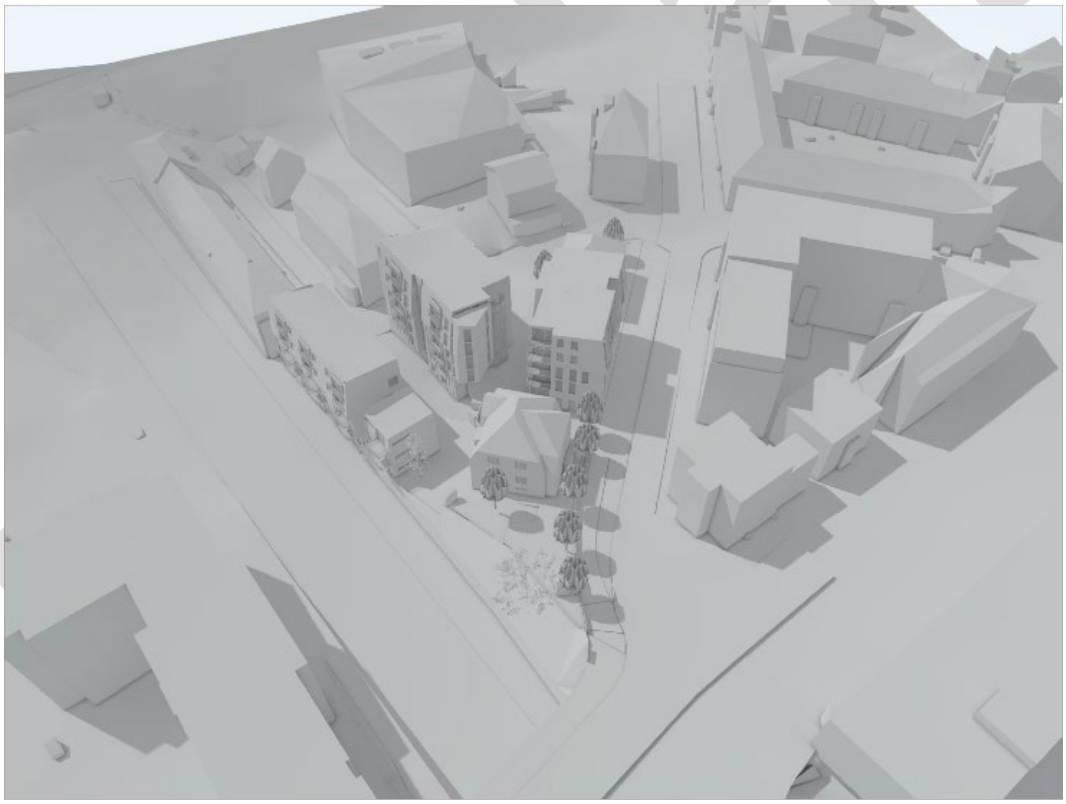
PLANBESKRIVELSE

Datert: 03.05.2024
Revidert: 11.09.2024
12.06 2025
21.11.2025
26.03.2026
02.06.2026
30.07.2026
16.09.2026
22.09.2026

S23 FABRIKKGATEN 11-13



Bergen kommune
Årstad, gnr. 159, bnr. 92, mfl.
Delfelt S23 Mindemyren
Arealplan-ID 4601_66520000

Innhold

1 Sammendrag og nøkkelopplysinger 3

1.1 Sammendrag 3

1.2 Nøkkelopplysninger 3

2 Bakgrunn 4

2.1 Intensjonen med planforslaget 4

2.2 Planstatus 4

2.3 Planprosess 8

3 Planområdet – dagens situasjon 10

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon 10

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger 20

4.1 Introduksjon 20

4.2 Planlagt arealbruk 23

4.3 Plassering og utforming 26

4.4 Bolig og bokvalitet 32

4.5 Uteoppholdsareal 34

4.6 Universell utforming 41

4.7 Levekår og folkehelse 41

4.8 Mobilitet og samferdsel 42

4.9 Vannforsyning og avløp 46

4.10 Blågrønne verdier 47

4.11 Energi og klima 50

4.12 Kulturmiljø 52

4.13 Barn og unges interesser 54

4.14 Sosial infrastruktur 54

4.15 Risiko og sårbarhet 54

4.16 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen 54

4.17 Rekkefølgebestemmelser 55

4.18 Oversikt over arealformål 56

Forslag

1 Sammendrag og nøkkelopplysinger

1.1 Sammendrag

Reguleringsplan for delfelt S23 er utarbeidet av LPO Bergen AS, på vegne av Kronstadaasen AS.

Hovedformål er å regulere S23 i hovedsak til nye boliger med utearealer, og å bevare de to villaene Fabrikkgaten 11 og 13. Delfelt S23 ligger i nord-østre spiss av Mindemyren planområde. Omradet er begrenset, 3.8 da, og ligger svært strategisk plassert byplanmessig i urbanisert område, ved krysning av to bybanelinjer. Hovedsykkelveg mellom Fyllingsdalen og sentrum, «syklostradaen», passerer planområdet langs fasade mot sør, Campus Høyskolen ligger ca. 100 m unna, flere større utbyggingsområder er ferdigstilt i umiddelbar nærhet.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad	**Gårds- og bruksnummer:**	159/91,92,94
Gårdsnavn/adresse:	Fabrikkgaten 11, 11a og 13		
Forslagsstiller:	Kronstadaasen AS	**Plankonsulent:**	LPO Bergen AS
Sentrale grunneiere:	Kronstadaasen, Lasse Mjøs		
Planens hovedformål:	Bolig/næring	**Planområdets størrelse:**	Planområdet er 4.9 da
Grad av utnytting:	209%	**Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:**	49 nye boenheter + 2 eksisterende villaer planlagt med 5 boenheter. Tilsammen 54 boenheter i to trinn, 44 stk i trinn 1 + 10 stk i trinn 2.
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	**Varsel om innsigelse/Innsigelse:**	Nei
Kunngjort oppstart:	23.09.2019	**Offentlig ettersyn:**	xxxxx
Problemstillinger:	Byggehøyder, tilpassing omgivelser og kulturmiljø, utnyttelse,		

Forslag

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Bakgrunnen for planforslaget er å legge til rette for utvikling av eiendommene gnr. 159 bnr. 91, 92 og 94, delfelt S23 i områdeplan for Mindemyren (plan ID 61140000), som legger opp til transformasjon og fortetting. Områdeplanen stiller krav til at hele feltet skal reguleres under ett og det fremlegges derfor nå et samlet planforslag som omfatter hele S23.

Planforslaget foreslår bevaring av to eksisterende villaer i Fabrikkgaten 11 og 13, og å etablere boliger i tre nye leilighetsbygg, Hus A, B og C, og med et mindre bygg C2. Hus C har kombinert bolig/næring (BOKAL) i nedre etasjer mot bybanelinje 2. Området vil fremstå som et mer urbant bymiljø, med fokus på å etablere attraktive byrom og møteplasser med gode forbindelser for gående og syklende. Planforslaget vil etablere nye utomhusområder , som også tilgjengeliggjøre planområdet for bydelens øvrige innbyggere med nye koblinger mellom Fabrikkgaten, Inndalsveien og Solheimsvannet. Ny bebyggelse skal ha arkitektoniske kvaliteter.

2.2 Planstatus

2.2.1 KPA 2018, Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Planområdet ligger innenfor:

- Sentrumskjerne (S) - S18
- Byfortettingssone (BY) - BY2

Planområdet grenser til

- Bybanelinje 1 og 2
- Eksisterende hovedveg og bybane

Planområdet ligger innenfor hensyssone:

- Vei støy - rød sone, H210
- Vei støy - gul sone, H220
- Luftkvalitet - rød sone, H390
- Luftkvalitet - gul sone, H390
- Konsesjonsområdet fjernvarme Flesland - Sentrum, H410
- Hensynssone kulturmiljø, Danmarksplass - Kronstad, H570

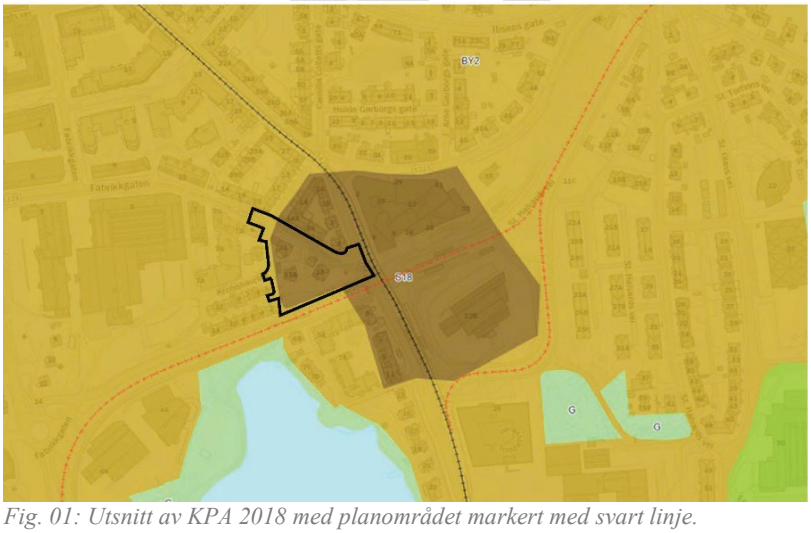


Fig. 01: Utsnitt av KPA 2018 med planområdet markert med svart linje. Sentrumskjerne S18 markert med mørkebrunt felt.

Forslag

2.2.2 KPA 2027

Det er ingen større endringer for planområdet i KPA som er på høring



Fig. 02: Utsnitt av KPA 2030.
Sentrumskjerne S18 markert med mørkebrunt felt.

2.2.3 Mindemyren områderegulering, Årstad, arealplan-ID_1201_61140000

Planområdet omfatter:

- Sentrumsformål delområde S23 (del av Krohnstadhaugen S22).
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Fortau
- Kollektivnett

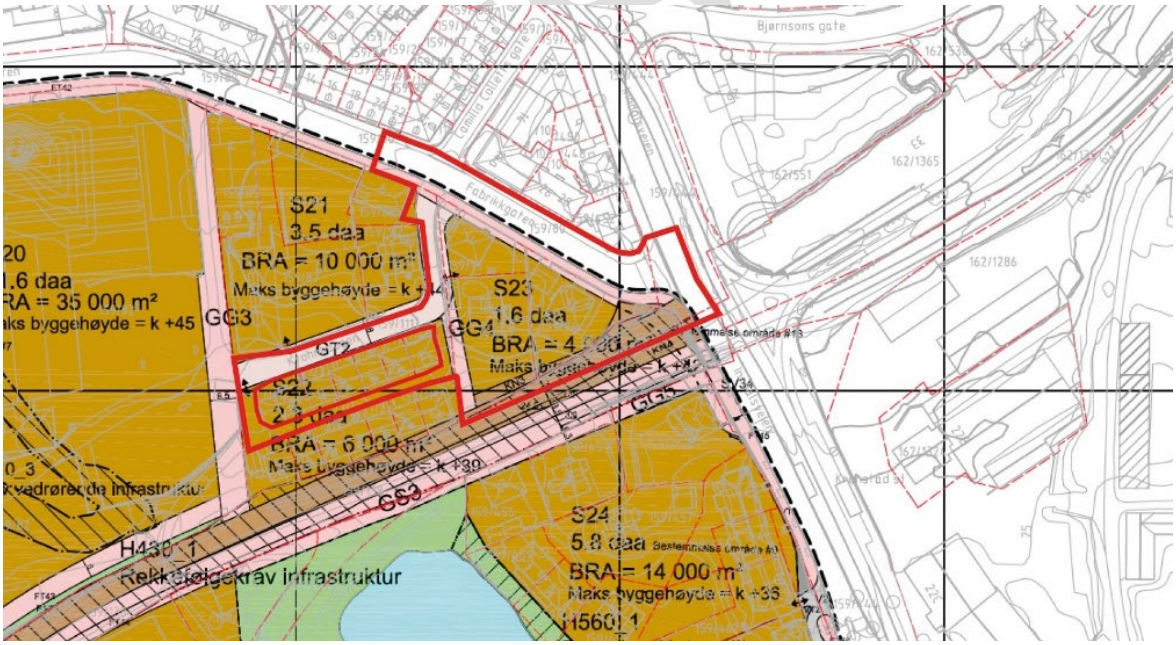


Fig. 03: Utsnitt av KDP Mindemyren med planavgrensning markert i rødt.

2.2.4 Reguleringsplaner

Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen delstrekning 2: Mindemyren, arealplan-ID 1201_64860000

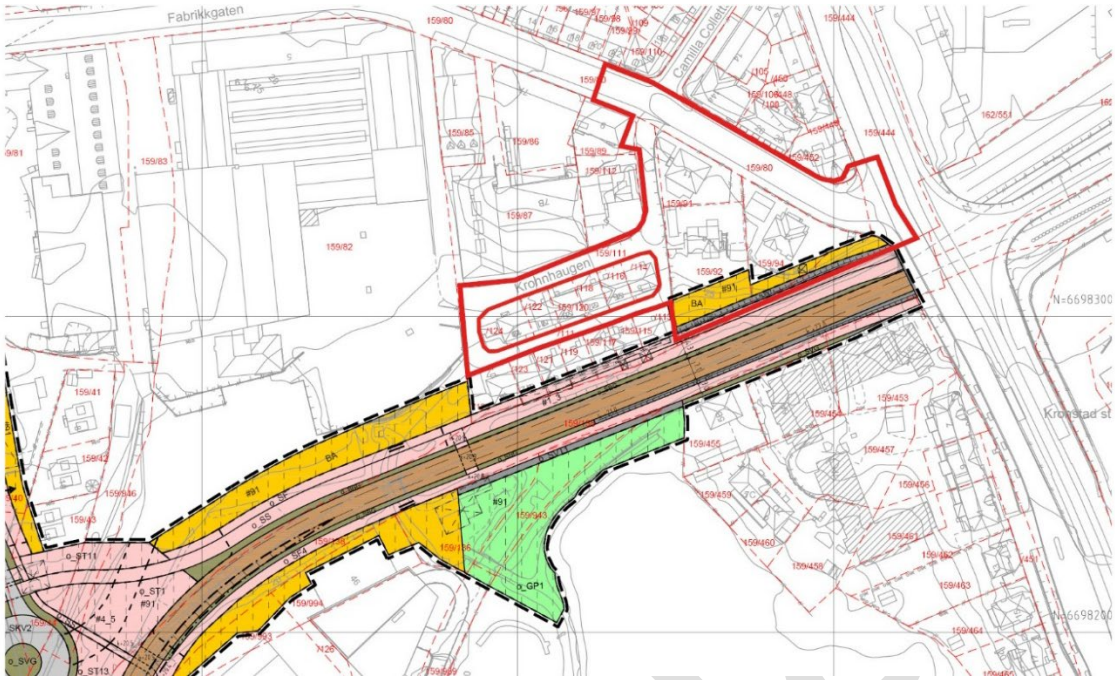


Fig. 04: Utsnitt av reguleringsplan Bybanen sentrum – Fyllingsdalen med Planområdet markert i rødt.

Fabrikkgaten 7A og B, Årstad, gnr. 159, bnr. 86,87 m.fl., arealplan-ID 1201_60050000

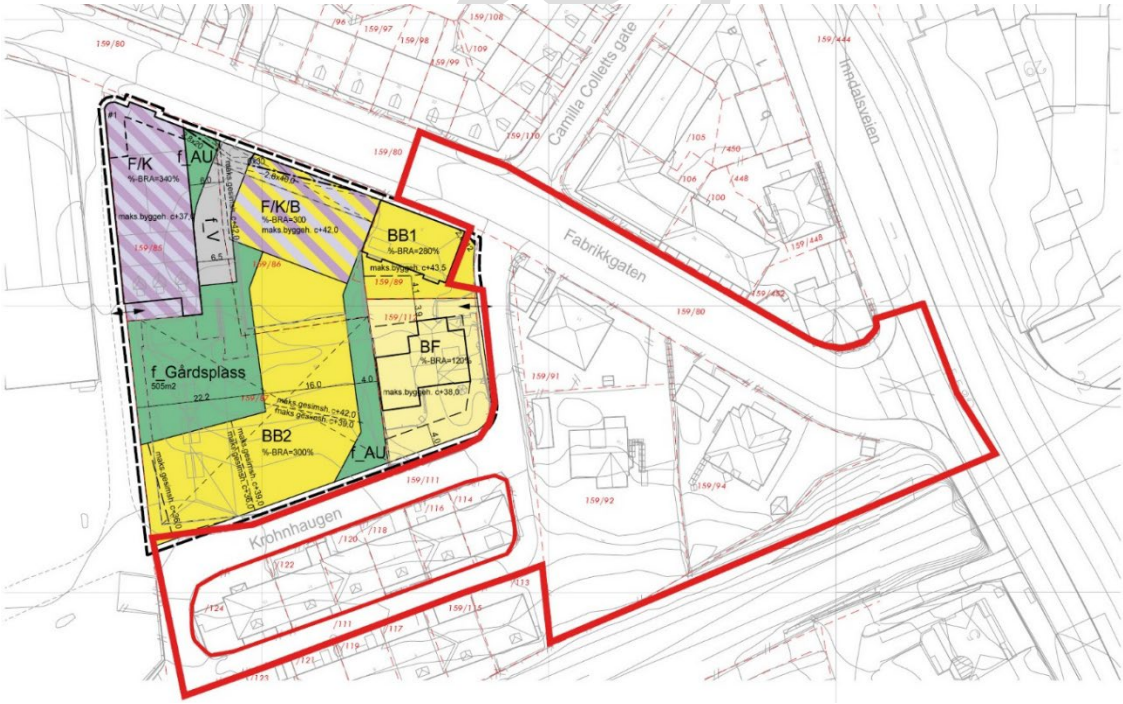


Fig. 05: Utsnitt av reguleringsplan Fabrikkgaten 7A og B med planområdet markert i rødt

Bybane i Bergen. Delstrekning 3- Edvard Griegs vei - Wergeland, arealplan-ID 16980000
Eldre reguleringsplan.

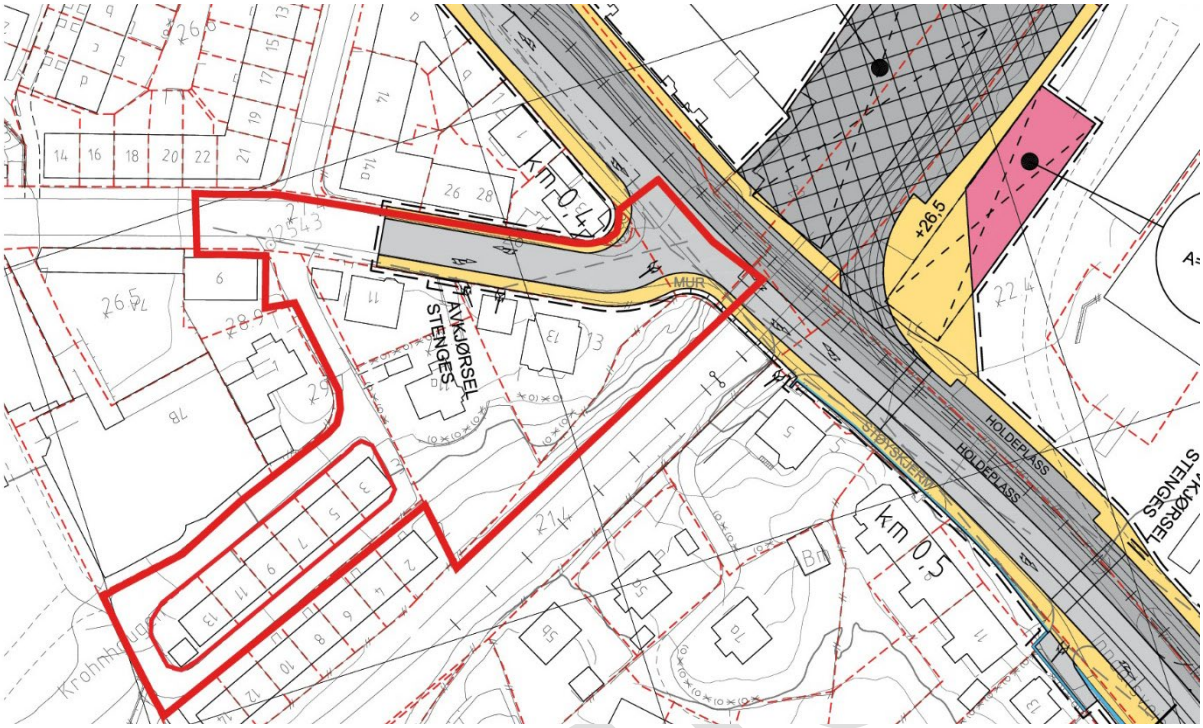


Fig. 06: Utsnitt av reguleringsplan Bybane i Bergen, delstrekning 3, med planområdet markert i rødt.

2.2.5 Temaplaner

- Handlingsplan for trafikksikkerhet 2019-2021, kommunale veier.
- Grøntmiljøplan 2012-2020. Blågrønn infrastruktur i Bergen.
- Handlingsprogram Miljøløftet 2018-2021.
- Forvaltningsplan for bytrær i Bergen – Strategidel
- Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, Arkitektur +, 20.06.2019
- Kulturminnestrategi for Bergen, Identitet med særpreg, 19.06.2019
- Barnehagebruksplan 2016-2030, Rett bygg på rett sted til rett tid
- Skolebruksplanen for 2016-2030
- Grønn strategi, Klima- og energihandlingsplan for Bergen, 2016
- Kommunedelplan for blågrønn infrastruktur i Bergen kommune - Gåstrategi for Bergen 2020-2030
- Sykkelstrategi for Bergen 2020-2030
- Trafikksikkerhetsplan for Bergen, 2019-2021
- Folkehelseplan for Bergen kommune, 2015-2025
- Infrastrukturplan Mindebyen -Overordnet plan for teknisk infrastruktur, april 2021

2.2.6 Statlige planretningsliner, rammer og føringer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, 2014
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995
- Statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
- Statlige retningslinjer for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Statlige retningslinjer for universell utforming (T-1468 B/E)

Retningslinjene som er nevnt over er tatt inn i regionale planer og gjeldende KPA, og er derfor ikke omtalt ytterligere her.

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Det ble varsel om oppstart av planarbeid til naboer, grunneiere, offentlige og private instanser 20.09.2019, og annonsert i Bergens Tidende og Bergensavisen 23.09.2019. Merknadsfrist var 04.11.2019. Det kom her inn merknader fra både private og offentlige instanser, som er kommentert i merknadsskjema. Innspill har i hovedsak blitt innarbeidet i planforslaget.

Planavgrensningen har variert i prosessen, er i dag revidert til å omfatte kryss med inndalsveien. Planavgrensning som nå foreslås er omforent med PBE.



Fig.07: Planområdet ligger nord på Mindemyren, ca. 2,5 km sør for Bergen sentrum. Planområdet merket med rød.



Fig.08: Eiendomskart som viser tomtene gnr.159/bnr.91,92,94 som samlet utgjør delfelt S23.



Fig.09: Skråfoto sett mot nord. S23 markert med rød linje. (1881.no)

Plangrepet har gjennomgått en omfattende utvikling siden oppstart, fra første innspill med en utbygging som omfattet rivning av to eksisterende villaer og en utnytting på over 10.000 m2, frem til dagens løsning som viderefører disse.

Like vest for S23 , på andre siden av Inndalsveien ligger prosjektet Kronstad X bygget i 2023 med ca. 19 000m2 , 50 leiligheter , spise- og møtesteder , dagligvarehandel, helsetjenester , treningssenter og kontorlokaler, rett over bybanen linje 2 sør for S23 ligger Inndalsveien 13 med 79 boliger bygget i 2017 . Like øst for S23 ligger boligprosjektet Kronstad stasjon ferdigstilt 2021 med 70 leiligheter.

Høyskolen på Vestlandet avd. Bergen ligger 200 m mot sør. Dette er hovedcampus for HøyskolenVestlandet i Bergen og der majoriteten av de ca. 11 000 studentene er tilknyttet.

Planforslaget har hatt fire ulike saksbehandlere, og det har vært tidvis utfordrende med nye krav og uklare endringer i føringer og ønsker fra PBE.

Gjennom 2020-2021 var det flere arbeidsmøter med PBE, og utvikling av konsept for området. Byarkitekten har også vært involvert, og bebyggelse opp mot 6 etasjer var diskutert allerede i 2020. Planforslaget stoppet så opp i 2021, for å bli gjenopptatt vinteren 2023.

Vi oppfatter plangrepet i prinsipp som omforent ved møter og kommunikasjon sept-des.2023, konkludert i epost fra daværende saksbehandler i Bergen kommune 12.12.2023.

Det har parallelt vært kommunikasjon med nabo i Fabrikkgaten nr. 13, som også har deltatt i arbeidsmøter med PBE. Det har i prosessen vært en utfordring ift. ønske om en helhetsplan for hele område S23, og det faktum at det er to ulike grunneiere. Ettersom det er usikkerhet knyttet til utviklingen av eksiterende villa (g.nr/b.nr 159/94) mot vest har planforslaget sikret tilstrekkelig kvaliteter som muliggjør utbygging uten denne, altså i to trinn. Denne løsningen er omforent med PBE.

Planutkast var levert som prøveinnsending 11.september 2024.

Arbeidsmøte med PBE og BYE gjennomført 06.02.2025. Uklarheter knyttet til det utvikling rundt Kronhaugen, samt veibredder, utforming og bruk av Fabrikkgaten som var hovedtema. I møter med Vestland fylkeskommune kom man til enighet som er foranliggende planforslag. Planmateriale er revidert i samsvar med etterfølgende dialog.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Tiltaket er utredet for behov for konsekvensutredning, og konklusjonen er at det planlagte tiltaket verken faller innenfor kriterier i vedlegg 1 eller 2 i forskrifter om konsekvensutredning.

Det konkluderes med at planarbeidet ikke utløser krav om planprogram eller konsekvensutredning.

2.3.3 Medvirkning

I tillegg til at nabo i Fabrikkgaten nr. 13 har deltatt i arbeidsmøte med PBL, har det har vært arbeidsmøter med Bybanen og Statens vegvesen.

Forslag

3 Planområdet – dagens situasjon

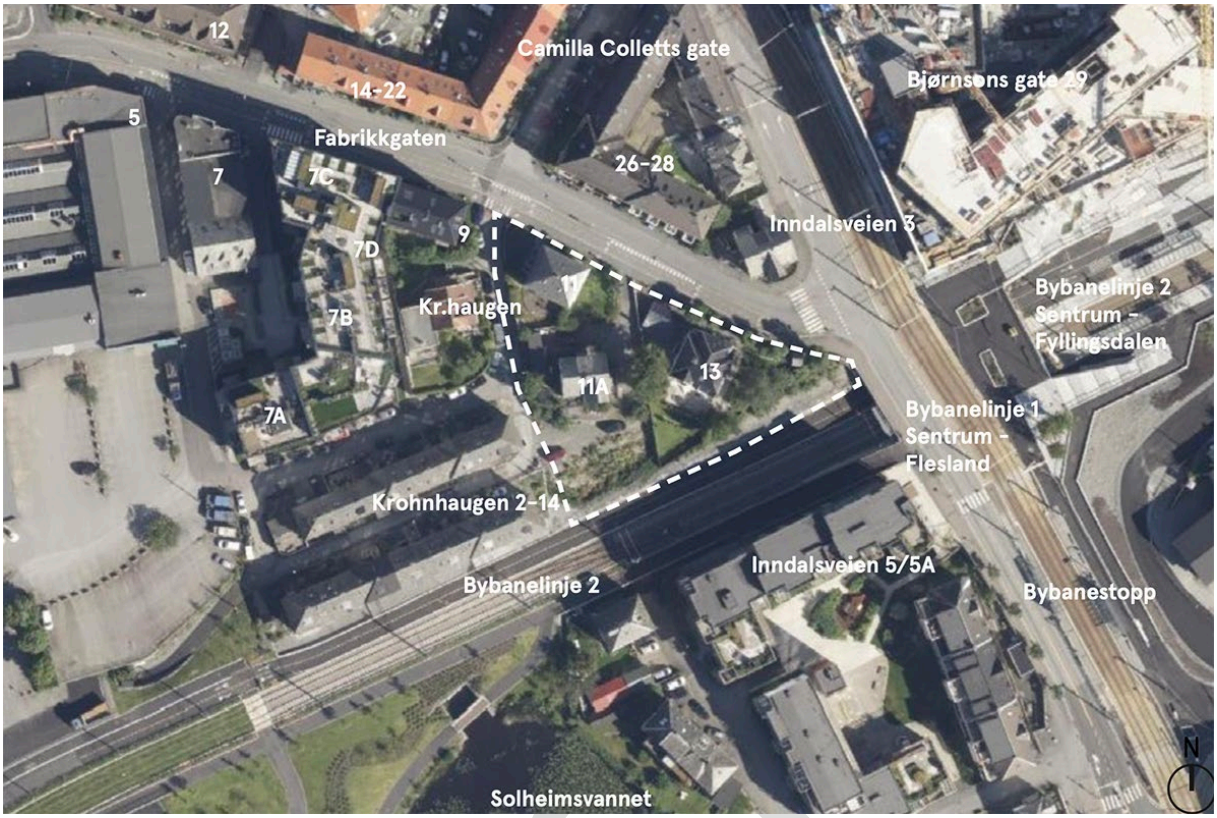


Fig.10: Dagens situasjon som vist i stedsanalysen. Foto: 1881.no

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

3.1.1 Områdets beliggenhet

Planområdet er lokalisert i Bergensdalen mellom Løvstakken og Ulriken, og ligger i den Lille Bergensbuen som ligger skjermet fra vær og vind av Øygardskomplekset vest for buen.

Planområdet ligger i bydelen Årstad i området Solheim Sør på grensen til Kronstad, og består av tre eiendommer, Fabrikkgaten 11 (gnr.159/bnr.91), Fabrikkgaten 11a (gnr.159/bnr.92) og Fabrikkgaten 13 (gnr.159/bnr.94). Hver eiendom er i dag bebygd med en villa med tilhørende garasje eller uteboder og hageareal. Eiendommene tilsvarer område S23 fra områdeplanen for Mindemyren, noe veiareal i Fabrikkgaten og Krohnhaugen samt gangvei i Fabrikkgaten og langs bybanelinje 1 Sentrum - Fyllingsdalen.

Planområdet ligger direkte mot bybanelinje 2 mot Fyllingsdalen, med tilhørende hoved-sykkelveg. Bybanelinje 1, Sentrum - Flesland passerer også nært området, med stopp 70 m unna, i Inndalsveien.

I nær tilknytning til planområdet er det større kontorbygninger, boligbebyggelse i ulike skalaer, matvarebutikker og restauranter. Høyskolen på Vestlandet avd. Bergen ligger 200 m mot sør. Planområdet ligger 2,5 kilometer fra Bergen sentrum i luftlinje.

Langs Fabrikkgaten står en rekke av fem eldre, flotte trær som gir karakter til gaterommet. Gatesnittet ble i 2018 omgjort fra toveis bilveg til enveiskjørt og sykkelveg på sørsiden av gaten. Fabrikkgaten er et historisk veifar og en viktig forbindelseslinje på tvers av Mindemyren/Bergensdalen.

3.1.2 Arealbruk

Eiendommene er i privat eie. Eiendom 159/91 og 92 er eid av forslagstiller, Krohnstadaasen As. For eiendom 159/94 er avtale med grunneier pr. i dag uavklart. Planforslaget sikrer at krav er innfridd dersom området blir utviklet i to trinn, med utvikling av eiendommene 159/91 og 92 trinn 1 og eiendom 159/94 i trinn 2. Trinnene er planlagt slik at helheten av området vil fungere og bli ivaretatt uavhengig av hvilket trinn som blir først utviklet. Utdypende kommentaraer til trinnvis utbygging står i pkt. 4.1.2.

Forslag

3.1.3 Tilgjengelighet

Fabrikkgaten er anlagt med fortau. Gaten er relativt flat. Krohnhaugen mot bybanen i sør har et fall på ca 1:9. Eiendommene har tilkomst fra Fabrikkgaten med kote +27. Terrenget stiger til kote +28 før den sørlige delen av planområdet faller ned til kote +21 langs bybanelinje 2 Sentrum - Fyllingsdalen. Område S23 oppleves som relativ flatt frem til midt i området, faller deretter ned mot sykkelveien og bybanelinje 2 i sør.

Det er visuell kontakt mellom planområdet og Solheimsvannet og kollen med Leaparken. Fysisk sammenheng mellom Fabrikkgaten og Solheimsvannet går gjennom planområdet, mellom rekkehusene i Krohnhaugen (S22).

3.1.4 Arkitektur, byform og kulturminne

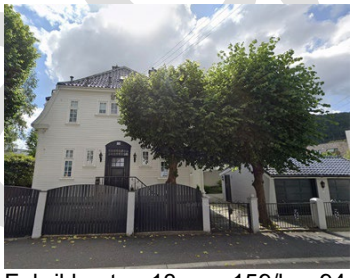
Planområdet S23 er i KPA 2018 og forslag ny KPA 2027 avsatt til Sentrumskjerne, med krav om høy fortetting. Planområdet ligger innenfor hensynssone *570 Angitt hensyn kulturmiljø: Danmarksplass-Kronstad*, og består av tre frittliggende eneboliger på egne tomter. Materialer som er brukt er i hovedsak pusset mur og treverk. Omkringliggende områder består av blandede typologier; eneboliger, rekkehusbebyggelse i 2-3 etasjer, tettere «bymessig» bebyggelse i kvartalstrukturer, nyere større bolig/næringskomplekser, industribygg og næringsbebyggelse samt blandet småhusbebyggelse.



Fabrikkgaten 11, gnr.159/bnr.91



Fabrikkgaten 11A, gnr.159/bnr.92



Fabrikkgaten 13, gnr.159/bnr.94

Fig.11: Eksisterende hus

Trær og krattvekst er markant synlig når man beveger seg langs Inndalsveien og bybanelinje. Villaene mot Fabrikkgaten er godt synlige fra gaten. På grunn av områdets topografi og tettbygde miljø er ikke planområdets bebyggelse synlig på lengre avstand.

Solforhold er tildels gode. I øst er det ikke større bebyggelse nær tomten. Fra sørøst kaster boligkomplekset i Inndalsveien 5 noe skygge på tomten i morgentimene vinterstid. Fra sør er det åpent mot Solheimsvannet slik at sol på dagtid slår fint inn i planområdet. I vintermånedene tar Løvstakken og boligkomplekset i Fabrikkgaten 7A noe av solen på ettermiddag/kveldstid. I vår-, sommer- og høstmånedene er det gode solforhold i planområdet fra morgen til kveld.

Forslag

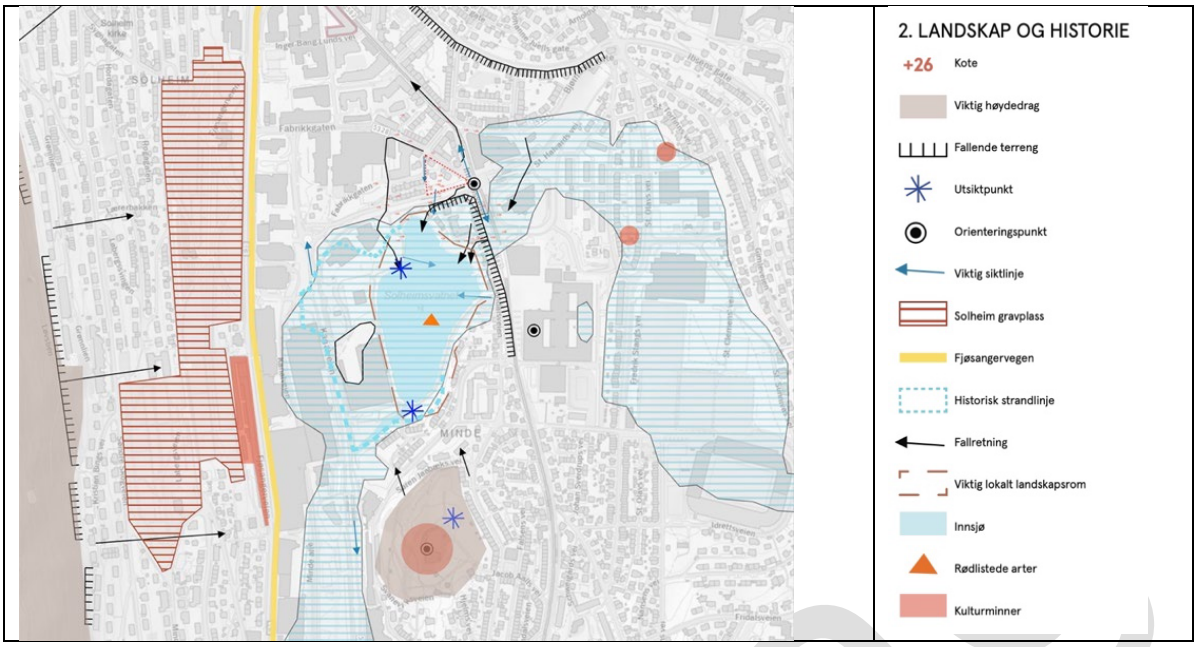


Fig.12: Kart over landskap og historie som vist i stedsanalysen.

Det er utarbeidet kulturminnerapport og dokument som beskriver eksisterende bygg og nybygg i sammenheng. Innenfor planområdet, er det lagt opp til vern og videre bruk av Fabrikkgaten 11 og 13.



Fabrikkgaten 13



Fabrikkgaten 11



Fabrikkgaten 9 og nybygg 7A



Fabrikkgaten 7



Fabrikkgaten 5



Repslagergaten 19



Fabrikkgaten 14-21



Krohnhaugen 1



Krohnhaugen 3-14

Fig 12: Eksisterende bygningsmiljø i nærområdet.

Området planområdet ligg i, har flere minner fra periode der Minde og Fabrikkgaten var et aktivt næringsområde. I dette inngår det både nærings-/ verksted-/ fabrikkbygninger, og bosteder for både arbeidere og funksjonærer.

Uttrykks- / materialmessig og typologisk er området svært sammensatt.I Krohnhaugen (Gatenavnet er etablert 1932/33. Bygninger oppført 1934 +/-.) ligger det to rekker med rekkehus med små forhager som eksempel på en semi-urban bustadbebyggelse for lavere funksjonærer fra industriperioden. Områdeplanen legg ikke til grunn bevaring av disse boligene, og foreslår de erstatta av større bygg i 5etg.

Krohnhaugen 1 er en eldre trevilla, oppført slutt 1800-tal, tilhørende Solheim gård, plassert som et solitærbygg på en liten høgde. Fabrikkgaten 9, leilighetshus i mur oppført 1939 som et eksempel på lokal funksjonalisme.

Generelt er det store og gode innslag av tegl i bygningene, med karakteristiske detaljer, takavslutningar m.m.

3.1.5 Mobilitet

Fabrikkgaten 13 har adkomst direkte fra Fabrikkgaten og inn på eiendommen. Fabrikkgaten 11 og 11a har felles adkomst direkte fra Fabrikkgaten. Fabrikkgaten har fartsgrense 40 km/t og er enveiskjørt i retning Inndalsveien fra innkjøringen til parkeringsanlegget Kronstadparken. Fabrikkgaten er relativt flat.

Krohnhaugen er en smal gate med kjøring i begge retninger og gateparkering. Det er flere garasjer med utkjørsler direkte ut i gaten og parkering i forhager mot gaten. Det er ukjent om eiendommene har avkjørselstillatelse. Gaten går i en ringvei. Den østlige del av gaten har et parti med stigning på ca. 1:9.

Både Fabrikkgaten og Krohnhaugen er kommunale veier.

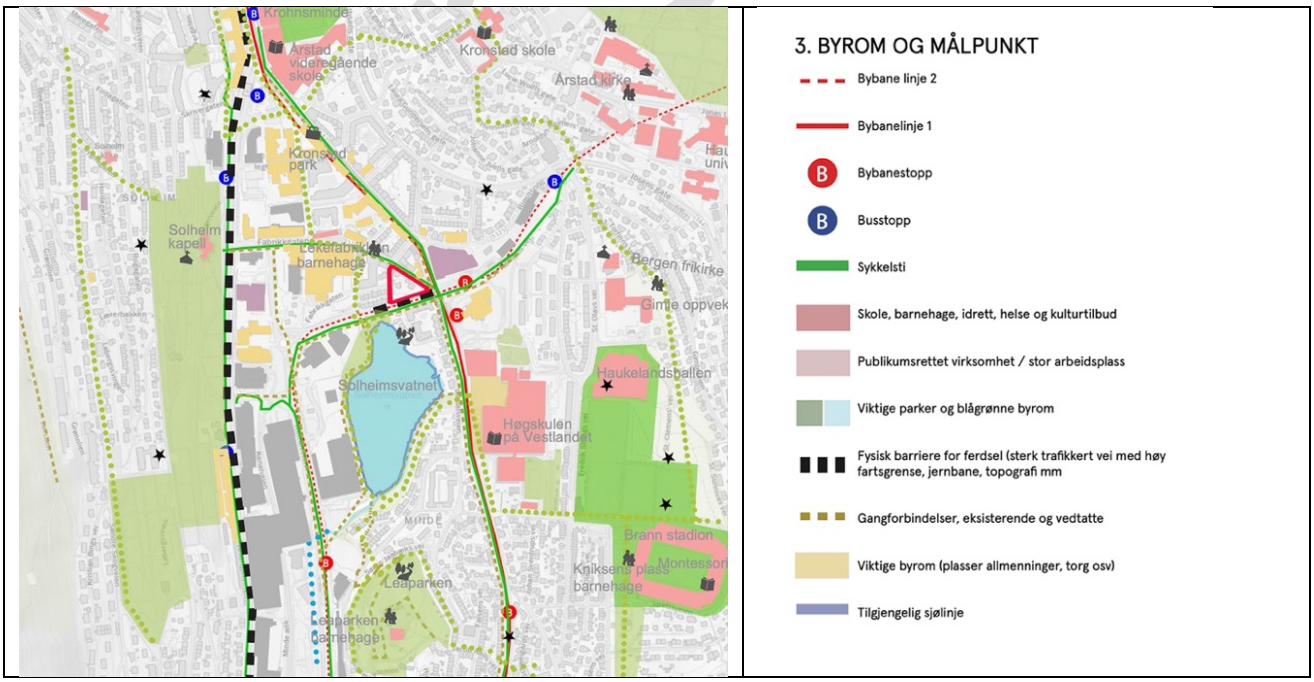


Fig 13: Kart med byrom og målpunkt. Fra stedsanalysen.

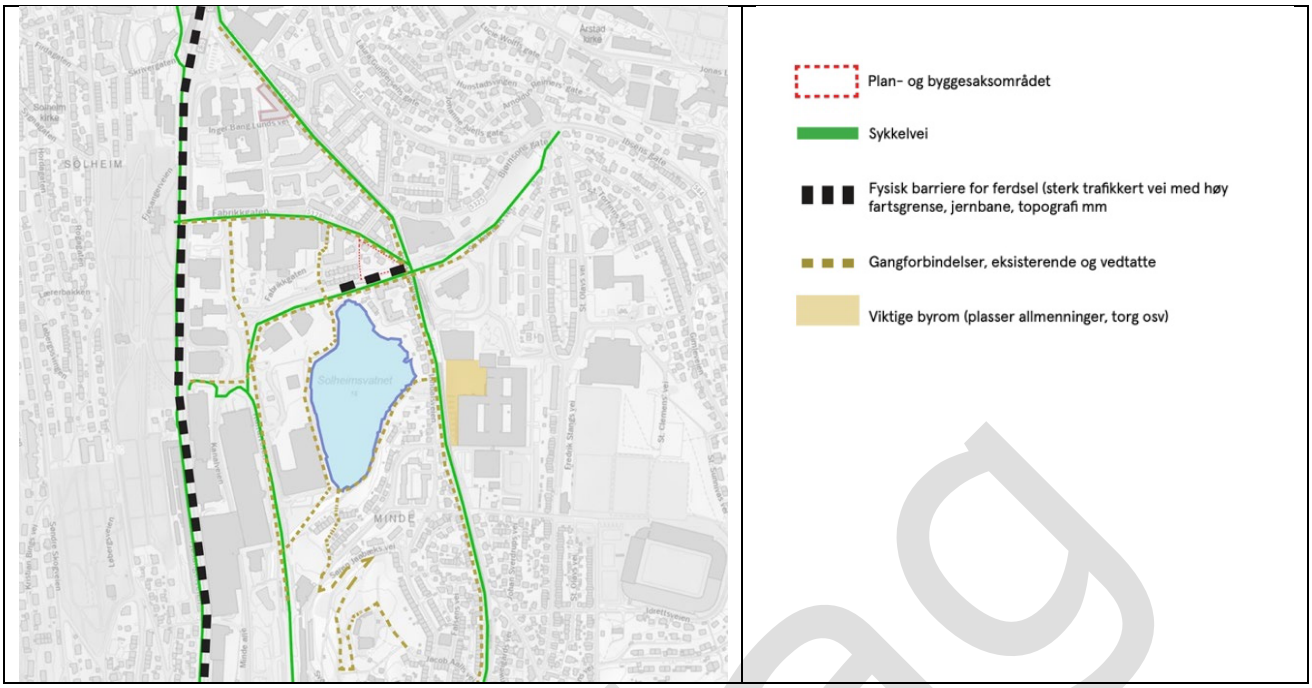


Fig 14: Kart over ferdselsårer for myke trafikanter. Fra stedsanalyse.

Tilkomst til parken rundt Solheimsvannet går via Kronhaugen til kryssing av bybanespor vest for Krohnhaugen. I Fabrikkgaten ble det i 2016 etablert bedre tilbud for gående og syklende mellom Inndalsveien og Kanalveien. Det ble anlagt en 3 m bred sykkelvei for sykling i begge retninger. Kjørefelt er enveiskjørt i retning mot Inndalsveien.

I Inndalsveien er det bybanestopp for bybanelinje 1 Sentrum - Flesland, ca. 150 m fra planområdet. Bybanelinje 2 Sentrum - Fyllingsdalen har stopp på Kronstad like ved planområdet, på motsatt side av Inndalsveien. Busslinje 27 og 28 er arbeidsruter mot Haukeland mellom kl. 06.30 og 08.00 hver morgen og har stopp i Fabrikkgaten. Linje 14 og 83 har stopp i Kanalveien med avganger 2-4 ganger i timen. Fra Fjøsangerveien går det hyppig busser i begge retninger.

3.1.6 Støysituasjon

Planområdet er i dag utsatt fra støy fra veitrafikk Fabrikkgaten i nord, og vei/banestøy fra Inndalsveien i øst, og ligger i både gul og mindre deler rød støysone i KPA2018.

Forslag

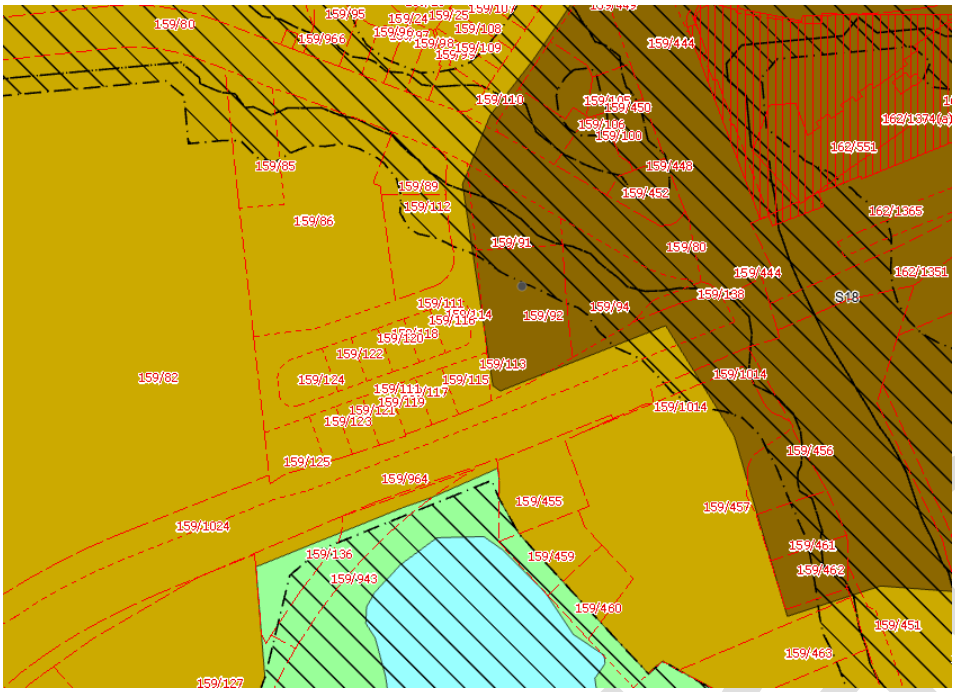


Fig 15: Kart fra KPA2015, støy.

3.1.7 Naturverdier

Naturmangfold i området er kartlagt iflg. vedlagt rapport fra Opus AS. Planområdet ligger like ved Solheimsvannet. Mindemyren var tidligere et myrområde mellom to vann, Solheimsvannet og Kristianborgsvannet. Mindemyren ligger i bunnen av Bergensdalen, mellom Nordåsvannet og Byfjorden. Etter den siste istiden var området sjø, mens landhevingen gjorde det til land etter relativt kort tid.

Ved Solheimsvannet er det registrert to rødlistede fugleart, Sothøne (*Fulica atra* Linnaeus, 1758) og Fiskemåke (*Larus canus* Linnaeus, 1758). Sothøne er dokumentert eller antatt å være etablert med reproduserende bestand i Norge, og er i kategorien sårbar. Den norske hekkebestanden er nå anslått til å være mellom ca. 500 og 1000 individ (Shimmings & Øyen 2015), noe som er klart lavere enn tidligere bestandsestimat. Fiskemåke er dokumentert eller antatt å være etablert med reproduserende bestand i Norge, og er i kategorien nært truet. Hoveddelen av fiskemåkebestanden hekker langs kysten, men arten finnes også hekkende i bebygde områder og i innlandet.

Langs planområdet mot Fabrikkgaten, østlig del, er en rekke med gamle lindetrær. Naturmangfoldrapport uttaler at planområdet ikke har spesielle verdier å videreføre. Det er flere fremmede arter som bør fjernes. Det er en del oppslag til ask på området, som bør innpasses i nye utearealer.

Planområdet har i dag ulike soner med ubebygget areal. Disse er

1 Hage rundt villa i Fabrikkgaten 11
2 Hage rundt villa i Fabrikkgaten 13
3 Gruset plass mot Bybanen
4 Skråninger med ville vekster

Forslag

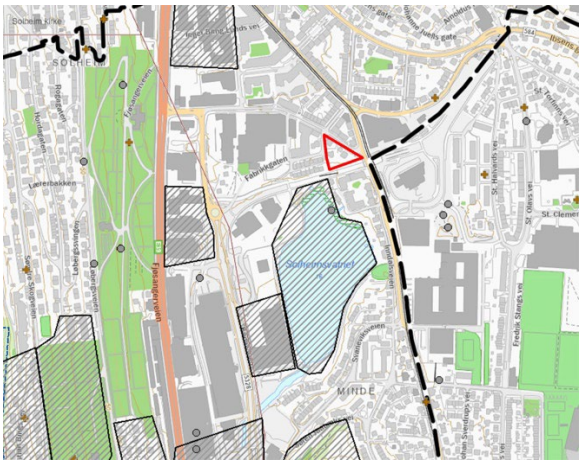


Fig 16: Kart over truede arter og naturverdier i området (naturbase). Planområdet markert med rød linje.



Fig 17: Utklipp fra temakart sammenhengende blågrønne strukturer KPA 2018. Planområdet markert med rød linje.





Fig 18: Blågrønne strukturer i området (Stedsanalyse)

FORSLAG

3.1.8 Kartlagte friluftsområder i og nær planområdet

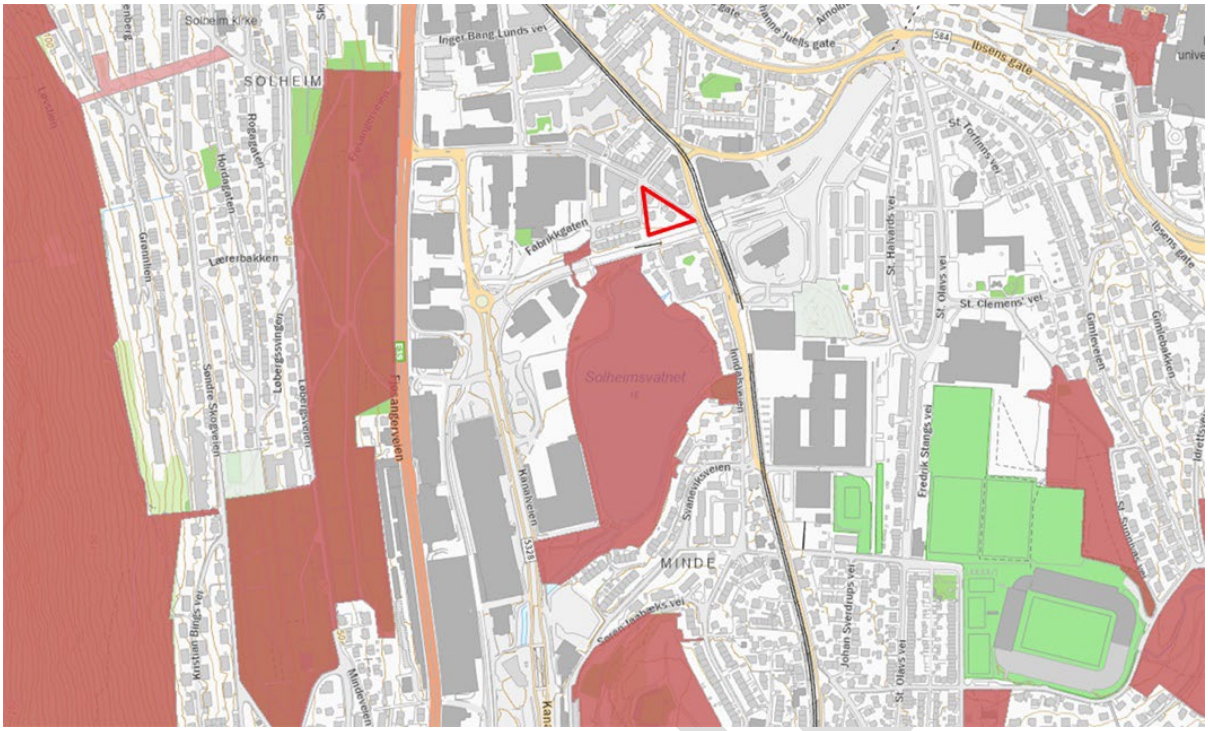


Fig.19: Kart over kartlagte friluftsområder i nærområdet (naturbase). Planområdet vist med rød strek.

Det er registrert flere friluftsområder tett på planområdet.

Figuren viser flere blågrønne friluftskvaliteter som ligger mellom 300 og 650 meters gangavstand fra planområdet. Solheimsvannet er i sør, med sitt omkransende grønne parkdrag. Rundt Solheimsvannet er det en liten park med en sti langs vestsiden og delvis østsiden av vannet. Man kan ikke gå rundt hele vannet da det er bebyggelse langs vannet i øst, så gangvegen i øst er koplet mot inndalsveien og i nord er gangvegen koblet med ny gangveg langs bybanelinje 2. Mot nordøst kan man gå fra gangvegen og over bybanelinje 2. Det var tidligere en kobling i kulvert under jernbanelinje som er erstattet med det nye gangsystemet. Koblingen mellom Solheimsvannet, over bybanelinje 2 og Krohnhaugen har et bedringspotensial presentert i planforslaget som bedrer tilkomst mellom Solheimsvannet og Fabrikkgaten/Kronhaugen.

Videre sør for vannet er Leaparken, med større grønne parkdrag, stier og oppholdssoner. Leaparken ble anlagt i 1916 av Erik Lea. Det har blitt gjennomført oppgradering av parken i 2018/2019 og parken har fått bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, belysning, oppholdsområde og aktivitetsplass Her finner man også den nylig transformerte hovedbygningen som er omgjort til barnehage (2019) med tilhørende aktivitetsflater.

Vest for planområdet er Solheim Kapell og kirkegård med tilhørende parkområder. I øst forbi Høyskolen på Vestlandet er Gimle Oppvekstun med tilhørende aktivitetsflater. Mellom Haukelandshallen og Brann stadion er store grønne parkrom med lekeplass.



Fig 20: Friluftsområder mellom 300 og 650 meters gangavstand fra planområdet i S23

3.1.9 Barn og unge

Planområdet består av tre privat eide villaer med tilhørende hager, og det er ikke åpent for allmennheten, og barn har ikke tilgang til hagene. Derfor finnes det ikke spor av barns lek i området. Husrekkene i Krohnhaugen har små, private forhager som fremstår dårlig vedlikeholdt og delvis brukt til parkering. Krohnhaugen viser ingen spor av barns lek. Bebyggelsen er likevel av en historisk viktig typologi som er vurdert viktig å beholde, og gaterommene med areal for forhager gir godt potensiale for et godt bymiljø.

Fra planområdet er det kort avstand til Haukelandshallen og Nymarksbanene. Man må krysse Inndalsveien for å komme dit, og det er opparbeidet fortau og fotgjengerfelt langs Inndalsveien. Videre går det gangvei forbi Høyskolen på Vestlandet.

I området rundt planområdet er det flere skoler og barnehager. Etter dagens opptaksområder for barneskoler tilhører Mindemyrsplanen felt S22 Kronstad skole, S23 tilhører Fridalen skole. Det er ca. 650m gangavstand til Kronstad skole og 1500m til Fridalen skole. For ungdomsskole ligger planområdet under opptaksområde for Gimle skole. Det er ca. 600m gangavstand til Gimle skole.

Andre barneskoler i området er Haukeland skole, Landås skole, de private skolene DaVinci Montessoriskole og Møllebakken skole. Kombinert skole Ny Krohnborg skole og Årstad vgs. og Langhaugen vgs. ligger også i nærheten. Alle de nevnte skolene ligger innenfor 2 km til planområdet.

Bergen kommune har kjøpt eiendommen i Kanalveien 52B, Bring-tomten på Mindemyren, ca. 200 meter sør for planområdet, med planer om at denne skal brukes til skoleformål.

Innenfor en avstand på opp til 2 km til planområdet ligger en rekke kommunale og private barnehager. Gimle oppveksttun ligger ca. 700m gangavstand fra planområdet.

Camilla Collets gate barnepark og lekeplass ved Solheimsvannet er de nærmeste lekeplassene til planområdet. Nærmeste nærområde har vært og er i sterk urban utvikling, med rikholdig utvalg av møte- og oppholdsplasser for alle generasjoner.

3.1.10 Energi – infrastruktur (fjernvarme, trafo og kraftlinjer)

Det går vannledning, avløp-fellesledning og det er etablert hydrant i Krohnhaugen og Fabrikkgaten. Det er ikke etablert kommunal overvannsledning i området.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. I Fabrikkgaten er det eksisterende fjernvarmeledning. Det er planlagt fjernvarmeledning gjennom planområdet i trasé mellom Fabrikkgaten og ny bybane. Det er i utgangspunktet konsesjonsplikt for tilkobling til fjernvarme, med mindre mer optimal energiløsning kan påvises. Dette vil bli tatt stilling til ved rammesøknad.
Det er utarbeidet VA rammeplan for området av Haugen VVA, datert 19.09.2025.

3.1.11 Luft- og grunnforurensing

Fabrikkgaten og Inndalsveien representerer forurensningskilder og deler av planområdet ligger i rød luftforurensningssone, mens resterende ligger i gul sone.

Ifølge Miljødirektoratets luftkvalitetsportal luftkvalitet.no er likevel nivåene i sentrale deler av Bergen, inkludert Minde-området, vanligvis klassifisert som:

- God til moderat luftkvalitet store deler av året
- Dårlig luftkvalitet i perioder med kulde, inversjon og liten vind (typisk vinterhalvåret)

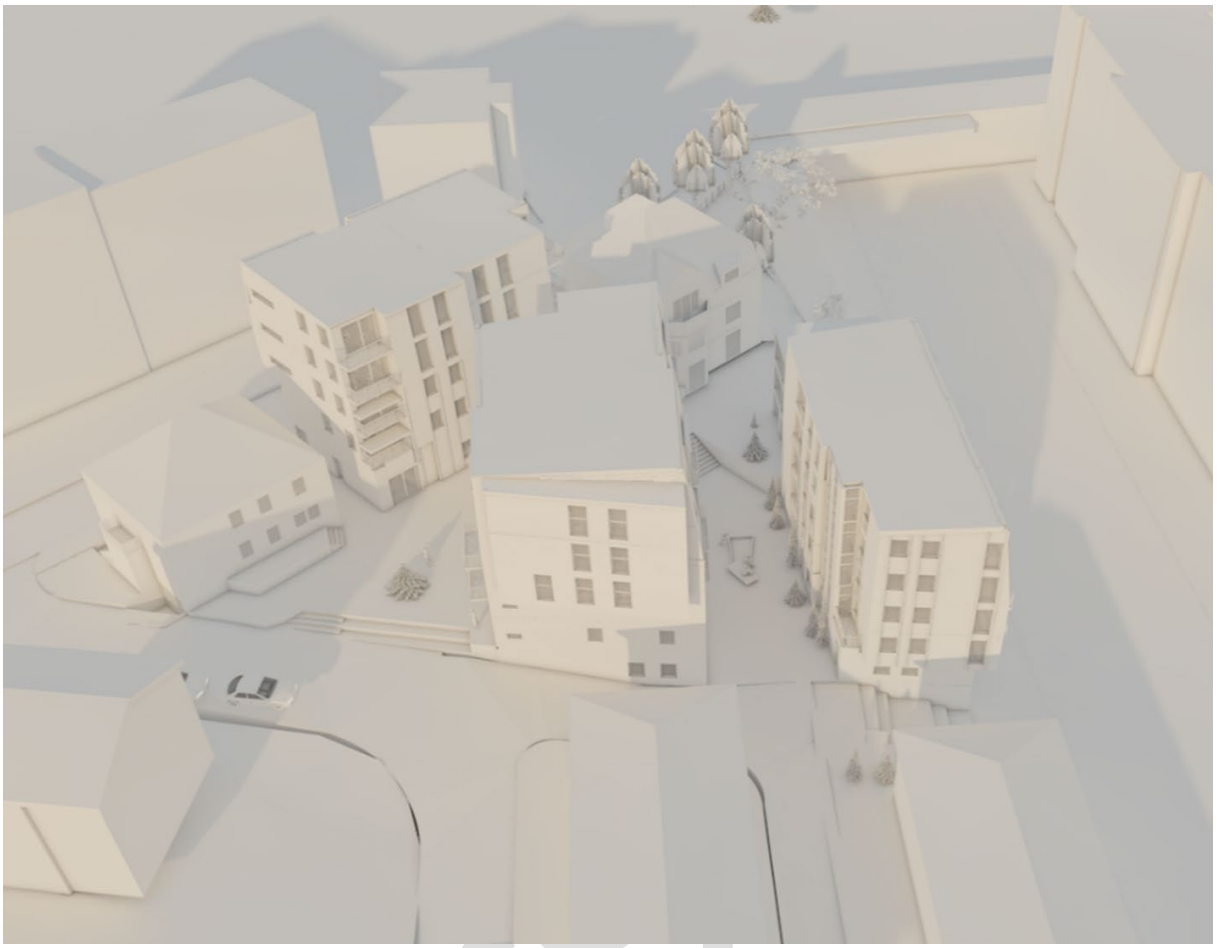
Vi tolker det slik at i de deler av året der uteaktivitet er mest aktuelt, er luftforholdene gode til moderat kvalitet.

3.1.12 Geologisk mangfold (geologisk arv, berggrunnsgeologi og løsmasser)

Instanes AS har utført en geoteknisk vurdering av grunnforhold og fundamentering av planlagte nybygg i Fabrikkgaten 11-13 i Bergen. Rapporten er vedlagt saken, og oppsummeres under.

Berggrunnen i området er antatt å bestå av Øyegneis med granittisk mineralsammensetning. Tomten befinner seg i grensen mellom prekambrisk grunnfjell og metamorfe sedimenter fra den kaledonske fjellkjedefoldingen (Glimmerskifer). I grenseområdet kan mineralsammensetning og struktur variere en del. Observasjoner av bergartstype under befaring, stemmer godt overens med beskrivelsen i geologiske kart.

Forslag



4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Introduksjon

4.1.1 Hovedgrep

Planinitiativet søker å styrke nærområdet og sentrumskjernen, både som destinasjon og boområde. Planområdet er trekant-formet og ligger mellom Fabrikkgaten, Krohnhaugen og bybanelinje 2 Sentrum – Fyllingsdalen. Planområdet ligger i område for Sentrumskjerne. Det ligger i dag to villaer i planområdet som skal bevares innenfor plangrensen, Fabrikkgaten 11 og 13, og disse er toneangivende for helhetsinntrykket. Planforslaget søker å balansere hensyn til både plassering i Sentrumskjerne, og ivaretakelse av kulturmiljø, både i planområdet, og i området rundt.Planforslaget sikrer detaljerte og gode bestemmelser for utforming av ny bebyggelse. Dette er gjort for å sikre en god mellom en urbanisert sentrumskjerne, og det flotte kulturmiljøet som planforslaget ligger i.



Fig 21: Friluftsområder mellom 300 og 650 meters gangavstand fra planområdet i S23

Ny bebyggelse er plassert i ytterkantene og lager et åpent uteoppholdsareal mot gatetunet i Krohnhaugen i vest. Mot Fabrikkgaten er bebyggelsen en fortsettelse av gateløpet. Mot sør er boligblokk plassert slik at den skjermer for støy fra bybanen, og forholder seg til gjennomgående trase for sykkel og bybane. Sammen med midt-blokken danner ny bebyggelse en videreføring av gateløpet i Krohnhaugen. Ny bebyggelse foreslås i høyder mellom 5 og 6 etasjer, og ny bebyggelse er plassert og formet slik at det skal gi mest mulig sol inn i utomhusområdene.

Den foreslåtte bebyggelsen vil, sammen med de to eksisterende by-villaene, ha potensial for opp til 54 leiligheter. Fabrikkgaten 11 vil ha boligformål og Fabrikkgaten 13 foreslås med blandet formål bolig/næring. Leilighetene i planforslaget slik det foreligger nå varierer i størrelse fra 41-140 m^2, hvor 30% av antall leiligheter er mindre enn 50 m^2 og 10% er større enn 80 m^2. Dette er sikret i bestemmelsene.

FORSLAG

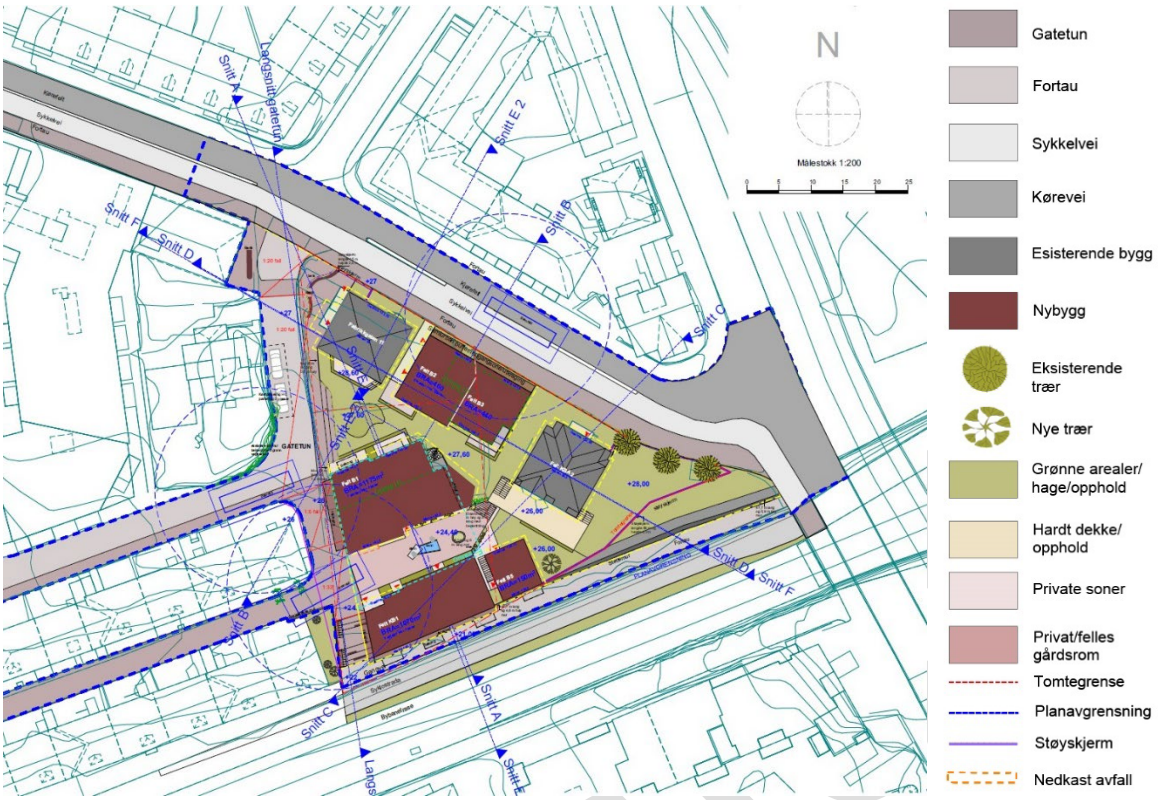


Fig 22: Illustrasjonsplan av planforslaget

Mellom blokkene legges det opp til uteoppholdsareal med møteplasser. Mot Krohnhaugen utvides det et gatetun og foreslås et mindre amfi, og bygger opp under intensjoner i områdeplanen for Mindemyren. Det er lagt opp til to underetasjer (U1 og U2) under deler av ny bebyggelse, med boder, sykkelparkering og tekniske rom.

Planforslaget gir rom for 2 offentlig tilgjengelige HC plasser, og er lagt til gatetun Krohnhaugen. Øvrig parkering kan plasseres i fellesanlegg i nærområdet.

4.1.2 Mulighet for utbyggingstrinn

Planforslaget består av ulike eiendommer med ulike eiere. Underveis i planleggingen har det vært enderinger knyttet til enighet om utvikling av området, og det er i samråd med PBE besluttet å regulere eiendommene samlet, men med en mulighet for utbygging over tid, med trinn 1 (delvis utbygging) og trinn 2 (full utbygging). Bygg B2/&B3 - A kan deles opp i A1 og A2 ved trinnvis utbygging.

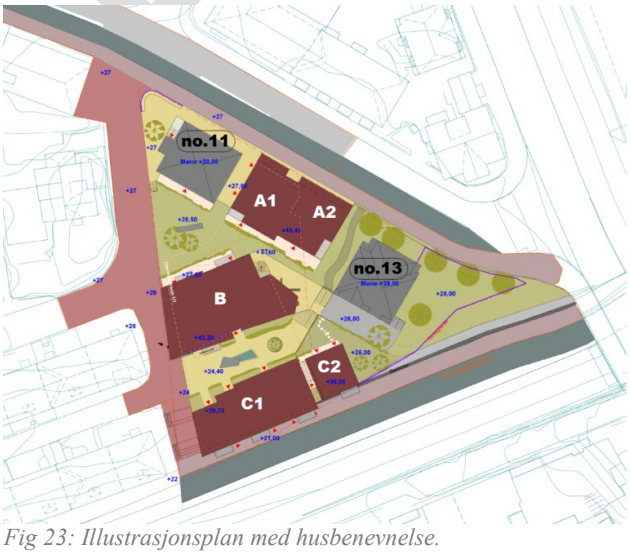


Fig 23: Illustrasjonsplan med husbenevnelse.

Dersom eier av Fabrikkgaten 13 ikke ønsker å utvikle eiendommen sin er planforslaget tilpasset dette. Trinn 1 vil da bestå av nybygg B2-A1, B1-B og KBA1-C1, samt rehabilitering og utvikling av Fabrikkgaten 11.

Øvrige krav, herunder krav til renovasjon, uteoppholdsareal og støy, er i varetatt uavhengig av utvikling i ulike trinn. Dette er omtalt under de ulike tema.

4.2 Planlagt arealbruk

Arealformål i planen er bolig, næring med offentlig tilgjengelighet, felles uteoppholdsareal, vei, gatetun, parkering, fortau og gang- og sykkelvei. Arealer pr. formål er ført i tabell bakerst i beskrivelsen. Utnyttelse er beskrevet i tabell nederst i dette kapittel.

Planområdet tilsvarer delfelt S23 fra områdeplan for Mindemyren. Denne områdeplanen var opprinnelig en næringsplan, og har i senere tid i hovedsak blitt en plan for byfortetting med fokus på bolig. Planområdet har i områdeplanen en føring om maks 20% bolig, men forslås som store deler av øvrig Mindemyren som en hovedsakelig boligplan. Føringer fra områdeplanen ville ikke muliggjort bevaring av de to villaene på samme måte, og heller ikke bygget opp under området som et sentrumsnært boligområde med gode kvaliteter, herunder god kollektivdekning, nærhet til skoler og barnehage, turområder rundt Solheimsvannet mm. Planforslaget åpnet opp for noe utadrettet stedsspesifikk næring, som vil bidra til å gjøre nærområdet mer urbant og bygge opp under målsetninger i KPA.

KPA krever publikumsrettede virksomhet i 1.etg, dette er en mulighet i deler av bebyggelsen. Første etasje mot Fabrikkgaten er i ny bebyggelse sikret en høyere innvendig høyde, som kan medføre endring i arealbruk over tid.

Krohnhaugen er i dag to paralelle rekker med urbane rekkehus. Nabo område i Kronhaugen er i områdeplan foreslått som ny massiv bebyggelse i 5 etg. Planforslaget har i dialog og samråd med PBE foreslått en videreføring av dagens eksisterende struktur, med indre og ytre gateløp, etter en felles forståelse av at dette vil være riktig utvikling av disse eiendommene.

I Områdeplan er søndre Krohnhaugen gate er tatt ut som gate, og søndre del av nord-sørgående gate er vist som gågate. I planforslag er begge øst-vestgående Krohnhaugengater, samt søndre del av nord-sør gående Krohnhaugen vist som gatetun. Avvik på gatestruktur er gjort i samråd med Bymiljøetaten. Endringer på avgrensing av offentlig fortau o_FO3 og o_FOP4 mot sør er endret fra områdeplanen, der denne lagt i byggeliv for Fabrikkgaten 11, etter dialog og enighet med veieier Vestland fylke.

Videre er planområde utvidet mot sør til møte med fortau/ sykkelvei/ bybane. Dette er gjort etter praktisk arrondering med aktuelle myndigheter for disse trafikkområdene.

4.2.1 Arealformål

Bolig
Ny boligbebyggelse i nybygg og i en eksisterende villa i Fabrikkgaten 11. Fabrikkgaten 11 er foreslått med to leiligheter samt fellesareal i underetasjen.

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
Felt KBA1 er primært boligbygg, men med mindre blandet bolig- og næringsareal (*bokal*) 1. og 2.etg mot Bybanelinje 2.
I eksisterende villa i Fabrikkgaten 13, felt KBA2, er det foreslått bolig og tjenesteyting, mindre næring uten behov for større varelevering.

Samferdsel
Gatetun, fortau, gang- og sykkelvei, gate.

Felles for bolig og kombinert formål

Forslag

Leiligheter i varierte størrelser fra ca.40m2 – ca.140 m2, hvor 30% av leilighetene er mindre enn 50 m2 og 10% er større enn 80 m2, med private balkonger og delvis private uteplasser. Boder og sykkelparkering i kjeller. Bygg B og C1 henger sammen via kjellerareal, trapp- og heisrom.

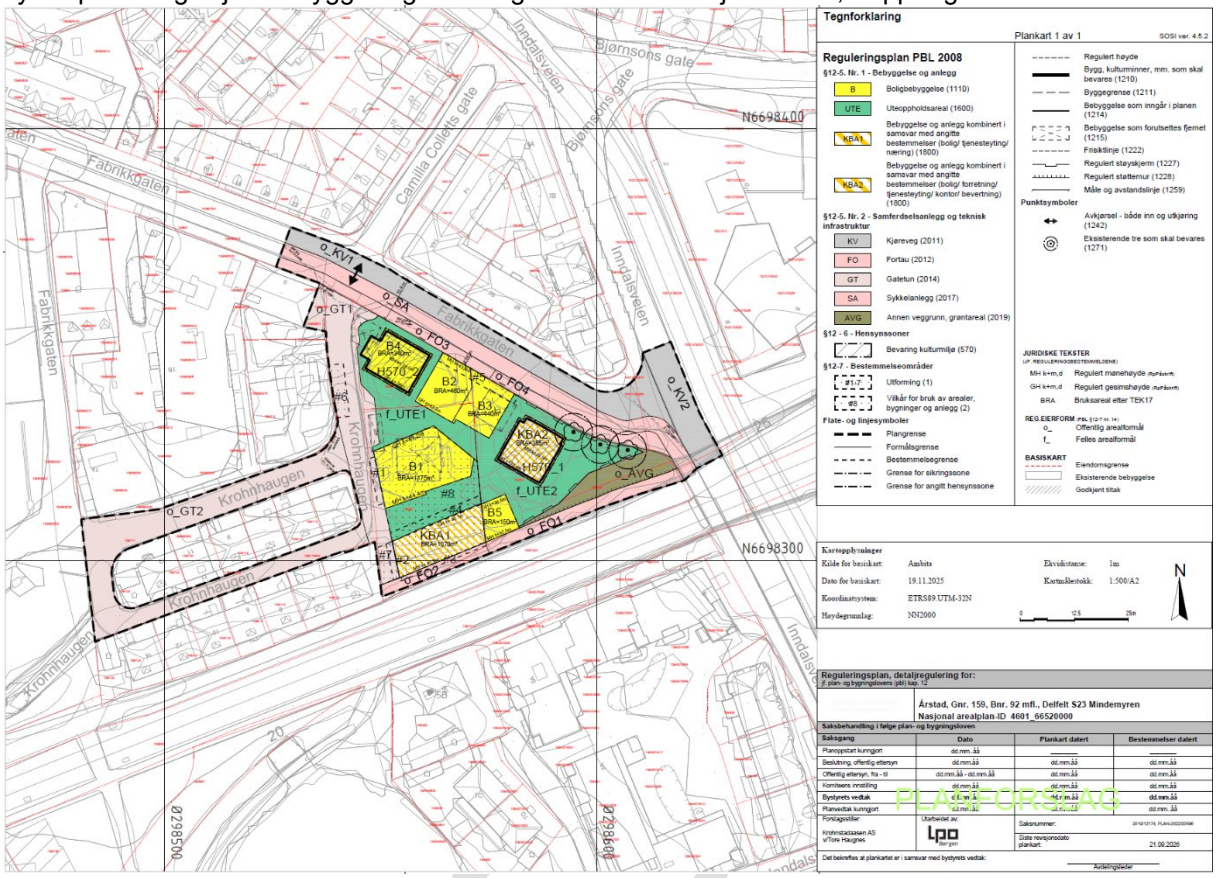


Fig 24: Plankart som viser reguleringsformål.

Felt	størrelse felt bebyggelse	tillatt BRA	byggehøyder, maks mønehøyde	antal etasjer
B1		1175	MH k +44.4	5
B2		460	MH k +44.4	5
B3		440	MH k +44.4	5
B4		340	MH k +38.0	2 + u.etg + loft
B5		150	MH k +37.0	3
SUM B	715			
KBA1		1070	MH k +41.0	6
KBA2		365	MH k +39.5	2 + u.etg + loft
SUM KBA	359			
f_UTE1				
f_UTE2				
SUM f_UTE	869			
sum felt	1943	4000	-	-
utnyttelsesgrad %	206			

Fig 25: Tabell utnyttelse

Forslag

4.3 Plassering og utforming

Planområdet ligger innenfor Sentrumskjerne i KPA 2018. Planområdet ligger også i hensynssone i KPA 2018 *Angitt hensyn kulturmiljø: Danmarksplass-Kronstad*, hvor kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg, og det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.

Villaene i Fabrikkgaten nr. 11 og 13 har en kulturminneverdi og er viktige historiefortellende og identitetsgivende element for miljøet i Fabrikkgaten. Det har derfor vært viktig i arbeidet med planforslaget at disse skal videreføres, og at de skal implementeres i samspill med nybygg. Villa i nr. 11a i dag i svært dårlig forfatning (se vedlegg Tilstandsrapport) og er i planforslaget forutsatt revet og erstattet av ny boligbebyggelse. Det er planlagt så stor gjenbruk av trematerialer som mulig. Området har historie som industriområde, med tilhørende boliger, av ulik karakter for arbeidere og for funksjonærer.

Planforslaget har tatt utgangspunkt i omkringliggende kultur- og bymiljø for utforming og materialbruk. Særlig er dette:

- Villaer i Fabrikkgaten 11 og 13 har samme arkitekt og er formmessig beslektet. Den ene er i mur, den andre i tre. Begge har store valmtak over to etasjer, som har gitt føringer for et lekende taklandskap.
- Krohnhaugen med sin bebyggelse og struktur, med enkle bygg med pusset fasader og forhager, har gitt føringer for gate og byromsstruktur.
- Fabrikkgaten har i hovedsak industribebyggelse i synlig tegl, med tre viktige anlegg. Disse er i oppført 1914-1916, hvor minst to er tegnet av arkitekt Danielsen. Fabrikkgaten 3 og 5 er industribebyggelse, med lignende karakteristika. De har markert skille mellom 1.etg i synlig tegl, detaljert og bearbeidet overgang til etasjer over, som er i puss. Fabrikkgaten 8, på nordre side av gaten, er industribebyggelse i tegl, med tydelig gesims og samansette takformer med båndtekking. Denne bebyggelsen har gitt føringer for fasader i form av tydelig gesims som overgang mellom markert teglfasade og båndttekket tak.

Fabrikkgaten har også flere annen særegen bebyggelse, som planforslaget har jobbet med å innordne seg. Bebyggelsen på nordsiden har lignende hagehus-karakter som Kronhaugen, og planforslaget søker å skape et nytt gateløp med boliger og rolig tempo. Vest for planområdet ligger Fabrikkgaten 7, som også er en type industribebyggelse og oppført 1939, tegnet av Arkitekt Olaf Larsen. Dette er en klassisk puss-funkis hus på 5 etasjer. Like vest for planområdet ligger to markant høye bygg, fra to tidsepoker. Dette er Fabrikkgaten 9, et 4 etasjers leilighetsbygg med valmtak, pussa fasader med enkel detaljering rundt inngang/ trappehus. Karakterisert som frittliggende, men er åpenbart oppført med tanke på å inngå i fasaderekke med to blindgavler. Fabrikkgaten 7 A-D ligger rett ved, og kan sies å være et tidstypisk bygg fra 2000-tallet, med varierende grad av detaljering og møter med bakken. Samlet har denne bebyggelsen gitt innspill til blant annet høyder.

Det har vært viktig i utviklingen av planforslaget at ny bebyggelse skal framstå som gode eksempler fra nåtiden, som spiller sammen med eldre bebyggelse for å skape en framtidsrettet by. Komplimenterer, ikke kopiere. Låne, men ikke stjele.

Nybyggene er foreslått utformet som små blokker med sentral trappeoppgang, og det er er lagt vekt på god sammenheng mellom uteoppholdsareal, gater og gatetun. Gatetunet via Krohnhaugen blir forbindelsen til gangvei til Solheimsvannet.

Planen ønsker å skape en mest mulig urban situasjon og la bebyggelsen følge tydelige linjer. Byggegrense følger formålsgrenser. Det er etterstrebet at nybygg og eksisterende bygg til sammen danner små, men karakteristiske uterom, som kan være et bilde på det som er et karaktertrekk i sentrale områder i Bergen.

Det tillates at balkonger kan krage inntil 2 meter ut over byggegrenser over privat areal, og maksimalt 1,5 over offentlig areal. Over offentlig areal skal fri høyde under utkraging være minst 5 meter.

Trapper, murer, og terrasser kan tillates oppført utenfor byggegrensene opp til flukt med 1.etg nivå.

Forslag

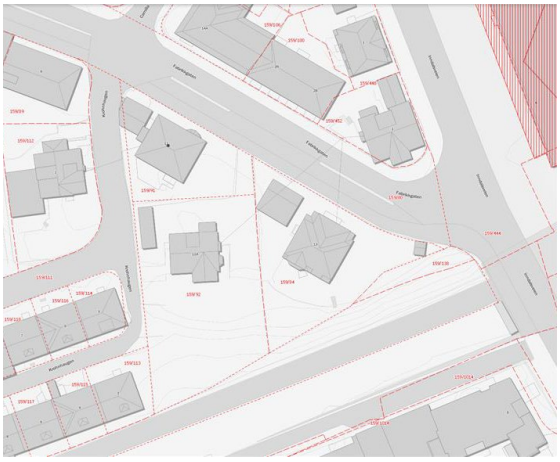


Fig 26: Dagens situasjon

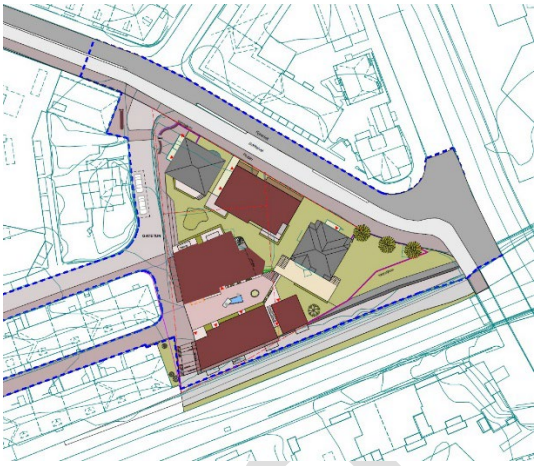


Fig 27: Framtidig sitasjon.

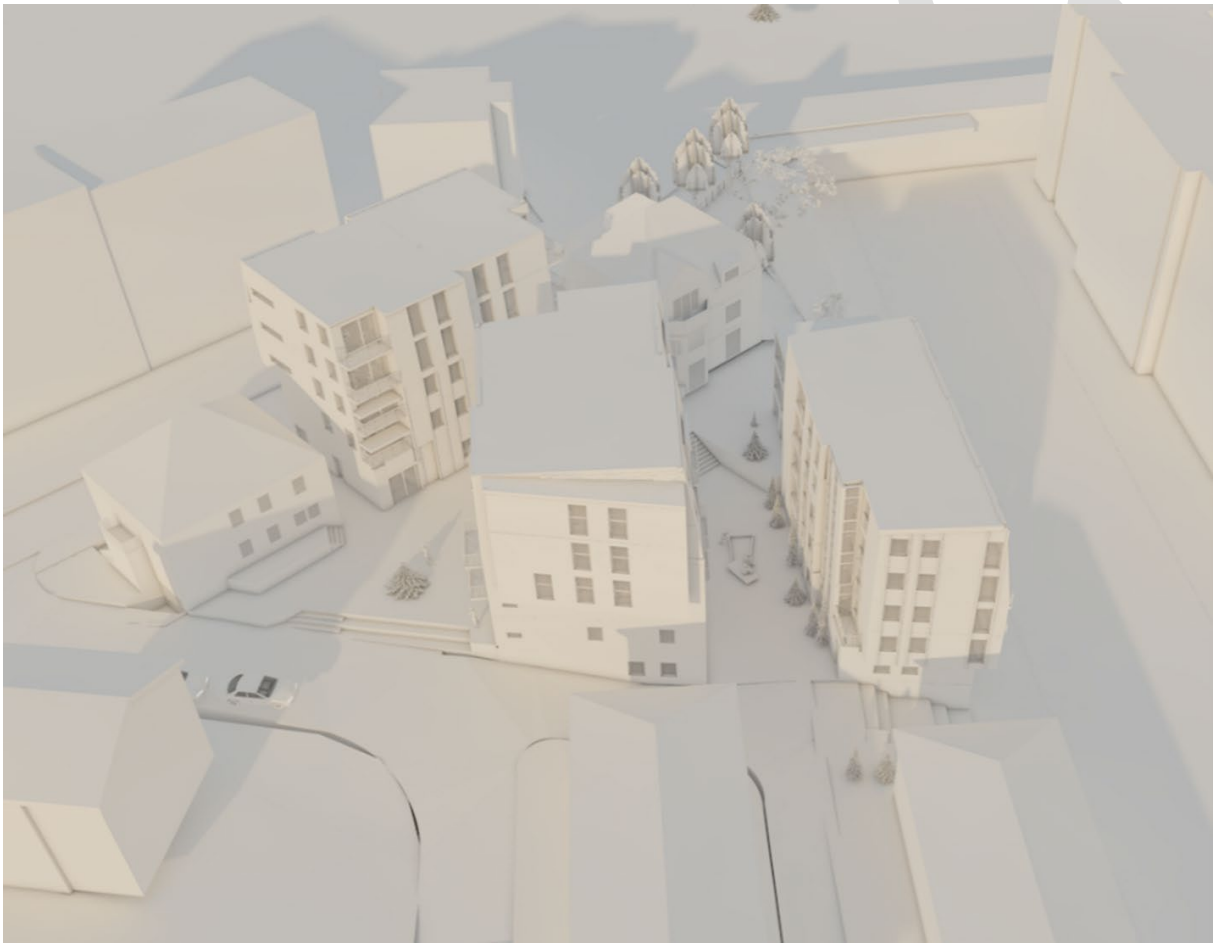


Fig 28: Perspektiv mot øst som viser gårdsrom og videreføring av Krohnhaugens gateløp.

4.3.1 Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnytting

Planlagt utnyttelse av området, sett i sammenheng med omkringliggende områder, gir en helhetlig og bymessig karakter med relativt høy utnyttelse.

Når S23 ligger innenfor et definert sentrums-/fortettingsområde og ved et kollektivknutepunkt, støttes høyere utnyttelse av Bergen kommunes egen planlogikk om «kompakt gåby», senterstruktur med utvidete områder for fortetting og en inndeling av byggesonen basert på gang- og sykkelavstand til tjenesteyting og kollektivdekning. Det er lagt vekt på at byrommene og uterommene som etableres

mellom bebyggelsen sikrer at fortettingen skjer med kvalitet, i tråd med kommunens mål om kompakt byutvikling med gode kvaliteter og vektlegging av grønne arealer og kvalitetskrav til byrom.

Interne høydeforskjeller i planområdet, i kombinasjon med ønsket utnyttelsen, krever inngrep i tomten. Mørke arealer benyttes til bodarealer og sykkelparkering.

Områdeplanen legger opp til maks høyder på +k 42. Intensjonen er å følge byggehøyder som er gitt i områdeplanen, men det er foreslått noe avvik for å øke bokvalitet samt for å tilpasse bebyggelsens form best mulig til kulturmiljø og omkringliggende bebyggelse. Det foreslås blant annet noe høyere etasjehøyde i første etasje i Bygg A1 og A2, slik at boliger som ligger mot Fabrikkgaten skal ha økt kvalitet og dagslys her. Videre er variasjon i høyde foreslått for å kunne ha nødvendig helning og utforming av tak på alle hus. Maksimal gesimshøyder er derfor foreslått hevet til +44,4 m for A1 og A2(felt B2 og B3), +44,3 for B (felt B1), og +41 for C1 (felt KBA1), som vist i plankartet. På det høyeste vil bebyggelsen være fem etasjer fra Fabrikkgaten og seks etasjer fra nivå ved Bybanelinje 2 Sentrum -Fyllingsdalen. Her ligger den nederste etasjen delvis under bakken.

Områdeplan Mindemyren angir maks utnyttelse for delfelt S23 til 4000m^{2,} som gir BRA=250%. Utnyttelse vist i planforslag er under dette, BRA = 206% (se tabell i *4.2.1 Arealformål*).



Fig 29: Fasadeoppriss mot bybanen som viser den bevarte og den nye bebyggelsen i sammenheng.



Fig 30: Fasadeoppriss mot Fabrikkgaten som viser den bevarte og den nye bebyggelsen i sammenheng.



Fig 31: Snitt B-B som viser den bevarte og den nye bebyggelsen i sammenheng gjennom Fabrikkgaten.



Fig 32. Fasadeoppriss mot gatetunet.



Fig 33: Snitt A-A som viser den bevarte og den nye bebyggelsen i sammenheng.

4.3.2 Arkitektur, byform og estetikk

Arkitektur og byformingsstrategi Arkitektur+ har vært premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, jf. § 8 i KPA.

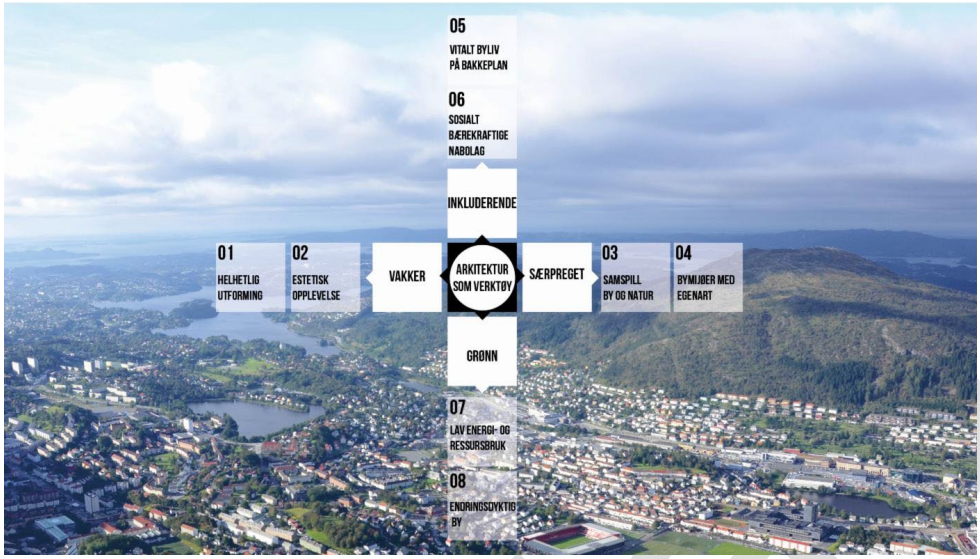


Fig 34: Forside Arkitektur og byformsstrategi.

Samspill mellom de to vernede villaer og ny bebyggelse vil gi en historisk forankring av området. Ny bebyggelse er gitt en tilbakeholden utforming og materialbruk – i et felles slektskap, men likevel med individuell ulikhet som gir rikdom til området. Planområdet er planlagt med tanke på å knytte seg godt til omkringliggende bystruktur i utvikling, med søker å etablere et sosialt bærekraftig byområde med rikt og godt byliv på bakkeplan.

Fra stedsanalysen og omkringliggende by- og kulturmiljø er det lagt spesiell vekt på følgende momenter:

- Tverrsnitt gjennom tomten, nedtrapping mot sør.
- Planområdet består i dag av tre villaer, hvor to skal bevares. Disse er henholdsvis i tre og mur, hvite, med karnapper, valmtak og takutbygg. Vi ønsker at disse skal stå frem med sine tidskarakterer.
- Ny bebyggelse er i hovedsak tre små leilighetsblokker i 5-6 etg, og et mindre bygg på tre etasjer. Disse er gitt en tilbakeholden karakter, for i minst mulig grad å konkurrere med eksisterende villaer. Ny bebyggelse er sikret i en sammensatt materialbruk, med tegl, båndtekking og tre. Tre er ønsket i forbindelse med inngangsområder. Byggene er foreslått i ulike farger, men hver for seg i en homogen fargetonespill, slik at de beskjedent fremstår som tre ulike karakterer. Det lille bygget C2 er planlagt som et lett bygg i tre etasjer, med treverk som hovedmateriale, og sin egen fargeskala også ulik de tre andre leilighetsbyggene.
- Utnyttelse og formgiving av området som helhet gir et samlet uttrykk som knytter området mot øvrige utviklingsområder i nærområdet, samtidig som det gir rom for et samspill mellom de to villaer og ny bebyggelse.

Forslag

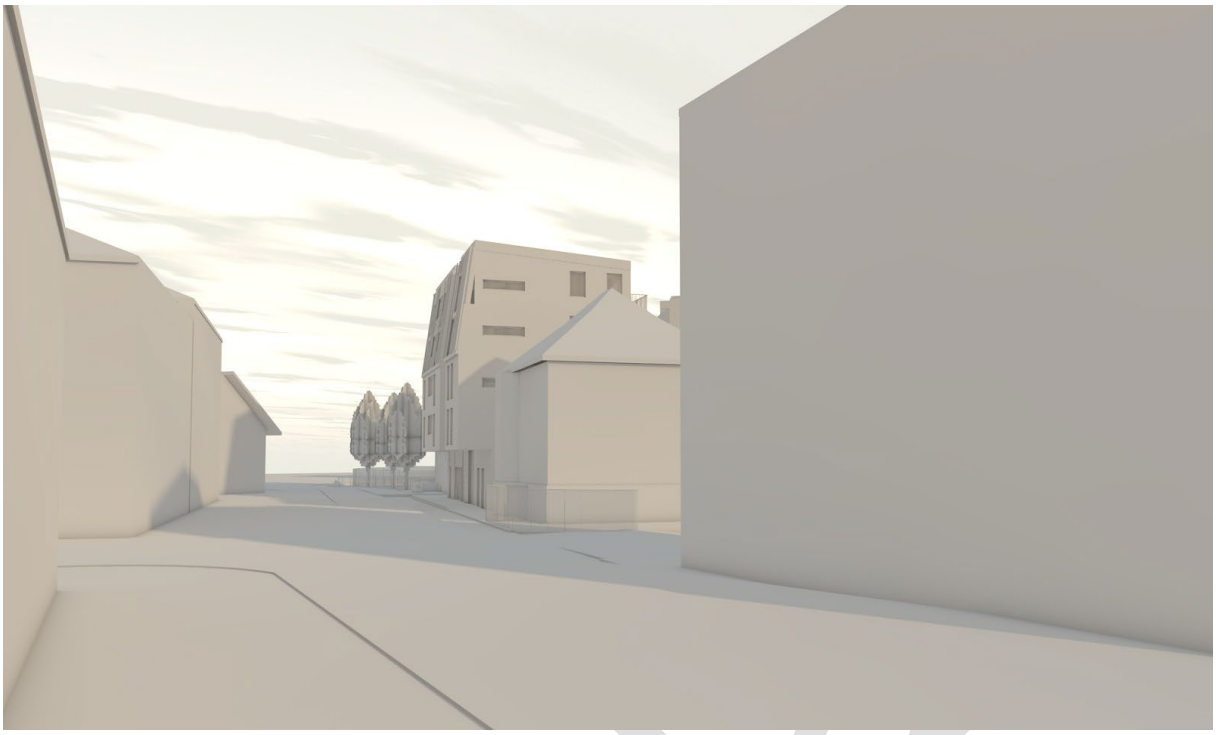


Fig 35: Illustrasjon av Fabrikkgaten.



Fig 36: Felt B3/B4 mot Fabrikkgaten – to trinn

4.4 Bolig og bokvalitet

4.4.1 Bokvalitet

Det er beregnet inn noe høyere innvendig etasjehøyde for første etasje i deler av ny bebyggelse. Dette er gjort for å øke bokvalitetene her, og øke attraktiviteten for boenheter på bakkeplan.

Det planlegges for et bredt spenn av boenheter, som vil tilrettelegge for etablering og innflytting av mennesker i ulike livsfaser. En slik variasjon av beboere, med ulike aldersgrupper, interesser og behov, vurderes som et godt grep for å bidra til et godt nabolag og således økt bokvalitet. I tillegg vil alle boenheter har privat uteoppholdsareal, enten i form av balkong eller privat uteoppholdesareal på bakkeplan. I bebyggelsesstrukturen er det søkt å etablere uterom som er skjermet for støy, og som atter forholdene mest mulig oppholdskvaliteter og sol.

KPA angir at Sentrumsområder skal ha blandede og publikumsorienterte funksjoner. Planforslaget søker å underbygge dette, og ønsker å bidra til et mer levende og inkluderende nabolag. Det er derfor foreslått blandet funksjon i enkelte delområder. Det er foreslått mulighet for publikumsrettet funksjon, f.eks type nabolagskafe, i underetasje med terrasse mot sør i Fabrikkgaten 13 (felt KBA2). Referanse for slik funksjon kan være Kolonialen pub på Sydnes. I C1 (felt KBA1) er det foreslått mulighet for mindre næringslokale i kombinasjon med bolig. I B4 er det også mulighet for fellesarealer for boliger i underetasje.



Fig 37: Uteområde med amfi og innganger sett fra gatetun i vest

4.4.2 Lysforhold

Det er gjennomført forenklet dagslysvurdering for alle etasjer i alle bygg. Leilighetsplaner er ikke løst i detalj i planfasen, men vurdering viser at det er noe mindre utfordringer i KBA1 del av 1.etg mot nord, mot naboskapsrom. Vår vurdering er at dette er løsbart i prosjekteringsfase og dokumenterbart ved rammesøknad.

4.4.3 «BOKAL»

I bebyggelse KBA1 har vi lansert prinsippet BOKAL. Dette er en kombinasjon av boliger og mindre næringslokale for for eksempel privat tjeneste yting. Her er planen at areal på gateplan, mot «cyklostrada» og bybane, er næringslokale, og etasjen over er bolig. Øvrige etasjer i bygget er planlagt som kun bolig.



Fig 38: Bygg C med BOKAL mot syklostrada og bybane, sett fra sør.



Fig 39: Snitt A

4.4.4 Støy

Det er utarbeidet en støyvurdering av planområdet i rapport av Brekke & Strand Akustikk AS (Rapport: AKU-02 rev01 R 85073_10 Fabrikkgaten gnr 159 bnr 52 mfl_Utendørs støy_A, datert 1.juni 2026)

• Bygg B2/B3 er beregnet Lden ≤ 64 dB med maksimalnivå L5AF ≤ 82 dB (veitrafikkstøy).
• Bygg B1 er beregnet Lden ≤ 55 dB, og regnes ikke som «støyutsatt».
• Bygg KBA1 er beregnet Lden ≤ 63 dB med maksimalnivå L5AF ≈ L5AF ≤ 76 dB (Bybane)3.

For B2/B3 er veitrafikkstøy dominerende og for B5 er det bybanens linje 2 til Fyllingsdalen som er dominerende. Bygg B1 ligger beskyttet og regnes pr. definisjon ikke regnet som støyutsatt.

Rapporten gir også føringer for planløsning/stille side, hvor det er behov for fasadetiltak og hvor det er forutsatt utendørs støyskjerming.

4.4.5 Luftforurensning

Ifølge Miljødirektoratets luftkvalitetsportal luftkvalitet.no er nivåene i sentrale deler av Bergen, inkludert Minde-området, vanligvis klassifisert som:

- God til moderat luftkvalitet store deler av året
- Dårlig luftkvalitet i perioder med kulde, inversjon og liten vind (typisk vinterhalvåret)

Området ligger i sone markert med luftforurensing. Data fra målestasjon Danmarksplass er ikke nødvendigvis relevante for planområdet. Vegtrafikk er imidlertid redusert, og et øyeblikksbilde fra 13.feb viser grønne verdier.

4.5 Uteoppholdsareal

4.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 15 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet, og 50 % av arealet skal ha sol i fire timer vårjevndøgn. Oppholdssoner skal skjermes mot vind. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge i umiddelbar tilknytning til hovedinnganger. Inntil 50 % av uteoppholdsarealene kan være møteplass, lekeplass, gatetun, torg, park, grøntareal innenfor en gangavstand på 300 meter.

Forslag

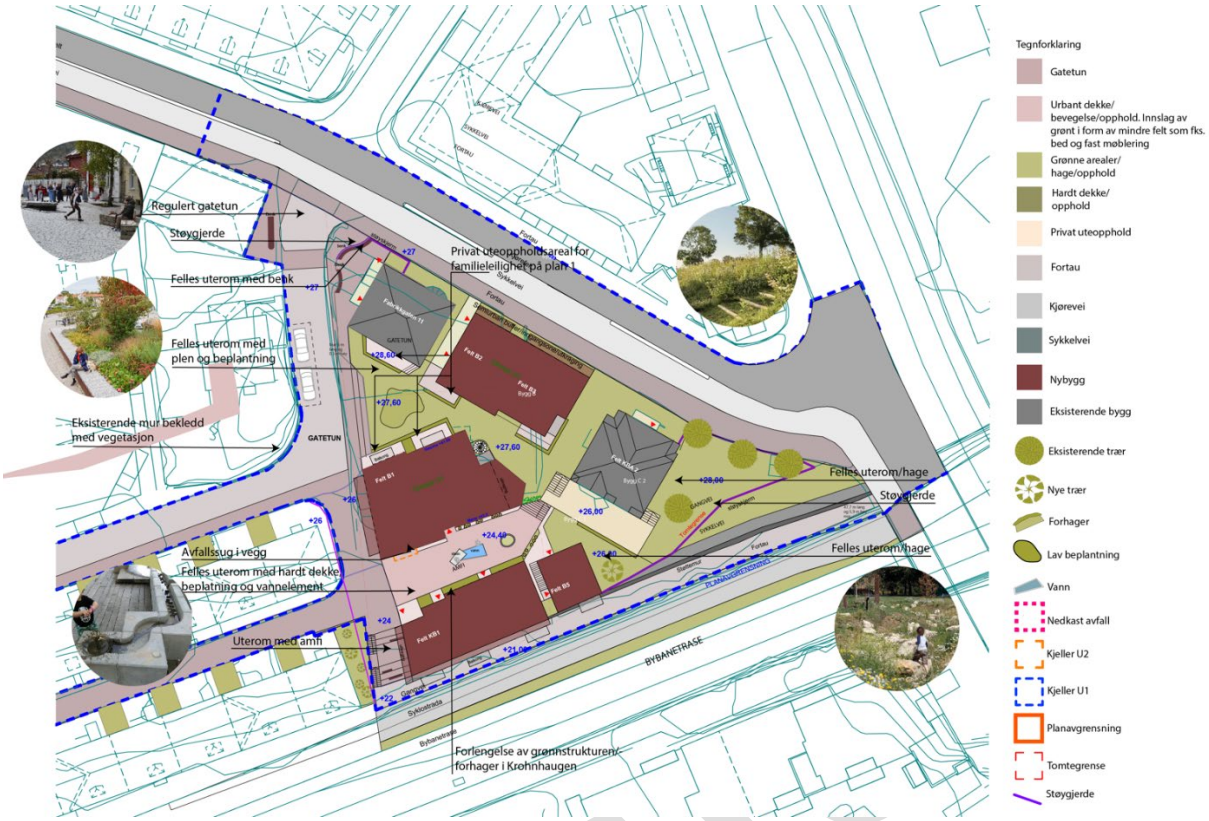


Fig 40: Utomhusplan

Utearealene skal fortrinnsvis ligge på bakkeplan, alternativt på dekke over bebyggelse med god kontakt med hovedinngang. Ved utformingen skal det legges vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre. Det skal tilrettelegges for soner for ro og hvile, og soner for lek og bevegelse.

Utformingen skal ha beplantning av variert karakter, og ha høy kvalitet i formgiving og materialbruk. Dette skal inngå i utomhusplan som skal godkjennes av kommunens etater med ansvar for byrom, parker og samferdsel.

Alle leiligheten har privat balkong eller uteplass. Utomhusarealet er i hovedsak samlet i et gårdsrom mellom felt B3/B4 og felt B1 og mellom felt B1 og felt KBA1, samt grøntareal rundt villa nr. 13.

Byrom mellom felt B1 og felt KBA1 har karakter som et intimt urbant byrom, og det er sikret belegget i sagd brostein, lagt i tradisjonelt mønster, men med flat topp for bedre komfort for gang og opphold, og universell tilgjengelighet.

Langs fasader er det tatt opp prinsippet med grønne forhager, fra Krohnhaugen, som byrommet er forlengelse av. Rommet er enkelt møblert, med en stein og vanninstallasjon som fungerer både som sitte, leke møbel, og ev. som en liten arena. Vanninstallasjon skal også fungere som overvannshåndtering/forrøyningsbasseng. Et enkelt tuntre er foreslått plassert sentralt ved enden av rommet, mot trappeløp opp til villaen nr. 13 med tilhørende hageanlegg.

Dokkeplassen på Sydnes er en god referanse her. Med det enkle, rene rom, i god materialbruk, inspirerer denne plassen for bruk for alle aldersgrupper.



Fig 41: Illustrasjon uterom mellom felt B1 og felt KBA1

Det er tilgang til utomhusarealet både fra Fabrikkgaten, Krohnhaugen og fra gangareal langs bybanelinje 2. Det forslås Gatetunet som går på tvers fra Fabrikkgaten og ned til fortau langs bybanetrase, og dette skal opparbeides av Bymiljøetaten. Formålet med gatetunet er å skape et tilskudd til nabolaget med urbane, menneskevennlige byrom, og når dette er ferdigstilt vil det regnes som et tilskudd til uteareale for planområdet. Samlet framstår planforslaget som et urbant område for lek, naboskapsrom og møteplasser for opphold.

Gatetunet, som skal opparbeides av Bymiljøetaten, foreslås med enkel, tradisjonelle gatematerialbruk, med åpne brosteinsbelegg, supplert med mindre soner med grønt, tilrettelagt for enkelt opphold og aktivitet. Bakgrunn for utforming av o_GT1 Gatetun, er beskrevet i eget vedlegg *XX notat utkraging m,m, datert 26.03.2026 .*

Utenfor støygjerdet i felt UTE_2 foreslår vi at det får være vill natur for et rikt biomangfold.

4.5.2 Sol- og skygge og MUA

Full utbygging av planforslaget omfatter inntil 54 leiligheter og delvis utbygging omfatter inntil 44 leiligheter.

Det er bestemmelser knyttet til Områdeplanen for Mindemyren som er gjeldende for uteoppholdsareal, med krav til 15m2 uteoppholdsareal MUA pr boenhet. Dette gir henholdsvis krav om 810 m2 og 660 m2 MUA, hvor 50% av dette kan dekkes ved kompenserende tiltak, f.eks dekning i nærliggende utearealer/ friområder.

I beregning under er areal til private terrasser på bakkeplan trukket fra. Som tabell viser, er det innenfor planområdet tilstrekkelig uteareal og solbelyst areal iht. krav.

FORSLAG

	Full utbygging		Delvis utbygging	
	Krav	Innenfor planområdet	Krav	Innenfor planområdet
Antall enheter	54		44	
Krav pr enhet	15 m²		15 m²	
Krav totalt	810 m² (50% = **405 m²**)	**781 m²**	660 m² (50% = **330m²**)	**435 m²**
Solbelagt planområde	405 m² (50% = **203 m²**	**282 m²**	330m² (50% = **153 m²**)	**156 m²**

Fig 42: Tabell krav uteoppholdsareal

For delvis utbygging er det medtatt mindre deler av gatetun mot Kronhaugen for å ha tilstrekkelig solbelyst areal. Areal som er medregnet er en naturlig forlengelse av utearealet for nye boliger. Det mangler også mindre solbelyst areal på ett klokkeslett ved delvis utbygging.

Full utbygging - Solbelagt areal i utomhusplan

KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL

Full utbygging

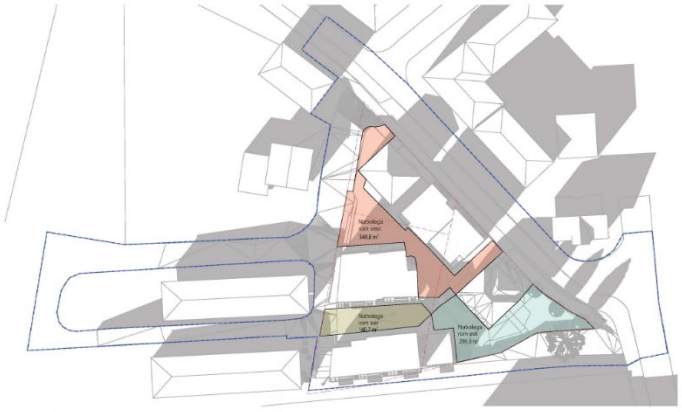
Full utbygging av planforslaget, omfatter 54 leiligheter.
Ihht. KPA er det krav om 15m² uteoppholdsareal pr leilighet:

54*15=**810 m²**

50% av dette kan dekkes ved kompenserende tiltak, f.eks dekning i omkrinliggende utearealer/friområder. Innenfor sirkel på 300m fra planområdet ligger bl.a. Solheimsvannet med frilufts- og rekreasjonsområde.

Uteoppholdsareal i planområdet:
Nabolag vest 350 m²
Nabolag sør 141 m²
Nabolag øst 290 m²
Totalt 781 m²

Areal som dekkes av kompanserende tiltak: 810-781=225 m²



MUA i planområdet



Solfylt areal i planområdet

KRAV TIL SOLFYLT AREAL

Halvparten av kravet til uteoppholdsarealet skal ha sol i minst fire timer ved vårgjevndøgn 810/2=**405m²**. Inntil 50 % av dette kan løses med komapnserende tiltak.

Solbelagte fellesareal vist den 20. mars kl 15, er på **282 m²**. Areal som da må løses i nærliggende utearealer/friområder utenfor planområdet: 405-282=123m².

Regulering - 1. gangs Skala Dato
Mindemyren S23 1:500 15.03.2025
lpo Bergen

Fig 43: Krav uteoppholdsareal, full utbygging.

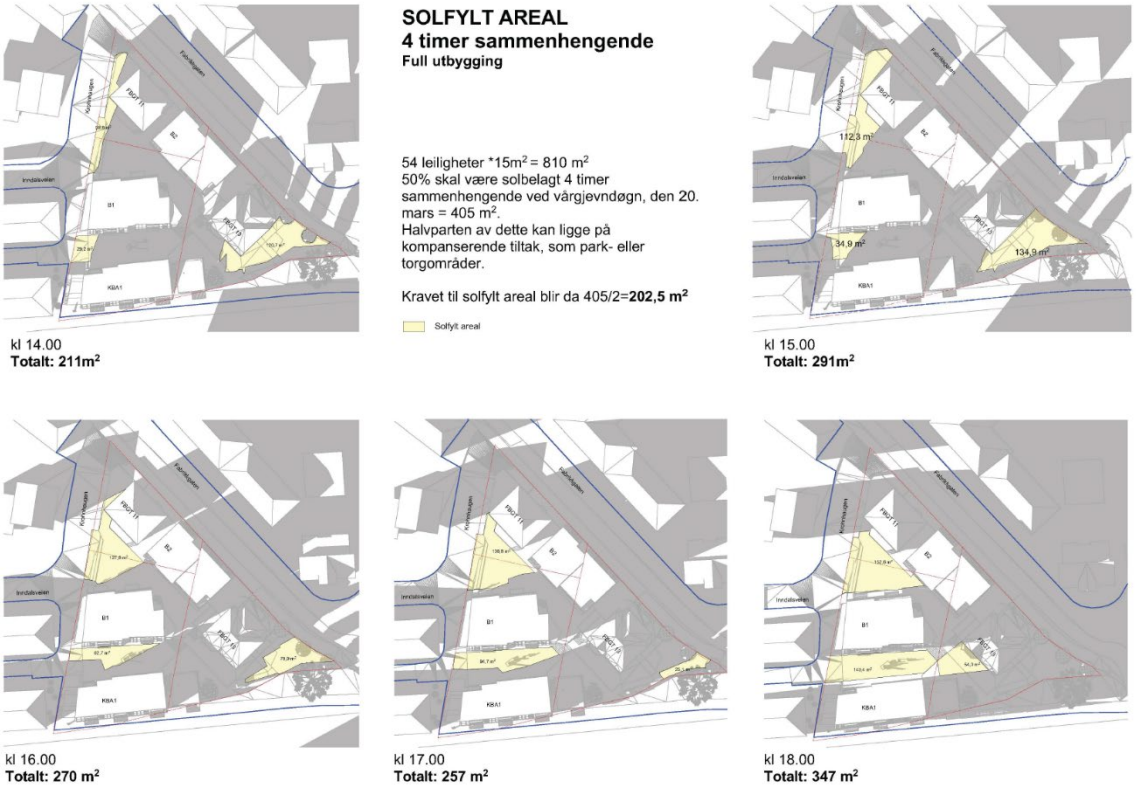


Fig 44: Krav sol, full utbygging.



Fig 45: Krav sol, full utbygging, fire timer.

Delvis utbygging - Solbelagt areal i utomhusplan

KRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL

Trinn 1

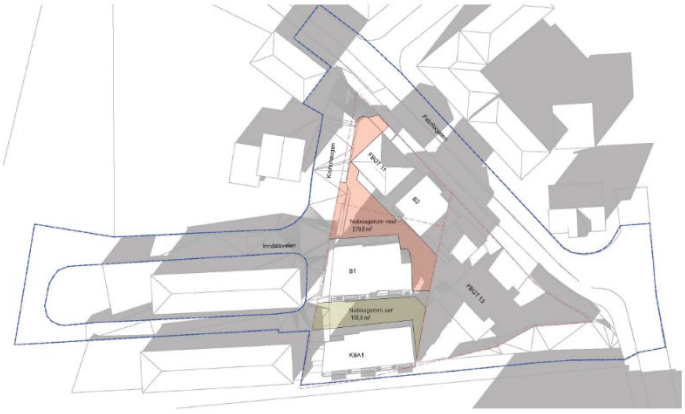
I et trinn 1, viser planforslaget et omfang av 44 leiligheter.
Ihht. KPA er det krav om 15m² uteoppholdsareal pr leilighet:

44*15=**660 m²**

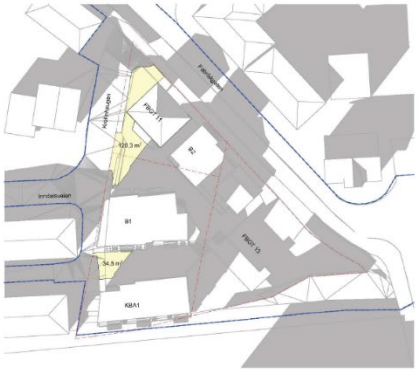
50% av dette kan dekkes ved kompenserende tiltak, f.eks dekning i omkrinliggende utearealer/friområder. Innenfor sirkel på 300m fra planområdet ligger bl.a. Solheimsvannet med frilufts- og rekreasjonsområde.

Uteoppholdsareal i planområdet:
Nabolag vest 279 m²
Nabolag sør 156 m²
Totalt 435 m²

Areal som dekkes av kompanserende tiltak: 660-435=225 m²



MUA i planområdet



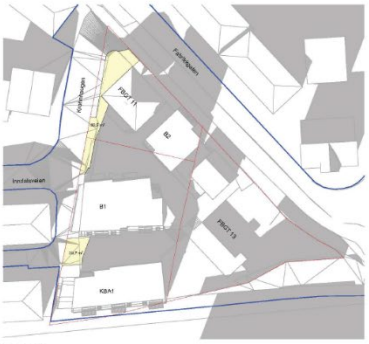
Solfylt areal i planområdet

KRAV TIL SOLFYLT AREAL

Halvparten av kravet til uteoppholdsarealet skal ha sol i minst fire timer ved vårgjevndøgn 660/2=**303m²**. Inntil 50 % av dette kan løses med komapnserende tiltak.

Solbelagte fellesareal vist den 20. mars kl 15, er på **156 m²**.
Areal som løses i nærliggende utearealer/friområder utenfor planområdet: 303-156=147m².

Fig 46: Krav uteoppholdsareal, delvis utbygging.



kl 14.00
Totalt: 117 m²

SOLFYLT AREAL
4 timer sammenhengende
Trinn 1

44 leiligheter *15m² = 660 m²
50% skal være solbelagt 4 timer sammenhengende ved vårgjevndøgn, den 20. mars = 330 m².
Halvparten av dette kan ligge på kompanserende tiltak, som park- eller torgområder.

Kravet til solfylt areal blir da 330/2=**165 m²**

Solfylt areal



kl 15.00
Totalt: 155 m²



kl 16.00
Totalt: 189 m²



kl 17.00
Totalt: 230 m²



kl 18.00
Totalt: 300 m²

Fig 47: Krav sol, delvis utbygging..

Sol- og skyggeanalysen dokumenterer at krav til uteoppholdsareal i KPA er oppfylt.
Ved full utbygging er det beregnet et krav til solbelyst uteoppholdsareal på minimum 202,5 m² (50 % av 405 m²).
Som vist i solstudien er solbelyst areal:

- kl. 14.00: 211 m²
- kl. 15.00: 291 m²
- kl. 16.00: 270 m²
- kl. 17.00: 257 m²
- kl. 18.00: 347 m²

Dette dokumenterer at kravet til minimum 4 timer sammenhengende sol ved vårjevndøgn (20. mars) er oppfylt.
Solbelyst areal overstiger kravet i hele analyseperioden, og vurderes å gi tilfredsstillende kvalitet for uteoppholdsareal.

4.5.3 Kompenserende tiltak

Figuren under viser kompenserende tiltak innenfor 300 meters gange fra planområdet.



Fig 48: Kompenserende tiltak innenfor 300 meters gangavstand fra planområdet i S23

Kompenserende areal er blant annet rundt Solheimsvannet i sør, med grønne parkdrag og gangstier. Det er i senere tid opparbeidet en paviljong og et skjermet parkrom sørvest for planområdet. Her er det også planlagt et større grønt nabolagsrom i nær fremtid i delområde S17.

I vest og nordvest er det grønne nabolagsrom og aktivitetsområder tilknyttet utviklingen ved Kronstad Stasjon og Kronstadparken.

I nord er det eldre bygårdsbebyggelse med tre større, grønne nabolagsrom med opparbeidete aktivitetsflater, mellom Bjørnsonsgate og Ibsens gate, hvor man også finner diktergården.

Øst for planområdet er bybanestopp linje 2, med åpne inviterende flater for opphold og aktivitet. Sørvest for planområdet er et skjermet nabolagsrom i boligkomplekset i Inndalsveien 5. Videre lenger sørvest er det en kolle med en liten skog med stier og opparbeidet grillplass tilknyttet Høyskolen på Vestlandet.

Planforslaget har god oppnåelse av utomhus innenfor planområdet, og har behov for ca 30 m2 kompenserende areal ved full utbygging, og 225 m2 ved delvis utbygging, som er innenfor krav på 50%. Dette vurderes derfor som tilstrekkelig innfridd i overnevnte areal som ligger tett på planområdet. Som illustrasjon viser er det mye areal med gode kvaliteter mindre enn 300 meter i gangavstand fra planområdet.

4.5.4 Andre uteoppholdsareal

Trær langs Fabrikkgaten blir videreført i planforslaget, og vil bidra til en god opplevelse av å ferdes i gateløpet. Videre er det i områdeplan for Mindemyren har satt av deler av Krohnhaugen som grenser til planområdet til gatetun og gangvei. Det er naturlig at det blir en sammenkopling mellom det grønne uteoppholdsarealet innenfor planområdet og gatetunet, slik at disse arealene kan få en helhet og tilrettelegges for lek og aktivitet.
Det er god forbindelse langs og gjennom planområdet til både kompenserende uteoppholdsareal, så vel som til turveinettverk som tar deg videre ut i nærmiljøet og byen.

4.6 Universell utforming

Planområdet er i dag et privat, avgrenset område i byveven. Planforslaget åpner opp området for gjennomgang og opphold for beboere og naboer med et utomhusområde tilrettelagt med tilgjengelighetsstandard. Tilgjengeligheten mellom Fabrikkgaten og Solheimsvannet bedres ut ifra dagens situasjon.

Hovedfunksjoner i uteområder skal ha tilgjengelig utforming. Andre tilkomster inn i området kan ha trapper og stigning brattere enn teknisk forskrift, dersom tilpassing til terreng gjør dette nødvendig.

Planforslaget tilfredsstiller krav til tilgjengelig utforming. Den nordlige delen av planområdet har forholdsvis flatt nivå og tilkomst til byggene og utomhusarealene fra Fabrikkgaten og Krohnhaugen er på plant nivå kote +27 i overgangen til planområdet. Tilkomst til nabolagsrommet mellom felt B1 og felt KBA1 skjer på samme nivå kote +24 fra Krohnhaugen. Alle byggene med unntak av felt B5 har tilkomst til leilighetene via heis, og har tilgjengelighet standard i planløsningene. På det nederste nivået på kote +21 ved gangveg langs bybanelinje 2, er det adkomst inn til U2 i hus felt KBA1 og til heisforbindelse til resten av huset

4.6.1 UNIVERSELL TILKOMST

Adkomster til området er organisert slik:

- Det er kjørbar adkomst via Fabrikkgaten og Krohnhaugen. Dette gir UU tilkomst til byggeområdene B1, B2/B3, B5 og KBA1
- Byggeområdene B4 og KBA2, eksisterende villaer, har ikke UU tilkomst pr. i dag.
- Uteareal f_UTE1 og f_UTE2 har UU tilkomst og fremkommelighet fra Fabrikkgaten
- Uteareal mellom B1 og KBA1 har UU tilkomst fra bil frå Krohnhaugen. Området er horisontalt. Tilkomst fra Fabrikkgaten via «gaterampe» Krohnhaugen. Denne har stigning 1:6
- Fra bybanestopp Krohnstad er det UU tilkomst til alle bygg.

B5 har utvendig adkomstnivå på +26.0. Bygget er i 3.etg, med to leiligheter, en over to plan, en på ett plan. Det vil ikke være krav til heis for tilkomst leiligheter.
For adkomst via byrom på +24.4, er det 1.6m opp til inngang bygg. Dette utløser heller ikke krav til heis. Adkomst til B5 er ikke UU fra strategiske målpunkt.

4.7 Levekår og folkehelse

Området er omfattet av levekårssone Solheim Sør og kommer dårlig ut i de fleste kriterier. Det bygges mange nye leilighetsbygg i området, naturlig vil dette påvirke de sosiale strukturer i området. Planforslaget legger opp til en variert leilighetsfordeling med leilighetsstørrelser fra ca.40 m^2 – 140 m^2, hvor 30% er mindre enn 50 m2 og 10% er større enn 80 m2. Det legges til rette for felles uteområder og gatetun og plassdannelser.

Forslag

Gode og enkle forbindelser til kollektivstopp og gang- og sykkelveier legger til rette for å leve og bo her med stor bruk av kollektivtrafikk, og gående eller syklende. Området i større skala har vært og er i stor utvikling i bymessig forstand, med nærhet til en stor rikdom av tilbud, som handel, rekreasjon, utdannelse og arbeidsplasser. Vi har lagt vekt på at planområdet skal legge til grunn for å etablere gode naboskapsforhold. Leilighetsstrukturen er lagt opp med stor variasjon fra små og funksjonelle leiligheter til store familieleiligheter også med god kontakt til bakkeplan. Nybygg er planlagt som et godt samspill med eksisterende villaer på område og bebyggelsen ellers i et større område. Samlet sett vurderes det at en slik leilighetsmiks vil bidra med en variert beboergruppe, og således bidra positivt til nærliggende nabolag.

4.8 Mobilitet og samferdsel

4.8.1 Overordnede mål for trafikksikkerhet og mobilitet

Planområdet ligger unik plassert i byen med tanke på mulighet for å leve uten privatbilisme. To bybanespor krysser like ved området, «syklostrada» som går fra Fyllingsdalen til sentrum passerer langs fasade mot sør, og området i nord og sør er kantet med fortau, gang- og sykkelvei.

Dette gir sikker og god tilgjengelighet for myke trafikanter både til nære og fjerne deler av byen. Nærhet til kollektivtrafikk er optimal med to kryssende bybanespor. Dette harmonerer svært godt med de målsetninger som kommer frem av *Trafikksikringsplan for Bergen kommune 2022-2025.*

4.8.2 Gange

Planområdet åpnes opp for flere gode forbindelser for gående og syklende, og bidrar til snarveier fra Fabrikkgaten og til gang- og sykkelvei langs bybanen. Den allerede opparbeidede sykkelvegen og gangvegen i nord i Fabrikkgaten opprettholdes og styrkes. Med introduksjon av BOKAL langs sørgående gang- og sykkelvei i sør langs bybanelinje 2 transformeres dette området som i dag ikke er tilgjengelig og mørkt til et attraktivt område og ferdes i.

Gatetunet i Krohnhaugen styrkes sammen med ny kopling for myke trafikanter sørover mot Solheimsvannet. I tillegg etableres det en trapp som vil ta gående raskt fra sørsiden av planforslaget og opp til Fabrikkgaten. Myke trafikanter kan også bevege seg friere i planområdet når dagens stengsler langs eiendommene innenfor planområdet faller bort.

4.8.3 Sykkel

Det er i planforslaget lagt stor vekt på å tilby gode sykkelløsninger, og alle sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige og plasseres innvendig i U2. Det foreslås direkte innkjøring fra «syklostrada» på sørsiden av planforslaget, som vil gjøre det lett å komme seg raskt inn og ut av sykkelparkering, uten følelsen av å kjøre ned i en kjeller.

Formål	Beregningsgrunnlag	Sykkel (minimum)	BRA = antall plasser
Bolig	100 m2	2,5	4000=100pl
Forretning/tjenesteyting (maks)	1000 m2	12	
Kontor(maks)	1000 m2	12	

Det er planlagt for et høyere antall (120pl) enn minimum iht krav (100pl), og minimum 25 % av det totale antall sykkelparkeringsplasser skal være dimensjonert for sykkelvogner eller lastesykler. Individuelle boder regnes ikke som sykkelparkering.

FORSLAG

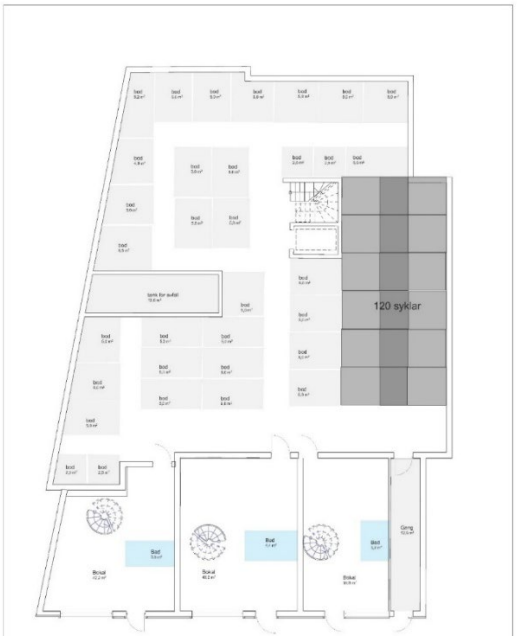


Fig 49: Plan U2 med boder og sykkelparkering som viser 120 stk sykkelparkeringsplasser

Forslag

4.8.4 Kollektivtilbud

I Inndalsveien er det bybanestopp for bybanelinje 1 Sentrum - Flesland, ca. 150 m fra planområdet. Bybanelinje 2 Sentrum - Fyllingsdalen har stopp på Kronstad like ved planområdet, øst på motsatt side av Inndalsveien.

Busslinje 27 og 28 er arbeidsruter mot Haukeland mellom kl. 06.30 og 08.00 hver morgen og har stopp i Fabrikkgaten. Linje 14 og 83 har stopp i Kanalveien med avganger 2-4 ganger i timen. Fra Fjøsangerveien går det hyppig busser i begge retninger.

Planforslaget utløser ikke behov for økt kollektivtilbud.

4.8.5 Renovasjon, beredskap og varelevering

Renovasjon

Renovasjonsløsning for boligene skal være avfallssug. Nedkast på bakken skal innpasses i bygg eller uteanlegg. Felles avfallsløsning skal etableres for hele anlegget. 01_Illustrasjonsplan er retningsgivende for plassering. Tilbakemelding fra BIR på vedlagt RTP sier at den «synes underdimensjonert». Dokumentasjon fra leverandør, ENVAK, viser imidlertid at det er tilstrekkelig kapasitet. Planforslaget legger derfor til grunn at dimensjonering i RTP er tilstrekkelig, og en eventuell revisjon kan gjøres etter høring med innspill fra relevante høringsparter.

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan (RTP), med positiv uttalelse fra BIR. I planen må det gå frem en detaljert beskrivelse av utforming og plassering av renovasjon, samt vise sammenhengen med tilgrensende områder.

Renovasjon har vært et stort tema for utviklingen for hele Mindemyren. PBE er en del av en prosess med Bymiljøetaten og BIR for å løse glass og metall på Mindemyren. S23 (S22) er en av delområdene som ikke enda har funnet en akseptabel løsning, og at det kan bli behov for særmøter senere i prosessen dersom det er aktuelt.



Fig 50: Foreløpig RTP plan.

Glass og metall er foreslått løst vest i Krohnhaugen, som det går frem av figur 50 under. Dette er i samsvar med « 260904 rapport renovasjonspunkt for glass- og metal»
Kranbil har adkomst fra nord fra Fabrikkgaten, kjører mot sør til hentepunkt, og kjører videre mot øst i Krohnhaugen.

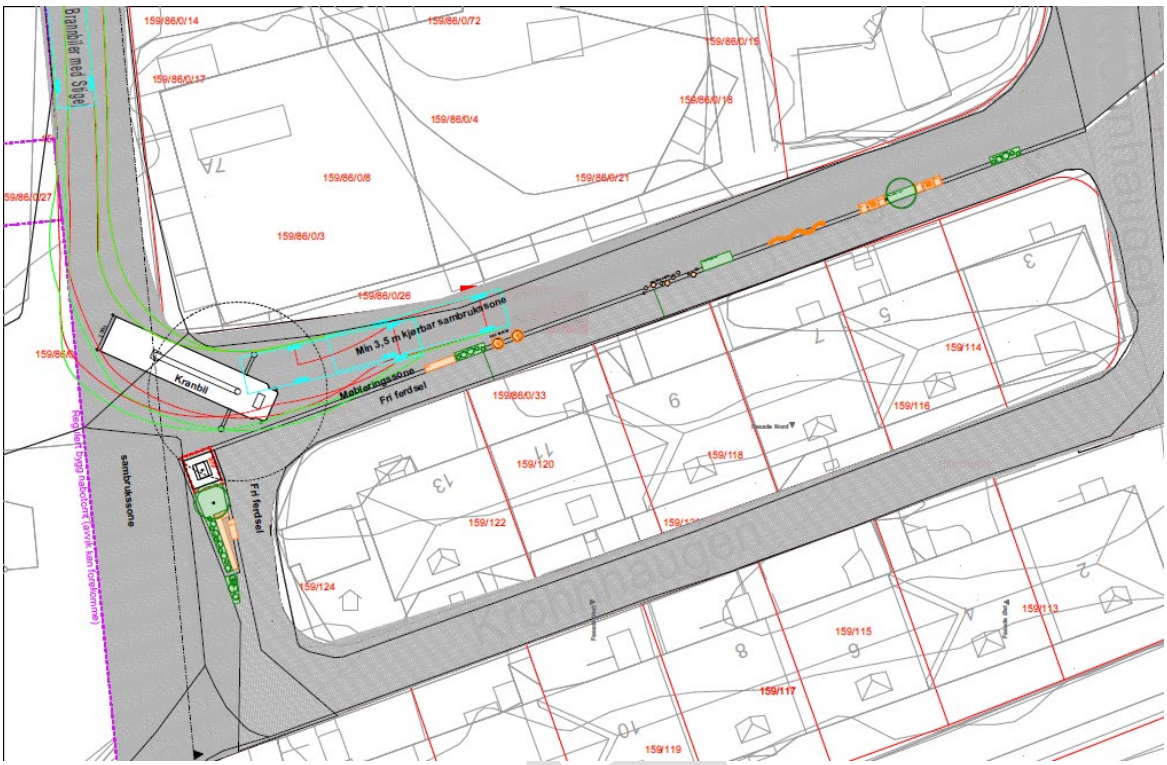
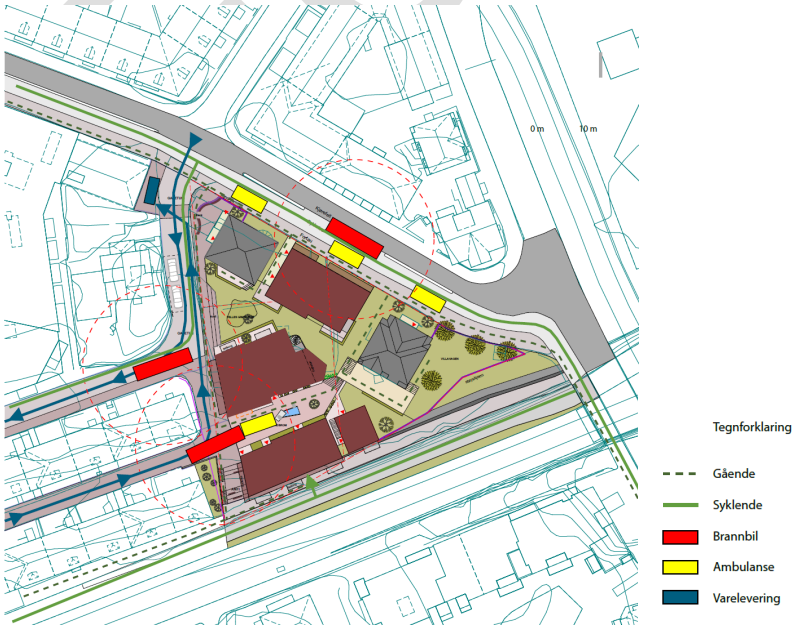


Fig 51 forslag plassering av bunntømt konteiner i Krohnhaugen

Brann og varelevering
Som illustrasjonen under viser vil brann og redning løses i kombinasjon med stigebil og trappeløp. Deler av bebyggelsen er så lav at den ikke utløser krav til stigebil, og det er derfor ikke tegnet inn løsning for dette.
Næringsaktivitet innenfor planområdet vil være av liten karakter og med mindre behov for varelevering, og det har i dialog med PBE vært diskutert løsning med levering tett på innkjøring til planområdet fra Fabrikkgaten.



51: Utomhusplan med nød og nytte.

4.8.6 Vei og parkering

Det planlegges ikke for parkering for ordinære privatbiler innenfor planområdet. Parkering har vært diskutert på møter med PBE flere ganger. I møte 22.01.21 ble det fra Byplan sagt «at de anser det som lite aktuelt med parkering tilknyttet næring i S23», og «Nærhet til svært godt kollektivtilbud taler for kun HC-parkering for bolig.». Byplan har gjentatt dette gjennom prosessen, og senest i 2025.

KPA 2018 viser parkeringsnorm som vist under.

Formål	Beregningsgrunnlag	Bil
Bolig	100 m2	0,4-1
Forretning/tjenesteyting (maks)	1000 m2	15
Kontor (maks)	1000 m2	6

Det skal etableres minimum 1, maksimum 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede innenfor planområdet. Plassene er lagt til gatetun i Krohnhaugen, som offentlig tilgjengelige plasser.

Det vil bli forberedt for el - ladepunkt for hver av de to HC-parkeringsplasser.

Gatesystemet i området er i dag sammensatt, og det er noe gateparkering i Kronhaugen. Denne foreslås etter oppfordring fra BME og PBE fjernet, og arealet reguleres til gatetun. Beboere i Kronhaugen som ønsker å fortsette med parkering i forhager må vise til godkjent avkjørsel i høringsrunde.

4.9 Vannforsyning og avløp

Det vil være offentlige vanntilførsel til planområdet. En del eksisterende vannledninger og spillvannsledninger kan brukes videre, og en del nye ledninger må etableres.

En beskrivelse av dette punktet står i VA-Rammeplan datert 19.09.2025, og illustreres i figurene under.

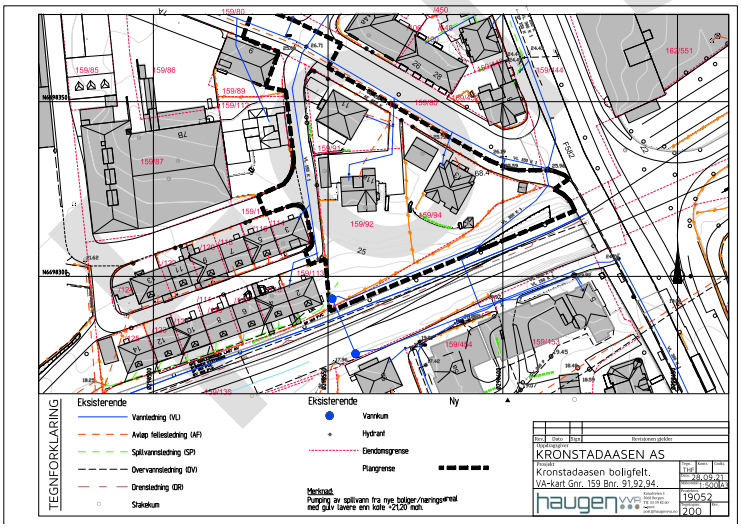


Fig 52: VA-Rammeplan eksisterende situasjon. Hentet fra VA-rammeplan utarbeidet av Haugen VVA.

Forslag

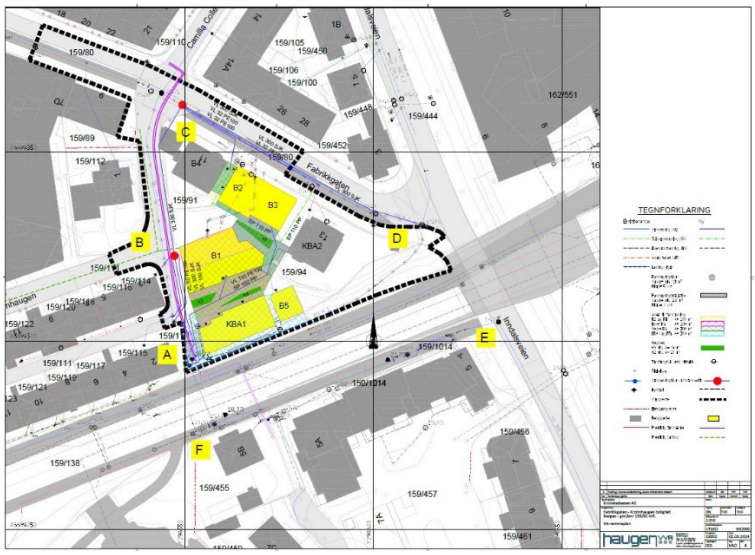


Fig 53: VA-Rammeplan. ny situasjon. Vedlegg 001_A. Hentet fra VA-rammeplan utarbeidet av Haugen VVA

4.10 Blågrønne verdier

Planforslaget tilrettelegger for et grønt, åpent nabolagsrom mot Krohnhaugen og åpner for koblinger mot Solheimsvannet og det omkringliggende grøntområdet.

4.10.1 Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget åpner dagens privatiserte avgrensning mot omgivelsene og åpner for koblinger mot Solheimsvannet med gangveg og grøntområdet rundt, gjennom planområdet får allmennheten både fra Fabrikkgaten og Krohnhaugen større tilgang til friområder.

4.10.2 Jordressurser

Fabrikkgaten 11/11a vil i hovedsak bli avgravd og reetablert som kultiverte plante/grøntfelt utenfor bebyggelsen. Det vil også bli lagt til rette for grønne tak.

På Fabrikkgaten 13 vil i hovedsak eksisterende jordressurser opprettholdes og videre utvikles.

4.10.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

I alle saker som berører naturmangfold, krever naturmangfoldloven § 7 at vurderingene og vektleggingene med hensyn til naturmangfold (§§ 8-12) kommer frem av vedtaket. Naturmangfold defineres som «biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning.

Kunnskapsgrunnlaget i rapporten som følger planforslaget bygger på befaring av planområdet gjennomført av biolog 30. september 2025. I tillegg er de nasjonale kartdatabasene Kilden Nibio, Artskart (Artsdatabanken), Naturbase (Miljødirektoratet), Økologisk grunnkart (Artsdatabanken) og Vann-nett (Miljødirektoratet) sentrale. Andre rapporter som Viltet i Bergen (Mikkelsen og Søyland 2017), Naturtyper i Bergen (Bergen kommune 2002) og Forvaltningsplan for vassdragene i Bergen (Bergen kommune 2007), samt annen tilgjengelig informasjon/rapporter, er også benyttet.

Kunnskapsgrunnlaget skal ifølge naturmangfoldloven § 8 stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Kunnskapsgrunnlaget bygger i dette tilfellet på befaring av området, samt eksisterende registreringer i området, først og fremst de nasjonale miljødatabasene Artskart, Naturbase, Økologisk grunnkart og Vann-nett, samt annen tilgjengelig informasjon og rapporter.

Ifølge naturmangfoldloven § 9 skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Føre-var-prinsippet kommer til anvendelse når man ikke har tilstrekkelig kunnskap til å vite hvilke virkninger beslutningen vil ha for naturmangfoldet. Planområdet ble undersøkt relativt sent i sesongen, men befaringen ga likevel et godt bilde av vegetasjonen i området. Med tanke på områdets karakter og det planlagte tiltaket, vurderes befaringen å gi et tilstrekkelig godt kunnskapsgrunnlag. Det ble ikke gjort fullstendig registrering i

Forslag

hageanlegg, men de fleste steder var visuelt tilgjengelige, i tillegg vil inventar i hager kunne endres fra år til år og dert er det overordnede bildet av vegetasjonen som er av betydning. Med tanke på kunnskapen som finnes om planområdet, tilstanden/graden av påvirkning i planområdet i dag, samt planlagt tiltak i området, vurderes kunnskapsgrunnlaget å være godt, og tilstrekkelig for å si noe om virkningene tiltaket kan ha på naturmangfoldet.

Planområdet utgjør i hovedsak et nedbygget areal med villabebyggelse og asfalterte/grusede flater og vei. Vegetasjonen i område er knyttet til hager, veikanter og små restareal, og bærer preg av å være kultivert/bestående av fremmedartet. Rødlisteartene ask (EN) og lind (NT) vokser i området. Planområdet er en del av et større transformasjonsområde på Mindemyren. I det store og hele ventes denne transformasjonen, inkludert tiltakene knyttet til planområdet, å kunne få positiv virkning for naturmangfold, da det tilrettelegges for blant annet grønne områder og korridorer, planting av trær med ulik størrelse, etablering av trerekker (bytrær) og håndtering av fremmede arter.

Planområdets vegetasjon er ikke vurdert som verdifull, på bakgrunn av det kultiverte preget og høyt innslag av fremmedartet. Området har et visst potensiale og verdi som leveområde for fugl, mindre pattedyr og insekter. Det kan ha begrenset betydning som hekkeområde for enkelte fuglearter, men området er lite og derfor også av begrenset verdi som leve- og hekkeområde.

En bør vurdere om det er mulig å videreføre/omplante eksemplarer av små ask som en del av beplantningen i forbindelse med tiltak. Tre trær er regulert til bevaring. Med relativt enkle grep vil uteareal/grøntområder i området kunne tilrettelegges med vegetasjon og utforming som bidrar positivt til det biologiske mangfoldet i området. Avbøtende tiltak nevnt i rapporten er i stor grad sikret i bestemmelsene.

4.10.4 Terrenginngrep og massehåndtering

Fabrikkgaten 11/11a vil i hovedsak bli utgravd og erstattet med nybygg og kultiverte plante- og grøntfelt. Eiendommen har begrenset areal, ca. 1600m2. Det er to etasjer fall fra Fabrikkgaten ned til sykkel- og bybanetrase. Det vil bli tydelige terrenginngrep for å løse aktuelt program på tomten. Det blir lagt stor innsats i å redusere forflytningslengden, og å søke gjenbruk av masseuttak.

Masseuttak vil fraktes til hensiktsmessig mottak. Samlet masseuttak er beregnet til ca. 2 300m2. Under B1, KBA1 og uteområdet mellom er det lagt opp til 2 underetasjer for å gi rom for sykkelparkering og boder. Under B3 er det lagt en underetasje for å gi rom for boder i et ev. byggetrinn 2. Rundt Fabrikkgaten 13 bevares størstedelen av eksisterende terreng.

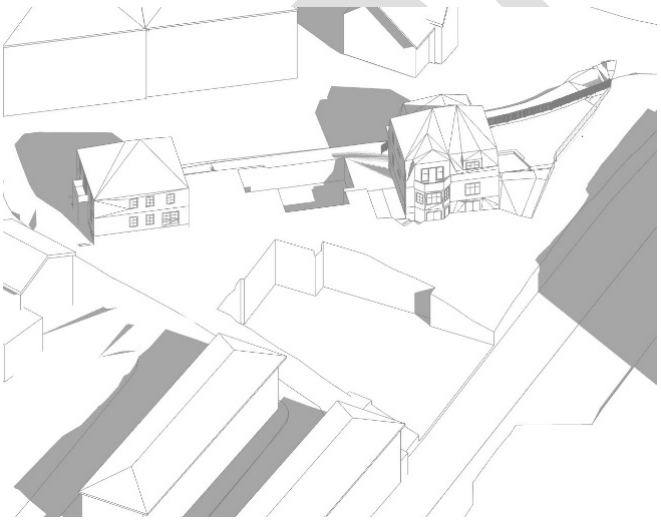


Fig. 54: Byggegrop.

Sikkerhet mot naturfare er funnet å være ivaretatt for alle sikkerhetsklasser definert i TEK17. Sikkerheten mot kvikkleireskred er også funnet tilfredsstillende. Det forutsettes at bergskjæring etter sprengning sikres forskriftsmessig. Det kan bli behov for støttekonstruksjoner i løsmasser mot Fabrikkgaten i nord, og ved eventuelle graving inn mot eksisterende konstruksjoner og eiendomsgrenser. Dette må vurderes nærmere i videre faser av prosjektet. Det antas at byggene kan fundamenteres direkte mot berg eller på komprimert sprengstein over berg. Sprengningsarbeidene må

planlegges og utføres slik at fastsatte grenseverdier ikke overskride, og det må monteres vibrasjonsmålere for å dokumentere dette.

Det vurderes fullt mulig å gjennomføre en trinnvis oppføring av bygg, men dette kan føre til noe høyere kostnader for grunnarbeidene. Det anbefales å gjøre enkle grunnundersøkelser på tomtene for å kartlegge løsmassemektigheten over berg.

Muren mot bybanen skal sikres mot steinsprang gjennom egnede virkemidler som rensk, sikring med fjellbolter, sprøytebetong og nett eller tilsvarende. Dokumentasjon av løsninger for sikring mot steinsprang skal følge byggesøknad. Vedlagt er 19 Geoteknisk rapport fra Instanes AS

4.10.5 Overvannshåndtering

I utbygd situasjon vil området være delt inn i tre nedslagsfelt, slik det er i dag. Størrelsen på feltene er noe endret, men de har i all hovedsak avrenning mot de samme punktene som før utbygging. Vedlagte overvannsberegninger angir endringer i overvannsmengde før og etter utbygging for alle nedslagsfeltene. I beregningen for framtidig situasjon er det tatt med klimafaktor på 40% for økning i nedbørsmengder i framtida. IVF-kuve for Bergen-Florida og nedbørintensitet med gjentaksintervall på 25 år lagt til grunn i beregningene.

Eksisterende hage og grøntområde rundt Fabrikkgaten nr. 13 skal i størst mulig grad beholdes. Området rundt Fabrikkgaten nr. 11 vil bli opparbeidet med ny hage og grønne felt. Uteoppholdsareal rundt nye bygg anbefales etablert med mest mulig grønne felt for naturlig fordrøyning og infiltrasjon. Det bør vurderes om dekke i uteoppholdsareal skal opparbeides med permeable dekker for å redusere avrenning. Det er lagt til grunn at takflater skal etableres som grønne tak for å redusere midlere avrenningskoeffisient innenfor planområdet.

VA-rammeplan 19.09.2025 skal være retningsgivende for detaljprosjektering og byggesaksbehandling innenfor planområdet. Overvannet håndteres innenfor planområdet og fordrøyes gjennom grønne tak, regnbed og liknende før det føres via åpne løsninger. Overvann skal innpasses som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene.

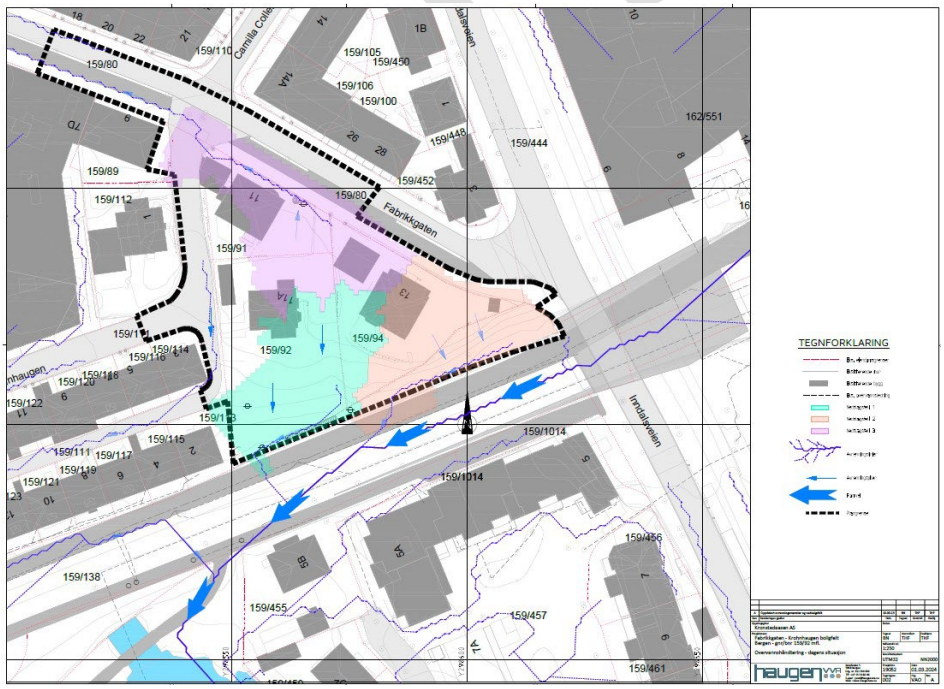


Fig 55: VA-Rammeplan. Overvannsituasjon dagens tilstand. Vedlegg 002_A. Hentet fra VA-rammeplan utarbeidet av Haugen VVA

Kronstadaasen skal utformes som flomvei med sammenhengende fall for å sikre avrenning til Kanalen. Det skal etableres en kantløsning som sikring mot flom langs veien for å sikre at

flomvann ikke trenger inn i byggeområdet.

For å opprettholde vannbalansen i området og gjøre minst mulig endring i avrenningsmønster, har vi foreslått et mindre fordrøyningsmagasin for felt B2/B3 som har avrenning mot Fabrikkgaten. For resten av utbyggingsområdet har vi foreslått et fordrøyningsmagasin plassert sør for KBA1 i passasjen mellom bygget og sykkelvegen. Blått «areal til fordrøyning» har en beregnet avrenning på 16 l/s før utbygging, med det som maks utslipp er beregnet volum på 12,7 m3.

Ved å benytte blått tak vil vann som lander på taket kunne bli for drøyd på taket og behov for magasin på bakken reduseres. Dersom tak skal utvikles som fordrøyningsområder, vil det kreve noe økt konstruksjonshøyde. Dersom felt B2/B3, B1 og KBA1 har fordrøyning på taket vil det gjenstå ca. 665m2 areal som må føres til fordrøyningsmagasin på bakken. Beregnet nødvendig volum for dette er 6,1m3 med maks utslipp på 10 l/s. Utslippsmengden kan evt. reduseres og volum på magasin økes.

Dersom grønne tak benyttes kan avrenningsfaktoren for etter-situasjonen reduseres (altså - området vil ikke ha like hurtig avrenning som ved vanlig tak). Det vil også kunne gi redusert behov for fordrøyningsmagasin. Ved avrenningsfaktor 0,7-0,75 istedenfor 0,9 (vanlig tak), vil volum på fordrøyningsmagasin kunne reduseres ned til ca. 1,2 m3 og 8,3m3 (med maks utslipp på 6 l/s og 16 l/s). Det gir mer rom for å øke størrelsen på magasinet nært bybanen med redusert utslippsmengde dersom Bergen Vann stiller krav om det.

Ett blågrønt tak er en mellomløsning som magasinerer deler av overvannsmengden på takarealet.

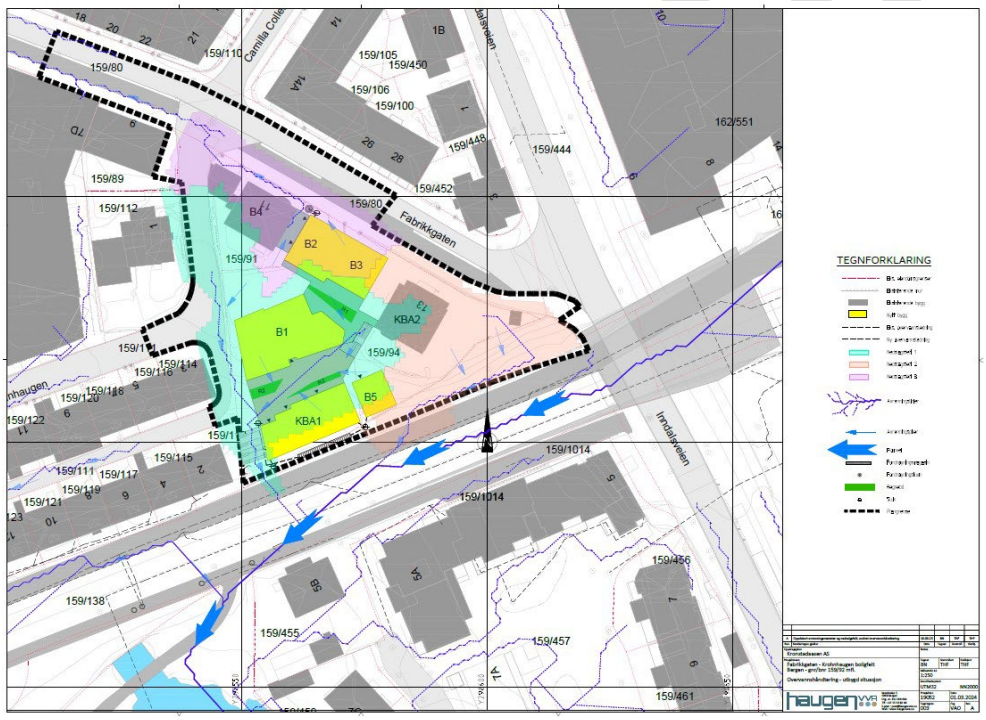


Fig 56: VA-Rammeplan ny situasjon. Vedlegg 003_A. Hentet fra VA-rammeplan utarbeidet av Haugen VVA.

4.11 Energi og klima

4.11.1 Energiløsninger og klimatiltak

Bygninger skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme. Dersom det kan dokumenteres at byggverk har energiløsning som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt, kan det gis unntak fra tilknytningsplikten.

Planforslaget kommer bra ut ved bruk av klimanorm.

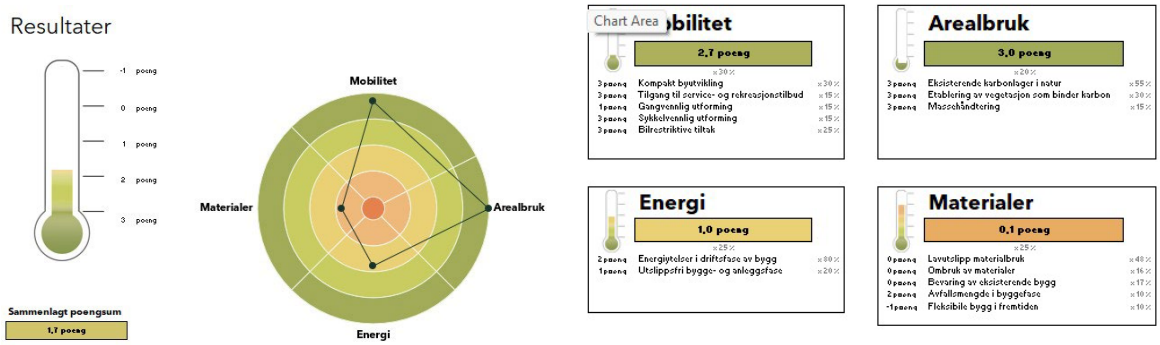


Fig 57: Klimanorm for Fabrikkgaten 11-13

4.11.2 Klimagassberegninger

Det er utarbeidet foreløpig klimagassberegning av Riksheim Consult. Denne skal utvikles videre i takt med videre utvikling av prosjektet.

OPPSUMMERING

Tabellen nedenfor blir automatisk oppdatert med summerte tall for utslipp fra innfylte celler i tilhørende faner.

Modul		Nybygg (+ eventuell riving av eksisterende bebyggelse)	Bevaring gjennom rehabilitering/ombygging	Vesentlige naturinngrep	Utslipp ved nybygg sammenlignet med bevaring (%)
Produktstadie (kg/CO_2e)	A1-A3	739 490	739 490		100 %
Transport (kg/CO_2e)	A4	38 571	38 571		100 %
Anlegg, bygge- og monteringsarbeid (kg/CO_2e)	A5	99 675	99 676		100 %
Arealbeslag/naturinngrep (kg/CO_2e)	A5			0	0 %
Bruk, vedlikehold og reparasjon (kg/CO_2e)	B1-B3	171 691	171 691		100 %
Utskifting og ombygging (kg/CO_2e)	B4-B5	249 370	249 370		100 %
Energibruk i drift (scenario 2 - EU28 + NO) (kg/CO_2e)	B6	813 148	813 148		100 %
Transport i drift (kg/CO_2e)	B8	5 524 146	5 524 146		100 %
Riving, transport, avfallsbehandling og avhending (kg/CO_2e)	C1-C4	334 716	334 716		100 %
Totalt utslipp i byggets levetid (kg CO_2e)		**7 970 807**	**7 970 807**	**0**	**100 %**
Totalt utslipp i byggets levetid (tonn CO_2e)		**7 971**	**7 971**	**0**	**100 %**
Årlig utslipp (kg CO_2e/år)		159 416	159 416	0	100 %
Total utslipp per BTA i byggets levetid (kg CO_2e/m^2)		2 377	2 377		100 %
Årlig utslipp per BTA ((kg CO_2e/år)/m^2)		48	48		100 %

Fig 58: Tabell hentet fra Klimagassberegning

4.11.3 Transport/mobilitet

Området S23 ligger i krysningspunktet mellom to bybanelinjer, med tilhørende to stopp innen 100 m avstand. Gjennomgående sykkeltrase Fyllingsdalen - sentrum passerer sørfasaden i området. Her er lagt opp til direkte adkomst inn i sykkelgarasje. Det er god dekning med dagligvarehandel innen 100-400 m avstand. Det er planlagt barnehage og skole i område S14, ca 400 m unna.

Planforslaget ligger opp til å kunne leve uten bruk av bil, og de aller meste av daglige gjøremål kan gjennomføres på sykkel eller til fots.

4.11.4 Bevaring av eksisterende bebyggelse

Område S23, Fabrikkgaten 11 og 13, har i dag bebyggelse av to villaer fra 1916 og 1924, mot Fabrikkgaten. Disse er planlagt bevart og delvis transformert til henholdsvis vis bolig og offentlig tilgjengelig næring. Det står også en trevilla på fabrikkgaten 11A fra 1923. Denne er i svært dårlig forfatning, og er planlagt revet. Den har gjennomgått grundig tilstandsrapport, det blir søkt gjenbruk av store deler av rivingsmaterialet. På denne måten, ved å rive én enebolig og erstatte denne med potensielt 54 boenheter, bidrar planforslaget til en god kompakt og miljøvennlig byutvikling.

4.11.5 Materialbruk

Det er søkt å bruke materialer med lang levetid, og med mulighet for gjenbruk ved evt. demontering. Det er også søkt gjenbruk av rivingsmaterialer fra Fabrikkgaten 11A

MATERIALER (A1-A5, B1-B5)

Beregn utslipp for materialer i nybygg. Produksjon, transport og avfallhåndtering av kapp og svinn, emballasje og annet avfall for materialer skal inkluderes i denne tabellen.

Det er valgfritt å rapportere disse modulene per bygningsdel, men totalt utslipp for hver av dem ved materialer skal inngå i bunnen av tabellen

Bygningsdel	Materialvalg	A1-A3 (kg CO_2e/m^2 BTA)	A4 (kg CO_2e/m^2 BTA)	A5 (kg CO_2e/m^2 BTA)	B1-B3 (kg CO_2e/m^2 BTA)	B4-B5 (kg CO_2e/m^2 BTA)	Prosentvis fordeling av utslipp mellom bygningsdeler
21 Grunn og fundament	*Betong*	4					1 %
22 Bæresystem	*Betong*	5					1 %
23 Yttervegger	Bindinsverksvegg med kledning i tegl	108					30 %
24 Innervegger	Bindinsverksvegg	7					2 %
25 Gulv på grunn, dekker og overflater		65					18 %
26 Yttertak	Lettak	20					6 %
28 Trapp, heis og balkonger	Betong, stål og glass	11					3 %
Totalt (kg CO2e/m2 BTA)		220	12	8	51	74	

Fig 59: Tabell hentet fra Klimagassberegning

4.11.6 Energibehov, valg av energiløsninger og energikilder

I utgangspunktet skal anlegget forsynes av fjernvarme.

4.11.7 Bygge- og anleggsperiode

I bygg- og anleggsperioden vil hoved energikilden være elektrisk strøm.

4.12 Kulturmiljø

Bergen har lang bygningsmessig historie. Det som gjør det ekstra opplevelsesrikt å ferdes i det historiske Bergen er ofte de mange overraskelser, møter mellom ulike epoker, små plassdannelser, kommunikasjon mellom bygningsmiljø fra ulike epoker. Det har vært viktig å videreføre og ha respekt for eksisterende kvaliteter og tidsdybde i omkringliggende bymiljø, og planforslaget slik det foreligger viderefører både Bergensk og stedstypisk identitet og kvalitet i både bebyggelse og uterom.

Villaene Fabrikkgaten 11 og 13 er premissgivende for organisering og uttrykk. Bevaring av disse er omforent med PBE. Det er ellers ingen andre kulturminner i planområdet. Nr. 11 har en plassering i gatemiljø, og nr, 13 har mer karakter av villa i det grønne. Vi har latt Krohnhaugen få forlengelse med forhageareal, inn i S23, - med Fabrikkgaten 13 som ett tydelig fondmotiv.



Fig 60: Oppriss mot Fabrikkgaten som viser ny og bevart bebyggelse i ny kontekst.



Fig 61: Oppriss mot bybanelinje 2 som viser ny og bevart bebyggelse i ny kontekst.

Kulturmiljø og -minner er ytterligere beskrevet i kap. *3.1.4 Arkitektur, byform og kulturminne*. Planforslaget som nå foreligger har latt seg inspirere av omkringliggende bygg og bymiljø, samtidig som planforslaget tar på alvor at planområdet er utpekt som område for «høy fortetting» i KPA, med plassering som det eneste punktet i Bergen (foreløpig) i krysspunktmellom to bybanelinjer.

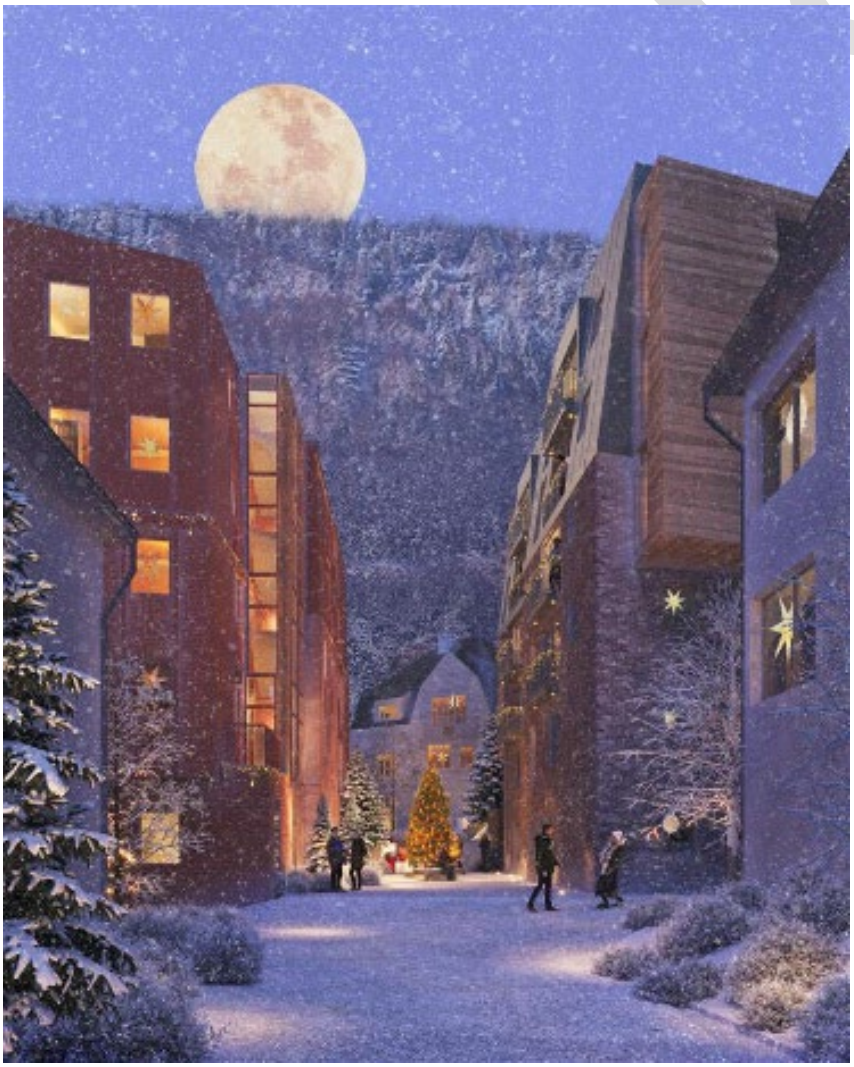


Fig 62: Bilder av situasjon sett fra Krohnhaugen mot øst.

4.13 Barn og unges interesser

Det har i planprosessen vært lagt vekt på å utarbeide uteoppholdsareal som har kvaliteter for både barn, unge og voksne, og arealene som foreslås er delt inn i ulike soner med forskjellig grad av opparbeiding. Det mangler noe uteoppholdsareal iht til krav innenfor planområdet, og det er lagt til grunn at planforslaget skal benytte kompenserende areal i nær tilknytning. Det er bilfri adkomst til ulike oppholdsareal, og dette er ytterligere beskrevet i kapittel *4.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal* og *4.5.3. Kompenserende tiltak*.

Tiltaket tar ikke beslag på, eller påvirker, arealer som er i dag er avsatt til eller i bruk for barn og unge, og det er derfor ikke krav om erstatningsareal.

4.14 Sosial infrastruktur

4.14.1 Skole og barnehage

Det er planlagt utbygging av skoletomt i Kanalveien 52, ca 400 meter sør for planområdet. Planforslaget utløser ikke behov for tiltak på eksisterende skoleveier.

4.14.2 Annen sosial infrastruktur

Det er en rekke servicetilbud i området, og utvikling av planområdet vil øke aktiviseringen av disse med nye beboere. Planforslaget utløser ikke behov for flere servicetilbud eller utvidelse av disse. Det er god dekning på kollektivtransport, dagligvarebutikker, idrettsanlegg m.m. i området.

4.15 Risiko og sårbarhet

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget.
Det generelle risikobildet viser syv hendelser med lav risiko (grønn sone) og seks hendelser med middels risiko (gul sone). En av hendelsene er vurdert å ha høy risiko (rød sone). Tiltak for hendelser som er vurdert med middels og høy risiko omtales herunder:

4.15.1 pkt. 6: Vind/ ekstremvær

Generelt må det forventes at det blir varmere og våtere i Bergen i fremtiden, med større sannsynlighet for ekstremvær i form av nedbør og vind. Vind/ekstremvær innenfor planområdet er som gjennomsnittet for Bergensdalen. Generelle retningslinjer ang. ekstremvær som gjelder hele kommunen skal følges.

4.15.2 pkt. 34: Støv og støy; trafikk

KPA 2018 sine retningslinjer for støy skal følges.
Støyrapport må vise tilfredsstillende støyforhold på felles uteoppholdsareal. Det er i planarbeidet stilt krav til tekniske løsninger for å få gode kvaliteter innendørs og på fellesareal for virksomheter og boliger i planområdet.

Planområdet er utsatt for luftforurensing, med sin plassering i Bergensdalen og nær Danmarksplass. Det kan gjøres tiltak med luftrensing i ventilasjonssystemet ved utbygging. Tiltak som løser eller avbøter problemet med luftforurensing i det aktuelle planområdet må ses i en større sammenheng og er avhengig av tiltak rettet mot hele Bergen sentrum. Tiltakene som kan gjennomføres vil være politiske tiltak på et annet nivå enn det enkeltprosjekt det reguleres for. Risikoen er satt på grunnlag av boligformål.

4.15.3 Klimatilpasning

De største klimatiske farer i fremtiden ligger i ekstremvær og store nedbørsmengder.
Dette er søkt fanget opp i samsvar med VA rammeplan, som fordrøyningsområder, tydelige flomveger og bål – grønne tak.

4.16 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget skal ikke utløse offentlig innløsningsplikt eller ekspropriasjonstiltak.

Forslag

4.17 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekrav fremgår av planbestemmelser. Rekkefølgebestememlser fra Områdeplanen for Mindemyren er tatt inn i sin helhet.

Planområdet er organisert løst som et helhetlig anlegg innenfor plangrensen. Det er likevel lagt opp til at det gjennomføres som to trinn, i en fleksibel rekkefølge.

Uteareal og tilgrensende vei/gang-/sykkelanlegg må være ferdigstilt før ferdigattest kan gis. Tilgrensende veg-/gang-/sykkelanlegg er eksisterende i dag, og ferdigstillelse medfører kun evt tilbakeføring til dagens standard

Forslag

4.18 Oversikt over arealformål

4.18.1 Arealformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	**Areal (daa)**
1110 - Boligbebyggelse (5)	0,7
1600 - Uteoppholdsarealer (2)	1,0
1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser. (2)	0,3
Sum areal denne kategori:	2,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (2)	0,7
2012 - Fortau (4)	0,5
2014 - Gatetun (2)	1,3
2017 - Sykkelanlegg	0,4
Sum areal denne kategori:	2,8
Totalt alle kategorier:	**4,9**

Fig 63: Tabell grad av utnyttelse