 meter, og like øst for tomten ligger Svaneviksveien hvor man ser fjell i dagen, samt Leaparken, hvor det er en fjellhall innunder parken.

5.13.4 Vind, inversjon, kuldedrag

Sterk vind blir ikke vurdert som en potensiell fare for planområdet. Ytterligere avbøtende tiltak håndteres etter plan- og bygningsloven og gjeldende teknisk forskrift.

Bebyggelsens utforming og plassering i planforslaget vil skjerme uteoppholdsarealer i gårdsrom mot vind fra sørøst og fra nordvest, som er de dominerende vindretningene i området. I senere fase kan det vurderes å etablere klimaskjerm på privat uteoppholdsareal mot nordvest.

På dager med inversjon kan det bli dårlig luftkvalitet i området. Parkeringsplasser for bil og sykkel tilrettelegges for lading, noe som oppmoder til kjøp og bruk av el-sykkel og el-bil, som igjen vil redusere lokal luftforurensning på dager med inversjon.

5.13.5 Støy

Beregnet støynivå L_{den} fra veitrafikk og Bybanen ved fasader viser at høyeste støynivå ved fasade er 64 dB for boliger og næringsareal. Støynivåene viser at fasadene ligger i gul støysone, og ikke overstiger grenseverdi for rød støysone.

Bebyggelse i planen er plassert på en slik måte at bygningskroppene virker som en støyskjerm mot resten av planområdet. Hele det felles uteoppholdsarealet får tilfredsstillende støynivå under 55 dB. Mesteparten av takhagene som er vist på illustrasjonsplan får tilfredsstillende støyforhold, mens balkonger mot nord og vest vil ikke få støynivå under 55 dB uten innglassing.

Det vurderes innglassede balkonger trukket inn i bygningskroppen på fasaden langs Kanalveien, og en innglassing vil gi tilfredsstillende støynivå på disse. Balkonger og takhager er ikke medregnet i arealkrav for uteoppholdsarealer, og kan derfor tillates å ha høyere støynivå enn kravet på maksimalt 55 dB. Balkongene anbefales likevel utført med tette rekkverk på 1,2 meter samt absorberer i himling, for å oppnå best mulig lydforhold.

Boligbygget vil få stille side inn mot bakgården. Boenheter lengst nord vil også få stille side mot nordøst. Boliger utformes i tråd med KPA 2018, der halvparten av oppholdsrom, hvorav minst ett soverom ligger på stille side med minst ett vindu som kan åpnes mot stille side.

Støyrapport datert 04.09.2024 med avbøtende tiltak er innarbeidet i planbestemmelsene.

5.13.6 Luftforurensning

Planområdet ligger i gul luftforurensningssone. Rapport for luftforurensning datert 06.03.2020, sier at spredningsberegningene tyder på at de planlagte boligene og uteoppholdsarealet ikke vil være berørt av luftforurensningssone. Tiltak mot luftforurensning anses ikke å være nødvendig.

5.13.7 Forurensning i grunnen

Planbestemmelsene sikrer at det skal gjennomføres miljøteknisk grunnundersøkelse, og dokumentasjon skal legges ved søknad om igangsettingstillatelse.

5.13.8 Beredskap og ulykkesrisiko

Tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy/redningsbiler ved flere angrepspunkter vurderes sikret gjennom lov og forskrifter. Tilstrekkelig vannforsyning sikres gjennom VA-rammeplan.

Planforslaget medfører en mindre økning i trafikkbelastning inn og ut av planområdet via regulert avkjørsel i Kanalveien. Estimert trafikkøkning er ÅDT 337. Avkjørsel skal utformes i tråd med lover og forskrifter for best mulig trafiksikkerhet. Sikker kryssing for myke trafikanter og tilstrekkelig fri sikt i tilknytning til avkjørsel fra tomt til Kanalveien sikres i bestemmelser og plankart. Øvrige tilstøtende veger vil få minimal økt trafikkbelastning for kjøretøy i forhold til dagens situasjon. Avkjørselen er utformet på en måte som imøtekommer kravene Vestland fylkeskommune stilte i innsigelse til planforslaget på høring.

Planen legger videre til rette for en bedring av tverrforbindelser for myke trafikanter gjennom området, og disse er lesbare og trafiksikre. Se vedlagt mobilitetsplan for bevegelse i og rundt planområdet.

Ulykkesrisikoen som følge av tiltak i planen anses som lav.

5.13.9 Ekstrem nedbør

Utbygging etter planforslaget øker andel tette flater, men medfører også en betydelig økning i grøntarealer. VA-rammeplan vedlagt planforslaget sier at differansen mellom før- og ettersituasjon håndteres lokalt på tomten, gjennom å etablere åpne, naturbaserte løsninger for oppsamling av overvann som belaster tomten før det ledes til infiltrasjon i Solheimsvatnet. Planbestemmelsene sikrer at VA-rammeplan skal legges til grunn for videre prosjektering.

5.13.10 Radon

Planbestemmelsene sikrer at dersom det påvises radonholdige grunnforhold, må tiltak i byggverk sikres.

5.13.11 Høyspentlinjer/ kraftstasjon

Det er ikke planlagt nye byggverk nær eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet, og sikkerhetssoner rundt disse anses dermed som ivaretatt.

5.13.12 Forurensning i anleggsperioden

Planbestemmelsene sikrer at det skal utarbeides en plan for håndtering av mulig forurensning i anleggsperioden.

5.14 Blågrønn faktor (BGF)

Norsk standard NS 3845:2020 Blågrønn faktor er et verktøy for beregning av lokal overvannshåndtering og vegetasjon for uteområder innenfor et område. Hensikten med BGF er å gi føringer for valg av løsninger i en tidlig fase av et byggeprosjekt. Sitat fra NS 3845 side 16: «Det anbefales at BGF-nivå testes på relevante foregangsprosjekter i regionen, slik at angivelsen av nivå er oppnåelig innenfor realistiske rammer.»

Det er ikke fastsatt noe krav om BGF i KPA 2018 og i områdeplanen for Mindemyren, og det finnes foreløpig ikke foregangsprosjekter i regionen som vi direkte kan bruke som utgangspunkt. Det er derfor ikke grunnlag for å fastsette en BGF i planen. Beregner man prosjekterte bygg og utearealer, med et beregningsgrunnlag på innsiden av felt regulert som fortau i planen, oppnår man med løsningene som nå ligger til grunn en blågrønn faktor på 0,52.

Planforslaget er betydelig forbedret i forhold til dagens situasjon når det gjelder blågrønne kvaliteter. Tomten inneholder i dag så å si kun grus, harde takflater og asfalt. Planforslaget legger opp til uteområder med mye grønt, stedegen vegetasjon, trær, overvannsrenner og et åpne overvannsløsninger på egen tomt, samt grønne takflater. Det er sikret vekstjordlag som muliggjør planting av trær og busker. Formingsveileder for gårdsrom sikrer at intensjonene for kvalitet i gårdsrommet ivaretas i byggesak.



Figur 70 Utearealer i gårdsrom.

5.15 Terrengbehandling og massehåndtering

Tomten er i dag sprengt ut og planert. Etablering av tiltak i tråd med planen forutsetter at terreng graves ut for å oppføre bygg og parkeringsgarasje. Det må så tilføres masser for å skape gode uteoppholdsarealer, med rom for variert vegetasjon, samt gode overganger mot eksisterende terreng. Masseuttaket er beregnet til å utgjøre omtrent 9000 m², og etterfylling av masser er beregnet til å utgjøre omtrent 1250 m². Bestemmelsene stiller krav til at overskuddsmasser i størst mulig grad skal gjenbrukes innad i planområdet.

6 Planprosess og medvirkning

14.02.2018 – oppstartsmøte. Oppstart anbefales, men ettersom enkelte problemstillinger ikke ble diskutert på oppstartsmøtet ble det avtalt et arbeidsmøte før varsel om oppstart. Planen er vurdert til ikke å kreve behandling etter Forskrift om konsekvensutredninger, jf. notat fra oppstartsmøtet, som er vedlagt planen.

09.05.2018 – arbeidsmøte. Referat er vedlagt planen.

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Bergens Tidende 16.06.2018. Brev med varsel om oppstart av planarbeid ble sendt til naboer, grunneiere og høringsinstanser 14.06.2018.

BERGENS TIDENDE LØRDAG 16. JUNI 2018

BIL - BÅT - KUNNGJØRINGER // 77

KRAFTBLOKK Bensindrevet m/220 kg og 12V m/150 kg trekraft. Trinnløs hastighet. Slutt på slit og kav! Se: KRAFTBLOKK.NO Tlf. 976 81 636/905 64 598 kraftblokk@gmail.com	JOBONES AUTO Toyota kjøpes Defekt, skadet, mangellapp osv. Toyota bruktbilene selges Selger nye, brukte dekk og felger. Bruktbildealerbergen.no Tlf. 928 24 096 / 928 77 805	MOTOR/MASKINVERKSTED Besøk vårt motor/-maskinverksted Oscar Halvorsen-23 EDV Elektro Diesel Veststute Tlf. 55 25 40 00 - www.edv.no	PROKLAMA Krav etter avdøde Knut Langeland, fnr. 11 08 24 47352, død 07 04 2018, siste bosted Tyssesvegen 97, 5850 Tyssø, må om de ikke skal gå tapt, innen 6 uker meldes til: Advokat Bjørn Gjelsvik, Pb. 483, Sentrum, 5805 Bergen 1. gangs innrykk	VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID Detailregulering for Arstad, gnr. 159, gnr. 190, Kanalveien 52 I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det om oppstart av detaljregulering for Arstad, gnr. 159, gnr. 190, Kanalveien 52, Bergen kommune. Samtidig varsles det oppheving av reguleringsplanen Arstad, gnr. 159 bnr. 190, Kanalveien, Plan-ID 4890104. 
BOBILER KJØPES Skal du bytte bobil eller bare selge den gamle? Vi kjøper din bobil kontant, eller selger i kommisjon for deg. Ta kontakt i dag, tlf. 55 39 81 80 www.fgb.no/soelge FRITOSGÅRDEN	BERGEN CARAVANAS 17 Hysen 678 DL kr: 1291700,- 17 Hysen 76 E kr: 1718000,- 18 Gensle 549 kr: 811100,- 18 Gensle 7448 kr: 888900,- 18 Hysen 772 PL kr: 1497400,- 18 Hysen 881 kr: 1374700,- 18 Hysen 690 SL kr: 1813900,- Tlf. 55 39 17 00 - bergenscaravan.no facebook.com/BergensCaravan	ARBOR 2018 Start utvalg leveringsklare båter KAMPANJETILBUD NÅ! Bergen Marine as Grimstadveien 52 • Tlf. 55 12 00 00	INNBO/DØDSBØ RYDDES GRATIS HVIS VERDI DEKKER KOSTNAD FOR MER INFO RING SISSEN 99 67 32 70	FORSLAGSSTILLER er Rasmussen Eiendom AS og AF Gruppen Norge AS representert ved LAB Eiendom. Uttørende konsulent for planarbeidet er Og Arkitekter AS. Planområdet ligger mellom Solheimsvatnet og Leaparken. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for kontor- og boligbygging, samt publikumsrettet virksomhet ut mot Kanalveien, i tids med overordnet planverk. Planområdets størrelse er ca. 9,5 daa. Området er i gjeldende kommuneplan satt av til LUK17 Næringsbebyggelse, og til Sentrumskjernene S19 og Byfortettingskjernene B12 i forslag til ny KPA2016. I gjeldende reguleringsplan, områdeplan for Mindemøya, er den aktuelle tomten regulert til sentrumsformål (felt S15). Avgrensningen av planområdet fremgår av kart over. Merknader og innspill til planoppstart sendes til: Og Arkitekter AS, Kanalveien 11, 5068 Bergen, eller e-post: post@ogarkitekter.no, og merkes #80030, Kanalveien 52. Naboer og grunneiere varsles direkte. Frist for merknader er satt til 10.08.2018 . Mer informasjon er publisert på våre nettsider, http://ogarkitekter.no/kunngjoringer/ Spørsmål om planarbeidet kan rettes til Og Arkitekter ved Kari Dalland, tlf. 55 30 06 00.
BOBILAVDELING 2018 LEVERINGSKLARE NYRETTET FRÅ SLETTA MOBIL - REKLAM - MALBIL Bergen Marine as Grimstadveien 52 • Tlf. 55 12 00 00	SENIORKAMPANJE KATT! Nærmere katten din søg 8 år? Katter er eksperter på å skule sykdom! I mai og juni har vi kampanjens på seniorsjekk inkl. seniorblodprøver, urinprøve og helseundersøkelse. Toleians kr 1400,-. Eventuelle omkost. knyttet til bedøvelse inngår ikke. Les mer på våre hjemmesider. www.bergenkattelinikk.no - Jekteviken 5 - Tlf. 55 55 89 00	HORDALAND FYLKESKOMMUNE Statens vegvesen Hordaland fylkeskommune har ansvar for fylkesvegane, avgjør kva prosjekt som skal gjennomførast kvart år og gir politiske føringer for utvikling av fylkesvegane. Det er Statens vegvesen som normalt planlegg, bygger, driftar og held ved like fylkesvegane for fylkeskommunen. Vegstenging Grunna sikringsarbeid vert fv. 7 stengt ved Raunekleivtunnelen i perioden 18. juni – 22. juni, mellom kl. 20.00 – 06.00. Omkjøring med ledebil via kommunal veg.	OC ARKITEKTER	
BILER KJØPES Vi kjøper alle typer biler, uansett merke, modell og tilstand. Ring nå og få en rask og uforpliktende prisvurdering. Tlf 932 03 727 Bjergvin Auto MULTISALG				

Figur 71: Kunngjøring av oppstart planarbeid, faksimile fra Bergens Tidende 16.06.2018.

Merknadsfristen var 10.08.2018, og det kom inn 14 offentlig uttalelser. 2 private merknader er også registrert; 1 per telefon og 1 med personlig oppmøte. Merknader og uttalelser er oppsummert og kommentert i merknadsskjema som er vedlagt planen.

25.04.2019 – arbeidsmøte med byplan og byarkitekt.. Konklusjonen ble at skisser fra oktober 2018 skal videreutvikles. Referat fra møtet er vedlagt planen.

02.10.2019 – veiledningsmøte hos byarkitekten. Her var det enighet om at presentert hovedkonsept og plangrep skal jobbes videre med, med noen endringer. Notat fra møtet er vedlagt.

30.03.2020 – planforslag levert til 1. gangsbehandling.

27.06.2020 – planforslag lagt ut til offentlig ettersyn. Høringsfrist 18.08.2020. Det kom 12 høringsuttalelser, 2 private merknader og 3 innsigelser fra Vestland fylkeskommune. Merknadsskjema er vedlagt.

02.02.2021 – arbeidsmøte med byplan. Tema for møtet var innsigelser og øvrige merknader, blant annet tverrforbindelser og universell utforming, tilknytning til bymiljø, byggehøyder og volum, trafikkarealer på tomten, renovasjon og parkering. Referat fra møtet er vedlagt.

22.04.2021 – dialogmøte med byplan og Vestland fylkeskommune. Formålet med møtet var å sikre forståelsen av innsigelsene, og å avklare premissene for en eventuell trekking av innsigelsene, samt videre saksgang. Referat fra møtet er vedlagt.

10.05.2021 – arbeidsmøte med byplan, byarkitekt og byantikvar. Tema for møtet var endringer i planforslag etter høring, bl.a. universelt utformet gangforbindelse gjennom området, fasadeuttrykk på kontorbygg og gesims, byggehøyde og balkonger på boligbygg. Referat fra møtet er vedlagt.

25.01.2022 – materiale sendt til Vestland fylkeskommune med mål om at det er grunnlag for å trekke innsigelsene.

28.02.2022 – Vestland fylkeskommune trekker innsigelsene.

19.09.2022 – arbeidsmøte med byplan for å diskutere sluttbehandling, deriblant en dialog rundt en mulig bossnett-terminal.

17.04.2023 – arbeidsmøte med byplan om plangrep og reviderte skisser av boligbebyggelse.

30.06.2022 – e-post fra seksjonsleder private planer nord om at planen ikke kan ferdigbehandles før endelig plassering av bossuganlegg for Mindemyren nord er landet.

11.07.2023 – forslagsstiller fikk tilsendt tilbakemeldinger fra kommunen på plangrep som ble diskutert i møtet 17.04.2023.

15.12.2023 – planen ble sendt til 2. gangsbehandling.

Det er ikke avholdt informasjonsmøter eller folkemøter.

6.1 Krav om konsekvensutredning?

Forskrift 21. juni 2017 nr. 854 om konsekvensutredninger (KU-forskriften) regulerer hvilke planer og tiltak som utløser krav om konsekvensutredning før vedtak av den ansvarlige myndigheten. Den ansvarlige myndigheten for plansaker etter plan- og bygningsloven er planmyndigheten.

Det følger av KU-forskriften kapittel 2, §§6-8, at følgende private planer skal konsekvensutredes:

1. Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I (§6).
2. Planer etter andre lover enn plan- og bygningsloven som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller vedtas av departementet (§7 bokstav a).

3. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, eller skal behandles etter annen lov enn plan- og bygningsloven (§8 bokstav a og b).

Planer og tiltak etter vedlegg I skal alltid konsekvensutredes. Det følger av vedlegg I punkt 25 at nye boligområder utløser krav om konsekvensutredning dersom planen er i strid med overordnet plan. Forslag til reguleringsplan er i tråd med kommuneplanens arealdel og områdereguleringsplanen og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter §6.

Planen skal ikke behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven og utløser dermed ikke en konsekvensutredningsplikt etter §7 eller §8 bokstav b.

Når det gjelder KU-forskriftens §8 bokstav a, går det frem av vedlegg II punkt. 11, bokstav j, at næringsbygg kan utløse krav om konsekvensutredning. Det er derimot et unntak for planer der tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan, og er i samsvar med denne planen. Planforslaget er i tråd med områdereguleringsplan for Mindemyren, som var konsekvensutredet før endelig planvedtak for følgende tema:

1. Forurensning
2. Energiforbruk og energiløsninger
3. Transportbehov og parkeringsnormer
4. Kulturminner og kulturmiljø
5. Naturens mangfold (dyre- og planteliv)
6. Bystruktur/bebyggelsesstruktur
7. Landskap
8. Overvann og åpning av vassdrag
9. Tilgjengelighet til uteområder, gang og sykkelveger
10. Barn- og unges oppvekstvilkår
11. Risiko og sårbarhetsanalyse
12. Næringsutvikling
13. Arkitektoniske og estetisk utforming, uttrykk og kvaliteter
14. Kriminalitetsforebygging
15. Forebyggende helseperspektiv

Tiltaket, herunder etablering av næringsbygg, var konsekvensutredet som en del av område-reguleringsplanen. Planforslaget har ikke konsekvensutredningsplikt etter §8 bokstav a.

7 Konsekvensutredning

Planen utløser ikke konsekvensutredningsplikt etter gjeldende forskrift om konsekvensutredninger. Se delkapittel 6.1.

8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

8.1.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Planforslaget er i tråd med samfunnsdelens visjon om en aktiv og attraktiv by, som er tettere og mer velfungerende. Trafikkøkningen skjer i hovedsak gjennom kollektivtransport, gange eller sykkelbruk og åpner for aktiv transport. Offentlige og private tjenester, forretningsareal, arbeidsplasser og friluftsområder ligger i nærhet av planområdet. Sammen med gode

kollektivtilbud og tilrettelagt gangveg og sykkelveg reduserer dette behovet for privatbilisme. Videre legger planen opp til større variasjon i områdets bebyggelsesstruktur, det åpnes for boenheter i ulike størrelser for ulike kjøpergrupper, og bebyggelsen skaper en hensynsfull kobling mellom det eksisterende bomiljøet og transformasjonsområdet på Mindemyren.

8.1.2 Kommuneplanens arealdel

Planforslaget følger opp de overordnede krav og retningslinjer i KPA 2018.

Planen legger til rette for bolig, forretning, privat eller offentlig tjenesteyting, bevertning og kontor, i tråd med arealformålet i KPA 2018. Det er ikke åpnet for næringsvirksomheter som kan medføre støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene.

Publikumsrettede virksomheter og aktive fasader er plassert ut mot sentrale gater og byrom.

Det har videre vært lagt vekt på å sikre inngang til boliger fra gaten, tilpasning av bebyggelsesstruktur til nærliggende boligområde, og etablering av gangvegforbindelse gjennom planområdet.

KPA 2018 sine bestemmelser for parkering (§17), handel (§21) og støy (§22) er innarbeidet i planen.

For planens forhold til KPA 2018 §8 og Arkitektur og byformingsstrategi for Bergen, Arkitektur +, se eget vedlegg.

8.1.3 Eksisterende reguleringsplaner

Områdereguleringsplan for bybanetrasé Bergen sentrum – Fyllingsdalen (ID 64860000): Områdereguleringsplanen for bybanen erstatter delvis Områdeplan for Mindemyren (se under). Planen regulerer samferdsel og teknisk infrastruktur i Mindemyren.

Planforslaget for delfelt S15 erstatter delvis områdeplanen for bybanen som følge av at planområdet går inn i areal avsatt til midlertidig rigg- og anleggsområde for bybaneutbyggingen (BA), delvis inn i areal avsatt til fortau, (o_SF), sykkelanlegg (o_SS), annen veggrunn grønt (o_SVG11) og naturområde i sjø og vassdrag (o_VNS).

Areal BA ble i anleggsfasen brukt til lagring av masser, anleggsveger, brakkerigg og lager. Arealet er nå frigjort og det er områdereguleringsplan for Mindemyren (ID 61140000) som igjen er gjeldende.

Områdereguleringsplan for bybanen har rekkefølgekrav til samferdsel og infrastruktur. Dette er videreført i planforslaget på tross av at bygge- og anleggsperioden er ferdig og at nødvendig infrastruktur forventes ferdigstilt før sluttbehandling av planforslag for S15.

Områdeplanen stiller krav til plassering av avkjørsel fra Kanalveien til planområdet, men avkjørselen er kun regulert med juridisk symbol. Avkjørselen er tegnet ut i hht. krav fra Vestland fylkeskommune, og planforslaget erstatter områdereguleringsplan for bybane her.

Vurderingen er at planforslaget tar hensyn til, og ikke kommer i konflikt med, områdereguleringsplanen for bybanen.

Områdeplan for Mindemyren (ID 61140000):

Planforslaget er i tråd med arealformålet ved å tilrettelegge for forretning, tjenesteyting, bevertning, kontor og boligbebyggelse i planområdet.

Maksimal utnyttelsesgrad og byggehøyde for delfelt S15 i områdereguleringsplanen er satt til BRA 18 000 m² og kote +49. Videre gir reguleringsbestemmelse §1.6 at:
«Parkeringsareal under bakken inngår ikke i BRA. Minimum utnyttelse av hvert delområde er 70 % av maksimum BRA.»

Planforslaget regulerer maksimal byggehøyde som er lavere enn maksimal høyde i områdeplanen, og tilrettelegger for maksimal BRA 18 000 m². Parkeringsanlegg er lagt under terreng og er ikke medregnet i BRA. Planen følger opp hovedtrekkene i områdereguleringsplanen.

I planarbeidet er det lagt særlig vekt på innarbeiding av områdereguleringsplanens bestemmelser knyttet til:

- Fasader mot overordnede offentlige byrom (§1.3),
- Byggegrenser og byggehøyder (§1.5),
- Handel/forretning (§1.7),
- Bolig (§1.8),
- Kontor (§1.9),
- Parkering for kontor/forretning/handel (§1.12)
- Uteoppholdsareal for boliger (§1.13)
- Energi (§1.15)
- Overvann (§1.16)
- Sentrumsformål (§4.1)

Områdeplanens §1.7 gir at *«De enkelte delområdene S1-S25 skal ikke inneholde mer enn 20 % handel/ forretning. Etablering av handel/forretning skal fortrinnsvis etableres i områder med god tilgjengelighet fra eksisterende og planlagte bybanestopp.»*

Planforslaget regulerer et kombinert bebyggelse- og anleggsformål, hvor forretning er en del av dette, uten at det i planen tallfestes nøyaktig hvor mye areal det skal være. Prosjektet bebyggelse har et forretningsareal på ca. 1650 m², inkludert de 1000 m² som er der i dag. Forretningsarealet utgjør da 9,2 % av totalt areal i planen, og er i tråd med §1.7 i områdeplanen. For å sikre at fremtidig utbygging også skal være det, viderefører planforslaget bestemmelsen i områdeplanen om maksimalt 20 % handel/forretning innenfor KBA2, og inntil 200 m² forretning, tjenesteyting og/eller bevertning innenfor KBA1. Samlet forretningsareal utgjør da mindre enn 20 % av bebyggelse i planen.

§1.8 sier at planområdet/Mindemyren samlet har en målsetning om 20 % bolig, og i §4.2.1 stilles det krav til minimum 10 % bolig for delfelt S15. Planforslaget åpner for bolig innenfor KBA1, hvor det totalt kan bygges 4350 m² BRA, og inntil 200 m² kan være forretning, bevertning eller offentlig eller privat tjenesteyting. Areal med fasade mot o_FO2 skal etableres som utadrettet virksomhet. Ved en full utbygging av planen, vil dermed boligandelen være minimum 4150 m², noe som utgjør omtrent 23,1 % av det totale arealet i planen. Etersom §1.8 sier at områdene rundt Solheimsvatnet egnert seg spesielt godt til boligformål, vurderer vi dette som akseptabelt.

§1.9 gir at *«Delområdene skal inneholde minst 60 % med virksomheter innenfor formålene tjenesteyting, kontor, hotell, overnatting, bevertning, konferansesenter, idrettsstadion.»* Trekker man bort de 4150 m² bolig som nevnt over, åpner planforslaget for totalt 13850 m²

næringsareal innenfor virksomhetene nevnt i §1.9. Dette utgjør ca. 76,9 % av planens totale areal, og er i tråd med §1.9.

Utover dette stiller områdeplanens §2.4 krav til undersøkelse av masser i grunnen med hensyn til forurensning ved detaljregulering, og i referat fra oppstartsmøtet kap. 4.16 *Forurensning* står det at:

«Hele gnr/bnr 159/190 er registret som aktsomhet nivå 1, høy sannsynlighet for forurensning. Det må kommenteres hva som er gjort i forbindelse med byggesaken.»

Registreringen er basert på informasjon som lå til grunn i tidsrommet før rammetillatelse for ny utbygging av tomten ble gitt. I forbindelse med planlegging av nytt kontorbygg på tomten, utførte Multiconsult miljøtekniske grunnundersøkelser. Rapporten datert 20. september 2006 konkluderer med at det ble påvist forurensning i grunnen, spesielt i nordlige del av tomten. Rammetillatelsen ble gitt på vilkår om at nærmere undersøkelser av potensielt forurenset grunn ble foretatt. Dersom grunnundersøkelsene viste forurenset masse, skulle en tiltaksplan utarbeides og godkjennes før det ble gitt igangsettingstillatelse for tiltaket. Videre skulle det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av rivemasser, som også skulle godkjennes før igangsettingstillatelse.

Som beskrevet i kapittel 2.1, ble det i 2008 oppført et nytt bygg på tomten. I henhold til igangsettingstillatelse for grunnarbeider for byggetrinn 2 fra 2009, ble også Svanevikens Pølsefabrik revet. Løse masser skal ha blitt fjernet, fjell på tomten ble sprengt bort og sprengningsmasser skal ha blitt brukt til å fylle ut og planere tomten. Det har vært forsøkt å innhente tiltaksplaner eller sluttokumentasjon på arbeidene som ble utført i regi av tidligere eier, men uten hell.

Planbestemmelsene stiller krav til at det skal sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse ved søknad om igangsettingstillatelse. Dersom undersøkelsene avdekker behov for tiltaksplan, skal denne være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Slik sikres intensjonen med §2.4 i områdeplanen, selv om selve undersøkelsen ikke gjøres ved detaljregulering.

Områdeplanen stiller videre krav til renovasjon i §1.17 som gir at:

«All avfallshåndtering skal skje innenfor bebyggelsen, ikke i utearealene. I detaljreguleringsplan skal det beskrives hvordan aktuelt tiltak kan inngå i gjennomføringen av en samlet løsning i delområdet.»

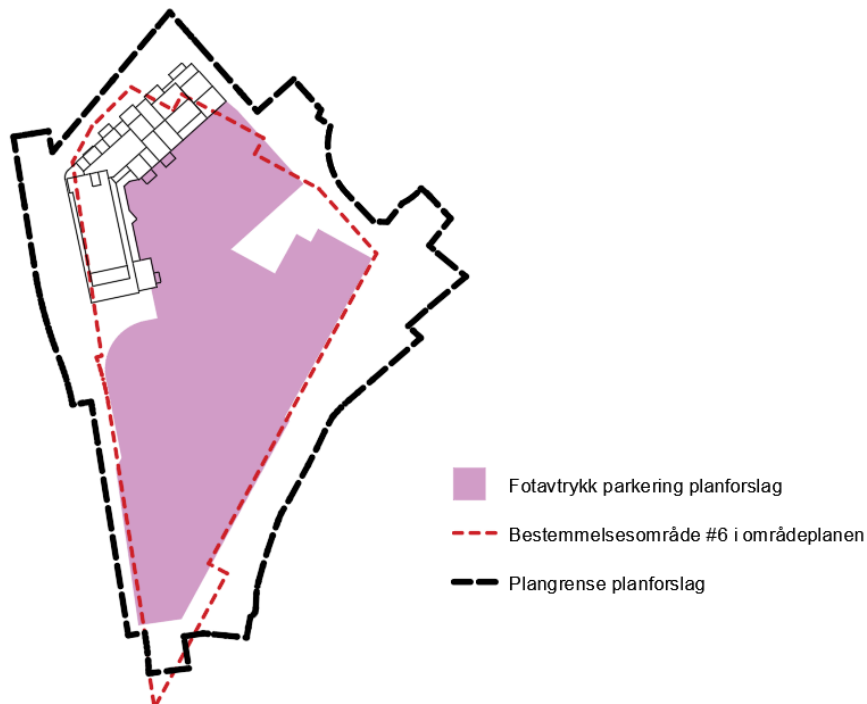
Planforslaget legger opp til at håndtering av restavfall, matavfall, plastemballasje/papir/drikkekartong og papp løses innenfor bebyggelsen, med nedkastsøyler/bunker og tilknytning til felles bossnett for Mindemyren. Bestemmelsene har en åpning for nedkastsøyler utendørs, men stiller da krav til at dette må godkjennes som en helhetlig del av byromsplanene. Glass- og metallemballasje kan ikke håndteres i bossnett, og det er ikke rom for håndtering av disse fraksjonene innenfor planområdet. Planforslaget forutsetter at disse løses på andre tomter i nærområdet.

Til slutt trekkes områdeplanens § 8.2.6 frem, som gir at:

«Eksisterende og planlagt parkeringsanlegg under bakken (#6)

Bestemmelsesområdet viser eksisterende og planlagte parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 under bakken. Bekrefter eksisterende reguleringsplan i vertikalnivå 1.»

Bestemmelsesområde #6 er basert på rammesøkt tiltak innenfor planområdet. Parkeringsanlegg i planforslaget er tilpasset nytt prosjekt, og det har medført en mindre uoverensstemmelse med bestemmelsesområdet. Det vurderes å være en mindre relevant konsekvens sett opp imot intensjonen i områdeplanen.



Figur 72: Forhold mellom parkeringsanlegg i planforslag og bestemmelsesområde for parkering i områdeplanen.

8.1.4 Regionale plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, teneste og handel 2015-2026

Handelsareal er plassert i areal avsatt til sentrumsformål (S19) i kommuneplanens arealdel og er i tråd med tilhørende bestemmelser. Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at handelsareal ikke skal overstige 3 000 m². Dette ivaretas av bestemmelsene § 3.3.2 (inntil 200 m² forretning, tjenesteyting og/eller bevertning innenfor KBA1) og § 3.4.2. (maksimalt 20 % av KBA2 kan benyttes til forretning). 20% av KBA2 utgjør maksimalt 2730 m² og summerer man dette med de 200 m² i KBA1 gir dette maksimalt 2930 m² forretning. Planforslaget er i tråd med Regional plan for attraktive senter.

8.1.5 Regional areal- og transportplan for bergensområdet 2017–2028 og Klimaplan for Hordaland 2014-2030

Planforslaget følger opp mål i de regionale planene ved å tilrettelegge for boligbebyggelse og næringsbebyggelse innenfor bærekraftige rammer. Tett nærhet til kollektivtilbud, sykkelveger, gangveger, effektiv vegtransport, arbeidsplasser og offentlige og private tjenester bidrar mot utviklingen til et lavutslippssamfunn. Planforslaget tar videre hensyn til langsiktig grønnstruktur og de gode nærmiljøkvalitetene rundt Solheimsvatnet og Leaparken,

8.1.6 Regional plan for folkehelse - Fleire gode leveår for alle 2014-2025:

Planens mål speiles i Folkehelseplan for Bergen kommune. Se delkapittel 8.3.

8.2 Arkitektur og byform

8.2.1 Estetikk

Planforslaget legger opp til en ønsket fortetting innenfor sentrumsområde S15. Planområdet blir merkbart forbedret i forhold til dagens situasjon, både estetisk og bruksmessig. Såret i landskapet repareres og de høye sikringsgjerdene langs skrenten fjernes. Opplevelsen av å bevege seg gjennom Svaneviksveien blir betydelig bedre, og parken i nord gir utsyn mot Løvtakksiden. Etablering av fortau, fjerning av gjerder og sikring av frisiktsoner gir en bedret trafiksikkerhet både i krysset i Svaneviksveien og for denne delen av gaten generelt. Utformingen av det nye næringsbygget med inngangsparti, forhager, sprang i fasaden og en intensjon om farge- og lyssetting gir en variasjon i gateløpet. Samlet er dette positivt, spesielt med tanke på at gaten med stor sannsynlighet blir skoleveg for folk i nrområdet når den planlagte skolen ved Solheimsvatnet bygges.

Boligbebyggelsen blir en naturlig forlengelse av rekken med arbeiderboliger langs Solheimsvatnet sitt utløp, og vil oppleves som en kobling mellom småhusbebyggelsen og den mer urbane bebyggelsen på Mindemyren. Forhager, bakhager, balkonger, takopplett, sprang i fasaden, variasjon i farger og materialbruk og flere inngangspartier bidrar til å gi liv og aktivitet til området.



Figur 73: Boliger langs kanalen.

Tverrforbindelsene gjennom planområdet tilfører nrområdet nye snarveger fra Svaneviksveien. Leke- og uteoppholdsarealet er utformet på en slik måte at deler av disse kan skjermes for mer privatisering på tross av at tverrforbindelsene er allment tilgjengelige. Det lille offentlig eide uteoppholdsarealet nordøst i planområdet blir også gjort tilgjengelig gjennom tiltak i planen, ved at den integreres med omkringliggende terreng og kan nås både fra Kanalveien via gårdsrom og fra Svaneviksveien.

8.2.2 Fasade- og kvartalslengder

Planbestemmelsene til områdeplanen for Mindemyren §1.3 sier at kvartalslengder mot de overordnede offentlig byrommene kan være maksimalt 70 meter, og videre at bygningsfasader skal bare unntaksvis ha en lengde på opptil 70 meter. Planbestemmelsene til KPA 2018, §26.2.j for sentrumssone og §26.3.3 for byfortettingssone, sier at avstanden mellom gangårer maksimalt skal være 70 meter.

Bebyggelse i planområdet kan samlet defineres som et storkvartal, men i praksis utgjør boligbebyggelsen ett kvartal og næringsbebyggelsen et annet kvartal, med tverrforbindelser og uterom som skiller dem fra hverandre. Fasadelengden for boligbebyggelsen er på det lengste drøye 40 meter. Kontorbebyggelsens fasade mot Kanalveien er på ca. 70 meter, når man ser eksisterende og ny bebyggelse samlet. I senter av fasaden ligger et inntrukket inngangsparti og fasaden til eksisterende forretningsarealer ligger ca. 2,5 meter tilbaketrukket fra fortauet. Sammen med det avrundede hjørnet i nord bidrar dette til at fasadens lengde oppleves fragmentert.

Mot gårdsrom er fasadelengden mindre enn 70 meter, mens mot Svaneviksveien er den totale fasadelengden på omtrent 85 meter. Kontorbebyggelsen er utformet for å oppnå et best mulig samspill med eksisterende kontorbygg på tomten, med en arkitektur med høy kvalitet og samtidig for å skape en overgang mellom det høye kontorbygget og småhusbebyggelsen nord for planområdet. Fasadelengden til nytt volum mot Svaneviksveien er på 39,5 meter, og for det eksisterende volumet er lengden 45,5 meter. I overgangen mellom byggene er det planlagt en tilbaketrukket inngangssituasjon. Eksisterende bygg har en tilbaketrukket del i midten av fasaden, der 13,6 meter av fasaden er tilbaketrukket med ca. 5 meter i full høyde. Samlet oppleves fasaden fragmentert fra gatenivå, og også her er den buede avslutningen i nord med på å redusere lengden visuelt. Avstanden mellom trappen ned langs byggets sørside, og den allment tilgjengelige parken på nivå med gaten i nord, er på 70 meter. Intensjonen med maksimal fasadelengde og avstand mellom gangårer i hht. områdeplanen og KPA vurderes som oppfylt. Vi mener derfor også at en fasadelengde på mer enn 70 meter kan aksepteres i dette tilfellet.

8.3 Levekår og folkehelse

Det følger av folkehelseloven §4 at befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold skal fremmes ved lokal planlegging. I tillegg skal psykisk og somatisk sykdom, sosiale ujevnheter, skade eller lidelse forebygges.

Det er mange faktorer som påvirker innbyggenes levekår. Faktorer som er spesielt relevante for arealplanlegging er helse, nærhet til natur, jobb, og gode sosiale nettverk.

I Folkehelseplan for Bergen kommune 2015-2025 har kommunen lagt til grunn målsetninger innenfor fem hovedområder som skal bidra til god helse, trivsel og livskvalitet. Under følger tiltak og forhold ved planforslaget som bidrar til å oppnå kommunens mål:

1. Gode bo- og oppvekstmiljø

- Etablering av sosial møteplass/uteoppholdsareal i planområdet, som en kombinasjon av grønt og opparbeidet areal.
- Tilrettelegging for lekeareal i tilknytning til nye boliger.
- Videreføring av sammenhengende gangveg rundt Solheimsvatnet og nær tilkomst til friluftsområdet.

- Etablering av snarvegforbindelser mellom Svaneviksveien og Kanalveien for raskere tilkomst til framtidig bussholdeplasser og bybanestopp, samt andre sentrumsfunksjoner.
 - Universell utformet tilkomst til uteoppholdsareal for beboere og besøkende.
 - Nær tilgang til lekeareal på Minde og idrettsanleggene Brann Stadion og Haukelandshallen.
 - Parkering er plassert under terreng for å frigi mest mulig areal for beboeres aktivitet på bakkeplan.
 - Innganger og aktiv fasade med vinduer/glass i 1 etasje gir trygghet for forbipasserende og beboere. Dette skaper også en naturlig overvåking av de som beveger seg og bor i området.
2. En god og trygg oppvekst
- Stimulere til at barn går eller sykler til skolen langs trygge gang- og sykkelveger.
 - Trygg tilkomst til nærliggende friluftsområder.
 - Lekeplasser og uteoppholdsareal er skjermet og trukket vekk fra biltrafikk.
3. Helsefremmende levevaner
- Tilrettelegging for aktiv transport i innbyggere sin hverdag ved tilrettelegging for bruk av sykkel og nærhet til sykkelveger, bybane, buss og gangveger.
 - Tilrettelegging for arbeidsplasser i nærheten av der folk bor.
 - Gode uteoppholdsareal og nærhet til friluftsområdene Solheimsvatnet og Leaparken, som sosiale og aktive møteplasser for barn, unge og eldre.
 - Nærhet til friluftsområder og aktiv transport legger til rette for fysisk aktivitet utenom organisert idrett.
 - Nærhet til Haukelandshallen og Brann stadion gir gode muligheter for organisert idrett.
 - Uteareal som inviterer til bruk for alle beboere bidrar til å skape en sosial møteplass.
4. En aktiv, sunn og trygg aldring
- Tilgjengelige boenheter og heisanlegg gir mulighet for å bo hjemme lengre med god livskvalitet.
 - Universell tilkomst til uteoppholdsarealer bidrar til aktivitet og sosialisering for alle.
5. Et bærekraftig miljø
- Tilrettelegging for aktiv transport og snarvegforbindelser, i tillegg til nærhet til arbeidsplasser, skole, barnehage og forretningsareal bidrar til utvikling av Bergen til et lavutslippssamfunn.
 - Vektlegging av videreføring av gangveg rundt Solheimsvatnet.
 - Sikre tilfredsstillende uteområder for lek og rekreasjon.

8.4 Uterom

Planforslaget tilrettelegger for et stort og variert uteoppholdsareal i gårdsrommet, og gir muligheter for uteopphold for folk i ulike aldersgrupper, og for ulike aktiviteter.

Utearealer tilknyttet det nye næringsbygget opparbeides med en variasjon av harde flater, beplantning og rennende vann, og gir ansatte et tilbud for uteopphold. Lommeparken langs Svaneviksveien kan brukes av allmennheten, på lik linje med snarveiene igjennom området. Planforslaget bidrar til å gi området et løft ved å bedre tilgjengeligheten mellom boligene i nærområdet og bybanestoppet i Kanalveien.

Det nye næringsbygget vil gi en av fire byromsvegger som rammer inn den planlagte Lea-allmenningen, som ligger vest for planområdet. Fasaden blir et viktig fondmotiv for det nye torget og skal ha høy arkitektonisk kvalitet. De to nederste etasjene er inntrukket fra resten, og det legges opp til høy grad av transparens i denne delen av fasaden, hvor også inngangspartiet ligger, henvendt mot bybanestoppet. Det legges opp til kombinert kantine/serveringssted i kontorbyggets opphøyde 1. etasje, og her er det åpent for allmennheten. Transparensen, siktlinjer gjennom bygget og inngangspartiet bidrar til at fasaden blir levende for folk som beveger seg i området. Mellomrommet mellom kontorbygget og boligbygget er utformet slik at det er tydelig for folk at det går en passasje her. Kontorbyggets buede form leder gående naturlig rundt fasaden og videre gjennom området og opp mot Svaneviksveien. Fra Kanalveien kan man se at gangveien fortsetter videre opp. 1. etasje i boligbygget sør for avkjørselen er satt av til publikumsrettet virksomhet. Volumet er åpnet opp med glassfasader som er trukket inn i bygningskroppen, og det tillates uteservering på torgarealet i sør og på gateplan mellom fortau og fasade.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Planen er ikke vurdert til å få negative konsekvenser for registrerte kulturminner utenfor planområdet. Det er derimot vurdert som positivt at ny boligbebyggelse har en nær tilknytning til flere kulturminner, med den kunnskapsverdien, opplevelsesverdien og identitetsskapende verdien dette har.

Planen har vektlagt tilpasning til det eksisterende kulturmiljøet på Minde-Nymark. Planmateriale sikrer at elementer fra eksisterende bebyggelse og strøkskarakteren blir videreført. Videre har ny boligbebyggelse volum og høyde som tilpasser seg småhusbebyggelsen, samtidig som den gjenspeiler planområdets beliggenhet ut mot Kanalveien.

Eksisterende og planlagt næringsbygg har et arkitektonisk uttrykk som skiller seg fra uttrykket til eksisterende kulturmiljø. Dette er vurdert til å ha liten negativ konsekvens som følge av bebyggelsens avstand, og at ny boligbebyggelse innenfor KBA1 sikrer en naturlig overgang mellom de to bygningsstrukturene.

Kulturminner og kulturmiljø er hensyntatt i planforslaget.

8.6 Blågrønne verdier og infrastruktur

8.6.1 Sammenhengende blågrønn struktur

Planområdet er i dag en flat, grusbeltet tomt uten blågrønne strukturer. Planforslaget har satt fokus på å bote på dette ved å tilrettelegge for grønne tak, takhager, rennende vann og nye grønne uteoppholdsareal. Den åpne, naturbaserte overvannshåndteringen bidrar til å forebygge flom ved kraftige regnskyll. Solheimsvatnet vil kunne stige fra en normalvannstand på k+17,3 til k+18 i en flomsituasjon. Det laveste punktet for ny bebyggelse er k+20,6, og det er dermed en sikkerhetsmargin på 2,6 meter. Tiltaket hensyntar flomvannstand i Solheimsvatnet.

Planforslaget er vurdert til å ha positive konsekvenser for blågrønn struktur.

8.6.2 Jordressurser

Ikke aktuelt.

8.6.3 Naturmangfold

Konsekvensene av reguleringsplaner skal alltid vurderes opp imot naturmangfoldsloven (nml.) §8-12. Dersom det foreligger risiko for skade skal tiltakshaver dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade, jf. nml. §11.

Planområdet er allerede terrengbearbeidet og planert med lite gjenstående vegetasjon. I nærområdet derimot er det registrert flere rødlistearter i tilknytning til Solheimsvatnet, som er et viktig funksjonsområde for arter. Det er i hovedsak registrert viktige fuglearter, samt forekomster av tre fremmede arter.

Planforslaget er ikke vurdert til å medføre risiko for skade eller negative konsekvenser på naturmangfoldet. Planforslaget medfører ikke tiltak i areal som har verdi for fugleliv eller registrerte rødlistearter i området. Opparbeiding av nytt terreng, uteoppholdsareal, grønne tak og tilrettelegging for en naturbasert overvannsløsning kan ha positive konsekvenser for naturmangfoldet gjennom etablering av nye leveområder for insekt- og dyreliv.

Det planlegges heller ikke forurensende virksomhet i planområdet. 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.

Når det gjelder fremmede arter er disse registrert utenfor planområdet. Det er ikke observert spor i planområdet ved befaring. Forekomst av fremmede arter er vurdert som lite sannsynlig ettersom bygge- og anleggstiltak i området har fjernet mesteparten av den naturlige vegetasjonen.

Basert på ovennevnte kunnskapsgrunnlag er ikke planforslaget vurdert til å medføre risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet, jf. nml. §8. Ettersom det ikke er risiko for vesentlig skade kommer ikke føre-var-prinsippet til anvendelse, jf. nml. §9. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet, jf. nml. §8. Nødvendige kostnader for å begrense skade på naturmangfoldet bæres av tiltakshaver, jf. nml. §11.

8.7 Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget beslaglegger ikke areal benyttet til rekreasjon og friluftsliv. Utbygging etter planen vil derimot gi tilbake til området og forbedre dagens situasjon ved opprettelse av snarvegforbindelser gjennom området. Planlagte leke- og uteoppholdsarealer vil gi området et grønnere preg. Tverrforbindelsen mellom Kanalveien og Svaneviksveien vil gjøre Leaparken svært tilgjengelig for alle som kommer med bybanen, eller generelt for brukere og beboere på Mindemyren. Planområdets plassering åpner for at bosatte kan benytte seg av friluftstilbudet ved Solheimsvatnet og Leaparken. Turstier opp Løvstakken er kun en gåtur unna.

Planforslaget er vurdert til å ha positive konsekvenser for friluftsliv og rekreasjon.

8.8 Sosial infrastruktur

8.8.1 Skole og barnehage

Planforslaget vil medføre en økning av behov for barnehage og skoleplasser. KPA 2018 retningslinje til §13, legger til grunn at behov for barnehage- og skoleplasser vurderes ut ifra boligtype med utgangspunkt i:

- 6 barnehagebarn per 20 boenheter
- 1 elev per årstrinn per 20 boenhet

I det ovennevnte utgangspunktet utgjør barnehagebarn 37,5 % av totalt antall barn. Skolebarn utgjør de resterende 62,5 %.

Planforslaget åpner for om lag 44 boenheter. Boligsammensetning og -størrelser er i planbestemmelsene § 3.3.42 sikret iht. KPA sine krav, hvor maksimalt 20 % skal være under 50 m², minst 20 % skal være over 80 m² og ingen enheter skal være under 35 m² pluss bod. Minst halvparten av boenhetene over 80 m² ha direkte inngang fra utearealer. Det er vurdert som lite sannsynlig at nye boenheter vil huse 22 skolebarn og 14 barnehagebarn (totalt 36 antall barn). Det må derfor gjøres en vurdering av behov opp imot boligtype.

Beregnet med bakgrunn i 44 enheter, stiller planforslaget krav til maksimalt 9 boenheter mellom 35 og 50 m². Det er vurdert som lite sannsynlig at barn bor i boenheter under 50 m².

Minimum 9 boenheter skal være over 80 m² og vil ha ca. tre soverom. KPA § 9.3 sier «Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i *byfortettingssoner* (...).» De resterende enhetene over 80 m² kan også fungere som familieboliger. Basert på dette er vurderingen at de større boenhetene vil i gjennomsnitt ha 1,5 barn per enhet. For de resterende enhetene mellom 50 m² og 80 m² er vurderingen at det vil være i gjennomsnitt 0,5 barn per boenhet. Disse vil typisk ha 1-2 soverom.

Med dette som grunnlag vil det potensielt bo totalt 26 barn i boligene, derav 10 barnehagebarn (37,5%) og 16 skolebarn (62,5%).

Årstad bydel har i 2022 barnehageplass til 93 prosent av barna i alderen 1-5 år som er bosatt i bydelen (Barnehagebruksplan 2022 – 2035). Det mangler rundt 60 barnehageplasser for å oppnå tilstrebet dekningsgrad på 95 prosent. Barnetallsprognosen for Årstad bydel viser en liten nedgang i antall barn i alderen 1-5 år frem til 2026 før dette tallet igjen vil stige til dagens nivå på rundt 2200 barn. Barnehagekapasiteten ved en dekningsgrad på 95 prosent følger i utgangspunktet utviklingen av barnetallet med først en noe økende ledig kapasitet før den ledige kapasiteten faller og blir til en mangel på barnehageplasser i 2035.

I 2026 vil man ifølge nye barnetallsprognoser ha behov for nye plasser. Flere barnehager i bydelen har behov for rehabilitering. Transformasjon av Mindemyren vil øke behovet for barnehageplasser betraktelig, både i området spesielt, og i Årstad bydel samlet. For Mindemyren er det estimert et behov for omtrent 450 nye barnehageplasser. Det arbeides med utvidelse av den kommunale barnehagen Kristianborg, noe som vil gi økt barnehagekapasitet i søndre del av Mindemyren. I tillegg er Bergen kommune i dialog med ulike aktører for å sikre tilstrekkelig barnehagekapasitet på og rundt Mindemyren. Blant annet planlegges det for en barnehage på delområde S17 like vel Solheimsvannet (Mindemyren Nord) og for Nyhaugen barnehage på midtre del av Mindemyren. I tillegg er bygningen i Fabrikkgaten 8 (tidligere metallvarefabrikk Luna A/S) regulert til barnehageformål. Det er usikkert hvor mange barnehageplasser de nevnte barnehageprosjektene vil realisere.

Bergen kommune ervervet Kanalveien 52B for oppføring av skole for å møte utfordringene Årstad bydel har i dag. Skolebruksplan 2021-2030 sier at denne vil være ferdig tidligst i 2027, og vil ta mye av fremtidig elevtallsgrunnlag fra boligbygging på Mindemyren. Skulle Fridalen skole mot formodning ikke ha tilgjengelig kapasitet før ferdigstilling av skole i Kanalveien, vil barn kunne få tilbud om plass ved Slettebakken eller Minde skole. De alternative skolene ligger i omtrent med samme gangavstand som Fridalen, men kan også nås ved kollektivtransport.

Gimle ungdomsskole antas å ha tilstrekkelig kapasitet.

Storetveit ungdomsskole skole vil fremover ta imot elever fra større deler av de nye boligene som skal bygges på Mindemyren og boligene som kommer som følge av områdeplan for Slettebakken. I forbindelse med planlagt rehabilitering av Storetveit tilrettelegges det derfor for kapasitetsutvidelse fra 450 til en normalkapasitet på 600 elever. Rehabilitering med utvidelse forventes klar i 2026.

Deler av Mindemyren grenser til, og går over i, eksisterende skolekrets for Ny-Krohnborg skole, som er en kombinertskole for trinn 1-10. Ny-Krohnborg skole har en samlet normalkapasitet på 500 elever og det forventes at skolen vil kunne håndtere elevtallet i flere år fremover.

Det vurderes at det vil bli tilstrekkelig barnehage- og skoledekning i nærområdet, om det ikke er kapasitet per dags dato.

8.8.2 Annen sosial infrastruktur

Planområdet ligger i kort avstand fra dagligvarebutikk, kollektivtilbud og lokalsenteret Wergeland med tilhørende tilbud. Det er god kapasitet for foreslått utbygging og planforslaget er vurdert til å ha positive konsekvenser som følge av en økt kundegruppe.

Det kan være et behov for kaféer/restauranter i Mindemyren med funksjon som lokalt samlingsareal for ansatte og bosatte i området. Planforslaget åpner for bevertning, og det stilles krav om at arealer på bakkeplan med fasade mot Kanalveien skal inneholde utadrettet virksomhet. Det er nærliggende å tenke seg at disse lokalene vil være attraktive for aktører som ønsker å drifte ulike typer serveringssteder, vestvendt mot Kanalveien og i direkte tilknytning til bybanestopp. Planbestemmelsene åpner for at det kan etableres uteservering på torg f_TO1, og prosjektert bebyggelse viser også arealer mellom fortau og fasadeliv innenfor KBA1 og KBA2 som egner seg for uteservering tilknyttet et bevertningslokale. Tilrettelegging for bevertningslokale med uteplasser er vurdert til å bidra til et levende og attraktivt sentrum og ha positive konsekvenser for både planområdet og nærområdet.



Figur 74: Uteservering langs Kanalveien.

Det åpnes videre for formålene forretning og offentlig eller privat tjenesteyting, både innenfor KBA2, og innenfor 1. etasje mot Kanalveien i KBA1. Slik kan arealene alternativt brukes til f.eks. kiosk, handel, frisør eller en lokal biblioteksfilial, noe som også vil være positive bidrag til nrområdet. Samlet åpner planen for en fleksibilitet med tanke på fremtidig bruk.

8.9 Barn og unges interesser

Planforslaget påvirker ikke arealer som er avsatt til eller i bruk av barn og unge. Det skal tilrettelegges for gode leke- og uteoppholdsareal langs nyetablerte gangforbindelser og offentlig og felles uteoppholdsareal. Gangforbindelsene kobler området til rekreasjons- og friluftsarealer ved Solheimsvatnet og i Leaparken. Planforslaget ligger videre i gangavstand til idrettsanlegg på Nymark, og til planlagt skole i Kanalveien 52B. Planforslaget er vurdert til å ha positive konsekvenser for barn og unge sine interesser.

8.10 Samferdsel og mobilitet

Planforslaget er i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, ved at den bidrar til fortetting og transformasjon i nærheten av eksisterende og framtidig kollektivtilbud, sykkel og gangveg.

8.10.1 Atkomst og veg

Planområdet har kjøreadkomst fra Kanalveien og vil medføre en økning i bil- og persontrafikken. Nåværende ÅDT i Kanalveien er 7000 (3500 i hvert kjørefelt) ifølge NVBD vegkart. Manuelle tellinger ifbm. prosjektering av bybane viste en ÅDT på 10 200.

Planforslagets bestemmelser om parkeringsdekning, med prosjektert bebyggelse som utgangspunkt, gir samlet 68 parkeringsplasser for bil innenfor planområdet. Eksisterende kontorbygg har 32 parkeringsplasser, og det legges dermed opp til 36 nye plasser. Av de nye plassene kan man estimere at 17 stk. er for bolig, 6 for forretning/handel/service og 13 for kontor. Samlet turproduksjon generert av ny bebyggelse i planforslaget er beregnet til å være 337 kjøretøy per døgn. Se mobilitetsplan for beregninger. Som følge av planforslaget er ÅDT i Kanalveien dermed estimert til 7337 eller 10 537, alt ettersom hvilke trafikk tall man velger som utgangspunkt.

Områdereguleringsplan for Mindemyren (61140000) og bybaneplanen (64860000) har lagt til rette for en kraftig vekst langs bybanen. I bybaneplanen er kjøreveg delt i nordgående og sørgående retning, og er adskilt av bybanesporet. Kjørebane er 3,5 meter og har en dimensjonert fartsgrense på 40 km/t. Vegstandarden er vurdert som god nok for utbygging etter planforslaget.

Områdereguleringsplanen har tatt høyde for utvikling av planområdet (delfelt S15 i 61140000) til sentrumsformål, herunder forretning, tjenesteyting, kontor og bolig med en BRA på 18 000 m². Planforslaget legger opp til 18 000 m² BRA. Antall parkeringsplasser følger KPA 2018 (nedre grense for bolig) og ikke områdeplanen, noe som medfører en reduksjon i antall bilparkeringsplasser på 53 stk., sammenlignet med det som var planlagt i områdeplanen. Planforslaget er derfor ikke vurdert til å ha negative konsekvenser for planlagt infrastruktur i Kanalveien.

Planforslaget er ikke vurdert til å medføre økt trafikk på Svaneviksveien eller Søren Jaabæks vei (o_KV2, KV3 og o_V) som følge av at kjøreadkomst og parkering til planområdet er lagt via Kanalveien.

8.10.2 Parkering

For alle formål er det lagt til rette for parkering for bil og sykkel i tråd med KPA 2018. På grunn av boligens nære plassering til et godt kollektivtilbud, gangveger og sykkelveger er det lagt til grunn for parkering i det nedre sjiktet. Planbestemmelsene sikrer videre at sykkelparkering for besøkende blir plassert nært inngangsparti, med egne sykkeltilkomster, uten å være til hinder for fotgjengere, for å gjøre det lettest mulig å besøke området ved bruk av sykkel.

All parkering er lagt under terreng. Denne løsningen gir mest mulig areal for uteopphold og rekreasjon, og fotgjengere og myke trafikanter prioriteres i planområdet. I tillegg reduserer dette risiko for ulykke mellom kjøretøy, gående og syklende. All ny parkering får tilkomst fra samme regulerte avkjørsel som eksisterende parkeringsanlegg må bruke.

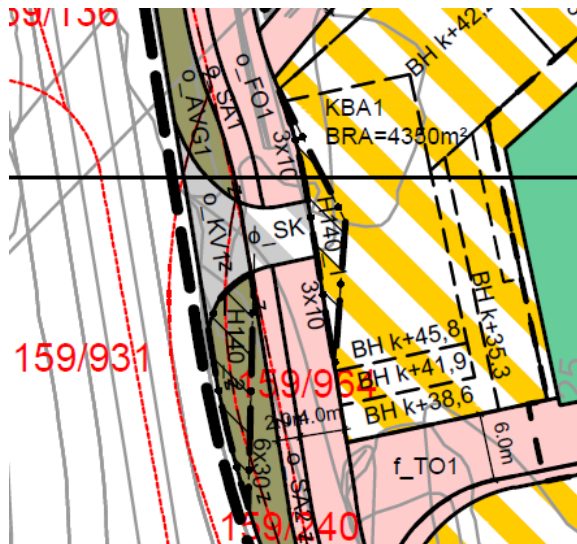
Alle nye parkeringsplasser skal tilrettelegges for lading.

8.10.3 Trafikksikkerhet

Kjøreadkomst til planområdet er i utgangspunktet lite konfliktfullt. Kanalveien er enveiskjørt, og kjøretøy må komme fra sør og ta en høyresving inn i området. Ved utkjøring svinger man også til høyre.

Ved utkjøring må kjøretøy også forholde seg til overgangsfelt til/fra bybanestopp og busslomme, som ligger omtrent 35 meter sør for utkjørselen. Som avbøtende tiltak er avkjørselen planlagt med ventefelt for biler, mellom kjøreveg og fortau/sykkelfelt, og det er sikret frisisiktsoner både fra kjøreveg og inn i KBA1.

Risiko for ulykke er derfor vurdert som liten på bakgrunn av gode siktforhold i både nord- og sørgående retning langs Kanalveien.



Figur 75: Utsnitt av plankart som viser regulert situasjon som ivaretar siktkrav og hensyn til mye trafikanter.

8.10.4 Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet endres ikke som følge av planforslaget. Utbyggingen vil medføre økt bruk av kollektivnettet for bosatte og ansatte. I tillegg til bybanestopp i Kanalveien er planområdet i gangavstand til busstilbud langs Fjøsangerveien og på Wergeland, og bybanestopp på Kronstad og Wergeland. Her er det eksisterende kapasitet til å håndtere utbyggingen.

Planforslaget er vurdert til å ha positive konsekvenser for kollektivtilbudet. Nærhet til et variert tilbud med hyppige avganger i de fleste retninger bidrar til at bosatte og ansatte kan velge kollektivtransport framfor privatbilisme. På denne måten bidrar planforslaget mot å utvikle Bergen til et lavutslippssamfunn.

8.10.5 Myke trafikanter

Nyetablerte gangveger, fortau, overgangsfelt og sykkelveger langs Kanalveien gir i dag gode og trygge forbindelser til/fra planområdet for myke trafikanter. Forholdene for myke trafikanter forbedres ytterligere som følge av planforslaget, ved regulering av universelt utformet gangvegforbindelse mellom Kanalveien og Svaneviksveien, trinnfri snarveg mellom Solheimsvatnet og Svaneviksveien, videreføring av gangveg langs kanalen, og etablering av sammenhengende fortau langs Svaneviksveien øst for ny bebyggelse og et stykke nedover KV3. Planforslaget har positive konsekvenser for myke trafikanter.

8.11 Vannforsyning og avløp

Planforslaget vil koble seg til eksisterende vann- og avløpsanlegg, og tilrettelegge for nye ledninger der et behov blir utløst. Overvann skal håndteres ved fordrøyning og infiltrasjon, med avrenning til Solheimsvatnet. Sprinkleranlegg i garasjeanlegg og nye brannkummer skal etableres. Planen er ikke vurdert til å ha negative konsekvenser for vannforsyning og avløp.

For mer om konsekvenser for overvannshåndtering se kapittel 8.6.1.

8.12 Energi og klima

Planforslaget legger til rette for fremtidsrettede løsninger, med et mål om å redusere energibruk og klimagassutslipp for tiltak i planen. Løsninger er beskrevet i kapittel 5.12.

8.13 Universell utforming

Bebyggelse etter planen skal oppfylle krav til universell utforming og tilgjengelig boenhet i tråd med gjeldende teknisk forskrift. Det er krav til heis i alle bygg, jf. TEK17 §12-3. Uteoppholdsareal har universell tilkomst utendørs via f_TO1 og fra boligbebyggelsens 2. etasje. Gangveg f_GG1 er universelt utformet.

Tverrforbindelsen mellom Kanalveien og Svaneviksveien er universelt utformet. Som følge av store høydeforskjeller i planområdet tar man i bruk unntak i TEK17. Planforslaget sikrer at gangveg innenfor f_TO1 og f_GG2 skal ha en stigning som ikke er brattere enn 1:15, som knytter sammen Kanalveien med uteoppholdsareal i gårdsrommet. Innenfor gangvei f_GG4 og fortau f_FO5 tillates for øvrig en stigning på inntil 1:10. Fortau f_FO5 skal følge Svaneviksveien f_KV3, hvor det i dag ikke er fortau. Dette gir et løft sammenlignet med dagens situasjon.

Universell utforming av arealer er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

8.14 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

8.14.1 Rasfare/steinsprang/steinsprut

Det er identifisert behov for vurdering av sikringstiltak for fjellskjæring langs planområdets nordøstre grense, mot Svaneviksveien o_V. Planbestemmelsene sikrer at behov for sikring skal kartlegges og foreligge senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Avbøtende tiltak i planen reduserer risikoen for ras/steinsprut/steinsprang til et akseptabelt nivå. Tiltak i planforslaget vil ikke medføre en økt risiko.

8.14.2 Flomfare

Planbestemmelsene sikrer at behov for evt. sikringstiltak ved påvisning av risiko for flom skal vurderes i detaljprosjekteringen. Risiko er redusert til et akseptabelt nivå. Tiltaket vil ikke medføre økt flomfare for tilgrensende områder.

8.14.3 Vind, inversjon, kuldedrag

Planforslagets utforming skjermer utearealer for vind. Evt. ytterligere skjerming av mindre deler av utearealene vil øke brukskvaliteten på disse og forlenge sesongen de kan benyttes. Økt turproduksjon for kjøretøy som følge av planforslaget vil kunne forverre konsekvensene for luftkvaliteten på dager med inversjon, men nærheten til kollektivholdeplasser, forbud mot vedovn/peis, få nye parkeringsplasser og tilrettelegging for lading vil disse redusere konsekvensen til et akseptabelt nivå. På dager med inversjon blir det oppfordret til å ikke bruke bil, og datokjøring og økte priser i bomringene er et vanlig virkemiddel fra kommunalt hold. Det er svært gode forbindelser til holdeplasser for kollektivtransport nært opptil planområdet, noe som gjør at beboere og ansatte i planområdet kan la bilen stå på dager med inversjon.

8.14.4 Støy

En økning i ÅDT på 337 vil kunne medføre økt støy fra vegtrafikk. Konklusjoner i vedlagte støyrapport er sikret i reguleringsbestemmelsene og vil gi tilfredsstillende støynivå på fasader og minste uteoppholdsareal etter KPA 2018. Planforslaget medfører bedre støyforhold for enkelte naboeiendommer, som beskrevet i kapittel 8.17.5. Det er ikke tilrettelagt for støyende formål i planområdet, og tiltak i planen vil ikke gi negative konsekvenser for naboer.

8.14.5 Luftforurensning

Tiltak mot luftforurensning er i hht. rapport for luftkvalitet datert 06.03.2020 ikke nødvendig. I detaljprosjekteringsfasen bør luftinntak likevel plasseres slik at man sikrer best mulig luftkvalitet i byggene. Tiltak i planforslaget vil ikke ha konsekvenser for luftkvaliteten for nærområdet. Siden det ikke er behov for tiltak, er ikke hensynssone - gul sone luftkvalitet i KPA lagt inn i plankart.

8.14.6 Forurensning i grunnen

Planbestemmelsene sikrer at evt. forurensede masser skal skiftes ut, og tiltak i planen vil medføre en bedret situasjon. Det er ikke planlagt formål som kan medføre forurensning i grunnen i eller utenfor planområdet.

8.14.7 Beredskap og ulykkesrisiko

Planforslaget får ikke negative konsekvenser for tilgjengelighet for utrykningskjøretøy til tilgrensende arealer. Tilgjengeligheten innenfor planområdet er ivaretatt. Ulykkesrisikoen anses som lav.

8.14.8 Ekstrem nedbør

Tiltak i planen vil ikke medføre negative konsekvenser for tilgrensende arealer mtp. ekstrem nedbør.

8.14.9 Radon

Avbøtende tiltak i planen (radonmåling og evt. oppfølging med tiltak ved behov) vil redusere konsekvenser av evt. radonholdig grunn til et akseptabelt nivå.

8.14.10 Høyspentlinjer/ kraftstasjon

Det er ikke planlagt nye tiltak innenfor sikkerhetssonen rundt eksisterende trafoer i planområdet, og det er heller ikke planlagt flere trafoer. Planforslaget gir ingen økt risiko i tilknytning til trafoene.

8.14.11 Forurensning i anleggsperioden

Planbestemmelsene sikrer håndtering av evt. forurensning i anleggsperioden, og konsekvensene reduseres til et akseptabelt nivå.

8.15 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget regulerer areal til offentlig formål som ikke er i kommunens eie. Dette gjelder hele eller deler av fortau o_FO1-3, sykkelanlegg o_SA1-2, kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer o_SK, mindre deler av annen veggrunn grøntareal o_AVG1-2 og kjøreveg o_KV1, samt torg o_TO2. Deler av vegarealene i Kanalveien eies av Vestland fylkeskommune. Forslagsstiller eier de øvrige eiendommene og det vil derfor ikke bli behov for ekspropriasjonstiltak for å gjennomføre planen.

Nye vannledninger frem til brannkummer skal overtas av Bergen Vann.

8.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil med de nye næringsarealene gi arbeidsplasser til flere mennesker. Planforslaget vil ha positiv konsekvens for allerede etablerte dagligvarebutikker og lokalsenteret Wergeland med tilhørende forretninger, og offentlig og privat tjenesteyting, samt framtidig kollektivtilbud som følge av en økning i kundegruppen.

8.17 Konsekvenser for naboer

8.17.1 Innsyn



Figur 76: Bilde tatt i februar 2020 som viser arbeiderboligene på naboeiendommen, med vinduer som vender mot planområdet.

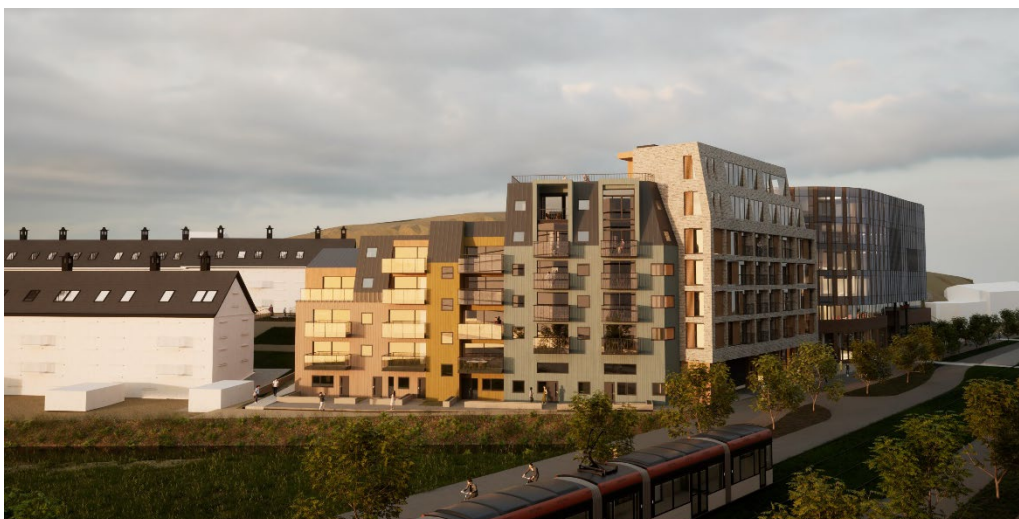


Figur 77: Bilde tatt i februar 2020 som viser arbeiderboligene på naboeiendommen.

Tiltak i planen vil ha noen konsekvenser for innsyn for tilgrensende bebyggelse i nordøst. Gnr./bnr: 159/179 har vinduer i gavlen som vender mot boligbebyggelse i planen. Det er tenkt plassert vinduer i gavlen på det nye volumet, og i prosjekteringsfasen bør man vurdere plassering av vinduer for å minimere ulempen for både nye og eksisterende boliger. Avstanden mellom byggene er på minimum 8 meter.

Den planlagte snarvegen i f_TV vil gi økt fotgjengertrafikk forbi forhage og bakhage for ovennevnte eiendom. Turvegen er lagt inntil byggeformål i KBA1, og det er lagt inn en buffersone i f_UTE3 mot naboeiendom. Langs eiendommens forhage ligger det en utebod som vil skjerme for innsyn. Planbestemmelsene sikrer skjerming mot eiendom gnr/bnr 159/179 både langs uteareal f_UTE3 og i o_UTE4. Planforslaget som helhet vil gi nabolaget et estetisk løft som følge av planlagt byreparasjon og nye grønne uteareal.

Bebyggelse på gnr. 159 bnr. 177 har både vinduer og en terrasse på gavlen som vender mot planområdet. Bebyggelse i planen ligger med avstand på minimum 23 meter unna, og økt innsyn anses ikke som en konsekvens for denne eiendommen.



Figur 78: Møte mellom eksisterende og ny bebyggelse sett fra Kanalveien.

8.17.2 Utsikt

Utsikten fra eiendom med gnr/bnr 159/179 endres delvis som følge av tiltak i planen. Utsikten fra gavlen er i dag ut mot Kanalveien. En etablering av tiltak i planen vil gi noe redusert utsikt herfra. Utsikt mot nord vil ikke endres, mens utsikt mot sørøst vil i noen grad endres.

Utsikt mot sørvest for rekken med arbeiderboliger langs Svaneviksveien med gnr/bnr 179/177-169 vil endres som følge av tiltak i planen. De vil ikke lenger ha utsikt mot Kanalveien, men vil ha utsikt inn i utearealet i gårdsrommet i planen, og mot fasader på bebyggelse her. Det vil være gløtt ut mot Kanalveien mellom boligbygget og kontorbygget, og ut mot kanalen mellom nye og eksisterende boliger.

Planen vil samlet sett gi området et estetisk løft med de positive konsekvensene dette har for utsikt.



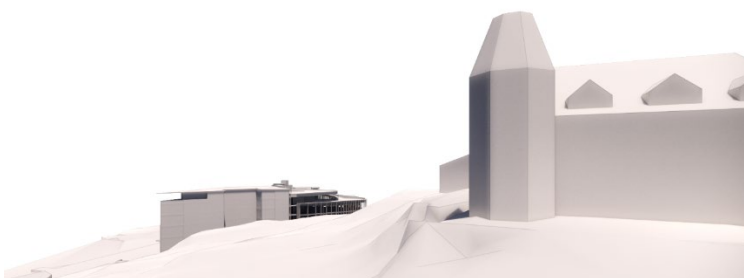
Figur 79: Utsikt fra balkongen til gnr/bnr 179/177



Figur 80: Planområdet sett fra Svaneviksveien mellom de to rekkene med arbeiderboliger.

8.17.3 Forhold til Leaparken

Fra barnehagen i Leaparken vil man se toppen av kontorbygget, som gradvis trappes ned. Øvrige tiltak i planen ses ikke herfra.



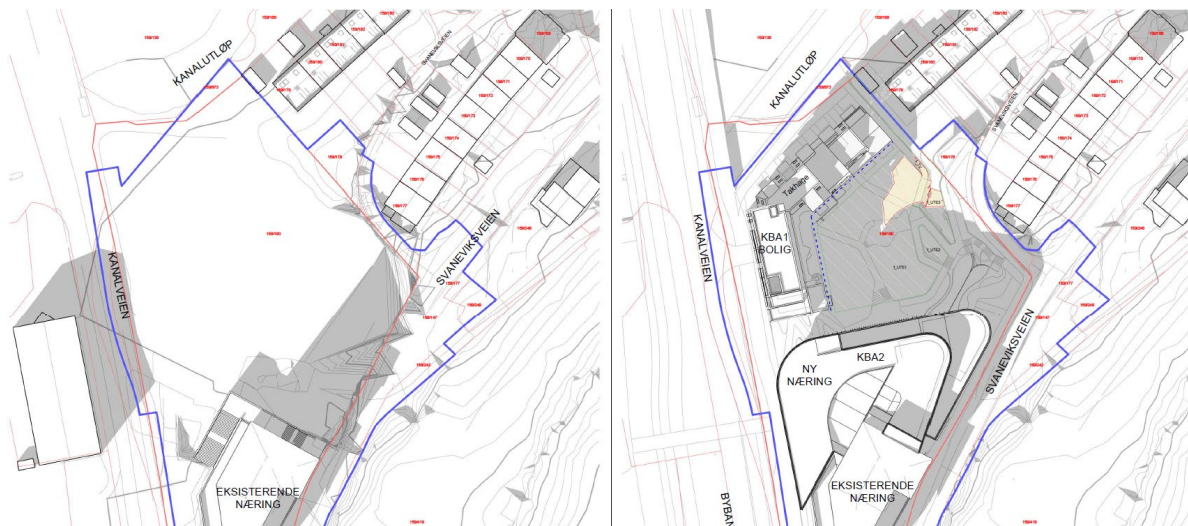
Figur 81: Utsikt fra Leaparken.

Det vurderes slik at tiltak i planen ikke vil ha vesentlige konsekvenser for siktlinjer fra Leaparken. Parken ligger høyere i terrenget enn Svaneviksveien. Parkens nederste platå ligger mellom kote +39 og +40, og det øverste platået ligger ca. på kote +51. Ny bebyggelse langs Svaneviksveien har maks gesimshøyde på k+42 og en tilbaketrukket toppetasje på inntil k+45,5. Sommerhalvåret vil ny bebyggelse knapt være synlig fra parken pga. løv på trærne, mens på vinterstid når løvtrærne er bare, vil mer av bebyggelsen synes. Sikten vil fra enkelte steder på det nedre platået begrenses av nytt næringsbygg, men sikt til omgivelsene oppleves ikke som et viktig element fra nederste platå av parken pga. tett vegetasjon. Ny bebyggelse vil ikke ha vesentlige konsekvenser for solforhold i Leaparken, da det i hovedsak er bratte partier som ikke er egnet for opphold som skyggelegges av nytt volum (se vedlagte sol- og skyggestudier). Det vurderes slik at ny bebyggelse ikke vil påvirke siktlinjer og bruk av Leaparken i særlig grad. Vedlegg med navn *Leaparken datert 07.12.2023* utdyper dette med bilder og beskrivelser.

8.17.4 Solforhold

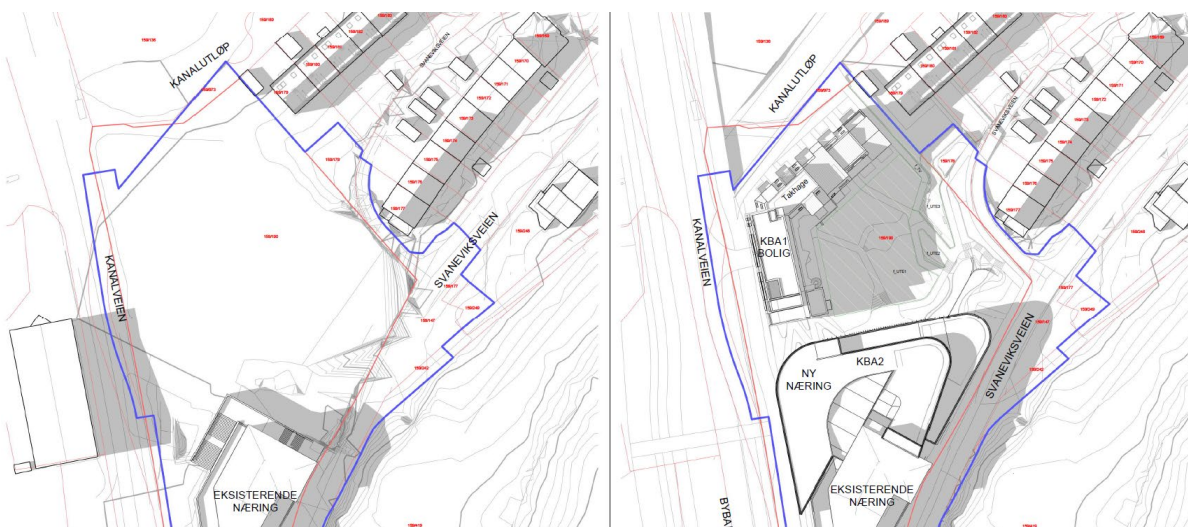
Bebyggelse på tomten vil i seg selv kaste skygge, og med valgt plangrep vil boligbebyggelsen kaste mest skygge ettermiddagstid. Dette vil også berøre naboer, og det er i hovedsak gnr/bnr 159/179 som vil få merkbare konsekvenser. På formiddagstid vil ikke tiltak i planen kaste skygge på naboeiendommer.

Jevndøgn kl. 15 vil tiltak i planen legge skygge på forhagen til 159/179. Bakhagen vil få noe skygge, men store deler er fortsatt i sol. Jevndøgn kl. 18 viser soldiagrammer at bakhagen vil skyggelegges, men solen i området går ned bak Løvsstakken ca. kl. 16:30 ved jevndøgn, og planforslaget vil ikke gi noen reell konsekvens for naboeiendommen etter dette tidspunkt.

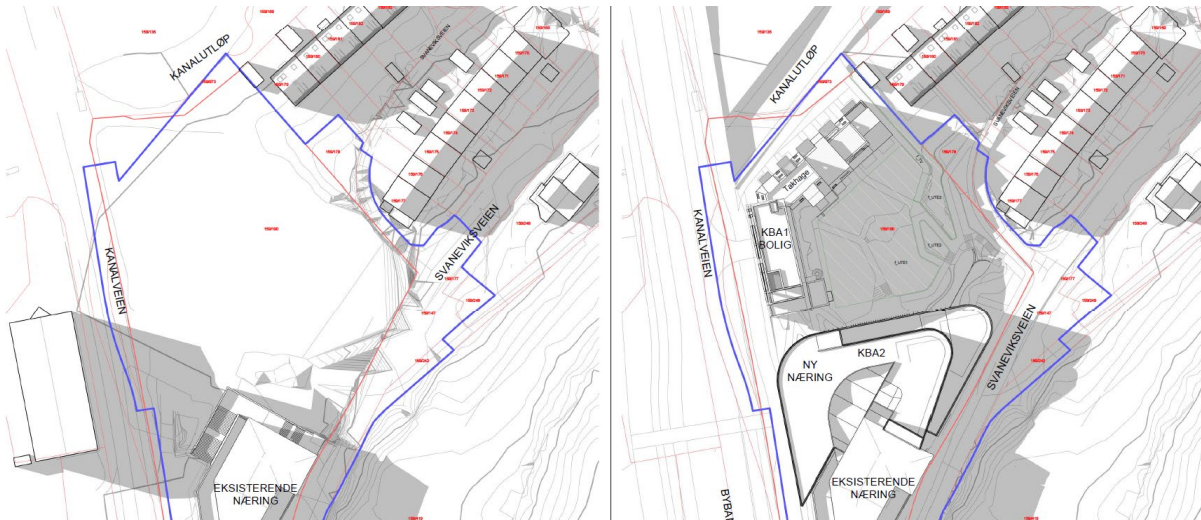


Figur 82: Solforhold jevndøgn kl. 15. Dagens situasjon og planforslag.

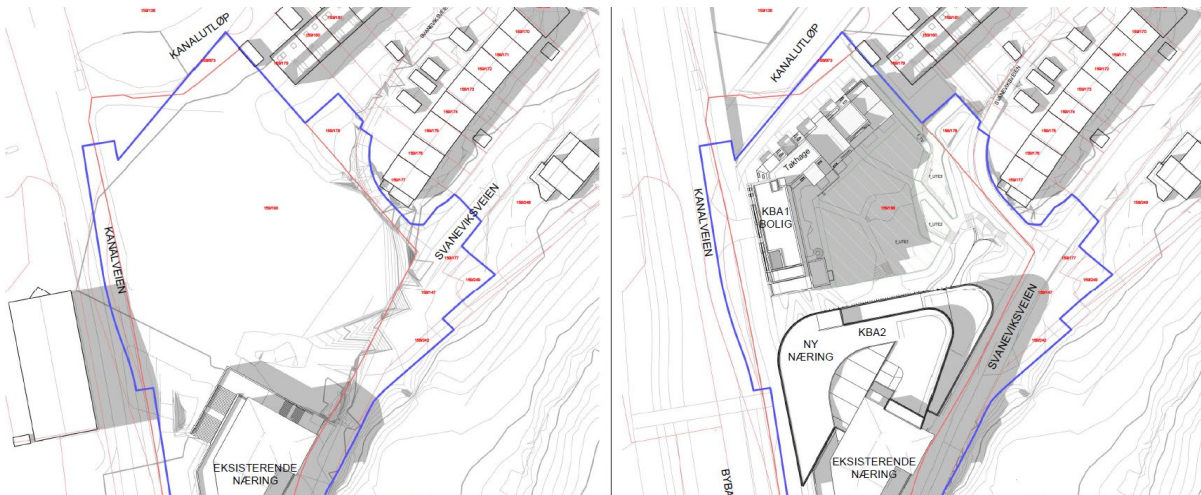
Ettermiddagstid 20. mai og ved sommersolverv vil bakhagen til gnr/bnr 159/179 ligge helt eller delvis i skygge. 20. mai kl. 20 viser solstudier at deler av bakhagen til eiendom 159/180 også vil få skygge. Sommersolverv kl. 20 vil deler av forhagen til 159/177 få skygge.



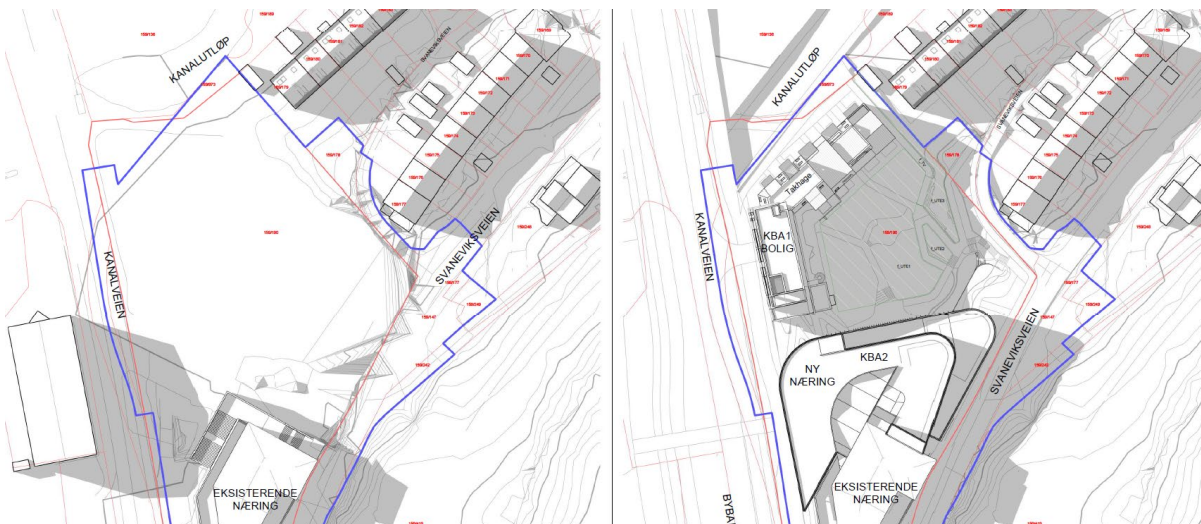
Figur 83: Solforhold 20. mai kl. 18. Dagens situasjon og planforslag.



Figur 84: Solforhold 20. mai kl. 20. Dagens situasjon og planforslag.



Figur 85: Solforhold sommersolhverv kl. 18. Dagens situasjon og planforslag.



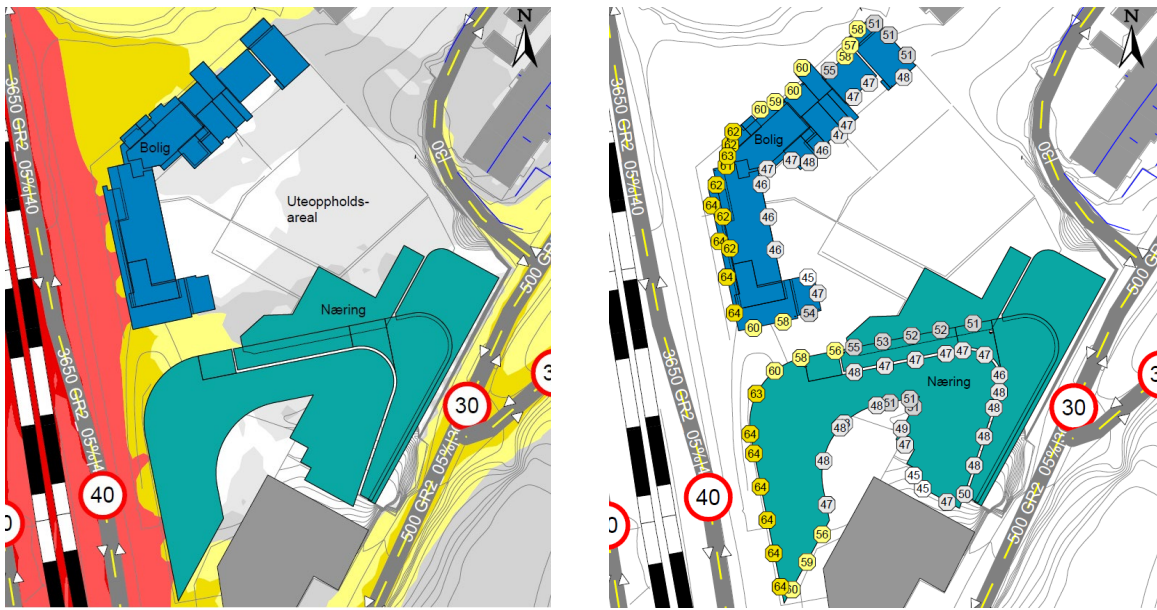
Figur 86: Solforhold sommersolhverv kl. 20. Dagens situasjon og planforslag.

Undersøkelser av reduksjon i byggehøyde har vist seg å ha minimal gevinst for skyggevirkning på naboeiendom. Konsekvensene for solforhold på nærliggende eiendommer

er samlet sett vurdert som akseptable, forutsatt at man ønsker en fortetting innenfor planområdet.

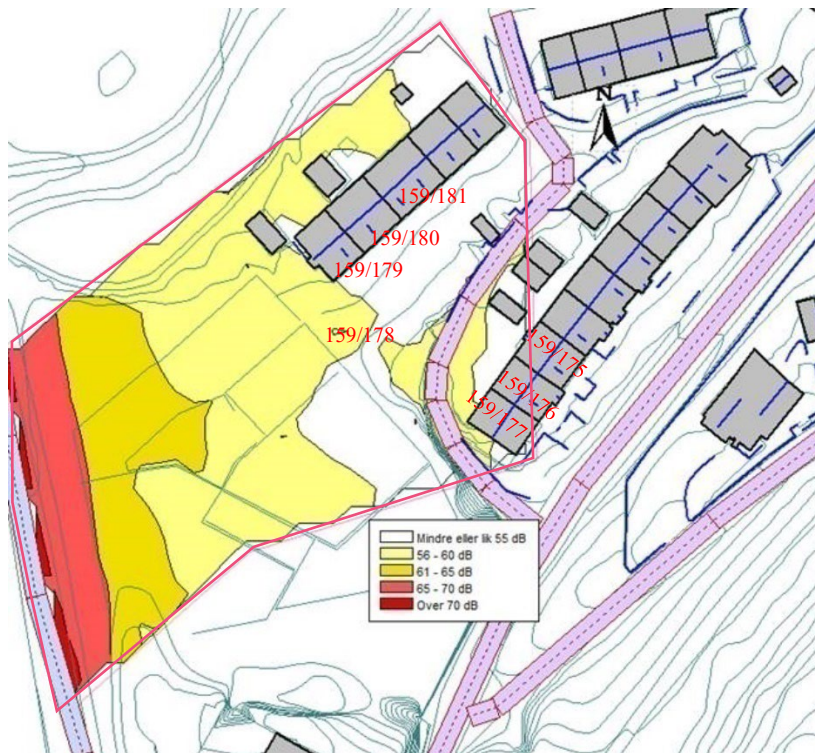
8.17.5 Støy

Planforslaget har ikke negative konsekvenser for naboer mtp. støy, unntatt i bygge- og anleggsfasen. Det sikres tiltaksplan som ivaretar dette. Som vedlagt støyrapport viser, vil bebyggelse i planen fungere som en støyskjerm for bakenforliggende arealer. Alt uteoppholdsareal i planen er skjermet mot støy, og fasader har støynivå på maksimalt 64 dB.

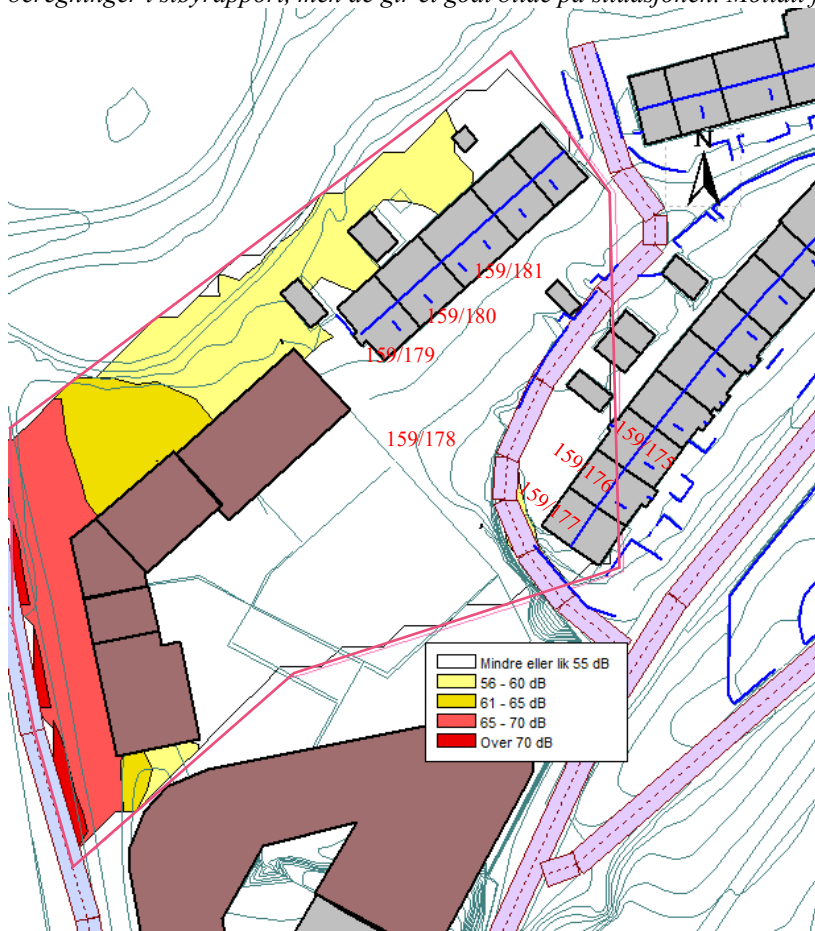


Figur 87: Utdrag fra vedlagt støyrapport, beregnet støynivå fra veg og bane. Bilde til venstre viser støysoner på bakkeplan og på uteoppholdsarealer. Til høyre vises støynivå på fasader.

Bebyggelsen vil i tillegg til å skjerme uteoppholdsarealer i planområdet, også i noen grad gi redusert støy på deler av uteoppholdsarealet til naboeiendom med gnr/bnr 159/179. Det samme gjelder for arealet satt av til uteoppholdsareal o_UTE4 i planen på 159/178, og mindre deler av uteoppholdsarealet på gnr/bnr 159/177-175.



Figur 88: Forenklet beregning av vegtrafikkstøy på nærområdet med planlagt ny vegsituasjon i Kanalveien, men uten tiltak i planforslaget. Det er kun areal innenfor rosa linje som er beregnet, med en grovere oppløsning enn beregninger i støyrapport, men de gir et godt bilde på situasjonen. Mottatt fra støykonsulent 06.03.2020.



Figur 89: Forenklet beregning av vegtrafikkstøy på nærområdet med planlagt ny vegsituasjon i Kanalveien, og med tiltak i planforslaget. Det er kun areal innenfor rosa linje som er beregnet, med en grovere oppløsning enn beregninger i støyrapport, men de gir et godt bilde på situasjonen. Mottatt fra støykonsulent 06.03.2020.

8.17.6 Eventuell grunnavståelse

Ikke aktuelt. Planen legger ikke opp til erverv av areal. Eventuelle nødvendige tillatelser for opparbeiding etter planen forutsettes gitt ettersom aktuelt areal i kommunalt eige (gnr. 159 bnr. 178 og 136).

8.18 Interessemotsetninger

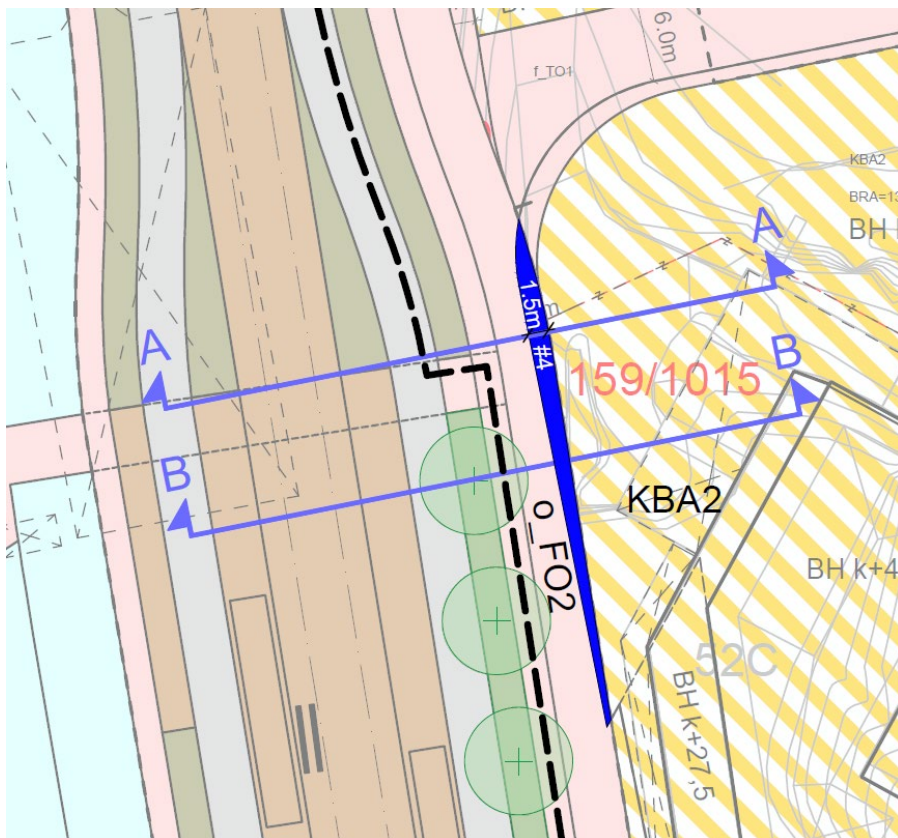
8.18.1 Formål i planen

Byplanavdelingen ønsket i utgangspunktet en kvartalsstruktur med en horisontaldelt blanding av formål, der publikumsrettet areal skulle ligge i bunn i 1-2 etasjer (og evt. lagerlokaler i mørke arealer), kontorer i etasjene over og boliger i toppetasjene. Videre ønsket de at det skulle ligge boliger langs Svaneviksveien. En slik struktur gir store arealer uten dagslysinnslipp pga. den store høydeforskjellen i planområdet. Å etablere større forretningsarealer i sokkel er ikke forenelig med byggherrens ønske om å hovedsakelig etablere separat kontor- og boligbebyggelse. Etablering av større lagerlokaler ville også generere mer trafikk med store kjøretøy inn og ut av tomten.

Intensjonen med å tilrettelegge for boliger med bakkekontakt nær Solheimsvatnet ble vanskeligere å gjennomføre. Solforhold for boliger langs Svaneviksveien ble undersøkt, og det viste seg at det eksisterende kontorbygget gir en god del skygge. Etter en samlet vurdering gikk en videre med forslaget som er illustrert i planen.

8.18.2 Utkraving over fortau

Som beskrevet i kapittel 5.3.3, krager en del av næringsbygget ut over fortau o_FO2. Vestland fylkeskommune kom med innsigelse til planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn med en utkraving på inntil 3,1 meter og en fri høyde på 8 meter. Planforslaget er revidert, og det fremmes nå med en utkraving på inntil 1,5 meter over fortau o_FO2, og med en fri høyde på 8 meter. Utkraving er begrenset i omfang innenfor bestemmelsesområde #4, som vist i figur under. Med disse forutsetningene har Vestland fylkeskommune trukket innsigelsen til utkraving over offentlig fortau.

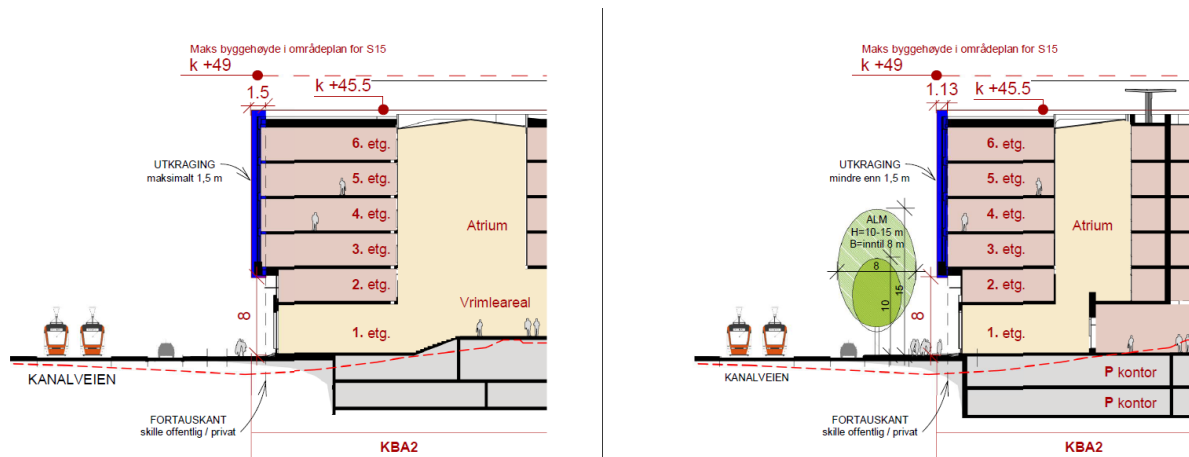


Figur 90 Utkraging, bestemmelsesområde #4 markert med blått felt.

Det ligger et bygg på tomten i dag som har gitt føringer for hvordan ny bebyggelse i planen har vært mulig å plassere. Ny næringsbebyggelse er planlagt sammenbygd med det eksisterende kontorbygget, med et sentralt, felles atrium som slipper inn lys. Varslet plangrense ligger i formålsgrænse mellom fortau og byggeområde, og grunnet utkragingen over fortau er plangrensen justert slik at den tar med seg fortau o_FO2 helt ned til overgangsfelt over bybanespor.

Bebyggelsen som ligger i planforslaget, gir rom for en brukbar dybde på kontorfløyen som ligger rundt atriet. I planprosessen har det vært fokus på best mulig tilpasning til det eksisterende bygget og samtidig tilrettelegge for gode lokaler i nybygget.

Arkitektonisk fungerer næringsbygget bra på stedet, og utkragingen er ikke et grep som er gjort for å øke utnyttelsesgraden i planforslaget. Vest for det aktuelle området er det planlagt et offentlig torg, Lea allmenning, og det vil derfor ikke etableres noen bebyggelse på motsatt side av Kanalveien som vil gjøre at gatesnittet vil kunne oppleves for smalt. Det er såpass stor fri høyde mellom fortau og underkant dekke for utkraging, at bebyggelsen ikke vil være til hinder for tilkomst med ulike typer kjøretøy for vedlikehold av vegareal. Bybanen Utbygging har informert om at det er planlagt trerekke med alm langs bybanestoppet, et treslag som kan bli opp mot 400 år med rette vekstvilkår. Det oppgis at trærne ved plantetidspunktet er ca. 2,40 meter høye, men at forventet totalhøyde er 10-15 meter, med en krone med diameter på 8 meter. Trekrone må formes slik at den ikke kommer i konflikt med kjøretøy i vegbanen. Det vurderes at det ikke vil bli konflikt mellom trerekke – og vedlikehold av denne – og bebyggelse i planen.



Figur 91 Snitt til venstre er tatt der utkragingen er på sitt bredeste; 1,5 meter. Her skal det ikke være noen trerekke. Snittet til høyre er tatt der utkragingen er smalnet inn til 1,13 meter, og er tatt igjennom den nordligste av de 5 almene som skal plantes langs bybaneholdeplassen.

8.19 Avveining av virkninger

Planforslaget er samlet sett vurdert til å gi en best mulig bebyggelsesstruktur, med tilpasning til eksisterende og planlagt bebyggelse og anlegg, og kulturmiljøet Minde-Nymark. Konsekvensene for naboer er vurdert som positiv med nye tverrforbindelser gjennom planområdet og gjennom å gi planområdet et estetisk løft. Avbøtende tiltak reduserer identifisert risiko til et akseptabelt nivå og bygningsvolumer gir gode støyforhold for omkringliggende bebyggelse og uteoppholdsareal. Blågrønne strukturer blir etablert og nye grønne arealer gir området en forbedret overvannshåndtering.

Planen bidrar til en bærekraftig utvikling av delfelt S15 i Områdereguleringsplanen for Mindemyren, og støtter oppom Bergen kommune sin visjon for en aktiv, attraktiv, tett og velfungerende by.

Planen som helhet er vurdert til å ha positive konsekvenser.

9 Avsluttende kommentar

Planforslaget bidrar mot transformasjonen av Mindemyren til Mindebyen: en urban bydel med lokale bykvaliteter, en styrket blågrønnstruktur og nærings- og boligarealer som møter framtidig behov.

Planforslaget gir nærområdet et løft i form av byreparasjon, offentlig tilgjengelige byrom og mindre parkområder. Planen knytter sammen Svaneviksveien med Kanalveien og Solheimsvatnet og tilrettelegger for snarvegforbindelser gjennom området. Dette styrker koblingen mellom friluftsområdene Solheimsvatnet og Leaparken. Nytt opparbeidet terreng og nye grønne arealer, samt naturbaserte overvannsløsninger bidrar mot å styrke det biologiske mangfoldet i området.

Kombinasjonen av bolig- og næringsbebyggelse skaper et attraktivt og levende område, samt arbeidsplasser i nærheten av der folk bor. Den gode beliggenheten i forhold til eksisterende sosial infrastruktur, i tillegg til et godt kollektivtilbud, framtidig gangnett og sykkelveg, gir gode forutsetninger for aktiv transport. Dette bidrar til å styrke folkehelsen, utvikle Bergen til et lavutslippssamfunn og vil få positive konsekvenser for det lokale næringslivet.

Ny bebyggelse og nytt terreng vil forskjønne området og skaper et samspill mellom eksisterende og framtidig bebyggelse. Bygningsvolumet tar hensyn til den tradisjonsrike rekkehusbebyggelsen i nordøst. Viktige elementer fra kulturmiljøet Minde-Nymark er innarbeidet i boligbebyggelsen som fungerer som en overgang mot det høye næringsbygget sør på tomten, som representerer utbygging i tråd med fortetningsintensjonen i overordnede planer.