

## Merknadsskjema – Begrenset høring

Plannavn	Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren
Arealplan-ID	71140000
Saksnummer	2022/24850
Utarbeidet av	A/STAB
Sist revidert	17.02.2026

## Foreslåtte endringer som utløste krav til begrenset høring:

- Økning av byggehøyder og endring av tak på deler av bebyggelsen
- Flytting av felles takterrasser
- Endring av plangrense

En del av merknadene som kom inn i forbindelse med begrenset høring går utenom de foreslåtte endringene. Merknader fra hver person/lag/instans er derfor organisert slik at det som høringen omhandler presenteres først, mens øvrige tema som ikke var del av høringen kommenteres til slutt og er markert med **blått**. Disse merknadene vil kun kommenteres, det tas ikke stilling til om de er tatt til følge eller ikke.

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
Private merknader:						
1	Terje Klokkeide Gnr/bnr. 159/93/0/14 27.01.2026  Dokument nr. 250	1. Merknadsstiller mener planlagte bygg er for høye og er bekymret for at høyden vil føre til ulemper for naboer.	1. Byggehøyder er foreslått med hensyn til nabobebyggelse og solforhold. Nesten all foreslått bebyggelse i øst er lavere enn i områdeplanen for å ivareta nabobebyggelsen i Krohnhaugen. Endringer i byggehøyde, inntrukne gesimser og takform på bygg 7 og bygg 9A medfører at solforholdene blir noe bedre for naboer i nord og øst enn slik det var til offentlig ettersyn.			
	Rune Agdal Gnr/bnr. 159/88/0/81 og 159/88/0/201 07.02.2026  Dokument nr. 265	1. Merknadsstiller mener forslagsstiller ikke har redusert byggenes høyde i henhold til merknader til offentlig ettersyn og at endret takform og inntrukket gesims ikke har noen effekt.  2. Merknadsstiller mener endrede høyder og justerte gesimser gir uakseptable konsekvenser for sol- og dagslysforhold for omliggende bebyggelse og utearealer, samt for interne gårdsrom og felles utearealer innenfor planområdet.	1. <b>Ikke tatt til følge.</b> Det er riktig at punkthusene ikke er redusert i (øverste)høyde, men volum tilknyttet punkthusene er redusert i høyde og trukket inn, både mot gårdsrom og mot offentlig byrom. Mot offentlig byrom er gesimsen trukket inn over bevaringsverdig fasade, noe som bidrar til å redusere høydevirkning fra gateplan. Bygg 7 og 9A mot allmenningen har fått økt mønehøyde, men redusert gesims med ca. 1 etasje. Redusert gesims gir lavere opplevd høyde fra gateplan. Mot naboer i øst er økning i mønehøyde minimal (0,5 m). Se ellers svar til merknad 1, nr. 1, om solforhold.  2. <b>Ikke tatt til følge.</b> Endrede høyder og justerte gesimser gir positive konsekvenser for naboer og internt i planforslaget. Grepene bidrar til mer sol internt, og noe mindre skyggevirkning mot nord og øst.			

		<p>3. Merknadsstiller mener økte byggehøyder på enkelte bygg er i strid med anbefalinger og intensjoner i overordnet planverk.</p> <p>4. Merknadsstiller mener høyder i planforslaget ikke er i tråd med områdeplanen, og at planforslaget avviker vesentlig fra områdeplanens forutsetninger i byggehøyder og samlet volum.</p> <p>5. Merknadsstiller mener høyden på punkthusene må reduseres 4-5 etasjer.</p>	<p>3. <b>Ikke tatt til følge.</b> Etter offentlig ettersyn er høydene på bygg 7, bygg 8B og bygg 9A endret. Bakgrunnen for endringen er at planetaten ba om at brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4,0 m, i samsvar med bestemmelser i områdeplanen. For å få til dette måtte høyden på byggene økes. Til offentlig ettersyn var takene på bygg 7, 8B og 9A flate. Økning av høydene for å sikre 4,0 m brutto etasjehøyde på bakkeplan ville med flate tak ført til vesentlig dårligere solforhold i nordre gårdsrom. Løsningen ble endring av takform til skrått tak med to møner og gesims. Grepet gir mer sol i nordre gårdsrom, og noe mindre skyggevirksomhet mot naboer i øst. Med lavere gesims og tak som skrår vekk både fra offentlig byrom og fra gårdsrommene, er opplevd høyde fra gateplan og fra gårdsrom bedre enn til offentlig ettersyn.</p> <p>4. <b>Områdeplanen ligger til grunn for planforslaget.</b> Utnyttelsesgraden er lavere enn områdeplanen i S20 og noe høyere i S19. Fordi områdene reguleres sammen har etaten godtatt at utnyttelsen av S19 blir noe høyere. Variasjon i byggehøyder og høyere punkthus er utarbeidet etter arbeidsmøter med etaten og byarkitekten.</p> <p>5. <b>Etaten og byarkitekten har ønsket variasjon i byggehøydene og har foreslått enkelte høyere punkthus.</b> Bygg 7, 9 og deler av bygg 10 er til gjengjeld lavere enn i områdeplanen. Disse må økes dersom bygg 10, 8A, og 6 reduseres. Det har større negativ konsekvens for nabobebyggelsen.</p>			
3	<p>Maren Gry Lillehaug Agdal Gnr/bnr. 159/88/0/81 og 159/88/0/201 15.02.2026</p> <p>Dokument nr. 271</p>	<p>1. Merknadsstiller mener endringer foretatt etter offentlig ettersyn ikke har effekt for området og ønsker ikke at det skal bygges høyblokker.</p> <p>2. Merknadsstiller mener bygningsmassen har økt etter offentlig ettersyn.</p> <p>3. Merknadsstiller mener blokker på 6-7 etasjer vil gi mer sol til uteområdene og ha stor betydning og gi kvalitet til nærmiljøet.</p>	<p>1. <b>Ikke tatt til følge.</b> Se svar til merknad 2, nr. 4 og nr. 5.</p> <p>2. <b>Registrert</b> Bygningsmassen er ikke økt etter offentlig ettersyn, den er redusert. På punkthusene er den redusert med nærmere 1000 m<sup>2</sup>. En del av dette er tatt igjen i noe økt høyde på bygg 7 og 9A, men endret takform på disse byggene gjør at grepet ikke får negativ konsekvens for sol og utsyn for naboer.</p> <p>3. <b>Ikke tatt til følge.</b> Med blokker på 6-7 etasjer vil det ikke være mulig å oppnå tilstrekkelig uteoppholdsareal eller arealer med tilstrekkelig mengde sol innad i planområdet.</p>			
4	<p>Kanalveien 3 Næringsbygg Gnr/bnr. 159/988</p>	<p>1. Merknadsstiller er bekymret for regulering av fortau o_FO2 (rettet fra o_FO12 i merknaden) inn på deres eiendom da</p>	<p>1. <b>Tatt til følge</b> Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av o_FO2 (eller andre samferdselsformål på vestsiden av</p>			

	16.02.2026 Dokument nr. 272	eiendommen i dag benyttes helt ut til eiendomsgrensen. Det bes om at opparbeidelse av o_FO2 ikke får rekkefølgekrav, men at det kun blir krav til at det skal være sikret opparbeidet.	Kanalveien), blant annet fordi S18 (i områdeplanen) ikke er detaljregulert og det ikke er klart hvordan fremtidig bruk og behov for avkjørsler blir. Det er kun knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelsen av samferdselsformål på østsiden av Kanalveien. Se også svar til vestland fylkeskommune, nr. 4.			
5	Styret i sameiet Inger Bang Lunds vei 5 – 13 16.02.2026 Dokument nr. 274	<p>1. Merknadsstiller er bekymret for at byggehøyde og utnyttelsesgrad vil ha stor negativ påvirkning på omsøkt planområde, naboer og uteareal i området.</p> <p>2. Merknadsstiller mener inntrekning av gesims gir lite effekt på sol- og dagslysforhold både på gateplan og for eksisterende boliger i området.</p> <p>3. Mener verdi av bevarte fasader svekkes ved at påbygg og nybygg plasseres tett inntil og over dem.</p> <p>4. Merknadsstiller er kritisk til at forslagsstiller jobber politisk med å få gjennom planen.</p> <p>5. Merknadsstiller ønsker utvikling i området som er i tråd med premisser i områdeplanen og med tilstrekkelig ivaretagelse av de historiske kvalitetene i området.</p>	<p>1. Se svar til merknad 2.</p> <p><b>2. Registrert</b> Mindemyren er et transformasjonsområde med ønsket fortetting. Når man bor i et område med ønsket fortetting vil det bli endringer i utsyn og i noen tilfeller også solforhold. I denne planen er påvirkning på naboer i Inger Bang Lunds vei minimale og begrenset til tidlig vår. Det påvirker også kun et fåtall av boenhetene. Som man ser av sol- og skyggeillustrasjonene når ikke skyggene fra punkthusene frem til Inger Bang Lunds vei i mai. Inntrekning av gesims/avtrapping av volum gir smalere skygge mot naboer i Inger Bang Lunds vei på våren sammenlignet med planforslaget slik det var til offentlig ettersyn.</p> <p>3. Påbygg over bevarte fasader skal trekkes minimum 1,5 m vekk fra gesims slik at bevarte fasader fremheves langs offentlig byrom. Påbygg over bevarte fasader er nødvendig for å kunne transformere området.</p> <p>4. Det er riktig at det er tatt kontakt med politikerne i denne saken, noe som ikke er uvanlig. Planforslaget ble sendt kommunen for 2. gangs behandling 03.07.2025. Reguleringsplaner skal behandles av PBE innen 12 uker før de sendes videre til politisk behandling. Det ble tatt kontakt med politikerne 23 uker etter innsending på grunn av manglende fremdrift. Tryk er avhengig av planvedtak for å sikre fremtidig samlet kontor plass for sine ansatte.</p> <p>5. Planen følger overordnet plan på de aller fleste områder. Punkthus er kommet til i et samarbeid med PBE og den tidligere Byarkitekten. De fleste bygningene er lavere enn i områdeplanen. I tillegg bevares og gjenbrukes storparten av historisk bebyggelse. Dette er mulig pga. punkthusene. I dag er planområdet preget av en betydelig mengde overflateparkering og store næringsbygg som er bygget ut over tid uten hensyn til den historiske bebyggelsen. Det er også gjort flere endringer på den historiske bebyggelsen (endring av vinduer, nye vinduer, endring på gesims, o.l.). Disse planlegges reversert/tilbakeført gjennom planforslaget.</p>			

6	Tomas Nordin Gnr/bnr. 159/86/0/69 og 159/86/0/1  Dokument nr. 275	1. Merknadsstiller er bekymret for høyder på punkthus og mener utnyttelsen av området er for stor.	1. Se svar til merknad 2.			
<b>Høringsinstanser:</b>						
1	Bergen brannvesen  02.02.2026  Dok.nr. 255	1. Presiser at det må være mulig å ventilere ut røyk fra eventuelle p-garasjer. Brannvesenet har begrensning på 50 meter med røykdykkerinnsats fra angrepspunkt. Er det mer enn 50 meter må det være flere innsatspunkter for innsats for røykdykkere. Det må være tilrettelagt slik at samband fungerer i eventuelle p-garasjer.	1. <b>Registrert.</b> Dette vil bli ivaretatt i byggesaken.			
2	Helsevernenheten  10.02.2026  Dokument nr. 266	1. Er bekymret for at utvidet første etasje og takoverbygg over første etasje for overdekket inngang kan gi problemer med dype og mørke lokaler for barnehagen.  2. Gjør oppmerksom på at alle rom som skal godkjennes som leke- og oppholdsareal i barnehagen må tilfredsstille krav til byggt teknisk forskrift §§ 13-7 og 13-8.  3. Synets det er positivt at barnehagens uteareal er sikret 2000 m <sup>2</sup> i bestemmelsene og at akebakken er har mindre utstrekning enn til offentlig ettersyn.	1. <b>Registrert</b> Første etasje er noe utvidet, men det skal ikke få konsekvenser for lys i lokalene. I bearbeidingen av fotavtrykk har det vært fokus på å øke gjennomlys og på å få til gode, generelle rom for hjemmeområder. Takoverbygg over barnehagens innganger skal være i glass slik at det ikke skal bli problemer med lys inn i lokalene.  2. Dette følger av TEK. Alle rom som skal benyttes til leke- og oppholdsareal i barnehagen, tilfredsstiller kravene. Dette må vises ifb. rammesøknad. Delen av nederste etasje i barnehagen som ligger under terreng mot Fabrikallmenningen, del av vestfasade, benyttes til driftsarealer.  3. Registrert.			
3	Byantikvaren  12.02.2026  Dokument nr. 273	1. Ber om at høyder og utnyttingsgrad blir redusert og tilpasset den verneverdige bebyggelsen i, og like utenfor planområdet.  2. Ber om at det eksisterende påbygget på Fabrikkgaten 5 fjernes og ikke blir erstattet med nytt. Ber også om at påbygg på Skjortefabrikken må utgå.	1. Det foreligger en områdeplan for Mindemyren som tillater langt høyere høyder og utnyttelse enn den verneverdige bebyggelsen innenfor og utenfor planområdet har. Nye bygg er tilpasset eksisterende fabrikkbygg ved at fasader over bevaringsverdige fasader er trukket tilbake minimum 1,5 m fra gesims. Slik blir disse fremhevet. I tillegg bevares og gjenbrukes storparten av historisk bebyggelse.  2. Vi ser ikke at det er gode grunner til at dette skal utgå. Eksisterende påbygg fjernes. Nytt påbygg trekkes 2,0 m vekk fra gesims slik at gesimsen igjen fremheves og er det som oppleves fra gateplan. Påbygg på Skjortefabrikken har ikke tidligere vært kommentert av byantikvaren. Påbygget			

		<p>3. Det må utarbeides bestemmelser som ivaretar funksjonærboligene i KBA3 samt sikre at det grønne preget som omgir disse blir videreført.</p> <p>4. Hele den gamle jernbanetraséen må vises i plankartet med H570 historisk jernbanetrase. Det må sikres i bestemmelsene at denne blir ivaretatt, og ikke blir tildekket og at den markeres som et historiefortellende element samt at eventuelle funn av skinner i forbindelse med gjennomføring av tiltaket også bevares.</p> <p>5. Det må sikres tilstrekkelige tiltak for at bevaringsverdige bygg ikke blir skadet forbindelse med gjennomføring av tiltaket.</p> <p>6. For bebyggelsen som grenser til Krohnhaugen må det legges ekstra stor vekt på tilpassing av ny bebyggelse, noe som kan gjøres ved nedtrapping, fasadematerialer/utforming, fargebruk e.l.</p>	<p>på toppen av skjortefabrikken er trukket 4,0 m vekk fra fasade og vil ikke bli synlig fra bakkeplan (se fotomontasje, perspektiv). Dette er en stor verdi for kontorbygget og det ønsker vi ikke å fjerne.</p> <p>3. Det er alt bestemmelser som sikrer at disse byggene bevares (3.1.7.3.). De er også sikret gjennom linje i plankartet for «bygg, kulturminner, mm som skal bevares (1210)» (bestemmelse 6.3.2.). Videre er illustrasjonsplanen satt retningsgivende for utforming av Funksjonærhagen (3.1.12.1.), m.m.</p> <p>4. Eksisterende jernbanespor er alt ivaretatt, også som historiefortellende element (6.3.1 og 6.3.3.) Illustrasjonsplanen er satt retningsgivende for opparbeidelse av utearealer og byrom (2.4.1.).I illustrasjonsplanen vises jernbanesporene, altså skal de ikke dekkes over – de skal være en integrert del av utearealet. Funn av eventuelle skinner under bakken vil sannsynligvis være preget av tiden de har lagt under bakken. De vil også ligge vesentlig lavere enn dagens terreng og med noe annen trasé enn allmenningen. At det er en teoretisk mulighet for at det kan finnes spor under bakken kan ikke låse hele utformingen av allmenningen. En slik bestemmelse kan i verste fall føre til en ikke realiserbar plan.</p> <p>5. Dette er alt sikret, i bestemmelse 2.8.7.</p> <p>6. Mot Krohnhaugen er det alt gjort grep som sikrer at bebyggelsen trappes ned mot naboer. Åpningen mellom bygg 6 og bygg 7 er gjort større og treffer nå bedre inn mot utearealet til sameiet Kronstad Stasjon. Bebyggelsen mot naboer i Krohnhaugen er lavere enn øvrig bebyggelse. Forskyvninger i fasadene langs Boliggaten, vil sammen med ny takform, bidra til nedskalering av bebyggelsen og gjøre at byggene langs Boliggaten bedre tilpasses naboene i øst.</p>			
4	<p>Vestland fylkeskommune</p> <p>16.02.2026</p> <p>Dokument nr. 276</p>	<p>1. Mener utnyttelsesgraden er for stor og at antall boenheter må reduseres da det er for lite uteoppholdsareal, området har lav miljøkvalitet og ikke er et prioritert område for boliger.</p>	<p>1. Utnyttelsesgraden er lavere enn områdeplanen i S20 og noe høyere i S19. Fordi områdene reguleres sammen har etaten godtatt at utnyttelsen av S19 blir noe høyere. Variasjon i byggehøyder og høyere punkthus er utarbeidet etter arbeidsmøter med etaten og byarkitekten.</p> <p>Det er <u>ikke</u> for lite uteoppholdsareal. Planen tilfredsstiller kravene i områdeplanen som ligger til grunn for beregning</p>			

		<p>2. Finner ikke dokumentasjon på hvordan UU er ivaretatt.</p> <p>3. Mener frisktlinjene ikke er i tråd med krav og at det ikke kan tas utgangspunkt i at Kanalveien får redusert fartsgrense til 30 km/t.</p> <p>4. Ber om at kollektivholdeplass nord for nytt krysningspunkt får justert plassering, enten flyttes noe nord, eventuelt lenger sør forbi kryss til f_KV6.</p>	<p>av uteoppholdsareal for alle prosjekter i S-områder på Mindemyren. Det er mer uteareal tilgjengelig enn det som er kravet.</p> <p>Det er bygget svært mange boliger i nærområdet de siste 10 årene, og hele Mindemyren skal transformeres til et nytt bydelsområde med bolig, skole, barnehager, næring, osv. Alt skal tilrettelegges for at det skal komme mange nye beboere og mange nye arbeidsplasser og kontorplasser i området. Vi er derfor undrende til merknaden om at dette ikke er et prioritert område for boliger.</p> <p>2. Dette var en begrenset høring som kun tar for seg økning i byggehøyder langs Boliggaten og utvidelse av plangrense. De fleste dokumenter tilknyttet saken var ikke inkludert til begrenset høring, kun dokumenter med relevans for det som var omfattet av høringen.</p> <p>3. Etter offentlig ettersyn fikk vi beskjed fra saksbehandler at de hadde avtale med VLFK om at Kanalveien kunne planlegges for 30 km/t (epost sendt oss 02.04.2025). Derfor er det tatt utgangspunkt i dette ved planlegging av samferdselsformål langs Kanalveien, deriblant frisktlinjer.</p> <p>Vi reviderer plankartet med frisktlinjer for 40 km/t. Dette medfører at vareleveringslomme på østsiden av Kanalveien må flyttes noe lenger nord.</p> <p>4. Tilrettelagt kryssing er plassert 5 m foran holdeplass, dette er i tråd med krav 4.2.5.1-7 i N100.</p> <p>Generelt er det bedre å plassere holdeplasser etter kryss, eller med lengre avstand fra krysningspunkt, men i denne planen vil det medføre utfordringer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stigningsforholdene er bedre på plassering som vist i plankart (5,8 % sør for avkjørsel)</li> <li>- Fremtidig avkjørsel til S18b er regulert med pil i dette området, holdeplass vil vanskeliggjøre plassering av avkjørsel til S18b her.</li> <li>- Dersom kantstoppet trekkes lenger mot nord vil det bli konflikt mellom buss på holdeplass og siktlinjer for 40 km/t fra avkjørsel 159/36 (S18b) slik det nå reguleres.</li> </ul> <p>Kanalveiens regulerte løsning er tilpasset fremtidig utvikling og ikke dagens situasjon. Full utbygging av Kanalveien som regulert er ikke forenelig med dagens bruk av eiendommene på vestsiden / S18b. Siden forutsetningene for plassering av- og antall avkjørsler på vestsiden ikke foreligger p.t. må Kanalveiens vestside etter all sannsynlighet reguleres på nytt ved utvikling/planlegging av S18b. Evt. justering av plassering av elementer på</p>	<p>o_KV1 og o_KV4</p>	
--	--	--	--	-------------------------------	--

		<p>5. Stiller spørsmål ved om rekkefølgebestemmelse knyttet til enveiskjøring på o_GT er en bestemmelse man juridisk kan sette.</p> <p>6. Mener VA-rammeplan ikke er i tråd med planforslaget etter revidert forslag og mener planløsningen må følge opp overordnet plan.</p> <p>7. VLFK mener at de fleste av deres merknader ikke er tatt til følge eller kommentert i revidert planforslag, kun regulering av kryss inn til gnr/bnr. 159/36.</p>	<p>Kanalveiens vestsida må sees i sammenheng med den utviklingen som skal skje på tomtene og øvrige ytre forhold (som mulig endring av fartsgrense, behov for holdeplass etc.).</p> <p>5. Denne bestemmelsen er det saksbehandlere i saken som har bedt om. Det var i utgangspunktet en bestemmelse om krav til utarbeidelse av skiltplan, den er fjernet etter ønske fra PBE.</p> <p>6. Løsninger i VA-rammeplan er i tråd med IPM der deler av overvannet kan ledes mot Fabrikkgaten i nord. VA-rammeplanen er i tråd med planforslaget, men grunnet omarbeidelse av uteoppholdsarealene etter offentlig ettersyn (hvor det nå er mer areal til fordrøyning enn tidligere), samt behov for å bedre vise at VA-rammeplanen er i tråd med IPM, reviderer vi VA-rammeplanen og sender den til Bergen Vann for ny behandling.</p> <p>7. Dette er ikke riktig. Basert på VLFK merknader til offentlig ettersyn har vi;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- regulert inn nytt overgangsfelt nord for f_KV6 (gangkryssing ved bussholdeplass)</li> <li>- hatt dialog med VLFK og kommet til enighet om plassering av avkjørsel til F/K/T (o_KV5, tidligere o_KV7). Trafikken her vil være svært begrenset – det står mer om dette i kapittel 4.7.5 i planbeskrivelsen.</li> <li>- lagt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer at o_GT skal bli enveiskjørt (se ellers svar til nr. 5 over).</li> <li>- siktlinjene er endret iht. merknad, men fordi saksbehandler i PBE fastslo at de hadde avtale med VLFK om at vi kunne planlegge for 30 km/t ble siktlinjene planlagt deretter. Dette endres nå til 40 km/t.</li> <li>- vi har endret formål på gangfelt nord for rundkjøring iht. deres merknad, til stiplede linje og sosi-kode 1226.</li> </ul>			
--	--	---	---	--	--	--

#### Endrings skjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p><b>Merknad/uttalelse</b></p> <p>1. Endret siktlinjer til linjer for 40 km/t. Flyttet vareleveringslomme (o_KV4) noe nord som følge av dette.</p>	<p><b>Merknad/uttalelse</b></p> <p>1.</p>	<p><b>Merknad/uttalelse</b></p> <p>1.</p>

