

Bergen Kommune Plan- og bygningsetaten  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

---

Dato	16.02.2026
Vår referanse	2022/70603-29
Dykkar referanse	360_SvarUt_1713298
Sakshandsamar	Sigrid Næsheim Bjercke
E-post	Sigrid.Nesheim.Bjercke@vlfk.no
Telefon	96221084

## Fråsegn til begrenset høring - reguleringsplan - gnr. 159 bnr. 81 - delfelt S19 og S20 - Årstad - Mindemyren - Bergen kommune

Vi viser til brev datert 26.01.2026 om høring av revidert forslag til detaljregulering for delfelt S19 og S20 - Årstad – Mindemyren.

Tidlegare planforslag vart lagt ut på offentleg ettersyn 30.11.2024 – 14.01.2025. Etter offentleg ettersyn er det gjort endringar i planforslaget. Vestland fylkeskommune vurderer det reviderte planforslaget ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar. Vi vil i hovudsak avgrensa vår uttale til dei konkrete endringane som det er opplyst om og viser til vår fråsegn til offentleg ettersyn i brev av 30.01.2025.

### Vurdering

#### Planfaglege merknader

Bergen kommune la planforslaget til høring i 2024 med ei rekke avvik frå overordna plan. Vestland fylkeskommune la vekt på reduksjon i utnytting og byggehøgder for å få ei betre tilpassing til området i samsvar med føringar i områderegulering for Mindemyren. Vi vurderte at tal på bustader bør reduserast då området har låg miljøkvalitet med omsyn til støy og luftforureining og ikkje er eit prioritert område for bustader.

Planlegginga skal bidra til å utvikle berekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Etter offentleg ettersyn er det kommunen som eig planen. Vi er sterkt kritisk at den er vidareført og sendt på ny høring utan at utnyttingsgraden er balansert i høve til mengd bustader og at feil og manglar knytt til infrastruktur og veg, ikkje er retta opp.

Vi meiner at planforslaget sin utnyttingsgrad er så høg at det går på kostnad av grunnleggjande bustadkvalitet. Dette kjem særleg til uttrykk gjennom for lite uteoppfallsareal. Vi kan ikkje sjå at det i det reviderte planmateriale er gjort greie for at det er tilstrekkeleg uteareal med kvalitet. Vi finn heller ikkje dokumentasjon på korleis universell utforming er ivaretatt i og gjennom planområdet, slik kommunen etterlyste ved offentleg ettersyn. Slike forhold er i strid med nasjonale og regionale føringar og er uheldige sett i lys av folkehelseomsyn, og kommunen har eit sjølvstendig ansvar for å følgje dette opp i sine planar.

#### Samferdsel

##### *Plangrense:*

Plangrensa er utvida og det er no regulert inn kryss til eigeidom gnr. 159 bnr. 36 i Bergen kommune. Det er positivt at dette krysset er tatt inn og er regulert.

##### *Merknader som ikkje er følgd opp:*

- Merknad om å teikne inn krysset i sør, det er lagt inn avkøyrsløp.
- Merknad knytt til avkøyrsla o\_KV5 og siktlinjer.

- Merknad knytt til handtering av overvatn i Fabrikkgaten.
- Merknad knytt til o\_GT og tilkomst aust i planområdet.

#### *Feil i vegnormalkrav:*

Frisiktlinjene i krysset er ikkje i tråd med krava. Det er regulert inn frisikt på 6x24m. Riktig siktlinjer på staden skal være 6x36. Vi har også kommentert siktlinjene til parkeringskjellaren for delfeltet i tidlegare uttale. Då var siktlinjene vist til 4x30m, og vi hadde merknad på at dette måtte endrast til 6x36. Siktlinjene er endra her, men dei er endra til 6x24. I merknadsskjema står det at det vert lagt til grunn at fartsgrensa vert redusert til 30 km/t. Ein kan ikkje legge til grunn nedsett fartsgrense i detaljreguleringsplanar. Fartsgrenser er heimla i anna lovverk, og det er ikkje mogleg å gjere dette i reguleringsplan.

Vi forventar at siktlinjene i begge kryss vert retta opp jf. krav i N100.

#### *Tilkomst aust*

Det er lagt inn førsegn 8.2.12 om at det skal vere einvegskøyrt køyremønster på o\_GT, frå Fabrikkgaten i nord til KV4687 Krohnhaugen i sør. Vi stillar spørsmål til om dette er eit føresegn ein juridisk kan setje i føresegna. Skilt er heimla i eige lovverk, slik som fartsgrensa som nemnt over. Sikten frå Krohnhaugen er ikkje i tråd med krava. Vi er kritisk til at forslagsstillar og Bergen kommune ikkje har følgd opp merknaden vår.

#### *Nytt kryssingspunkt*

Det er lagt inn nytt kryssingspunkt over Kanalveien. Dette ligg tett på kollektivhaldeplass med køyreretning mot sør. Vi er einig i plasseringa av kryssingspunktet, men vi ber om at kollektivhaldeplassen får justert plassering. Enten flytta noko nord, eventuelt lenger sør forbi kryss til f\_KV6.

#### *Handtering av overvatn*

Slik vi les plandokumenta er ikkje VA-rammeplan i tråd med planforslaget etter revidert forslag. Vi er kritisk til at vår merknad knytt til overvatn ikkje er teken omsyn til.

#### *Oppsummert*

Vi stillar spørsmål til om det er gjort endringar for å imøtekomme krav frå Vestland fylkeskommune når det einaste som er blitt følgd opp er at kryss til eigedom gnr. 159 bnr. 36 er regulert inn, men ingen andre merknader er følgd opp. Vestland fylkeskommune ved infrastruktur og veg er svært negativ til at det fleste av våre merknader ikkje er tatt til følgje eller kommentert i revidert planforslag. Enkle endringar som å få inn riktige siktlinjer må man kunne forvente at vert gjort. Vi forventar at Bergen kommune følger opp at våre merknadar vert tekne omsyn til, kommentert og arbeida vidare med før vedtak.

## **Konklusjon**

Vestland fylkeskommune vurderer at planforslaget, slik det ligg føre, ikkje i tilstrekkeleg grad sikrar bustadkvalitet i tråd med nasjonale og regionale føringar, særleg når det gjeld uteoppfallsareal, universell utforming og kvalitet i felles uterom. Vi legg til grunn at våre merknader knytt til infrastruktur og veg vert følgd opp i det vidare.

Med helsing

Eva Katrine Ritland Taule  
fagansvarleg kommunal plan  
NPI – Plan, klima og analyse

Sigrd Næsheim Bjercke  
seniorrådgjevar  
NPI - Plan, klima og analyse

*Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift*

Sakshandsamar: INV - infrastruktur og veg, - Andreas Sivertsen Våge

Kopi mottakarliste

Statens vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Statsforvaltaren i Vestland	Statens hus - Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER

**Fra:** "Buanes, Endre" <Endre.Buanes@bergen.kommune.no>  
**Sendt:** tirsdag 17. februar 2026 13:25:03  
**Til:** "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>  
**Emne:** PLAN-2022/24850. Årstad. Gnr. 159, bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren.  
**Categories:** plan/dele

Hei,

Viser til begrenset høring med frist 16.02.26. Beklager at fristen er oversittet, her kommer innspill fra barn og unges representant.

1. Byggehøyder langs Boliggaten

Foreslåtte endringer innebærer blant annet en endring i høyder for noen av byggene, med påfølgende grep for å sikre tilstrekkelig sol i nordre gårdsrom. Det er positivt at det legges opp til noe bedring i solforholdene gårdsrommet, selv om økningen er noe begrenset. Det må likevel gjøres vurderinger av hvilke andre kvaliteter aktuelle uteoppholdsarealer kan tilby barn og unge, og deres behov for varierte og alderstilpassede tilbud.

Viser også til representantens innsendte merknader datert 09.01.25, dokumentnummer 158, som omtaler uteoppholdsarealene.

2. Endring av utforming av bygg 6 og bygg 7

Ingen kommentarer

3. Takhager på bygg 6 og bygg 9A/9B

Økning i areal for takhage på bygg 6 må antas å gi bedre kvaliteter. Samtidig stilles det spørsmål ved i hvilken grad disse arealene vil være egnede for barn og unge, og om disse vil bli benyttet av målgruppen. Dersom økningen av disse arealene går på bekostning av tilgjengelige arealer på bakkeplan som er mer egnet for barn og unge, må det vurderes i hvilken grad dette kan ha uheldige konsekvenser for deres muligheter for lek, opphold og rekreasjon.

4. Utvidelse av plangrense og regulering av avkjørsel til gnr/bnr 159/36

Ingen kommentarer

5. Bestemmelser

Viser til tidligere innsendte merknader om fellesarealer og sambruk av arealer. Muligheten for å legge inn bestemmelser som sikrer at slike arealer faktisk kan benyttes av barn og unge, bør vurderes.

Vennlig hilsen



**ENDRE BUANES**

Barn og unges representant | Bergen kommune | Administrasjon –  
Bystyrets kontor

☎ +47 454 26 037

✉ [Endre.Buanes@bergen.kommune.no](mailto:Endre.Buanes@bergen.kommune.no)





PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/115054-266  
Saksbehandler: Einar Kverndal Bjørnsen  
Dato: 16. februar 2026  
Deres ref.: PLAN-2022/24850-241

## **Bymiljøetatens uttalelse. Vedr. varsel om begrenset høring. Interne høringsinstanser - Årstad. Gnr. 159, bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren**

Bymiljøetaten (BME) viser til oversendelse datert 26.01.2026.

### **Saken gjelder**

Det varsles om begrenset høring av planforslag for Mindemyren S19 og S20. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 30.11.2024 – 14.01.2025. I varslingsbrev opplyses det om følgende endringer: Økning av byggehøyder, endring på tak på deler av bebyggelsen, flytting av felles takterrasser og endring av plangrense. I tillegg til varslede endringer, registrerer vi at det har blitt foretatt vesentlige endringer på illustrasjonsplanen som lå ute til offentlig ettersyn.

### **Bymiljøetatens vurderinger**

#### Byggehøyder

Vi viser til vår uttale til offentlig ettersyn: «*Foreslåtte byggehøyder medfører stedvis 11 etasjer, med byggehøyder lik som høyhusene på Danmarks plass. Dette er et vesentlig avvik fra intensjonen i områdereguleringen. Økte byggehøyder reduserer siktlinjer og beslaglegger himmelrom og sol i uteoppholdsarealer/ byrom både innad i prosjektet og fra tilgrensende områder. Bymiljøetaten anbefaler derfor en betydelig reduksjon av at foreslåtte byggehøyder av hensynet til opplevd kvalitet i de tilstøtende uteoppholdsarealer/ byrom.*»

Varslede endringer med økte byggehøyder vil ytterligere forsterke de negative konsekvensene den tidligere foreslåtte bebyggelsen vil ha på utearealer i og utenfor planområdet. Vi vil derfor fraråde en økning av byggehøyder.

#### Endringer i illustrasjonsplan – mobilitet/ universell tilgjengelighet

I illustrasjonsplanen ser vi at flere av gangtraseene i de offentlige byrommene har fått reduserte bredder etter offentlig ettersyn, ned til 2,8 meter. Dette er uheldig for fremkommeligheten for myke trafikanter, driftsbiler og utrykningskjøretøy. Ved offentlig ettersyn var minste bredde 3,0 meter, og vi skrev da i vår uttale: "*Bymiljøetaten støtter PBEs vurdering av at ferdselssoner på torgarealene bør økes til 4,0 meter (...)*".

Vi ber igjen om at bredden på ferdselssonene økes til minimum 4,0 meter, for å sikre nødvendig fremkommelighet både for myke trafikanter og nødvendig kjøring.

I illustrasjonsplanen er det vist et rampesystem som ikke synes å ivareta universell utforming for bredde og hvileplan. I vår uttale til offentlig ettersyn skrev vi følgende om Fabrikkallmenningen: «...og det må etableres et helhetlig system for universell utforming. Dette bør komme frem i formingsveilederen og sikres i bestemmelsene under § 4.2. Torg.»

Parkeringskjeller under Fabrikkallmenningen planlegges med høyder som løfter terrenget. Uten denne terrenghevingen ville det trolig vært mulig med 1:20 hellingsgrad opp allmenningen fra kryssing av sykkeltrasé i sør og opp til topp-punktet uten behov for dedikerte ramper. Det er uheldig at planforslaget legger opp til en bebyggelse under allmenningen som gir en forverring av eksisterende topografi. Vi vil oppfordre tiltakshaver til å vurdere en lavere høyde i parkeringskjeller for å muliggjøre en bedre helningsgrad i Fabrikkallmenningen.

Det vil være uakseptabelt hvis planforslaget vedtas med en bebyggelse som medfører at universell tilgjengelighet ikke vil være gjennomførbart for Fabrikkallmenningen. Det må sikres i bestemmelser at ramper på o\_T01 skal ha bredder på minimum 1,8 m og at det skal tilrettelegges med hvileplan iht. teknisk forskrift.

### **Bymiljøetatens anbefalinger**

Vi viser til vurderingene over og oppsummerer hovedpunktene slik:

- Vi vil fraråde økning av byggehøyder av hensynet til utearealer i og utenfor planområdet.
- Bredden på ferdselssonene bør økes til minimum 4,0 meter, for å sikre nødvendig fremkommelighet både for myke trafikanter og nødvendig kjøring.
- Det må sikres i bestemmelser at ramper på o\_T01 skal ha bredde på minimum 1,8 m og at det skal tilrettelegges med hvileplan iht. teknisk forskrift.

Med hilsen  
Bymiljøetaten

Astrid Berge - Seksjonsleder  
Einar Kverndal Bjørnsen - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Saksbehandlere:

Marianne Skulstad – Veiforvaltning

Kopi til:



Til  
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)  
v/Karen Lene Steinsvik Reinholdtsen

Fra  
Byantikvaren

### Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/115054-260  
Saksbehandler: Rigmor Huus  
Dato: 12. februar 2026

## Byantikvarens uttalelse til begrenset høring. Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren.

Viser til oversendelse av planforslag til begrenset høring, brev datert 26.01.2026.

Planforslaget har tidligere vært til offentlig ettersyn 30.11.2024 – 14.01.2025. Etter offentlig ettersyn er det gjort endringer i forslaget som utløser behov for en begrenset høring.

De foreslåtte endringene er

- økning av byggehøyder og endring av tak på deler av bebyggelsen
- flytting av felles takterrasser
- endring av plangrense.

Byantikvaren har ingen kommentar til endring av plangrensen.

### Byggehøyder og takform:

Når det gjelder byggehøyder er de høyeste boligbyggene i KBA1 gjort litt smalere i de øverste etasjene og arealet som er fjernet er lagt til på bygningene langs «boliggaten» mellom KBA1 og KBA2.

I forslaget som er til begrenset høring er flere av takene endret på deler av bebyggelsen, fra flate tak til tak med skrå takflater med økt volum. Den endrede takformen som er vist i planforslaget medfører en økning i byggehøyde på ca 4m. Byantikvaren anbefaler derfor ikke endringen i takform.

### Byantikvarens vurdering:

Byantikvaren mener fortsatt at hensynet til kulturmiljøet ikke er godt nok ivaretatt og ber om at høyder og utnyttingsgrad blir redusert og tilpasset den verneverdige bebyggelsen i, og like utenfor planområdet. Endringene i høyder og utnyttelsesgrad er minimale fra forslaget som ble levert til offentlig ettersyn. Det gjelder både påbygget på Skjortefabrikken fra 1960 som ligger inntil Kjeksfabrikken fra 1917, samt hvor stor del av stålkonstruksjonen den opprinnelige stålkonstruksjonen for Luna fabrikken som skal bevares for at kulturmiljøet beholder sin integritet.

Vi ser ikke at foreliggende planforslag er en bedring for kulturmiljøet.

Vi ber om at det eksisterende påbygget på Fabrikkgaten 5 fjernes og ikke blir erstattet med nytt. Påbyggene på skjortefabrikken må også utgå.

### **Bestemmelser og plankart**

Det er en rekke bestemmelser som må presiseres/omarbeides for å sikre kulturmiljøet. Endringer i bestemmelser vil også kunne medføre endringer i formingsveileder. Byantikvaren er også i tett dialog med planavdelingen når det gjelder bestemmelser som angår kulturmiljøet.

Det må utarbeides bestemmelser som ivaretar funksjonærboligene i KBA3 samt sikre at det grønne preget som omgir disse blir videreført.

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.

Det må sikres tilstrekkelige tiltak for at bevaringsverdige bygg ikke blir skadet forbindelse med gjennomføring av tiltaket.

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.

Med hilsen  
Byantikvaren

Johanne Gillow - byantikvar  
Rigmor Huus - Rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi: Plan- og utredningsseksjonen (Arbeidssted) - Tine Beate Myklebust Neverdal, Plan- og utredningsseksjonen (Arbeidssted) - Anne Marte Maardalen



BERGEN  
KOMMUNE

Bergen brannvesen

BERGEN KOMMUNE PLAN- OG  
BYGNINGSETATEN  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Vår referanse: 2026/16782-2  
Saksbehandler: Magne Hordvik Olsen  
Dato: 2. februar 2026  
Deres ref.: PLAN-2022/24850-211

## **Brannvesenets uttalelse vedr. PLAN-2022-24850-211 - Høringsbrev til berørte parter - Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren**

Brannvesent viser til tidligere uttalelse datert den 7 januar 2025.

Videre vil brannvesenet 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.

Med hilsen  
Bergen brannvesen

Ragnhild Ø. Mortensen - seksjonsleder  
Magne Hordvik Olsen - saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til: Brannvesenet, §13 (Arbeidssted) - Mariann Husdal



Til  
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)  
v/Karen Lene Steinsvik Reinholdtsen

Fra  
Helsevernenheten

### Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/115054-263  
Saksbehandler: Hilde Marie Mjøs  
Dato: 10. februar 2026

## Helsevernuttalelse til justert planforslag til begrenset høring for Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, m.fl., delfelt S19 og S20, Mindemyren, PLAN-2022/24850

Miljørettet helsevern ved Etat for helsetjenester uttaler seg som helsemyndighet. Lov om folkehelsearbeid § 4.3, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging.

Vi viser til planforslag til offentlig ettersyn for Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, m.fl., delfelt S19 og S20, Mindemyren. Hensikten med planen er å legge til rette for transformasjon av et handels- og industriområde til et bolig- og næringsområde. Planen åpner for etablering av boliger, kontorer, barnehage, forretninger og servering. Ved torget skal det etableres publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Det skal etableres en barnehage for inntil 80 barn som en del av bygg 10.

Etter offentlig ettersyn er det gjort følgende endringer som utløser behov for begrenset høring:

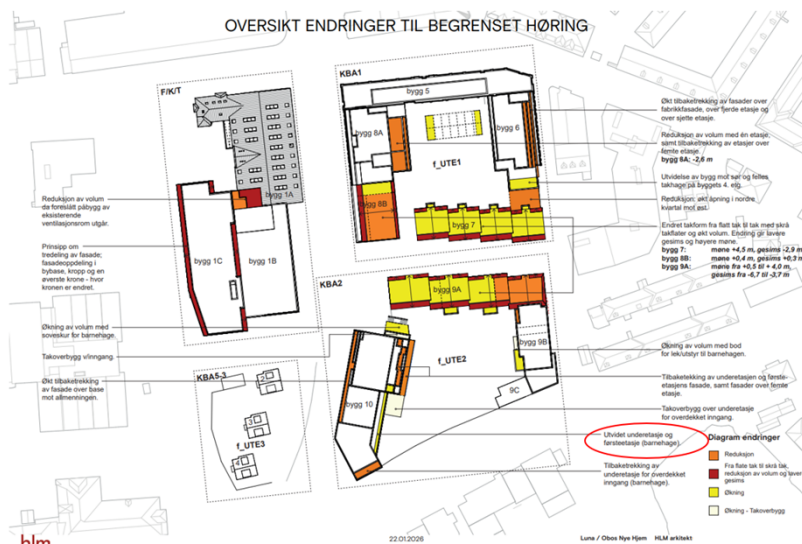
- Økning av byggehøyder og endring av tak på deler av bebyggelsen
- Flytting av felles takterrasser
- Endring av plangrense.

### Vi har følgende merknader til de foreslåtte endringene:

#### Barnehage – krav til dagslys og utsyn

Ifølge forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger § 7 (lysforhold), skal barnehagens lokaler ha helsemessig tilfredsstillende dagslys og utsyn. Vi gjør oppmerksom på at alle rom som skal godkjennes som leke- og oppholdsareal i barnehagen, må tilfredsstillende krav i byggteknisk forskrift §§ 13-7 (lys) og 13-8 (utsyn).

Oversikt over endringer til begrenset høring (figur 1), viser blant at underetasjen og første etasje i bygg 10 (barnehagen) er utvidet, samt takoverbygg over første etasje for overdekket inngang. Vi er bekymret for at dette kan gi problemer med dype og mørke lokaler for barnehagen.



Figur 1: Uthvetet endring av barnehage (bygg 10)

### Barnehagens uteareal

Det er positivt at bestemmelsene nå sikrer et uteareal til barnehagen på minimum 2000 m<sup>2</sup>. Fra figur 2 under, ser det ut til at arealet avsatt til akebakke er noe mindre enn ved offentlig ettersyn, noe vi anser som positivt.



Figur 2: Illustrasjon av barnehagens uteareal ved offentlig ettersyn (venstre) og til begrenset høring (høyre).

Vi viser ellers til våre merknader ved offentlig ettersyn.

Med hilsen  
Helsevernenheten

Viviann Sandvik - Avdelingsleder Miljørettet helsevern  
Hilde Marie Mjøs - Overingeniør Miljørettet helsevern

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi: Plan- og utredningsseksjonen (Arbeidssted) - Tine Beate Myklebust Neverdal, Plan- og utredningsseksjonen (Arbeidssted) - Anne Marte Maardalen, Seksjon for barnehagemyndighet (SB) - Siren Risti, Seksjon for barnehagemyndighet (SB) - Kristin Engesæth Gjøn

Bergen, 07.02.2026

**Kommentarer til begrenset høring. Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren arealplan-ID 71140000**

Det vises til tidligere innsendte merknader datert 22.12.2024 vedrørende forslag til detaljregulering for Årstad, gnr. 159 bnr. 81 mfl., delfelt S19 og S20, arealplan-ID 71140000. De tidligere merknadene opprettholdes i sin helhet og anses fortsatt som svært relevante for vurderingen av planforslaget.

Bakgrunnen for denne uttalelsen er de endringene som nå er sendt på begrenset høring. Tilnærmet alle merknader ved 1.gangs behandling, både fra private og alle offentlige etater, kommenterte byggehøydene og særlig høyblokkene som planlegges i KBA1 (11- og 8 etasjer) og KBA 2 (10 etasjer). Utbygger har i minimal grad tatt de gjentakende merknadene tilknyttet byggenes høyde til følge. Man har stort sett endret takform/trukket inn gesimsen noe. Når man står på bakkeplan og ser opp på høyblokker som er 11, 10 og 8 etasjer høye så har det ingen effekt om gesimsen er trukket inn.

Etter min vurdering innebærer disse gesimsendringene ikke en avbøting av tidligere påpekte utfordringer, men viser fortsatt at utbygger tilsidesetter utfordring med sol- og skyggevirkning høyblokkene har for nabolaget i tillegg til at kvaliteten av torg, gårdsrom og gateplan forringes betydelig.

Med utbyggers manglende evne til å ta inn over seg hovedutfordringene med planen som er høyblokkene, oppleves det som at utbygger har hovedfokus på antall kvadratmeter man kan få bygd og inntjening i prosjektet. Utbygger viser ingen vilje til å hensynta at stort sett alle offentlige og private som har kommentert planen mener de høyeste byggene må reduseres betydelig i høyde og volum. Dette er også ignorant med tanke på den gjennomarbeidede områdeplanen.

I merknadene av 22.12.2024 ble det blant annet påpekt at planforslaget avviker vesentlig fra områdeplanens forutsetninger når det gjelder byggehøyder og samlet volum, og at foreslått bebyggelse fremstår som dominerende i forhold til eksisterende og planlagt bebyggelse i området. Disse forholdene gjør seg i minst like stor grad gjeldende etter de foreslåtte endringene. Byggehøydene og høyblokkene i planen på Mindemyrens høyeste område bidrar til å forsterke planforslagets negative fjernvirkning, skyggevirkninger og visuelle dominans, både i nærmiljøet og i et større bymessig perspektiv.

Videre vurderes de endrede høydene og justerte gesimsene å gi uakseptable konsekvenser for sol- og dagslysforhold for omkringliggende bebyggelse og utearealer, samt for interne gårdsrom og felles uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Dette er forhold som har direkte betydning for bokvalitet og brukskvalitet, og som etter min vurdering ikke er tilstrekkelig ivaretatt i det reviderte planmaterialet.

Det bemerkes også at faginstansene ved offentlig ettersyn anbefalte reduksjon av byggehøyder og samlet utnyttelse for å sikre akseptable bokvaliteter og redusere belastningen for nabobebyggelse. At det i etterkant foreslås økte byggehøyder på enkelte bygg, fremstår som vanskelig å forene med disse anbefalingene og med intensjonene i overordnet planverk.

Samlet sett vurderes de fremsendte høringsdokumentene å innebære et betydelig avvik fra områdeplanens prinsipper om helhetlig og trinnvis byutvikling på Mindemyren. Endringene etter 1.gangs behandling bidrar ikke til å styrke planforslagets kvalitet eller tilpasning til omgivelsene, men forsterker snarere de utfordringene som tidligere er påpekt.

På bakgrunn av alle de negative konsekvensene planforslaget innebærer kan ikke planen gis støtte. For at det skal skje må høyblokkene i planen, og særlig byggene i KBA1 (11- og 8 etasjer) og KBA 2 (10 etasjer) reduseres betydelig (4-5 etasjer).

Vi ber om at disse og tidligere innsendte merknader tillegges avgjørende vekt i den videre behandlingen av saken, og at byggehøydene reduseres vesentlig for å bringe planforslaget i samsvar med områdeplanens forutsetninger og hensynet til omkringliggende bebyggelse og fremtidig bymiljø.

Som en avsluttende kommentar har vi i lang tid gjennom media registrert at utbygger (Obos) sammen med planlagt leietaker (Tryg) for «næringsbygget» nærmest Fjøsangerveien jobber politisk for å presse gjennom planen. Det er viktig for vår felles påvirkning og medbestemmelse at denne typen påvirkning og press mot politikere ikke fører til at dårlige planer går gjennom selv om stort sett alt av fagetater og naboer har hatt betydelige negative merknader til planen.

Med vennlig hilsen

  
Rune Agdal



Bergen kommune

## Merknad til planforslaget

Merknad	
Fornavn/evt mellomnavn Tomas	Etternavn Nordin
Adresse Fabrikkgaten 7 D	
Postnummer 5059	Poststed Bergen
Epost tomas.nordin@online.no	
Saksnummer PLAN-2022/24850	
Sakstittel 71140000 Årstad. Gnr. 159, bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren	
Merknader Vi som naboer har sett frem til utvikling og fornying av gjeldende område for å skape gode bomiljø og trivelige nabolag. For oss fremstår ikke forslaget forenlig med det. Det bemerkes at byggehøyde langt overstiger tillatt byggehøyde i området og for omkringliggende bygg, samt at for stor utnyttelse av tomt gir et negativt fotavtrykk. Samlet sett fremstår dette som for dominerende innimellom eksisterende bebyggelse og vil forringe, og ikke forøke områdets kvaliteter. Her må det vesentlige endringer til for å hensynta naboer og for å skape fornuftige og gode utomhusarealer.	
Eventuelle vedlegg lastes opp her:	



Bergen kommune

## Merknad til planforslaget

Merknad	
Fornavn/evt mellomnavn Maren Gry Lillehaug	Etternavn Agdal
Adresse Inger Bang Lunds vei 5	
Postnummer 5059	Poststed Bergen
Epost maren.agdal.ma@gmail.com	
Saksnummer PLAN-2022/24850	
Sakstittel 71140000 Årstad. Gnr. 159, bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren	
Merknader Endringene som er gjort etter førstegangs behandling har ingen praktisk effekt for området og høyblokkfølelsen bebyggelsen vil gi. Utbygger har etter første gangs behandling økt bygningsmassen ved å legge på etasjer på enkelte bygg. Utbygger prøver å få Bergen kommune til å akseptere at de skal bygge 3 høyblokker. Den største blokken har likt antall etasjer som høyblokken på Landåstorget. Områdeplanen er en grundig bearbeidet plan for bomiljø på Mindemyren. Høyblokker som skissert i planen til OBOS ble sist bygget i drabantbyenes tid hvor det var stor boligmangel. Høyblokker gir et preg i bomiljøet som Bergen kommune bør være skeptisk til. At utbygger har økonomi til å utsette bygging og således presse kommunen for å få gjennom sine planer, er uhørt og lite solidarisk for allmennheten. Blokker med varierende høyder med maksimalt 6-7 etasjer vil gi mer sol til uteområdene som har stor betydning og gi kvalitet til nærmiljøet som skal etableres på Mindemyren.	
Eventuelle vedlegg lastes opp her:	

**Til Bergen kommune  
v/ Plan- og bygningssetaten**

### **Oppdatert høringsuttale – reguleringsplan for Årstad, delfelt S19 og S20 (OBOS Ulveseth)**

Styret i Sameiet Inger Bang Lunds vei 5–13, som består av over 200 leiligheter, viser til det reviderte planforslaget for delfelt S19 og S20. Etter gjennomgang konstaterer vi at justeringene som er gjort er minimale og at de ikke imøtekommer våre tidligere merknader, og våre hovedinnvendinger står derfor fast.

#### **Byggehøyder og lysforhold**

De foreslåtte byggehøydene overstiger fremdeles rammene i områdeplanen og vil gi betydelige negative konsekvenser for sol- og dagslysforhold både på gateplan og for eksisterende boliger i området. Våre tidligere innspill – inkludert dokumentasjon som viser tap av sol store deler av året – er ikke ivare tatt. De høye og brede bygningsvolumene vil fortsatt skape et mørkere, trangere og mindre trivelig byrom på gateplan for de som oppholder seg i området.

Vi registrerer av de innkomne merknadene ved første gangs behandling at tilnærmet alle offentlige etater og naboer som har sendt merknader har klagt på byggehøyden. Det omsøkte prosjektet innebærer å bygge høyblokker på Mindemyrens høyeste punkt. Utbygger har i sin behandling inn mot 2.gangs behandling kun trukket inn gesimsen i de øverste etasjer for å imøtekomme den gjentakende merknaden til byggenes høyde. Grepet med inntrukken gesims gir minimal eller ingen effekt for sol- og dagslysforhold både på gateplan og for eksisterende boliger i området.

#### **Historisk gatemiljø og kulturminner**

De bevaringsverdige teglfasadene langs Fabrikkgaten utgjør viktige kulturhistoriske markører. Selv om fasadene foreslås bevart, svekkes deres verdi av påbygg og nybygg som plasseres tett inntil og over dem. Avstanden mellom nytt og gammelt er uendret, og planforslaget sikrer ikke en utforming som ivaretar de historiske byggenes særpreg og helhetlige uttrykk.

#### **Manglende hensyntakelse av faglige og lokale innspill**

Vi reagerer på at sentrale merknader fra både fagetater og beboere i området ikke har fått tydelig gjennomslag i det reviderte forslaget. Dette svekker tilliten til medvirkningsprosessen og gir inntrykk av at vesentlige bekymringer av betydning for nærmiljø og kulturmiljø ikke tillegges nødvendig vekt.

Vi frykter videre, og har allerede registrert gjennom saker i media, at utbygger i betydelig grad jobber politisk for å få gjennom planen. Det argumenteres med manglende fart i boligbyggingen i Bergen, treg saksbehandling hos kommunen og utflytting av arbeidsplasser som er planlagt på Minde. Prosjektet følger ikke områdeplanen sine byggehøyder og legger opp til overdreven fortetting og utnytningsgrad. Skal områdeplanen fungere som et godt verktøy og rettesnor for utvikling så må bestemmelser i planen overholdes. Bruk av dispensasjoner uthuler områdeplanen. Prosjektet slik det er utformet forringer viktige kvaliteter for bo- og utomhusmiljø. Vår oppmoding er at naboer og fagetatens merknader vektlegges ved den politiske behandlingen av planen. Vi ønsker utvikling i området – men i tråd med premisser i områdeplanen og med tilstrekkelig ivaretagelse av de historiske kvalitetene i området.

#### **Avslutning**

Etter vår vurdering innebærer det oppdaterte planforslaget fortsatt en uforholdsmessig høy fortetting og en bygningsmessig utforming som forringer både lysforhold, bokvalitet og verdifulle kulturhistoriske strukturer som forringer bomiljø og kvaliteter ved utomhusarealer i vårt sameie, for øvrige naboer og for de som skal ferdes og oppholde seg i området.

Med vennlig hilsen

**Styret i Sameiet Inger Bang Lunds vei 5-13**

Bergen kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Pb. 7700  
5020 BERGEN

Sendes kun pr. e-post:  
[postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

Vår ref.:

Deres ref: 2022/24850

Dato: 16.02.2026

### **Svar på begrenset høring for detaljreguleringsplan for Mindemyren delfelt S19 og S20, planid: 71140000.**

Det vises til begrenset høring av 26.01.26 for detaljreguleringsplanen for Mindemyren delfelt S19 og S20, planid: 71140000.

Frist for å gi merknader til varselet er 16.02.26.

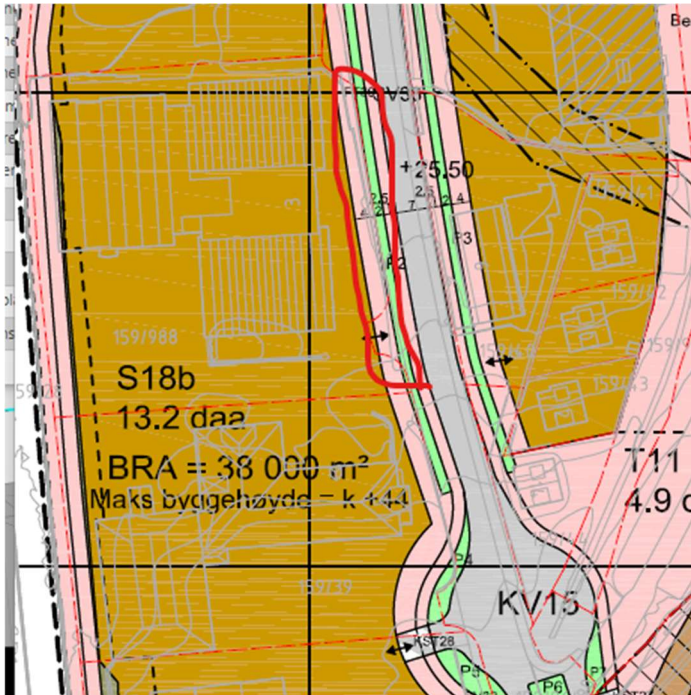
LY Arkitekter AS har fått i oppdrag av Kanalveien 3 Næringsbygg AS(K3NAS) som er eier av gnr. 159, bnr. 988 – Kanalveien 3 å inngi merknader til den begrensede høringen av detaljreguleringsplanen.

Det kommer frem av den begrensede høringen at den gjelder endringer i detaljreguleringsplanen på følgende punkter:

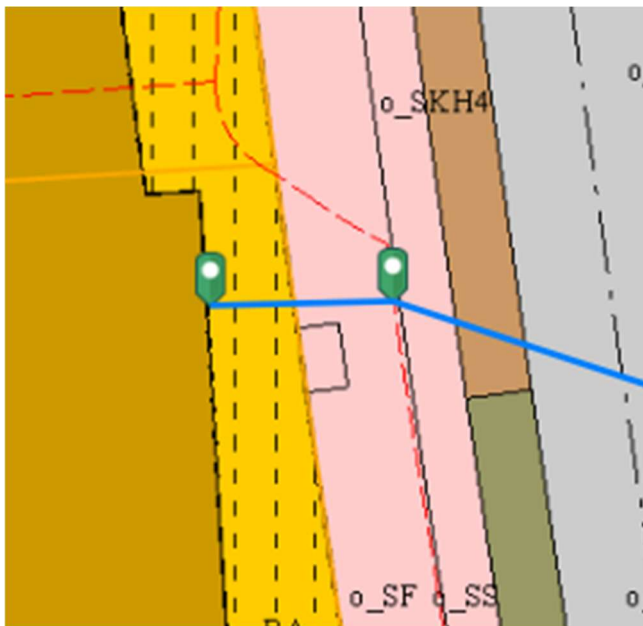
- Økning av byggehøyder og endring av tak på deler av bebyggelsen.
- Flytting av felles takterrasser.
- Endring av plangrense.

K3NAS har ikke merknader til justeringene som foreslås, og støtter utbygningsvolumet detaljreguleringsplanen for Mindemyren delfelt S19 og S20 legge opptil.

Det fremkommer imidlertid av forslag til plankart at det regulerte fortauet er lagt inn på grunn tilhørende Kanalveien 3. Se utsnitt av plankartet på neste side:



Utsnitt av forslag til plankart med markert areal.



Utsnitt fra Bergen kommunes digitale kartløsning.

Opparbeidelse av fortau/gang-sykkelvei her vil være svært uheldig for Kanalveien 3 og virksomheten som drives på eiendommen. Se utsnitt fra skråfoto under:



*Utsnitt fra skråfoto over Kanalveien 3.*

Eiendommen brukes i dag helt ut til eiendomsgrensen. Som det fremkommer av skråfotoet over er det flere kjøreporter i fasaden mot Kanalveien, og alle disse er i bruk i forhold dagens bruk av eiendommen. Det er da svært uheldig at fortau er regulert innover eiendomsgrensen, og inn på grunn som brukes aktivt av K3NAS pr. i dag,

Det kommer frem av forslaget til detaljreguleringsplane § 8.1.2 at o\_FO12, som er fortauet lang Kanalveien, skal være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak.

For K3NAS er det viktig at fortauet ikke opparbeides før fremtidig bruk av Kanalveien 3 er avklart ved detaljreguleringsplan. Opparbeidelse av fortauet før dette tidspunkt vil være svært problematisk for K3NAS og for bruk av eiendommen ihht. dagens drift. Det bes derfor om at opparbeidelse av o\_FO12 ikke bli et rekkefølgekrav som skal gjennomføres i forbindelse med utbyggingen ihht. detaljreguleringsplanforslaget, men at det kun blir krav til sikret gjennomføring av fortauet for utbyggingen.

Med vennlig hilsen



**Eirik Skogstad Nilsen**

*Fagleder byggesøknad / Jurist*



Tlf 917 76 206

Vestre Strandgate 26, 4.etg  
PB 151, 4662 Kristiansand S  
[www.lyark.no](http://www.lyark.no)



Innsendt: 27.01.2026 23:19

Ref.nr: EVISYV

Bergen kommune

## Merknad til planforslaget

Merknad	
Fornavn/evt mellomnavn Terje	Etternavn Klokkeide
Adresse Øvsttunåsen 18	
Postnummer 5223	Poststed Nesttun
Epost tklokkeide@gmail.com	
Saksnummer PLAN-2022/24850	
Sakstittel 71140000 Årstad. Gnr. 159, bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren	
Merknader Jeg ser at utbygger ikke vil etterkomme ønsket/kravet fra naboer, kommunen etc, om å redusere høyden på flere av byggene som utvilsomt er flere etasjer før høye i forhold til nabobygg, og som vil gi vesentlige ulemper for oss naboer. Gi nå for svarte utbygger klar beskjed om at høyden skal ned, ellers kan de glemme hele prosjektet. Hvor vanskelig kan det være!! Kommunen har all makt i denne saken, nå må dere manne dere opp, gi klar beskjed, reduser høyden.  rgds Terje Klokkeide	
Eventuelle vedlegg lastes opp her:	