BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

REGULERINGSFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

Fagnotat

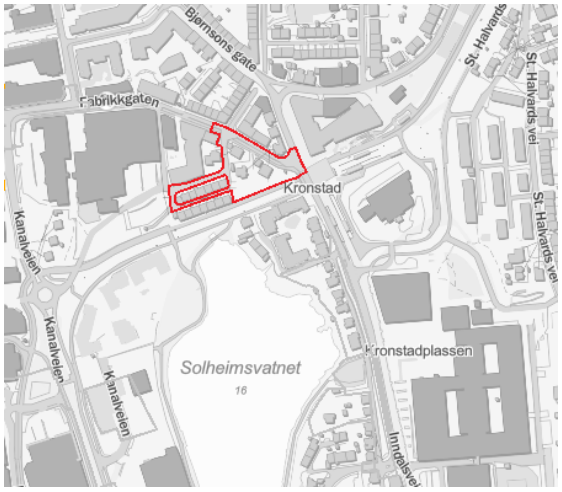
Vår referanse: PLAN-2022/20596-109
Saksbehandler: Daniel Michael Larsen
Dato: 02.11.2026

Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Årstad. Gnr. 159, Bnr. 92 mfl., Delfelt S23 Mindemyren arealplan-ID 66520000

Om planforslaget

Lpo Bergen AS foreslår på vegne av Kronstadaasen AS detaljregulering for et område på Kronstad i Årstad bydel.





Figur 1: Skråfoto til venstre. Oversiktskart til høyre.

Området foreslås regulert til boligformål i form av tre frittstående blokker til boligbebyggelse, med næring i første etasje langs bybanen. Næringsformålet er tenkt som et BOKAL-konsept der en kan ha næring i 1. etasje og bolig i 2. etasje. I øvrige etasjer tillates kun bolig. Av tre eksisterende villaer blir to foreslått bevart. Planområdet ligger innenfor Mindemyren områderegulering (S23), regulert til sentrumsformål (planID 61140000), og i KPA ligger området innenfor Sentrumskjerne (S).

Foreslått arealformål skal ha en maksimal BRA på 4 000 m², hvorav 705 m² BRA av eksisterende bebyggelse skal videreføres delvis i form av ny bruk. Foreslåtte gesimshøyder som er forslått varierer mellom GH k +36,0 m og +44,4 GH.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

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

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 20.09.2019.Til oppstart ble det lagt følgende føringer for planarbeidet:

- *Områdeplan angir maksimal byggehøyde og utnyttelse*
- *Byggehøyde og utnyttelse skal videre begrenses av hensyn til uteoppholdsareal og til tilpassing av bebyggelse til kulturmiljø og tilgrensende by- og gaterom*.

Planforslag ble mottatt til behandling 24.10.2025. I brev av 12.12.2025 ble saksbehandlingstid stoppet på grunn av vesentlige mangler ved plandokumentene.
Det har i etterkant blitt avtalt utvidet frist for saksbehandlingen.

På grunn av mangler i planmaterialet har prosessen frem mot offentlig ettersyn vært tidkrevende. Saksbehandlingstiden startet igjen 22.09.2026. Planforslaget var da ansett som komplett, og den etterspurte informasjonen i mangelbrevet var i tilstrekkelig grad i imøtekommet.

Ut over lovpålagt medvirkning, har nabo i Fabrikkgaten 13 deltatt i arbeidsmøte med forslagsstiller og Plan- og bygningsetaten. Det har også vært kontakt med Vestland fylke og Bybanen underveis i prosessen.

<u>Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart</u>

- *Trafikk*: Statens vegvesen peker på at kryssing med bil over sykkelveg i Fabrikkgaten må reduseres. Trafikksikkerhet må ivaretas, særskilt med tanke på barn, handel varelevering. Helhetlig løsninger for gange, sykkel og kollektiv må prioriteres. Parkering skal løses på privat grunn, fysisk adskilt fra offentlig vei. Rekkefølgekrav fra områdereguleringsplan må avklares, herunder rekkefølgekrav i planen for S22 og S23 som sikrer at sykkelveg med fortau i full profil blir bygget langs bybanetraséen. Vestland fylkeskommune ber planforslaget tar hensyn til Bybanen som grenser til planområdet.
- *Byggehøyder og volum:* Ny bebyggelse må forholde seg til området når det gjelder skala, volum, byggehøyder, materialpallett og detaljering, samt knyttes sammen med eksisterende strukturer og karakter i området. Bebyggelse må bidra til å knytte sammen nye og eksisterende strukturer og karakterer i området.
- *Bokvalitet*: Både Vestland fylkeskommune og Statsforvalteren i Vestland peker på at bokvalitet må vektes tyngre enn høy utnyttingsgrad, og vektlegger behov for god tilgang på skjermet uteareal, lys og luft. Størrelse på leiligheter bør være variert.
- *Uteoppholdsareal*: Gode areal og kvaliteter må prioriteres og primært løses på bakkeplan for alle aldersgrupper. Krav i KPA må følges. Positiv til at nye byrom gjøres allmenn tilgjengelig. Det må tilrettelegges for god tilkomst til Solheimsvannet som er et kompenserende uteareal.
- *Støy*: Flere offentlige instanser viste til viktigheten av støyskjerming fra veg og banetrafikk.

- *Kulturmiljø:* Byantikvaren viser til hensynssone bevaring kulturmiljø i KPA. Kulturmiljøet er premissgivende for det som skal bygges, som de verneverdige villaene og rekkehusene i Krohnhaugen Det vises til kulturminnestrategi, arkitekturstrategi og KPA2018 §§ 8 og 12. Villaene i Fabrikkgaten 11 og 13 er viktige historiefortellende element for miljøet.
- *Grønnstruktur:* Trær må bevares. Grønne tak skal etableres.

Vurdering av planforslaget

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

Vi slutter oss til hovedformålet bolig og transformasjon til et urbant område, men vurderer at overgang til eksisterende bebyggelse, og kulturmiljø ikke er tilfredsstillende løst. Det samme gjelder utkraginger over areal som i Mindemyren områdeplan er avsatt til offentlige arealer. Det vises til avsnitt om kulturmiljø, arkitektur, byggehøyder og utnytting for ytterligere kommentarer.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Planstatus og forholdet til overordnede planer

Planområdet ligger innenfor Mindemyren områderegulering (S23), regulert til sentrumsformål (planID 61140000), og i Kommuneplanens arealdel (KPA) ligger området innenfor Sentrumskjerne (S) S18. En liten del av arealet i nord-vest ligger inne som byfortettingssone (BY). Videre ligger planområdet innenfor gul og rød støysone, gul og rød sone for luftforurensning, konsesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum, H410. Store deler av planområdet ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, Danmarksplass - Kronstad, H570 i kommuneplanens arealdel.

Området er godt egnet til fortetting, med gode kollektiv- og sykkelforbindelser. PBE støtter forslaget om transformasjon til et urbant område med høy andel bolig, som bidrar til ønsket kompakt byutvikling på Mindemyren.

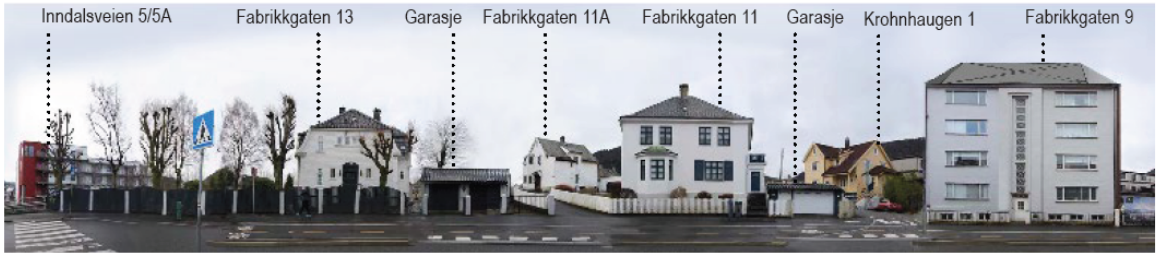
I løpet av planprosessen ble det identifisert behov for å få en helhetlig plan for trafikkavviklingen i området. Derfor er veganlegget i Krohnhaugen fortsatt inne i planområdet, selv om det ikke blir tatt stilling til endring av bebyggelsen innenfor Mindemyren delfelt S22.

Kulturmiljø

Størstedelen av planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø (H570) Danmarksplass - Kronstad. Området bærer preg av en tidlig byutvidelse utenfor sentrum, hovedsakelig fra 1920- og 1930-tallet. Det består av flere helhetlige og enhetlige delområder med tydelig struktur, og bebyggelsen omfatter både sosial boligbygging, hagebybebyggelse og villaområder. Fabrikkgaten er et uttrykk for den industrielle utviklingen i området og viser til de mange fabrikkene og næringslokalene som vokste frem i denne perioden. I tråd med KPA2018 § 35.5 skal kulturmiljøet og den historiske bebyggelsen innenfor hensynssonen sikres og ivaretas.

I planforslaget er to eksisterende villaer i Fabrikkgaten 11 og 13 videreført, med hensynssone for kulturmiljø. Fabrikkgaten 11a foreslås revet. De resterende delfeltene i planområdet B1-3 og B5 foreslås bebygd med tre boligblokker hovedsakelig i tegl som materiale.

Fabrikkgaten 13 er oppført i mur i 1930, mens trevillaen i Fabrikkgaten 11 er oppført i 1916. Begge er oppført med valmtak/skråtak. I vest er det lokalisert en villa i Krohnhaugen 1 (1884), samt en eldre blokkbebyggelse i Fabrikkgaten 9 (1935) med skråtak. Nyere blokkbebyggelse (S21) ligger i forlengelsen av disse i Fabrikkgaten 7A-D med flatt tak. Langs Fabrikkgaten i nord domineres bebyggelsen av blokker på 3 til 4 etasjer hovedsakelig med skråtak. Nylig oppført blokkbebyggelse (S24) med flatt tak er lokalisert over Bybanen og sykkelveg i sør. Krohnhaugen som er lokalisert i vest finner man eldre blokkbebyggelse fra 1930-32 (S22) med saltak. Nordøst over Bybanelinje 1 og Inndalsveien finner man Kronstad X som fremstår som et lokalsenter for sentrumskjernen på Kronstad.



Bilde 53: Fasademontasje av eksisterende situasjon på sydsiden av Fabrikkgaten. Illustrasjon: Favn LPO AS



Bilde 54: Fasademontasje av eksisterende situasjon på nordsiden av Fabrikkgaten. Illustrasjon: Favn LPO AS

Figur 2: Fasademontasjer av eksisterende bebyggelse i området. Hentet fra kulturminnedokumentasjon.

På bakgrunn av områdes karakteristikk og arkitektonisk særpreg vurderer vi ikke at det er gjort tilstrekkelige vurderinger av eksisterende kulturmiljø, og hvordan ny bebyggelse skal tilpasses til dette. Den planlagte bygningstypologien fremstår som et resultat av at en har lagt til grunn maksimal utnytting og maksimale byggehøyder fra områdeplanen, og den er tydelig inspirert av nyere bygningstypologien i området. Våre anbefalinger i prosessen har vært at planforslaget i større grad tar inn føringene og premissene for oppstart. Vi anbefaler at hensynssone kulturmiljø blir utvidet til å gjelde hele planområdet slik den ligger i KPA. Vi ber om tilbakemelding på dette tema og viser til tema utnyttingsgrad, byggehøyder og arkitektur under for nærmere vurderinger.

<u>Utnyttingsgrad og byggehøyder</u>
Maksimal utnyttelsesgrad etter områdereguleringsplanen for Mindemyren er 4 000 m².
Det foreslås en samlet utnyttelse på 4 000 m² BRA fordelt på to byggetrinn. Kjelleretasjene under felt B1, B3, og KBA1/B5 er planlagt med bodareal og sykkelparkering. I områdeplanen er bilparkering ikke medberegnet i utnyttingsgrad (BRA), men det er ikke gitt tilsvarende

unntak for boder og sykkelparkering. Det ligger ikke informasjon i planforslaget om hvor store arealer dette er. Vi vurderer at disse arealene også må medberegnes inn i total BRA.

PBE vurderer at foreslått utnyttelsesgrad ikke er forenlig med bevaring av eksisterende villabebyggelse og at dette ikke gir tilstrekkelige bokvaliteter i prosjektet. Selv om planforslaget er i tråd med maksimal utnyttelsesgrad i områdereguleringsplan for Mindemyren skal det gjøres en mer detaljert vurdering ved detaljreguleringen. Vi ber om tilbakemelding fra høringsinstanser på dette punktet.



Figur 3: Illustrerer planlagte tiltak og bevaring av boliger

Foreslåtte gesimshøyder varierer mellom GH k +36,0 m og +44,4 GH. Maksimal tillatt byggehøyde etter områdeplanen er kotehøyde k +42,0 m. Det var et premiss ved oppstart at foreslått bebyggelse ikke skulle overstige de maksimale kotehøydene. Byggehøydene skulle også tilpasses kulturmiljøet og sikre tilfredsstillende kvaliteter på uteoppholdsarealene.
Vi fastholder forutsetningene fra oppstart, og vurderer at dette ikke er hensyntatt på en tilstrekkelig måte. Sett i sammenheng med eksisterende kulturmiljø fremstår de foreslåtte byggehøydene innenfor planområdet som dominerende og ruvende.
Vi ber høringsparter om særlig tilbakemelding på dette punktet.

Etter en samlet vurdering anbefaler vi at utnyttingsgrad og byggehøyder må reduseres for å oppnå bedre kvalitet på uteoppholdsarealer, bedre sol- og dagslysforhold for boligene i og utenfor planområdet, og bedre tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende kulturmiljø og tilliggende boligbebyggelse.



Figur 4: Forholdet mellom blokkbebyggelsen og Fabrikkgaten 11 og 13 i 3D.

Arkitektur, estetikk og byform

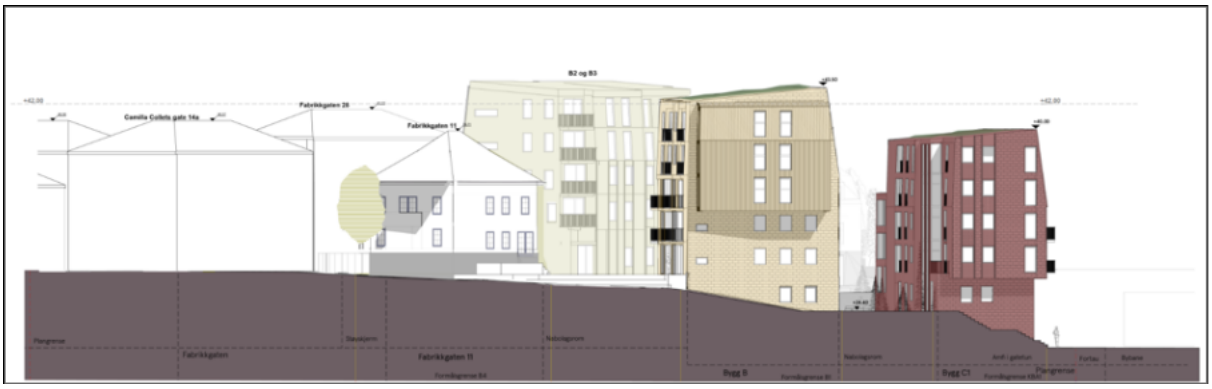
Arkitektonisk Redegjørelse for delfelt S23 er gjort retningsgivende i forslag til reguleringsbestemmelser for å ivareta ambisjoner om arkitektoniske kvaliteter i en videre fase. Planforslaget har gjennomgått en lengre prosess med en rekke revisjoner av uttrykk og arkitektur.

Det er sikret prinsipper i bestemmelsene som materialbruk og fasadeinndeling. Områdeplan for Mindemyren setter krav om 4 meters etasjehøyde på gateplan, dette er sikret videreført i planforslaget for delfeltene B2 og B3, men ikke de øvrige feltene i planområdet. PBE anbefaler at det også settes krav til 4 meters etasjehøyde i sokkeletasje mot bybanen for å sikre at arealene kan brukes til næring som forutsatt, og at man sikrer akseptabel bokvalitet.

Områdeplan for Mindemyren stiller krav til aktive fasader mot byrom. Det er en intensjon i arkitektonisk redegjørelse om aktive fasader, men dette er ikke sikret i bestemmelsene, og det er ikke tydeliggjort hvor dette skal sikres. PBE vurderer at dette må sikres i videre arbeid med bestemmelsene.



Figur 5: Illustrasjon av fasade mot sykkelvei og Bybanen (sør). Amfi/trapp skissert helt til venstre i illustrasjonen.



Figur 6: Fasade mot Krohnhaugen (vest).



Figur 7: Fasade mot Fabrikkgaten (nord).

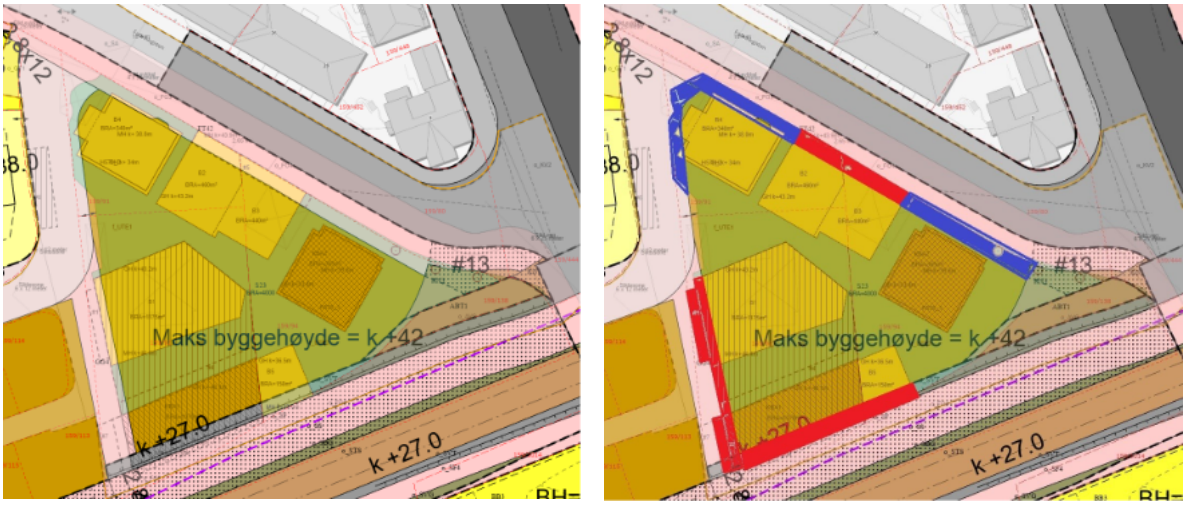
Takform
Rekkehusene i Krohnhaugen har saltak, og villaene som skal bevares innenfor planområdet har valmtak. PBE har anbefalt at ny bebyggelse utformes på en slik måte at man tilpasser taklandskapet bedre til omkringliggende bebyggelse.

De nye boligblokkene er foreslått med flate tak, og noen skrå fasader for å redusere opplevd gesimshøyde. Hovedmateriale skal være tegl. Vi vurderer at dette ikke er tilstrekkelige grep for å gi ny bebyggelse et arkitektonisk uttrykk som snakker godt med omgivelsene. Foreslått utforming er tilpasset ny bebyggelse i S24 og S21, og sikrer ikke tilstrekkelige gode overganger til eldre eksisterende bebyggelse, ny bebyggelse bør ikke være førende for bebyggelsen i S23.

Utkraging
Planforslaget utfordrer premissene i områdeplanen ved å foreslå bebyggelse på eller over offentlig areal. Forslagsstiller har i liten grad vurdert konsekvensene av dette. Vi har i prosessen akseptert utkraging for felt KBA 1/B5 mot Bybanen fra 3 etasje. PBE vurderer at øvrig utkraging over regulert offentlig areal ikke kan anbefales.



Figur 8: Forholdet mellom områdeplanens areal for delfelt S23 markert i rødt og foreslått bebyggelse i hvitt.



Figur 9: Til venstre planområdet over områdeavgrensningen i områdeplan for Mindemyren. Til høyre arealbeslag i regulerte offentlige arealer. Bebyggelse på eller over offentlig areal markert med rødt. Øvrig arealbeslag markert med blått.

Foreslåtte nybygg fremstår som ruvende i møte med eksisterende villabebyggelse, eksisterende kulturmiljø og byrom mellom bebyggelse oppleves som trangt. Utkraging fremstår som et fremmedelement. Vi anbefaler at det arbeides videre med volumoppbygging, takformer og arkitektonisk uttrykk frem mot sluttbehandling i tråd ved anbefalinger. Vi ønsker tilbakemelding fra høringsparter på dette tema.

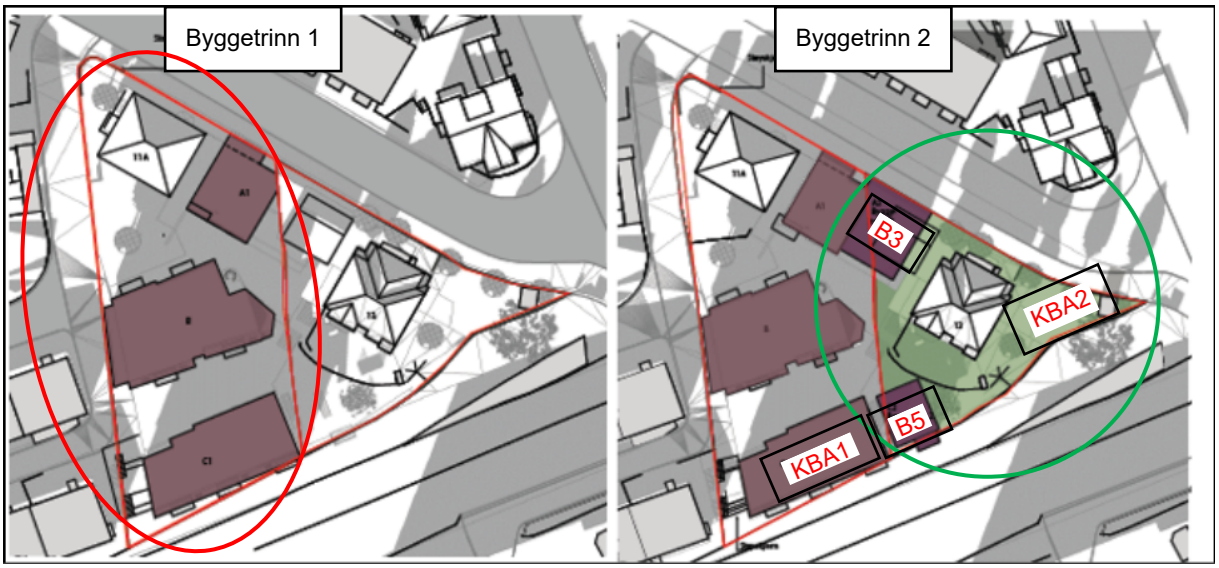
Byggetrinn

Det legges opp til at planforslaget kan realiseres i to byggetrinn, uavhengig av hverandre. Det foreslås en utbygging på 44 enheter i byggetrinn 1 og ytterligere 10 enheter i byggetrinn 2.

I premissnotatet for geoteknikk redegjøres det for konsekvenser av trinnvis utbygging. Notatet anbefaler at KBA1/B5 bygges ut i ett trinn, men utelukker ikke at det er mulig å operere med to byggetrinn der deler av bebyggelsen kan realiseres senere. Det er særlig sprengningsaktivitet som kan få konsekvenser for eksisterende bygg. Vi vurderer at de ulike

byggetrinnene skaper usikkerhet for gjennomføring, men også konsekvenser for de ulike anleggsfasene det legges opp til.

Vi anbefaler at det sikres en tydelig rekkefølge for gjennomføring av tiltak over tid gjennom bestemmelser knyttet til de ulike byggetrinnene. Vi vurderer at byggetrinn 1 må komme først. Det bør i videre prosess illustreres hvordan området vil fremstå dersom kun første byggetrinn realiseres.



Figur 10: Forholdet mellom utbyggingstrinn 1 til venstre, markert med rød sirkel, og byggingstrinn 2 til høyre, markert med grønn sirkel.

Boligfordeling

Det skal etableres maksimalt 30 % enheter under 50 m^2, og minimum 10% over 80 m^2. Planområdet ligger i Sentrumskjerne (S) - S18. KPA stiller derfor ikke krav til familieboliger. Sentrumskjernen på Kronstad er i stor grad ferdig utbygd med en urban struktur. PBE vurderer at dette er en tilfredsstillende boligfordeling på grunn av beliggenheten på et sentralt knutepunkt, og tett på Høgskolen på Vestland.

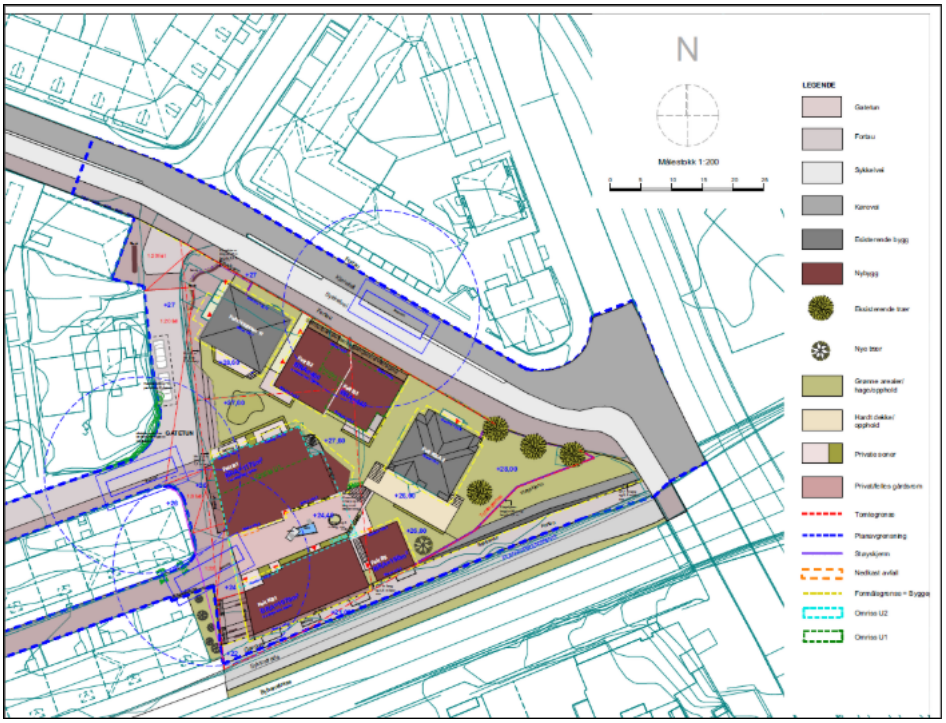
Uteoppholdsarealer og bokvalitet

I områdeplanen er det krav om 15 m² uteoppholdsareal fortrinnsvis på bakkeplan per boenhet. Dette tilsvarer 810 m² for full utbygging, og 660 m² for byggetrinn 1. Områdeplanen åpner opp for å ta i bruk øvrige arealer som grønnstruktur og gatetun innenfor en radius på 300 m, for å dekke inntil halve arealkravet. Felles uteareal er tenkt løst på bakkeplan, og ved bruk av kompenserende arealer på gatetun o_GT1-2, samt grønnstruktur rundt Solheimsvannet. KPA angir at offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan kan regnes som uteoppholdsareal for boliger innenfor sentrumskjerner. Det er likevel viktig å sikre gode kvaliteter på uteoppholdsarealer der disse blir etablert.

PBE vurderer at areal angitt som gatetun (GT1-2) i stor grad ikke er egnet som uteoppholdsareal. Disse arealene skal ha toveis kjøretrafikk og manøvreringsareal for større kjøretøy. I videre prosess bør deler av disse feltene reguleres til kjørevei, i tråd med realistisk fremtidig bruk. Vi vurderer at det uten disse arealene uansett finnes tilstrekkelig offentlig areal i nærområdet som kan fungere som supplerende areal.



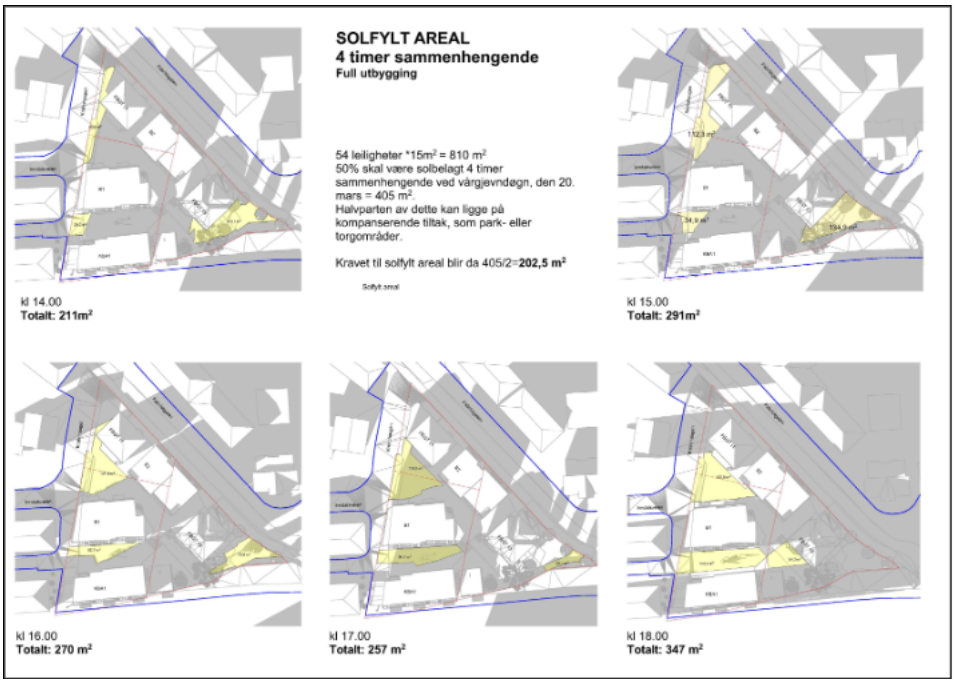
Figur 11: Utsnitt av (MUA) for byggetrinn 1 totalt 405 m². Uteoppholdsarealene inkluderer ikke alle kvalitetskrav.



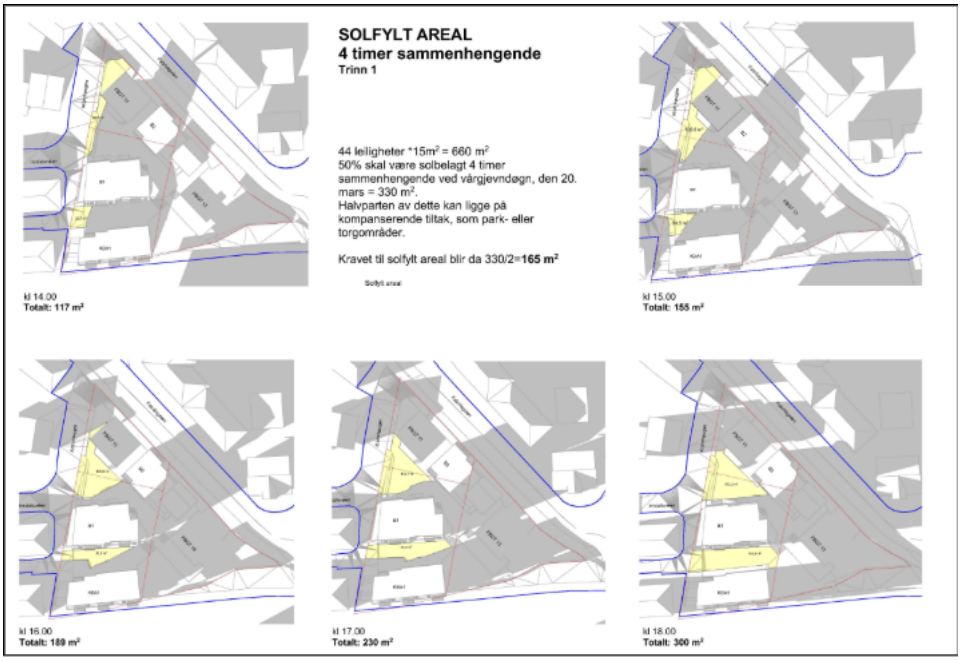
Figur 12: Utsnitt av illustrasjonsplan.

Solforhold

Sol- og skyggeanalyse viser at man ikke oppnår solkrav fra KPA ved vårjevndøgn. Områdeplanen stiller krav om sol på 50% av arealene i fire timer. I planforslaget tilsvarer dette 330 m² for byggetrinn 1 og 405 m² for full utbygging. Det er særlig utfordrende å tilfredsstille solkravene for byggetrinn 1. Se figur 13 under.



Figur 13: Solstudie vårjevndøgn i fremtidig situasjon etter full utbygging



Figur 14: Solstudie vårjevndøgn i fremtidig situasjon etter byggetrinn 1.

Det er utfordrende solforhold på Mindemyren, og spesielt vår og høst vil solen forsvinne bak Løvstakken tidlig på ettermiddagen.

Planområdet ligger i sentrumskjerne, med gode grøntområder i umiddelbar nærhet. Vi vurderer derfor at man kan akseptere noe reduserte solforhold på bakkeplan her. Vi anbefaler likevel at man tilstreber å bedre forholdene. En reduksjon av byggehøydene vil både styrke hensynet til kulturmiljøet og samtidig bidra til bedre solforhold på uteoppholdsarealene.

Universell utforming og gangforbindelser

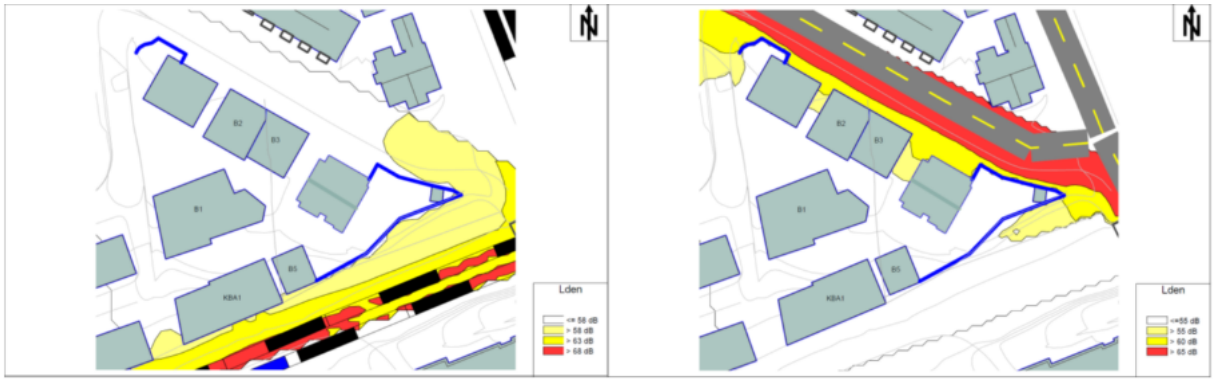
I planforslaget legges det til rette for økt tilgjengelighet i og rundt planområdet. Dagens situasjon er preget av barrierer, manglende koblinger til eksisterende forbindelser og dårlig tilbud for myke trafikanter i området. Planforslaget bidrar til å fjerne barrierer, og særlig mot Krohnhaugen hvor terrenget senkes. Det foreslås at det etableres areal til offentlig gatetun og en gangforbindelse mot Bybanestoppet i sør i form av trapp. På grunn av lite tilgjengelig uteoppholdsareal anbefaler vi ikke offentlige gangforbindelser gjennom planområdet. Av samme årsak er det ikke foreslått at gangforbindelse mot sør er universelt utformet. Vi aksepterer at det er eksisterende universelt utformede gangforbindelser som kan brukes.

Det er ikke vist at man klarer å få til en universell tilkomst til felles uteoppholdsarealer fra KBA1 og B5 i tråd med krav i teknisk forskrift. Vi anbefaler at det i videre planarbeid jobbes med løsninger for å sikre tilkomsten frem mot sluttbehandling.

Støy

Størstedelen av planområdet er preget av støy fra Bybanen og biltrafikk i nord. Det er utarbeidet støyrapport datert 01.06.2026.

Ifølge støyutredning ligger fasadene mot Fabrikkgaten på bygg A (B2 og B3) og bygg C (KBA1 og B5) mot Bybanestoppet i sør innenfor gul støysone i sin helhet. Eksisterende boliger B4 og KBA2 er tilsvarende eksponert for gul støysone. Banestøy fra Bybanelinje 2 er den dominerende støykilden for KBA1/B5 og vegstøy fra Fabrikkgaten for B2-3 Det er lagt opp til to støyskjermer innenfor planområdet for å sikre tilfredsstillende støyforhold på bakkeplan. Støy er tilfredsstillende svart ut i planforslaget og oppfyller krav i KPA §22.



Figur 15: Støykart med etablerte støyskjermer for byggetrinn 2. Banestøy til venstre og veistøy til høyre.

Parkering

Bilparkering

Til oppstart var bilparkering tenkt løst i parkeringskjeller. I løpet av planprosessen har det blitt enighet om at det kun skal legges til rette for HC-parkering i dette delfeltet. Et underjordisk parkeringsanlegg vil være vanskelig å gjennomføre og krever store terrenginngrep. PBE vurderer at det kan aksepteres en lavere parkeringsdekning enn det KPA legger opp til ettersom planområdet har god tilkomst til kollektiv- og sykkelinjer, herunder kort avstand til bybanestopp som betjenes av linje 1 og 2. Fremtidige beboere og besøkende kan benytte seg av parkeringstilbudet i parkeringshuset i Kronstadparken. Her finnes det også delebiler.

I Krohnhaugen (o_GT1-2) er det i dag mye gateparkering. Området ligger ikke innenfor boligsone for parkering. Det foregår villparkering her på dagtid. Det forutsettes at gateparkeringen må utgå. Krohnhaugen skal ha tovegs kjøretrafikk, og fjerning av gateparkering vil være et viktig trafikksikkerhetstiltak i et område som er under transformasjon til et tettbygd boligområde.

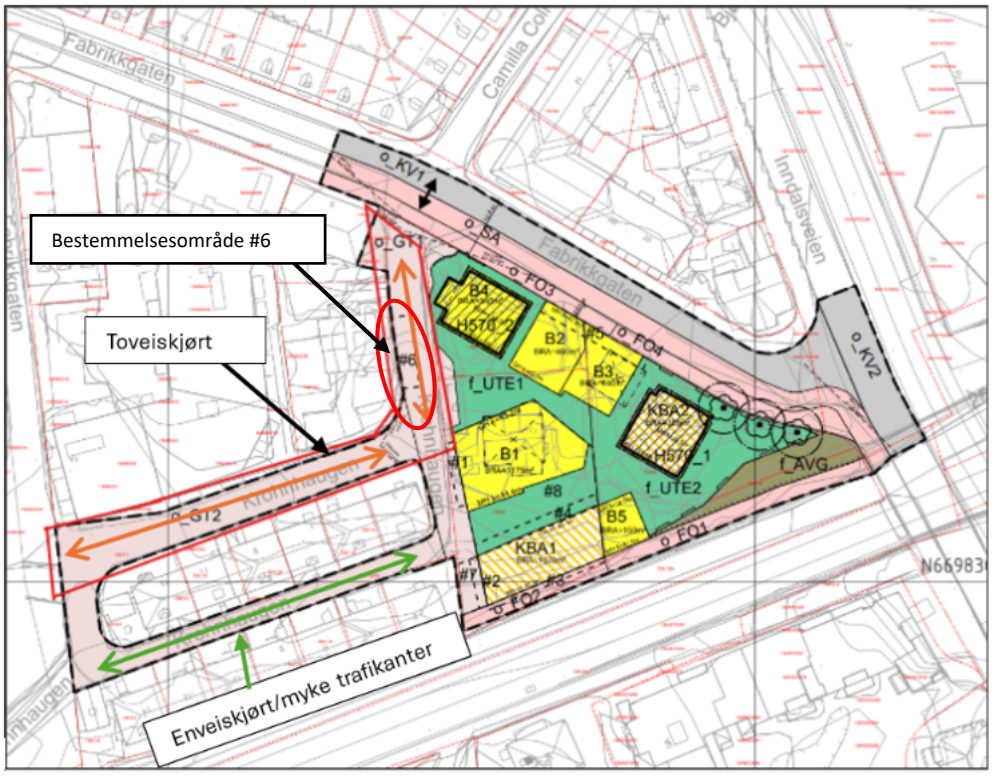
Det legges opp til to parkeringsplasser for forflytningshemmede innenfor bestemmelsesområde #6 i gatetun o_GT1. Se figur 16. PBE vurderer at denne delen av Krohnhaugen må reserveres for kjørende. HC-parkering må løses på privat grunn, men det kan aksepteres direkte tilkomst fra gate.

Sykkelparkering
Det skal etableres 120 sykkelparkeringsplasser innenfor felt B1/ KBA 1/f_UTE1, i tråd med størrelseskrav i KPA. Sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige og plasseres innvendig i byggenes underetasje eller låsbart sykkelhus med lett adkomst via rampe eller heis.

Det er ikke tatt stilling til hvor eventuelle sykkelhus skal plasseres i uteoppholdsarealene. Dette må løses før sluttbehandling, og man må undersøke hvordan disse påvirker brukbarheten av felles uteoppholdsarealer.

Adkomst og mobilitet
Adkomst med bil reguleres via o_KV1 med avkjørsel inn mot gatetun (o_GT1). Større kjøretøy har tilkomst fra Fabrikkgaten øst for delfelt S20 i enveis trafikk. Dette innebærer en krysning av sykkel- og fortausformål (o_SA og o_FO3) tilsvarende dagens situasjon. Til varsel om oppstart pekte Statens vegvesen på at kryssing med bil over sykkelveg må holdes til et minimum. I dagens situasjon går størstedelen av biltrafikken til parkeringsplass på delfelt S20. Denne parkeringen vil fjernes når feltet bygges ut. I fremtidig situasjon vil samlet trafikk på Krohnhaugen reduseres mens gangtrafikken vil øke.

Det er ikke enighet mellom PBE og forslagsstiller hvordan trafikkavviklingen skal gjennomføres. PBE anbefaler trafikkavvikling som vist under. Formålene o_GT1 og o_GT2 innenfor rød markering endres til kjøreveg. Vi anbefaler enveiskjørt og prioritering av myke trafikanter i o_GT2 utenfor rød markering. Vi ønsker særlig tilbakemeldinger på dette tema.



Figur 16: PBE sin anbefaling av trafikkavvikling. o_GT1 og o_GT2 innenfor rød markering endres til kjøreveg. Grønne piler illustrerer vår anbefaling om enveiskjørt og prioritering av myke trafikanter. Rød sirkel viser bestemmelsesområde #6.

Varelevering

I planbeskrivelsen er det vist til at varelevering vil være begrenset og i hovedsak være knyttet til formålene KBA1. Forslagsstiller vurderer at dette kan løses innenfor o_GT1.



Figur 17: Varelevering vist med blå piler og leveringspunkt er satt av i o_GT1.

Vi vurderer at løsningen ikke er tilstrekkelig trafikksikker. Vi ber om at alternative løsninger vurderes frem mot sluttbehandling. En slik vurdering må omfatte hvordan større biler kan stoppe og manøvrere.

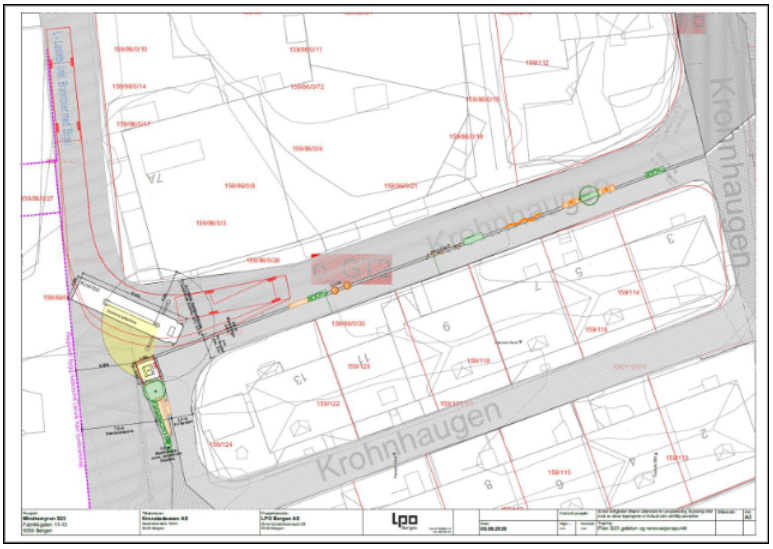
Renovasjon

Planområdet skal koble seg på det fremtidige bossnettet på Mindemyren («*Bossug Minde*»). Bossnettet skal håndtere fraksjonene restavfall, papp/papir/drikkekartong, plast og matavfall. Det er angitt returpunkter innenfor planområdet. I bestemmelsene er det sikret at nedkast skal innpasses i bygg med innkast via luker i yttervegg. Løsningen er også dimensjonert for å gi kapasitet til de 14 eksisterende boligene i Kronhaugen (delfelt S22). Foreløpig merknad fra BIR er at anlegget er underdimensjonert.

Ved to byggetrinn, vil renovasjonsløsningen for alle fraksjoner, med unntak av glass og metall, være løst dersom byggetrinn 1 blir realisert først. Dersom byggetrinn 2 skulle bli realisert først, må det etableres en midlertidig løsning.

Glass og metall er foreslått løst gjennom fellesanlegg ved S19 ved kryss i Fabrikkgaten/Kanalveien på Delfelt 19. Det er tidligere i prosessen vurdert andre lokasjoner på blant annet Kronstad X, og i delfelt S21, men disse har ikke vist seg å være realistiske alternativer. Returpunktet på S19 er mellom 230 og 300 meter fra boligene i planområdet. PBE vurderer at den foreslåtte løsningen ikke kan anbefales da den ligger i for lang avstand fra planområdet i henhold til avfallsforskriften, og heller ikke i retning av et naturlig målpunkt.

Det er forsøkt å finne alternative løsninger gjennom samhandlingsmøter med BME, BIR og PBE, samt Grunneierforum på Mindemyren, for å finne ny plassering av hentepunkt for glass og metall på offentlig areal i Krohnhaugen (o_GT2). Dette vil gi tilfredsstillende avstandskrav for fraksjonen, og punktet vil også kunne betjene eksisterende boliger i området, samt delfelt S17. PBE vurderer at denne plasseringen er ønskelig dersom den er gjennomførbar. Det er vist sporingskurver som tilsier at løsningen er gjennomførbar, men forhold rundt trafikksikkerhet må avklares bedre i videre prosess. Vi ber om tilbakemeldinger på dette punktet.



Figur 18: Utsnitt av mulig renovasjonspunkt og løsning for glass og metall på Krohnhaugen.

Vann- og avløp - VA

Det er utarbeidet en VA-rammeplan for planforslaget datert 19.09.2025. Bergen Vann har levert sin uttalelse til denne 22.10.2025.

I områdeplanen forutsettes det åpen overvannshåndtering på Mindemyren. Størstedelen av hageanlegg rundt Fabrikkgaten 13 skal bevares, og det skal opparbeides grønne strukturer sentralt i planområdet. Det foreslås at overvann skal håndteres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet ved bruk av blågrønne løsninger, herunder grønne tak, regnbed og fordrøyningsmagasin. Overvann fra planområdet er planlagt ledet til flomvei i bybanesporet sør for planområdet. Vi vurderer at hovedprinsippet for fordrøying må være via åpne løsninger, i samsvar med krav i områdeplan for Mindemyren. Åpen fordrøying bør være gjennomførbart, siden det gjenstår mye naturterreng innenfor planområdet. Dette bør arbeides videre med før sluttbehandling og sikres i bestemmelsene.

Terrenginngrep og massehåndtering

Gjennomføring av planforslaget innebærer behov for større terrenginngrep. Det største terrenginngrepet vil være i KBA1/B5 mot bybanelinje 2 i sør. Det legges videre opp til en kjeller for sykkelparkering, boder og tekniske rom under B1 og B2/B3. Byggegrop er vist i planbeskrivelsen. Samlet masseuttak er beregnet til ca. 2 300 m^2. Til sluttbehandling må massebalanse dokumenteres, jf. KPAs bestemmelser.

Det er i forbindelse med planforslaget utarbeidet et premissnotat for geoteknikk, som danner grunnlaget for de geotekniske vurderingene i området. Planområdet ligger under marin grense.

Det er avklart at det ikke er fare for områdeskred og at sikkerhet for naturfare er ivaretatt. Det er behov for sikringstiltak i forbindelse med sprenging både i forhold til potensielle skader på nabobebyggelse og konstruksjoner, samt sikring av bybanen.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse til forslaget. Det anbefales at ROS-analysen oppdateres og utarbeides i henhold til DSB sin veileder. Dette er blitt meldt tilbake i flere omganger. Slik analysen er utarbeidet vurderer vi likevel at risiko og sårbarhet i området er tilstrekkelig belyst til at planforslaget kan legges ut på høring.

Naturmangfold

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i nml. §§ 8 til 12 legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet, og konsekvensene for naturmangfoldet vurderes. Planområdet inneholder i liten grad naturlige terrengformasjoner og består i hovedsak av opparbeidede hager i tilknytning til eksisterende villabebyggelse.

Utover vanlig forekommende arter og forekomster av hageplanter og/eller fremmede arter er det registrert rødlistede trearter i planområdet. Det er registrert unge oppslag av Ask (EN) og tre eldre, lindetrær (NT) Sistnevnte skal bevares i planforslaget.

Det er i KPA vist en sammenhengende blågrønn korridor gjennom planområdet, som strekker seg fra Solheimsvatnet i sør til Damsgårdssundet i nord.

Naturmangfold er vurdert og dokumentert i Naturmangfoldsrapport datert 03.10.2025. Kunnskapsgrunnlaget bygger på befaring av området, samt eksisterende registreringer tilgjengelig. Basert på sakens karakter og tilgjengelige registreringer vurderer vi at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, jf. nml. §8.

Etter § 10 skal den samlede belastningen på økosystemet vurderes. Basert på funn i planområdet, ivaretakelse av eldre lindetrær og avbøtende tiltak i form av ny beplanting av ask vurderes planforslaget å ha en marginal påvirkning på økosystemet i området. Inngrep i forurenset grunn kan gi negativ påvirkning ved gjennomføring av planen, men skal håndteres av tiltakshaver i samsvar med forurensningsforskriften.

PBE vurderer at det ikke foreligger risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet. Føre-var prinsippet i §9 kommer ikke til anvendelse. Vi viser videre til at nødvendige kostnader for å begrense skade på naturmangfoldet bæres av tiltakshaver, jf. nml. § 11.

Nml. § 12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikker og lokalisering. Til sluttbehandling må det tas en kontroll av hvilke avbøtende tiltak som skal/ bør videreføres i planbestemmelsene for å ivareta/ sikre fremtidig grønnstruktur, jf. listen over avbøtende tiltak i Naturmangfoldrapport datert 03.10.2025. Samlet sett vurderer vi hensynet til naturmangfold som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Klima og energi

Planforslaget bidrar til klimagassreduserende tiltak gjennom å bevare deler av eksisterende bebyggelse, gjennom åpen overvannshåndtering, grønne tak og bevaring av asketrær. Det er også vurdert gjenbruk av rivingsmaterialer fra Fabrikkgaten 11A, men dette er ikke sikret i bestemmelser.

Det er utarbeidet klimanorm og klimagassberegning i tilknytning til planforslaget. Planforslaget oppnår en score på 1,7 poeng av totalt 3 poeng i klimanormen. Tiltak knyttet til mobilitet og arealbruk får særlig god score.

PBE vurderer det som positivt at bestemmelsene åpner for at det kan anlegges solenergianlegg og/eller vegetasjon på takflater. Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og byggene skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.

PBE anbefaler å se på ytterligere klimareduserende tiltak som i større grad sikres i planen, samt gjøre en ny utregning til sluttbehandling. Sjekklisten til klimanorm må gjennomgås nøyere opp mot beregninger som er utført, og kvalitetssikres.

Barn og unges interesser

Skole og barnehage

Planområdet ligger innenfor opptaksområdet for Kronstad skole og Gimle skole. Når Mindemyren er ferdig utbygd, er det sannsynlig at barneskolen som er regulert i plan «Mindemyren Nord (ID 70520000), vil dekke behovet for skoleplasser. Nærmeste barnehage er Gimle Oppveksttun. Det er imidlertid regulert barnehager i delfelt S17 og S20 – disse er

forutsatt som private barnehager som skal dekke Mindemyren nord. PBE vurderer at skole – og barnehagekapasitet er sikret for dette området.

Leke areal
Det er ikke kjente spor av barns lek i området, ut over beboerne. Camilla Collets gate barnepark og lekeplass ved Solheimsvannet er de nærmeste lekeplassene. Det er ikke lagt opp til leke areal særskilt for barn, men uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for en bred aldersgruppe og være bilfrie. På bakgrunn av beliggenhet vurderes ikke dette delfeltet å være særskilt attraktivt for familier. Vi vurderer at barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt.

Rekkefølgekrav
PBE vurderer at følgende rekkefølgekrav må bearbeides og kvalitetssikres før sluttbehandling:

- Videreføring av rekkefølgekrav i områdereguleringen.
- Rekkefølgekrav knyttet til offentlige samferdselsformål må kvalitetssikres. Dette innebærer gatetun (o_GT1-GT2) og o_FO1-2 som skal opparbeides.
- Rekkefølgekrav knyttet til byggetrinn og rekkefølge i tid.
- Rekkefølgekrav og bestemmelser knyttet til renovasjonsløsninger.

Oppsummering av plan- og bygningsetatens vurderinger

Planforslaget inneholder mange gode intensjoner om utvikling, men bærer preg av at det foreslås en utnyttelse og volum som er større enn hva området tåler. Dette særskilt med tanke på bevaring av de eksisterende villaene og tilpasning til eksisterende bebyggelse og kulturmiljø i området. Utnyttelsen gir også mangelfulle kvaliteter på felles uteoppholdsareal, og påvirker bokvaliteten negativt. Utbygging i byggetrinn skaper også usikkerhet med gjennomføring av tiltak i tid.

Planforslaget må bearbeides på flere punkter til sluttbehandling. Forslag til reguleringsbestemmelser som er utarbeidet sikrer ikke tilstrekkelig de ønskede og illustrerte kvalitetene i planforslaget, og må kvalitetssikres og strammes opp.

Planforslaget innebærer også større terrenginngrep på grunn av høydeforskjeller. Mobilitetsløsninger og trafikksikkerhet er ikke tilstrekkelig vurdert.

Vi ønsker spesielt tilbakemelding fra høringsinstansene på følgende punkt:

- Trafikk og mobilitetssystem for alle trafikanter gjennom Fabrikkgaten mot Krohnhaugen
- Utnyttelse og volumer, herunder forholdet til hensynssone kulturmiljø og eksiterende bebyggelse
- Uteoppholdsarealer og kvalitetskrav
- Terrenginngrep og rassikring mot Bybanen
- Støy og støyskjerming
- VA og renovasjonsløsning
- Varelevering

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

a. Detaljregulering, Årstad. Gnr. 159, Bnr. 92 mfl., Delfelt S23 Mindemyren, arealplan-ID 66520000 vist på plankart, datert 01.10.2026
b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 08.10.2026

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge
Avdelingsleder

Tord Honne Holgernes
Konstituert Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
Plankart datert 01.10.2026
Reguleringsbestemmelser datert 08.10.2026
Planbeskrivelse datert 22.09.2026
Merknadsskjema oppstart datert 30.07.2026
Illustrasjonsplan datert 22.05.2026
Snitt Fasader datert 30.07.2026
Snitt og oppriss datert 30.07.2026
Vegtegninger datert 21.11.2025
MUA full utbygging og soldiagram datert 30.07.2026
VA-rammeplan datert 19.09.2025
Uttalelse fra Bergen Vann datert 22.10.2025
Kulturminnedokumentasjon datert 10.04.2024
Uttalelse fra Byantikvaren datert 25.09.2025
Støyrapport datert 01.06.2026
ROS-analyse datert 22.05.2026
Renovasjonsteknisk plan datert 28.10.2025
Uttalelse fra BIR datert 29.03.2026
Notat renovasjonspunkt for glass- og metallemballasje datert 01.09.2026
Dimensjonering vedlegg til RTP
Naturmangfoldsvurdering datert 03.10.2025
Klimagassberegning datert 12.02.2026
Klimanorm datert 12.02.2026
Geoteknisk rapport datert 02.03.2021
Stedsanalyse Fabrikkgaten datert 10.06.2025
Arkitektonisk redegjørelse datert 22.05.2026
Notat utkraging m.m. datert 26.03.2026

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak saksnr: PLAN-2022/20596