



Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20545-281
Saksbehandler: Karoline Follestad Førland
Dato: 27.03.2026

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Årstad. Gnr. 159, Bnr. 128 mfl., Delfelt S14 Mindemyren, Arealplan-ID 66350000

Om planforslaget

Multiconsult foreslår på vegne av Kanalveien 51-53 AS detaljregulering for et område på Mindemyren i Årstad bydel, se Figur 1.



Figur 1: Oversiktskart og ortofoto av planområdet markert i rødt.

Intensjonen med planforslaget er å transformere dagens næring- og industriområde til bolig, kontor og næring gjennom en kombinasjon av nybygg og bevaring av eksisterende bygg. Det er planlagt 477 boliger, samt kontor, næring og handel.

Bilparkering foreslås løst i nytt parkeringsanlegg under bakken med maksimalt 264 parkeringsplasser og atkomst fra Kanalveien. Eksisterende parkeringsanlegg i KBA4 og KBA5 skal videreføres, men mengden parkeringsplasser skal reduseres. Parkeringsanleggene skal dekke behov for delfelt S14, S17 og S16, i samsvar med intensjonen i områdeplan for Mindemyren (plan-id 4601_61140000).

Planområdet utgjør delfelt S14 i gjeldende områdereguleringsplan for Mindemyren (Arealplan-ID 61140000). Området er avsatt til byfortettingssone (BY2) og sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA2018).

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget var på høring og til offentlig ettersyn i perioden 28.10.2023 - 12.12.2023. Det ble mottatt 3 private merknader, 24 høringsuttalelser og 2 innsigelser; fra Statens vegvesen (SVV) og Vestland fylkeskommune (VLFK). Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i *Merknadsskjema, offentlig høring*. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkende.

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er i tillegg foretatt en begrenset høring i perioden 08.10.2025 - 14.11.2025 for endringene som ble gjort for å imøtekomme innkomne merknader og innsigelser. Det kom inn 6 uttalelser fra høringsparter. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten i vedlagt *Merknadsskjema, begrenset høring*.

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av *Endringsskjema* og *Endringsnotat*. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene.

Som følge av endringene som ble gjort til begrenset høring, ble innsigelsen fra Vestland fylkeskommune trukket 25.11.2025, se vedlagt *uttale*. Statens vegvesen skriver i sin uttale til begrenset høring at de er positive til endringene som er gjort i planforslaget, men viser til at det mangler positiv uttale fra Vegdirektoratet vedrørende signalregulering i Fjøsangerveien og Kanalveien. Statens vegvesen velger dermed ikke å trekke innsigelsen i saken «*før alle trafikale moment er innarbeidet i saken*», se vedlagt *uttale* datert 13.11.2025.

Vurdering av planforslaget

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

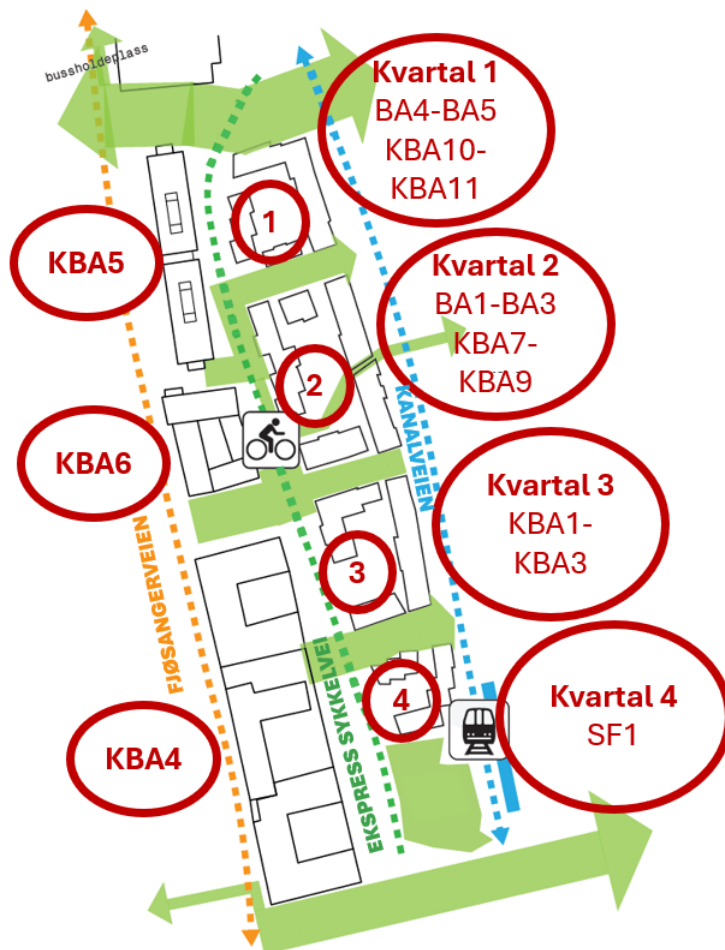
Vi slutter oss til hovedformålet og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med noen mindre endringer.

Plangrep

Planområdet er delt opp i en næringsdel i vest mot Fjøsangerveien og en boligdel i øst mot Kanalveien. Boligdelen består av fire kvartaler. Kvartal 1 (B4-B5 og KBA10-KBA11), Kvartal 2 (B1-B3 og KBA7-KBA9), Kvartal 3 (KBA1-KBA3) og Kvartal 4 (SF1), se Figur 2

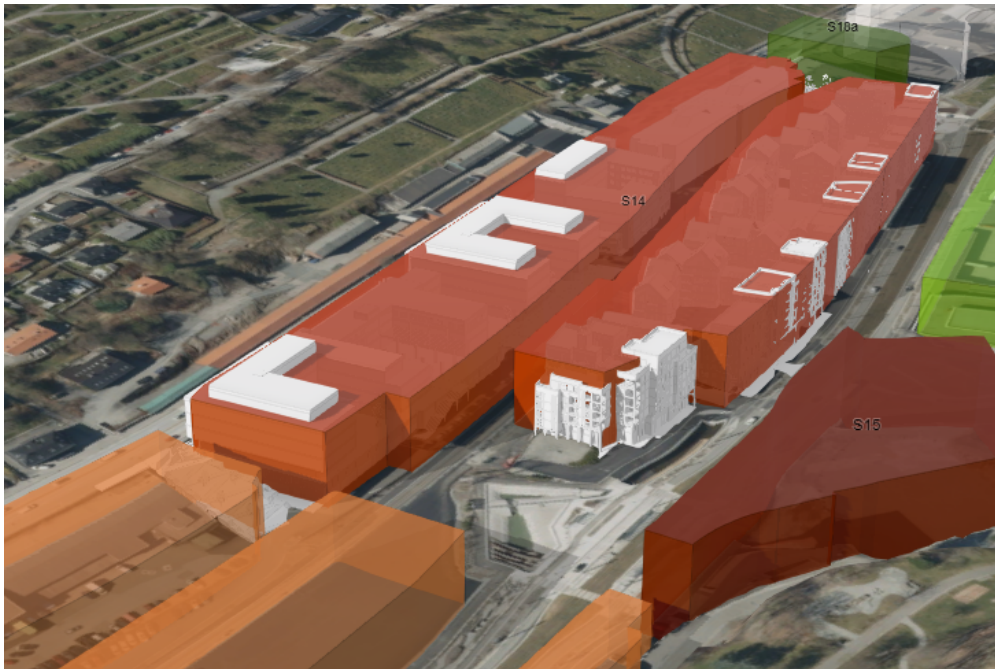
Det åpnes for bolig, forretning, kontor, privat- og offentlig tjenesteyting og bevertning i kvartal 1-4 mot Kanalveien. Næringsdelen har tre kvartaler langs Fjøsangerveien (KBA4-6). Lengst

nord KBA5 vil eksisterende kontor- og næringsbygg videreføres som i dag, fremtidig transformasjon vil begrense seg til eventuell innvendig ombygging. For felt KBA6 vil deler av den eldre bygningsmassen bevares ved transformasjon. For felt KBA4 skal Frydenbøgården mot Fjøsangerveien bevares, men det åpnes opp for ny bygningsmasse mot Minde Allé. Fram til det blir aktuelt å transformere kvartal KBA4-KBA6, vil eksisterende bruk og bygninger videreføres.



Figur 2: Planområdet illustrert med kvartal og arealformål

I gjeldende områdeplan for Mindemyren er delfelt S14 regulert med en maksimal BRA på 140 000m² og en maksimal byggehøyde på kote +44. I planforslaget er det åpnet opp for en samlet maksimal grad av utnyttning på 109 000 m² BRA, Dette inkluderer eksisterende bebyggelse som videreføres med ny bruk, men ikke parkeringsanlegg under boligbebyggelsen, i tråd med føringer i områdeplan for Mindemyren. Områdeplan for Mindemyren setter en maksimal utnyttelse på 140.000 m². Foreslått utnyttelse er på 78% av maksimal utnyttelse. Byggehøydene på næringsdelen i felt KBA4-6 mot Fjøsangerveien varierer fra kote +26 til kote +49, og det høyeste på boligdelen mot Kanalveien (kvartal 1-4) er satt til kote +46,5, se Figur 3. Det innebærer at foreslåtte byggehøyder overskrider maksimal høyde i områdeplanen (kote +44) noen steder.



Figur 3: Avvik fra regulerte høyder (vist som rød boks) i områdeplan for Mindemyren

Bebyggelsen som er foreslått, har varierende skala og bygningstypologi. Byggene mot Kanalveien og Fjøsangerveien er stramme og definerte, mens bygg som henvender seg mot internveien er mer nedskalert og har saltak av hensyn til kvaliteter på uteareal, solforhold, og som en referanse til Bergensk byggeskikk, se Figur 4.



Figur 4: Planforslaget sett fra sørvest

Vedlagt *formingsveileder* er gjort bindende for utforming av alle tiltak i forslag til reguleringsbestemmelser. I veilederen er det illustrert gode og gjennomarbeidede prinsipper for byform og arkitektur. Formingsveilederen vurderes som et godt verktøy for å sikre intensjonen i planforslaget til byggesakshandlingen.

Etter vår vurdering er plangrepet godt tilpasset omgivelsene og tomtens beskaffenhet, både når det gjelder skala, takform og materialbruk. Vi vurderer at variasjonene som foreslås i byggehøyder, er et godt gjennomarbeidet grep som optimaliserer kvalitetene i gårdsrom og tverrgatene.

Bokvalitet

Boligfordeling

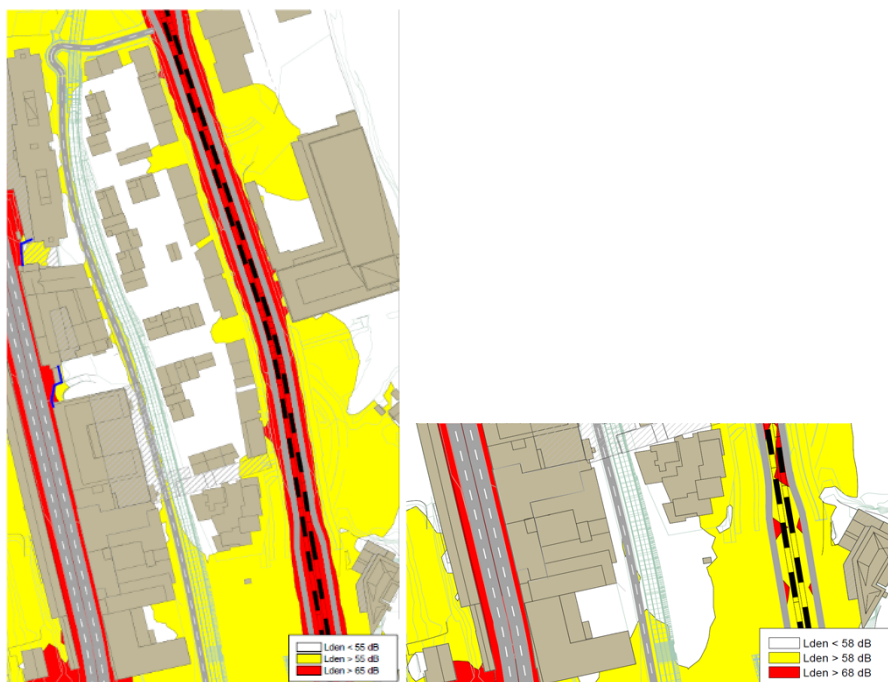
Krav til boligfordeling i reguleringsbestemmelsene samsvarer med kravene i KPA. Det stilles også en del fysiske krav til familieleiligheter i bestemmelsene som samsvarer med retningslinjene for familieleiligheter i KPA. Det skal være maksimalt 20 % under 50 m² og minimum 20% over 80 m². I tillegg er det stilt krav om minimum 10 % over 70 m². Det er sikret familieboliger på bakkeplan i boligkvartalene. Kravene som er stilt til boligfordeling og kvalitetskrav, går ut over minimumskravene i KPA. PBE vurderer at mengde og kvalitetskrav på boligsammensetning er tilfredsstillende løst.

Støy

Deler av planområdet ligger innenfor gul og rød støysone i KPA. Av vedlagt *Støyrapport* fremgår det at ved permanent situasjon vil støykravene til KPA i hovedsak oppfylles, se **Error! Reference source not found..**

I den midlertidige situasjonen der det ikke er bygget påbygg på næringsbyggene langs Fjøsangerveien (KBA4-6), er det noe mer støy fra vest. I denne situasjonen vil noen få boenheter kun få en delvis stille side, men krav til oppholdsrom mot stille side kan oppfylles. Det påpekes at lydnivå er 56 dB, 1 dB over grenseverdi, ved de deler av fasader der grenseverdien overskrides. For å ta høyde for de boenhetene der det kun er delvis stille side, er det i bestemmelsene (jf. bestemmelse 2.10.1) åpnet for at krav til stille side kan løses med dempet fasade for inntil 5 boliger, der det ikke finnes andre løsninger, slik det er beskrevet i støyrapporten.

Det skal etableres to støyskjermer langs Fjøsangerveien, se Figur 5. Det fremgår av *Støyrapport* at uteoppholdsarealer i gårdsrommene har lydnivå som ikke overskrider grenseverdien for gul støysone som følge av støyskjermene. **Error! Reference source not found.** illustrerer at deler av torgarealet (o_T01) på Lea-allmenning ikke overskrider grenseverdien og derfor kan medregnes i MUA, ref. område C vist i Figur 8.

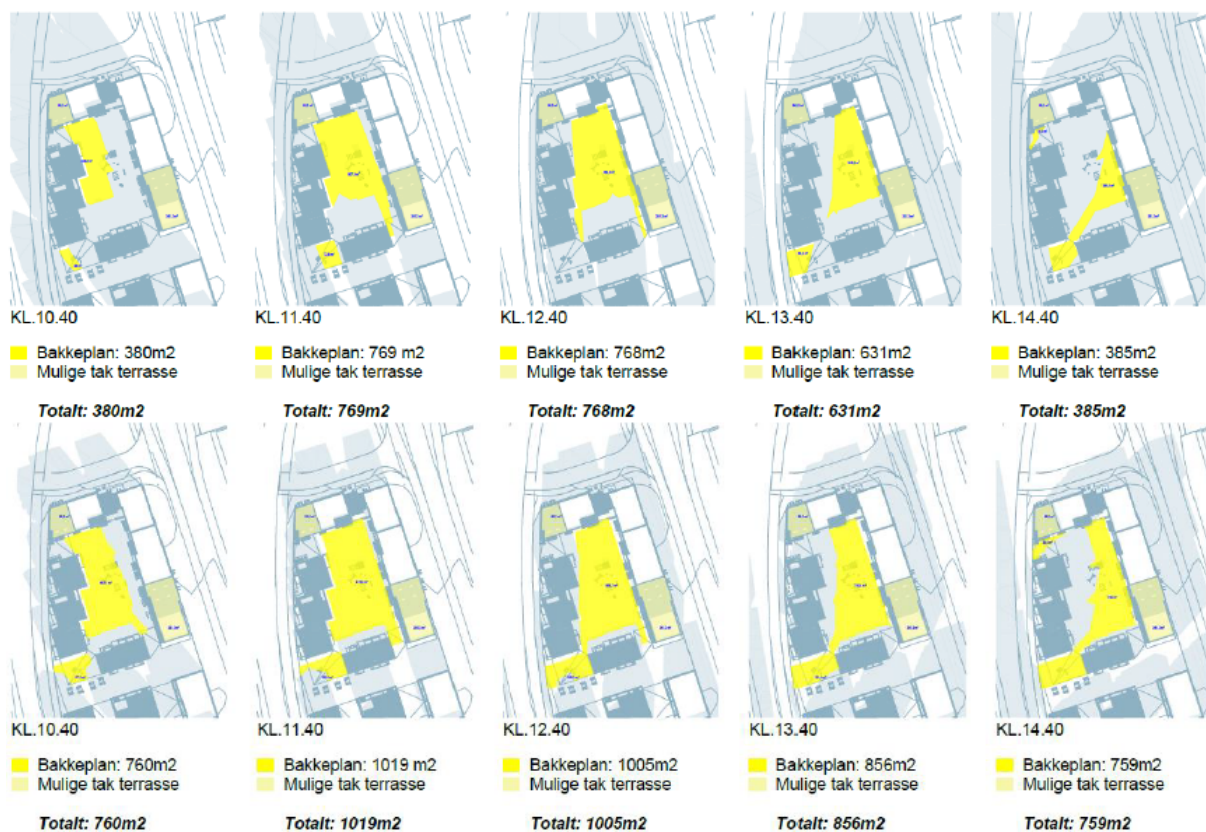


Figur 5: T.V: Beregnet støyutredelse Lden i 1,5 meter høyde. Støyskjermer langs Fjøsangerveien markert i blått.
T.H: Støyverdier på torgareal o_T01

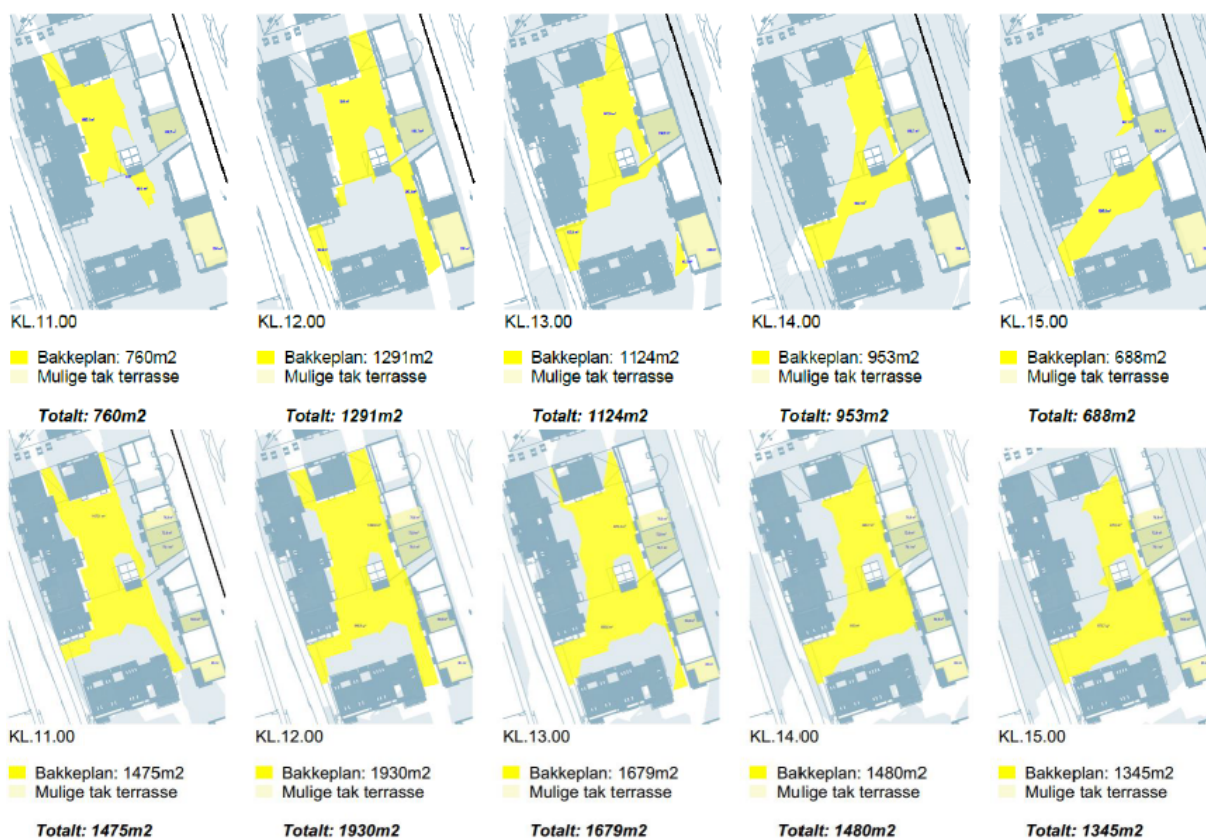
Solforhold

Kvartalsstrukturen i foreliggende plangrep fører til at boligene skjermes for både støy og vind. Videre er det arbeidet mye med byggehøyder og takform fram mot sluttbehandling for å optimalisere solforholdene på uteoppholdsarealene. Som følge av tomtens beskaffenhet; herunder form, utstrekning samt plassering i Bergensdalen ved foten av Løvstakken er det svært utfordrende å oppnå tilfredsstillende solforhold ved vårjevndøgn, se vedlagt *Solstudie*.

I bestemmelse 3.1.1.c er det åpnet opp for at minimum 3,75m² av uteoppholdsarealet skal ha sol minimum 4 timer på jevndøgn, 21. mars (25 % av MUA), og minimum 7,5m² skal ha sol minimum 4 timer 21. mai (50 % av MUA, krav i KPA). Se Figur 6 og Figur 7.



Figur 6: Solbelagt areal ved vårjevndøgn (21. mars) øverst, og solbelagt areal 21. mai nederst. Vist i kvartal 1 (B4-B5 og KBA10-11).



Figur 7: Solbelagt areal ved vårjevndøgn (21.mars) øverst, og solbelagt areal 21. mai nederst. Vist i kvartal 2 (B1-B3 og KBA7-KBA9).

Dette er et avvik fra kravene i KPA. Etter vår vurdering er likevel gode intensjoner og prinsipper for utforming av utearealene og torg sikret i formingsveilederen. Ulik programmering for de ulike oppholdsrommene sørger for at de ulike behovene tilknyttet opphold for ulike aldersgrupper blir ivaretatt i området som helhet. Til tross for at en kun oppnår halvparten av solkravene til utearealer i KPA ved vårjevndøgn og kravene i sin helhet i mai, vurderer vi det som et avvik som kan anbefales.

Uteoppholdsareal

Det er sikret at det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet i tråd med gjeldende områdeplan, jf. bestemmelse 3.1.1.c. I foreliggende planforslag med 477 boenheter utløser dette krav om 6705 m² felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal skal løses i gårdsrommene, tverrgatene/gågatene og i nærliggende offentlig areal. I tillegg er det tilrettelagt for privat uteoppholdsareal på tak, markterrasser og balkonger

Av planbeskrivelsen fremgår det at 7133 m² som innfrir kvalitetskravene i KPA og som kan medregnes, se Figur 8.

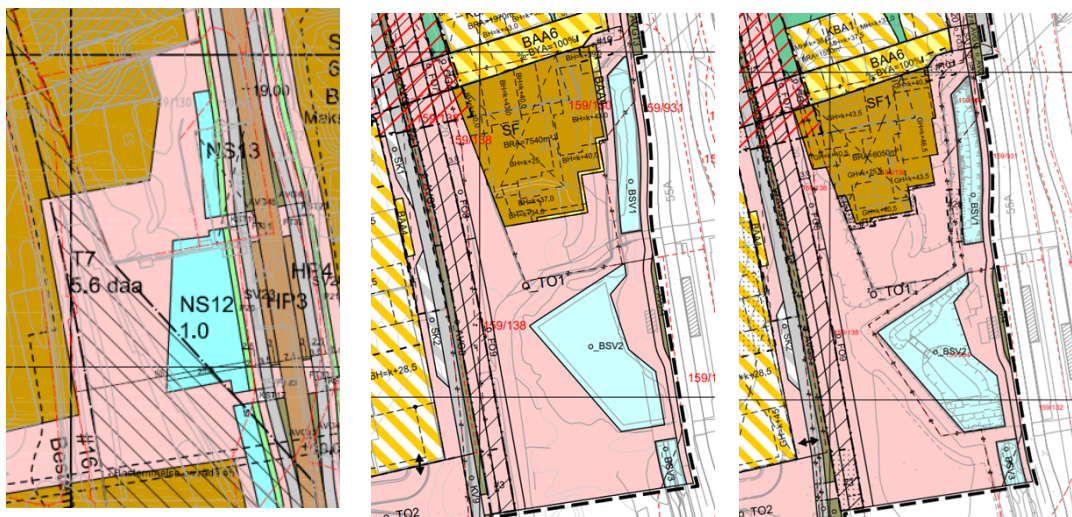


Figur 8: Uteoppholdsarealer i foreliggende planforslag. A+B+C områder innfrir kvalitetskravene og kan medregnes i MUA. Hentet fra vedlegg Oversiktsplan-MUA.

Det er sikret prinsipper for utforming, kantsoner samt utforming av balkonger og markterrasser i vedlagt *Formingsveileder*. Gårdsplassene skal utformes parkmessig med forskjellig vegetasjon, oppholdssoner og lekeområder. Små barn er prioritert i planforslaget med de beste lekearealene, dette er sikret i bestemmelsene med størrelse og omtrentlig plassering, jf. bestemmelse 3.1.7.a. Etter vår vurdering er mengde og kvalitet på uteoppholdsareal tilfredsstillende løst.

Utvidelse av kvartal 4 (SF1) inn på Lea allmenning (o_TO1)

Til offentlig ettersyn ble det foreslått en utvidelse av kvartal SF1 inn på Lea allmenning (o_TO1) sammenlignet med grensene i gjeldende områderegulering, se Figur 9. Til offentlig ettersyn ble det foreslått en utvidelse av bebyggelsen som ville beslaglegge ca. 320 m² av torgflaten, hvor vi vurderte at utvidelsen i øst førte til at arealet mellom kvartal 4 (SF1) og kanalen (o_BSV1) ble for smal.



Figur 9: Utsnitt fra områdeplan for Mindemyren (venstre), forslag lagt ut til offentlig ettersyn (midten) og forslag til 2. gangs behandling (høyre).

Etter offentlig ettersyn er det arbeidet videre med utvidelsene av kvartalet for å unngå for store avvik i forhold til områdeplanen, se Figur 10. Totalt er bebyggelse på torgareal redusert til ca. 65 m². Det er sikret i bestemmelsene at innenfor bestemmelsesområde #6, #14 og #15 skal det være offentlig uteareal på bakkeplan, mens bygg kan krages ut over arealet fra 2. etasje og oppover, jf. bestemmelse 5.1.5, 5.1.12 og 5.1.13. Bygget er trukket tilbake fra Lea allmenning og passasjen mot kanalen (o_BSV1) er gjort bredere i tråd med vår anbefaling. Foreliggende forslag viser en avstand fra bygningskroppen i 1.etasje til kanalen på ca. 6,2 meter på det smaleste. Dette vil gi bedre rom for sonedelt gangpassasje med vegetasjon og kantsone mot bygget enn hva som var tilfellet ved offentlig ettersyn. Videre fremgår det av bestemmelsene at det kun er tillatt med forretning, offentlig og privat tjenesteyting samt bevertning i byggenes 1. og 2. etg. Det er tillatt med bolig fra 3.etg, jf. bestemmelse 3.1.4.a.



Figur 10: Utvidelse av SF inn på Lea allmenning (o_TO1), Rødt felt er areal som endres fra torg til sentrumsformål, gult areal endres fra sentrumsformål til torg, blått areal er utkraging i etasjene over torg.

PBE vurderer utvidelsene mot Lea allmenning (o_TO1) som et positivt grep. Utvidelsene kan bidra til å danne tydeligere byromsvegger mot Lea allmenning som er et av de største torgene på Mindemyren. Det er sikret utformingsprinsipper i formingsveilederen som skal følges ved byggesaksbehandlingen. Vi er positive til endringene som er gjort etter offentlig ettersyn, da foreliggende planforslag i større grad hensyntar offentlighetens interesser og gir mulighet for gode oppholdssoner og kantsoner både mot torg, internveiene og næringsbebyggelse i KBA4.

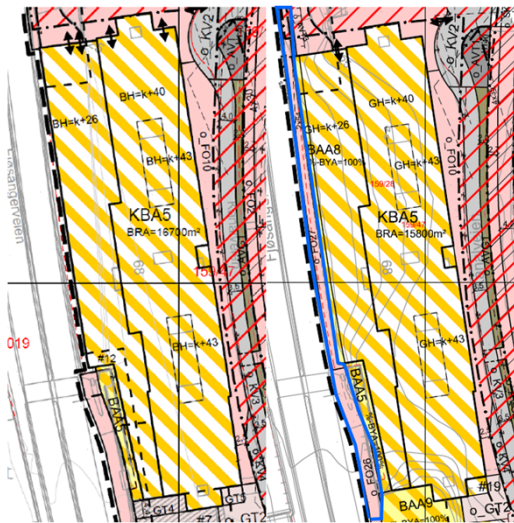
Trafikk og logistikk

Flytting av eksisterende busslomme

Til offentlig ettersyn anbefalte PBE å flytte eksisterende busslomme «Reperbanen» ved Fjøsangerveien 68 (felt o_FO26) ca. 100 meter nordover til Kanalveien 11 (felt o_KH2) slik at nytt busstopp er lokalisert i forlengelsen av tverrforbindelsen mellom Fjøsangerveien og Kanalveien som går over torg o_TO3-o_TO4 og helt ned til Solheimsvatnet. Etter offentlig ettersyn er planområdet utvidet i nord. Som følge av flytting av busstoppet er det sendt søknad om ny krysning med tilhørende signalregulering over Fjøsangerveien. Vegdirektoratet har fattet vedtak på signalreguleringen med forutsetninger som krever fravikssøknad fra N100 veg- og gateutforming, se vedlagt *Vedtak signalsøknad Fjøsangerveien*. I skrivende stund er fravikssøknadene sendt fra Statens vegvesen til Vegdirektoratet for behandling. Vi vurderer at endringen vil gi bedre forhold for gående og busspassasjerer enn dagens løsning og vil støtte opp under intensjonen om bedre tverrkoblinger i Bergensdalen.

Fortau langs Fjøsangerveien

Til offentlig ettersyn fremmet SVV innsigelse på at hele fortausbredden langs KBA5 måtte reguleres inn i tråd med områdeplanen. Til begrenset høring ble fortausbredden justert i henhold til innsigelsen. For å løse innsigelsen har forslagstiller satt formålsgrensen til fortau langs Fjøsangerveien E39 i tråd med formålsgrensen til fortau i områdereguleringsplanen, med unntak av konflikt med verneverdig bebyggelse som ikke forutsettes revet. Fortauet reguleres til kombinert formål slik at det åpnes for å beholde bebyggelse på nivå over og under fremtidig fortau. I brev datert 13.11.2025 er SVV positiv til breddeutvidelsene langs Fjøsangerveien (felt o_FO26 - o_FO27), se Figur 11. Vi anser innsigelsespunkt knyttet til breddeutvidelsene på fortau langs Fjøsangerveien som løst selv om innsigelsen formelt ikke er trukket på grunn av den per i dag ikke behandlede søknaden om signalregulering over Fjøsangerveien.



Figur 11: T.V: Plankart til offentlig ettersyn uten fortau langs KBA5. T.H: Revidert plankart med fortau langs KBA5. Endring markert i blått.

Parkering

Parkering for boligbebyggelsen er planlagt løst i felles parkeringskjeller som også betjener delfelt S16 og S17 (Arealplan-ID 70520000). Kjøreadkomst til parkeringskjelleren skjer fra Kanalveien (felt o_V3, o_SK6) ved kvartal 3 (KBA2), se Figur 12. Parkeringskjelleren er regulert i vertikalnivå 1 som felt BAA2 og strekker seg under alle tre boligkvartalene.



Figur 12: Innkjøring til parkeringskjeller via Kanalveien o_V3, o_SK6 under kvartal 3 (KBA2)

Eksisterende parkeringsplasser på bakkeplan tilknyttet næringsbebyggelsen i KBA5 og KBA6 tillates opprettholdt fram til feltet transformeres i tråd med foreliggende planforslag. Etter dette skal parkering skje innendørs i felles eksisterende parkeringsanlegg i KBA5. I bestemmelsene åpnes det opp for inntil 44 plasser for bil til KBA5. Eksisterende parkeringsanlegg i KBA4 kan videreføre inntil 70 parkeringsplasser. For næringsdelen langs Fjøsangerveien (KBA4-KBA6) tilsvarer dette en parkeringsdekning på 2 plasser pr 1000m² forretning/handel.

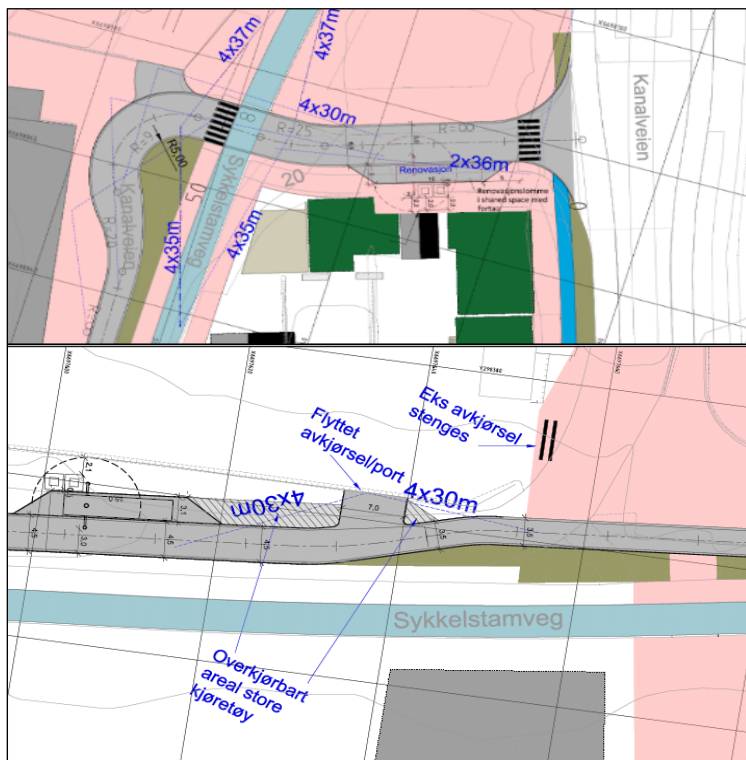
For boligdelen (kvartal 1-3) er det lagt til grunn en parkeringsdekning på maksimalt 0,4 parkeringsplasser per 100m² bolig for felt B1-B5, KBA1-KBA3, KBA7-KBA11 og SF1. Dette utgjør 154 plasser. I beregningsgrunnlaget for næringsarealene i felt B1-B5, KBA1-KBA3, KBA7-KBA11 er det ikke beregnet parkering. Det er også beregnet parkering for delfelt S16-17 med 110 parkeringsplasser. Maksimalt er det tillatt med 264 parkeringsplasser i nytt parkeringsanlegg. Nytt parkeringsanlegg er angitt med antall plasser uten bindinger til bruk for å sikre et robust anlegg som kan svare til fremtidige endringer i behov. Se vedlagt beregning for parkeringsplasser i vedlegg *Parkeringsnotat*.

Til offentlig ettersyn fremmet Statens vegvesen innsigelse knyttet til foreslått parkeringsdekning i planområdet. For å løse innsigelsen har forslagstiller strammet inn bestemmelsene knyttet til parkering, jf. bestemmelse 3.1.1.d. I brev datert 13.11.2025 er SVV positiv til endret parkeringsdekning i bestemmelsene. Vi anser innsigelsespunkt knyttet til parkering som løst selv om innsigelsen formelt ikke er trukket.

Renovasjon

Renovasjon skal løses i bossett for Mindemyren. I bestemmelse 3.1.1.g er det sikret at nedkast skal plasseres i eller ved vegg i byggeformål, og illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering. Glass og metall skal løses i felles returpunkt. Det er foreslått 2 plasseringer; en «shared space»/kombinert løsning langs fortausarealet i nord (o_SK4 og o_KV1) og en løsning helt i sør (RA1-RA2) som overlapper med planområdet til delfelt S11 (Arealplan-ID 70240000), se Figur 13. Endelig plassering for glass- og metall i sør vil bli vurdert og avgjort i

forslaget til reguleringsplan for delfelt S11. PBE vurderer at plassering av nedkast for glass- og metall i nord er en akseptabel og gjennomførbar løsning. Det er få gode alternative plasseringer innenfor delfeltet. Behovet for eget returpunkt er basert på endringer i renovasjonsforskriften som krever henting hos forbruker.



Figur 13: Øverst: Plassering av renovasjonslomme for glass og metall i nord (o_SK4 o o_KV1) Nederst: Foreslått plassering av renovasjonslomme (RA1 og RA2) innenfor delfelt S11

Overvannsanlegg langs Kanalveien.

I løpet av planprosessen er det konkludert med at varelevering for boligbebyggelsen må løses langs Kanalveien, slik at man slipper å krysse veiareal og ekspressykkelvei, og slik at man unngår kjøring på torgarealene. Dette resulterer i at det må gjøres større inngrep i de etablerte grøntarealene for overvannshåndtering langs Kanalveien.

Til offentlig ettersyn fremmet Vestland fylkeskommune innsigelse knyttet til overvannsløsningen langs Kanalveien. I etterkant ble det i politisk behandling av Mindemyren Nord (Arealplan-ID 70520000) besluttet at det skulle reguleres inn en ny overgang over vei- og baneanlegget i Kanalveien mellom delfelt S14 og S16, noe som også vil påvirke overvannsanleggene negativt.

Etter offentlig ettersyn ble VA-rammeplan revidert. I bestemmelse 3.2.10.a. er det blant annet sikret at areal til annen veigrunn langs Kanalveien også skal inneholde regnbed, med krav om etablering av regnbed der areal omreguleres til annen veigrunn. Se vedlagt tilsva fra forslagsstiller til VLFK hvor tema er svart ut. Innsigelsen knyttet til overvann ble trukket 25.11.2025, se vedlagt *Uttale til begrenset høring, VLFK*.

Trafikksikkerhet

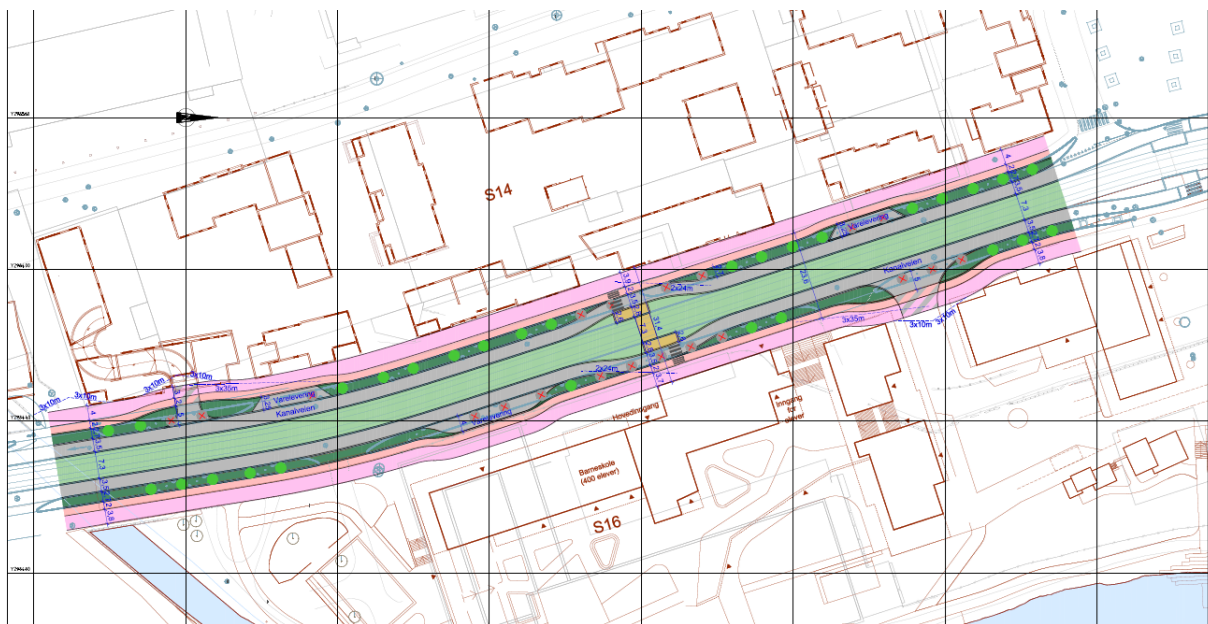
Til offentlig ettersyn ble det fremmet innsigelse fra VLFK knyttet til trafikksikkerheten langs Kanalveien, knyttet til vareleveringslommene, utkjørsel fra o_V3 og utkjørsel fra rampen fra

BAA6. Planmaterialet er endret og oppdatert for å imøtekomme innsigelsene, og innsigelsen ble trukket 25.11.2025.

RAMS (krysning av bybanetraseen)

I foreliggende planforslag for delfelt S14 er det satt rekkefølgekrav om at før det gis tillatelse til etablering av overgangsfelt i Kanalveien, skal det foreligge detaljprosjektert signalregulering, jf. bestemmelse 6.2.13.

Som del av foreliggende planarbeid er det gjennomført en RAMS-analyse («reliability, availability, maintainability and safety») knyttet til ny gangkrysning over bybanetraseen i Kanalveien. RAMS-analyse skal gjennomføres ved tiltak som berører bybanetraseen, for å ivareta sikkerhet i tillegg til drift og vedlikehold av bybanen. For å kunne gjennomføre denne prosessen har ulike parter og aktører vært involvert (Vestland fylkeskommune, Bybanen utbygging, Bybanen AS, Bergen kommune v/ PBE, Multiconsult, Link, Safetec). RAMS-analysen er vedlagt planforslaget. I RAMS-prosessen er det blant annet vurdert ulike plasseringer, sikkerhet for nye gangkryssinger og antall gangkryssinger i Kanalveien. Endelig løsning vises i Figur 14 med én gangkrysning med venterepos. Som følge av ny gangkrysning over bybanen med signalregulering er det krav om signalsøknad. I skrivende stund er søknaden sendt videre fra Statens vegvesen til Vegdirektoratet for uttale og vedtak.



Figur 14: Foreslått kryssning av bybanetraseen. Hentet fra RAMS skisse gangkryssningsløsning

Vi vurderer at den foreslåtte løsningen ivaretar føringer i politisk vedtak fra behandlingen av reguleringsplanen for Mindemyren nord, og at det er en løsning som er gjennomførbar.

Handel

Til offentlig ettersyn ble det fremmet innsigelse til foreslått mengde handel/forretning i planområdet (inntil 20 %). Etter offentlig ettersyn er det utarbeidet en handelsanalyse hvor handel internt i planområdet er vurdert, og en tilleggsanalyse for hele Mindemyren, se vedlagt *Handelsanalyse*. I samråd med VLFK er det utarbeidet konkrete bestemmelser for hvor mye handel som tillates innenfor planområdet og for hvert delfelt, samt restriksjoner på

hvilken handel som ikke tillates, jf. bestemmelse 3.1.1.h. Innsigelsen knyttet til handel ble trukket 25.11.2025, se vedlagt *Uttale til begrenset høring, VLFK*.

Energi og klima

Det er utarbeidet *Klimagassberegninger* og *Klimanorm* som del av planforslaget. I bestemmelsene er det åpnet for at solenergianlegg kan etableres på fasader som en integrert del av fasadene og på tak i næringsbebyggelsen, jf. bestemmelse 2.2.

Det oppfordres til å aktivt arbeide med å redusere klimagassutslipp i videre prosjektering og byggefase. Fossilfri/ nullutslipps anleggsplass har ikke vært vurdert i planprosessen, men vi oppfordrer forslagsstiller til å etablere dette og redusere utslippene for avfallshåndtering samt bruke maskiner og materialer som har et lavt klimaavtrykk.

Naturmangfold

Konsekvensene av reguleringsplaner skal alltid vurderes opp imot Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12. Planområdet består kun av asfalterte og bebygde flater. Det er registret fiskemåke innenfor planområdet, som er en art av stor forvaltningsinteresse. I og rundt Solheimsvatnet som ligger øst for planområdet, er det registret flere rødlistede arter og naturtyper. Det er også observert hekkende rødlistede fuglearter innenfor bebygde områder på Mindemyren. Det er derfor viktig å sikre at dyreliv ikke blir forstyrret i hekkesesongen. Forslagsstiller har ikke vært villig til å ta inn bestemmelser som sikrer dette.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget. Naturmangfold er vurdert i vedlagt *Planbeskrivelse*.

Kunnskapsgrunnlaget bygger på eksisterende registreringer i området. Basert på det faktum at hensyn til at området allerede er bebyggt, samt tilgjengelige registreringer, vurderer vi at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning. Av nml. § 10 går det frem at påvirkning på et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Basert på planområdets karakter er ikke planforslaget vurdert til å medføre en samlet belastning på viktige arter eller sårbare naturtyper. PBE vurderer at ettersom det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet, kommer ikke føre-var-prinsippet til anvendelse, jf. nml. § 9. Nødvendige kostnader for å begrense eventuell skade på naturmangfoldet bæres av tiltakshaver, jf. nml. § 11.

Etter nml. § 12 kreves det at man forsøker å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikk og lokalisering.

For å unngå eller begrense skade på det øvrige naturmangfoldet er det blant annet sikret at det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan, jf. bestemmelse 6.2.2, og arbeid i forurenset grunn skal håndteres i tråd med miljøoppfølgingsplan. PBE anbefaler at det sikres i bestemmelsene at støyende anleggsarbeider og riving av bygninger ikke skal utføres i hekkesesongen for å ivareta krav i Naturmangfoldloven.

Sikre mot forurensning i byggeperioden.

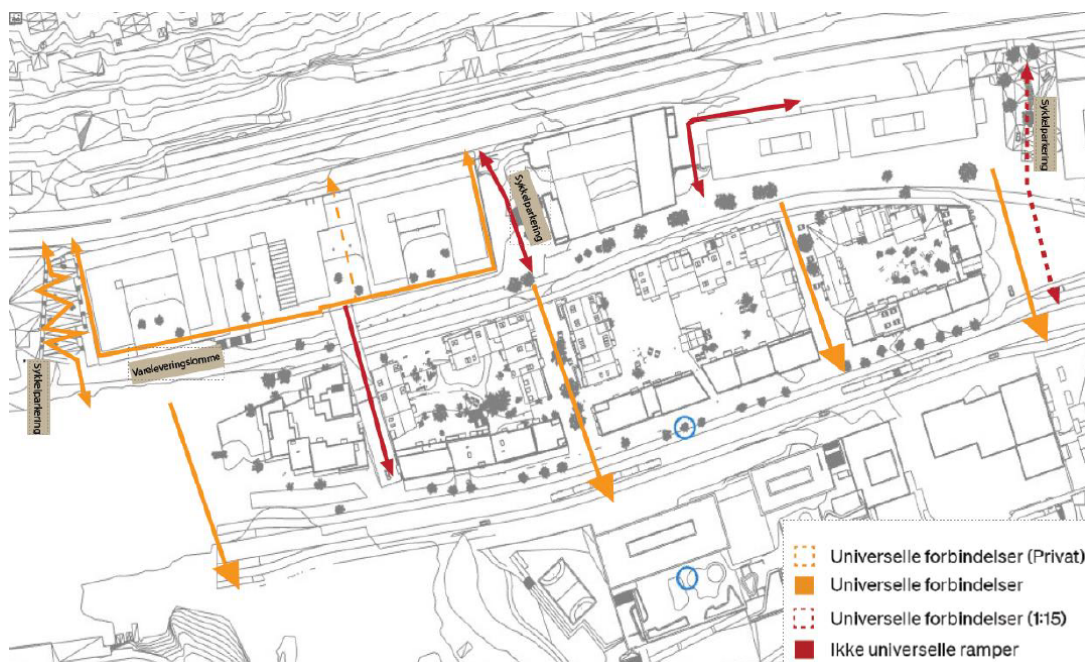
Både etablerte grønnskulpturer, regnbed og etablert kanal langs Kanalveien kan bli påvirket negativt i bygge- og anleggsperioden. Det er blant annet observert hekkende fugl i kanal og

regnbed langs Kanalveien. Vi foreslår derfor at det legges til en bestemmelse som sikrer at man forhindrer forurensning i regnbed, kanal og vannspeil på Lea Allmenning i anleggsperioden.

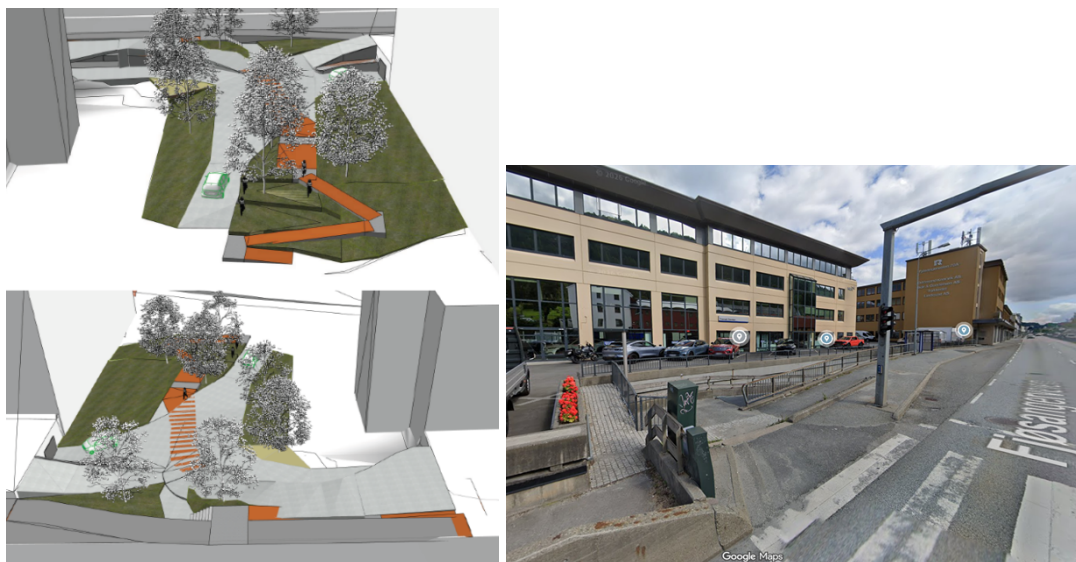
Universell utforming

I planforslaget legges det til rette for økt tilgjengelighet i og rundt planområdet. Dagens situasjon er preget av barrierer og manglende koblinger til eksisterende forbindelser. Foreslåtte gangforbindelser på tvers i retning av Fjøsangerveien er viktige strukturerende grep i planforslaget, både med tanke på tilgjengelighet og for sammenheng med det overordnede gangnettet. Foreslåtte endringer vil være med på å binde Mindemyren tettere sammen med boligområdene på vestsiden av Fjøsangerveien, samt forbedre gangforbindelsene på tvers av Bergensdalen. Figur 15 illustrerer universelt utformede forbindelser i planforslaget som bidrar til å bedre tilgjengeligheten i planområdet. På torg o_TO3 vil det etableres ramper og løsninger med stigningsforhold ikke brattere enn 1:15, mens o_TO2 skal ha stigningsforhold ikke brattere enn 1:20 og 1:15. Rampen i nord er innenfor bestemmelsene i TEK17, men ikke innenfor vegvesenet sin håndbok for universell tilkomst. For Gatetun o_GT3 skal det sikres trillbar gangforbindelse mellom Fjøsangerveien o_FO24 og o_FO25 og ekspress sykkelvei o_SA1.

Flytting av busstoppet langs Fjøsangerveien vurderes også som et viktig tiltak for økt tilgjengelighet, se Figur 16. Før øvrig forutsettes det at de krav til universell utforming som følger av TEK17, følges opp og sikres tilfredsstillt gjennom byggesaksbehandling og utføring.



Figur 15: Forbindelser som er universelt utformet (gule piler) og hvilke som ikke er universelt utformet (røde piler). Stiplet rød viser UU forbindelse med stigning på 1:15.



Figur 16: T.V: Planlagte UU ramper i nord mot Fjøsangerveien ved nytt busstopp. T.H: Dagens busstopp med hindringer langs fortau

Barn og unge

Planområdet er delt på langs av bybanen i øst og sykkelstamveien og Fjøsangerveien i vest. Alle disse veiene er barrierer for små barn. Det er derfor prioritert flere lekeplasser for små barn inne i kvartalene for å tilrettelegge for trygge lekearealer i nærhet til boligene, jf. bestemmelse 3.1.7.a. Planområdet grenser til regulert flerbruksbygg med skole og idrettshall på delfelt S16-S17 samt regulert barnehage på S17 (Plan-ID 70520000). Flerbruksbygget vil være et viktig tilskudd til den sosiale infrastrukturen på Mindemyren, og kunne bidra til et bedre tilbud for barn og unge på Mindemyren. Vi vurderer at større barn kan krysse bybanetraseen trygt for så å benytte skolens uteareal og idrettshallen. Vi vurderer derfor at barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt i dette planforslaget.

Oppsummering

Vi vurderer at planforslaget er godt gjennomarbeidet og svarer ut nasjonale føringer om fortetting i bynære strøk med god kollektivdekning. Foreslått parkeringsdekning er lav med fellesanlegg som gir stor fleksibilitet. Vi kan derfor anbefale planforslaget vedtatt med noen mindre endringer.

Vi gjør oppmerksom på at det formelt fremdeles foreligger en innsigelse fra Statens vegvesen som blir trukket når alle trafikale moment er innarbeidet i saken, jf. våre kommentarer under avsnittene *Flytting av eksisterende busslomme* og *RAMS (krysning av bybanetraseen)*.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Årstad. Gnr. 159, Bnr. 128 mfl., Delfelt S14 Mindemyren, arealplan-ID 66350000 vist på plankart, sist datert 19.03.2026
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 24.03.2026
2. Med følgende endringer:
 - a. Ny bestemmelse under 2.9:
Støyende anleggsarbeider og riving av bygninger skal ikke skje i perioden for hekke- og yngletid april–juni av hensyn til fugl, fisk og pattedyr.
 - b. Ny bestemmelse under 2.9:
Overvannsanlegg og kanal langs Kanalveien og på Lea allmenning skal sikres mot forurensning i bygge- og anleggsperioden.
 - c. 4.2.1, 2. avsnitt endres til:
Innenfor bevaring kulturmiljø H570_1 skal eksisterende fasader og bygningskropp mot Fjøsangerveien, fasade mot Minde Allé og o_GT3 bevares og tillates ikke revet. Det er likevel mulig å gjøre fasadeendringer samt tilbygg/påbygg **dersom det ikke svekker kulturmiljøverdiene**.
3. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingsleder

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart, datert 19.03.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 24.03.2026
Planbeskrivelse, datert 24.03.2026
Merknadsskjema oppstart, datert 05.07.2022
Merknadsskjema offentlig høring, datert 20.08.2025
Merknadsskjema begrenset høring, datert 13.03.2026
Endringsskjema til begrenset høring, datert 20.08.2025
Endringsnotat til begrenset høring, datert 08.10.2025
Illustrasjonsplaner, samlet, datert 11.02.2026
Illustrasjonsvedlegg, datert 17.03.2026
3D-illustrasjoner, datert 14.11.2025
Oversiktsplan MUA, datert 13.03.2026
Oversiktskart utomhusplan utenfor planområdet, datert 05.11.2025
Oversiktsplan – bolig, næring og innganger, datert 23.10.2025
Oversiktsplan – varelevering hub, datert 11.11.2025
Diagram utvidelse områdeplan SF1, datert 23.03.2026
Snitt samlet, datert 02.02.2026
Oppriss samlet, datert 03.02.2026
Oppriss E og F, datert 27.10.2025
Solstudie samlet eksisterende, datert 19.09.2024
Solstudie samlet, datert 18.12.2025
Formingsveileder, datert 06.03.2026
Brannoppstillingsplasser, 16.01.2026
Pedestrian comfort map, datert 10.11.2025
Støyrapport, datert 11.09.2025
Støyskjerming – tekst og bilder, datert 17.11.2025
ROS-analyse, datert 04.09.2025
VA-rammeplan m/vedlegg, datert 04.07.2025
Bergen Vanns uttalelse til VA-rammeplan, datert 27.11.2025
Renovasjonsteknisk plan m/ Vedlegg, datert 12.01.2026
Luftkvalitetsrapport, datert 23.01.2025
Vindanalyse, datert 15.09.2022
Kulturminnedokumentasjon, datert 10.08.2022
Kulturminne konsekvensvurdering, datert 17.08.2022
Uttale fra Byantikvaren, datert 29.08.2023
Delekonsept, datert 11.11.2025
Mobilitetsplan, datert 13.05.2025
Vegtekniske tegninger internveger, datert 13.02.2026
Tekniske tegninger for renovasjonslomme glass og metall, datert 09.12.2025
Pumpestasjon tilkomst, datert 05.01.2026
Parkeringsanlegg alternativt konsept, datert 15.09.2022
Sykkelparkering tekst og bilder, 17.11.2025
Parkeringsnotat, datert 14.11.2025
Signalsøknad Fjøsangerveien, datert 01.06.2025
Vedlegg Signalsøknad Fjøsangerveien, datert 13.08.2025
Vedtak Signalsøknad Fjøsangerveien, datert 14.01.2026
Signalsøknad Kanalveien gangfelt, datert 05.09.2025

Vedlegg signalsøknad Kanalveien gangfelt, datert 10.09.2025
Trafikkteknisk vurdering signalregulert gangfelt, datert 10.09.2025
Trafikkanalyse gangkryssinger, datert 04.06.2025
RAMS Analyserapport, datert 03.10.2025
RAMS Systemdefinisjon, datert 06.11.2025
Skisse av gangkrysningsløsning RAMS, datert 20.05.2025
Handelsanalyse, datert 05.08.2025
Forslagsstillers svar innsigelse SVV, datert 20.08.2025
Forslagsstillers svar innsigelse VFK, datert 20.08.2025
Uttale SVV til begrenset høring, datert 13.11.2025
Uttale VLFK til begrenset høring, datert 25.11.2025
Geotekniske grunnundersøkelser, datert 02.04.2019
Miljøgeologiske grunnundersøkelser, datert 02.04.2019
Illustrasjon bygg som skal rives, datert 29.08.2025
Klimagassberegninger, datert 30.10.2024
Klimanorm, datert 21.01.2026
Vareleveringsnotat, datert 27.02.2026

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20545