



Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fra
Plan- og bygningsetaten

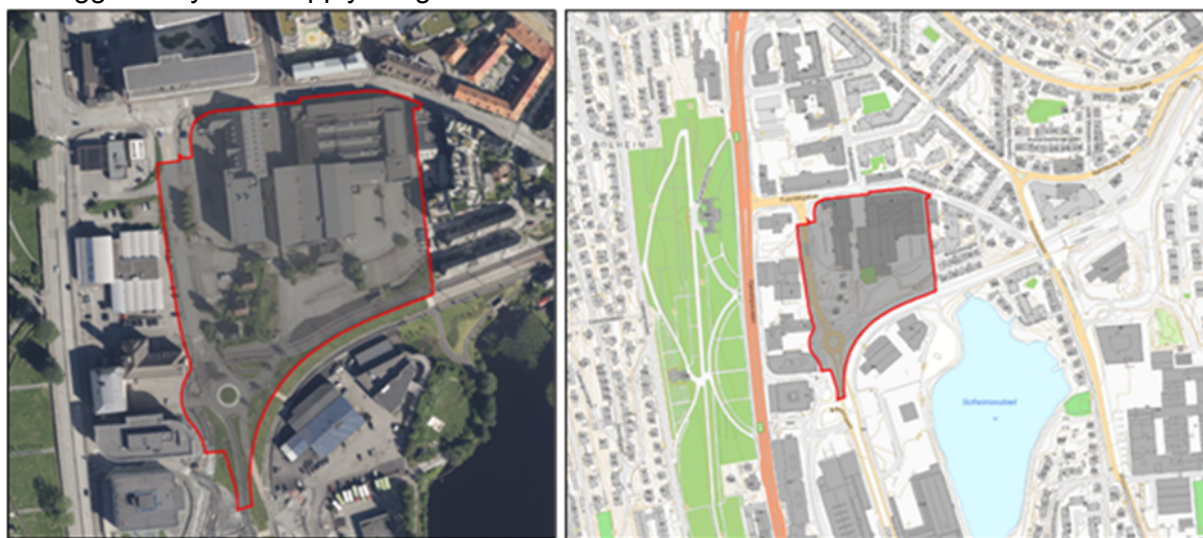
Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/24850-285
Saksbehandler: Karen Lene Steinsvik
Reinholdtsen
Dato: 25.02.2026

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Årstad. Gnr. 159, bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren, Arealplan-ID 71140000

Om planforslaget

A/STAB har på vegne av OBOS Nye Hjem AS utarbeidet planforslag for et omtrent 32 dekar stort område ved Fabrikkgaten og Kanalveien i Årstad bydel. Området utgjør delfelt S19 og S20 i områdereguleringsplanen for Mindemyren (arealplan-ID 61140000). Området er avsatt til byfortettingssone (BY2) i kommuneplanens arealdel (KPA 2018). Planforslaget innebærer transformasjon fra handel- og industriområde til bolig, kontor, barnehage, forretning og tjenesteyting gjennom en kombinasjon av nybygg og bevaring av eksisterende bygg. Det legges opp til omtrent 310 boliger og en barnehage for 80 barn. Gjennom planområdet skal det etableres allmenning med torg i tråd med områdeplanen. Byggehøyder på ny bebyggelse er foreslått fra 4 til 11 etasjer. I planforslaget åpnes det for en samlet maksimal grad av utnytting på 51 000 m² BRA, hvorav omtrent 11 235 m² BRA er eksisterende bebyggelse som skal videreføres med ny bruk. Bilparkering foreslås løst i anlegg under bakken med maksimalt 136 parkeringsplasser og adkomst fra Kanalveien. Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.



Figur 1 Rødt omriss viser planområdets lokalisering nord på Mindemyren.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 30.09.2022. Siden da har det vært en omfattende prosess hvor kommunen har brukt betydelige ressurser på veiledning underveis. Det er avholdt mange møter i planprosessen, herunder med Bergen Vann, Bymiljøetaten, Byantikvaren, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det har ikke lyktes Plan- og bygningsetaten og forslagsstiller å komme frem til et omforent planforslag.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 30.11.2024–14.01.2025. Det er foretatt en begrenset høring i perioden 26.01.2026–16.02.2026, med bakgrunn i forslag om økte byggehøyder på deler av bebyggelsen. I tillegg til dette har forslagsstiller brukt informasjonsplakater, fremtidsverksted og spørreundersøkelser for å innhente innspill før offentlig ettersyn, se vedlagt Medvirkningsrapport datert 15.03.2023.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Det ble mottatt 11 private merknader og 13 høringsuttalelser ved offentlig ettersyn av planforslaget. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 28.01.2026. Vi har gått gjennom materialet og vurderer at merknadsskjemaet ikke er dekkende. Vi viser til at:

- Det angis «tatt til følge» eller «delvis tatt til følge» der det ikke er gjort endringer i planmaterialet. Dette er misvisende.
- Svar i merknadsskjema i hovedsak argumenterer for eget syn der man ikke ønsker å imøtekomme merknadene.
- Det siteres fra merknader på en slik måte at de fremstår som mer positive enn merknadene faktisk er. Flere merknader er heller ikke besvart.
- Det argumenteres med forhold som ikke er etterprøvbare, og det henvises til føringer som ikke finnes igjen i dokumenter (for eksempel høyder og Bergens arkitekturpolitikk).

I innspillene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- *Byggehøyder og volum:* Bebyggelsen er for voldsom. Det frarådes å åpne for høyhus tilsvarende blokkene på Danmarks plass. Naboer uttrykker bekymring for tap av sol og utsyn. Etasjehøyde i 1. etasje må være 4 meter, med hevet gulv i forhold til bygulvet der det er bolig mot offentlig areal
- *Bokvalitet:* Fraråder boliger mot Fabrikkallmenningen.
- *Kulturminner og bevaring:* Vern må sikres bedre i planmaterialet. Hele jernbanesporet må inngå i hensynsone H570 Bevaring av kulturmiljø, ikke kun den delen av skinnene som er synlig i dagen. Større deler av stålkonstruksjonen knyttet til fabrikkbygningen (bygg 5) må bevares, og kritisk til riving og gjenoppbygging av denne. Bevaringsverdig bebyggelse er ikke tilstrekkelig sikret mot skade som følge av sprengnings- og rivningsarbeider.
- *Uteoppholdsarealer:* Mengden uteoppholdsareal som oppgis å fylle kvalitetskravene virker overestimert, og er ikke tilstrekkelig dokumentert. Det er vanskelig å vurdere den reelle kvalitet på arealene. Det er uheldig med opplevd privatisering av offentlige arealer.
- *Barnehage:* Bedre kontakt mellom byggets 1. etasje og allmenningen, særlig mtp. dagslys/ gjennomlyste lokaler. Støy på fasade og innendørs støyforhold må sikres.

- Størrelse og kvalitet på barnehagens uteareal vurderes å være for lite, med en for svak kobling mot torg/ allmenning. Noen naboer ønsker ikke barnehage her.
- *Parkering og mobilitet:* Parkeringsdekningen bør reduseres. Tilrettelegging for sykkel og bildeling må forbedres. Det må sikres større parkeringsareal for lastesykler.
 - *Varelevering og logistikk:* LUKS har innvendinger til vareleveringslomme på utsiden av sykkelfelt, og viser ellers til bransjestandard.
 - *VA-infrastruktur:* Det må leveres en revidert VA-rammeplan som viser endrede avrenningsforhold.
 - *Renovasjon og bossnett:* Merknader fra BIR med generelle retningslinjer for tekniske planer og nedkastpunkter.
 - *Naturmangfold og klima:* Trær må ivaretas i så stor grad som mulig, og må sikres gode vekstvilkår. Det må tas hensyn til hekkende fugl i bestemmelser. Blågrønne tak må integreres i planen. Solenergi på takflater må ikke gå på bekostning av grønne tak. Fallunderlag av plast/ gummi må unngås.
 - *Medvirkning:* Barn og unges representant etterlyser mer medvirkning fra barn og unge, og stiller spørsmål ved kvaliteten og brukbarheten av felles uteoppholdsarealer og torgflater.

Forslagstiller har tatt få av merknadene, både fra private og høringsinstansene, til følge. Flere av punktene angitt som helt eller delvis tatt til følge, er ikke sikret i kart eller bestemmelser. Nesten ingen av mest betydningsfulle innvendingene er tatt til følge, herunder merknader knyttet til volum, høyder, universell utforming og kulturmiljø. Vi vurderer at berørte parterers innspill til planforslaget ikke er tilstrekkelig hensyntatt og vurdert av forslagsstiller.

Endringer etter offentlig ettersyn

Plan- og bygningsetaten (PBE) hadde svært mange innvendinger til planforslaget som ble mottatt til førstegangsbehandling. Forslagsstiller ønsket likevel planforslaget behandlet, og viste til at endringer skulle gjøres etter offentlig ettersyn. Da kunne også innkomne innspill som det skulle tas høyde for. Forslagsstiller har til tross for dette vært lite villig til å gjøre større endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn.

De viktigste endringene gjort etter offentlig ettersyn er:

Barnehagen har fått hovedadkomst fra søndre del av allmenningen. Dette gir en trappefri forbindelse mellom utearealet og allmenningen. Videre er «akebakken» i barnehagens uteoppholdsareal endret, og en av eneboligene (KBA5) er nå angitt som tilleggsareal for barnehagen, og uteområdet rundt denne foreslås inngjerdet.

Allmenningen er endret mtp. gangakser og oppholdssoner. Utformingsprinsippet med en «sokkel» av tegl i de to nederste etasjene langs allmenningen er ikke lenger lesbart.

Volum: De høyeste blokkene er gjort litt smalere i de øverste etasjene. Bygningene sør i KBA1 og nord i KBA2 har blitt vesentlig høyere. Utformingen av kontorbygget (F/K/T) er endret, slik at de to øverste etasjene fremstår som en «hatt» av glass øverst på bygningen. Kun den nederste etasjen har annerledes detaljering, i motsetning til de to nederste til offentlig ettersyn.

Renovasjon: Det er plassert returpunkt for glass og metall nord i delfelt S19. Det er utarbeidet renovasjonsteknisk plan.

Endringer etter begrenset høring

Det er foretatt en begrenset høring med bakgrunn i forslag om økte byggehøyder på deler av bebyggelsen. I tillegg er avkjørsel på motsatt side av Kanalveien tatt inn etter ønske fra Vestland fylke, og utformet som et kryss inn til bensinstasjonen. Planområdet måtte derfor utvides noe.

Det kom inn 6 private merknader og 6 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema begrenset høring datert 17.02.2026. Ikke alle merknader er tatt med i merknads- og endringsskjemaet.

Innspill og merknader til begrenset høring

- Mange kritiske merknader til at planforslaget er så lite endret etter offentlig ettersyn.
- Eier av Kanalveien 3 er kritisk til at det reguleres sykkelvei og fortau inn på deres eiendom.
- Vestland fylke er svært kritisk til at nesten ingen av deres innspill til offentlig ettersyn er fulgt opp, og uttrykker forventning om at deres merknader blir hensyntatt, kommentert og arbeidet videre med før vedtak. De er spesielt kritiske til forhold rundt bygningsvolumer, uteoppholdsarealer, bokvalitet og bomiljø, og infrastruktur og vei, herunder siktlinjer, samt ivaretagelse av universell utforming, og påpeker at flere av disse forholdene er i strid med nasjonale og regionale føringer.
- Kulturmiljøet er for dårlig ivaretatt. Påbygget på fabrikkgaten 5 må bort, og hele den historiske jernbanetraseen må vises med hensynssone.
- Bekymring for kvaliteten på barnehagens arealer. Positivt at mengden uteareal er økt.
- Bredden på ferdselssoner må være minst 4 meter.
- Det må likevel gjøres vurderinger av hvilke kvaliteter aktuelle uteoppholdsarealer kan tilby barn og unge, og deres behov for varierte og alderstilpassede tilbud.

Siktlinjer til avkjørsel til parkeringskjeller er endret etter begrenset høring. Ut over dette er det ikke tatt inn noen endringer i planforslaget som følge av høringen.

Vurdering av planforslaget

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

Overordnet vurdering av plangrep

Området er godt egnet til fortetting, med gode kollektiv- og sykkelforbindelser. PBE støtter forslaget om transformasjon til urbant område med høy andel bolig, som bidrar til ønsket kompakt byutvikling på Mindemyren. Vi slutter oss til hovedgrepet i strukturen med bevaring av bygg som foreslått innenfor delfeltene F/K/T og KBA3-4, nytt kontorbygg mot Kanalveien innenfor delfelt S19 og kvartalsløsningene med boliger (S20).

Som ved offentlig ettersyn, har vi svært mange innvendinger til planforslaget, hovedsakelig knyttet til boligbebyggelsen i delfelt S20. Når vi likevel anbefaler planen vedtatt med endringer er det fordi hovedgrep og formål er i samsvar med overordnede føringer.

Planmateriale

Planbeskrivelsen og vedlagte illustrasjoner inneholder opplysninger som ikke er sikret i plankart eller bestemmelser. I noen tilfeller er det også motstrid mellom planbeskrivelse, tilhørende illustrasjoner, plankart og bestemmelser. Dette kan føre til tolkningstvill ved søknad om byggetillatelse, behov for dispensasjoner og tolkning i strid med planens intensjon. Videre vurderer PBE at dette undergraver medvirkningsprosessene der høringsparter er framlagt illustrasjoner av et prosjekt som ikke samsvarer med det som er sikret i planens juridisk bindende dokumenter. Der hvor det ikke er samsvar mellom plankartet, bestemmelsene og andre dokumentene som det vises til i bestemmelsene, anbefaler vi at det vedtas endringer for å rette opp i dette.

Forslagsstiller har svart ut flere av PBEs innvendinger til planforslaget med å foreslå bestemmelser med krav om at dokumentasjon skal foreligge til byggesak. Det gjelder for eksempel hensyn til kulturmiljø og VA-anlegg i byggeperioden. Dette er problematisk siden det er reguleringsplanen som setter rammene for behandling av byggesaker. Manglende planavklaringer svekker dermed både forutsigbarheten og muligheten for å sikre nødvendige kvaliteter i den videre byggesaksbehandlingen. Forhold som ikke vurderes å være tilstrekkelig ivaretatt er blant annet hensyn til kulturmiljø, VA-anlegg under grunnen, universell utforming, sikkerhet i bruk og overvannshåndtering.

VA-rammeplan

Sweco har på oppdrag av Bymiljøetaten utarbeidet en [infrastrukturplan for Mindemyren](#) med en overordnet VA-rammeplan. Kravet om plan for teknisk infrastruktur ligger i områdeplanen for Mindemyren og knyttes til behovet for å se hele Mindebyens offentlig tilgjengelige arealer i sammenheng. Hensikten med planen er å informere offentlige og private utbyggere/planleggere i Mindebyen om forutsetningene for overvannshåndtering på de enkelte sentrumsområdene.

Til offentlig ettersyn ble det avdekket at foreslått overvannshåndtering ikke er i samsvar med infrastrukturplan for Mindemyren. Etter offentlig ettersyn er bebyggelse og uteanlegg endret uten tilsvarende endringer i VA-rammeplanen. Bergen Vann har i sin uttalelse bedt om at VA-rammeplanen revideres og behandles av dem på nytt før sluttbehandling

Forslagsstiller har ikke ønsket å revidere VA-rammeplanen, men er nå i gang med arbeidet. PBE har derfor ikke tatt stilling til denne før planen sendes til politisk behandling. Etter PBE sin vurdering kan ikke planforslaget vedtas før det foreligger en oppdatert VA-rammeplan med positiv uttalelse fra Bergen Vann. Dette kan innebære saksbehandlingsfeil etter forvaltningsloven § 17, som krever at saken skal være tilstrekkelig opplyst. Bergen Vann har heller ikke mottatt siste versjon av infrastrukturplanen for delfelt S19-S20 til vurdering. Vi anbefaler at det innhentes positiv uttalelse fra Bergen Vann til oppdatert VA-rammeplan før politisk behandling av planforslaget.

Formingsveileder

Intensjonen med planforslaget er at området skal utvikles med høy tetthet, ivareta kulturmiljø, legge til rette for gode bokvaliteter og åpne for etablering av en ny barnehage. Byarkitekten og PBE har anbefalt at det utarbeides en formingsveileder for å sikre en helhetskarakter og arkitektoniske kvaliteter i utforming av bebyggelse og byrom. PBE har brukt mye ressurser på rådgivning om utforming av formingsveilederen gjennom planprosessen. Til tross for dette har vi etter en helhetlig vurdering konkludert at vi ikke kan slutte oss til formingsveileder datert 28.01.2026. Vi vurderer at formingsveilederen ikke har tydelige nok konsepter for utforming som er tilpasset stedet, og særskilt kulturmiljøet i området. På enkelte områder er den for detaljert og viser ikke nødvendig fleksibilitet (f.eks. plassering av takhager/takterrasser). Forslag til bestemmelser inneholder mange henvisninger til formingsveileder. For noen punkter er den tydelig bindende, for andre retningsgivende og for andre igjen er det åpent for tolkning hvilken betydning formingsveilederen er ment å ha. Vi anbefaler nye bestemmelser for å erstatte alle henvisningene til formingsveileder som omtalt i videre kapitler. De generelle bestemmelsene (2.1.1 og 2.8.4) som angir at formingsveileder skal legges til grunn må utgå. Dette medfører endring i følgende punkter i forslag til bestemmelser: 2.1.1, 2.2.1, 2.2.2, 2.3.2, 2.4.1, 2.8.4, 3.1.1.7, 3.1.1.30, 3.1.1.34, 3.1.1.35, 3.1.3.3, 3.1.4.5, 3.1.4.7, 3.1.5.3, 3.1.5.6, 3.1.5.7, 3.1.6.4, 3.1.6.5, Dokumenter som gis juridisk virkning. Viser til vedtakspunkt b, i-v, xii, xvii, xxxii, xxxiv, xxxv, xxxix, xlvii, xlviii, xlix og xcvi.

Grad av utnyttning

Det åpnes for samlet maksimal grad av utnyttning på 53 000 m² BRA for delfeltene S19 og S20 i områdeplanen for Mindemyren. I områdeplanen er det krav om minimum 70 % utnyttelse av delområdene. Dette tilsvarer en utbygging på minimum 37 100 m² BRA samlet for S19 og S20. I planforslaget legges det til rette for til sammen 51 000 m² BRA, hvilket utgjør omtrent 96,2 % av maksimal utnyttning i områdeplanen. Parkeringskjeller kommer i tillegg.

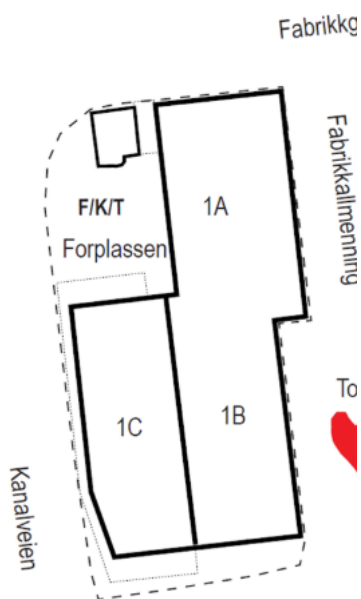
Fastsetting av grad av utnyttning må ses i sammenheng med utviklingen av Mindebyen som helhet. Områdeplanen hadde som mål å transformere området fra en næringskorridor til et urbant næringsområde med innslag av bolig. PBE legger vekt på at utviklingen skal ha høy kvalitet og bygge på stedets særpreg. Vi har fra oppstart tydeliggjort at kombinasjonen av mange boliger, bevaring av kulturminner og etablering av barnehage gjør at maksimal utnyttning fra områdeplanen ikke kan forventes. Selv om foreslått utnyttning ligger innenfor planrammene og vi ønsker høy tetthet, svekkes bokvaliteten når utnyttelsen nærmer seg 100 %.

PBE vurderer at utnyttningen må reduseres for å oppnå bedre kvalitet på uteoppholdsarealer, bedre sol- og dagslysforhold for boligene og bedre tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende kulturmiljø og tiliggende boligbebyggelse. Grad av utnyttning er redusert med 100 m² BRA etter offentlig ettersyn. PBE vurderer at foreslått utnyttning i planområdet fortsatt er for høy.

Volumer og byform

Delfelt S19: Felt F/K/T

Bygg 1C:

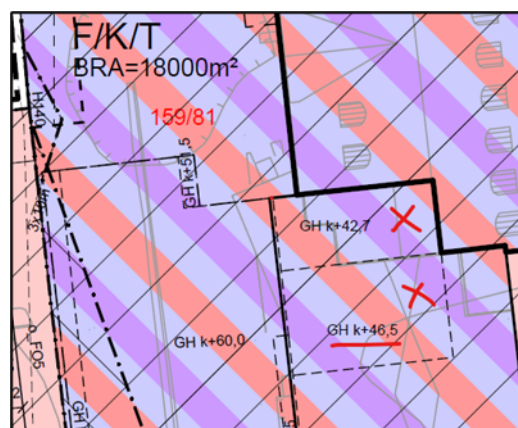


Foreslått byggehøyde på nytt kontorbygg (bygg 1C) i felt F/K/T er 8 etasjer, gesimshøyde k+60. Dette er 12 meter over maksimal høyde i områdeplanen. PBE har likevel sluttet seg til den foreslåtte høyden fordi den ikke får særlig betydning for solforholdene på allmenning og uteareal. Fjern- og nærvirkning av bygget blir dominerende, se vedlegg Fotomontasje og perspektiv datert 28.01.2026. Ved offentlig ettersyn etterlyste vi arkitektoniske grep for å dempe volumvirkningen. Foreslått utforming er vist i formingsveileder side 5, og det vises til denne i bestemmelse 3.1.4.7. Her omtales de to øverste etasjene som prinsipp om krone og er vist hovedsakelig i glass. Det foreslås også en vinkel på sørlige del av bygget. Etter vår vurdering gir disse grepene liten effekt for å dempe volumvirkningen.

Figur 2 viser avgrensning av felt F/K/T i delfelt S19 med tilhørende bygg.

Vi vurderer at arkitekturen og oppdelingen av volumet må bearbeides videre, for å oppnå bedre tilpasning til menneskelig skala og omkringliggende kulturmiljø.

Vi fraråder foreslåtte hele glassfasader i de to øverste etasjene. Disse vil virke som speil på dagtid når det er lyst ute, og bidra til lysforurensning på ettermiddags- og kveldstid. Vi fraråder også den store glassandelen i øvrige fasader over 2. etasje, og anbefaler at vindusformater og størrelser bedre spiller sammen med eksisterende bevaringsverdige bygninger. Nordfasaden på bygg 1C kan med fordel trekkes tilbake slik at Kjeksfabrikken (bygg 1A) får en mer synlig vestfasade. Se vedtaks punkt b, punkt xlviii, bestemmelse 3.1.4.7



Figur 3 Utklipp fra plankart for felt F/K/T viser påbygg på bygg 1A og 1B

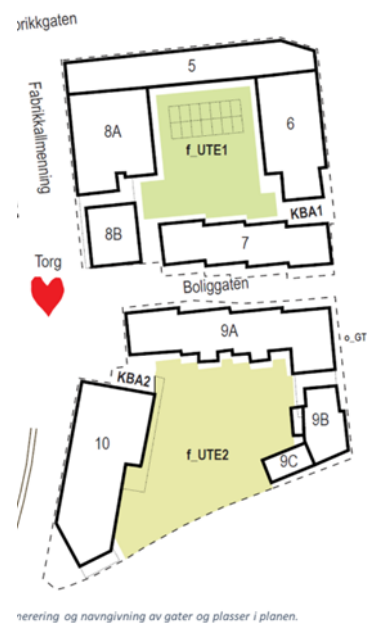
Bygg 1B

Det foreslås et nytt påbygg på bygg 1B (Skjortefabrikken) for å dekke behov i det nye kontorbygget (bygg 1C), herunder tilkomst til takterrasse. Påbygget er vist med GH k+46,5 i plankartet. Ved offentlig ettersyn vurderte vi at påbygget blir et fremmedelement opp mot kulturmiljøet, og anbefalte at det utgår. Byantikvaren støtter dette. Det er ikke nødvendig med et påbygg for tilkomst til takterrasse her. I et omdanningsområde bør det heller tilrettelegges for at flest mulig av brukerne av området skal benytte seg av tilbud på bakkeplan. Dette skaper byliv og bidrar til sosial kontroll og trivsel i et område som i dag oppleves som utrygt. Etter offentlig ettersyn er påbygget gjort mindre i utstrekning, men vi anbefaler fortsatt at påbygget vist med GH k+46,5 i felt F/K/T utgår. Se vedtakspunkt a, punkt ii.

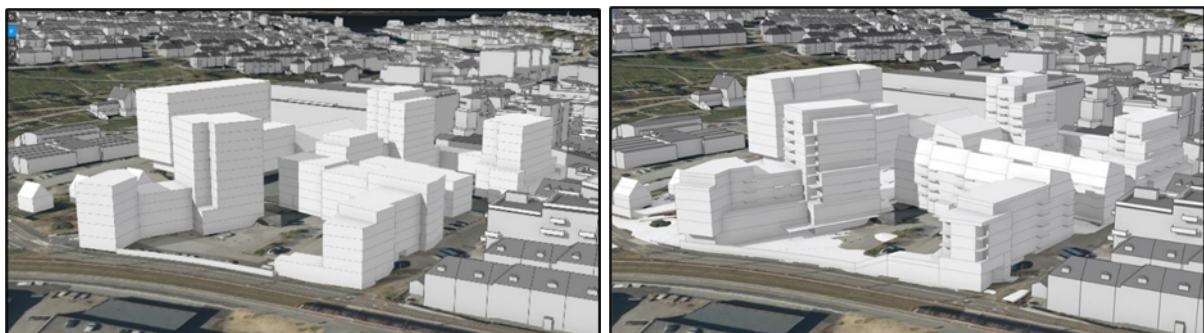
Delfelt S20: felt KBA1 og KBA2

Det ble i prosessen frem mot offentlig ettersyn avholdt en rekke arbeidsmøter og workshoper der målet var å komme frem til et omforent forslag til bebyggelse. Resultatet av diskusjonene førte til en volumfordeling som PBE vurderte som akseptabel, selv om vi anbefalte å gjøre de høyeste byggene slankere for å gjøre opplevd volum mindre dominerende.

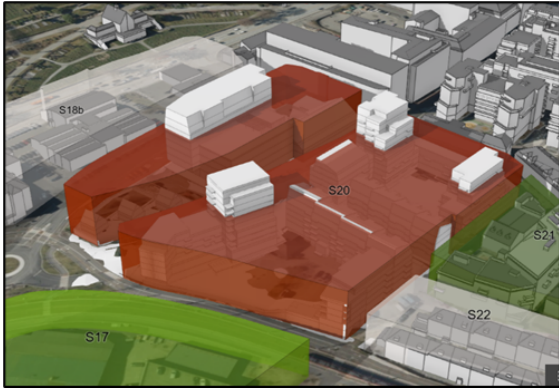
Når planforslaget ble innsendt til offentlig ettersyn, hadde volumene på boligbebyggelsen økt. Flere av bygningene hadde fått utflytende form og volum, og hadde ikke lenger lesbare og definerte møter med bakken. PBE vurderte at volumene var for store og dominerende, og at man hadde mistet viktige kvaliteter. Vi stilte også spørsmål ved beregning av uteoppholdsareal og kvaliteter på disse. Forslagstiller har etter offentlig ettersyn ikke ønsket å komme PBE i møte med endringer i planforslag og har vist til at det ikke er innsigelser til planforslaget.



Figur 4 Oversiktskart for delfelt S20. Fra forslag til reguleringsbestemmelser



Figur 5 Utklipp fra 3D-modell viser resultat av workshop (september 2023) til venstre, og foreliggende planforslag til høyre.



Figur 6 viser hvor høydene i planforslaget overskrider maksimal byggehøyde i områdeplanen.

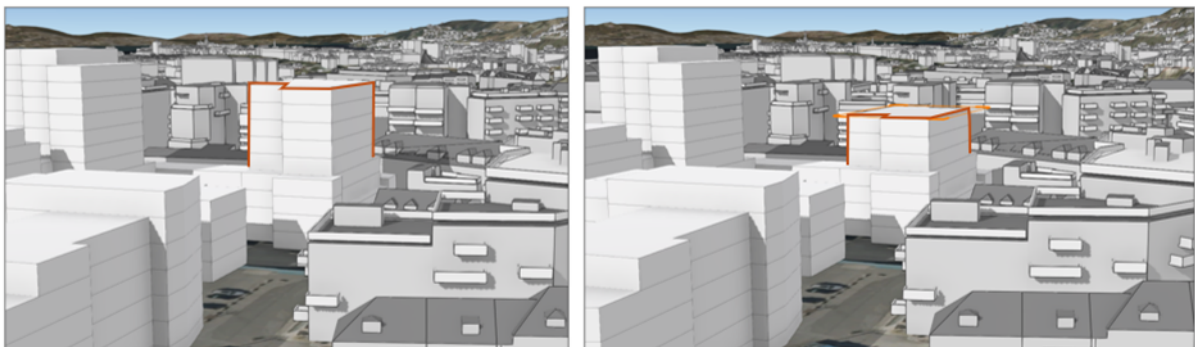
Bebyggelsen i felt KBA1 og KBA2 fremstår som stor og dominerende, med manglende tilpasning til omgivelsene og kulturminnene innenfor området. Særsilt de høyeste punkthusene på bygg 8A og bygg 10, med henholdsvis 11 og 10 etasjer, vil oppleves som voldsomme. Visuelle kvaliteter er forsøkt løst i formingsveileder, men denne har blitt så lite konkret at PBE vurderer at den ikke kan brukes til å sikre nødvendige kvaliteter. Det har kommet mange negative tilbakemeldinger fra høringsinstanser og naboer, med tydelige anbefalinger på å redusere utnyttelse, høyder og volumer.

Gjennom planprosessen har det vært et uttalt ønske fra PBE og byantikvaren om at forholdet til de gamle industribygningene skal være førende for utformingen av de nederste etasjene på ny bebyggelse, både i materialbruk og utforming. Dette vises i noen grad igjen i oppriss utarbeidet til offentlig ettersyn, men er lite lesbart i revidert materiale. Det arkitektoniske uttrykket har etter PBE sin vurdering blitt dårligere i bearbeidelsen etter offentlig ettersyn, og bygningene fremstår som skjematisk og med mangelfull tilpasning til kulturmiljøet de ligger i.

Anbefalte endringer i bygningsvolumer og utnyttelse

Redusere høyden på bygg 6:

I fagnotat til offentlig ettersyn, anbefalte vi at høyden på bygg 6 burde reduseres for å bedre ivareta nabobebyggelsen på Krohnhaugen, øst for planområdet. Foreslått høyde er åtte etasjer (GH k+50,5), mens tilgrensende næringsbebyggelse i øst ligger på 2–3 etasjer og boligbebyggelsen på opp mot 5 etasjer. Vi anbefaler en større åpenhet i bebyggelsen mot Krohnhaugen slik at kvaliteten på nabobebyggelsens uteareal ikke forringes, men også av hensyn til uteareal i gårdsrommet (felt f_UTE1) som får høye bygg både mot øst og vest. Vi anbefaler at høyden på bygg 6 reduseres med 2 etasjer, noe som tilsvarer en reduksjon i BRA på ca. 750 m². Se vedtakspunkt a punkt vi

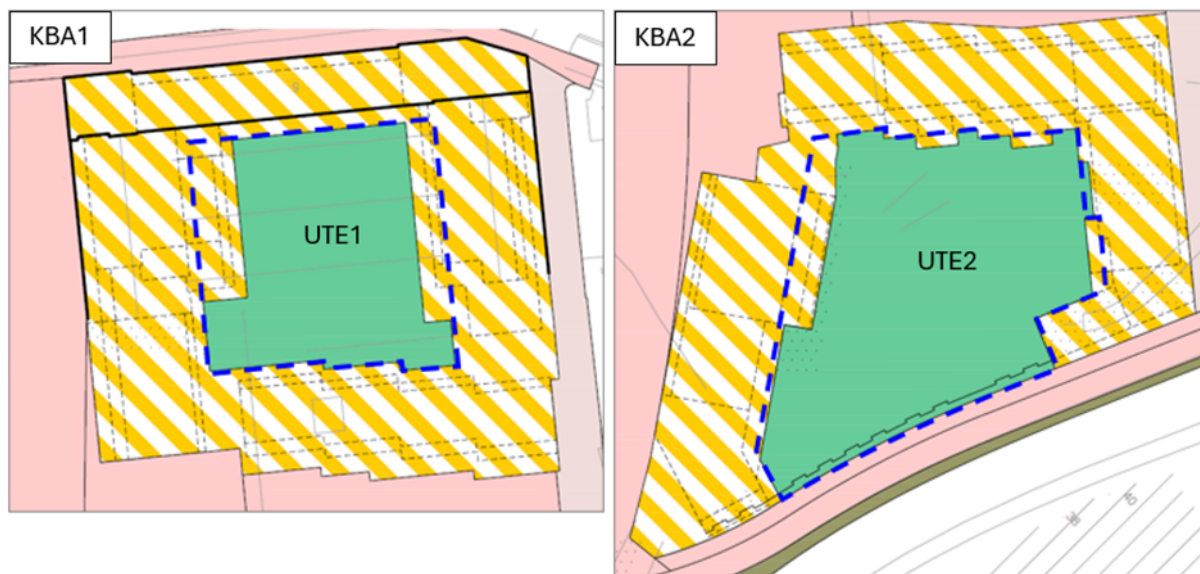


Figur 7 viser foreslått reduksjon av høyde for bygg 6.

Øke romslighet i gårdsrommene f_UTE1 og f_UTE2:

PBE har i fagnotat til offentlig ettersyn anbefalt at de høyeste blokkene gjøres slankere. Dette grepet vil redusere BRA med omtrent 2180 m². Dette vil gi et økt uteoppholdsareal og

bedre kvaliteter på bakkeplan, herunder blant annet bedre solforhold. Vi fastholder vår vurdering i sluttbehandlingen. Se vedtakspunkt a punkt v.



Figur 8 Våre foreslåtte endringer i fotavtrykk til offentlig ettersyn. Forslaget fastholdes.

Øke høyde på arealet mellom bygg 8a og bygg 8b for å bedre solforholdene:

Vi foreslår at en mindre del av arealet i KBA1 får økt gesimshøyde fra k+38,5 til k+41,5 for å bedre solforholdene for arealet. Se vedtakspunkt a, punkt x.



Figur 9 Foreslått økt høyde på areal mellom bygg 8a og bygg 8b.

Redusere høyde mot allmenningen i sør:

Etter runden med workshoper var den laveste delen av bygning 10 en etasje lavere enn det som er foreslått. Vi anbefaler at bygnings-volumene skilles fra hverandre ved å redusere høyden med en etasje. En slik reduksjon vil gi bedre visuelle kvaliteter og bidra til at bebyggelsen oppleves mindre dominerende. Endringsforslaget vil medføre at utnyttelsen blir redusert med ca. 180 m². Se vedtakspunkt a punkt viii



Figur 10 Reduksjon i midterste volum på bygg 10.

Vi anbefaler at Påbygget på Fabrikkgaten 5 utgår (se punkt Kulturminner og kulturmiljø), og denne reduksjonen vil føre til en reduksjon av BRA på 320 m². Se vedtakspunkt a punkt i.

Redusere høydevirkningen fra bakkeplan og bedre sikkerheten i utearealer: Vi anbefaler at det stilles krav til at fasadene trekkes tilbake minst 1,5 meter fra gesims over 2. etasje mot allmenningen og over 5. etasje mot allmenning og gårdsrom. Se forslag til endring av bestemmelse 3.1.1.34

Totalt vil de foreslåtte reduksjonene i volum på KBA1 og KBA2 være på om lag 3400 m². Total utnyttelse for planområdet vil etter disse endringene være på 89% av maksimal utnyttelse i områdeplanen. I sammenlignbare planer på Mindemyren er foreslått

eller vedtatt utnyttelse mellom 80 og 90 %, vi vurderer at dette er tålegrensen for utnyttelse i delområder som har høy boligandel uten at bokvaliteten blir vesentlig forringet.

Utforming av bygg langs boliggangen o_GG2

Etter offentlig ettersyn har takform på bebyggelsen bygg 7, 8B og 9A langs «boliggangen» (o_GG2) blitt endret. Bygningshøydene har økt med omtrent 4 meter for deler av bebyggelsen. Foreslått endring har vært på begrenset høring.

PBE vurderer at endringen ikke gir bedre forhold for felt KBA1, KBA2, boliggangen eller for nabobebyggelsen. Den gir heller ikke bedre opplevd høyde fra bakkeplan. Takene fremstår som en slags hybrid av vegg med takkledning og et asymmetrisk saltak med mange nordvendte innfelte takterrasser. Takformen har ingen referanser i eksisterende bygningsmiljø, og fremstår i hovedsak å være knyttet til økt utnyttelse for disse bygningene. Den økte høyden virker også uheldig og svært dominerende for barnehagens uteareal (f_UTE2) og boliggangen (o_GG2), men også for gårdsrommet f_UTE1, der bebyggelsen mot sør har blitt vesentlig høyere. Byantikvaren anbefaler ikke endringen, både på grunn av økte høyder, og av hensyn til kulturmiljøet. Naboer som har gitt merknader er fortsatt svært negative.

Vi slutter oss ikke til endring av takform på bygg 7, 8B og 9A, og anbefaler at plankartet endres samt at alle formuleringer i bestemmelsene knyttet til dette punktet strykes. Bestemmelsene 3.1.1.27, 3.1.5.7 og 3.1.6.4 må utgå i sin helhet. Vi anbefaler at takform og byggehøyder endres tilbake til slik det forelå ved offentlig ettersyn. Se vedtakspunkt a, punkt vii.

Regulering av høyder i plankart og bestemmelser

Etter offentlig ettersyn vurderer PBE at plankartet har blitt svært komplisert med veldig mange ulike felter med regulerte høyder. I tillegg foreslås det en rekke unntak fra regulerte høyder i bestemmelsene 3.1.1.25–3.1.1.31 (i tillegg til 3.1.1.9 og 3.1.1.11), herunder for heis, trappehus, leegger, pergola, tekniske installasjoner og rekkverk. Unntakene gjelder alle byggefeltene. Samlet er det utfordrende å få et helhetlig bilde av hva det faktisk åpnes for i planforslaget, og hvilke virkninger dette kan få for kulturmiljøet og nabobebyggelse. Planforslaget ville vært tjent med kraftig forenkling av fremstillingen.

Behov for de ulike unntakene fra regulerte høyder er i liten grad redegjort for eller begrunnet. Før offentlig ettersyn ba vi om at de ulike unntakene som åpnes for i bestemmelsene tas med i illustrasjonsmaterialet, og ifølge forslagsstiller er dette gjort. Ut fra levert illustrasjonsmateriale (snitt, oppriss, 3D-modell, fotomontasje/perspektiv) ser vi ikke at det er nødvendig med bestemmelse 3.1.1.26 som åpner for heis- og trappehus inntil 3 meter over maksimale gesimshøyder ettersom alle takhager og takterrasser har tilkomst fra nærliggende del av bygget. Bestemmelse 3.1.1.25 åpner for tekniske installasjoner inntil 2,5 meter over maksimal gesimshøyde. Ifølge illustrasjonene er det kun behov for tekniske installasjoner på tak på nytt kontorbygg (bygg 1C i felt F/K/T), og bestemmelsen bør endres til å kun gjelde her. Se punkt b punkt xxviii.

Transparente rekkverk på 1,2 m i tilknytning til takterrasser og balkonger er nevnt i bestemmelse 3.1.1.11, 3.1.1.30 og 3.1.1.31. Disse bestemmelsene må strykes, da krav om rekkverk, samt regler om rekkverk i forhold til regulerte høyder er ivaretatt i TEK. Vi slutter oss heller ikke til at alle rekkverk skal være transparente eller den foreslåtte plasseringen av takterrasser og balkonger (se Uteoppholdsareal).

Det er også foreslått at solenergianlegg kan etableres 0,5 meter over regulert gesimshøyde (bestemmelse 3.1.1.29). Vi er positive til solenergianlegg, men de må etableres innenfor regulerte gesimshøyder. Vi anbefaler derfor at bestemmelse 3.1.1.29 utgår. Formulering som åpner for solenergianlegg i kombinasjon med vegetasjon dersom dette ikke reduserer takets kapasitet for fordrøyning bør innarbeides i punkt 2.6.1.

Material- og fargebruk

Material- og fargebruk for nye bygninger er vist i formingsveilederen og omtalt i bestemmelse 3.1.1.35. Beskrevet farge- og materialbruk er endret flere ganger etter offentlig ettersyn uten at det er beskrevet hva som er endret og hvorfor. Dette gjør det uklart hva forslagsstiller ønsker. Etter vår vurdering bidrar ikke formingsveilederen med noe mer enn det som kan sikres i bestemmelsene. Vi kan ikke slutte oss til bruk av skjermtegl og keramiske fasadeplater som foreslått ettersom det vil bryte betraktelig med kulturmiljøet i og rundt planområdet. Formulering i bestemmelsen samt i formingsveileder stemmer heller ikke overens med det som er vist i illustrasjoner, det gjelder særskilt kontorbygget som i stor grad er vist med fasader av glass. I tillegg er det vist glassrekkverk med balkonger og takterrasser på de store boligbyggene, noe som i stor grad vil skape reflekterende fasader som vil vises for store deler av omgivelsene. Med så store bygningsvolumer som foreslått, blir det særlig viktig å unngå reflekterende fasader. Vi fraråder glassrekkverk som vist i illustrasjonene, da hele glassrekkverk fører til en opplevd privatisering av tiliggende utearealer og offentlige arealer. Vi anbefaler at formuleringen i 3.1.1.35 strykes og erstattes med en bestemmelse som tydelig angir at ny bebyggelse og utearealer skal fremstå helhetlig utformet ved bruk av materialer og farger som er tilpasset kulturmiljøet i planområdet og historiske Krohnhaugen i øst.

Ny barnehage i felt KBA2

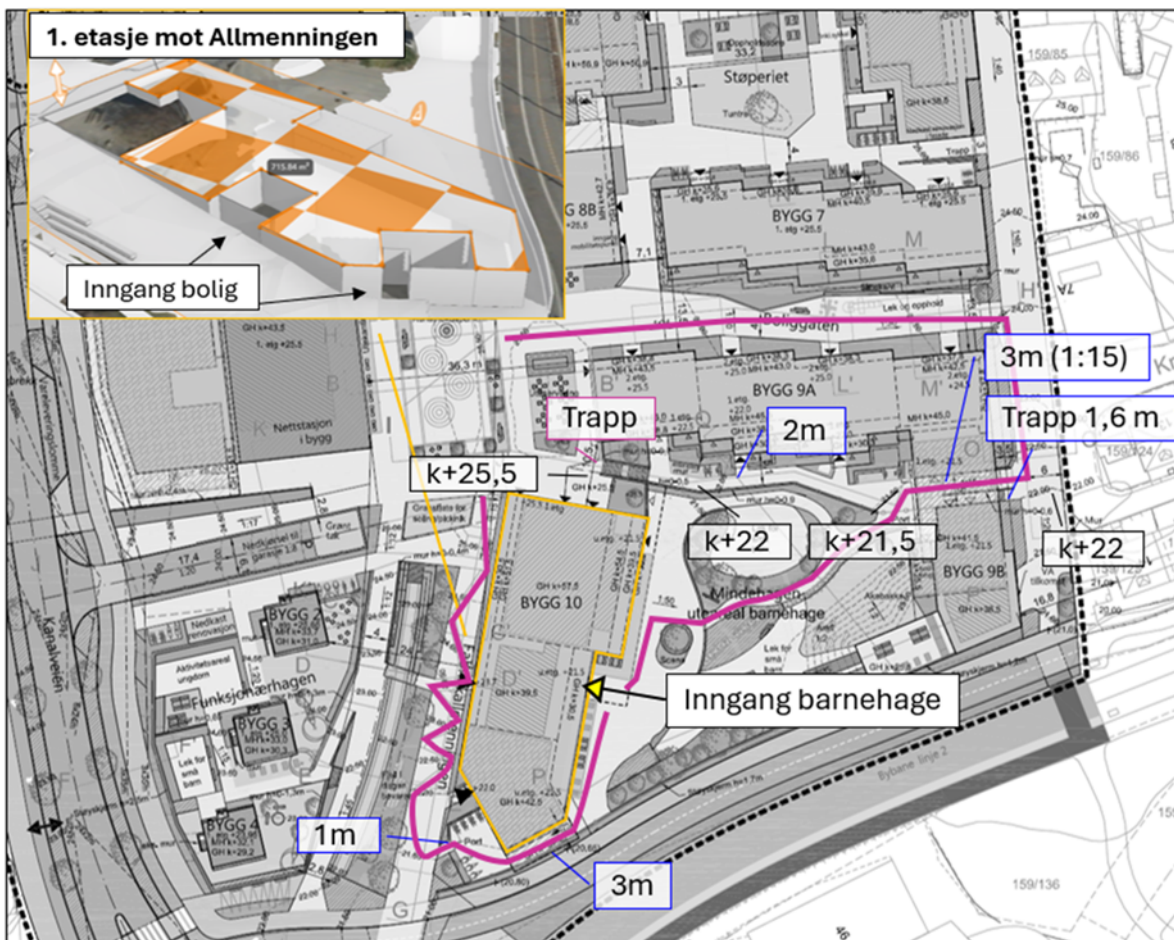
I felt KBA2 (bygg 10) skal det etableres en barnehage som går over to etasjer. Helsevernetaten uttrykker bekymring for at barnehagen kan få dype og mørke arealer. Dette er en kjent utfordring flere steder der barnehage har blitt etablert i nederste etasjer i boligkvarterer. Vi har derfor gjennom prosessen vært tydelige på at det er ønskelig med gjennomlyste lokaler i begge etasjer, og god kontakt med allmenningen. Hovedårsaken til at dette er utfordrende å få til, er terrenghevingen som følger av omfang og høyde i parkeringskjeller. I tillegg foreslås inngangspartiet til bolig løst fra allmenningen. Dette vil også være med å begrense hvor stor del av fasaden mot allmenningen som inngår i barnehagens lokaler.

Det har vært viktig å sikre innganger til barnehagen fra gårdsrommet, med direkte kobling mellom garderobes og uteområdet (f_UTE2). I fagnotatet til offentlig ettersyn anbefalte vi at gårdsrommet ble endret slik at man fikk en trinnfri gangforbindelse gjennom gårdsrommet fra øst til vest. Dette har forslagsstiller ikke ønsket å imøtekomme. I stedet er det foreslått en trinnfri hovedadkomst fra søndre del av allmenningen. Første del av forbindelsen er imidlertid vist 1 meter bred mot allmenningen. Trapp i gangaksen gjennom gårdsrommet er beholdt.

Fra øst er gang- og trappetilgang foreslått løst gjennom et relativt trangt portrom (bygg 9b), som også skal fungere som inngangsparti til boliger. Vi vurderer det fortsatt som svært uheldig at f_UTE 2 ikke har trinnfri tilgjengelighet fra det sentrale torgarealet i planområdet. Dette samsvarer ikke med overordnede føringer (gåbyen), og vil medføre at de som tar seg til barnehagen med f.eks. barnevogner og sykler må ta en stor omveg. Vi fastholder vår anbefaling om trinnfri gangforbindelse. Se vedtakspunkt b punkt v

Vi vurderer at bredden på alle gangforbindelser inn til f_UTE2 må økes til 3 meter, slik at det er mulig å komme til med vedlikeholdsutstyr. Det er viktig at tilkomst til barnehage kan brøytes og saltes vinterstid. Se vedtakspunkt b punkt v.

I fagnotatet til offentlig ettersyn anbefalte vi at høyden på portrommene innenfor planområdet ble satt til minimum 5 meter. Dette er ikke imøtekommet av forslagstiller. Vi vurderer at bredden og høyden på portrommet (bygg 9b) må økes til henholdsvis 6 og 5 meter, for å sikre en mer inviterende inngang til barnehagen fra øst. Den samme anbefalingen gjelder portrommet i KBA1. Se vedtakspunkt b punkt lxx - lxxii

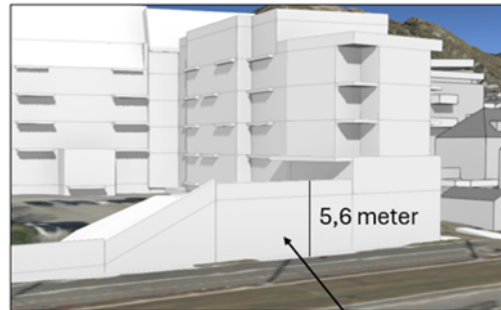


Figur 11 Rosa linjer viser gangforbindelser til barnehagen. Oransje farge er hentet fra kommunens 3D-modell og viser 1. etasje mot allmenningen (715 m²). Farget området viser areal som er tiltenkt barnehagen (omtrent tilsvarende areal settes også av i 2. etasje).

F_UTE2 består hovedsakelig av barnehagens uteareal og en gangvei med trapp gjennom sørlige boligkvarter. Det foreslås at terrenghvået i store deler av området senkes. I sør bygges deler av arealet opp rundt adkomsten til VA-kulvert, som bygges inn under terrenget.

Arealet som opparbeides på taket av denne regnes med i barnehagens uteareal, og terrenget rundt foreslås i illustrasjonsplan med en stigning på 1:2. Det er positivt med terrengformer i utearealet, men vi vurderer at terrengformen med fordel kunne blitt lagt et annet sted, og at eksisterende terreng i større grad bør beholdes. Se vedtakspunkt b, v forslag til nytt punkt 2.4.1, ii, v og vii.

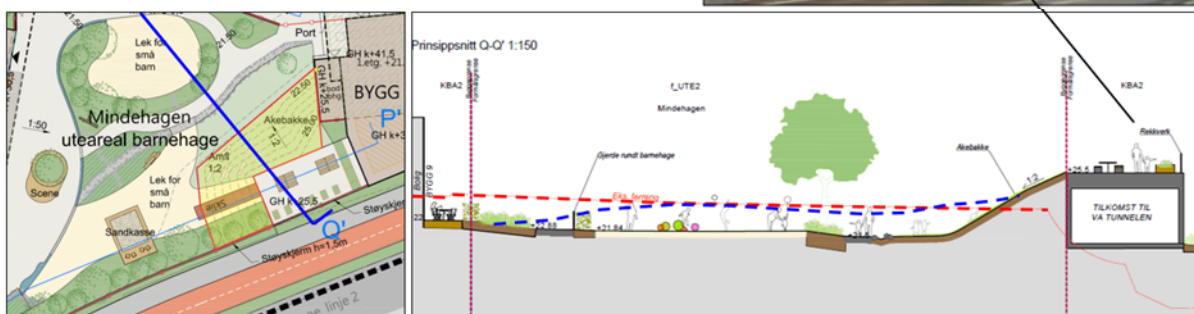
Figur 12 Til høyre: Utsnitt av 3D-modell viser «VA-kulvert» fra gaten/bybane.



Under: Utklipp av illustrasjonsplan og terrengsnitt viser søndre del av utearealene som settes av til barnehagen.

Rødstiplet linje viser dagens terreng, som på det meste er oppimot 2 meter.

Blåstiplet linje viser et alternativ nokså likt dagens nivå.



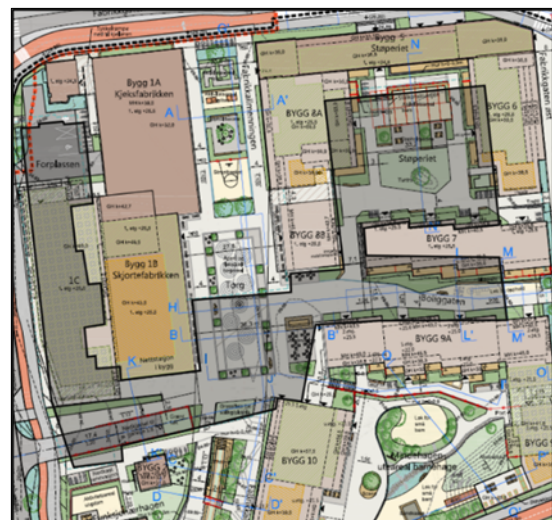
For å tilfredsstillere støykravene for barnehagens uteareal, må det etableres en støyskjerm mot bybanen langs hele arealet. Støyskjermen vil bli omtrent 100 meter lang, og høyden foreslås å variere fra 1,7 til 5,6 meter (inkludert innbygging av kulvert for VA-anlegg). Det er satt ganske generelle krav til utforming. Dette er spesielt utfordrende i østre del av området, der man vil få en blind vegg i to etasjer. Vi anbefaler at det stilles mer presise krav til utforming og materialbruk for både støyskjermen og veggen mot bybanen, for å sikre at opplevelsen av å gå langs området blir så god som mulig. Se vedtakspunkt l, viii bestemmelse 3.1.6.9.

Allmenningen – torg o TO1 og o TO2

Terrengheving

Til offentlig ettersyn hadde vi sterke innvendinger til foreslått terrengheving på ca. 1,5 meter på midtre del av allmenningen. Dette er ikke endret etter offentlig ettersyn. Etter vår vurdering gir terrenghevingen store negative virkninger for universell utforming av allmenningen, historisk jernbanetrase, overvannshåndtering og forholdet til barnehagen og interne gangakser.

Terrenghevingen henger blant annet sammen med forslagsstillers ønske om at terrenget skal treffe på eksisterende gulvnivå i skjortefabrikken (bygg 1B) og de viser til eksisterende trapper på østsiden av bygget (se kap. 4.2.3 i planbeskrivelsen). Etter vår vurdering er situasjonen



Under deler av torgarealer o TO1, o TO2 og gangveier.

løsbar på andre måter, f.eks. ved ny møblering langs fasaden. Etter vår vurdering får foreslått terrengendring også negative konsekvenser for lesbarheten til historisk jernbanetrase og barnehagen, se Kulturminner og kulturmiljø.

Vi vurderer at terrenghevingen i hovedsak er knyttet til planlagt parkeringskjeller. Eksisterende VA-anlegg under bakken begrenser hvor langt ned i terreng parkeringskjelleren kan legges. Høyde på terreng i allmenningen er ikke fastsatt i planforslaget, men foreslått bestemmelse 3.1.8.2. angir at det skal være fri høyde minimum 2,8 meter i del av parkeringskjeller som ligger midt under torget. Vi anbefaler at denne bestemmelsen strykes slik at nødvendig heving av terreng kan reduseres til et minimum. Det bør også gjøres tiltak slik at areal for parkering under offentlig areal blir så begrenset som mulig. Se vedtakspunkt b, punkt xxvi.

Allmenning med torg gjennom området skal være en overordnet gangforbindelse som kobler Mindebyen sammen med Kronstadparken. Samtidig skal den kunne brukes som uteoppholdsareal til boligene og være møteplass for nærområdet. Allmenningen, felt o_TO1, følger historisk jernbanetrasé til den gamle Vossebanen. Dette var hovedsporet til Bergen fra 1883 til 1964. Vi har siden før offentlig ettersyn etterlyst at konsept for opparbeiding av allmenningen bygger opp om jernbanetraseen som kvalitets- og identitetsbyggende element. Både Bymiljøetaten og Byantikvaren har sluttet seg til denne vurderingen. Allmenningen skal være et av flere sentrale offentlige byrom i Mindebyen, hvilket sammen med en høy boligandel setter høye krav til kvalitet. Etter vår vurdering er ikke dette ivaretatt i planforslaget.

Foreslått bestemmelse 2.4.1 angir at utearealer og byrom skal utformes etter prinsipper vist på side 10–14 i formingsveileder, og at illustrasjonsplan er retningsgivende for opparbeidelse av utearealer og byrom. Vi har i prosessen påpekt at det er utfordrende å oppfatte hva som er egentlig er prinsippene for utforming i formingsveilederen. I tillegg er ovennevnte sider i formingsveileder endret helt i slutten av prosessen. Dermed inneholder formingsveileder datert 28.01.2026 prinsipper og tegninger som ikke er redegjort for eller forklart, ikke vært hørt gjennom offentlig ettersyn eller begrenset høring, og heller ikke er blitt diskutert i løpet av planprosessen.

Vi har også innvendinger til foreslått utforming av barnehagens uteareal og gårdsrommene, Med bakgrunn i dette vurderer vi at formingsveilederen og illustrasjonsplan ikke kan legges til grunn for utforming av felles utearealer og offentlige byrom. Vi anbefaler at bestemmelsen utgår.

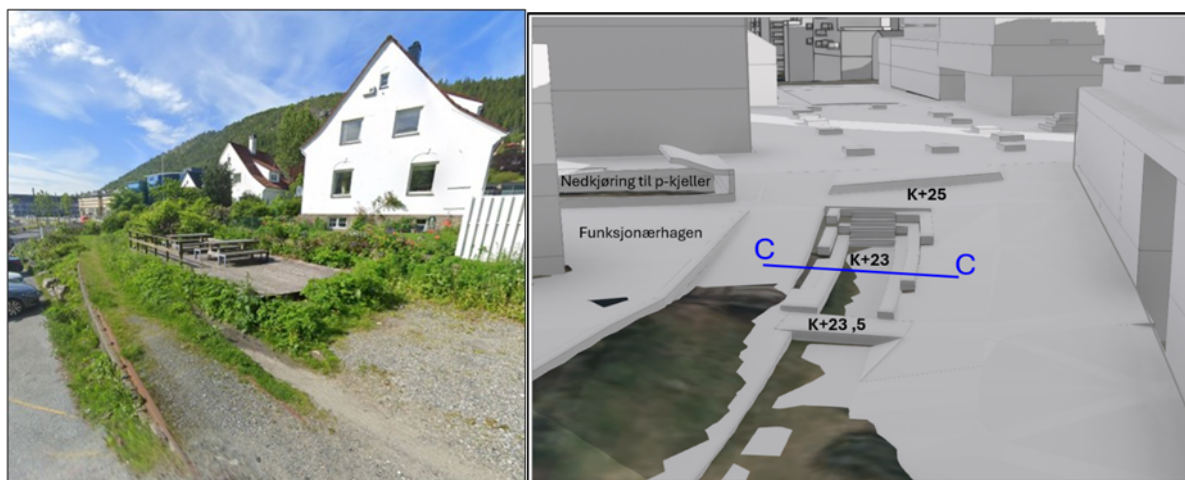
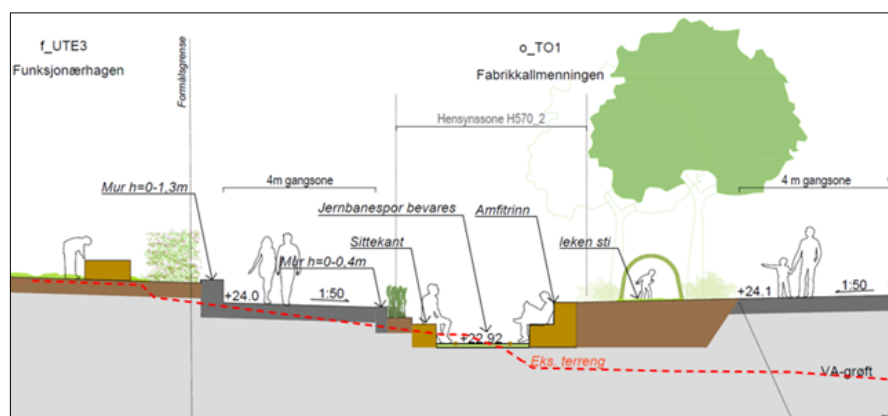
Historisk jernbanetrase gjennom allmenning

Jernbanesporet ligger innenfor allmenningen, felt o_TO1, og litt lavere i terrenget enn hagene. Ved offentlig ettersyn hadde vi innvendinger til foreslåtte terrengendringer i området, og anbefalte å ta utgangspunkt i dagens terreng ved utforming og fremheve jernbanesporet som en del av den offentlige allmenningen. Ifølge planbeskrivelsen er området bearbeidet etter offentlig ettersyn for å bevare mer av terrenget og i større grad gjøre jernbanesporet til en del av allmenningen. Med den foreslåtte utformingen legges det til rette for gangakser langs begge sider av jernbanesporet. Heving av terrenget øst og nord for sporet gjør at sporet blir liggende nedi en inntil 2 meter dyp «grøft». Det foreslås en trapp ned til jernbanesporet og en «gangbro» over. Etter vår vurdering vil lesbarheten til både den

historiske jernbanetraseen og rest av jernbanespor svekkes med den foreslåtte utformingen. Den betydelige terrengbearbeidingen vil i tillegg fungere som en barriere som effektivt deler allmenningen i to, og kan medføre fallrisiko for mennesker som ferdes i området.

Området med synlige jernbanespor foreslås ivaretatt med hensynssone kulturmiljø (H570_2). PBE og Bymiljøetaten har gjennom prosessen anbefalt at hele den historiske jernbanetraseen gjennom allmenningen reguleres med hensynssone som anbefalt i infrastrukturplan Mindebyen (IPM). Etter vår vurdering er det misvisende at foreslåtte bestemmelser 6.3 kun viser til «rest av Mjølner jernbanespor». Det er godt dokumentert at Vossebanen gikk her, og hele den historiske traseen har kulturhistorisk verdi. Videre har vi anbefalt at det må sikres at eksisterende jernbaneskinne og terreng skal ligge urørt, og at det må tydeliggjøres hvilke tiltak som kan gjøres innenfor hensynssonen.

Figur 14 Utklipp av prinsippsnitt C-C, vedlegg illustrasjonsplan datert 15.01.2026 inkl. snitt og oppriss.



Figur 15 viser hvordan jernbaneskinne møter terrenget nå, og foreslått utforming etter terrengheving.

Forslagsstiller har ikke imøtekommet anbefalingene fra fagnotatet til offentlig ettersyn. For å ivareta og styrke lesbarheten og verdien til jernbanetraseen må denne gjøres til et sentralt element i allmenningen. Vi anbefaler at hensynssonen utvides til å omfatte hele den historiske jernbanetraseen og tilliggende terreng (ref. Figur 17), og med følgende bestemmelser:

- Synlig rest av jernbanespor og tilliggende terreng innenfor hensynssonen skal bevares.

- Jernbanetraseen skal synliggjøres og fremheves i allmenningen. Traseens historiske funksjon synliggjøres i form av plakett i grunn, skilt eller lignende.
- Dersom det gjøres funn av jernbaneskinner ved graving i grunnen, skal disse ivaretas og innpasses i fremtidig utforming av allmenningen.

Universell utforming i allmenningen

Terrenghevingen innebærer endring av terrenget sørover i allmenningen. Sørlige del av allmenningen er vist med stigning på 1:15 i en rampe med hvilerepos som vist i illustrasjonsplan. Forslagsstiller argumenterer for at dette oppfyller krav til universell utforming i henhold til Byggteknisk forskrift. Vi har anbefalt stigningsforhold på 5 % eller 1:20 som er i tråd med krav i Statens vegvesens håndbok N100 og anbefalingen i overordnet infrastrukturplan (IPM). Etter vår vurdering må det tilstrebes best mulig stigningsforhold ettersom allmenningen skal være en del av overordnet gangforbindelse i Mindebyen.

Vi er negative til at planforslaget medfører en forverring av stigningsforhold og fremkommelighet gjennom området. Bymiljøetaten påpeker i sin uttalelse til begrenset høring at det er uheldig at planforslaget gir en forverring av eksisterende topografi. Vestland fylkeskommune minner også om at det er i strid med nasjonale og regionale føringer om ikke universell utforming ivaretas.

Foreslått gangakse er illustrert med en stigning på 1:15 og med en bredde på ca. 1 meter. Ifølge TEK er minste bredde for at to rullestoler skal kunne passere hverandre 1,8 meter. Siden dette er den eneste universelt tilgjengelige inngangen til barnehagen, og den naturlige gangforbindelsen fra Kronstadparken og Kronstad bybanestopp, må vi regne med at behovet for god og bred trillbar utforming vil være stort akkurat her. Det oppnås heller ikke gode stigningsforhold på tverrforbindelsen mellom allmenningen og Kanalveien (felt o_GG1).

I foreslått bestemmelse 4.3.2 står det: «Det skal etableres minst én sammenhengende universelt tilgjengelig ganglinje med fast dekke gjennom allmenningen, integrert i terreng, med hvilepunkter der det er nødvendig». I Byggteknisk forskrift med veileder brukes begrepet tilgjengelig om et kvalitetsnivå der ikke alle kravene til universell utforming gjelder. Ettersom allmenningen skal være både uteoppholdsareal, møteplass og viktig offentlig gangforbindelse må flest mulig kunne bruke områdene. Vi anbefaler at bestemmelsen endres i samsvar med Bymiljøetatens uttalelse til offentlig ettersyn: «Det skal etableres et helhetlig system for universell utforming gjennom allmenningen».

Etter vår vurdering vil det være mulig å oppnå bedre stigningsforhold i sørlige del av allmenningen dersom terrengheving reduseres. Dette gjelder også gangforbindelsen o_GG1, som nå er vist med en stigning på 1:17. Dersom det er nødvendig med rampe, kan det oppnås bedre stigningsforhold på denne ved å utnytte større deler av torgarealet:

- Gangaksen kan gjøres slakere dersom stigningen starter lenger sør i allmenningen.



Figur 16 foreslått trillbar trasé gjennom allmenningen.

- Gangaksen mellom jernbanesporet og bygg 10 som nå er vist med 4 meters bredde, kan også gjøres bredere på deler av feltet, f.eks. helt i nord hvor det er foreslått et felt med ny beplanting langs jernbanesporet.

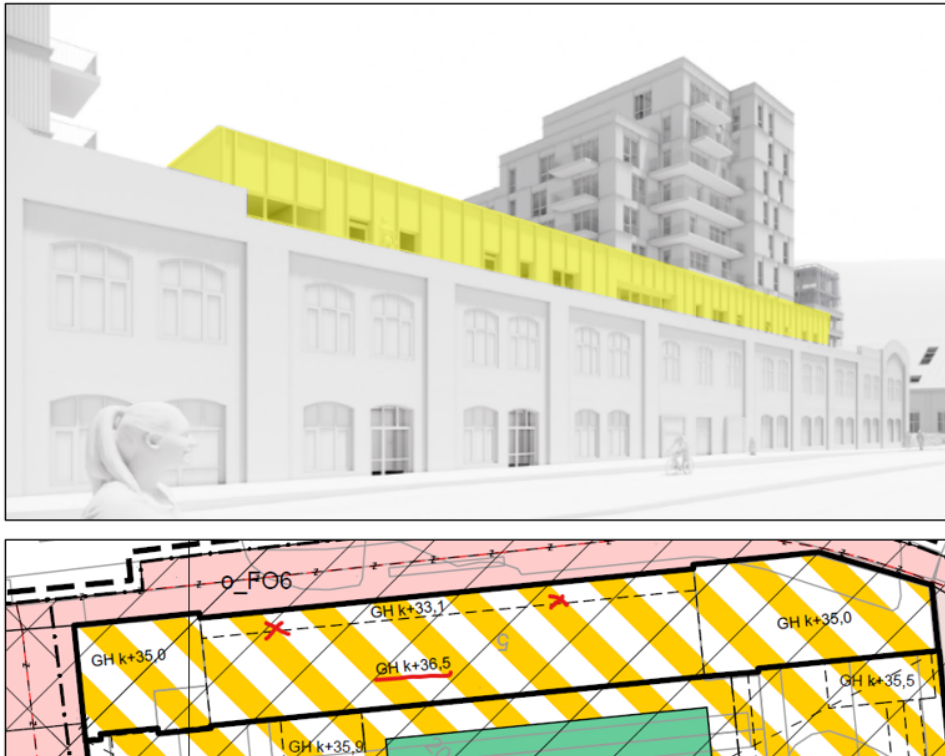
Kulturminner og kulturmiljø

I planområdet er det flere kulturmiljøverdier knyttet til Bergens fabrikk- og jernbanehistorie. I områdeplanen nevnes Fabrikkgaten 3 og 5 og Kanalveien 8–14 som bygg med verneverdi. Allmenning/torg mellom delfeltene S19 og S20 følger historisk jernbanetrasé for Vossabanen, og det har gått et historisk veifar på tvers av planområdet. Byantikvaren har vært en aktiv rådgiver i planprosessen, og deres innspill er hensyntatt i PBE sine vurderinger og anbefalinger.

Felt f_UTE3 og KBA3–KBA5 består av tre funksjonærboliger fra 1927 med tilliggende hager. Husene og hagene rundt disse, samt synlig del av historisk jernbanespor representerer en siste rest av Mindemyren slik området var før videre utbygging omdannet det til dagens industri- og næringsområde. Gjennom prosessen har PBE og forslagsstiller blitt enige om at tre-husene med tilhørende hageanlegg skal bevares sammen med gjenværende jernbanespor. Det legges opp til at dagens hageanlegg kan transformeres til et felles uteområde (f_UTE3) som kan brukes av de nye boligene og av barnehagen.

Felt KBA 1: Fabrikkgaten 5, støperiet

I Fabrikkgaten 5 står en fabrikkbygning oppført i 1914, som er bygd på i flere omganger. Forslagstiller foreslår å bevare den eldste del som ligger ut mot Fabrikkgaten, samt teglfasade. Eksisterende påbygg på en etasje (fra 1977) kan erstattes med et nytt påbygg som skal ha de samme dimensjonene, men trekkes tilbake fra fasaden (vist i plankart og omtalt i bestemmelse 3.1.5.3). Krav til utforming av nytt påbygg er ikke sikret i bestemmelsene selv om vi har etterlyst dette. Det foreslås at det kan etableres rekkverk over maksimal gesimshøyde på bygg 5 (bestemmelse 3.1.1.31). Slik vi tolker dette, er det tenkt at taket på bygg 5 skal kunne brukes til takterrasse.



Figur 17 Utsnitt fra perspektiv og plankart viser foreslått nytt påbygg på bygg 5.



Figur 18 viser gatebilde fra den historiske bebyggelsen langs fabrikksgaten. Eksisterende påbygg fremstår som et fremmedelement.

Ved offentlig ettersyn vurderte vi at den historiske lesbarheten til bygget og verdien av historisk bygningsmiljø kan ivaretas på en bedre måte dersom påbygget utgår i sin helhet. Vi fastholder på denne vurderingen, og anbefaler at det sikres at eksisterende påbygg skal fjernes og ikke erstattes. Byantikvaren har også bedt om dette i sin uttalelse til begrenset høring. Det må tas inn ny

bestemmelse: «Eksisterende påbygg på bygg 5 skal rives for å tilbakeføre bygget til opprinnelig utseende. Det kan ikke etableres tiltak på tak som går over eksisterende gesimslinjer». Denne bestemmelsen må følges opp med rekkefølgebestemmelse for når bygget skal være revet. Gesimshøyde GH +36,5 og tilhørende linje regulert høyde samt byggegrense må utgå fra plankartet. vedtaks punkt a punkt i og xciii.

Felt F/K/T: Fabrikkgaten 3, Kjeksfabrikken og Skjortefabrikken

I felt F/K/T skal Kjeksfabrikken (bygg 1A) fra 1917 bevares av hensyn til kulturmiljøverdi, og skjortefabrikken (bygg 1B) fra 1960 skal benyttes videre som kontorbygg ettersom bygningsmassen er i god stand.

Bestemmelse 3.1.4.5 om bygg 1A (kjeksfabrikken) må strammes inn. Det er enighet mellom forslagsstiller, PBE og Byantikvaren om at det kan etableres nye vinduer på bygget for å øke lysinnslipp og tilpasse til ny bruk av bygget. For at bygget ikke skal miste sin form og historie, kan det ikke åpnes for andre endringer av taket. Formuleringene om «tiltak på tak» i bestemmelsen må utgå, og det må tydeliggjøres at det ikke skal etableres takarker, takopplett eller takoppbygg. Eksisterende takarker kan beholdes, men ikke erstattes. Vi foreslår at bestemmelsen får en annen ordlyd. Se vedtakspunkt b punkt xlvii

Området med eksisterende ventilasjonsanlegg på taket på Kjeksfabrikken i overgang mot Skjortefabrikken vist med GH +42,7 i plankartet. Det er kun mindre deler av arealet som har denne høyden i dag, og vi fraråder at det åpnes for å bygge nytt opptil denne høyden. Vi anbefaler derfor at tykk linje 1210 justeres i plankartet slik at denne delen også omfattes av bestemmelser for bygg som skal bevares, og at angitt kotehøyde på dette arealet utgår, se vedtakspunkt a, punkt iii.

Bestemmelser om bygg som skal bevares

Både ved offentlig ettersyn og i prosessen har vi bedt om at det tydeliggjøres i bestemmelsene hva som foreslås av endringer på byggene som skal bevares slik at kulturminneverdiene blir tilstrekkelig ivaretatt. F.eks. er det vist nye balkonger og takterrasse på bygg 5 i formingsveileder, 3d-modell og illustrasjoner. Dette fremgår ikke av bestemmelsene og er ikke vurdert i planprosessen. Bestemmelse 3.1.1.36 er supplert, men er gjentakende og ikke tilstrekkelig tydelig. Vi anbefaler at formuleringen strykes og erstattes med ny bestemmelse som gjelder alle bygg- og fasader med linje 1210 som tydelig angir at disse ikke kan påbygges eller tilbygges, eksteriør skal beholdes og sikres også ved reparasjon eller gjenreising av bebyggelsen. Se vedtakspunkt b, punkt xxxii.

Hensyn til kulturmiljøet under gjennomføring av plan

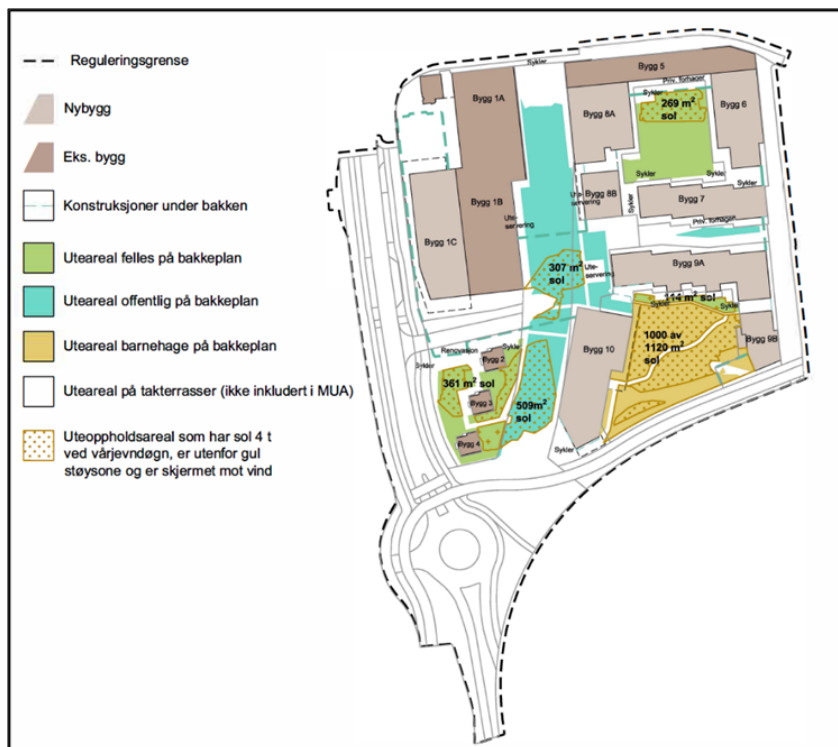
Ved offentlig ettersyn vurderte vi at det ikke var foreslått tilstrekkelige tiltak for å sikre at bevaringsverdig bebyggelse ikke blir skadet under gjennomføringen av planen. Det foreslås dokumentasjonskrav til byggesaken om plan for arbeid i grunnen nær bevaringsverdige bygg og plan for sikring av bevaringsverdig bebyggelse i periode for arbeid i grunnen. Etter vår vurdering er ikke dette tilstrekkelig. Byantikvaren har også påpekt dette i sin uttalelse til offentlig ettersyn. For å ivareta kulturminneverdiene anbefaler vi at det stilles krav om at nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet, og at det skal gjøres vibrasjonsmålinger i bygge- og anleggsperioden. Se vedtakspunkt b, punkt ix.

Uteoppholdsareal

I områdeplanen er det krav om 15 m² uteoppholdsareal på bakkeplan per boenhet, tilsvarende 4650 m² for 310 boenheter. I planforslaget legges det opp til at inntil halvparten av arealkravet kan dekkes innenfor offentlige arealer, og at inntil halvparten av barnehagens uteareal kan medregnes i boligenes krav til uteoppholdsareal (bestemmelse 3.1.9.1). Ifølge

planbeskrivelsen er det 5441 m² tilgjengelig areal som innfrir kvalitetskravene og som kan inngå i kravet, se under. Av oppgitt areal ligger 2859 m² i felles gårdsrom og forhager (f_UTE1, f_UTE2, KBA1 og KBA2), mens inntil 2325 m² kan dekket i offentlig areal.

Figur 19 viser uteoppholdsareal som innfrir kvalitetskrav. Forslagsstillers fremstilling i planbeskrivelsen figur 4-31



Det har vært en utfordring i planprosessen å få en tydelig redegjørelse for uteoppholdsareal som innfrir krav til kvalitet. Utfordringene med figur 4-25 og 4-31 i planbeskrivelsen er at foreslått utforming og møblering av arealene ikke fremgår. Dette gjør det utfordrende å vurdere oppholds- og brukskvalitet på de arealene forslagsstiller mener innfrir kvalitetskravene. Ved offentlig ettersyn vurderte vi at mengde areal som innfrir kvalitetskravene var overestimert i planbeskrivelsen, og barn og unges representant støttet denne vurderingen. Fremstillingen er nå mer riktig, hvor det blant annet ser ut til å være trukket fra forhager og noen interne gangveier. Vi er imidlertid fortsatt tvilende til om alle de viste arealene kan innfri krav til praktisk bruks- og oppholdskvalitet. Vestland fylkeskommune kommenterer i sin uttalelse til begrenset høring at de ikke kan se at det i det reviderte planmaterialet er gjort rede for at det er tilstrekkelig uteareal med kvalitet.

Flere har i sine innspill til offentlig ettersyn kommentert at utnyttingsgrad er så høy og volumene er så store at det påvirker bokvalitet og uteoppholdsareal. Vestland fylkeskommune påpeker til begrenset høring at utnyttingsgraden er så høy at det går på bekostning av grunnleggende bostedskvalitet. Vår helhetlige vurdering er fortsatt at det er behov for å endre utforming på fotavtrykk og volum for å øke både mengde og sol på uteareal i gårdsrommene. Se anbefalte endringer i [bygningvolumer](#).

Overvannshåndtering

I planbeskrivelsen er det lagt vekt på at det er ønskelig å spre overvannet i ulike retninger. Dette er ikke i samsvar med overordnet VA-rammeplan for Mindebyen som forutsetter at overvann fra området hovedsakelig skal ledes sørover mot Solheimsvatnet.

Foreslått heving av torg medfører at mer overvann fra planområdet føres nordover til Fabrikkgaten enn det som er forutsatt i overordnet VA-rammeplan og infrastrukturplan for Mindemyren. Konsekvensen av den foreslåtte endringen er uvisst, da avrenningen mot nord ikke er tallfestet. Vi har frarådet løsningen, og både Vestland fylkeskommune og Bymiljøetaten er skeptiske. Bergen Vann har ved offentlig ettersyn bedt om at del om overvann i VA-rammeplanen revideres, men dette er ikke fulgt opp av forslagsstiller.

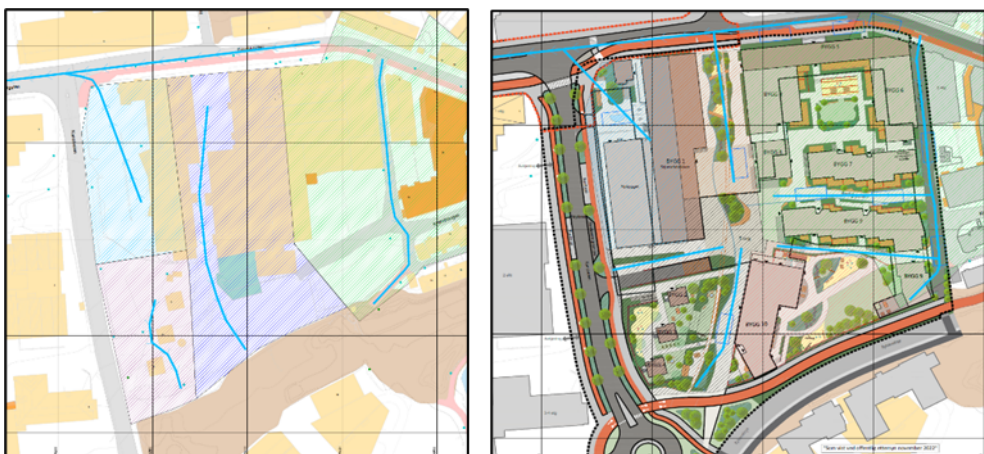
Etter offentlig ettersyn er planforslaget og illustrasjonsplanen endret, både når det gjelder plassering og utforming av regnbed og takflater som kan bidra til fordrøyning. Det er fortsatt uklart hvilken samlet kapasitet planområdet har for overvannsfordrøyning. Vi merker oss blant annet at store deler av barnehagens uteareal (f_UTE3) er foreslått brukt til overvannshåndtering. Selv om vann i uteområdet kan være positivt, bør omfang og løsning vurderes i en revidert VA-rammeplan.



Figur 20 Avrenningslinjer fra VA-rammeplan for Mindemyren. Delfelt S19 til venstre Overvann forutsettes ført til grønnstruktur/ fordrøyingsanlegg langs allmenningen og langs Fabrikkgaten og videre til grøntanlegg langs Kanalvegen/ bybanen og videre til Solheimsvannet. Avrenning fra område merket med oransje forutsettes ført til avløpssystem.

Avrenningslinjer fra delfelt S20 til høyre. Her forutsettes avrenningen håndtert fra gatetun i øst og allmenningen, og der alt overvannet føres til grøntanlegg ved bybanen og videre til Solheimsvannet.

Vi har informert forslagsstiller om at VA-rammeplanen må revideres og at den må forelegges Bergen Vann for behandling. VA-rammeplanen koordineres med VA-rammeplan for Statens vegvesens planforslag Årstad. Gnr. 15, Bnr. 28 mfl., sykkelkryssing av Fjøsangerveien (arealplan-ID 61930000) ettersom endret avrenningsmønster kan påvirke forutsetninger i denne VA-rammeplanen. Det må også vurderes om eventuelle endringer i VA-rammeplan får konsekvenser for siste versjon av infrastrukturplan. Etter PBE sin vurdering kan ikke planforslaget vedtas før det foreligger en oppdatert VA-rammeplan med positiv uttalelse fra Bergen Vann. Se også kapittel om planmateriale [VA-rammeplan](#)



Figur 21 Utklipp fra VA-rammeplan datert 31.01.2024. Til venstre vises dagens avrenningsmønster. Til høyre foreslått avrenningsmønster.

Bestemmelse 2.6.3 om at overvannshåndtering skal løses i henhold til VA-rammeplan må strykes. Vi anbefaler at denne erstattes med: Overvann skal fordrøyes lokalt, og føres til grøntanlegg mot bybaneanlegget i sør, og videre til Solheimsvatnet, i tråd med overordnet VA-rammeplan for Mindemyren. Dimensjonering av overvannsanlegg skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse. VA-rammeplan med tilhørende infrastrukturplan skal samsvare med overvannsanlegg vist i illustrasjonsplan og plankart. Se vedtakspunkt b punkt viii

Solforhold

Ettersom det er krav om at minimum halvparten av arealet skal ligge nær hovedinngang, må hvert boligkvartal vurderes for seg selv.

I nordre boligkvartal, felt KBA1, legges det ifølge planbeskrivelsen opp til 171 boenheter som vil kreve minst 2565 m² uteoppholdsareal. Halvparten, 1282,5 m², skal ha sol minst 4 timer vårjevndøgn. Ifølge planbeskrivelsen og illustrasjonene er det kun 269 m² i gårdsrommet, felt f_UTE1, som innfrir solkravet. Mesteparten av solkravet for felt KBA1 må dermed løses i funksjonærhagen (f_UTE3) og offentlig torgareal (o_TO1 og o_TO2). Kvartalet har god tilgjengelighet til deler av torgarealet, men funksjonærhagen ligger mer enn 50 meter fra hovedinngang.

I sørlige boligkvartal, felt KBA2, legges det ifølge planbeskrivelsen opp til 139 boenheter som vil kreve minimum 2085 m² uteoppholdsareal. Solkravet for KBA2 vil tilsvare 1042,5 m². Store deler av gårdsrommet f_UTE2 innfrir solkravet, men mesteparten er i barnehagens uteareal. Dette er uheldig ettersom arealet har begrenset sol på ettermiddagen når det er tilgjengelig for alle.

Samlet for planområdet er det krav om 2325 m² som innfrir solkravet. Ifølge planbeskrivelsen er det oppnådd 2560 m². Felt KBA2 har god tilgjengelighet til funksjonærhagen og torg, men ettersom felt KBA1 er avhengig av funksjonærhagen og torgareal for å innfri solkravet, vil sørlige kvartal være helt avhengig av barnehagens uteareal for å innfri solkravet. Av det solfylte arealet (figur 4-31 i planbeskrivelsen) er det medregnet 114 m² sør for bygg 9A som i hovedsak er gangareal. Det er også medregnet 307 m² solfylt areal sentralt på torg. Ved offentlig ettersyn var dette arealet vist som vindutsatt, men ifølge reviderte vindanalyser er

ikke dette arealet vindutsatt, se punkt om [vindforhold](#). Da det er usikkerhet rundt vindforholdene, er vi fortsatt tvilende til om solkravet for boligene vil kunne innfris.

Øvrig kvalitet på uteoppholdsareal

Det foreslås at gangvei o_GG2, boliggangen, skal kunne inngå i krav til uteoppholdsareal. Mesteparten av arealet framstår som en grønn buffer mellom private forhager og offentlig gangforbindelse. I illustrasjonsplanen er det vist et smalt felt som lekeareal. Arealet har begrenset potensial til oppholdskvalitet. Bymiljøetaten har påpekt at boliggangen blir liggende i skygge tilnærmet hele dagen til alle årstider. Vi anbefaler at boliggangen, o_GG2 ikke kan inngå i krav til uteoppholdsareal (bestemmelse 3.1.9.1), og at bestemmelse 4.5.2 om at illustrasjonsplan er retningsgivende for utformingen av boliggangen strykes.

Foreslått bestemmelse 3.1.11.6 angir at det skal være et hensiktsmessig og sammenhengende uteareal for beboerne nord i gårdsrom f_UTE2 og dette skal tilrettelegges for opphold med sittemøbler og vegetasjon. Ut fra illustrasjonsplan og formingsveileder er dette utformet som gangareal med noen få sitteplasser. Som vi kommenterte ved offentlig ettersyn, er vi i tvil om hvilke bruks- og oppholdskvaliteter dette arealet kan få. I tillegg er arealet lite i størrelse med tanke på antall boliger i kvartalet.

Det er positivt at funksjonærhagen, f_UTE3, er angitt som felles uteoppholdsareal for både nye boliger og barnehage. I illustrasjonsplan er det vist inngjerding av deler av arealet for bruk til barnehagen. Det fremgår ikke tydelig av planforslaget om det er nødvendig å medregne deler av f_UTE3 for å nå kravet om 2000 m² uteareal til barnehagen. Det er uheldig med oppdeling med gjerder. Dette vil redusere brukbarhet og fleksibilitet for området. Kravet om 2000 m² uteareal til barnehagen i henhold til bestemmelse 3.1.11.1 gjelder for felt f_UTE2, og vi forutsetter at arealkravet skal innfris innenfor felt f_UTE2 i samsvar med bestemmelsen.

Selv om overordnede planer åpner for at inntil 50 % av kravet kan dekkes i offentlig areal, er det viktig å ha store og gode felles uteoppholdsarealer. Som barn og unges representant påpeker, skal torgarealer også brukes av andre og arealene har også funksjon som gang- og tverrforbindelser. Vi vurderer at avsatt areal til lekeareal, ut over areal som brukes av barnehagen, er alt for lite, og at det i for liten grad ivaretar hensynet til beboere som skal bruke utearealet på dagtid. Dette gjelder både små barn som ikke går i barnehage, og skolebarn i ferier og på planleggingsdager. Spesielt for KBA2 finnes det ingen alternative lekearealer for små eller større barn, og de avsatte arealene i KBA1 er trange og har lite sol. Areal avsatt til små barn i f_UTE3 vil også være i bruk av barnehagen på dagtid. Det er generelt mangel på gode lekearealer i området. Det er grønne områder rundt Solheimsvatnet, men terskelen for å bruke disse blir begrenset av at man må krysse bybanesporet for å nå disse. Videre er det lite tilrettelagte lekeområder ved Solheimsvatnet, bortsett fra arealer som er regulert brukt av skole og barnehage i delfelt S16-S17 (Mindemyren nord).

Vindforhold

Rapporten "Vindvurdering Mindemyren" som er utarbeidet av Sweco til infrastrukturplan for Mindemyren, viser at allmenningen gjennom planområdet kan være vindutsatt.

Dette bekreftes også i vindanalyse i dokument «sol, skygge og vindillustrasjoner» som var lagt ved planforslaget til offentlig ettersyn. Dokumentet viser at store deler av den nordre delen av allmenningen vil være vindutsatt, i tillegg til enkelte punkter der det er trangt mellom ny bygningsmasse og eksisterende bygninger. Når man plasserer høye bygninger i et vindutsatt område, vil vinden kanaliseres rundt og mellom bygningene, og dette vil ha konsekvenser for vindkomforten i utearealene. I innledningen til "Vindvurdering Mindemyren" vises det til hvordan vind fra sør-sør-øst blir påvirket av terrenget med Løvestakken i vest og deler av Gullfjellmassivet samt byfjellene i øst, slik at vindretningen på Mindemyren i situasjoner med vind fra SSØ vil treffe planområdet langs Kanalveien, fra sør.

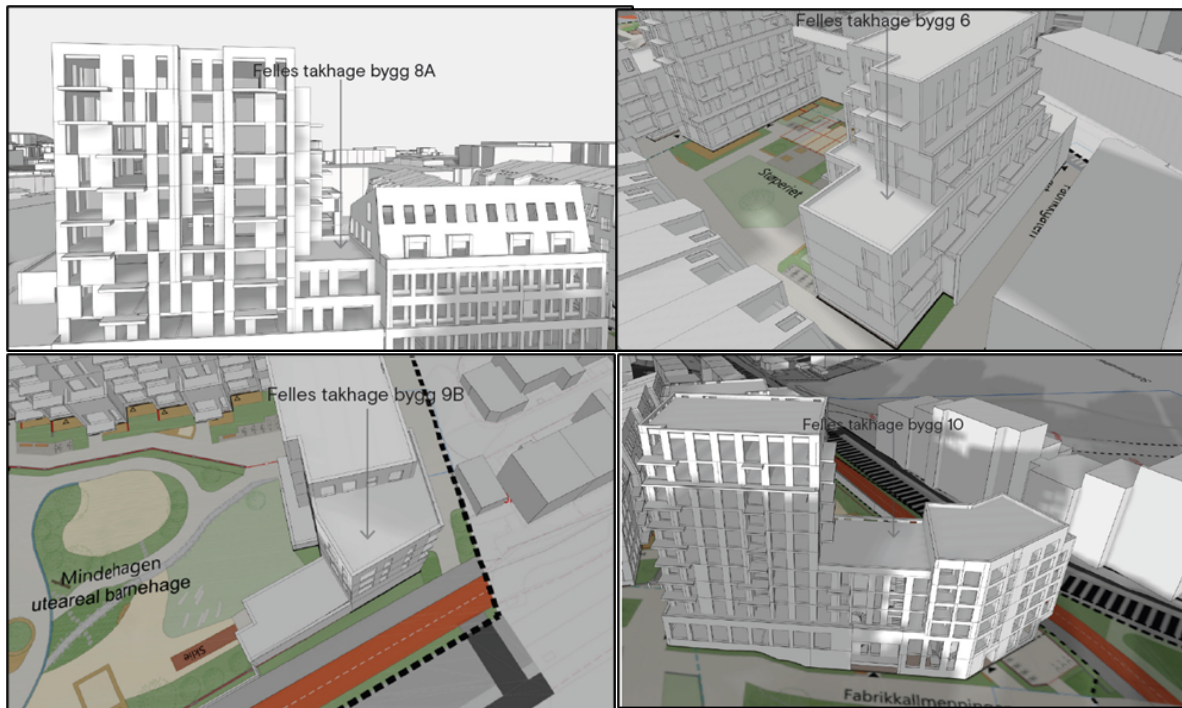
Til sluttbehandling av planforslaget, er det imidlertid vedlagt en ny vindrapport, utarbeidet av Sweco, som kun baserer seg på vindsituasjonen på Florida, vind fra SSØ eller VNV, og som ikke ser ut til å være korrigert for vindretningen i Bergensdalen. Ifølge denne rapporten er det ikke lenger vind langs allmenningen, til tross for at det etableres en betydelig bebyggelse langs denne.

Det er derfor vanskelig å ta stilling til hvilke analyser som kan legges til grunn for vurdering av kvalitet på uteoppholdsarealene.

Felles takhager

Etter vår anbefaling er det sikret felles takhager som avbøtende tiltak for manglende sol på bakkeplan. Areal på felles takhager regnes ikke med i krav til minste uteoppholdsareal, og kommer i tillegg til dette. Foreslått plassering er vist på s. 7 i formingsveilederen.

Ifølge planbeskrivelsen vil felles takhager gi beboerne to timer ekstra sol hver dag, men etter vår vurdering får ikke de foreslåtte takhagene tilstrekkelig kvalitet til å kompensere for manglende sol på bakkeplan. Samtlige av takhagene er foreslått plassert med private balkonger og vinduer tett på, noe som begrenser oppholdskvalitetene betydelig. Takhage på bygg 8A vil bli inneklemt mellom høyere volumer. Takhage bygg 9B vil i tillegg bidra til å øke opplevd høyde mot Krohnhaugen. Her er det fare for innsynsproblematikk mot boliger under oppføring like sør for dette området. Vi har etterlyst vurdering av plassering av balkonger med tanke på felles takhager, men dette er ikke mottatt. Vi kan ikke slutte oss til de foreslåtte plasseringene av takhager og anbefaler derfor at bestemmelse 3.1.1.7 utgår. Vi anbefaler likevel at det etableres to felles takhager per boligkvartal ettersom dette er nødvendig kompensasjon for manglende kvalitet på uteoppholdsareal på bakkeplan, og at man i stedet for å plassere disse, legger inn kvalitetskrav.



Figur 22 Øverst: Foreslåtte takhager i KBA1
Nederst: foreslåtte takhager KBA2 Fra vedlegg Sol- og skyggeillustrasjoner datert 28.01.2026.

Vi anbefaler at bestemmelsene om kvalitet på takhagene suppleres med følgende:

- Bestemmelse 3.1.1.9 om gode solforhold må gjelde spesielt ettermiddagstid.
- Bestemmelse 3.1.1.10 må stille krav til etablering av permanent vegetasjon, ikke bare tilrettelegging. Kravet må gjelde minimum 50 % av arealet. I tillegg må det etableres vegetasjonsbuffer mellom takhager og tiliggende boliger med vindu/dør mot takhagen.
- Vi anbefaler at formuleringer om levegger og pergolaer over maksimale gesimshøyder i punkt 3.1.1.9, erstattes med krav om at de skal plasseres slik at de er en integrert og naturlig del av arkitekturen, og ikke påvirker solforholdene i gårdsrom og byrom negativt.
- Det må også sikres at adkomst til felles takhage skal være fra tiliggende etasje, ikke via frittstående heis- og trappehus.
- Takhager må trekkes tilbake fra gesims for å minimere innsyn til naboer.

Se forslag til vedtak, punkt xv til xx.

Private takterrasser

I planforslaget åpnes det for private takterrasser på alle takflater hvor det er sikret tilbaketrekking/nedtrapping av høyder (se s. 8 i formingsveileder). Vi har frarådet takterrasser på de nest øverste etasjene på de høyeste husene fordi det vil bidra til økt høydevirkning mot gårdsrommene og vi fastholder dette. Etter vår vurdering er det viktig at private takterrasser ikke bidrar til å øke opplevd høydevirkning, kvalitet og solforhold på bakkeplan. Det er også viktig at de ikke forringer kulturhistoriske verdier eller kvaliteter på felles takhager.

Vi anbefaler at det sikres at private takterrasser ikke etableres på nest øverste etasje for hver bygning og på nivå for inntrukne 3. og 5. etasjer. I tillegg må det sikres at hvis takterrasser

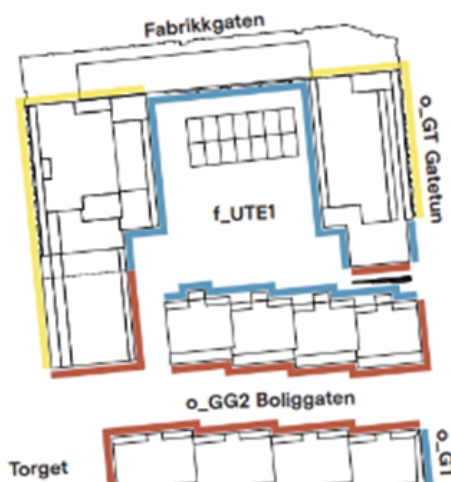
plasseres over felles takhager, må de trekkes tilbake fra gesims for å unngå fare for nedfall. Bestemmelse 3.1.1.30 som henviser til formingsveileder for plassering av private takterrasser, samt fastsetter transparente rekkverk må utgå. Se vedtakspunkt b, punkt xxxii

Balkonger

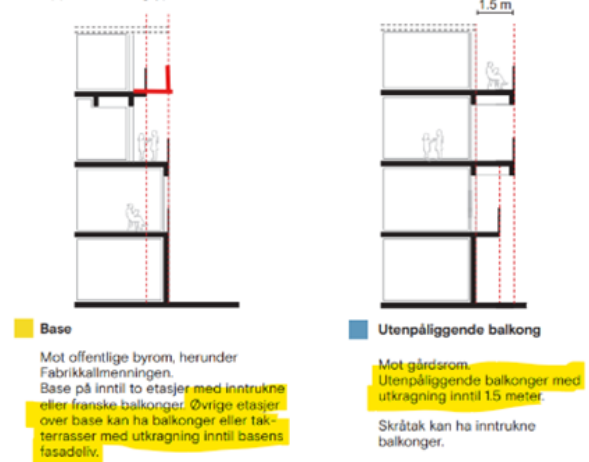
I formingsveilederen vises prinsipper for balkong ut mot felles gårdsrom, gater og byrom. Forslått bestemmelse 3.1.3.3 viser til formingsveileder for ulike balkongløsninger og hvor de kan benyttes. Vi har bedt om at konsekvenser av utkragede balkonger for solforhold i gårdsrom og på fasader dokumenteres, dette er ikke imøtekommet. I illustrasjonsmaterialet er det også vist balkonger på deler av bygg som vender mot takhagene, men de er ikke omtalt i bestemmelser eller formingsveileder.

Mot gatetun og torg (bygning 6 og 8A, KBA1) er det i realiteten kun fasadene på eksisterende fabrikkbygg som bevares, og det foreslås ny bebyggelse over og bak fasadene. Nybygg 6 og nybygg 8A skal trekkes tilbake fra fasade som skal bevares for å fremme lesbarheten til fabrikk-bygningen. Bestemmelse 3.1.1.31 åpner for rekkverk på 1,2 meter på nivået hvor tilbaketrekkingen fra bevarte fasader skjer. I tillegg er det balkonger like over som krager ut like mye som tilbaketrekkingen. Med rekkverk og balkonger blir tilbaketrekkingen nesten ikke synlig, og intensjonen med å trekke tilbake fasaden blir borte.

makart med veiledende balkongtyper



Prinsippnitt balkongtyper



Figur 23: viser foreslåtte balkonger på verneverdig bebyggelse

Vi har etterlyst at det utarbeides tydelige konsepter for balkonger med tydelige kategorier, men dette er ikke fulgt opp. Vi kan ikke slutte oss til de foreslåtte prinsippene for balkonger som vist i formingsveilederen. Etter vår vurdering er det flere problematiske punkter i forslaget. Vi anbefaler at bestemmelse 3.1.3.3 utgår, og erstattes med bestemmelser som sikrer overordnede prinsipper. Vi foreslår følgende endringer:

- I bestemmelse 3.1.3.5 åpnes det for utkraging av balkonger 1,5 meter utover byggegrensen i KBA1 og KBA2. Dette er ikke i samsvar med viste illustrasjoner eller forslag til formingsveileder. Bestemmelsen må utgå.
- Det må sikres at det ikke etableres utkragede balkonger over felles takhager, både av sikkerhetshensyn og for å sikre oppholds kvaliteten i takhagen.

- Det foreslås et stort takoverbygg for å sikre barnehagens uteareal mot nedfall fra etasjene over (#6 i plankartet). Vi vurderer at dette er en uheldig løsning, som gir risiko for at barnehagen får utfordringer med mørke lokaler. Vi anbefaler at bestemmelsesområdet utgår (bokstav a, punkt ix).
- Det må sikres at det ikke etableres utkragede balkonger over barnehagens uteareal av sikkerhetshensyn. Det samme gjelder der hvor det foreslår utkraging av balkonger helt i kant med offentlige arealer hvor folk skal ferdes og oppholde seg.
- Foreslått utkraging på 1 meter i andre etasje mot felles gårdsrom innskrenker gårdsrommet ytterligere, og må endres til 0,5 meter.
- Vi kan heller ikke anbefale at det etableres balkonger på fasader eller bygninger som skal bevares, da dette vil forringe verdien av kulturminnene.

Publikumsrettede funksjoner i første etasjer

I områdeplanen er det et krav om publikumsrettede funksjoner mot allmenning/torg o_ TO1. I planforslaget er det oppgitt at det skal være publikumsrettede funksjoner der det er vist aktive fasader på side 3 i formingsveileder datert 28.01.2026 (temakart kantsoner). For del av felt KBA1 er det «grønn buffer» som kantsoner i allmenningen, og dermed ikke sikret publikumsrettede funksjoner. Ved offentlig ettersyn vurderte vi at det må sikres at det skal være publikumsrettede funksjoner i første etasje mot allmenningen og ikke åpnes for boligformål her. Boligformål mot allmenningen kan medføre privatisering av det som skal være offentlige arealer, samt at bredden på den offentlige gangaksen innsnevres fordi det foreslås grønn buffer for å unngå gangtrafikk for tett opp mot boligfasader. Bymiljøetaten fraråder også bolig i første etasje mot allmenningen.

Våre anbefalinger er ikke tatt til følge. Etter vår vurdering må de foreslåtte bestemmelsene om aktive fasader og inngangsparti strykes (2.2.1, 2.2.2, 3.1.1.1 og 3.1.1.2). Disse må erstattes med en bestemmelse som angir at det skal være publikumsrettede funksjoner og ikke rene bolig- og kontorformål mot allmenning/torg, samt mot Kanalveien og Fabrikkgaten. Videre bør det stilles krav til utforming av disse fasadene:

- Virksomheten innenfor skal være synlig gjennom vinduer.
- Fasadeutforming skal bidra til god kontakt mellom innsiden og området utenfor.
- Hver virksomhet skal ha direkte inngang fra byrommet de henvender seg mot.
- Boliger i øvrige etasjer som henvender seg mot offentlige byrom, skal ha direkte inngang til heis- og trappehus fra disse.
- Utformingskravene gjelder ikke foran krav om fasadeutforming for bygg og fasader som skal bevares.

Bestemmelse 2.2.2 må strykes ettersom det listes opp en rekke formål som ikke er i samsvar med det arealformålet som foreslås i plankartet eller øvrige bestemmelser som gjelder felt KBA1 og KBA2.

Kantsoner

Bestemmelse 2.3.2 viser til tematart i formingsveileder som retningsgivende for kantsoner. At formingsveilederen er retningsgivende gir ikke juridisk virkning, og etter vår vurdering må det sikres prinsipper for kantsoner for å oppnå god kvalitet i offentlige byrom og felles gårdsrom. Vi anbefaler i stedet følgende prinsipp for kantsoner, og at dette innarbeides i bestemmelse 2.3.2:

- *Mot gårdsrom i f_UTE1 og f_UTE2 og boliggate o_GG2:*
Det skal etableres private forhager med minimum 2 meters dybde foran alle boliger med fasade mot gårdsrom.
Gulv i 1. etasje skal være på samme høyde som eller høyere enn tilliggende terreng.
- *Mot torg og allmenning o_TO1, o_TO2:*
Mellom fasade og gangsone skal det etableres en møbleringssone på minimum 1 meter.
- *Mot gatetun o_GT:*
Boliger i første etasje mot gatetun skal ikke ha vinduer helt ned til gulv. Gulvnivå skal være minimum 1 meter over gatenivå.

Krav til boligsammensetning og familieleiligheter

Vi har oppfordret til en høy andel bolig i planforslaget. Etter vår vurdering har området potensiale for å bli et godt bomiljø for familier. Det er god tilgjengelighet til Solheimsvannet og framtidig skole, flere bilfrie områder og det legges til rette for barnehage innenfor planområdet. Området ligger i levekårssone Solheim sør som er blant sonene med høyest barneutflytting.

Det foreslås at halvparten av boenhetene over 80 m² skal være familieleiligheter, tilsvarende omtrent 30 leiligheter. Vi har anbefalt at boligformål på bakkeplan prioriteres for familieleiligheter. Etter offentlig ettersyn er antall familieleiligheter på bakkeplan økt fra 6 til 9. Dette er et avvik fra KPA hvor det for byfortettingssoner er krav om at minst 10 % av boenhetene skal være over 80 m² og ha direkte tilgang til uteareal på bakken hvilket vil tilsvare alle familieleilighetene i planforslaget. Ifølge planbeskrivelsen er det i alt 36 leiligheter som får direkte utgang på bakkeplan, og det er ikke plass til 30 leiligheter over 80 m² på bakkeplan fordi det også skal være aktive fasade med publikumsrettede formål mot allmenningen og barnehage på bakkeplan.

Vi ser at fleksibilitet i fordeling av leiligheter, kravet om publikumsrettede funksjoner og familieboliger på bakkeplan er utfordrende å oppnå. Men vi vurderer at en må forsøke å oppnå en så stor andel familieleiligheter som mulig i de nederste etasjene. Se også våre kommentarer over. Se vedtakspunkt b punkt xxxviii (bestemmelse 3.1.3.2).

Delfelt S20 ligger sentralt til på Mindemyren, og er vurdert å være særlig godt egnet for familieboliger. Det er også ønskelig å sikre en variasjon i leilighetsstørrelser selv om bare deler av feltet blir utbygd, siden en så omfattende utbygging som det her foreslås, normalt vil foregå over tid. Det er sikret at maksimalt 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m² BRA og at minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m² BRA. Ved offentlig ettersyn anbefalte vi å sikre sammensetningen for hvert boligkvarter ved å gjøre bestemmelse 3.1.3.1 gjeldende for hvert av delfeltene KBA1 og KBA2. Forslagsstiller har ikke imøtekommet dette, og vi fastholder anbefalingen.

Støyforhold for boliger

Området er utsatt for støy fra Kanalveien og Fjøsangerveien, samt banestøy fra bybanetraseen i sør. Ifølge støyberegningene (støyrapport datert 16.05.2025) er det én boenhet hvor det ikke vil være mulig å innfri stille side. For å sikre fleksibilitet til justeringer i videre prosjektering, foreslås det å åpne for unntak fra krav om stille side for inntil 2 % av

boenhetene i felt KBA1 og inntil 1 % av boenhetene i felt KBA2. Dette tilsvarer inntil 6 av 310 boenheter. Nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) angir at dersom plangrep eller andre tiltak ikke gjør det mulig å oppnå stille side kan det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Ifølge planbeskrivelsen vil boenhetene uten stille side gis kompenserende kvaliteter gjennom gode lys-, sol- og utsiktsforhold, tilgang til felles takhage og felles utendørs og innendørs arealer. Ved offentlig ettersyn vurderte vi at de foreslåtte kompenserende kvalitetene ikke er gode nok, og etter vår vurdering er det ikke gjort endringer i planforslaget som gir grunn til å endre denne vurderingen. Så vidt vi kan se ville det også vært mulig å oppnå stille side med en smalere bebyggelse, og det er dermed heller ikke nødvendig å åpne for dempet fasade. Der vi i andre planer har anbefalt unntak fra stille side, har dette vært basert på et fast antall boenheter, og der dette er basert i resultater fra støyrapport som viser at det ikke finnes noen alternativer. Også Helsevernenheten fraråder unntak fra krav om stille side. Vi anbefaler at bestemmelse 3.1.3.7 strykes og erstattes med: Inntil 6 leiligheter innenfor planområdet kan ha dempet fasade som erstatning for stille side dersom støyrapport viser at stille side ikke er mulig å oppnå.

Ny beplantning/vegetasjon

Ved planlegging av nye boligområder, er det viktig å skape gode og varierte utearealer for lek og opphold. I løpet av planprosessen har vi etterspurt at kvalitetskrav til uteareal og byrom tydeliggjøres og sikres i bestemmelsene og formingsveileder. Ikke minst siden store deler av uteareal og deler av byrom foreslås løst på dekke. God terrengkontakt og grønne byrom vektlegges også i KPAs bestemmelser (pkt. 14).

I forslag til bestemmelser punkt 2.4.4 kreves det at det skal plantes trær i alle utearealer, inkludert på torgarealer. Plassering og fordeling av store og små trær er vist på Illustrasjonsplan som kun er gjort retningsgivende.

Vi har bedt forslagsstiller sikre at konstruksjonene skal tåle jordvolum, trær og overvannshåndtering. Dette er tatt inn i forslag til reguleringsbestemmelser 2.4.7, men det åpnes samtidig i bestemmelse 2.4.4 for at trær kan etableres som små trær og/eller store busker i plantekasser der konstruktive forhold begrenser rotvolum. Unntaksbestemmelsen er lagt til av forslagsstiller etter at planforslaget ble sendt ut på begrenset høring. Det er heller ikke redegjort for dette unntaket i planbeskrivelse eller andre dokumenter. Vi vurderer at unntaksbestemmelsen undergraver kravet til etablering av tilstrekkelig vegetasjon til å sikre gode utearealer.

All vegetasjon innenfor planområdet må sikres gode vekstvilkår. Det må sikres at takhager, gårdsrom og torg skal etableres med jorddybde som sikrer permanent vegetasjon, og det må sikres i bestemmelser en minimumsandel av arealene her som skal være etablert med vegetasjon. I planforslaget 2.4.2 foreslås det jorddybde for små trær på minimum 60 cm, og minimum 100 cm for store trær, hvor sammenhengende vekstjordvolum skal være minimum 15 m³, men kun 5 m³ der trærne er på dekke. Vi anbefaler at minste jorddybde for små trær skal være 80 cm. Det må sikres et minimum antall trær i gårdsrommene og i allmenningen, for å sikre et grønt preg. Det bør også stilles krav til minste andel areal i gårdsrom og takhager med vekstjordlag for permanent vegetasjon, og minste andel areal med vekstjordlag for trær.

Vi kan ikke slutte oss til utformingen av utearealene som vist i illustrasjonsplanen. Vi foreslår derfor endringer i bestemmelsene som skal sikre nødvendige kvaliteter for uteoppholdsarealene og mengde beplantning. Se forslag til nytt punkt 2.4.1.

Parkeringsdekning for bil

Vi har anbefalt en lav parkeringsdekning siden oppstart av planprosessen. Kommuneplanens mål om Bergen som aktiv og attraktiv gåby, og det nasjonale nullvekstmålet for persontransport skal legges til grunn for transformasjonen av Mindemyren. Mindemyren har sentral lokalisering og særdeles godt sykkel- og kollektivtilbud. I tillegg finnes et stort parkeringshus like ved som kan dekke noe av behovet. Vi ønsket å unngå et stort anlegg under bakken blant annet av hensyn til bevaringsverdig kulturmiljø og eksisterende VA-anlegg under bakken. Vestland fylke har også stilt seg kritisk til den foreslåtte parkeringsdekningen.

I planforslaget åpnes det for til sammen maksimalt 136 parkeringsplasser i anlegg under grunnen (med unntak av inntil to plasser for bevegelseshemmede). Vi har anbefalt at anlegget skal betjene flere områder enn kun S19/S20 og at det reguleres et antall plasser, ikke fastsettes en parkeringsdekning. Parkeringsdekning er likevel diskutert som grunnlag for fastsettelsen av antall plasser.

Ved offentlig ettersyn anbefalte vi en reduksjon i antall parkeringsplasser, men har likevel konkludert med at vi kan slutte oss til planforslaget ettersom dette er innenfor rammene av overordnede planer, og samlet antall biler tilsvarer fremforhandlet parkeringsdekning i innsigelsesbehandlingen for delfelt S14 (arealplan-ID 66350000).

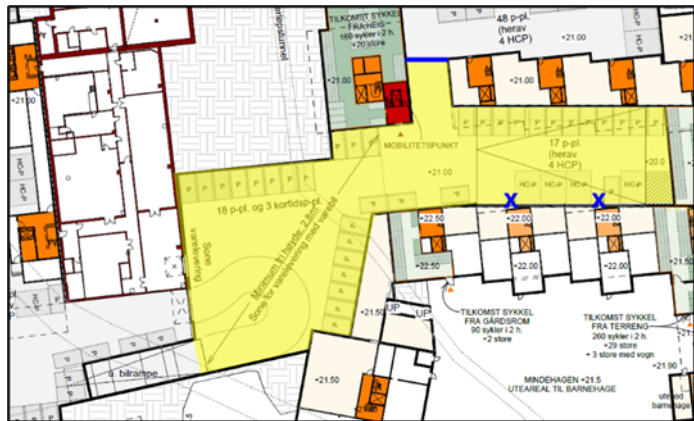
Vi har etterlyst grep for å heve terskelen for daglig bilbruk og senke terskelen for å gå, sykle og bruke kollektiv. Vi vurderer det som særskilt uheldig for byliv og bruk av felles uteareal og offentlige byrom at alle nybyggene, med unntak av to, har direkte adkomst til parkeringskjeller via heis. Bymiljøetaten og Statens vegvesen har også anbefalt tilgang til parkeringskjeller fra torget for å gi mer liv på gateplan. Det er lagt inn en heisforbindelse fra det sentrale torget, som bedrer situasjonen noe, men vi vurderer fortsatt at heis fra bolig rett til parkeringsanlegg er en uheldig løsning.

Ved offentlig ettersyn anbefalte vi å øke andel parkeringsplasser til gjesteparkering og delebiler. Dette for at delebiler skal kunne benyttes for både privat- og tjenestereiser, og anlegget i større grad skal kunne betjene parkeringsbehov for nærliggende delfelt i områdeplanen og gi en større fleksibilitet. Vestland fylkeskommune vektlegger også delebiler i sin uttalelse og viser til at privateide biler står i ro 23 timer i døgnet og beslaglegger verdifullt areal. Vi fastholder på anbefalingen om å øke andel plasser forbeholdt gjesteparkering og delebiler tilsvarende 15 % hver, og at det fastsettes 20 plasser til hver av formålene delebiler og gjesteparkering (bestemmelse 3.1.13). Her angis det at ytterste del av kjeller skal være tilgjengelig for allmennheten, ha plasser for gjesteparkering, delebiler, og to plasser for bevegelseshemmede, samt være tilgjengelig fra torget via heis.

Dette området har imidlertid ikke alle plassene for gjesteparkering og delebiler slik det er vist i vedlegg kjellerplan. Vi vurderer at bestemmelsen må innskjerpes slik at vi sikrer den andelen gjesteparkering og delebiler som blir beskrevet, og at disse plassene er tilgjengelige for alle.

En senking av høyden i parkeringsanlegget vil føre til at høye HC-biler ikke lenger kan bruke anlegget. Det er imidlertid satt av 2 HC-plasser i dagen i nordre del av F/K/T. Vi vurderer at dette vil dekke fremtidig behov.

Figur 2624: Port i nord er vist med blå strek. Innganger til bygg 9a er vist med en blå x. Skissen er hentet fra kjellerplan datert 28.01.2026, og er bearbeidet av saksbehandler.



Sykkelparkering

Antall sykkelparkeringsplasser i planforslaget skal være i henhold til KPA. Sykkelparkering er i hovedsak lagt til kjelleranlegget. Etter offentlig ettersyn er det sikret at del av kjeller skal være tilgjengelig fra torg via heis og at sykkelparkering skal være tilgjengelig fra terreng, via rampe eller sykkelheis. Vi anbefaler som til offentlig ettersyn at andel parkeringsplasser for lastesykler økes fra 10 til 15 % (bestemmelse 3.1.1.18). Statens vegvesen støttet denne vurderingen.

Varelevering

Varelevering for små og mellomstore kjøretøy foreslås løst fra parkeringskjeller. For større kjøretøy foreslås dette løst via vareleveringslomme i Kanalveien og gatetun (o_GT) i øst.

Vi har anbefalt at varelevering løses i parkeringskjeller for å skape et bilfritt område og unngå kjøring på allmenningen. Første del av parkeringskjeller etter nedkjøringsrampe er vist fri høyde på 2,8 meter slik at varelevering med varebiler/mellomstore biler kan løses herfra. Dette medfører at terrengnivå på torget må heves, se kap [Terrengheving](#). Etter en samlet vurdering konkluderer vi at ulempene med løsningen blir for store. Som følge av dette anbefales varelevering i hovedsak løst fra felt o_KV4 ved Kanalveien og gatetun o_GT i øst, og at krav om høyde på 2,8 meter i del av parkeringskjeller strykes. Varelevering med mindre biler vil fortsatt kunne løses fra kjeller.

Det er allerede i dag kjøretrafikk i gatetunet blant annet til renovasjon for nabobebyggelsen. Kjøreadkomst til VA-anlegg er nødvendig å videreføre. Vestland fylkeskommune og Bymiljøetaten ønsker i utgangspunktet ikke økning i trafikk inn i gatetunet. Behov for varelevering til nye tiltak i planforslaget er i hovedsak til nytt kontorbygg, barnehagen og publikumsrettede formål, og det kan løses fra vareleveringslommen i Kanalveien. Vi vurderer at trafikk fra gatetunet i øst i hovedsak vil være flyttebiler og mindre leveranser av varer til boligbebyggelsen. Det foreslås en rekkefølgebestemmelse om at o_GT skal gjøres enveiskjørt, og vi vurderer dette som tilstrekkelig. Resten av vegsystemet rundt Krohnhaugen og utkjøring til Fabrikkgaten i øst reguleres i planforslag for delfelt S23,

VA-anlegg under grunnen

Det ligger en overvannstunnel og en avløpstunnel under grunnen i planområdet som foreslås regulert med hensynssone H410 - særlige krav til infrastruktur. Tunnelene er kritisk offentlig infrastruktur. Det er et absolutt premiss at funksjonene og adkomsten til tunnelene ivaretas både i bygge- og driftsperioden. Ved grunnarbeider som sprenging, pigging og oppføring av

nybygg er det risiko for skader på tunnelene og deres funksjoner. Forslagsstiller har vurdert planforslaget som gjennomførbart med hensyn til tunnelene, forutsatt at visse tiltak iverksettes og begrensninger overholdes. Dette er redegjort for i vedlagte rapporter Geologisk vurdering avløpstunnel datert 14.11.2023 og Geologisk vurdering overløpstunnel datert 14.11.2023. Det foreslås at krav om at dokumentasjon på gjennomførte sikringstiltak skal foreligge med søknad om igangsettingstillatelse (bestemmelse 2.8.9). Etter vår vurdering er det nødvendig å også stille rekkefølgekrav om at de nødvendige sikringstiltakene for tunnelene skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor området. Det må også stilles krav om at det skal gjennomføres målinger av vibrasjoner underveis i byggeperioden. Se vedtakspunkt b punkt ix.

Bergen Vann opplyser om at det kan komme lukt fra VA-anlegget. Dette kan påvirke boligene, men også barnehagens uteareal. Dette er ikke omtalt i planbeskrivelsen, og ingen tiltak er foreslått. Det må stilles krav i bestemmelsene om at det må gjøres tiltak for å minimere luktproblematikk.

Rekkefølgekrav og utbyggingsrekkefølge

I fagnotatet til offentlig ettersyn vurderte vi at rekkefølgekravene måtte gjennomgås nøye før sluttbehandling. Dette er ikke fulgt opp av forslagsstiller. Vi har derfor forslag til endringer i bestemmelser punkt 8, rekkefølgekrav

Utbyggingsrekkefølge

I planbeskrivelsen står det «*PBE har uttrykt bekymring for om det kan etableres tilstrekkelig uteoppholdsareal for KBA1 dersom KBA1 bygges ut før KBA2. Etter å ha gjort en nærmere vurdering ifm. videre prosess er det etter offentlig ettersyn bestemt at KBA2 bygges ut før KBA1*». Det foreslås rekkefølgekrav med ordlyd: Det kan ikke søkes igangsettingstillatelse til ny bebyggelse før arbeid med ny bebyggelse i KBA2 er igangsatt (bestemmelse 8.1.5). Den foreslåtte ordlyden henviser til at byggearbeidene skal være igangsatt og sikrer ikke at KBA2 skal bygges ut før KBA1 slik det fremgår i planbeskrivelsen. Det er heller ikke anledning å begrense søketidspunkt i en bestemmelse etter pbl § 12-7 slik ordlyden i punkt 8.1.5 angir.

For krav til uteoppholdsareal har PBE lagt til grunn at hvert boligkvartal må vurderes hver for seg, både fordi det er krav om at minimum halvparten av arealet skal ligge nær hovedinngang og fordi krav til uteoppholdsareal må innfris for hvert kvartal med tanke på en mulig trinnvis utbygging. Som redegjort for under punkt uteoppholdsareal, er felt KBA1 avhengig av å medregne deler av offentlig areal (o_TO1, o_TO2) og funksjonærhagen (f_UTE3) for å innfri krav til uteoppholdsareal iht. bestemmelse 3.1.9.1. Etter vår vurdering kan ikke f_UTE2 (gårdsrommet til felt KBA2) medregnes i krav til minste uteoppholdsareal for felt KBA1, ettersom arealet må medregnes for boligene i KBA2. Vi kan dermed ikke se at det er nødvendig eller hensiktsmessig å stille krav om at KBA2 skal bygges før KBA1. Det er også uklart hvordan dette skal gjennomføres. Eksisterende midlertidig kjøreadkomst fra rundkjøring i sør kan benyttes som adkomst i byggeperioden. I dag består området hvor KBA2 skal være i hovedsak av asfalterte overflater. Med bakgrunn i dette virker det mest hensiktsmessig at felt KBA1 (nord) bygges før KBA2. Vi anbefaler at bestemmelse 8.1.5 utgår. Se vedtakspunkt b punkt lxxix.

Det er motstridende informasjon i planbeskrivelsen om hva som er tenkt om utbyggingsrekkefølge ettersom det både står at rekkefølge ikke er bestemt (s. 61 og 62), men også at felt F/K/T skal bygges først, deretter felt KBA2, så felt KBA1.

Rekkefølgekrav fra områdeplanen

Rekkefølgekrav i områdeplanen som handler om felles offentlig infrastruktur, må videreføres i detaljreguleringene på riktig måte for at felles offentlig infrastruktur i områdeplanen som videreføres i detaljreguleringen skal kunne innfris ved utbyggingsavtale. Ved en lovendring i 2023 ble hovedombygging skilt ut som et eget tiltak i ny bokstav n i pbl § 20-1 første ledd. Hovedombygging utløser de felles rekkefølgekravene i områdeplanen, da denne typen tiltak ble omfattet av bokstav b på tidspunktet den ble vedtatt. Det er derfor nødvendig å tilføye bokstav n i foreslått bestemmelse 8.1.1 og 8.1.3.

Bestemmelse 8.1.3 er hentet fra områdeplanen og omhandler nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett. Der områdeplanen har ordlyd «Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som offentlig infrastruktur», viser bestemmelse 8.1.3. til kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som hensynssone infrastruktur. Hensynssone infrastruktur dekker de offentlige VA-anleggene under bakken, og strekker seg både under private byggeområder og offentlig infrastruktur. Det er ikke aktuelt at omlegging av kabel- og ledningsnett på private areal skal inngå i utbyggingsavtaler. Bestemmelsen må endres til å sammenfallende ordlyden i områdeplanen slik at den kun omfatter kabel- og ledningsnett under offentlig infrastruktur.

I foreslått bestemmelse 8.1.2 er det listet opp offentlige infrastrukturformål i planforslaget, med krav om at disse må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk. De opplistede arealformålene inngår bare delvis i felles infrastruktur etter områdeplanen, og det er listet opp nye formål. Det er kun formålene som fremgår av områdeplanen som alternativt kan være sikret opparbeidet og innfris gjennom utbyggingsavtale. Vi anbefaler at bestemmelsen punkt 8.1.2 utgår i sin helhet og erstattes med konkrete krav om opparbeiding for de arealene som er nødvendige for nye tiltak som følger av planforslaget. De nødvendige kravene gjennomgås i det videre.

Kanalveien

For Kanalveien (fylkesvei) videreføres i hovedsak regulert situasjon i bybaneplanen som igjen bygger på områdeplanen. Dette innebærer forskyving av kjørebane mot øst samt innføring av sykkelanlegg, fortau, busslommer og grøntareal som ikke er der i dag. I tillegg reguleres varelomme som er nødvendig for ny bebyggelse i planforslaget. Endelig opparbeiding av regulert situasjon på vestsiden av Kanalveien kan avvente til ny bruk/regulering av eiendommene på vestsiden (felt S18b i områdeplanen). Forslagsstiller har kommet til enighet med Vestland fylkeskommune om at kjørebane i Kanalveien ikke må opparbeides i forbindelse med gjennomføring av planen, men fortau og sykkelanlegg skal opparbeides. Løsningene skal tilpasses eksisterende plassering og høyder, men må utformes slik at de kan kobles direkte på fremtidig flytting av kjørebane i Kanalveien. Det er innarbeidet krav (2.8.8) om tegninger som dokumenterer midlertidig situasjon. Nytt kontorbygg skal ligge med fasaden i formålsgrænse mot fortau. Etter vår vurdering må det stilles rekkefølgekrav om at fortau, sykkelanlegg samt vareleveringslomme langs østsiden av

Kanalveien skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse i felt F/K/T kan tas i bruk. Se vedtakspunkt b punkt xcii.

Torg o_TO1 og o_TO2 og tverrforbindelse o_GG1 og o_GG2

Torgarealene o_TO1 og o_TO2 skal ha viktig funksjon som gangforbindelse innad i planområdet, men de nye boligene i felt KBA1 og KBA2 er også avhengige av disse for å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal. Det gjør det nødvendig å stille krav til opparbeiding av torgarealene knyttet til hvert av feltene. Det er også hensiktsmessig med en etappevis opparbeiding ettersom deler av tiliggende torgarealer må tas i bruk ved oppføring av ny bebyggelse ettersom bebyggelsen skal ligge i formåls grensen mot torg/allmenning. Bestemmelsene 8.2.5 og 8.2.8 angir at før ny bebyggelse i felt F/K/T og KBA1 eller KBA2 tas i bruk skal tilgrensende del av torg o_TO1 samt hele torg o_TO2 være opparbeidet. Ordlyden «tilgrensende» blir for utydelig. Med denne sikres heller ikke at alt torgareal skal opparbeides sammenhengende på noe tidspunkt. Vi anbefaler å løse dette ved å dele torg o_TO1 og o_TO2 inn i tre bestemmelsesområder som illustrert i figur 28 og knytte kravene til disse:

- Nordre del (grønt omriss, # 6) må opparbeides før KBA1 tas i bruk
- Midtre del (blått omriss, #8) må opparbeides før F/K/T, KBA1 eller KBA2 tas i bruk
- Søndre del (rødt omriss, #9): må opparbeides før KBA2 tas i bruk.

På denne måten sikres at tilstrekkelig deler av torgareal opparbeides tilknyttet til utbygging av hvert av de tre feltene. Ved å stille krav om midtre del av torg sammen med gangarealene o_GG1 og o_GG2 sikres tverrforbindelsen gjennom planområdet. Midtre del gir også sammenheng til felles uteområde i funksjonærhagen (f_UTE3).

Parkeringskjeller KBA6 ligger under midtre del av torget samt gangareal o_GG1 og o_GG2. For å sikre at arealet oppå parkeringskjeller blir satt i stand i samsvar med regulert formål, anbefaler vi at det stilles krav om at midtre del av torg (bestemmelsesområde # 3) samt gangareal o_GG1 og o_GG2 skal være ferdig opparbeidet før underliggende parkeringskjeller KBA6 tas i bruk. Dette vil også sikre en fleksibilitet i forhold til utbyggingsrekkefølge og utstrekning av parkeringskjelleren. Se vedtakspunkt b punkt xcvi.



Figur 25 Viser forslag til nye bestemmelsesområder. Plankart datert 20.01.2026 i bakgrunnen

Gatetun o_GT

Det er stilt krav om at enveiskjørt kjøremønster i gatetun o_GT skal være etablert før ny bebyggelse i KBA1 og KBA2 kan tas i bruk, men det må også stilles krav om at gatetunet opparbeides i henhold til bestemmelsene punkt 4.4. Det er særskilt viktig å sikre den nye adkomsten til VA-anlegg under grunnen som skal ligge i ny bebyggelse KBA2.

Adkomst

Bestemmelsesområde #5 (fra rundkjøringen i sør) er i dag opparbeidet som midlertidig kjøreadkomst til området. Bestemmelse 7.4.1. åpner for at den skal kunne brukes videre som midlertidig kjøreadkomst til midlertidig brukstillatelse for ny adkomst er gitt. Nye kjøreadkomster til planområdet er fra Kanalveien til felt F/K/T og parkeringsanlegg KBA6. Etter vår vurdering bør midlertidig adkomstvei fra sør kunne brukes fram til igangsetting av byggearbeider med felt KBA1 og/eller felt KBA2. Når arbeid settes i gang her må eksisterende parkeringsplasser innenfor felt KBA2 avvikles, og den midlertidige adkomsten kun brukes til anleggstrafikk. Videre må det sikres at før bebyggelse i siste byggetrinn tas i bruk, skal midlertidig adkomstvei skal være fjernet, og vegetasjonsskjerm med gangforbindelse og sykkelanlegg o_SA5 være opparbeidet.

Oppsummering

Som redegjort i foregående avsnitt anbefaler vi en rekke tilføyinger i rekkefølgekravene. For å gjøre dette på ryddigst måte og samtidig få et tydeligere oppsett med like formuleringer under hver overskrift og tydeligere beskrivelse av hvilke krav som gjelder hvilke felt, anbefaler vi at punktene 8.2.5–8.2.12 utgår og erstattes med nye bestemmelser. Vi anbefaler egne overskrifter for felt KBA1 og felt KBA2 i stedet for en felles overskrift for disse to. Se vedtakspunkt b, punkt lxxxi -xcvi.

Naturmangfold

Planområdet er i stor grad nedbygd, har lite naturlig terreng og vegetasjon og er vurdert å ha liten økologisk verdi. Innenfor tiltaksområdet er det registrert en sårbar art, men dette er en svært gammel registrering som ikke er bekreftet ved nyere befaringer. I økologirapporten anbefales bevaring av fem lindetrær (rødlistet: nær truet) og tre spisslønnetrær (livskraftig). Lindetrærne står langs Kanalveien, og må fjernes for at vedtatt offentlig infrastruktur i områdeplanen skal kunne realiseres. Spisslønnetrærne står i området hvor det foreslås uteareal for barnehage. Det er sikret i bestemmelsene at trær som er vist med symbol for «eksisterende trær som bevares» i illustrasjonsplanen, skal bevares dersom det ikke er i konflikt med fjerning av fremmede arter, samt at trær som er egnet til å flyttes skal gjenbrukes innenfor planområdet. Det er registrert flere fremmede plantearter med høy eller særdeles høy risiko i planområdet. Det er stilt krav om at ved gjennomføring av planen må disse håndteres slik at det unngås spredning.

Det er flere kjente naturverdier innenfor influensområdet til planområdet, særskilt ved Solheimsvatnet. Det er stilt krav om tiltak for å forhindre forurensende avrenning til vannet, og at sprengningsaktivitet ikke kan foregå i hekke- og yngletiden av hensyn til dyreliv ved Solheimsvatnet.

Ifølge økologirapporten er det svært gode muligheter for ny blågrønnstruktur i området. Det er lagt vekt på å sikre ny beplantning i utearealene til boligkvartalene og i offentlig [allmenning](#).

Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold er basert på utredninger i overordnede planer, tilgjengelige registreringer og befarings gjennomført av økolog (økologirapport datert 26.04.2025). Vi vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig i henhold til naturmangfoldloven (nml.) § 8. Vi konkluderer at planforslaget ikke vil medføre økt samlet belastning på økosystemet ved Solheimsvannet, jf. nml. § 10. Inngrep i forurenset grunn kan gi negativ påvirkning ved gjennomføring av planen, men må håndteres av tiltakshaver i samsvar med forurensningsforskriften. Ettersom kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, er det ikke nødvendig å legge til grunn føre-var-prinsippet (jf. nml. § 9) eller å gjøre videre vurderinger rundt kostnader ved miljøforringelse og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jf. nml. §§9 og 12. Det er få naturverdier i planområdet, og derfor vil planforslaget i liten grad påvirke naturmangfold. Samlet vurderer vi hensynet til naturmangfold som tilstrekkelig ivaretatt med foreslått endring i bestemmelse

Klimatiltak

Mulighet for ombruk av materialer fra bygg som skal rives/demonteres er vurdert i Mulighetsstudie klimagevinst datert 31.10.2023. Forslagsstiller har egne miljø- og klimamål som legges til grunn for prosjektet, herunder vurderes utslippsfri anleggsplass og passivhusløsninger. Vi oppfordrer forslagsstiller til å velge slike løsninger. Vi har krevd at klimagassberegningen kun har med tiltak som faktisk er sikret i planforslaget, men dette er ikke tatt til følge.

Konklusjon

Planforslaget fremstår fortsatt som uferdig og med uoverensstemmelser mellom de forskjellige dokumentene. Det samsvarer i liten grad med Bergens arkitektur- og byformings-

politikk, og bidrar i liten grad til en attraktiv byutvikling. Det er også i strid med nasjonale og regionale føringer på flere områder (kfr. merknad fra VLFK om universell utforming til begrenset høring). Hovedgrepet er i tråd med overordnede planer, men vi er vesentlig uenige i forhold rundt byggehøyder, volum, utforming, universell utforming, ivaretagelse av kulturminneinteresser og bokvalitet.

Det er sterke politiske signaler om at planen skal vedtas, ettersom den både bidrar med et høyt antall boliger og regulering av lokaler for arbeidsplasser i et av de viktigste transformasjonsområdene i Bergen. PBE anbefaler at planforslaget vedtas, men med vesentlige endringer i plankart og bestemmelser. Våre anbefalinger til endringer bygger i hovedsak på vurderinger vi gjorde ved førstegangsbehandlingen, samt innspill i høringsrundene. Endringer gjelder i hovedsak boligdelen (S20).

Total utnyttelse for planområdet vil etter de foreslåtte endringene være på 89% av maksimal utnyttelse i områdeplanen, som tilsvarer utnyttelsen på sammenlignbare planer på Mindemyren.

Vi gjør oppmerksom på at revidert VA-rammeplan må foreligge og ha positiv uttale fra Bergen vann før saken kan fremlegges til politisk behandling.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

a. Årstad. Gnr. 159, bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren, arealplan-ID 71140000 vist på plankart, sist datert 19.02.2026.

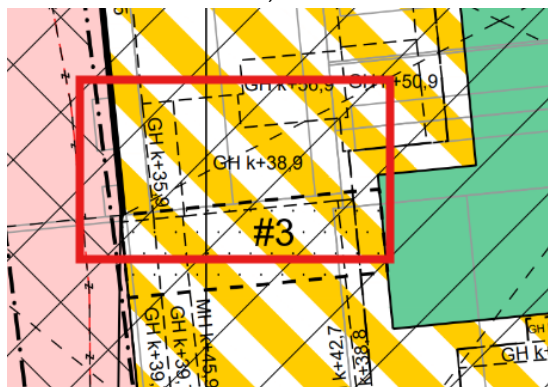
Med følgende endringer:

- i. Påbygg på bygg 5 i felt KBA1 utgår: gesimshøyde +36,5 og linje regulert høyde, samt tilhørende byggegrense fjernes fra plankartet.
- ii. Påbygg på bygg 1B i felt F/K/T utgår: gesimshøyde +46,5 og linje regulert høyde fjernes fra plankartet.
- iii. Felt med GH k+42,7 på bygg 1A i felt F/K/T utgår. Linje for bygg, kulturminner m.m. som skal bevares endres til å omfatte hele bygg 1A-
- iv. Hensynssone kulturmiljø H570_2 utvides til å omfatte hele den historiske jernbanetraseen gjennom allmenningen o_TO1. Som følge av dette må hensynssone nå vist som H570 deles i to deler med egne løpenummer. Nye løpenummer blir H570_1 og H570_2, og jernbanetraseen får nummer H570_3.
- v. Formålsgrenser for KBA1 og KBA2 endres som vist på illustrasjon:



- vi. Gesimshøyden på bygg 6 i KBA 1 reduseres til k+44,5
- vii. Gesimshøyder på bygg 7, 8B og 9A endres tilbake til slik det forelå ved offentlig ettersyn. Se vedlegg.
- viii. Gesimshøyden på midtre del av bygg 10 reduseres til k+36,5
- ix. Bestemmelsesområde #6 utgår.

- x. Areal med GH k+38,9 i KBA1 økes til GH k+41,9.



- b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 04.02.2026
Med følgende endringer:

- i. 2.1.1: del om formingsveileder utgår slik at kun første setning står igjen.
- ii. 2.2.1 utgår
- iii. 2.2.2 utgår
- iv. 2.3.2 utgår og erstattes med:
For opparbeiding av kantsoner gjelder:
 - Mot gårdsrom i f UTE1 og f UTE2 og boliggate o GG2:
*Det skal etableres private forhager med minimum 2 meters dybde foran alle boliger med fasade mot gårdsrom.
Gulv i 1. etasje skal være på samme høyde som eller høyere enn tilliggende terreng.*
 - Mot torg og allmenning o TO1, o TO2:
*Mellom fasade og gangsone skal det etableres en møbleringssone på minimum 1 meter.
Mot gatetun o GT: Boliger i første etasje mot gatetun skal ikke ha vinduer helt ned til gulv. Gulvnivå skal være minimum 1 meter over gatenivå.*
- v. 2.4.1 utgår og erstattes med: Følgende kvalitetskrav skal gjelde:
 - i. F_UTE1, o_TO1 og o_TO2 skal opparbeides slik at de inviterer til opphold, aktivitet og samhandling, men samtidig gi rom for å kunne skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper.
 - ii. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av arealene og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen. For arealer på dekke skal minst 50% av arealet etableres med jorddybde for permanent vegetasjon.
 - iii. Det skal etableres minst to store trær (tuntrær), definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde (so20/25), innenfor f_UTE1, og minst to innenfor o_TO2.
 - iv. Det skal etableres en sammenhengende trerekke langs allmenningen
 - v. Det skal etableres minst 10 store trær innenfor delfelt f_UTE2.

- vi. Vegetasjon skal også benyttes som skjermingstiltak mot private uteoppholdsarealer.
- vii. Innenfor hvert delfelt skal det etableres en opphøyd terrengformasjon som blant annet kan nyttes som akebakke for de minste barna.
- viii. Alle ganglinjer i f_UTE2 skal ha en minimumsbredde på 3 meter.
- ix. Det skal etableres en trinnfri gangforbindelse mellom o_To2 og f_UTE2.
- x. 2.4.3: Følgende setning strykes: *I f_UTE1 skal det bygges opp med jord for å sikre tilstrekkelig jordvolum for etablering av tuntre, der dette er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.*
- vi. 2.4.4.: Følgende setning strykes:
Der konstruktive forhold begrenser rotvolum (særlig over kjeller og på torg), kan trevegetasjon etableres som småtrær/flerstammede småtrær og/eller store busker i plantekasser, forutsatt at vekstkrav etter 2.4.2 oppfylles
- vii. 2.6.1 endres til:
Tak på nybygg med helningsvinkel opp til 30 grader skal etableres med vegetasjon. Takene skal bidra til fordrøyning av overflatevann og gi bedre luftkvalitet og estetiske kvaliteter. Vegetasjon på tak kan kombineres med solenergianlegg dersom dette ikke reduserer takets kapasitet for overvannsfordrøyning.
- viii. 2.6.3 utgår og erstattes med:
Overvann skal fordrøyes lokalt, og føres til grøntanlegg mot bybaneanlegget i sør, og videre til Solheimsvatnet, i tråd med overordnet VA-rammeplan for Mindemyren. Dimensjonering av overvannsanlegg skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse. VA-rammeplan med tilhørende infrastrukturplan skal samsvare med overvannsanlegg vist i illustrasjonsplan og plankartet.
- ix. Ny bestemmelse under 2.7:
Det skal gjøres vibrasjonsmålinger underveis i bygge- og anleggsperioden for å sikre VA-anlegg under grunnen (hensynssone H410) og bygg og fasader som skal bevares (linje 1210).
- x. 2.7.4 utgår
- xi. 2.8.1 nytt strekpunkt (utomhusplanen skal vise):
 - *Hvordan historisk jernbanetrase ivaretas og innarbeides i allmenningen*
- xii. 2.8.4 utgår
- xiii. Nytt bestemmelse: 2.8.11: *Det skal utarbeides en tiltaksplan for å håndtere luktproblematikk fra VA-anlegget.*
- xiv. 3.1.1.1 utgår
- xv. 3.1.1.2 utgår

- xvi. Ny bestemmelse under overskrift arealbruk, punkt 3.1.1:
Det skal være publikumsrettede fasader i første etasjer mot torg o_TO1, o_TO2 samt mot Kanalveien og Fabrikkgaten. Det kan ikke etableres rene kontor- og boligformål her.
Krav til utforming av disse fasadene:
- *Virksomheten innenfor skal være synlig gjennom vinduer.*
 - *Fasadeutforming skal bidra til god kontakt mellom innsiden og området utenfor.*
 - *Hver virksomhet skal ha direkte inngang fra byrommet de henvender seg mot.*
 - *Boliger i øvrige etasjer som henvender seg mot o_TO1, o_TO2, o_GG2 og o_GT skal ha direkte inngang til heis- og trappehus fra de offentlige byrommene.*
 - **Utformingskravene** gjelder ikke foran krav om fasadeutforming for bygg og fasader som skal bevares.
- xvii. 3.1.1.7 utgår
- xviii. 3.1.1.9 utgår og erstattes med:
Takhagene skal ha gode solforhold, spesielt ettermiddagstid og deler av arealene skal være skjermet mot vind. Eventuelle pergolaer, drivhus eller lignende som etableres i felles takhager, skal plasseres slik at de er en integrert og naturlig del av arkitekturen, og ikke påvirker solforholdene i gårdsrom og byrom negativt.
- xix. 3.1.1.10 utgår og erstattes med:
Det skal etableres permanent vegetasjon på minimum 50 % av arealet. Takhagene skal være inndelt i ulike soner for opphold, vegetasjon og urban dyrking. Det skal etableres vegetasjonsbuffer mellom takhager og tiliggende boliger med vindu/dør mot takhagen.
- xx. Ny bestemmelse under overskrift felles takhager:
Adkomst til felles takhager skal være fra tiliggende etasje, ikke via frittstående heis- og trappehus.
- xxi. Ny bestemmelse under overskrift felles takhager:
Takhager skal trekkes tilbake fra gesims for å minimere innsyn til naboer.
- xxii. 3.1.1.11 utgår
- xxiii. Ny overskrift Private takterrasser etter overskrift Felles takhager, med følgende bestemmelser:
- *Det skal ikke etableres private takterrasser på nest øverste etasjer for hver bygning.*
 - *Det skal ikke etableres private takterrasser på nivå for inntrukne 3. og 5. etasjer.*
 - *Eventuelle private takterrasser på nivåer over felles takhager skal trekkes tilbake fra gesims for å unngå fare for nedfall.*
- xxiv. 3.1.1.13: andre strekpunkt endres til:
Minimum 20 av parkeringsplassene skal forbeholdes gjester.

- xxv. 3.1.1.13: tredje strekpunkt endres til:
Minimum 20 av parkeringsplassene skal forbeholdes delebiler.
- xxvi. Nytt fjerde strekpunkt 3.1.1.13: *Arealet under midtre del av torget og boliggaten; (o_To1, o_To2, o_GG2) skal inneholde HC-plasser for gjester, all gjesteparkering og alle delebilplasser, være åpent for allmennheten og være tilgjengelig fra heis i o_To2. Direkte adkomst til denne delen av parkeringsanlegget fra private heis-og trappehus tillates ikke.*
- xxvii. 3.1.1.18: Første setning endres til:
15 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset sykkelvogn og lastesykkel.
- xxviii. 3.1.1.25 flyttes til overskrift 3.1.4.
- xxix. 3.1.1.26 utgår
- xxx. 3.1.1.27 utgår
- xxxi. 3.1.1.29 utgår
- xxxii. 3.1.1.30 utgår
- xxxiii. 3.1.1.31 utgår
- xxxiv. 3.1.1.34 utgår og erstattes med: *Fasadene mot o_To1 og o_To2 skal trekkes tilbake minimum 1,5 meter fra 3. etasje og opp, og ytterligere 1,5 meter fra 5. etasje og opp. Fasadene mot f_UTE1 og f_UTE2 skal trekkes tilbake minimum 1,5 meter fra 5. etasje og opp.*
- xxxv. 3.1.1.35 utgår og erstattes med:
Ny bebyggelse og utomhusområder skal fremstå helhetlig utformet ved bruk av materialer og farger som er tilpasset kulturmiljøet, herunder bygg- og fasader som skal bevares (linje 1210) samt historiske Krohnhaugen. Dette kan være pusset eller eksponert teglstein, trepanel, profilerte metallplater/ båndtekkning eller en kombinasjon av disse. Reflekterende fasader skal unngås. Store bygningsvolumer skal bearbeides arkitektonisk for å redusere volumvirkningen.
- xxxvi. 3.1.1.36 utgår og erstattes med:
For alle bygg og fasader vist med linje 1210 «Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares» gjelder følgende:
- *Nevnte bygg og fasader skal bevares og skal ikke rives, flyttes eller tilbygges/påbygges. Unntaket er påbygg på bygg 5.*
 - *Eksteriøret skal holdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende.*
 - *Restaurering, reparasjon og/eller vedlikehold skal skje med samme detaljering, materialer, utforming, dimensjon og utførelse som det opprinnelige bygget.*
 - *Dersom bygg eller deler av bygg blir tapt skal det gjenreises med identisk eksteriør, detaljering, materialer, utforming, dimensjon og utførelse som det opprinnelige bygget.*

- xxxvii. 3.1.3.1: Første setning endres til:
Boligsammensetning for hvert av feltene KBA1 og KBA2 skal tilfredsstillende følgende krav:
- xxxviii. 3.1.3.2: andre setning utgår:
~~*Minimum ni av familieleilighetene skal ligge på bakkeplan.*~~
Og erstattes med:
Man skal søke å få lagt så mange som mulig av familieleilighetene på bakkeplan og i 2. etasje for å sikre god og enkel tilgang til felles uteoppholdsarealer.
- xxxix. 3.1.3.3 utgår
- xl. 3.1.3.5: første setning utgår.
- xli. Ny bestemmelse under overskrift «Balkonger» under punkt 3.1.3:
Balkonger i KBA1 og KBA2 kan krage ut over byggegrensene etter følgende prinsipper:
- *Mot offentlige arealer (o TO1, o TO2, o GT, o FO3)*
Utkraving på maksimalt 0,5 meter fra 3. etasje og oppover, men minimum 1 meter bak ytterste gesims
 - *Mot gårdsrom f UTE1 og f UTE2:*
utkraving på maksimalt 0,5 meter i 2. etasje
utkraving på maksimalt 1,5 meter i øvrige etasjer
 - *Mot barnehagens uteareal i f UTE2:*
Balkonger kan ikke krage ut over barnehagens areal.
Utkraving på maksimalt 0,5 meter fra 3. etasje og oppover, men minimum 1 meter bak ytterste gesims
- xliv. Ny bestemmelse under overskrift Balkonger under punkt 3.1.3:
Det skal ikke etableres utkragede balkonger over felles takhager.
- xlvi. Ny bestemmelse under overskrift Balkonger under punkt 3.1.3:
Det skal ikke etableres balkonger på bygg og fasader som skal bevares (linje 1210).
- xlvii. Ny bestemmelse under overskrift Balkonger under punkt 3.1.3:
Hele glassrekkverk skal unngås.
- xlviii. Ny overskrift «utforming» under punkt 3.1.3 med nye bestemmelser:
- i. *For å tilpasse ny bebyggelse kulturmiljøet, skal de to nederste etasjene mot allmenning og torg o_TO1 og o_TO2 ha fasade av tegl.*
 - ii. *For å ivareta menneskelig skala og sikkerhet for passering og opphold på bakkeplan, skal 3. etasje mot byrom (o_TO1, o_TO2 og O_GT) trekkes tilbake med minimum 1,5 meter. Fasade over 5. etasje skal trekkes tilbake ytterligere minimum 1,5 meter, også mot gårdsrom f_UTE2 og f_UTE3.*
- xlvix. 3.1.3.7 utgår og erstattes med: *Inntil 6 leiligheter innenfor planområdet kan ha dempet fasade som erstatning for stille side dersom støyrapport viser at stille side ikke er mulig å oppnå.*

- xlvi. 3.1.4.5 utgår og erstattes med:
Bygg 1A skal bevares og tillates ikke revet, flyttet eller påbygges. Det kan etableres takvinduer. Nye takvinduer skal tilpasses eksisterende takkonstruksjon, slik at man unngår inngrep i denne. Takvinduer kan ikke være bredere enn vinduer i fasaden. Takflaten som tak skal være lesbar. Takvinduer kan utgjøre maksimalt 25 % av takflaten. Det skal ikke etableres takarker, takopplett eller takoppbygg. Eksisterende takarker kan beholdes eller erstattes med takvinduer.
- xlviii. 3.1.4.7. utgår og erstattes med:
Bygg 1C skal utformes etter følgende punkter for å redusere opplevd volum av bygget:
- *Fasade mot Kanalveien skal oppføres med en visuell og materiell tredeling.*
 - *Fasade mot Kanalveien skal også deles opp vertikalt, dette kan oppnås ved for eksempel fargebruk, materialbruk, fasadedetaljering eller forskyvninger/sprang i veggiv.*
 - *De to nederste etasjene skal utføres med fasade av tegl, og gis spesielt god utforming.*
 - *Fasaden over 6. etasje skal trekkes tilbake med minimum 1,5 meter for å redusere høydevirkning og ivareta helheten i planområdet.*
 - *Det skal ikke oppføres hele glassfasader eller fasader som består hovedsakelig av glass.*
- xliv. 3.1.5.3 utgår
- l. 3.1.5.4 utgår
- li. 3.1.5.5 utgår
- lii. 3.1.5.6 utgår
- liii. 3.1.5.7. utgår
- liv. Ny bestemmelse under 3.1.5:
Eksisterende påbygg på bygg 5 skal rives for å tilbakeføres bygget til opprinnelig utseende. Det kan ikke etableres tiltak på tak som går over eksisterende gesimslinjer.
- lv. 3.1.6.4 utgår
- lvi. 3.1.6.5 utgår
- lvii. 3.1.6.6 utgår
- lviii. 3.1.6.9 endres til: *Gjerde på overbygg over VA-tunnel i bygg 9C skal være utformes som en naturlig forlengelse av støyskjerm i f_UTE2. Vegg mot overbygg over VA-tunnel skal forblendes med naturstein.*
- lix. 3.1.8.2 utgår
- lx. 3.1.9.1: «boliggaten, o_GG2» utgår fra punktet.
- lxi. 4.3.2: Siste setning endres til:
Det skal etableres et helhetlig system for universell utforming gjennom allmenningen.

- Ixii. 4.3.4: første setning endres til:
På o_TO1 og o_TO2 tillates uteservering for kafeer og restauranter.
- Ixiii. 4.5.2 utgår
- Ixiv. Løpenummer H570_3 tilføyes i overskrift 6.3 (henger sammen med vedtakspunkt iii).
- Ixv. 6.3.1 utgår
- Ixvi. 6.3.2. utgår
- Ixvii. 6.3.3. utgår
- Ixviii. Ny overskrift «Hensynssone H570_1 og H5702» under punkt 6.3 med nye bestemmelser:
- *Hensynssone H570_1 omfatter Kjeksfabrikken, skjortefabrikken og funksjonærboliger med hagestruktur.*
 - *Hensynssone H570_2: omfatter den del av Mjølner jernstøperi som ligger mot Fabrikkgaten, samt fasader mot gatetun og allmenning.*
 - *Opplevelsen og integriteten til fabrikkbygningene og funksjonærboligene skal bevares. Det grønne preget som omgir funksjonærboligene skal videreføres.*
 - *Bygg og fasader vist med linje 1210 «Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares» skal bevares og skal ikke rives, flyttes eller tilbygges/påbygges jf. bestemmelse 3.1.1.36.*
 - *Det skal tas hensyn til og vises aktsomhet for eksisterende kulturmiljøverdier ved bygge- og anleggsarbeider og opparbeiding av ny bebyggelse og utearealer.*
 - *Opprinnelig material- og fargebruk og detaljering på fabrikkbyggene skal videreføres.*
- Ixix. Ny overskrift «Hensynssone H570_3» under punkt 6.3 med nye bestemmelser:
- *Hensynssonen omfatter historisk jernbanetrase for den gamle Vossebanen. Traseens lesbarhet skal bevares og opprettholdes også i bygge- og anleggsperioden.*
 - *Hensynssonen omfatter rest av jernbanespor som skal bevares og tillates ikke fjernet eller flyttet. Nye tiltak skal opparbeides slik at jernbanesporet ikke kommer til skade. Tilliggende terreng ved jernbanesporet innenfor hensynssonen skal bevares.*
 - *Den historiske jernbanetraseen skal synliggjøres og fremheves som del av den offentlige allmenningen o_TO1 ved bruk av dekke/belegning som varierer i materialitet fra og skaper tydelig visuell avgrensning mot tilstøtende arealer.*
 - *Traseens historiske funksjon skal synliggjøres i form av plakett i grunn, skilt eller lignende.*
 - *Dersom det gjøres funn av jernbaneskiner ved graving i grunnen, skal disse ivaretas og innpasses i utformingen av allmenningen.*

- lxx. 7.3.1 endres til: I bestemmelsesområde #3 skal det være portrom inn til gårdsrommet. Åpningen skal etableres med minimum 6 m bredde og 5m høyde.
- lxxi. 7.3.2 endres til: I bestemmelsesområde #4 skal det være portrom inn til gårdsrommet. Åpningen skal etableres med minimum 6m bredde og 5 m høyde.
- lxxii. 7.3.3 endres til I bestemmelsesområde #7 skal det være portrom inn til barnehagens uteareal. Åpningen skal etableres med minimum 3 m fri bredde og 4 m høyde.
- lxxiii. 7.4.1. utgår og erstattes med:
Bestemmelsesområde #5 kan benyttes til kjøreadkomst til området frem til igangsetting med ny bebyggelse i felt KBA1 og/eller KBA2, jf. bestemmelse X. Kjøreadkomsten kan deretter benyttes under bygge- og anleggsperioden.
- lxxiv. 8.1.1: Siste leddsetning suppleres med bokstav n:
Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d, j og n:
- lxxv. 8.1.2 utgår
- lxxvi. 8.1.3. Første setning endres til:
*Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som **offentlig infrastruktur**, må være sikret opparbeidet, eller opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d, j og n.*
- lxxvii. Nytt punkt under overskrift 8.1 (før igangsettingstillatelse):
Nødvendige sikrings- og beskyttelsestiltak for å ivareta bygg og fasader som skal bevares (linje 1210 i plankart), skal være gjennomført i samsvar med bestemmelse 2.8.7.
- lxxviii. Nytt punkt under overskrift 8.1 (før igangsettingstillatelse):
Nødvendige sikrings- og beskyttelsestiltak for å ivareta underjordiske tekniske VA-anlegg i hensynssone H410, skal være gjennomført i samsvar med bestemmelse 2.8.9.
- lxxix. 8.1.5 utgår
- lxxx. Arealformålene f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3 strykes fra overskriften 8.2.
- lxxxi. 8.2.2 endres til:
Alt uteoppholdsareal tilknyttet formålet som skal tas i bruk skal være opparbeidet, samt møblert og beplantet i tråd med utomhusplanen jf. bestemmelse 2.8.1.
- lxxxii. Ny bestemmelse etter bestemmelse 8.2.4:
Før ny bebyggelse i siste byggetrinn tas i bruk skal:
- *midlertidig adkomst bestemmelsesområde #5 skal være fjernet, og vegetasjonsskjerm o_VS og sykkelanlegg o_SA5 skal være opparbeidet.*

- *Torg o_TO1 og o_TO2 være opparbeidet og møblert sammenhengende i henhold til bestemmelsene.*
- lxxxiii. 8.2.5 utgår
- lxxxiv. 8.2.6 utgår
- lxxxv. 8.2.7 utgår
- lxxxvi. Overskrift «Før bebyggelse tas i bruk (KBA1 og KBA2)» utgår
- lxxxvii. 8.2.8. utgår
- lxxxviii. 8.2.9. utgår
- lxxxix. 8.2.10. utgår
- xc. 8.2.11. utgår
- xc. 8.2.12. utgår
- xcii. Ny bestemmelse under overskrift «Før bebyggelse tas i bruk (F/K/T)»: *Før ny bebyggelse i F/K/T tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:*
- *Fortau o_FO4, o_FO5*
 - *Sykkelanlegg o_SA3 og o_SA4 med tilliggende annen veggrunn o_AVG og o_AVT. Annen veggrunn skal tilpasses eksisterende plassering av kjørebanelen i Kanalveien (jf. bestemmelse 2.8.8).*
 - *Vareleveringslomme o_KVA4*
 - *Innendørs nedkastpunkt til felles renovasjonsanlegg i samsvar med bestemmelse 2.5.2*
 - *Del av torg i bestemmelsesområde #7*
 - *Gangareal felt o_GG1*
- xciii. Ny overskrift under «Før bebyggelse tas i bruk (KBA1)» under punkt 8.2. med ny bestemmelse: *Før ny bebyggelse i KBA1 tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:*
- *Del av torg o_TO1 og o_TO2 vist i bestemmelsesområde # 6*
 - *Del av torg o_TO1 og o_TO2 vist i bestemmelsesområde # 8*
 - *Gangareal o_GG1 og o_GG2*
 - *Gatetun o_GT i samsvar med bestemmelser 4.4*
 - *Uteoppholdsareal f_UTE1*
 - *Uteoppholdsareal f_UTE3*
 - *Nedkastpunkt til felles renovasjonsanlegg i samsvar med bestemmelse 2.5.2*
 - *Enveiskjørt kjøremønster på o_GT, fra Fabrikkgaten i nord frem til KV4687 Krohnhaugen i sør*
 - *før brukstillatelse for bygg 8A eller bygg 6 blir gitt skal påbygg på bygg 5 være revet.*

- xciv. Ny overskrift «Før bebyggelse tas i bruk (KBA2)» under punkt 8.2. med ny bestemmelse:
Før ny bebyggelse i KBA2 tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:
- *Del av torg o_TO1 og o_TO2 vist i bestemmelsesområde # 8*
 - *Del av torg o_TO1 og o_TO2 vist i bestemmelsesområde #9*
 - *Gangareal o_GG1 og o_GG2*
 - *Gatetun o_GT i samsvar med bestemmelser 4.4*
 - *Adkomst til kommunal infrastruktur under bakken i samsvar med bestemmelse 4.4.4 og 7.2.1*
 - *Uteoppholdsareal f_UTE2*
 - *Uteoppholdsareal f_UTE3*
 - *Nedkastpunkt til felles renovasjonsanlegg i samsvar med bestemmelse 2.5.2*
 - *enveiskjørt kjøremønster på o_GT, fra Fabrikkgaten i nord frem til KV4687 Krohnhaugen i sør*
- xcv. Ny overskrift «Før bebyggelse tas i bruk (KBA3, KBA4 og KBA5)» under punkt 8.2. med ny bestemmelse:
Før bebyggelse tas i bruk med nye formål skal uteoppholdsarealet f_UTE3 være opparbeidet.
- xcvi. Ny overskrift «Før bebyggelse tas i bruk (KBA6)» under punkt 8.2. med ny bestemmelse:
Før parkeringskjeller KBA6 tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:
- *Del av torg o_TO1 og o_TO2 vist i bestemmelsesområde # 8*
 - *Gangareal o_GG1 og o_GG2*
- xcvii. Formingsveileder strykes fra overskriften «Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.

2. Plankart og bestemmelser må revideres i henhold til vedtaket før kunngjøring av vedtatt plan. Løpenummer og nummeringer i bestemmelsene justeres som følge av vedtatte endringer.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 19.02.2026
Reguleringsbestemmelser datert 04.02.2026
Planbeskrivelse datert 19.02.2026
Merknads- og endringsskjema begrenset høring datert 17.02.2026
Offentlige uttalelser og private merknader til begrenset høring datert 17.02.2026
Merknads- og endringsskjema offentlig ettersyn datert 28.01.2026
Offentlige uttalelser og private merknader til offentlig ettersyn datert 28.01.2026
Medvirkningsrapport 15.03.2023
Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 inkl. snitt og oppriss.
Sol, skygge- og vindillustrasjoner datert 28.01.2026 og 10.02.2026
Sol, skygge- og vindillustrasjoner (offentlig ettersyn), datert 24.09.2024
Formingsveileder datert 28.01.2026
Fotomontasje og perspektiv datert 28.01.2026
Kjellerplan datert 28.01.2026
Lengde- og tverrprofiler veg 16.08.2024
ROS-analyse datert 29.01.2026
VA-rammeplan datert 31.01.2024
Infrastrukturplan datert 16.05.2025
Renovasjonsteknisk plan datert 30.06.2025
Kulturminnedokumentasjon del 1-2 datert 31.01.2023 og 16.05.2025
Støyrapport datert 26.01.2026
Trafikkanalyse datert 16.05.2025
Mobilitetsplan datert 16.05.2025
Økologirapport 26.04.2025
Klimagassberegning datert 30.01.2026
Klimanorm datert 06.05.2024
Mulighetsstudie klimagevinst datert 31.10.2023
Datarapport grunnundersøkelser datert 25.11.2022
Miljøteknisk grunnundersøkelse (15.03.2021) og områdestabilitetsvurdering datert 16.08.2024
Byggegrep med VA-tunneler datert 19.12.2023
Geologisk vurdering avløpstunnel 14.11.2023
Geologisk vurdering overløpstunnel 14.11.2023
Notat – Overløpstunnel – belastning fra bygg 29.01.2024
Geoteknisk notat 26.11.2023
Brannteknisk premissnotat 22.01.2026
Plankart datert 25.09.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/24850