

Kommentar til tema i fagnotat til sluttbehandling

INNLEDNING

Dette dokumentet kommenterer temavis fagnotatet til sluttbehandling for Mindemyren S19 og S20.

Planområdet S19 og S20 blir den nye inngangsporten til «Mindebyen». Målet har vært å skape et attraktivt område der folk ønsker å bo, arbeide, og oppholde seg. I samarbeid med fagfolk, ingeniører, plankonsulenter, plan- og bygningssetaten (PBE) og den tidligere byarkitekten er det utarbeidet en god plan som gir rammer for et attraktivt byområde på Mindemyren. Det reguleres en bred og bilfri allmenning med publikumsrettede funksjoner og leke- og oppholdsarealer tilpasset barn og ungdom. Det reguleres areal til godt over 1000 nye arbeidsplasser, rundt 300 boliger, en stor barnehage med gode uteoppholdsarealer, og en stor felles hage rundt funksjonærboligene som bevares som også skal ha egne områder tilrettelagt for barn og unge. Storparten av historisk bebyggelse beholdes, gjenbrukes og skal fremheves for å gi området en tydelig historisk stedsforankring. Bevaringsverdige bygg skal holdes uendret eller tilbakeføres til mer opprinnelig utseende. Nye bygg tilpasses den historiske bebyggelsen i material- og fargebruk.

Planforslaget, med bla bestemmelser, plankart og formingsveileder skal legge grunnlaget for videre detaljprosjektering fram mot en rammesøknad. OBOS har høye ambisjoner for både Trygs nye hovedkontor, bymiljøet, bygg som skal få ny bruk og de nye boligene i planforslaget, og vi er trygge på at planforslaget gir gode rammer for å svare ut ambisjonene.

Det er gjort en rekke endringer i planforslaget som et direkte resultat av merknader og fagnotat til offentlig ettersyn. Endringer som er gjort er listet opp i «Følgeskriv datert 30.01.2026».

1. HØYDER, VOLUM OG UTNYTTELSE

PBE og den tidligere byarkitekten har ønsket variasjon i byggehøydene og foreslo enkelte høyere punkthus i starten av reguleringsprosessen. Jevn, lav hovedhøyde med enkelte høyere punkthus gir mer variasjon i byggehøydene, større tilpasningsmuligheter mot omkringliggende bebyggelse, bedre solforhold på bakken og bedre dagslysforhold for naboer enn det en bebyggelse med jevn høyde på seks til syv etasjer ville hatt. Høydevariasjon gir også gode lys- og utsiktsforhold til flere leiligheter. Bygg 7, 9 og deler av bygg 10 er lavere enn forutsatt i områdeplanen.

Etter offentlig ettersyn er volumene redusert. Punkthusene er smalnet inn ved tilbaketrekking av fasader over base mot offentlig byrom og over femte etasje mot gårdsrom. Grepet reduserer opplevd høyde og volum sett fra gateplan og naboer, og bedrer solforholdene i nordre gårdsrom og dels for naboer i nord og øst.

Tre bygg er blitt noe høyere etter offentlig ettersyn grunnet kravet om at brutto etasjehøyde på gateplan skal være minst 4,0 m. Samtidig ble takformen endret for å ivareta solforhold i nordre gårdsrom. Takets utforming gir en gesimshøyde som nå er én etasje, eller mer, lavere enn slik det var til offentlig ettersyn, mens mønehøyden er noe høyere. Mot naboene i Krohnhaugen er økningen kun 0,5 m. Takformen gjør at det nå er mer sol i nordre gårdsrom enn det var til offentlig ettersyn, og den lavere gesimsen gjør at Boliggaten oppleves mer luftig og åpen. Sol- og skyggeillustrasjoner viser at solforholdene til naboer er noe bedre på ettermiddagen enn de var til offentlig ettersyn.

Utnyttelsesgraden for planområdet er innenfor det som tillates i områdeplanen. Grunnet bevaring av de tre funksjonærboligene sør på S19 har det vært akseptert av utnyttelsesgraden for kontordelen på S19 blir noe høyere enn i områdeplanen, ca. 103 %. Boligdelen, S20, har en utnyttelsesgrad på **91,2 %**. Til sammenligning har boligdelen (S17) på reguleringsplanen «Mindemyren Nord» (S16/S17) en utnyttelsesgrad på **98,7 %**.

2. BOKKVALITET/UTEOMRÅDER

Planen møter alle krav til uteoppholdsareal og areal med kvalitet; en stor bred allmenning som er nesten like bred som Torgallmenningen, tilrettelagte lekeområder for barn og for ungdom både i allmenningen og i Funksjonærhagen, en stor ny barnehage med gode uteområder, en felles hage, tilstrekkelig sol og lite vind. Universell utforming er også godt ivaretatt i planforslaget.

I planbeskrivelsen kap. 4.4 er det redegjort for krav til minste uteoppholdsareal (MUA) og sol, og hvordan plangrepet oppfyller disse kravene.

PBE har utarbeidet et skriv de omtaler som «Kjøreregler for Mindebyen», som skal være basert på områdeplanen, supplert med oppdaterte kvalitetskrav fra KPA 2018. I dette skrevet er det ord og presiseringer som gjør «kjørereglene» strengere enn de politisk vedtatte bestemmelsene. Dette skrevet er ikke politisk behandlet. Vi har likevel benyttet PBEs «Kjøreregler» ved utregning av MUA. I tillegg til uteoppholdsareal på bakken, reguleres det også felles takhager i begge boligkvartal. Disse regnes ikke med i MUA, men er en ekstra kvalitet for beboerne f.eks. når Løvstakken skygger for kveldssolen på bakkeplan.

Krav til MUA er 4 650 m². Innenfor planområdet oppnås det 5 440 m² (se tabell 4-1 i planbeskrivelsen). PBE har videre krevd at vi beregner krav til MUA for hvert kvartal. Beregningene i kapittel 4.4, tabell 4-2, 4-3 og 4-4, viser at kravet møtes for begge kvartal, også solkrav.

Det ble etter offentlig ettersyn utført en ny vindanalyse for å kvalitetssikre tilgjengelig areal som møter kvalitetskravene til MUA og sol. Til offentlig ettersyn ble vindanalyse utført av arkitekt tilknyttet prosjektet. Sweco ble engasjert til å utarbeide en oppdatert vindanalyse da de har bedre programmer, vinddata fra en nærmere målestasjon, samt egne fagspecialister i strømningsmeknikk. Resultatet er en mer realistisk analyse. Ny analyse viser noe bedre vindforhold på allmenningen enn det den tidlige analysen gjorde. Årsaken til at resultatene differerer er redegjort for i Swecos vindrapport.

Etter offentlig ettersyn er alle gangakser på torgarealer økt til minimum 4,0 m, etter innspill fra bymiljøetaten og PBE. Unntaket er i den delen av allmenningen som ligger på vestsiden av jernbanesporet hvor bredden er 2,8 m. Men *hovedløpet* til allmenningen, på østsiden av jernbanesporet, er minimum 4,0 m bred. Det samme gjelder gangsoner i nordre del av allmenningen og på det sentrale torget.

I bestemmelsene er det sikret at det skal etableres minst én sammenhengende universelt tilgjengelig ganglinje med fast dekke gjennom allmenningen. Bro over jernbanesporet sikrer universelt utformet kobling på tvers av sporet og sikrer at sporet ikke blir en barriere for personer med funksjonsnedsettelse. Heving av torg sikrer at alle bygg langs allmenningen, både nye og eksisterende, får trinnfri og universelt tilgjengelig adkomst.

Det skal etableres flere gode lekearealer i området. Hele den nordre delen av allmenningen, samt store deler av Funksjonærhagen, skal opparbeides og tilrettelegges for barn og ungdom. I tillegg vil

det være attraktivt for barn å leke i arealet mellom og rundt jernbanesporet. Sittekantene langs sporet vil appellere til ungdom som ofte ønsker et sted de kan sitte sammen. I tillegg skal det anlegges en lekeplass i Boliggaten. Boliggaten har i svært gode solforhold på ettermiddag/tidlig kveld vår og sommer. Det er også satt av lekearealer i både det nordre og det søndre gårdsrommet. I søndre gårdsrom ligger barnehagen, som har store gode utearealer (2000 m²) som vil være tilgjengelig for beboerne etter stengetid, i helger og på offentlige fridager. Det er også lagt opp til et mindre lekeareal i uteoppholdsarealet forbeholdt beboerne i dette kvartalet.

Det er støy fra Kanalveien og Fjøsangerveien, samt banestøy fra bybanen. I bestemmelsene er det åpnet for at 2 % i KBA1 og 1 % i KBA2 (til sammen kun 6 av 310 boenheter) kan unntas krav om stille side. Dette er normal praksis i sentrumsområder i de store byene i Norge. Det er også iht. Nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Kompenserende tiltak i planforslaget, som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer og fellesarealer innendørs, er akkurat de samme som anbefales i T-1442.

3. TRYGS KONTORBYGG

I fagnotat til sluttbehandling slutter PBE seg til formål og i hovedsak til plangrep knyttet til nytt kontorbygg for Tryg. Anbefaling om at nordfasaden på bygg 1C bør trekkes tilbake er nytt. På side 29 i fagnotatet anbefaler PBE at bestemmelser om fasader og inngangsparti må strykes (2.2.1, 2.2.2, 3.1.1.1 og 3.1.1.2.) og erstattes med bestemmelser som angir at det skal være publikumsrettede funksjoner og ikke rene bolig- og kontorformål mot allmenning/torg, samt mot Kanalveien og Fabrikkgaten. At bygg innenfor felt F/K/T ikke kan være et rent kontorformål strider mot Tryg sine behov og vil være til hinder for helt nødvendig bruk. Det planlegges riktignok kantine i første etasje, men det er ikke behov for at hele første etasje i både bygg 1A, 1B og 1C benyttes til kantine. Hvor kantine plasseres planlegges løst i byggesak, slik det normalt gjøres. Tryg skal ha tilhold i disse kontorbyggene i lang tid og har derfor behov for en fleksibel plan som sikrer at lokalene kan tilpasses endrede behov i fremtiden.

4. VARELEVERING/PARKERING

Ved oppstart av reguleringsplanen ønsket PBE løsninger for varelevering uten kjøring på allmenningen. I områdeplanen var det forutsatt varelevering fra allmenningen, men etaten uttrykte at det ikke ville tillates. For å unngå varelevering på allmenningen er derfor ytterste del av kjelleren planlagt med fri høyde på 2,8 m, noe som muliggjør levering med varebiler. Høyden gjør det også mulig for større HC-biler å kjøre ned i parkeringskjelleren. For lastebiler og større varebiler bygges det en vareleveringslomme i Kanalveien for omlasting på traller som kan tas med inn i planområdet.

Underveis i prosessen har det i bestemmelsene vært åpnet for varelevering fra gatetunet o_GT i øst, men dette ble fjernet etter tilbakemelding fra PBE. Mot slutten av reguleringsprosessen har imidlertid PBE snudd, og ønsker nå at varelevering *kun* skal skje fra o_GT og vareleveringslommen, og ikke i kjeller. Dette henger sammen med neste punkt «5. Høyde på torg». Ved å fjerne mulighet for varelevering i kjeller mener etaten at fri høyde i ytterste del av kjeller kan reduseres med 40 cm og at terrenget over kan senkes tilsvarende. Personer med funksjonsnedsettelse som har behov for større bil mener PBE kan benytte de to HC-parkeringsplassene på vestsiden av kontorbygget.

Iht. arbeidstilsynets regler for ubrukt kjølekjede må ikke avstand mellom biloppstillingsplass/varemottak til varenes plassering overstige 50 m for enkeltleveranser, og 20 m

for gjentagende leveranser. Til kontor, barnehage og publikumsrettede formål vil det bli gjentagende leveranser. Vareleveringslommen ligger ca. 50 m fra kontorbygget, men for barnehagen og andre publikumsrettede formål er avstanden mellom 100 og 200 m. o_GT vil for noen av disse ligge noe nærmere, mens løsning med varelevering fra kjeller og heis opp til kontorbygg, barnehage eller mobilitetspunkt sentralt på torget, vil sørge for ubrutt kjølekjede. Vareleveringslommen i Kanalveien er heller ikke dimensjonert for å ta all varelevering til planområdet eller for flere leveranser samtidig. Dersom varelevering fra kjeller ikke blir mulig er det sannsynlig at en god del av vareleveringen vil skje fra o_GT. Dette vil føre til betydelig mer trafikk på o_GT og i Krohnhaugen og påføre naboer i øst en unødvendig ulempe og gjøre opphold og bruk av o_GT mindre attraktivt for myke trafikanter.

5. HØYDE PÅ TORG

Som del av planforslaget heves terrenget sentralt på torget. Heving av torg bidrar til bedre tilgjengelighet, økt funksjonalitet og et styrket samspill mellom byrom, bygninger og historiske bygg. Heving er nødvendig for å sikre teknisk gjennomførbare og klimatilpassede løsninger. Stigningen i dagens terreng er ujevn og størst i sør. Heving av terrenget vil jevne ut stigningen (se terrengsnitt G-G') og skape en større og mer hensiktsmessig torgflate uten vesentlig helling sentralt i planområdet.

Hevingen forbedrer dessuten tilgjengeligheten for alle brukergrupper og gir mulighet for aktive, publikumsvennlige byrom med god visuell og funksjonell kobling mellom ute og inne.

Parkeringskjelleren under torget er en forutsetning for prosjektet, og nedkjøringsrampen kan ikke senkes ytterligere på grunn av eksisterende VA-tunneler og krav til maksimal stigning på rampen.

Som følge av hevet terreng endres fallretningen på en mindre del av arealet på torget. Endret fallretning i terrenget er nøye vurdert for å oppnå bedre fordeling og avrenning av overvann i hele planområdet. Beregning i følgebrev til revidert VA-rammeplan viser at det ikke er noen ulemper med å snu fallet på torget. Overvann fra dette arealet vil ikke renne ut i Fabrikkgaten, men vil håndteres internt på eiendommen ved drenering og infiltrasjon i planlagte regnbed. VA-etaten har datert 13.03.2026 gitt sin tilslutning til planforslagets overvanns- og flomhåndtering.

Hagene rundt eneboligene i Funksjonærhagen ligger vesentlig høyere enn dagens terreng i areal som planlegges som fremtidig allmenning. Terrenghevingen bidrar også derfor til en bedre og mer naturlig tilknytning mellom allmenningen og den fremtidige Funksjonærhagen. Rundt eneboligene beholdes terrenget som det er. Jernbanesporet blir liggende der det er og det naturlige terrenget helt sør langs jernbanesporet beholdes. For å imøtekomme merknader til offentlig ettersyn vedrørende allmenningens bredde i sør og bekymringer om privatisering av Funksjonærhagen og jernbanesporet, er allmenningen nå lagt på begge sider av jernbanesporet. Etablering av gangareal langs vestsiden av jernbanesporet krever terrenginngrep, men grunnet stor forekomst av Parkslirekne i denne delen av hagen (se Økologirapport), en plante det kreves særs store inngrep for å fjerne, samt behov for drenering rundt eneboligene, er større inngrep nødvendig i dette området uansett. Løsningen gjør allmenningen større, og skaper et mer tydelig skille mellom hageareal og allmenning. Jernbanesporet blir med dette en tydelig del av allmenningen slik det var til offentlig ettersyn. For å ta opp høydeforskjellen mellom jernbanesporet og allmenningen anlegges det trapp og sittetrinn langs nordre del av sporet, samt grøntareal med vegetasjon og tilrettelagt naturlek. En lav gangbro over jernbanesporet sikrer universell forbindelse på tvers av allmenningen. Broen er inspirert av jernbanehistorikken der banen tidligere gikk i en skjæring gjennom området med flere broer over. Etter offentlig ettersyn er alle barnehagens innganger flyttet til østsiden av bygget via barnehagens uteareal. Det legges opp til adkomst fra to punkt, en fra sørlig ende av bygg 10 via

portrom, og en fra øst gjennom portrom i bygg 9B. Begge er universelt tilgjengelig. Fra torget er det også tilgang til barnehagen via trapp ned til f_UTE2. Høydeforskjellen mellom barnehagens uteareal og torget er mellom 4,0 og 3,5 m, langt mer enn terrenghevingen på 1,5 m. Høydeforskjellen gjør det mulig å ha boligfasader i underetasjene i bygg 9A ned til bakkenivå i gårdsrommet. Slik unngås avvisende sokler eller kjellerfasader ut mot gårdsrommet og barnehagens uteareal. Området vil også føles tryggere på kveld- og nattestid med boligfasader/vinduer ut mot uteoppholdsarealet.

6. TILPASNING TIL EKSISTERENDE BEBYGGELSE/KULTURMILJØ

Gjennom planen ivaretas og gjenbrukes storparten av historisk bebyggelse innenfor planområdet.

Både PBE og byantikvaren har uttrykt ønske om at forholdet til de gamle industribygningene skal være førende for utformingen av de nederste etasjene på ny bebyggelse, både i materialbruk og utforming. Dette mener vi er godt sikret i planforslaget. Alle de tre funksjonærboligene, samt tilhørende hageanlegg, bevares og tilpasses ny bruk. Hovedbygningen til Fabrikkgaten 5 (Bygg 5) bevares sammen med de gamle teglfasadene til sidefløyene i øst og vest. Nybygg over bevarte fasader trekkes minimum 1,5 m tilbake slik at byggets karakteristiske trekk fremheves. Dette grepet er sikret i bestemmelsene og via prinsipper i formingsveileder. Prinsipp om bybase i tegl for alle bygg innenfor KBA1 og KBA2 er sikret i bestemmelsene med henvisning til prinsipp i formingsveileder (side 4). Det er også sikret tilbaketrekking av bygg over fasade på bygg 10 (mot allmenningen) for å sikre at utformingen av bebyggelsen langs allmenningen fremstår helhetlig. Påbygg over Fabrikkgaten 5 trekkes tilbake minimum 2,0 m for å gjenetablere og fremheve historisk gesims.

Kjeksfabrikken skal bevares som det er, men det tillates å sette inn flere takvinduer for å sikre tilstrekkelig lys for bruk til kontor. Bevaring av fasader og tak, samt hva som er tillatt av tiltak, er sikret i bestemmelsene og via henvisning til formingsveileder side 5 og 6. Utvidelse av eksisterende ventilasjonsrom over tak på Kjeksfabrikken, slik det var foreslått til offentlig ettersyn, er fjernet.

Bygg langs Boliggaten er tilpasset omliggende boligbebyggelse ved at de er utformet med sprang i veggliv, bygningsbredde tilsvarende husene i Krohnhaugen og skråtak. Grepene bidrar til nedskalering av bebyggelsen og skaper rom for grønne elementer og forhager som er med på å gi Boliggaten karakter som nabolagsgate.

Med vennlig hilsen for A/STAB AS

Ine Askevold Hansen
Senior arealplanlegger/arkeolog

M / 922 36 673

E / Ine.Hansen@a-stab.no

