

From: "Buanes, Endre"
Sent: Thu, 9 Jan 2025 11:33:57 +0100
To: "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>
Subject: PLAN-2022/24850. Delfelt S19 og S20, Mindemyren. Merknader fra barn og unges representant.

Hei,

Her følger merknader fra barn og unges representant.

Uteoppholdsarealer

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging punkt 5d gir føringer for den fysiske utformingen av uteoppholdsarealene. De unge er den gruppen i befolkningen som bruker utearealene mest, noe som innebærer at deres nærmiljø har særlig stor betydning. De har også en mindre aksjonsradius enn andre, men må samtidig sikres trygge og gode atkomstmuligheter til egnede utearealer. Planforslaget vurderes å ha forbedringspunkter, som utdypes nærmere under.

Utnyttelsesgraden i planen vurderes å være svært høy med tanke på å kunne tilby gode kvaliteter på uteoppholdsarealene. Herunder stilles det spørsmål ved byggehøyder og deres påvirkning for ny og eksisterende bebyggelse og utearealer. Det er uheldig at planen ikke innfrir solkravene på en tilfredsstillende måte.

Takhager og balkonger kan bøte på manglende sol på bakkeplan, men vurderes ikke som egnede arealer for barn og unges behov for variert opphold og lek.

Når utearealer gjøres offentlig tilgjengelig må det også tas hensyn til potensialet for bruk av andre enn beboere i S19 og S20, noe som kan gi kapasitetsutfordringer. Tilsvarende gjelder også for nærliggende parker og andre rekreasjonsområder i området, som planlegges med høy fortetting og en stor økning av beboere.

Med henvisning til planbeskrivelse og illustrasjoner er representanten usikker på om Fabrikkallmenningen, Torg og Boliggaten vil kunne tilby varierte og gode nok brukskvaliteter for et stort antall barn og unge. Dette med tanke på en utforming med til dels harde og monotone flater, at deler av arealene vil ha funksjon som gang-/tverrforbindelser og at det åpnes for uteservering på store deler av torgarealet.

Dersom barnehagens uteoppholdsarealer er forbehold dem i åpningstiden stilles det også spørsmål ved vurderingen om at 50% av barnehagens uteoppholdsarealer kan regnes med som uteoppholdsareal for KBA2 når barnehagen har lange åpningstider, også i ferier. Det vil innskrenke andre barn og unges tilgang til arealer med særlig gode kvaliteter i store deler av døgnet/året.

Representanten støtter fagetatens vurderinger og spørsmål om arealene som innfrir kvalitetskravene er overestimert med tanke på størrelser og praktisk bruks- og oppholdskvalitet, jfr. fagnotatets side 14.

Barnehage og skole

Det vurderes som uheldig dersom etablering av et forhøyet torg medfører reduserte kvaliteter innendørs.

Representanten støtter fagetatens anbefalinger om størrelse på uteoppholdsareal og vurderinger om at tilkomstløsninger og arealer med bratt terreng må bearbeides.

Det anbefales å se på

Skolekapasiteten må dokumenteres og ses i lys av øvrig planlagt fortetting i området. Det vurderes som svært uheldig dersom realisering av dette planforslaget og tilstøtende planer ikke følges opp med tilstrekkelig skolekapasitet.

Medvirkning

Plan- og bygningslovens § 5-1 gir både planforslagsstiller og kommunen et ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra barn og unge. Krav til medvirkning og deltakelse er også et krav barn og unge har etter barnekonvensjonens artikkel 12. Representanten kan ikke se at slik medvirkning er gjennomført, selv om det kommer frem resultater fra spørreundersøkelse som omtaler ungdom. Barnetråkkregistrering er ikke gjennomført, med en begrunnelse som fremkommer i merknadsskjemaet; høringsinstans nr. 5. Selv om representanten har en viss forståelse for svaret, er det likevel uheldig at barn og unge ikke involveres for å kunne bidra med kunnskap om deres behov og ønsker for et fremtidig fortettingsområde. Når barn og unges interesser blir berørt som følge av planforslag, bør de i tidlig fase gis anledning å fremme sine synspunkter og bidra med innspill som kan sikre gode kvaliteter som ivaretar deres interesser. Selv om slik medvirkning ikke er gjennomført, bør det vurderes å involvere barn og unge senere i prosessen.

Sambruk av arealer

Det er positivt at planforslaget legger opp til fellesarealer knyttet til boligene. Samtidig er det uheldig dersom det ikke kan legges inn bestemmelser i planen for å sikre at slike arealer etableres faktisk kan benyttes av barn og unge.

Det anbefales å se på muligheter for sambruk av barnehagens lokaler, i tillegg til utearealene og eventuelt andre innendørs fellesarealer.

Vennlig hilsen



ENDRE BUANES

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

☎ +47 454 26 037

✉ Endre.Buanes@bergen.kommune.no



Til
PBE Byplan Private planer v/Marita S. Solaas

Fra
Bergen Vann

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/115054-168

Saksbehandler: Trine Sunde

Dato: 14. januar 2025

Ref.: PLAN-2022/24850

Bergen Vanns uttalelse vedr. planforslag til offentlig ettersyn. Gnr 159 bnr 81 mfl., Mindemyren delfelt S19 og S20, plan-ID 71140000

Det vises til varsel om offentlig ettersyn av reguleringsplan, datert 28.11.2024.

Det er utarbeidet VA-rammeplan for planområdet samt rapporter med geologisk vurdering av avløpstunnel og overvannstunnel under planområdet. Bergen Vann har gitt uttalelse til VA-rammeplan og geolog-notater, bl.a. med merknad

- *«Detaljert plan og risikoanalyse for utbygging/anleggsfase i forhold til overløpstunnel og avløpstunnel bl.a. med tanke på bergsikring/sikringsarbeid og kontinuerlig drift av tunnelene, skal være del av søknad til Bergen Vann, som skal behandles før det gis uttalelse til detaljplaner»*

og merknad

- *«Nødvendig tilkomst til inngangsparti for tunneler som krysser under planarealet skal være sikret. Det foreligger en tinglyst avtale vedrørende arealet, tinglyst på 159/82. Detaljert plan for ivaretagelse av tilkomst samt ventilasjon ved overbygging skal være del av søknad til Bergen Vann, som skal behandles før det gis uttalelse til detaljplaner.»*

VA-rammeplan og geolog-notat, og tilhørende uttalelse fra Bergen Vann er vedlagt planforslaget.

Bergen Vann viser til fagnotat datert 18.11.2024 som er vedlagt planforslaget, og støtter oppunder det som er skrevet for følgende to punkter:

1. VA-anlegg under grunnen, side 18
Hensynsone H410 - særlige krav til infrastruktur. Bergen Vann er enig i å sikre som beskrevet i de fire punktene listet opp i fagnotatet. Nødvendig sikringstiltak må gjennomføres for å sikre og ivareta overvannstunnel og avløpstunnel som er under planområdet. Anbefalinger i geolog-rapportene må tas med videre i forbindelse med detaljprosjektering.
2. Overvannshåndtering, side 18
Basert på det som fremkommer her, ber Bergen Vann om at VA-rammeplan datert 30.01.2024 revideres med hensyn til overvannshåndtering. Send revidert VA-rammeplan til Bergen Vann for behandling og uttalelse **før** plan sendes til politisk behandling.

Infrastrukturplan som er vedlagt planforslaget, er oppdatert etter at Bergen Vann hadde den til vurdering. Vi ber om at siste versjon av infrastrukturplan legges ved når revidert VA-rammeplan sendes til Bergen Vann for behandling og uttalelse.

Bergen Vann ber om at fremtidig huseiere informeres om at det innimellom vil komme lukt fra avløpssystemet.

Med hilsen
Bergen Vann

Solveig Hovland - fagansvarlig
Trine Sunde - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi: PBE Byplan Private planer v/Karen Reinholdtsen



Uttalelse til planforslag til offentlig ettersyn. Reguleringsplan for eiendom 4601.159.81. mfl. - delfelt S19 og S20 - Mindemyren. PlanID 71140000

Viser til kunngjøring om høring og offentlig ettersyn av overnevnte reguleringsplan.

Planforslaget legger opp til transformasjon fra handel- og industriområde til bolig, kontor, barnehage, forretning og tjenesteyting. Det legges opp til ca. 310 boliger og en barnehage for 80 barn. Midt i planområdet skal det etableres allmenning med torg. Bilparkering er forslått løst i anlegg under bakken med atkomst fra Kanalveien.

BIR har ikke mottatt en renovasjonsteknisk plan for reguleringsplanen, og fagnotatet viser til at dette må utarbeides før sluttbehandling av planen. BIR skal gi en uttalelse til renovasjonsteknisk plan før reguleringsplanen legges frem til sluttbehandling.

Områdeplanen for Mindemyren regulerer at det skal etableres en rørbasert avfallsløsning for de avfallstypene som et bossnett kan håndtere. Det er i forbindelse med etablering av Bybanen lagt bossnettrør som krysser Bybanesporet fra S16/S17 til S19/S20. Infrastrukturplanen som ligger ved høring og offentlig ettersyn viser trase for planlagt bossnett. Det er hensiktsmessig at bossnettrør blir lagt i samme grøfter med annen infrastruktur som utbyggingen legger opp til, noe som må følges opp og sikres i en detaljprosjektering. BIR ønsker derfor tettere dialog vedrørende planlegging av individuell del av bossnettet på S19/S20, og vil derfor ta initiativ til et møte.

BIR anbefaler at planen vurderer om publikumsavfall fra offentlige torg bør håndteres av bossnettet. Dersom dette er aktuelt skal dette vises i renovasjonsteknisk plan.

Som fagnotatet presiserer må det etableres en avfallsløsning for glass- og metallemballasje, og infrastrukturplanen viser til at det i samråd med Bergen kommune ikke er planlagt glass- og metallcontainer innenfor planområdet. Glass- og metallcontainer er planlagt etablert i tilstøtende planområde, i umiddelbar nærhet til gjeldende planområde. BIR ber om en avklaring av hvilke delfelt det blir vist til, og at det for dette planlagte punktet må dimensjoneres med kapasitet for utbyggingen i S19/S20. Dette må beskrives i renovasjonsteknisk plan. I planbeskrivelsen blir det også vist til at glass- og metallemballasje kan håndteres i eksisterende returpunkt ved Rema 1000 i tilstøtende planområde i vest. Dette er ikke i tråd med nytt krav i avfallsforskriften om henteordning ved eiendommen. BIR gjør oppmerksom på at dagens ordning med



returpunkt (herunder plassering) kan bli endret i fremtiden og BIR kan ikke garantere at returpunktet det henvises til i planbeskrivelsen vil videreføres.

Fagnotatet viser til at avfallsløsning for tekstilavfall må følges opp videre i samarbeid med BIR. Tekstilavfall kan samles inn ved hente- eller bringeordning, og det skal for nå samles inn i miljøparkene til BIR. BIR krever derfor ikke at det etableres en egen avfallsløsning for tekstilavfall i planforslaget.

Fagnotatet refererer også til at matavfall må følges opp i videre samarbeid med BIR. Matavfall skal på lik linje med restavfall, papir/papp og plast håndteres i bosnettet. Dette skal beskrives nærmere i en renovasjonsteknisk plan.

Med vennlig hilsen
BIR Infrastruktur AS

Wenche-Mari Bliksås
Plankonsulent

Sjur Aarsand
Fagansvarlig Plan

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Du kan nå lese de fleste brev fra BIR-konsernet i din digitale postkasse!

- Brev til deg selv
For å lese brev til deg selv må du opprette en digital postkasse. Det er enkelt og gratis på denne siden: <https://www.norge.no/nb/velg-digital-postkasse>
Har du ikke egen digital postkasse vil du motta brevet i Altinn.
- Brev til bedrift/organisasjon
Du kan lese brev til bedriften/organisasjonen i meldingsboksen i Altinn: <https://www.altinn.no>
Under «Profil, roller og rettigheter» kan du se om kontaktinformasjonen er riktig, eventuelt legge til kontaktinformasjon. Her kan du også delegere rollen «Post/arkiv» dersom du ønsker at en annen person skal lese post på vegne av bedriften/organisasjonen.

Svar sendes inn via <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/990766665>.



Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)
v/Marita Sørensen Solaas

Fra
Bergen brannvesen

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/115054-149
Saksbehandler: Magne Hordvik Olsen
Dato: 7. januar 2025
Deres ref.: PLAN-2022/24850-136

Brannvesenets uttalelse vedr. Varsel om offentlig ettersyn - Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-2 skal et planforslag sendes til uttalelse til parter som er berørt av forslaget. Bergen brannvesen er en berørt part i denne saken og uttaler seg herved om forhold som kan ha innvirkning på redningsinnsatsen.

Saken gjelder planforslag for et omtrent 32 dekar stort område ved Fabrikkgaten og Kanalveien i Årstad bydel. Området utgjør delfelt S19 og S20 i områdereguleringen 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. Vest i planområdet (felt F/K/T i plankartet) foreslås det et nytt kontorbygg oppført inntil eksisterende kontorbygg. Foreslått arealformål er forretning, kontor og tjenesteyting, inkludert bevertning. Øst i planområdet (felt KBA1 og KBA2 i plankartet) foreslås to kvartaler med arealformål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, inkludert bevertning, og i tillegg barnehage i felt KBA2 (bygg 10).

Byggehøyder på ny bebyggelse er foreslått fra 4 til 11 etasjer. I planforslaget åpnes det for en samlet maksimal grad av utnytting på 51 100 m² BRA, hvorav omtrent 11 235 m² BRA er eksisterende bebyggelse som skal videreføres med ny bruk. Midt i planområdet skal det etableres allmenning med torg som avsatt i områdereguleringen. Bilparkering foreslås løst i anlegg under bakken med maksimalt 136 parkeringsplasser og atkomst fra Kanalveien.

Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje, må merkes tydelig for maks belastning. Skiltplan må utarbeides.

For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende tilrettelegging henvises det til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper». Dokumentet er tilgjengelig på Bergen kommune/innbyggerhjelpen.

Med hilsen
Bergen brannvesen

Ragnhild Ø. Mortensen - seksjonsleder
Magne Hordvik Olsen - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi: Seksjon for barnehagemyndighet (SB) - Siren Risti, Seksjon for barnehagemyndighet (SB) - Kristin Engesæth Gjøen, Seksjon for barnehagemyndighet (SB) - Øystein Grønlund Bekken



Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)
v/Marita Sørensen Solaas

Fra
Byantikvaren

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/115054-167
Saksbehandler: Endre Steen Nilsen
Dato: 14. januar 2025

Byantikvarens tilbakemelding på varsel om offentlig ettersyn - Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren

Hva saken gjelder

A/STAB har på vegne av OBOS Nye Hjem utarbeidet planforslag for et omtrent 32 dekar stort område ved Fabrikkgaten og Kanalveien i Årstad bydel. Området utgjør delfelt S19 og S20 i områdereguleringen for Mindemyren (arealplan-ID 61140000).

Planforslaget innebærer transformasjon fra handel- og industriområde til bolig, kontor, barnehage, forretning og tjenesteyting gjennom en kombinasjon av nybygg og bevaring av eksisterende bygg.

Området er avsatt til byfortettingssone (BY2) i kommuneplanens arealdel (KPA 2018). Det åpnes det for en samlet maksimal grad av utnytting på 51 100 m² BRA, hvorav omtrent 11 235 m² BRA er eksisterende bebyggelse som skal videreføres med ny bruk.

Det legges opp til omtrent 310 boliger og en barnehage for 80 barn. Vest i planområdet (felt F/K/T i plankartet) foreslås det et nytt kontorbygg oppført inntil eksisterende kontorbygg som opprinnelig var fabrikker for kjeks og tekstiler. Foreslått arealformål er forretning, kontor og tjenesteyting, inkludert bevertning.

Tre arbeiderboliger og hagene skal bevares, men får endret bruk.

Øst i planområdet (felt KBA1 og KBA2 i plankartet) foreslås to kvartaler med arealformål bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, inkludert bevertning, og i tillegg barnehage i felt KBA2 (bygg 10). Byggehøyder på ny bebyggelse er foreslått fra 4 til 11 etasjer. Deler av de nye boligene er planlagt i den gamle fabrikk Luna. Det har vært dialog om å rive noe av den nyere bebyggelsen.

Midt i planområdet skal det etableres allmenning med torg som avsatt i områdereguleringen. Allmenningen er ligger der traseen til Vossebanen tidligere lå. Bilparkering foreslås løst i anlegg under bakken med maksimalt 136 parkeringsplasser og atkomst fra Kanalveien.

Byantikvarens tilbakemelding

Vi mener planforslaget fortsatt må bearbeides for at de arkitektoniske kvalitetene og kulturmiljøverdiene blir tilstrekkelig ivaretatt.

Våre tilbakemeldinger gjennom planarbeidet er gjort svært godt rede for i fagnotat til Plan- og bygningssetaten. Særlig gjelder dette side 8 til 13 som omhandler kulturmiljøet. Vi slutter til oss derfor til fagnotat og innspillene til det videre arbeidet med planarbeidet.

Kulturmiljøfaglig vurdering

I planområdet er det flere kulturmiljøverdier knyttet til Bergens fabrikk- og jernbanehistorie. I områdereguleringen nevnes Fabrikkgaten 3 og 5 og Kanalveien 8–14 som bygg med

verneverdi. Allmenning/torg mellom delfeltene S19 og S20 følger historisk jernbanetrase, og det går et fjernet historisk veifar på tvers av planområdet. Vi støtter forslaget om transformasjon til urbant område med høy andel bolig som vil bidra til ønsket framtidig kompakt byutvikling på Mindemyren. Dette vil være i tråd med kommunens mål om fortetting og endret arealbruk. Vi er enige i hovedgrepet i strukturen med bevaring av bygg som foreslått, nytt kontorbygg mot Kanalveien og kvartalsløsningene i S20.

Vi har vært deltatt i en rekke møter og har deltatt aktiv i prosessen.

Som del av arbeidet har arkitektene utarbeidet er godt dokument «*Kulturminnenotat – Delfelt S19 og S20 Mindemyren*» som på en god måte begrunner hvilke deler av bygningene som skal bevares og hvilke endringer som er foreslått.

Vi er likevel ikke enige i alle konklusjonene i dokumentet. Dette gjelder blant annet i hvor stor grad den opprinnelige stålkonstruksjonen for Luna fabrikken som skal bevares for at kulturmiljøet beholder sin integritet.

Byantikvarens tilbakemeldinger er gjort svært godt rede for i fagnotat til Plan- og bygningsetaten. Fagnotatet til PBE gir en grundig gjennomgang og belyser på en svært god måte våre innspill. Særlig gjelder dette side 8 til 13.

Vi slutter oss til derfor til fagnotat og innspillene til det videre arbeidet med planarbeidet. Vi mener planforslaget fortsatt må bearbeides for at de arkitektoniske kvalitetene og kulturmiljøverdiene blir tilstrekkelig ivaretatt.

Med hilsen
Byantikvaren

Johanne Gillow - Byantikvar
Endre Steen Nilsen - fagleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi: Seksjon for barnehagemyndighet (SB) - Siren Risti, Seksjon for barnehagemyndighet (SB) - Kristin Engesæth Gjøen, Seksjon for barnehagemyndighet (SB) - Øystein Grønlund Bekken



PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/115054-157
Saksbehandler: Einar Kverndal Bjørnsen
Dato: 20. januar 2025
Deres ref.:

Bymiljøetatens uttalelse. Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren. Vedr. varsel om offentlig ettersyn -

Bymiljøetaten viser til oversendelse datert 28.11.2024

Saken gjelder

Intensjonen med planforslaget er å transformere et område på ca. 32 dekar fra handel- og industriområde til bolig, kontor, barnehage, forretning og tjenesteyting. Det planlegges med en kombinasjon av nybygg og bevaring av eksisterende bebyggelse.

Området utgjør delfelt S19 og S20 i områdereguleringen for Mindemyren (arealplan-ID 61140000), og er avsatt til byfortettingssone (BY2) i kommuneplanens arealdel (KPA 2018).

Bymiljøetatens vurderinger

Vi stiller oss i hovedsak bak PBE sine vurderinger og oppsummeringer i fagnotatet, om at reguleringsplanen i større grad må følge de intensjoner som ligger til grunn i områdereguleringen.

Byrom

Byggehøyder

For delområdet S19 og S20 er det satt krav til minimum 20 % boligandel jf. områdereguleringsplanen. Vi er positiv til at det planlegges for en høyere andel boliger i disse delfeltene. Økt boligandel medfører imidlertid økt behov for uteoppholdsarealer og byrom, og stiller samtidig krav til økt kvalitet i de byrommene som skal etableres.

Vi støtter at det planlegges med differensierte høyder for tilpasning til tilgrensede bebyggelse. Planforslaget fremmes med byggehøyder som stedvis overgår maks byggehøyde satt i områdereguleringsplanen med opptil 13,5 m. I områdereguleringen er maks tillatte byggehøyder satt høyt, og tilsvarer fra 5-7 etasjer. 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 tilgrensede områder. Bymiljøetaten anbefaler derfor en betydelig reduksjon av at foreslåtte byggehøyder av hensynet til opplevd kvalitet i de tilstøtende uteoppholdsarealer/ byrom.

Torg og allmenning

Fabrikkallmenningen, o_TO1, bør fungere som en helhetlig og samlet offentlig akse med en tydelig identitet, som fortrinnsvis knytter seg til jernbanehistorien. Slik formgivingen i illustrasjonsplanen illustrerer, er allmenningen i prinsippet redusert fra 19m til 6 m sør for torgflaten. Forholdet mellom uteoppholdsareal f_UTE3 og o_TO1 er utydelig og utflytende. Store deler av allmenningen fremstår som del av «Funksjonærhagen», og det kan synes

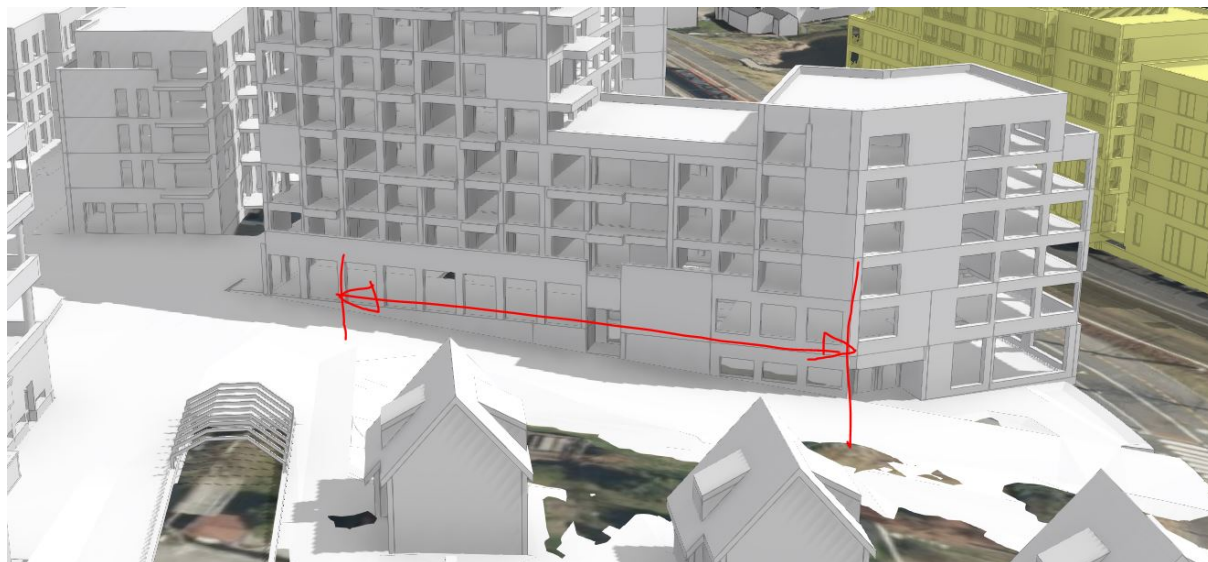
som at jernbanelinjene ligger skjult bak en vegetasjonsbuffer, som vi mener bidrar til å smalne og privatisere allmenningen. Jernbanelinjene bør i større grad innlemmes og fremheves som et viktig identitetsskapende element på allmenningen, og ikke som del av et fellesareal.

I forhold til nordre del av allmenningen stilles det spørsmål ved grepet med å etablere en sammenhengende struktur midt i byrommet, slik det er vist i illustrasjonsplanen. Etter vår vurdering vil denne dele allmenningen i to, og lage en barriere som hindrer flyt mellom bebyggelsen på østre og vestre side. Vi anbefaler at det i det videre planarbeidet ses på en oppdeling av strukturen for å tillate flere ulike bevegelsesmønstre i denne delen av allmenningen.

Aktive fasader og formingsveileder

F/K/T synes i for stor grad å «vise ryggen» til Fabrikkallmenningen og bidrar i begrenset grad til aktive fasader. Vi mener at det bør vurderes tiltak på de eksisterende fasadene på vestsiden av allmenningen for å gi mulighet til publikumsrettet virksomhet/ aktive fasader flere steder langs bebyggelsen.

Planlagte heving av terrenget vanskeliggjør etablering av en allmenning med aktive fasader og innganger, og gjør det mer krevende å tilrettelegge for opphold. Fabrikkallmenningen er i planforslaget vist med helning i begge retninger, med størst helning 1:15 mot Kanalveien i sør. Bebyggelsen KBA2 langs denne delen av allmenningens østre side synliggjør de negative konsekvensene helningsgraden gir på en bebyggelse med samme horisontalplan over 45 m. Store deler av fasaden blir her liggende uten mulighet for direkte kontakt med utenforliggende byrom. Viser til figur 1. Det fremgår av bestemmelse § 4.1.1 i områdereguleringen at det må tilrettelegges med publikumsrettede funksjoner og fasadeutforming som gir god kontakt til gaten utenfor. Det foreslåtte plangrepet vil etter vår vurdering være i strid med intensjonen i bestemmelsen, og det anbefales at grepet bearbeides frem mot 2.gansbehandling.



Figur 1: Utsnitt fra 3D-modell. Rød markering viser del av bebyggelse KBA2 som ikke vil ha direkte tilgang til gateplanet.

Jf. planbestemmelsene «tillates» bolig, forretning og tjenesteyting i 1. etasjer mot offentlig torg. I oppriss og i formingsveilederen kan vi se at det planlegges med boliger mot deler av Fabrikkallmenningen. Boliger her vil bli liggende på tilnærmet samme nivå som det offentlige byrommet og med vinduer ned til bakkeplan. Selv med en planlagt kantsone, vil dette erfaringsmessig gi uklare skiller mellom offentlig og privat, og resultere i et gatemiljø uten særlig aktivitet og med tildekkede vinduer. En kantsone vil også beslaglegge oppholdssoner for offentligheten på allmenningen. Jf. bestemmelse § 1.3 i områdereguleringen skal det være publikumsattraktive fasader i første etasje. Bymiljøetaten fraråder boliger i 1. etasje mot Fabrikkallmenningen. Bestemmelser og formingsveileder bør revideres i tråd med dette.

I formingsveileder kapittel 1 og 2, aktive fasader og kantsoner, blir barnehage og kontor beskrevet som publikumsrettede funksjoner, i tillegg til handel og service. I en reguleringsplan refererer "publikumsrettet formål" til arealbruk som er ment for allmennheten og som tiltrekker seg besøkende, og som bidrar til det daglige bylivet. Etter vår vurdering faller ikke barnehage og kontor inn under denne kategorien og formingsveilederen blir dermed tvetydig og uklar. Begrepsbruken og illustrasjonene i formingsveilederen bør endres og gis tydeligere rammer for aktive fasader, formål og størrelser langs hele allmenningen. På fasader som vender ut mot den sentrale plassen på torget vil det være særlig viktig å sikre aktive fasader med publikumsrettet virksomhet.

I formingsveilederen er den nordlige del av allmenningen og «Funksjonærhagen» slått sammen, samt privat torg i nordvest og gateløpene. Offentlige og private anlegg bør skilles, da disse vil ha ulike prinsipper for utforming. I formingsveilederen bør kapitlene for de ulike utomhusområdene få en mer logisk sammenstilling. Figur 2 viser forslag til ny oppdeling.



Figur 2: Forslag til oppdeling av byrom i formingsveileder

I bestemmelse § 2.10.1 bør «åpninger i fasader/aktive fasader» legges til i listen over hva utomhusplan skal vise, da dette må ses i sammenheng med utformingen av utomhusarealene.

I bestemmelse § 2.3.1 bør det legges til at kantsoner skal «gi nødvendig skjerming mot boligene». Det bør skilles på kantsoner mellom privat og felles areal, og kantsoner mellom privat og offentlig areal. Det bør i bestemmelse § 3.1.5.10 og 3.1.6.9 defineres en minimumshøyde.

Det må etableres et taktilt skille mellom gang- og møbleringssoner gjennom hele allmenningen, og det må etableres et helhetlig system for universell utforming. Dette bør komme frem i formingsveilederen og sikres i bestemmelsene under § 4.2. Torg.

Bestemmelse § 4.2.4: «På o_TO1 og o_TO2 tillates uteservering for kafeer og restauranter inntil 5,0 m ut fra vegglivet ved serveringsstedet.» bør strykes da denne bestemmelse kan medføre at uteservering kan komme i konflikt med øvre funksjoner til torgflaten. Vi foreslår at bestemmelse erstattes med: «På o_TO1 og o_TO2 kan det tillates uteservering for kafeer og restauranter på avsatte møbleringssoner angitt i formingsveilederen etter nærmere avtale med kommunen.» Møbleringssoner må følgelig defineres og beskrives i formingsveilederen.

Bymiljøetaten støtter PBE i at Torg o_TO5 bør være privat da dette arealet i illustrasjonsplan er vist som en avgrenset tilkomstsone til bebyggelsen.

I reguleringsplanen er det vist en støyskjerm som strekker seg 4,5 m inn på allmenningen o_TO1. Allmenningen skal fremstå åpen og er en viktig offentlig forbindelse. En støyskjerm 4,5 m på tvers av deler av allmenningen vil være til hinder for dette. Løsninger for uteoppholdsareal/ støyskjerm må bearbejdes slik at denne ikke strekker seg ut i allmenningen.

I bestemmelse § 3.1.3.5. står det at «Virkemidler som sitteplasser, vegetasjon og vinduer skal innarbeides.» Her bør det legges til at intensjonen med dette er å minimere virkningen og opplevelsen av støyskjermene som hindringer og avsperringer i uteområdene, som langs fortau og byrom.

Bymiljøetaten støtter PBEs vurdering av at ferdselssoner på torgarealene bør økes til 4,0 meter, og kjøreramper må begrenses til privat areal.

Vi ber videre om at reguleringsplanen fastsetter en fellesbestemmelse om kvalitet på alle offentlige ferdselssoner, om at disse skal være uten tekniske installasjoner som skiltstolper, lysmaster, gitterrister i gatedekket og andre hindringer for almen ferdsel. Tekniske installasjoner, fordrøyningsanlegg/regnbed og lignende tilhørende byggefeltene skal etableres innenfor egen formålsgrense, ikke på offentlig regulert areal. Vi legger til grunn at åpne overvannsløsninger i offentlig areal kun skal håndtere overvann fra de offentlige områdene.

Boliggaten o_GG2 blir liggende i skygge tilnærmet hele dagen til alle årstider. Sammen med gateløpets romdannelse synes gaten å få svært begrensede kvaliteter som uteoppholdsareal. Vi stiller spørsmål ved at gaten skal inngå i utregning av uteoppholdsarealet, jf. § 3.1.3.1.

Trafikk og mobilitet

Det er ingen offentlige kommunale gater innenfor planområdet i dag, men det er en tilgrensende kommunal gate i øst, Krohnhaugen. Dette er en lokal boliggate, som ikke har fortau og som dermed ikke er egnet for økt trafikk. Det må sikres at planforslaget for delfelt S19 og S20 ikke medfører utilsiktet trafikk i den tilstøtende kommunale gaten.

Gatetun, o_GT

Langs østre del av planområdet foreslås det regulert offentlig gatetun, o_GT. Det er ikke vist tilkomst til gatetunet, hverken fra nord eller øst, men det er regulert avkjørselspil fra gatetunet til VA-anlegg i søndre ende. Bymiljøetaten ber om at det klargjøres i planforslaget hvor gatetunet skal ha kjørbart tilkomst, samt at det settes av areal til trafiksikker snuing og manøvrering. Vi ber videre om at det konkretiseres i bestemmelsene at avkjørselspilen til #2 kun gjelder for teknisk drift av offentlig infrastruktur under bakken.

Bymiljøetaten etterspør at planen avklarer hvilke tiltak som skal iverksettes for at område o_GT skal oppleves som et gatetun der myke trafikanter er sidestilt med kjørende, eller prioritert foran de kjørende. I illustrasjonsplanen fremstår arealet som en kjøreveg, med gangfelt i kryssingen lengst nord og med samme farge som kjørearealet i Kanalvegen og Fabrikkgaten. Basert på reguleringsplanens foreslåtte funksjoner og bruk av areal o_GT, vil vi stille spørsmål ved om o_GT bør endres til reguleringsformål kjøreveg med fortau. Dette for å sikre at det reserveres areal til trygg ferdsel for gående. Materialbruken i kjøretraseen kan fastsettes i bestemmelser. I bestemmelse § 4.3.1 beskrives den tiltenkte bruken av gatetunet. Vi savner imidlertid at bestemmelser og illustrasjonsplan fastsetter hvilke tiltak som skal gjøres for å oppnå formålet med gatetunet, og fastsetter krav til utformingen. Basert på foreliggende planforslag fremstår ikke o_GT som et areal med offentlig karakter, og vi vurderer at eier-status bør endres til privat/felles. Dersom det likevel skal være offentlig eier-status stiller vi med hensyn til trafiksikkerhet spørsmål ved om det bør legges til rette for opphold.

For å sikre trafiksikre og attraktive forhold både i gatetunet og den tilgrensende offentlige kjørevegen Krohnhaugen, ber vi om at det reguleres en ikke-kjørbart avgrensning mellom disse arealene. Det må imidlertid være en universell kobling for gående og syklende. Plandokumentene bør oppdateres for å sikre en slik kobling mot gaten i øst.

Bestemmelse § 6.5.1 åpner for at #10 kan benyttes som midlertidig adkomst til området, inntil det er gitt brukstillatelse for ny adkomst. Etter det vi kan se er det imidlertid ikke satt rekkefølgekrav til når ny adkomst skal være etablert. Vi vurderer derfor at bestemmelsen bør

strammes inn, slik at kun en mindre del av planområdet er bygd ut før ny adkomst skal være etablert. Videre bør det settes bestemmelse om at adkomst #10 skal fjernes.

Parkering

Planen legger opp til at all parkering skal foregå i en p-kjeller som blir liggende under ny bebyggelse og delvis under regulert offentlig torgareal. Fra parkeringskjeller vil det være direkte tilkomst til leiligheter og kontorer. Bymiljøetaten stiller spørsmål ved at det planlegges med løsninger for bilparkering som gjør det enkelt å velge bilen som transportmiddel. Løsningen gir heller ingen aktivisering av byrom. Løsninger hvor tilkomst til parkeringskjeller kun skjer via noen få sentrale punkt i det offentlige byrom bør vurderes som grep. Dette vil øke friksjonen for å benytte seg av bil som fremkomstmiddel, samtidig som det aktiviserer byrom og uteoppholdsarealer. Ved en slik løsning bør delebiler være sentrert rundt tilkomstpunktene, med private p-plasser lengst fra tilkomstssoner.

Planen viser god dekning for sykkelparkering og alle tre bygningsvolumer får sykkelparkering i parkeringsanlegget/kjeller. Det er også planlagt flere sykkelparkeringsarealer på bakkeplan i planområdet. Tilkost fra bakkeplan er foreslått løst direkte fra terreng, via en ramper og via en heis. For deler av boligbebyggelsen oppleves det uklart hvordan brukere skal bevege seg mellom boenheter og sykkelparkering. Slik vi leser tegningen kan de se ut som boenheter i nordøst vil få lang vei til sykkelparkering. Det er viktig med enkel tilkomst til sykkelparkering, for at det skal være konkurransedyktig mot andre samferdselsvalg. Vi ber om at tilkomst til sykkelparkering fra boenheter i nordøst klargjøres frem mot 2.-gangsbehandling.

Foreslåtte sykkelparkering på bakkeplan vist i illustrasjonsplan samsvarer ikke helt med hvor det er planlagt aktive fasader. Gjesteparkering for sykkel må i tillegg til bolig også planlegges i tilknytning aktive fasader.

Varelevering og renovasjon

Bymiljøetaten er positive til intensjonen i planforslaget om at varelevering ikke skal skje fra torg, gangveger og byrom. Vi er imidlertid spørrende til om det vil la seg gjøre i praksis, da det er bare er en mindre/begrenset del av p-kjeller med stor takhøyde og det er store interne avstander.

I fagnotatet etterspør PBE om varelevering kan begrenses til lomme i Kanalvegen og gatetunet i øst. Dette for å unngå behov for økt takhøyde i kjeller. Etter vår vurdering vil dette mest sannsynlig gi for liten kapasitet, for store transportavstander, samt uønsket trafikk i gatetunet. Vi etterspør hvordan man skal oppnå intensjonen om fotgjengerprioritering i gatetunet, samt hvordan store kjøretøy skal snu på disse arealene. Det er viktig at planen har realistiske forventninger til nødvendig transport/vareleveringsbehov samt tilstrekkelig areal for trafikksikker manøvrering av kjøretøy. Vi ber om at det gjøres en konkret vurdering av varelevering og manøvrering til det enkelte byggefeltet. Herunder hører også avklaring av renovasjonsfraksjoner som ikke går i rør.

Bymiljøetaten vil også minne om at noen HC-biler har behov for ekstra takhøyde, og det må sikres at disse blir ivaretatt i p-kjelleren.

Natur

Blågrønne tak, regnbed og andre utomhusarealer skal i tillegg til en visuell verdi, også ha funksjon bl.a. som habitater og for overvannshåndtering. Bymiljøetaten stiller spørsmål ved endret overvannshåndtering/retning/mengde ved heving av terreng for etablering av parkeringskjeller. Vi ber om at dette legges inn i overvannsmodellen som er utarbeidet av «7analytics» i samarbeid med Bergen kommune/Bergen vann. Denne modellen er laget for å ha kontroll på endringskonsekvenser i et større systembilde. Det må innhentes riktig fagkompetanse i prosessen med å realisere de blågrønne tiltakene.

Det bør ses på muligheter for å bevare lindetrærne langs Kanalveien. Eksisterende trær som skal bevares i planområdet må avsettes med punktsymbol for hensynssone i plankartet og tilegnes egne reguleringsbestemmelser som sikrer ivaretagelsen av treet/trærne.

I bestemmelse § 2.4.2 må det sikres minimum jorddybde på 80 cm. Det må samtidig sikres minimum fem kubikkmeter jordvolum per tre. Noe lavere jorddybder kan kompenseres med større «jordbredder».

Vi ser det som positivt at det legges vekt på at vegetasjon skal være stedegen. I bestemmelse § 2.4.3 bør det legges til at plantemateriale og frøblandinger til beplantning skal etterstribes å være norskprodusert. Dette for å sikre stedegen genetikk, og at plantene har best mulig forutsetning for å etablere seg. I tilfeller der det er utfordrende/umulig å benytte stedegne arter, kan det benyttes fremmede arter med liten/ingen spredningspotensial og negativ økologisk effekt.

I bestemmelse § 2.6.1 bør det presiseres hvordan utformingen på beplantningen for overvannshåndtering skal være, gjerne gjennom en beplantningsplan. Forslag til løsninger for blågrønne tak i økologirapporten bør integreres i planen.

Ved rivning av bygninger må det påses at ikke takarealer benyttes av hekkende fugl. Dersom det gjøres funn av hekkende fugl, må rivningsarbeidet avventes. I bestemmelse § 2.7.2 bør det også fremgå av bestemmelsen at det er forbudt å felle trær med hekkende fugl jf. naturmangfoldloven § 15.

I bestemmelse § 2.7.6 bør det fremgå at det skal utarbeides marksikringsplan for å sikre at eksisterende vegetasjon som skal ivaretas ikke påvirkes under bygge- og anleggsperioden. Det må også inn i reguleringsbestemmelsene at det skal utarbeides massehåndteringsplan, dette for å håndtere bl.a. forurensning og skadelige fremmede arter.

I bestemmelse § 3.1.12.2 må det presiseres i bestemmelsene at flytting av trær krever samarbeid med arborist.

Klima

Det er positivt at ny bebyggelse og infrastruktur i all hovedsak planlegges på allerede grå arealer. I byggefasen bør det etterstribes nullutslippsløsninger, om dette ikke er gjennomførbart i hele prosjektet må det benyttes fossilfrie løsninger. Dette bør sikres i bestemmelsene.

Det bør komme fram av planforslaget hvilke materialer/bygninger som er tenkt ombrukt og hvilke materialer som skal tas med og brukes videre i prosjektet.

Det åpnes i reguleringsbestemmelsene for solenergi på alle takflatene. Det er positivt med solenergi, men det bør ikke gå på bekostning av grønne tak. Det anbefales at man tilstreber å få til begge deler. Dette bør sikres tydeligere i bestemmelsene. Grønne tak skal først og fremst være et tiltak for bedre fordrøyning, som er spesielt viktig i et område med få grønne lunger. Grønne tak med naturlig forekommende arter vil kunne øke det biologiske mangfoldet. Solenergi er viktig for å heve prosjektets energiprofil. Det anbefales at forslagsstillers mål om passivhus gjennomføres.

Det bør vurderes en bestemmelse som sikrer at det i størst mulig grad benyttes naturlige materialer som fallunderlag rundt lekearealer og minst mulig fallunderlag av plast/ gummi. Naturmaterialer har lavere klimagassutslipp både ved produksjon og i sluttbehandling, men det sterkeste argumentet for å bruke naturmateriale er for å hindre utslipp av mikroplast til områdene rundt. Vi er kjent med at det per i dag ikke finnes helt plastfrie, støtdempende fallunderlag, som ivaretar universell utforming, men dette er under utvikling.

Vi støtter PBE i at klimanorm og klimagassberegningene må oppdateres til kun å ha med tiltak som faktisk er sikret i planforslaget før 2.-gangs behandling.

Bymiljøetatens anbefalinger

Vi viser til vurderingene over og oppsummerer hovedpunktene slik:

- Anbefaler en betydelig reduksjon av byggehøyder av hensynet til opplevd kvalitet i de tilstøtende uteoppholdsarealer/ byrom.
- «Funksjonærhagen» bør reduseres mot torg o_TO1. Jernbanelinjene bør i større grad innlemmes og fremheves som et viktig identitetsskapende element på allmenningen, og ikke som del av et fellesareal.
- Sammenhengende struktur nord i Fabrikkallmenningen må brytes opp slik at den ikke er til hinder for ferdsel.
- Bør vurderes publikumsrettet virksomhet/ aktive fasader flere steder på de eksisterende fasadene på F/K/T mot Fabrikkallmenningen.
- Bebyggelsen KBA2`s møte med Fabrikkallmenningen bør bearbejdes for å skape en bedre kontakt til gaten med publikumsrettede funksjoner.
- Fraråder boliger i 1. etasje mot Fabrikkallmenningen.
- Begrepsbruken og illustrasjonene i formingsveilederen bør endres og gis tydeligere rammer for aktive fasader, formål og størrelser langs hele allmenningen.
- Særlig viktig å sikre aktive fasader/publikumsrettet virksomhet mot den sentrale plassen på torget.
- Offentlige og private anlegg bør skilles i formingsveilederen og den bør få en mer logisk oppbygging.
- Må etablere et taktilt skille mellom gang- og møbleringssoner gjennom hele allmenningen, og et helhetlig system for universell utforming.
- Torg o_TO5 bør være privat da dette arealet i illustrasjonsplan er vist som en avgrenset tilkomstzone til bebyggelsen.
- Støyskjerm som strekker seg inn på oTO1 må bearbejdes slik at denne ikke strekker seg ut i allmenningen.
- Ferdselssoner på torgarealene bør økes til 4,0 meter.
- Kjøreramper må begrenses til privat areal.
- Tekniske installasjoner, fordrøyningsanlegg/regnbed og lignende tilhørende byggefeltene skal etableres innenfor egen formålsgrænse.
- Åpne overvannsløsninger i offentlig areal skal kun håndtere overvann fra de offentlige områdene.
- Sikre at planforslaget ikke medfører utilsiktet trafikk i den tilstøtende kommunale vegen Krohnhaugen.
- Klargjøres hvor gatetunet o_GT skal ha kjørbær tilkomst, samt avsettes areal til trafiksikker sruing og manøvrering.
- Avklare hvilke tiltak som skal iverksettes for at område o_GT skal oppleves som et gatetun.
- Gaten o_GT har ikke offentlig karakter, og vi vurderer at eier-status bør endres til privat/felles.
- I gatetunet o_GT og den tilgrensende offentlige kjørevegen Krohnhaugen, bør det reguleres en ikke-kjørbær avgrensing.
- Tilkomst til parkeringskjeller bør skje via offentlige byrom.
- Tilkomst til sykkelparkering fra boenheter i nordøst klargjøres frem mot 2.-gangsbehandling.
- Planlegge gjesteparkering for sykkel i tilknytning aktive fasader.
- Ikke en god løsning med varelevering langs lomme i Kanalvegen og gatetunet i øst.
- Etterspør en konkret vurdering av varelevering og manøvrering til det enkelte byggefeltet, samtidig bør det gjøres en avklaring av renovasjonsfraksjoner som ikke går i rør.
- Stiller spørsmål ved endret overvannshåndtering/retning/mengde ved heving av terreng for etablering av parkeringskjeller, ber om overvannsmoell.
- Lindetrærne langs Kanalveien bør bevares.

- Materialer/bygninger som er tenkt ombrukt, og hvilke materialer som skal tas med og brukes videre i prosjektet bør fremgå av planmaterialet.
- Bestemmelsene må oppdateres iht. våre vurderinger.

Med hilsen
Bymiljøetaten

Tine Neverdal – kst. seksjonsleder
Einar Kverndal Bjørnsen - saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Saksbehandlere:

Maria Skarvatun – Byromsforvaltning
Ina Bakka Sem-Olsen – Gjennomføringsavdelingen
Keith Andrew – Mobilitet
Marianne Skulstad – Veiforvaltning
Silje Marie Skreprud – Natur- og miljøforvaltning
Tanja Seland Forgaard – Klimaavdelingen

Bergen kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700.
5020 Bergen

Deres ref:
Plan-2022-24850-135

Kommentar fra LUKS til planforslag:
Årstad. Gnr. 159, BNR. 81 mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren arealplan-ID 71140000

Planen ivaretar ikke kravene for adkomstveier til varemottak for varelevering til næringsvirksomhetene, avstander og oppstillingsplasser må etableres i henhold til gjeldende regelverk. Videre må også tilgangen til lovlig varelevering finnes for barnehagen. Disse regelverkene kan ikke fravikes grunnet manglende arealer.

Generelt:

All transport er en del av en transport, derfor kan ingen biloppstillingsplasser/varemottak etableres for kjøretøy mindre enn beskrevet i dette dokumentet.

Videre må også sjåførenes arbeidsmiljø ivaretas for adkomst til henting/levering av gods og varer, dette er byggets samt virksomhetens ansvar ved utføring av arbeidet.

Varelevering og sykkelfelt

Vareleveringslommer/biloppstillingsplasser må etableres innenfor sykkelfelt slik at det ikke skapes farlige situasjoner mellom sjåfører som triller tunge varer tvers over sykkelfeltet og syklistene som kommer i full fart. Ref. Klæbuveien 70 i Trondheim. Her måtte biloppstillingsplassen flyttes til innsiden av sykkelfeltet etter pålegg fra Arbeidstilsynet grunnet den farlige situasjonen som var skapt ved at sykkelfeltet lå på innsiden av biloppstillingsplassen for vareleverandørene.

Biloppstillingsplasser for vareleverandørene

Varetransportørene har behov for en lasteplass tilpasset de varer og kjøretøy som må forventes.

Regelverket sier:

Det skal legges til rette for den typen kjøretøy som bransjen benytter, dette må hensyntas. Bransjestandard for varetransport (BVL) samt andre dokumenter for varetransport kan lastes ned fra LUKS sine hjemmesider vederlagsfritt. BVL er også dokumentet Arbeidstilsynet støtter seg på hva gjelder adkomst, plassering, utforming og organisering av arbeid for varetransporten.

Frihøyder, bredder etc. må følge regelverkets krav, kjøretøyer som benyttes må ha frihøyde 4,5m, kjøretøyenes bredde er 3,2m., dette er bilens bredde inklusive speil, for singel bil er lengde 12 m, semitrailer 17,5m og bil og henger 19,5m. Krav som ligger i TEK 17 for varemottak skal ivaretas på lik linje med kravene til universell utforming. IK-Mat forskriften må følges når det gjelder ubrukt kjølekjede.

For ordensskyld minner jeg om at i Arbeidstilsynets transportkampanje ble 20 meter satt som avstandsgrense. For øvrig må transportveien må være fri for snø og is. I bransjens egen standard finner man løsninger på hvordan dette gjøres. Denne standarden inneholder offentlige myndighetskrav hva angår vareleveranser/henting av varer. BVL og HMS beskrivelsene for varetransport kan hentes på LUKS sine hjemmesider.

Det må også støy sikres mot boliger.

For avfallshåndtering må kommunens regler hva gjelder avstand følges.

Da tidligere TEK 10 ble endre hva angår varelevering/næringsbygg ble disse paragrafene flyttet slik til TEK 17.

Aktuelle paragrafer i TEK 10 finner du i TEK 17 slik:

§ 8-5 er videreført som § 8-4. § 8-8 og § 8-9 er slått sammen til § 8-8 slik:

§ 8-8 har blitt til tredje ledd, § 8-9 første og andre ledd er slettet, og tredje og fjerde ledd har blitt første hhv. andre ledd – men for at kravene til HC-parkering skal gjelde, må kommunen kreve HC-parkering i kommune- eller reguleringsplan.

§ 12-14 er slettet. Tanken er at det skal være dekket av § 12-1 første ledd (planløsning tilpasset byggverkets behov)

IK-Mat forskriften må følges hva gjelder ubrutt kjølekjede.

For ordensskyld minner jeg om at biloppstillingsplassen maks kan ha en hellingsgrad på +/- 1 grad samt Arbeidstilsynets regler om avstand fra biloppstillingsplass/varemottak til varenes plassering ikke må overstige 50m for enkelt leveranser. For leveranser som er gjentakende kommer summasjonen av dette til betydning noe som i Arbeidstilsynets transportkampanje satte 20 meter som avstandsgrense. For øvrig må transportveien være fri for snø og is. I bransjens egen standard finner man løsninger på hvordan dette gjøres. Denne standarden inneholder offentlige myndighetskrav hva angår vareleveranser/henting av varer. BVL og HMS beskrivelsene for varetransport kan hentes på LUKS sine hjemmesider.

Arbeidsplassforskriften Best nr. 701 og 702

§§ 2-1, Utforming av arbeidsplasser og arbeidslokaler

§§ 2-18, Ferdslø og adkomst

§§ 2-20, Lasteramper, lasteplasser, tippsteder og kaier

§§ 2-24 Særskilte vernetiltak for utendørs arbeidsplasser

§§ 1 i Byggherreforskriften

Med vennlig hilsen

Jürg Berger



Fagsjef logistikk

Post/Besøksadresse:

Prinsensgate 1c.

0152 Oslo

M: 91776743

E: jb@luks.no

W: www.luks.no



PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)
Postboks 7700
5020 BERGEN

Vår referanse: 2022/115054-161
Saksbehandler: Hilde Marie Mjøs
Dato: 14. januar 2025
Deres ref.:

Helsevernuttalelse til planforslag til offentlig ettersyn – 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 området fra handel- og industri til bolig, kontor, barnehage, forretning og tjenesteyting. Det er planlagt om lag 310 boliger og en barnehage for 80 barn.

Vi har følgende merknader til planene:

Barnehage – krav til dagslys og utsyn

Det er stilt krav om at det skal reguleres en barnehage for 80 barn i planområdet. Planforslaget legger opp til at barnehagen skal etableres i de to nederste etasjene i bygg 10, felt KBA2. I fagnotatet skriver Plan- og bygningsetaten (PBE) at de har anbefalt plasseringen, men da med tanke på å oppnå gjennomlyste lokaler. Planforslaget innebærer imidlertid en heving på 1,5 - 2 meter av midtre del av allmenningen / torget, felt o_TO1, for å legge til rette for parkeringskjeller. Ifølge fagnotatet vil denne hevingen av torget medføre at nederste etasje i barnehagen vil få *dype, mørke og ensidig belyste lokaler*.

Ifølge forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger § 7, 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 byggt teknisk forskrift §§ 13-7 (lys) og 13-8 (utsyn).

Vi minner om at barnehagen må sende søknad om planuttalelse til Miljørettet helsevern.

Barnehage – støyforhold

Støyrapporten opplyser at høyeste støynivå på fasade til barnehagen overskrider grenseverdi L_{den} 55 dB (gul støysone) på den sørlige fasaden nærmest bybanen samt på deler av vestfasaden. På disse fasadene kan det i henhold til bestemmelsene i KPA ikke etableres oppholdsrom til barnehage. I planforslaget foreslås det likevel at deler av barnehagens oppholdsrom kan plasseres her, når tilfredsstillende støynivå innendørs kan dokumenteres, og det skal ikke være rom for soving/hvile her. PBE har akseptert denne løsningen, men vi mener denne løsningen er uheldig.

Dersom oppholdsrom skal plasseres på del av bygget med støynivå på fasade over

grenseverdi for gul støysone, med støytiltak som innebærer vinduer som ikke kan åpnes, må det settes krav om mulighet for kjøling på ventilasjonsanlegget da det ellers kan bli for varmt inne deler av året. Vi anbefaler å plassere alle oppholdsrom på stille side.

Barnehagen ligger nær bybaneskinnene, og strukturlyd må vurderes, i tråd med anbefalingene i støyrapporten.

Barnehagens uteareal

Det planlegges for en barnehage med 80 barn. Dersom barnehagen skal ha 80 barn, må det være et sammenhengende inngjerdet uteareal på minst 2000 m² (areal for leke/vognskur kommer i tillegg). Oppgitt størrelse på barnehagens uteområde i planbeskrivelsen er 1902 m² og det er sikret minimum 1900 m² i forslag til reguleringsbestemmelser. I følge PBE sin vurdering i fagnotatet er det med foreslått forslag (der sykkelparkering og kant/sikkerhetssoner til boliger trekkes fra), ikke mulig å oppnå hverken planforslagets bestemmelser (1900 m²) eller kravet på 2000 m². Det må sikres tilstrekkelig uteareal til barnehagen, for å kunne godkjenne for 80 barn. Vi minner om at barnehagen må godkjennes av både Miljørettet helsevern og Barnehagemyndigheten.

Det er foreslått en akebakke på store deler av barnehagens uteareal. Det er positivt med variert areal i en barnehage, men vi er skeptiske til om arealet avsatt til akebakke er for stort i forhold til resten av arealet.

Vi anbefaler at det utredes om utearealet som blir liggende lavere enn omkringliggende areal, kan bli en kuldegrop, der det også kan bli oppsamling av luftforurensning på kalde vinterdager.

Det er gjort en vindkomfortanalyse som viser årlig gjennomsnitt, der det ser ut til akebakken tilfredsstillende komfortkrav B (> 4m/s), mens det er opplyst at lekeplasser skal tilfredsstillende vindkomfortkrav A (>2,5 m/s).

Det er tegnet inn flere regnbed på store deler av den flate delen av barnehagens uteareal. Vi gjør oppmerksom på at dybde på vannstand i regnbed maksimalt kan være 10 centimeter, ettersom det kan utgjøre en sikkerhetsrisiko med tanke på drukning, spesielt for de minste barna.

Adkomst til barnehagens uteareal

Vi støtter PBE sin vurdering at det er en stor ulempe at det ikke er trillbar adkomst fra torget inn til barnehagens uteareal, som også skal tjene som lekeplass for hele det nye boligområdet utenom barnehagens åpningstid. Lekeplassen bør være lett tilgjengelig, både for foreldre som leverer med vogn, og besøkende på ettermiddagstid.

Det er foreslått adkomst med sklie og trapp fra torget ned til barnehagens uteareal. PBE er usikker på om løsningen står seg sikkerhetsmessig. Vi minner om at sklien må tilfredsstillende krav i forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Området må også sikres slik at det ikke utgjør en sikkerhetsrisiko for blinde/svaksynte eller personer i rullestol. Dersom tilkomst med trapp/sklie oppfattes som hovedinngangen, og det som tilleggsløsning er tilgang med rampe, er vi skeptisk til dette med tanke på krav om universell utforming. Med universell utforming skal alle kunne bruke hovedløsningen.

Bolig - Uteoppholdsareal

Vi støtter vurderingen til PBE i fagnotatet, at byggehøyden bør reduseres, slik at kvaliteten på nabobebyggelsen sitt uteareal ikke forringes, og for å få bedre solforhold i gårdsrommet felt f_UTE1 og bedre dagslysforhold for boliger mot gårdsrommet.

Det er opplyst at alt regulert uteareal skal være felles for alle boligfeltene. Boligfeltet i nord, KBA1, er avhengig av torgareal og funksjonærhagen, felt f_UTE3, for å innfri solkrav. Funksjonærhagen ligger mer enn 50 meter fra hovedinngang til KBA1, og vi stiller spørsmål ved om dette arealet reelt vil oppleves som uteareal for beboere i KBA1. Vi stiller også

spørsmål ved om felles uteareal i funksjonærhagene vil oppleves som private hager for funksjonærboligene (bygg 2, 3 og 4).

Det må sikres god kvalitet (inkludert solforhold) på uteoppholdsarealet, og sikres tilrettelegging for lek og rekreasjon for alle aldersgrupper.

Vegetasjon / trær

Vi støtter PBE at riggområde ikke må legges til funksjonærhagen (f_UTE3), og forutsetter at naturlig vegetasjon, særlig større trær, ivaretas, og vi mener dette bør sikres i bestemmelsene.

Vi støtter PBE i at det må sikres jorddybde på minst 80 – 100 cm, for å sikre at det kan plantes trær på uteoppholdsarealene og torgarealene.

Støyforhold for boliger

Ifølge støyrapporten er det én boenhet der det ikke er mulig å innfri kravet til stille side. Vi er uenige i forslag til bestemmelse 3.1.2.8 der det foreslås å tillate unntak fra kravet til stille side for inntil 2 % av leilighetene i felt KBA1 og inntil 1 % av leilighetene i felt KBA2 (for å sikre fleksibilitet i prosjektet). Vi anbefaler at denne bestemmelsen strykes, og bestemmelse 3.1.2.7 blir stående: *Alle boenheter skal ha minst én fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrommene og minst ett soverom skal plasseres mot stille side.*

Med hilsen
Helsevernenheten

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

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Seksjon for barnehagemyndighet (SB) - Siren Risti, Seksjon for barnehagemyndighet (SB) - Kristin Engesæth Gjøn, Seksjon for barnehagemyndighet (SB) - Øystein Grønlund Bekken

Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren

Rådet for byforming og arkitektur (RBA) behandlet saken i møtet 17.12.2024 sak 60/24 og fattet følgende vedtak:

Representanten Ragni Helweg bar om å få sin habilitet vurdert, da hun arbeider i firmaet som er ansvarlig for landskapsprosjekteringen i planforslaget. RBA fant henne inhabil, og hun fratrådte møtet.

Representanten Gudrun Molden bar om å få sin habilitet vurdert, da hun da hun arbeider i firmaet som er ansvarlig for arkitekturprosjekteringen i planforslaget. RBA fant henne inhabil, og hun fratrådte møtet.

Mindemyren ligger i en dalstekk midt i Bergensdalen som har alltid vind, og med Løvsstakken som begrenser sollys fra mot vest. Dette er forutsetninger som gir begrensninger som utforming av bebyggelsen bør forholde seg til.

Rådet støtter planens hovedgrep om å organisere boligene i store kvartaler mot øst. Åpningen av kvartalet KBA2 mot sør vil gi et attraktivt uteareal for barnehagen og gi gode solforhold.

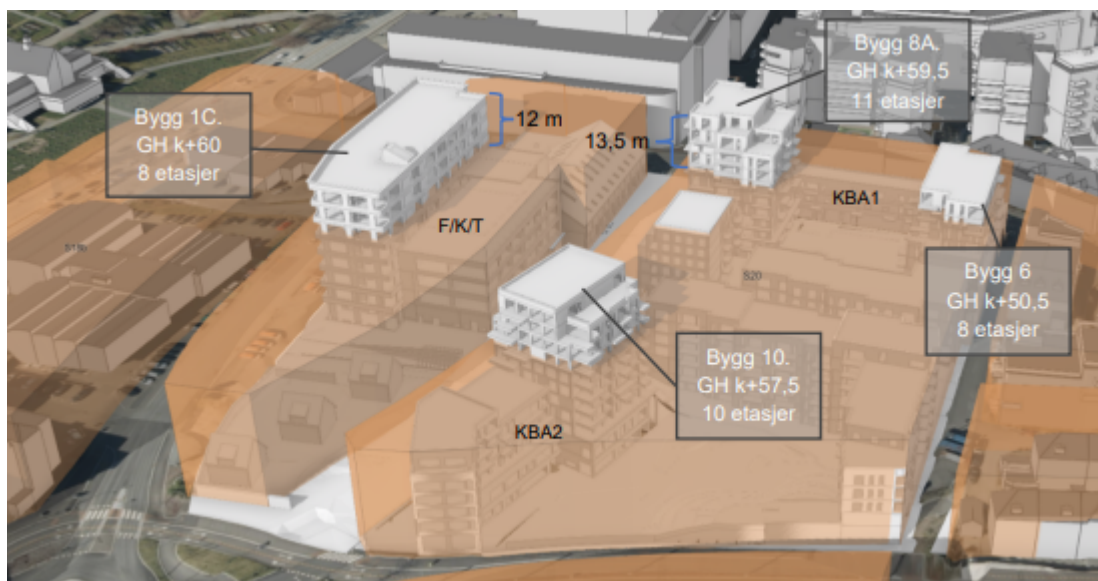
I bydeler som Torshov i Oslo med samme typologi over et stort sammenhengende område er det skapt flere flotte byrom. På Kronstad finnes det to store bygårdskvartaler som har disse kvalitetene.

Videre er det et godt grep å etablere en allmenning som er orientert nord-sør. Dette vil kunne gi gode solforhold, og et sentralt byrom med potensiale for bydelen.

Planforslaget legger opp til en svært urban situasjon, RBA støtter fagetaten i kravet om sikres minst 4 meter etasjehøyder i hele planområde. Dette kan sikre at dette området om 50 år kan transformeres til utadrettede næringer. RBA støtter videre fagetaten innstilling om av 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. Rådet støtter også at det angis at der hvor det er boligformål kan gulvnivået heves med 70–100 cm innenfor den totale etasjehøyden. Slik kan bedre bokvalitet sikres ved å hindre innsyn, og private forhager kan heves tilsvarende. Rådet presiserer verdien av å sette av nok uteareal til at man kan lage en bydel med gode bokvaliteter for alle aldersgrupper.

Rådet støtter det fagetatens generelle bekymringer for byggehøydene i planområdet. I etatens fagnotat er byggehøydene et resultat av ønske om variasjon som kan bryte opp en flat gesims. I områdereguleringen er det satt maksimalt 5-6-7 etasjer byggehøyde.

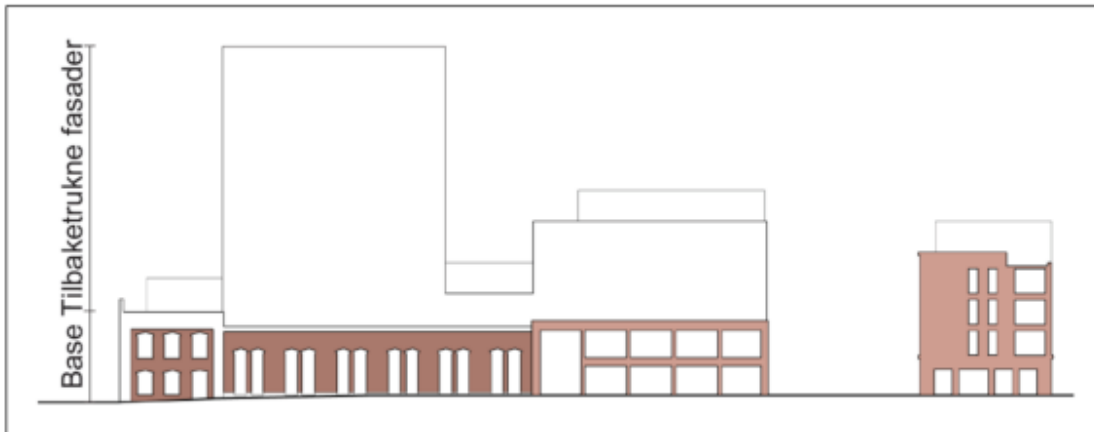
Med de foreslåtte byggehøydene i planforslaget vil allmenningen lett kunne bli vindfull både når det blåser fra nord og sør. De høyeste punkthusene, på bygg 8A og 10 er vist med henholdsvis 11 og 10 etasjer. Illustrasjonen under viser byggene som overstiger anbefalt byggehøyde i plan for F/K/T og KBA2.



I henhold til byplanleggeren Camillo Sittes teorier om en bygrammatikk, er de viktigste bygningene i en by er dem som er for offentligheten, og de høyeste bygningene markerer et sted (område). På Kronstad fremstår Høgskolen på Vestlandet (HVL) som den bygningen av størst betydning i kraft av sin offentlige funksjon. Denne bygningen er ni etasjer høy. Etter Rådets vurdering er det derfor naturlig å la den være det høyeste på Kronstad, og la den være områdets tyngdepunkt (jmfør knutepunktfortetting).



Rådet stiller derfor som fagetaten spørsmål om det nødvendig med 10 etasjer i Bergensdalen, og anbefaler at man ser på kan man redusere høydene her. Dette også av hensyn til unødig generering av turbulens rundt høye bygninger, og tap av lys på utearealene. Når man setter sammen ulike typologier, høyhus som punkthus med 2- og 3-spennre, kan overgangen by på utfordringer når det gjelder å få tilstrekkelig med dagslys. Dette er en problemstilling som bør belyses med flere typologier i same bygningskropp.



For Felt KBA 1: Fabrikkgaten 5, støperiet er basen i tegl over 2 etasjer er et positiv for å få bebyggelsen til å avsluttes mot bakken, og får denne til å fremstå som en helhet, samt reduserer høydevirkningen av bebyggelsen sett fra gateplan. Dette forutsetter imidlertid at bebyggelsen trekkes tilbake henholdsvis 1 meter over fasader som skal bevares for bygg 6, og at den trekkes minimum 0,5 meter tilbake over fasade på bygg 8 som skal bevares. Rådet vurderer som fagetaten at tilbaketrekningen er for knapp til å ivareta konstruksjonene som historiefortellende elementer.

For felt F/K/T vurderer Rådet det nye kontorbygget F/K/T som et fremmedelement, og anbefaler at det utgår. Dette siden det sammen med det eksisterende bygget vil fremstå som et stort og voluminøst bygningsvolum.

RBA støtter videre fagetaten anbefaling om å redusere høyden på bygg 6 (nordøst i planområdet) av hensyn til nabobebyggelsen på Krohnhaugen. 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. Det anbefales 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.

I planens bestemmelse 3.1.2.6 er det foreslått at «*Summen av balkongenes samlede lengde per etasje skal være maksimalt 2/3 av byggets fasadelengde*». Dette vil ta vekk inntrykket av fasadene, og RBA anbefaler at dette endres til maksimalt 1/3 del av byggets fasadelengde.

Rådet kan anbefale planforslaget med de justeringer som beskrives over.



Statens vegvesen

Bergen Kommune Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700

5020 BERGEN

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Utbygging	Hilde Birgitte Kalleklev / 55516386	22/147036-11	PLAN-2022/24850- 135	14.01.2025

Uttale til offentlig ettersyn – Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren – Bergen kommune

Vi viser til deres brev datert 28.11.2024 og uttalelsesfrist 14.01.2025.

Saken gjelder

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bygging av ca 310 boliger, barnehage for 80 barn og næring i området som utgjør delfelt S19 og S20 i områdeplan for Mindemyren.

Planforslaget innebærer transformasjon fra handel- og industriområde til bolig, kontor, barnehage, forretning og tjenesteyting gjennom en kombinasjon av nybygg og bevaring av eksisterende bygg.

Planområdet er ca 32 dekar stort og det vises to adkomster for bil fra fylkesveg Kanalveien. Det legges opp til flere adkomster for gående og syklende fra Kanalveien, Fabrikkgaten, Kronhaugen og statlig sykkelstamveg.

Planområdet er delvis overlappende med Statens vegvesen sin plan for ÅRSTAD. GNR 159 BNR 28 MFL., SYKKELKRYSSING AV FJØSANGERVEIEN, arealplan-ID: 61930000 som er under arbeid.

Uttale

Statens vegvesens ansvar i planarbeidet er først og fremst knyttet til arealbruken langs riksveg. Vi har også ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og

Postadresse
Statens vegvesen
Utbygging
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Nygårdsgaten 112
5008 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Til denne planen uttaler vi oss som forvalter av riksvegnettet for gange- og sykkel og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Konkrete innspill til dette planarbeidet:

Beliggenheten tett på godt kollektivtilbud, sykkelstamveg og viktige målpunkt tilsier at prosjektet har gode forutsetninger for å støtte oppunder målene om at all vekst i persontrafikken skal skje med gange, sykkel og kollektiv. Planforslaget legger til rette for sykkelparkering og har relativt lav parkeringsdekning for bil som vil være positivt.

Reisemiddelfordeling

I mobilitetsplan datert 24.09.2024 er beregnet reisemiddelfordeling for framtidig situasjon beskrevet, den legger opp til en bilfører andel på 10 %, gangeandel på 29 % og andel syklende på 12 %. Dette samsvarer ikke med Bergen kommunes egne mål, i gåstrategien er det lagt opp til en gang andel i byen på 30 % mens det i sykkelstrategien er et mål om at andelen syklende i det utvidete sentrum skal være 20 %.

Planområdet ligger svært sentralt, og det har vært investert store summer de siste årene for å gjøre det mer attraktivt å gå sykle og ta kollektiv. Det er et godt og sammenhengende sykkel- og gangnett fra planområdet til store deler av byen og det vil bli ytterligere utbedringer de neste årene med prosjekt for kryssing av Fjøsangerveien som det jobbes med reguleringsplan for. Statens vegvesen mener at prosjektet må øke ambisjonsnivået for sykkel betydelig og sørge for at det blir attraktivt å velge sykkel.

Trafikksikkerhet

På illustrasjonsplan datert 24.09.2024 er det flere steder vist større trær plassert innenfor regulerte siktsoner. I håndbok N100 (4.1.1.6 siktkrav) er det beskrevet at enkeltstående trær, stolper og lignende kan stå i siktsonen. Vi ber om at det ikke plasseres trær i siktsonen som er i strid med krav i N100. Kanalvegen og Fabrikkgaten er fylkesveger og vil legger til grunn av Vestland fylkeskommune vil se til at utformingen vil være i tråd med kravene i N100.

Parkering for sykkel

Antallet sykkelparkeringsplasser er i tråd med krav i KPA2018, dette vil være tilstrekkelig. I sitt fagnotat til offentlig ettersyn datert 18.11.2024 (s. 21) kommenterer Bergen kommune at andelen parkeringsplasser for lastesykler økes fra 10 til 15 %. Vi støtter denne vurderingen. Lastesykkel vil være et godt alternativ som erstatter bil for mange familier. En forutsetning for å kunne velge lastesykkel er at det finnes en sikker og lett tilgjengelig parkeringsplass, dette må sikres i bestemmelsene.

Parkering for bil

Planforslaget legger i for stor grad opp til bruk av bil som transportmiddel. På en så sentral tomt, nært alle viktige målpunkt med et godt gangtilbud, nært sykkelstamveg og godt kollektivtilbud kunne parkeringsdekningen for bil med fordel vært redusert. Vi ser at dekningsgraden ligger lavt i forhold til krav i gjeldende kommuneplan, vi kan derfor

akseptere dette antallet etter en konkret vurdering i denne saken. Dersom det i prosessen fram mot vedtak gjøres endringer i parkeringsdekningen vil vi måtte gjøre nye vurderinger, ber derfor om at planen i så tilfelle sendes på en begrenset høring.

Valg av transportmåte styres i stor grad av vaner og hva som er enklest. Når foreslåtte utbygging leger til rette for parkeringskjeller med heis direkte fra bolig gjør dette at det alltid vil være enklest å velge bil foran gange, sykkel og kollektiv. Forskningen viser at dersom man må gå 50 meter eller mer til bilen er det en større andel som velger gange, sykkel eller kollektiv på hele reisen. Dette vil spesielt være gjeldende her hvor tilbudet for gående, syklende og kollektiv er svært godt. Statens vegvesen vil anbefale at det legges til rette for at tilgang til parkeringskjeller skjer fra torget, dette vil gi mer liv på gateplan, stimulere til bruk av andre transportmidler enn privatbil og gi økt sosial kontroll.

Utforming av parkeringsanlegg/nedkjøring

Bergen kommune beskriver i sitt fagnotat datert 18.11.2024 (s. 20) flere ulemper med utforming av parkeringsanlegg. Statens vegvesen støtter disse vurderingene og vil spesielt påpeke at foreslåtte nedkjøring til parkeringskjeller beslaglegger for mye areal og må revurderes.

Forholdet til sykkelstamveg

Planområdet grenser i sør til sykkelstamveg, dette er riksvegtilbud for gående og syklende med et høyt antall daglig brukere. Den foreslåtte utbygging må støtte oppunder bruken av sykkelstamvegen. Det må påses at sykkelstamvegen kan holdes åpen i hele byggeperioden, stenging av tilbudet til gående og syklende kan ikke påregnes.

Bussholdeplasser

I tråd med områdeplan for Mindmyren reguleres det bussholdeplass/kantstopp i Kanalveien. Det går ikke buss her i dag og kommunen stiller i sitt fagnotat (s 21) spørsmål ved om det er behov for disse. Statens vegvesen vil anbefale at bussholdeplassene reguleres som vist i plankartet. Selv om det ikke går buss her i dag er det viktig at det settes av arealer som gjør det mulig med framtidig endringer i kollektivnettet. Vi ser i dag at både busser og bybane har kapasitetsutfordringer i rushtiden, det er derfor positivt at planforslaget legger til rette for mulig utvidelse av kollektivsystemet. Holdeplassen kan også komme til nytte i situasjoner der det er behov for buss for bane. Så lenge holdeplassene reguleres som kantstopp vil de heller ikke oppta vesentlige arealer som kunne vært nytt til andre formål.

Forholdet til plan for ÅRSTAD. GNR 159 BNR 28 MFL., SYKKELKRYSSING AV FJØSANGERVEIEN

Del av avkjørsel, felt o_KV7, og midlertidig rigg- og anleggsområde nordvest i felt F/K/T overlapper noe med Statens vegvesen sitt planforslag for Fjøsangerveien. Det har vært dialog i planprosessen og det vil være nødvendig med videre tilpasning og dialog. Vi legger til grunn at det gode samarbeidet videreføres og at utbyggingen tilpasses vårt sykkelprosjekt.

Konklusjon

Statens vegvesen har følgende hovedmerknader til planforslaget:

- Parkeringsdekningen for privatbil bør reduseres.
- Området må gjøres mer attraktivt for bruk av sykkel.
- Det må ikke legges til rette for heis fra bolig til parkeringskjeller, planforslaget må endres slik at gangtilkomst til parkeringskjeller skjer fra torg.
- Det må påseses at plassering av trær ikke er i konflikt med krav til sikt i N100.

Transport vest

Med hilsen

Frode Moen Aarland
seksjonssjef

Hilde Kalleklev
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

STATSFORVALTAREN I VESTLAND, Njøsavegen 2, 6863 LEIKANGER
VESTLAND FYLKESKOMMUNE, Postboks 7900, 5020 BERGEN



BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Postboks 7700
5020 BERGEN

Saksbehandler, innvalgstelefon
Torgeir Flo, 5557 2146

Bergen kommune – Årstad bydel – uttalelse til offentlig ettersyn – gbnr. 159/81 - Mindemyren - delfelt s19 og s20 - reguleringsplan

Vi viser til brev fra Bergen kommune datert 28.11.2024 med melding om offentlig ettersyn av detaljregulering for Mindemyren felt S19 og S20 i Årstad bydel.

Planområdet på ca 32 daa nord på Mindemyren, beliggende mellom Fabrikkgaten og Kanalveien, tett på bybanestopp. Planforslaget utgjør deler av det nordligste transformasjonsområdet på Mindemyren.

Statsforvalteren ser positivt på at transformasjonen av næringsområdet på Mindemyren fortsetter. Endring fra lager- og transportvirksomheter til bolig, kontor, barnehage forretning og tjenesteytelse er helt i samsvar med statlig arealpolitikk og kompakt byutvikling.

Vi har ingen særlige merknader til planforslaget, men viser til merknadene fra Fagetaten i kommunen.

Med hilsen

Egil Hauge
seksjonssjef

Torgeir Flo
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent



Bergen Kommune Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700
5020 BERGEN

Dato	30.01.2025
Vår referanse	2022/70603-23
Dykkar referanse	360_SvarUt_1266395
Sakshandsamar	Sigrid Næsheim Bjercke
E-post	Sigrid.Nesheim.Bjercke@vlfk.no
Telefon	96221084

Fråsegn til offentleg ettersyn - gnr. 159 bnr. 81 mfl. - delfelt s19 og S20 Mindemyren - Årstad - arealplan 71140000 - Bergen kommune+

Vi viser til brev datert 28.11.24 om høyring av forslag til detaljregulering for, Mindemyren delfelt S19 og S20. Hovudføremålet i planen er *forretning, kontor og tenesteyting inkludert bevertning*. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til byfortettingssone (BY2) i kommuneplanens arealdel (KPA 2018).

Vestland fylkeskommune vurderer reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til vår fråsegn til oppstartmeldinga i brev av 16.11.2022. For kommunane i Sogn og Fjordane og kommunane i Hordaland gjeld dei vedtekte regionale planane fram til desse vert avløyst av nye planar i Vestland.

Om planforslaget

Planforslaget inneberer transformasjon frå handel- og industriområde til bustad, kontor, barnehage, forretning og tenesteyting gjennom ein kombinasjon av nybygg og bevaring av eksisterande bygg. Det vert lagt til rette for 310 bustadar, og ein barnehage for 80 born. Ifølgje planskildringa vert det lagt opp til at bruksareal vert omlag 40 % til næringsformål og 55 % til bustadføremål.

Planforslaget legg til rette for allmenning med torg i samsvar med områdereguleringssplan for Mindemyren. Høgder på nye bygg ligg mellom 4 til 11 etasjar. Planområdet er på om lag 32 dekar. I planforslaget vert det opna for maksimal utnyttingsgrad på 51 100 m² BRA. Av dette er om lag ei femdel, eksisterande byggesetnad som skal vidareførast med ny bruk. Bilparkering er lagt til i anlegg under bakken. Det vert opna for maksimalt 136 parkeringsplassar med tilkomst frå Kanalveien.

Vurdering

Areal og transport

Planforslaget søker å svare på eit overordna behov for fortetting i sentrale strom. Planområdet har svært godt kollektivtilbod på tvers og på langs av Bergensdalen. Området vil også ligge i tilknytning til planlagt sykkelvegnett med høg standard. I sitt hovudgrep følgjer forslaget opp *Regional plan for areal og transport i Bergensområdet*, og *Klimaplan for Vestland*. Transformasjon av eksisterande byggesetnad og arealkrevjande verksemdar, vil bli erstatta med føremål som gir større konsentrasjon av bustader og arbeidsplassar i delar av kommunen med god kollektivtransport og etablert infrastruktur.

Stadutvikling og tilhøve til overordna plan

I områdeplanen er det lagt til grunn at bydelen i hovudsak skal utviklast til blanda sentrumsfunksjonar med vekt på kontorarbeidsplassar, og rammer for maksimal byggehøgde og utnyttingsgrad vart gitt på denne bakgrunn. På lik linje med mange andre detaljreguleringsplanar på

Mindemyren, går ein også på delfelt S19 og S20 vert det lagt til rette for meire bustader. Vestland fylkeskommune er positiv til bustadføre mål, men understrekar at det må vere innanfor rammene som områdeplanen har sett, mellom anna med krav til uteareal.

I eit folkehelseperspektiv er kvalitet i arkitektur og tilgang på gode uteareal viktige premisser for bu-kvalitet. Bu-kvalitet handlar og om å kunne velje mellom deltaking og tilbaketrekking. Det bør difor stillast krav om 4m etasjehøgde også der det er bustader, slik at nivå på golv kan bli heva med 70–100 cm innanfor den totale etasjehøgda. Slik kan betre bukvalitet sikrast ved å hindre innsyn, og private forhagar kan hevast tilsvarande.

Vi vurderer at etablering av to kvartal mot aust og ny allmenning gjennom planområdet er eit godt bymessig grep. Dette knyter ny byggesetnad til den etablerte bystrukturen i samsvar med områdeplanen. Vi vurderer det som svært viktig at dette samspelet mellom eksisterande og nytt også er gjeldande for volum og byggehøgder. Ansvar for god byforming stansar ikkje ved plangrensa. Planforslaget presenterer punkthus som eit arkitektonisk grep. Forslaget viser nye bygg på høgde med høgbløkkene på HVL og dei fire bustadbløkkene på Danmarks plass frå 60-talet. Vi rår sterkt i frå at det vert opna for høghus i same skala i ei detaljreguleringsplan, utan at det vert del av ei samla vurdering av byform og byggehøgder. På Mindemyren er dette gjort gjennom områdeplanen. Avvik vil kunne skape presedens i andre saker. Det er viktig at rammene i den overordna planen leggjer føreseielege rammer for dei enkelte detaljreguleringsplanane.

Mobilitet og kollektiv

Buss

Skyss ynskjer at det det vert lagt til rette for å kunne etablere busstilbod i Kanalveien. I tillegg er det aktuelt å nytte traseen ved behov for buss for bane, både på linje 1 og 2. Vi viser her til at det også er opparbeida bussperrong ved bybanestoppet. I plankartet er det ikkje regulert inn trygg gangkryssing ved haldeplassen. Det bør her bli gjort ei oppdatering for å sikre god tilkomst til haldeplassen, samt motvirke villkryssing.

Parkering

Generelt har planområdet en sentrumsnær lokasjon med kort avstand til bybanens linje 1 og 2, samt et godt busstilbud i Fjøsangervegen. Byveksttalen sitt krav til nullvekst i biltrafikken tilseier restriktiv tilrettelegging for privatbil. Transportøkonomisk institutt (TØI) viser til at i Norge sto gjennomsnittsbilen i ro i 23 timer og 15 minutt i 2023. Privateigde bilar står med andre ord mykje i ro og okkuperer areal. Dette er «daude» areal som kunne vært nytta til andre føremål.

Det er lagt opp til parkering i parkeringskjellar med maksimalt 136 parkeringsplassar. 8,5 % av plassane skal vere for debiler. Det har vært dialog mellom forslagsstillar og kommunen og talet på parkeringsplassar er redusert samanlikna med opphaveleg ønske. Dette er positivt, men Vestland fylkeskommune er samd med kommunen si vurdering om at det er rom for ytterlegare reduksjon av parkering reservert for privatbilar. Videre bør prosentdel sett av til parkeringsplassar for debiler aukast. I 2022 gjennomførte TØI ei undersøking om bildeling i Bergen. Eit av spørsmåla som blei stilt var om bildeling kan være aktuelt. Det som kjenneteiknar gruppa som nyttar seg av bildeling er at dei bur sentralt, er yngre og har høgare utdanning enn dei som svarer at bildeling er lite aktuelt. Videre har TØI rekna på at i Bergen erstattar ein debil 10 – 15 privatbilar. Slik kan bildeordning bidra til å redusere areal sett av til bilparkering i Bergen.

Samferdsel

Tilkomst til eigedomar på vestsida av Kanalveien

Det er to eigedomar, gnr. 159 bnr. 36 og 988, vest for Kanalveien som i gjeldande reguleringsplan har tilkomst vist med avkøyrslaspil. Avkøyrslene ligg innanfor planområdet og må teiknast ut i plankartet med same utforming som krysset på austsida av Kanalveien.

Avkøyrslene o_KV7

Avkøyrsla i nord (o_KV7) er flytta nærmare krysset Kanalveien X Fabrikkgaten enn dagens avkøyrslene. Vi er skeptisk til at avkøyrsla vert flytta så nære krysset og ser at det kan bli utfordringar med kø i krysset og vidare ut i Fjøsangerveien.

o_GT

Vi legg til grunn for vår uttale at det ikkje skal vere utkøyring frå o_GT til Fabrikkgaten. Det er ikkje tilfredsstillande sikt ved utkøyring frå staden. Vi ber om at køyreretning vert vist i plankartet med pil inn frå Fabrikkgaten, og med tovegs piler mellom Krohnhaugen og o_GT/#2, slik at planlagt køyremønster går tydeleg fram av plankartet. Dette må også sikrast i føresegna.

Tilkomst aust for planområdet

Vi er bekymra for at o_GT kan verte attraktiv også for varelevering, henting og bringing i tillegg til bruken til VA-tilkomst og anna tilkomst frå Fabrikkgaten via o_GT, og er bekymra for mogleg auke i trafikk. Dette vil føre til auka bruk av krysset Fabrikkgaten X Krohnhaugen som ligg utanfor planområdet. Vi er negativ til at det vert auka bruk av krysset Fabrikkgaten X Krohnhaugen då vi ser utfordringar knytt til blant anna sikt i krysset. Krohnhaugen er heller ikkje eigna for større trafikk.

Siktlinjer f_KV8

Siktlinjene for f_KV8 viser 4x30m siktzone. I vegar med fartsgrense 40 km/t og ÅDT (årsdøgntrafikk) meir enn 100 frå sekundærvveg er siktkravet 6x36m. Det ser ut til at vareleveringslomma langs Kanalveien vil komme i konflikt med gjeldande siktkrav. Vi ber om at sikt vert retta i plankartet eller at det vert søkt fråvik frå kravet. Fråvik skal i utgangspunktet vere godkjent før planen vert lagt ut på offentleg ettersyn.

Trapp/rampe langs fasade

Vi legg til grunn at det ikkje vert plassert nye trapper, ramper eller liknande som reduserer ferdselsbreidde på fortausareala langs Kanalveien eller Fabrikkgaten. Det kan med fordel sikrast i føresegnene.

Handtering av overvatn til Fabrikkgaten

Vi er kritiske til at det vert lagt opp til avrenning av overvatn mot Fabrikkgaten nord i planområdet. Det kan sjå ut som om dette blir naudsynt pga. utstrekninga av parkeringskjellaren. Områdeplanen for Mindemyren legg opp til at overvatn skal først sørover knytt til vatna og kanalen i området. Planøysinga bør følgje opp den overordna planen.

Gangfelt

Vi stiller spørsmål ved regulert gangfelt over Kanalveien som viser gangfelt som blanda føremål. Vi rår til å vise gangfelt med stipla linje og sosi-kode 1226.

Vi legg til grunn at det er god dialog med Statens vegvesen og deira arbeid knytt til Fabrikkgaten.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld tilhøve til overordna plan og stadutvikling, samferdsel, mobilitet og kollektiv.

Vi vurderer at hovudgrepet i planforslaget vil kunne tilføre kvalitetar til området og bidra til ei god kopling mellom Kronstad og Mindemyren. Vi er sterkt kritisk til byggehøgder som avviker vesentleg frå overordna plan.

Vi legg vekt på låg parkeringsdekning saman med god tilgang til kollektivtilbod og tilrettelegging for sykkel og bildele-løysingar, bygger opp under føringar i overordna mobilitets- og klimaplanar, og vil bidra positivt til nullvekstmålet.

Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Med helsing

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

Sigrid Næsheim Bjercke
seniorrådgjevar
NPI - Plan, klima og analyse

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskrivne underskrift

Kopi mottakarliste

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

Intern sakshandsamarliste

Andreas Sivertsen Våge	INV - Vegforvaltning bergensområdet
Gunhild Raddum	MOK – mobilitet og kolektiv

From: "Gunhild Raddum" <Gunhild.Raddum@vlfk.no>
Sent: Thu, 23 Jan 2025 10:43:57 +0100
To: "Hovedpostmottak" <Hovedpostmottak@bergen.kommune.no>
Subject: VS: Uttale til reguleringsplan Mindemyren - Årstad, Gnr.159, Bnr. 81 delfelt S19 og S20
Categories: Grønn kategori

Fra: Gunhild Raddum
Sendt: torsdag 23. januar 2025 10:42
Til: Solaas, Marita
Kopi: Torill Klinker
Emne: Uttale til reguleringsplan Mindemyren - Årstad, Gnr.159, Bnr. 81 delfelt S19 og S20

Hei!

Jeg viser til e-post til Skyss den 17.11.2024 og varsel om offentlig ettersyn, datert 28.11.2024. Av ulike grunner er ikke denne saken fanget opp slik den skulle, og jeg håper det er greit at vi gjennom denne e-posten kommer med tilbakemelding på følgende:

Svar fra Skyss angående behov for tilrettelegging av holdeplass for buss (kantstopp) i Kanalvegen.

Skyss ønsker at det tilrettelegges for å kunne etablere busstilbud i Kanalveien. I tillegg er traseen aktuell å benytte ved behov for buss for bane, både på linje 1 og 2. Vi viser her til at det også er opparbeidet bussperronger ved bybanestoppet.

I plankartet er det ikke regulert inn trygg gangkryssing ved holdeplassen. Det bør her gjøres en oppdatering for å sikre god adkomst til holdeplassen, samt motvirke villkryssing.

Innspill knytt til parkering reguleringsplan for delfelt S19 og S20

Generelt har planområdet en sentrumsnær lokasjon med kort avstand til bybanens linje 1 og 2, samt et godt busstilbud i Fjøsangervegen. Byveksttalen sitt krav til nullvekst i biltrafikken tilsier en restriktiv tilrettelegging for privatbil. Transportøkonomisk institutt (TØI) viser til at i Norge stod gjennomsnittsbilen i ro i 23 timer og 15 minutt i 2023. Privateide biler står med andre ord mye i ro og tar unødige mye areal. Dette er «dødt» areal som kunne vært benyttet til noe annet og bidratt til å øke attraktiviteten i et boligområde.

Det er lagt opp til parkering i parkeringskjeller med maksimalt 136 parkeringsplasser. 8,5 % av plassene skal settes av for delebiler. Det har vært dialog mellom forslagstiller og kommunen om antall parkeringsplasser og tallet er redusert sammenlignet med opprinnelig ønske. Dette er positivt, men avdeling for Mobilitet og Kollektiv støtter kommunen sin vurdering om at det er rom for ytterligere reduksjon av parkering reservert for privatbiler.

Videre kan prosentandel satt av til parkeringsplasser for delebiler med fordel økes. I 2022 gjennomførte TØI en undersøkelse om bildeling i Bergen. Et av spørsmåla som ble stilt er om bildeling kan være aktuelt for deg. Det som kjennetegner potensielle bildelere er at de bor sentralt, de er yngre og har høyere utdanning enn de som svarer at bildeling er lite aktuelt. Videre har TØI beregnet at i Bergen erstatter en delebil 10 – 15 privatbiler. Slik kan bildeleordninger bidra til å redusere areal satt av til bilparkering i Bergen.

Oppsummert vil vi understreke at lav parkeringsdekning, god tilgang til kollektivtilbud og tilrettelegging for sykkel og bildeleløsninger bygger opp under føringer i overordna mobilitet- og klimaplaner, samt bidrar positivt til nullvekstmålet.

Med helsing

Gunhild Raddum
seniorrådgjevar

transportplanseksjonen
avdeling for mobilitet og kollektiv



tlf.: 00 47 99 31 34 58
www.vestlandfylke.no

Ver merksam på at all dialog på e-post kan bli journalført.

Bergen kommune

Hjemmeside: <http://www.bergen.kommune.no>

Merknad til planforslaget

Merknad til planforslaget	
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 har leilighet i Fabrikkgt 12. Umiddelbar kommentar til denne utbyggingen er høyden på bygg 6 (8 etg) og bygg 8A (11 etg). Dette må jo være for høyt for alle naboer, nye Fabrikkgt 7 er på 5 etg, og dette prosjektet burde jo bli tilpasset nr 7. Jeg ser i kommentar fra Bergen Kommune, at dere også har påpekt høyden på flere av byggene i dette prosjektet, noe som absolutt tiltredes!! Bygg 6 bør senkes flere etasjer, for å tilpasses Krohnhaugen og nr 7. Tilsvarende for bygg 8A. rgds Terje Klokkeide	
Eventuelle vedlegg lastes opp her:	

Bergen, 22.12.2024

Kommentarer til forslag til detaljregulering. Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren arealplan-ID 71140000

Planforslaget

Planforslaget, som er utarbeidet i regi av Obos, er voldsomt, dominerende og mangler harmoni i forhold til eksisterende bebyggelse i området. Planforslaget fremstår spekulativt hvor utnyttelsesgraden er strukket til det ytterste for å gi flest mulig boliger, og gjennom det best mulig økonomi i prosjektet for utbygger. De voluminøse bygningsmassene som er planlagt i S19 og S20 kan gi Mindemyren et uttrykk som minner om drabantbyer.

Det har vært lange, omfattende og grundige prosesser for å utvikle områdeplanen. Hele området, både tidligere gjennomførte utbygginger og naboer, har lagt områdeplanens høyder, og omfang til grunn for hva man kan forvente av fremtidig utbygging i området. Da fremstår det svært voldsomt å foreslå planer som har betydelig høyere og større volum enn alt hva man kunne forvente basert på områdeplanen.

De fargelagte volumene på bildet under viser maks byggehøyder i forhold til områdeplanen. Som man ser har utbygger lagt opp til 5 bygninger som overstiger områdeplanen.



Vi anmoder på det sterkeste at kommunen i sin saksbehandling legger områdeplanens høyder og volum til grunn for hva som aksepters. Områdeplanen ble utarbeidet for å ivareta alle sider av utviklingen som er planlagt på Mindemyren. Prosessen var grundig, og områdets profil ble gjennomarbeidet i prosesser med mange involverte. Hvis områdeplanen tilsidesettes, ser vi lite poeng i å legge betydelig innsats i områdeplaner og naboers medvirkning i prosessene for å oppnå en helhetlig utbygging for området.

Byggehøyder og volum

Planforslaget foreslår 5 bygg som er høyere enn områdeplanen. 4 av de 5 byggene er betydelig høyere enn områdeplanen. Det er snakk om bygg som er 3-4 etasjer høyere enn hva områdeplanen har lagt opp til.

Fra sør (Solheimsvannet) og nordover mot S19 og S20 er det en skråning oppover. På samme måte er det en betydelig oppoverbakke fra nord gjennom Inger Bang Lunds vei sørover mot Fabrikkgaten. Det betyr at S19 og S20 ligger på et høybrekk i forhold til alle andre høyder ellers på Mindemyren. Burde det ikke da være en selvfølge at byggene som ligger på det høyeste punktet på Mindemyren var de laveste for ikke å ta sol- og dagslysforhold bort fra hele nabolaget? De høyeste byggene nord for S19 og S20 har 8 etasjer, men bakkeplanet for disse bygningene ligger flere meter lavere enn hva som er tenkt for S19 og S20. Det samme gjelder reguleringsplanen for boligene som er vedtatt sør for S19 og S20. Man bør hensynta at S19 og S20 ligger på Mindemyrens høyeste punkt, og at omkringliggende bebyggelse er i snitt 6-7 etasjer. Da bør byggene i S19 og S20, som står på områdets høyeste punkt, være maks 6-7 etasjer høye.

De skisserte høye volumene i utbyggers planforslag gir dårlige lys, sol- og dagslysforhold for eksisterende bebyggelse, og for ny bebyggelse som er planlagt i S19 og S20. Høyder må reduseres betydelig og byggene må gjøres slankere for å ikke virke voluminøse fra byrommene og bakkeplanet.

Fotomontasjene i planforslaget er spekulativt presentert av utbygger hvor fotomontasjen er tatt svært langt unna, eller fra høyt oppe i Solheimslie. Ber om at det presenteres illustrasjoner fra bakkeplan midt i Inger Bang Lunds vei sørover mot Fabrikkgaten hvor de høyeste husene tydelig kommer frem. Da vil man se at det som er presentert er voldsomt, fjernvirkningen ekstrem og uttrykket svært dominerende for området.

Vi anbefaler særlig å redusere høyden på bygg 8A og bygg 6 (nord i planområdet) av hensyn til nabobebyggelsen på Krohnhaugen og i Inger Bang Lunds vei. Foreslått høyde er elleve og åtte etasjer (GH k+56,5 og k+50,5), mens tilgrensende bebyggelse er betydelig lavere. Vi anbefaler en større åpenhet i bebyggelsen mot Krohnhaugen og bebyggelsen i Inger Bang Lunds vei slik at kvaliteten på nabobebyggelsens sol, dagslys og uteareal ikke forringes. Bygg 8A og bygg 6 bør reduseres 4-5 etasjer.

Utearealer

Det må jobbes betydelig med større allmenninger, smalere bygg og bedre materialbruk for å få byggene til å passe inn og fremstå mindre voldsomme. De øverste etasjene på alle bygningene bør være betydelig tilbaketrukket (2-3 meter) for å redusere høydevirkningen.

Støyskjerm rundt funksjonærhagen, felt f_UTE3 bør fjernes da den virker som et stengsel. Lydkrav bør ivaretas med andre grep.

Planforslaget innebærer heving av midtre del av allmenningen med 1,5–2 meter. Terrenghevingen er en konsekvens av foreslått parkeringskjeller, og har ingenting med universell utforming å gjøre. Terrengheving vil forsterke utfordringene høringsforslaget har med byggehøyder når S19 og S20 allerede er høyeste punkt på Mindemyren.

Ellers så er vi av den oppfatning at all biltrafikk bør samles til én innkjøring i sør.

Bevaring

Større deler av den gamle bygningsmassen i Fabrikkgaten bør bevares. Det er ikke godt nok at kun fasader beholdes. Dimensjoner og grepene som gjøres tilknyttet de gamle byggene er fremmedelementer som ikke utgjør gode arkitektoniske grep. Man bør beholde mest mulig av de gamle elementene i Fabrikkgaten. Høye bygg tett inntil bygningsmassen i Fabrikkgaten (8A og 6) vil virke som fremmedelementer og bør unngås.

Materialbruk

Bestemmelsene angir at det skal benyttes få, naturlig stedeagne materialer av teglstein, naturstein, betong, keramiske fasadeelementer og tre, og mindre deler av fasaden kan dekkes med glass eller plater. Glass- og fasadeplater bør utgå i sin helhet. Det passer ikke inn i området eller i forhold til de bevaringsverdige delene. Etter min vurdering er det heller ikke foreslått tilstrekkelige tiltak for å sikre bevaringsverdig bebyggelse ikke blir skadet under gjennomføringen av planen.

Barnehage

Det er foreslått en barnehage innenfor planområdet. Vi ser ikke noe behov for barnehagen all den tid Obos i sitt forrige prosjekt like nord for Fabrikkgaten allerede har regulert inn en barnehage. Bygget som allerede er regulert til barnehage står til nedfalls og er til sjenanse for området. Vi er av den oppfatning at hvis det trengs barnehage i området bør den etableres i bygget nord for Fabrikkgaten hvor det allerede er regulert inn en barnehage. Det er ikke behov for to arealer avsatt til barnehager med 200 meters mellomrom. Særlig ikke når det per i dag ikke er interesse for noen å bygge en barnehage

på nordsiden av Fabrikkgaten der det allerede er regulert inn en barnehage. Det er bedre at den neste barnehagen reguleres inn lengre sør på Minemyren.

Konklusjon

Utnyttelsesgrad og utbyggers økonomiske interesser overstyrer bokvalitet, lys, dagslysforhold, arkitektoniske kvaliteter og gode utearealer for beboerne i S19, S20 og eksisterende beboere i området. Vi anmoder på det sterkeste at byggehøyder for de fleste byggene, og særlig 6 og 8A, reduseres betydelig (4-5 etasjer).

Vi slutter oss til intensjonen med planforslaget og flere av hovedtrekkene i plangrepet, men etter vår vurdering er det nødvendig med vesentlige bearbeidinger av både plangrep, volum, høyder, utearealer og planmateriale før videre behandling.

Med vennlig hilsen



Rune Agdal

Bergen, 23.12.2024

Kommentarer til detaljregulering. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren - Arealplan-ID 71140000

Planforslaget for detaljregulering av Årstad, Mindemyren S19 og S20, fremstår som voldsomt med store bygningsmasser, dominerende med lite luft mellom husene og at det i tillegg avviker betydelig fra områdeplanen. Jeg har følgende merknader som jeg ber Bergen kommune i sin behandling kreve ovenfor utbygger:

- **Planforslaget:** Planforslaget anses som voldsomt og dominerende, og det mangler samspill med eksisterende bebyggelse i området. Planforslaget gir inntrykk av at utnyttelsesgraden er strukket til det ytterste for å gi flest mulig boliger.
- **Avvik fra områdeplanen:** Planforslaget avviker betydelig fra områdeplanen når det gjelder byggehøyder og volum. Områdeplanens høyder og omfang er lagt til grunn for tidligere utbygginger og forventninger i området. De høyeste byggene i (8A og 6) bør reduseres 4-5 etasjer.
- **Oppfordring til kommunen:** Det anmodes sterkt om at kommunen legger områdeplanens høyder og volum til grunn for hva som aksepteres i saksbehandlingen. Dette for å ivareta en helhetlig utbygging i området både for fremtidige nye bygg og i forhold til bebyggelse som allerede er oppført i området.
- **Byggehøyder og volum:** Planforslaget foreslår fem bygg som er høyere enn områdeplanen, hvorav fire er betydelig høyere. Dette vil påvirke sol- og dagslysforhold for eksisterende og ny bebyggelse.
- **Fotomontasjer og visuell presentasjon:** Når fotomontasjen av planforslaget kun er fra vinkler som ikke gir gunstige perspektiver ift høye og utforming, virker det

som et forsøk på å lure kommunen til å godta et planforslag som avviker fra reguleringsplanen. Det bes om presentasjon av illustrasjoner fra bakkeplan i Inger Bang Lunds vei og fra sørsiden av Solheimsvannet for å tydelig vise de høyeste byggene sin høyde og dominans.

- **Anbefaling om reduksjon av byggehøyder:** Det anbefales særlig å redusere høyden på bygg 8A og bygg 6 av hensyn til nabobebyggelsen, for å opprettholde kvaliteten på sol, dagslys og uteareal.
- **Utearealer og materialbruk:** Det må arbeides med større allmenninger, smalere bygg og bedre materialbruk for å få byggene til å passe inn. De høyeste byggene bør ha betydelig tilbaketrukket fasader i de øverste etasjene.
- **Barnehage:** Det foreslås en barnehage innenfor planområdet, men det anses ikke som nødvendig da det allerede er regulert inn en barnehage like nord for Fabrikkgaten.

Med vennlig hilsen

Maren Lillehaug

From: "Christel Hamre" <christel.hamre@vestbo.no>
Sent: Fri, 10 Jan 2025 13:00:01 +0100
To: "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>
Subject: saksnummer PLAN-2022/24850 innsigelser innen høringsfristen.

Hei

Planforslag til offentlig ettersyn: Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren arealplan-ID 7114000

Gjelder 11 etg. Blokk foran vårt sameie (for høyt – ønsker maks 8 etg).;

Innsigelser til høyblokken som er planlagt å bli 11 etg i Fabrikkgaten 3-5 der Obos skal bygge ut til næring og boligeiligheter. Vi i Inger Bang Lundsvei 5, 5059 Bergen, vil få dårligere sol og lysforhold mot sør-vest og vi har sett på skyggeplanen til Obos at vi vil bli berørt. I tillegg vil det skygge for utsikten vår mot Løvstakken. Derfor har vi valgt å protestere mot høyden på denne høyblokken, som burde maks ha blitt 8 etg. Slik som de andre bygningene rundt oss.

Håper dere tar innspillet med i vurderingen.

Med vennlig hilsen

Christel Hamre – Inger Bang Lunds vei 5 – Gnr 159 Bnr 88 Snr 28

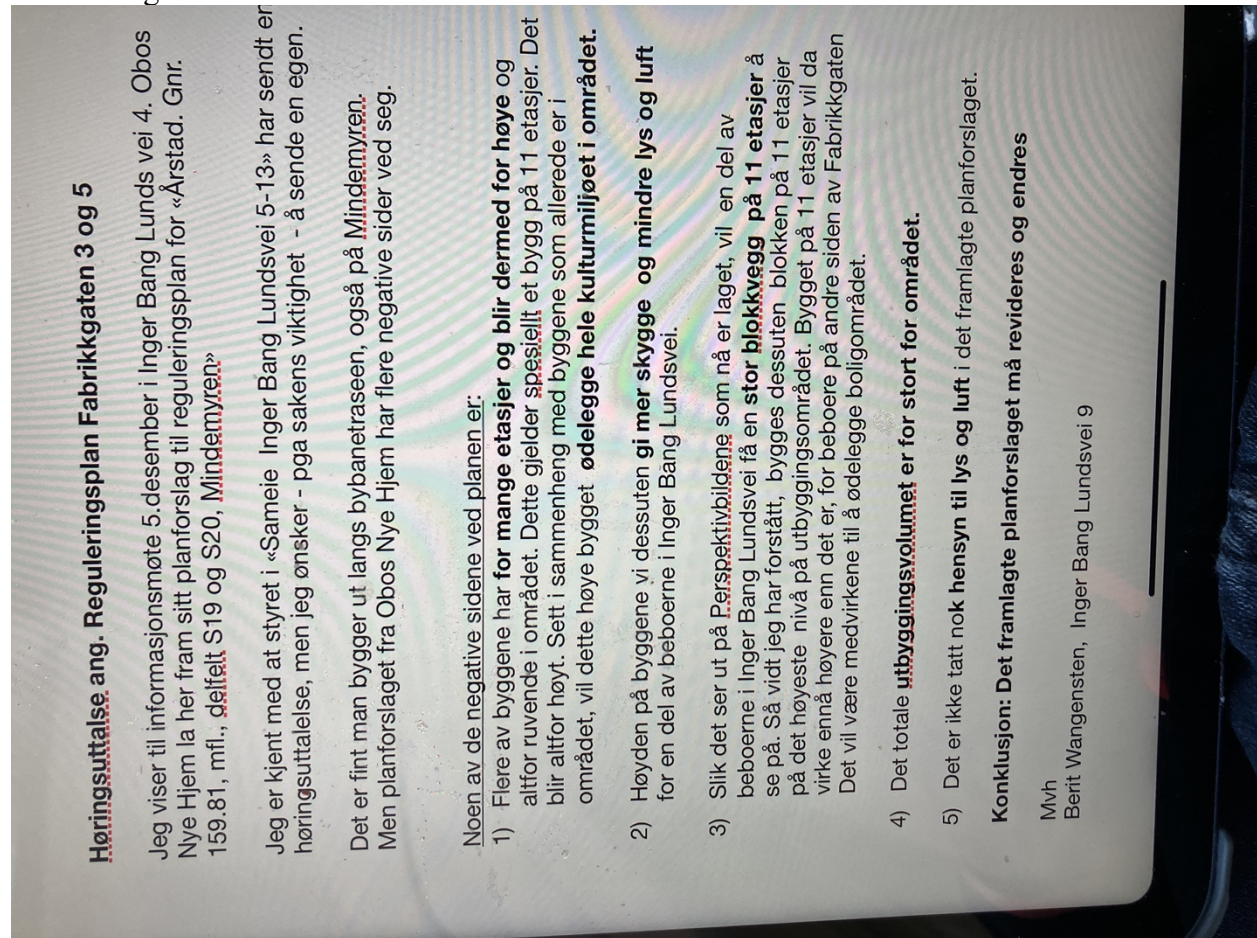
From: "Berit Wangensten" <berit.wangensten@gmail.com>
Sent: Fri, 10 Jan 2025 12:11:21 +0100
To: "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>
Subject: Re: Høring - saksnr. 2022/24850

Forsøket på nytt med bilde av dokumentet. Klarte ikke å verken gjøre om til PDF eller over til World. (Jeg har Mac)

OK?

Mvh

Berit Wangensten



fre. 10. jan. 2025 kl. 07:56 skrev Postmottak planogbygg
<postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>:

Hei – beklager å måtte melde at ditt vedlegg til mottatt e-post dessverre ikke lot seg laste ned eller registreres. Vi får bare feilmelding om at formatet (pages) er et ugyldig, dvs ikke-gangbart lagringsformat for våre systemer.

Det har heller ikke lyktes å konvertere vedlegget (filen) til et anvendbart format.

Du bes derfor om å oversende merknader på nytt til oss, gjerne i format Word eller pdf.

Med vennlig hilsen Vidar Woldseth, Bergen byarkiv v/Sentralarkivet, for postmottak plan

Fra: Berit Wangensten <berit.wangensten@gmail.com>

Sendt: torsdag 9. januar 2025 19:35

Til: Postmottak planogbygg <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>

Emne: Høring

Se vedlagte brev ang. Planforslag Årstad. Gnr.159, Bnr.. 81mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren

Mvh

Berit Wangensten, [Inger Bang Lundsvei 9, 5059 Bergen](#)

Kommentar utbygging Fabrikkgaten.

Viser til Planforslag til offentlig ettersyn fra Bergen kommune, datert 28.11.2024.

Det legges opp til bygninger med mange flere etasjer enn det som er maksimale byggehøyder i områdereguleringen. Bygg 6 og 8 A er de byggene som ligger nærmest Inger Bang Lunds vei 5, 7 og 9, og disse planlegges med hhv. 8 og 11 etasjer.

Områdereguleringen angir maksimalt høyder tilsvarende 5-7 etasjer for dette området.

Mange av beboerne i Inger Bang Lunds vei 5, 7 og 9 har vinduer og balkonger vendt mot utbyggingsområde og blir skadelidende ved at de blir liggende i skyggen av blokkene, med reduserte solforhold, lys og utsikt som konsekvens. Vi er en av disse. Konkret ønsker vi at Bygg 6 etableres med maksimalt fem etasjer. Dette ønskes også for å hindre at bygget blir for dominerende i forhold til omliggende bygninger, som har maksimalt 5 etasjer. Tilsvarende for bygg 8A.

Bergen Kommune har utarbeidet et fagnotat som er vedlegg i høringen. Vi mener at notatet er godt og velbegrunnet, også sett fra et nabolagssynspunkt. Notatet beskriver meget godt konsekvensene av de høye bygningene (side 5-7, under Bygghøyder og volum). Kommunen bruker i notatet ordet voldsomme om deler av utbyggingen. Vi støtter kommunens faglige innvendinger angående bygghøyder og volum med tanke på høyde på bygg 6 (side 6, siste avsnitt i fagnotatet), og bygg 8A og 10. Vi ber utbygger revidere utbyggingsløsningen slik at den blir i tråd med områdereguleringen og ber beslutningstakerne i kommunen om ikke å godkjenne utbyggingsløsninger som ikke er i tråd med områdereguleringen. Vi ser generelt positivt på intensjonen med varierende høyder på bygningene i utbyggingsområdet.

Vi mener at en utbygging med høyder utover det som framgår av områdereguleringen vi ha negativ innvirkning ikke bare på bomiljøet (sol, lys og luft), men også på det visuelle inntrykket av hele området. Man bør også hensynta at utbyggingsområde ligger på Mindemyrens høyeste punkt. Vi frykter at utbyggingen vil oppleves som voldsomt, avstandseffekten stor og uttrykket svært dominerende for hele området.

Vi støtter også Bergen kommune i deres faglige vurdering av at nybyggene på toppen av de vernede bygningene i Fabrikkgaten 5 bør trekkes lenger inn (fagnotatet side 10, 2. avslutt under Felt KBA 1: fabrikkgaten 5, støperiet) for å bevare det visuelle inntrykket av de vernede bygningene og for å unngå at nybyggene blir for dominerende i forhold til disse, sett fra gateplan.

MVH

Roald K. Nilsen, Inger Bang Lundsvei 9

Roar Midttun, Inger Bang Lundsvei 9

From: "Borghild Lovise Feet" <Borghild-Lovise.Feet@knowit.no>
Sent: Thu, 5 Dec 2024 10:55:21 +0100
To: "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>
Subject: Anmerkning til planforslag - Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren

Innspill til

- Varsel om offentlig ettersyn av planforslag - Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren

Jeg mener det nye kontorbygget er for massivt og for høyt.

Dette bygget vil sperre for sol og utsikt sørover. Og bli som en vegg på 8 etasjer?!

Vi har nok av høye kontorbygg i gatene rundt, om vi ikke skal bli stengt inne av et nytt stort kontorbygg.

De andre byggene ser mer fornuftige ut med 4 etasjer.

Og med så mye ledige kontorlokaler i sentrum, kan det ikke være nødvendig med flere.

La oss med leilighet i området få beholde lys og trivsel:)

Ikke steng oss inne.

Hilsen

Borghild Lovise Feet
Optimistisk rådgiver
Inger Bang Lunds vei.

Bergen kommune

Hjemmeside: <http://www.bergen.kommune.no>

Merknad til planforslaget

Merknad til planforslaget	
Fornavn/evt mellomnavn Håvard	Etternavn Nedkvitne
Adresse Nedkvitnesvegen 504	
Postnummer 5710	Poststed
Epost hnedkv@gmail.com	
Saksnummer PLAN-2022/24850	
Sakstittel 71140000 Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren	
Merknader Bygg 8A må ikke godkjennes til og bli 11 etasjer. Det kjem til og skygge for hele blokken Inger Bang Lunds vei 5. Det er krav om 4 timer sol på bygget etter 21 Mars og dette kjem til og skygge for mange leiligheter. Håper dere avviser OBOS sine planer med og få bygge høyere enn planlagt. Bygg 6 og er planlagt og heve til 8 etasjer. Dette må ikke skje. Og heve byggene som står høyest i terrenget er helt merkelig att det blir vurdert.	
Eventuelle vedlegg lastes opp her:	

Merknad til forslag til reguleringsplan for Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren

Vi viser til mottatt forslag til reguleringsplan fra Obos kunngjort 30.11.2024 med høringsfrist 14.01.2025. Sameiet Inger Bang Lunds vei 5 - 13 består av om lag 200 boligseksjoner samt en næringsseksjon i Kronstadparken. Vi fremmer her styret i sameiet sine merknader til planforslaget. Styret har i tillegg oppfordret beboerne i sameiet vårt til å fremme egne merknader direkte.

Styret mener planforslaget har for høy byggehøyde og utnyttingsgrad som gir store negative påvirkninger for både det omsøkte planområde, eksisterende bebyggelse og utomhusareal i området inkludert vårt sameie. Vi mener videre at den foreslåtte utformingen av nybyggene vil forringe kvaliteten på viktige kulturminner fra Bergens fabrikk- og jernbanehistorie.

Planforslaget som fremmes har svært høy utnyttingsgrad og flere av bygningene som ønskes oppført bryter med krav til maksimale byggehøyder i områdeplanen. Maksimale byggehøyder etter denne er 6-7 etasjer for felt S19 og 5-6 etasjer for felt S20. I planforslaget foreslås det byggehøyde på 4 - 11 etasjer og fem av bygningene overstiger grensene i områdeplanen. Planforslaget innebærer byggehøyder på inntil 12 meter over områdereguleringens krav for felt S19 og inntil 13,5 meter for felt S20. Flere av byggene er i tillegg brede i utforming som bidrar til å forsterke opplevelsen av byggets høyde både sett fra bakkeplan og omkringliggende bygg. Det voldsomme inntrykket denne byggehøyden gir vil forringe kvalitet på uteoppholdareal både i det omsøkte prosjektet, men også ha store negative konsekvenser for tilgrensende eiendommer. Dersom en slik byggehøyde tillates vil det ha flere negative konsekvenser for eksisterende bygninger i området, uteområder og gangtraseer ved at det reduserer utsikt, sol- og dagslysforhold. Soldiagram, som vi har fått ettersendt fra utbygger, indikerer at flere av boenhetene i vårt sameie vil miste solen i store deler av året. Nybyggene vil ruve veldig sett opp mot øvrig bebyggelse i området og det vil gi et massivt inntrykk og forringe opplevelsen når du oppholder deg i området på gateplan. De høye og brede byggene vil påvirke utsikten negativt for alle de sørvendte boligene i sameiet vårt.

Deler av dagens bygningsmasse i planområdet er viktige kulturminner fra den tiden hvor Fabrikkgaten 3 og 5 og Kanalveien 8-14 huset ulike typer industri og jernbanevirksomhet. Byggehøyde, utnyttingsgrad og utforming av nybyggene som fremlegges i planforslaget vil forringe opplevelsen av eksisterende kulturminner knyttet til den gamle industriaktiviteten som området historisk har hatt og som fremdeles er inntakt. De gjenværende bygningene oppført i teglstein står som viktige markører for områdets historiske aktivitet og har verneverdi. Planforslaget legger opp til at fasade ut mot Fabrikkgaten bevares, men det skal oppføres nybygg over og bak disse fasadene. Vi støtter at teglfasader ut mot Fabrikkgaten bevares, disse gir karakter og forteller om områdets tidligere historie. Vi mener i lys av dette at nybygg i planområdet bør utformes på en slik måte at en ivaretar eksisterende bevaringsverdige bygg sin karakter. Dette innebærer at det bør stilles krav til utforming som sikrer at ny bebyggelse passer sammen med de historiske byggene som skal bevares i valg av material og fasadeuttrykk. For eksempel bør det ikke tillates påbygg med en ekstra nordvendt etasje (takopplett) på det vernede bygget langs Fabrikkgaten. Videre bør det stilles større krav til avstand mellom de historiske byggene som bevares og nybygg slik at de historiske bygningene sin

karakter og uttrykk ikke forringes. Nybygg 6 skal i planforslaget trekkes minimum 1 meter tilbake over fasade som bevares mens Bygg 8A skal trekkes minimum 0,5 meter tilbake over fasade som skal bevares. Vi mener denne avstanden må økes for å ikke forringe kvaliteten på de historiske byggene.

I planforslaget fremgår det at det skal avsettes areal til en barnehage i den ene delen av planområdet. I forbindelse med utbygging av boligdelen i dagens Kronstadparken ble det fra Bergen kommune stilt krav om at det skulle avsettes areal til barnehage. Dette er ivaretatt ved at et av de gamle industribyggene som vender mot Inger Bang Lundsvei skulle rehabiliteres og benyttes som barnehage. Dette bygget står i dag tomt og har omfattende behov for rehabilitering for å ivareta bygningens uttrykk, men det har ikke vært mulig til dags dato å få etablert barnehagevirksomhet på eiendommen som følge av at Bergen kommune ikke har ønsket å yte driftstilskudd begrunnet i manglende behov for barnehageplasser i området. Dersom det nå på nytt skal avsettes areal til barnehage i nærheten, så stiller vi spørsmål ved behovet for dette i lys av de erfaringer sameiet har gjort seg med vanskene med å få etablert barnehagevirksomhet i området.

Styret i Sameiet Inger Bang Lunds vei 5 - 13

Innspill fra Tryg Forsikring til ettersyn av reguleringsplan for Mindebyen, delfelt S19 og S20

Vi oppfordrer til at prosjektet gis fortløpende oppfølging og at reguleringen sikrer de nødvendige rammer for en helhetlig, effektiv og fremtidsrettet utbygging som både næringslivet og lokalsamfunnet kan nyte godt av.

1. Bergen som hovedsete for Trygs norske forsikringsvirksomhet

Tryg har, som eneste av de store forsikringsaktørene i Norge, Bergen som hovedsete for sin norske virksomhet. Dette styrker byens attraktivitet som finansby og opprettholder viktige næringslivsinvesteringer i regionen.

Trygs danske eiere støtter enn så lenge det fortsatte valget av Bergen som lokasjon for sitt norske hovedkontor. Samtidig er en rask realisering av prosjektet svært viktig for å sikre at Bergen forblir et prioritert hovedkontor for Tryg i Norge.

De begrensninger som ligger i dagens kontorkapasitet i Bergen gjør at det kan bli nødvendig å plassere nye stillinger der hvor kapasiteten er høyere, for eksempel i Oslo. Det vil kunne føre til en gradvis tyngdeforskyvning bort fra Bergen på konsernnivå.

2. Tilstrekkelig størrelse og fleksibilitet for norsk hovedkontor

Tryg Forsikring er i dag delt mellom to lokasjoner i Fyllingsdalen, og har et sterkt behov for å samle virksomheten i ett sentralt og fremtidsrettet bygg. For at prosjektet i delfelt S19 og S20 skal kunne imøtekomme våre behov som en betydelig arbeidsgiver for 1.200 ansatte i Bergen, er det avgjørende at reguleringen tillater tilstrekkelig størrelse og fleksibilitet.

Vi forstår plan- og bygningsetatens bekymringer knyttet til byggehøyde og volum, men vil påpeke at prosjektet allerede inkluderer løsninger for å redusere visuell og fysisk påvirkning. Dette gjøres blant annet gjennom:

- Gradvis overgang mellom lavere bygg og høyere konstruksjoner for å skape en mykere visuell profil.
- Bevaring av eksisterende strukturer, noe som skaper en naturlig harmoni mellom nybygg og historisk arkitektur.
- Økte uteområder og takhager som kompenserer for byggets omfang og gir åpne, tilgjengelige områder for rekreasjon.

3. Effektiv transformasjon av området med fokus på bærekraft

Vi er positive til prosjektets kombinasjon av nybygg og bevaring av eksisterende bygninger, som ivaretar prinsipper for bærekraft og sirkulær økonomi. Tryg ser frem til å bidra til en rask utvikling av Mindebyen, et område som i dag ligger på vent. Prosjektet vil gi nye arbeidsplasser og sikre verdiskaping i byen.

4. Endrede reisevaner og reduserte parkeringsbehov

Tryg planlegger for en radikal endring i reisevanene til selskapets 1.200 ansatte:

- Reduksjon fra dagens 400 parkeringsplasser til et minimum antall p-plasser.
- Betydelig tilrettelegging for sykkelparkering, garderobefasiliteter og bruk av kollektivtransport.
- Stimulering av interne løsninger og digitale plattformer som legger til rette for felles reiser/samkjøring, bildeling, sykkelleie osv.
- Etablering av attraktive sykkelfasiliteter, inkludert sikre sykkelparkeringer, lademuligheter for elsykler og tilrettelagte sykkelstier inn mot området.

Vi mener den foreslåtte terrenghevingen av torget er nødvendig for å imøtekomme en sikker varelevering med underliggende infrastruktur samt sikre universell utforming. Samtidig skaper den et bilfritt og tryggere byrom som bidrar til bedre trafikkflyt.

Vi mener også at det er et åpenbart behov for tilkomst fra Kanalveien til hovedinngangen i nordvest av S19. Dette særlig for å bringe/hente kunder/ansatte/samarbeidspartner når der er så knapt med parkeringsplasser – men også for gjeste-HC-parkering ved inngangen.

Flyttingen vil samlet sett redusere biltrafikken, noe som er i tråd med Bergen kommunes mål om å skape en mer bilfri og miljøvennlig by. Samtidig vil tiltakene bidra til at kapasitetsutfordringer i kollektivtransporten avhjelpes ved at flere ansatte velger sykkel og samkjøring som hovedtransportmiddel.

5. Styrking av finansbyen Bergen

Samlokaliseringen av Tryg Forsikrings norske hovedkontor i Mindebyen vil styrke Bergen som en ledende finansby. Dette prosjektet er en unik mulighet til å tilrettelegge for store arbeidsgivere og sikre arbeidsplasser i regionen.

Prosjektet harmonerer direkte med kommunens strategiske mål for byutvikling og næringsvekst gjennom følgende aspekter:

- **Kompakt byutvikling:** Prosjektet bidrar til å fortette eksisterende bystruktur med en moderne og funksjonell næringsklynge, samtidig som det legger til rette for grønn mobilitet og redusert bilbruk.
- **Arbeidsplasser og verdiskaping:** Et nytt hovedkontor vil bidra til å sikre arbeidsplasser, sikre effektiv drift for en stor arbeidsgiver og styrke Bergens konkurransekraft som en attraktiv næringsby.
- **Miljø og bærekraft:** Gjennom en kombinasjon av nybygg og bevaring av eksisterende bygninger, oppnås bærekraftig transformasjon som ivaretar prinsipper for sirkulær økonomi.