

Bergen kommune Plan- og bygningsetaten
Postboks 7700
5020 BERGEN

Dato	25.11.2025
Vår referanse	2023/81643-32
Dykkar referanse	360_SvarUt_1611874
Sakshandsamar	Sigrid Næsheim Bjercke
E-post	Sigrid.Nesheim.Bjercke@vlfk.no
Telefon	96221084

Fråsegn til justert planforslag - begrenset høring - gnr. 159 bnr. 128 mfl. - delfelt S14 - Mindemyren - arealplan-ID 66350000 - Bergen kommune

Vi viser til brev datert 17.10.2025 om høring av justert forslag til detaljregulering for delfelt S14 – Mindemyren. Vi viser og til vårt fråsegn med motsegn til oppstart og diverse dialog i etterkant av høyringa.

Vurdering

Bakgrunn

Til oppstart hadde Vestland fylkeskommune merknader og motsegn til planen, i fråsegn datert 22.12.2023. Våre motsegn vart knytt til handel, vareleveringslommer, avkøyrslutforming og utkraging over fylkeskommunal infrastruktur. Vi la og vekt på kvalitet i byrom og gangsamband på tvers og at parkeringsdekning og trafikkskapande aktivitet måtte reduserast for at planforslaget skulle vere meir i samsvar med overordna plan.

I etterkant er det utarbeida handelanalyse og gjennomført ei rekke samarbeidsmøte knytt til mellom anna handel, trafikk og nytt gangfelt over bybanen. Det er gjort fleire endringar i reguleringsplanen.

Vi vil kommentere endringane i det vidare.

Handel

Intensjon med regulering av handel, er mellom anna å legge til rette for byliv, men unngå at aktiviteten undergraver andre etablerte sentrumsområde. I føresegnene for S14 er det no spesifisert at det ikkje er tillat å etablere kjøpesenter, og det er stilt krav til maksimal mengd handel i planområdet samt parkeringsdekning. Det vert lagt vekt på at butikkane skal vende seg mot byromma.

Vi merker oss at i dei to delområda nord, langs Fjøsangervegen KBA5 og 6, vert det opna for 4000m2 engroshandel. Det er lagt inn fleksibilitet ved at om handelskonsept vert endra til detaljhandel, vil det berre vere mogeleg å nytte 1000m2, til formålet. Det er bra.

I KBA4, som ligg langs Fjøsangervegen sør i planområdet, er det er opna for opp til 3000m2 handel, men det er ikkje spesifisert om det skal vere engroshandel, eller anna detaljhandel. Vi stiller spørsmål til at reguleringa er ulik for KBA4 og KBA5- 6. Vi vil rå til at føresegnene stiller like krav for desse tre delområda.

I dei andre delområda er det lagt opp til samla areal til handel, på 250m2 fordelt på felt KBA1-3 og KBA7-11. Planen legg til rette for høg første etasje, som gir fleksibilitet til gradvis kunne skalere tenester og handel ettersom kundegrunnlaget aukar. I delområde SF som ligg ved bybanehaldeplassen og torget i sør, er det lagt opp til eit meir konsentrert tilbod ved å opne for 750m2 detaljhandel. Det er ynskeleg at tilbod vert konsentrert kring møteplass, ganglinjer og kollektivknutepunkt.

I føresegnene er det presisert at det ikkje er tillatt med *Big-box*. Det er bra at det vert spesifisert at handel med dette konseptet ikkje kan etablerast i planområdet. Vi rår til at *Big-box* vert endra og spesifisert med ordlyden *,- store handelseiningar med eit breitt tilbod av vareslag-*, som er meir eintydig. Konseptet, er retta mot kundar som kjem i privatbil, og handlar stort. Denne type aktivitet vil skape konsekvensar for trafikkavvikling for bydelen og vere negativ for lokalmiljø og bustadene. I føresegnene er det stilt krav om maks 2 plasser per 1000 m² *Kontor/forretning/tjenesteyting*, det vil også bidra til å regulere denne type handelskonsept.

Når VLFK reknar samla vil føremål, føresegn om handel og krav til parkering, gi ei tilfredsstillande balanse mellom trafikk og handelskonsept. Vi vurderer at Bergen kommune langt på veg vil kunne regulere handel i området slik at det er balanse mellom behov for byliv og lokalt tilbod, og samstundes legge til rette for engroshandel retta mot verksemdar som opererer i sentrale strok.

Vestland fylkeskommune vil på denne bakgrunn kunne trekke motsegna knytt til handel.

Vi rår til at føresegnene vert like for KBA 4-6, og at omgrep i føresegnene vert eintydige når det gjeld store handelseiningar med eit breitt tilbod av vareslag.

Infrastruktur og veg

Vi viser til detaljregulering, datert 17.10.2023, for eigedom gnr. 159 bnr. 128 mfl. i Bergen kommune, planID 66350000 som no er på avgrensa høyring. Det er føreslått å rive Kanalveien 51 og 53 og erstatte disse med fire bustadkvartal med inntil 436 bustadar.

Vestland fylkeskommune har hatt administrativt motsegn til planen, datert 22.12.2023. Våre motsegner vart knytt til vareleveringslommer, avkøyrsløutforming og utkraging over fylkeskommunal infrastruktur.

Det er gjort fleire endringar i reguleringsplanen. Vi vil kommentere disse endringane i dette brevet.

Vareleveringslommer

Vestland fylkeskommune ved infrastruktur har hatt dialog med Bergen kommune og Bergen Vann etter planforslaget vart lagt ut på avgrensa høyring. I revidert planforslag er det utarbeidd ny VA-rammeplan. Vi hadde motsegn knytt til omsynet rundt handtering av overvatn og blågrøn struktur rundt vareleveringslommene ikkje var godt nok opplyst. Etter dialog med Bergen Vann støttar vi oss på deira vurdering knytt til handtering av overvatn og at dette er tilstrekkeleg utgreidd og sikra i reguleringsplanen. Bergen Vanns vurdering er at det ikkje vert vesentleg reduksjon i regnbeda langs Kanalveien og føreslått løysing har akseptabel kapasitet knytt til anlegg for overvatn ift. konsekvens av tiltak med ny gangovergang, vareleveringslomme og kryss. Vi meiner det likevel er uheldig å punktere eit nytt anlegg som handtera overvatnet bra, men vi støttar oss på kompetansen til Bergen Vann. Ein føresetnad for at vi trekk motsegn knytt til vareleveringslomme er at det vert utarbeidd føresegn som sikra at det vert avsett tilstrekkeleg areal på eigen grunn til handtering av overvatn ved behov for avbøtande tiltak. Tiltak på eigen grunn skal driftast og vedlikehaldas av grunneigar. Det må setjast krav til tiltak for overvatn før igangsetjingsløyve for tiltak i reguleringsplan.

Vareleveringslommene er no revidert og utforma i tråd med vegnormalane.

På bakgrunn av ovannemnde og med atterhald om at det vert sikra i føresegna kan vi trekke vårt motsegn knytt til vareleveringslommer.

Utkraging

Vi kan sjå at det er lagt inn nye føresegn om utkraging der det er tillat innanfor spesifikke områder og/eller føresegn om instruks. Våre interesser er no sikra i føresegna.

På bakgrunn av dette kan vi trekke vårt motsegn knytt til utkraging.

Avkøyrslø

Tilkomst til parkeringskjellar har no fått utforming som kryss, som er i tråd med krava knytt til trafikkmengda som skal bruke den tiltenkte tilkomsten. Det er vist frisikt 4x20 frå krysset i plankartet. Dette er ikkje i tråd med vegnormalane for siktkrav og mengde trafikk. Etter dialog med kommunen har vi fått bekrefte at siktlinja skal bli oppdatert til 6x36m.

På bakgrunn av endringane som er gjort ved tilkomsten frå Kanalveien kan vi trekke vårt motsegn knytt til avkøyrsla med atterhald om ovannemnde.

Andre merknadar knytt til infrastruktur og veg

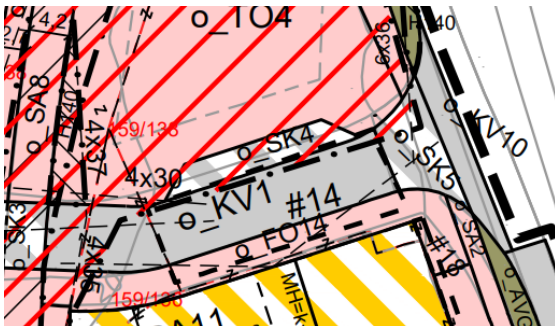
Rekkefølgjekrav o_FO20 og o_SA6-7

Det manglar rekkefølgjekrav i føreseigna til opparbeiding av o_FO20 og o_SA6-7. Vi har fått bekrefta frå Bergen kommune at forslagsstillar oppdatera føreseigna med rekkefølgjekrav til det aktuelle fortauet og sykkelanlegget. Dette er ein føresetnad for trekking av motsegn.

Avkøyrsllepil til o_FO20

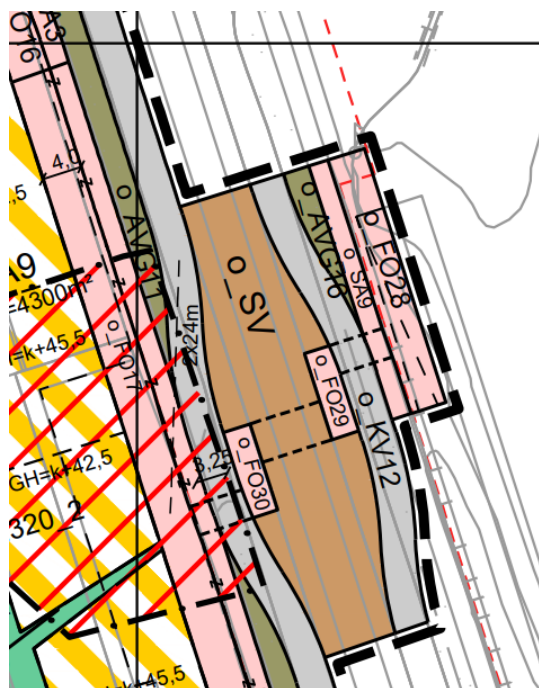
I plankartet som er sendt ved avgrensa høyring er det lagt inn avkøyrsllepil og siktlinjer frå dagens rampe. Det er forbod mot køyring på fortau eller gangveg jf. [Forskrift om kjørende og gående trafikk](#) §4.1. De kan difor ikkje regulere ei avkøyrsla som går ut på at ein må køyre på fortau. Rampa kan brukast i ein mellombels fase ved utbygging av delfeltet, men denne skal stengast for trafikk ved utbygging av byggetrinnet knytt til staden. Avkøyrsllepila og siktlinjene må fjernast frå plankartet og erstattast med stengesymbol. Det må sikrast stenging av avkøyrsla i føreseigna. Vi har fått bekrefta frå Bergen kommune at forslagsstillar oppdatera plandokumenta i samsvar med dette. Dette er ein føresetnad for trekking av motsegn.

Vareleveringslomme o_SK4



I plankartet er det lagt inn ny vareleveringslomme i KV1, sjå utklipp under. Denne vareleveringslomma ligg tett på krysset til fylkesvegen. Vi kan ikkje sjå at det følgjer sporingskurver med plandokumenta. Vareleveringslomma har ei uheldig plassering og det må dokumenterast at den har ei trafikkisikker plassering. Dette må visast med sporingskurver for dimensjonerande køyretøy.

Nytt overgangsfelt



I plankartet er det lagt inn nytt overgangsfelt over Kanalveien. Det er gjennomført ein RAMS-analyse som Vestland fylkeskommune v/INV har deltatt i. Det er ikkje fatta signalvedtak for løysninga og dette betyr at det er ein risiko for at det kan kome krav i denne prosessen som krev endringar i planforslaget.

Vi er positiv til at det vert lagt opp til ei trafikkisikker løysing med ein overgang for mjuke trafikantar. Derimot er vi kritisk til manglande rabatt mellom sykkelveg og køyrefelt. Dette fører til at sykkelvegen må signalregulerast med grønt samtidig som bilvegen, dette legg avgrensingar for framkome både for sykkel og gåande og vil truleg føre til ei løysing der ein får mykje sykling på raudt lys. Vi vil sterkt anbefala at det enten etablerast ein rabatt slik at syklande og køyrande kan ha ulik regulering, eller at det særskilde sykkeltilbodet opphevast i området rundt gangfeltet slik at eventuelle konflikhtar mellom syklande og gåande kan løysast utan regulering, fleksibelt på eit større areal.

Konklusjon

Vestland fylkeskommune vurderer at det reviderte planforslaget balanserer ulike omsyn på ei betre måte. I vårt fråsegn har vi særleg lagt vekt på handel og infrastruktur og veg.

Trekking av motsegn knytt til handel.

Vi vurderer at Bergen kommune med regulering av maksimum handel i delområda og ved å stille krav til størrelse på forretning og tal parkeringsplassar, vil de kunne regulere handel i planområdet på ein tilfredsstillande måte. Med desse grepa legger kommunen til rette for balanse mellom behov for byliv og lokalt tilbod og for engroshandel retta mot verksemder som opererer i sentrale strok.

Vestland fylkeskommune vil på denne bakgrunn kunne trekke vår motsegn knytt til handel.

Trekking av motsegn knytt til infrastruktur og veg:

Vareleveringslommene, er no revidert og utforma i tråd med vegnormalane. Med atterhald om at det også vert sikra i føresegna kan vi trekke vårt motsegn knytt til vareleveringslommer.

Fylkeskommunen sine interesser knytt til utkraging er no sikra i føresegna, og vi kan med dette trekke vårt motsegn knytt til utkraging.

Avkøyrsløse, - med atterhald om at siktlinjer vert retta opp kan vi trekke vårt motsegn knytt til tilkomsten frå Kanalveien.

Med helsing

May Britt Nesje Hernes
plansjef
NPI – Plan, klima og analyse

Eva Katrine Ritland Taule
fagleiar kommunal plan
NPI - Plan, klima og analyse

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Intern sakshandsamarliste

Andreas Sivertsen Våge	INV - Vegforvaltning bergensområdet
Sigrid Næsheim Bjercke	NPI - Plan, klima og analyse

Kopi mottakarliste

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