



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20516-33

Saksbehandler: Håkon Færø

Dato: 21.11.2023

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn.
Årstad, gnr.17, bnr.15 mfl., delfeltene S3 og S4 Mindemyren,
arealplan-ID 66220000**

Om planforslaget

Opus Bergen AS foreslår på vegne av Frydenbø Kristianborg AS detaljregulering for et område ved Kristianborg bybanestopp i Årstad bydel. Planområdet utgjør ca. 25 daa.



Figur 1. Oversiktskart

Figur 2. Skråfoto

I planforslaget legges det til rette for ca. 34.000 m² BRA næringsareal og inntil 147 nye boenheter. Næringsbebyggelsen utgjør feltene SF og F/K/T (delfelt S3 i områdereguleringen for Mindemyren) mellom Fjøsangerveien og Kanalveien med byggehøyder opptil 6 etasjer. Boligbebyggelsen utgjør feltene BB1-3 (delfelt S4 i områdereguleringen for Mindemyren) øst for Kanalveien med byggehøyder opptil 7 etasjer.

Videre legges det til rette for omlegging av Kanalveien, sykkelanlegg, kanal samt torg og uteoppholdsarealer.

All parkering er plassert i underetasjen innenfor felt SF med innkjøring fra Kanalveien.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 09.09.17. Komplette planforslag til behandling ble mottatt 23.08.23.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 13 uttalelser fra høringsinstanser og ingen private merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjemaet. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Barn og unges interesser må ivaretas.
- Det må sikres gode uteoppholdsarealer.
- Støy og luftforurensing må hensyntas.
- Blågrønne strukturer må innarbeides.
- Det må sikres gode gangforbindelser.
- Gange, sykkel og kollektiv skal prioriteres.
- Trafikksikre løsninger må vektlegges.
- Sykkelekspressvei langs Kanalveien må innarbeides.
- Det må sikres gode løsninger for varelevering.
- Kanalveien 117 a og b er verneverdige.
- Varierte leilighetsstørrelser må sikres.
- Utbyggingsavtale må inngås.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget.

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

Byggeformål, grad av utnyttning, byggehøyder og arkitektur

Størstedelen av planområdet ligger i byfortettingssonen BY2 i KPA2018, mens en mindre del som ligger mot bybanestoppet i nord, inngår i sentrumskjernen S22 i KPA2018.

I områdereguleringen for Mindemyren er delfeltene S3 og S4 angitt som sentrumsområder.

Forholdet til områdereguleringens grad av utnyttning og maksimale byggehøyder er vist i figur 3. Bebyggelsesstrukturen kommer frem av figur 4.

Feltnavn Områdere- guleringen	Grad av utnyttning BRA m ²	Maksimal byggehøyde Kote +	Feltnavn planforslaget	Grad av utnyttning BRA m ²	Maks. byggehøyde Kote +	Avvik* BRA m ²	Avvik maks. byggehøyde m
S3	33.000	42	SF og F/K/T	34.250	48,5	+ 1250	+ 6,5
S4	14.000	36	BB1-3	12.700	41,0	- 1300	+ 5,0

Figur 3. Grad av utnyttning og maksimale byggehøyder

*Som en konsekvens av den foreslåtte endringen i kryssutforming (fra rundkjøring til T-kryss) er avgrensningen mellom delfeltene S4 og S2 i områdereguleringen endret noe.



Figur 4. Skisse bebyggelsesstruktur (feltbenevnelse fra områdereguleringen)

I planforslaget legges det til grunn at feltene SF og F/K/T (S3) i all hovedsakelig skal nyttes til næringsformål. Beliggenheten mellom Fjøsangerveien og Kanalveien gir utfordringer knyttet til vegtrafikkstøy som gjør området mindre egnet for boligformål. Det er imidlertid åpnet opp for å kunne etablere inntil 32 mindre boenheter i de øverste etasjene langs Kanalveien dersom stille side kan dokumenteres. Feltet er vist med kvartalsstruktur og et indre gårdsrom som åpner seg mot bybanetorget i nord. Søndre del av gårdsrommet vil kunne innglasses.

Feltene BB1-3 (S4), øst for Kanalveien, er foreslått regulert til boligformål, oppdelt i tre bygg. Nærheten til eksisterende boliger i øst samt muligheten for støyskjermet uteoppholdsareal gjør dette området egnet til boligformål, herunder familieboliger.

Vi støtter forslaget til byggeformål. I KPA2018 er deler av delfeltene S3, S4, S5 og S6 vist som sentrumskjerne. I planforslaget legges det til rette for publikumsrettede funksjoner i 1. etasjene ut mot bybanestoppet og langs Kanalveien, herunder dagligvarebutikk mot bybanetorget. Dette er gode grep og sammen med en fremtidig regulering av delfelt S5, med muligheter for etablering av et større byrom på solsiden, vil dette kunne utgjøre den fremtidige sentrumskjernen rundt Kristianborg bybanestopp

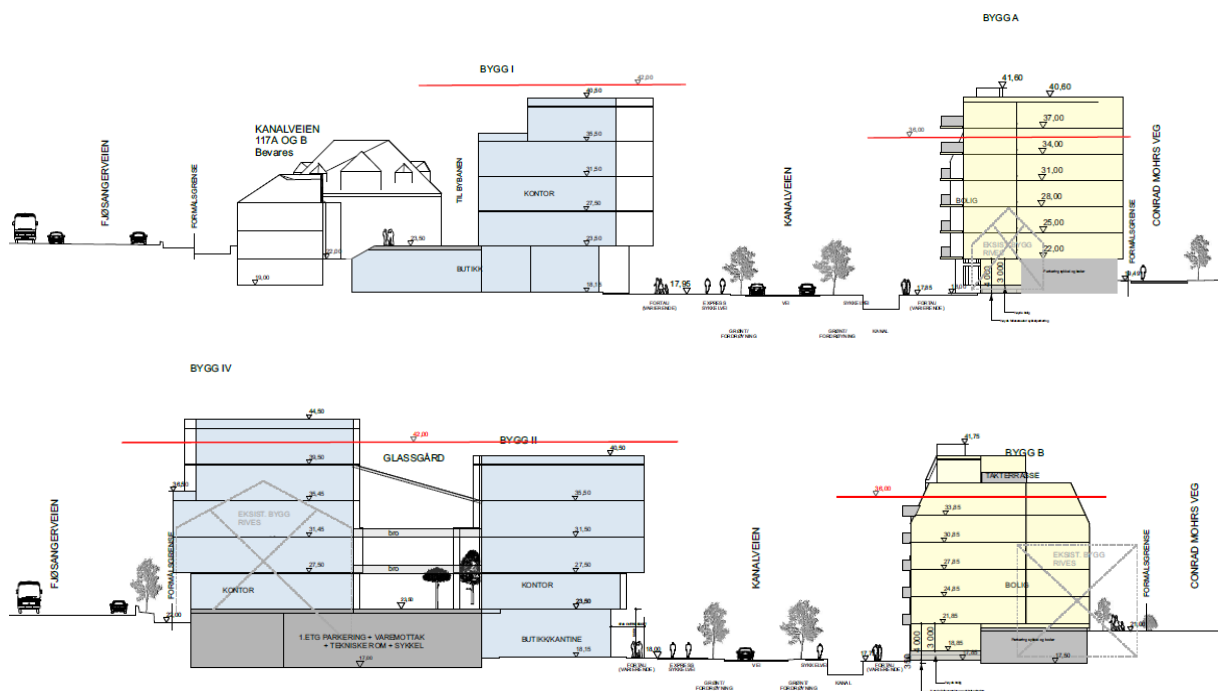
Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet positiv til eventuelle boliger i felt SF ut mot Kanalveien. Noen små leiligheter her vil blant annet kunne bidra til aktivisering av det interne gårdsrommet, felt f_TO3.

Samlet sett, medregnet justeringen av grensen mellom delfeltene S4 og S2, er grad av utnytting stort sett i samsvar med områdereguleringen, jf. figur 3.

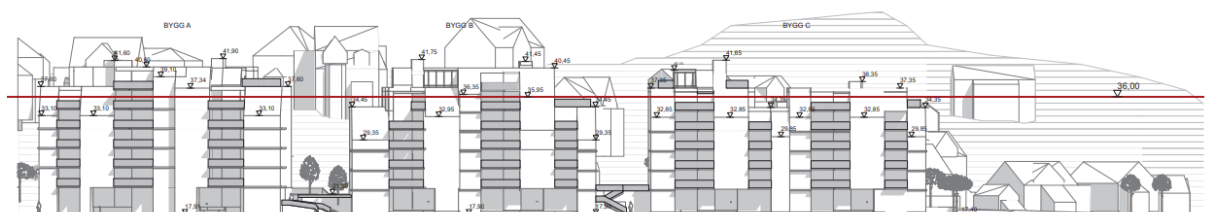
Langs Fjøsangerveien trappes byggehøyden ned nordover, fra 6 til 5 etasjer og videre avtrapping mot de lavere bevaringsverdige byggene i Kanalveien 117 a og b. Områdereguleringens maksimale byggehøyde overstiges med inntil 6,5 meter for deler av bebyggelsen. I henhold til planmaterialet vil byggehøydene langs Fjøsangerveien ligge innenfor det anbefalte byromsformatet (gjennomsnittlig fasadehøyde bør ligge mellom 90 - 110 % av byromsbredden). Planmaterialet viser en oppdelt bygningsmasse med tilbaketrukket base/overdekket fortau samt tilbaketrekking av toppetasjer.

Langs Kanalveien viser planforslaget byggehøyder innenfor områdereguleringens krav for felt SF. For feltene BB1-3 viser planforslaget varierte byggehøyder som avtrappes fra nord til sør, med lokale avtrappinger mot byggenes mellomrom. Områdereguleringens maksimale byggehøyde overstiges med inntil 5 meter for deler av bebyggelsen. Byggehøydene ligger innenfor 90 % av byromsbredden i Kanalveien

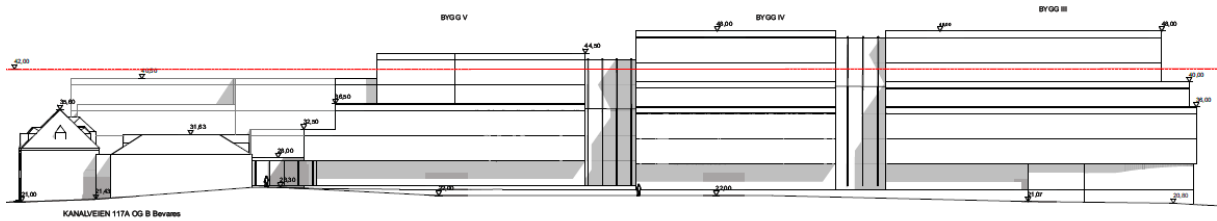
Planforslaget viser forholdsvis store volumer/byggehøyder som for deler av bebyggelsen overskrider områdereguleringens maksimale byggehøyder. Oppdelte volumer, nedtrappinger, tilbaketrekking av toppetasjer og grøntbelter er gode grep, men noe reduksjon/tilpasninger i bygningsvolumene i feltene BB1-3 bør vurderes.



Figur 5. Snitt (rød strek angir maksimal byggehøyde i områdereguleringen)



Figur 6. Oppriss fra Kanalveien, feltene BB1-3 (rød strek angir maksimal byggehøyde i områdereguleringen)



Figur 7. Oppriss fra Fjøsangerveien, felt SF (rød strek angir maksimal byggehøyde i områdereguleringen)

Byromsstruktur og uteoppholdsarealer

I henhold til KPA2018 skal nettverket av byrom og grønnstrukturer være varierte og sammenhengende, og utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet.



Figur 8. Skisse byromsstruktur

Planforslagets byromsstruktur kommer frem av figur 8 og utgjør følgende:

- Torget, felt f_TO3, som ligger mellom den bevaringsverdige bebyggelsen i Kanalveien 117 a og b og planlagt bebyggelse langs Kanalveien, bygg I.
- Kanalveien med tilliggende arealer for gang- og sykkeltrafikken samt blågrønne strukturer.
- Felles torg, uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen, feltene f_TO2 og 4.

Etter vår vurdering støtter planforslaget godt opp om bybanestoppet. Aktive fasader ut mot bybanetorget, herunder en dagligvarebutikk. I tillegg inviterer en raus trapp opp til et mer

skjermet torg ved de historiske bygningene (felt f_TO3) som gir området identitet. Universell tilgjengelighet via gangveg rundt felt F/K/T, eventuelt via heis i felt SF. Videre viser planforslaget gode byromsvegger langs Kanalveien, åpne/aktive næringslokaler på vestsiden og boliger med innganger på østsiden.

Mellom planlagt boligbebyggelse, feltene BB1-3, og eksisterende boligbebyggelse reguleres deler av Conrad Mohrs veg til felles torg, lek og opphold, for boligbebyggelsen. Nordre del, felt f_TO2, er foreslått som et nabolagstorg sammen med nabofeltet i nord (delfelt S6 i områdereguleringen). Det legges til grunn at delfelt S6 i fremtiden får sin adkomst fra Elvebakken slik at torgene f_TO2 og 4 blir bilfrie.

Høy arkitektonisk og materiell kvalitet på bebyggelse og uterom samt aktive og transparente fasader i 1. etasje er sikret i forslaget til bestemmelser.

Samlet sett støtter Plan- og bygningsetaten forslaget til byromsnettverk og felles uteoppholdsarealer og vurderer løsningene å være i samsvar med overordnede føringer, herunder minimum 15 m² uteoppholdsareal per boenhet.

Trafikk og parkering

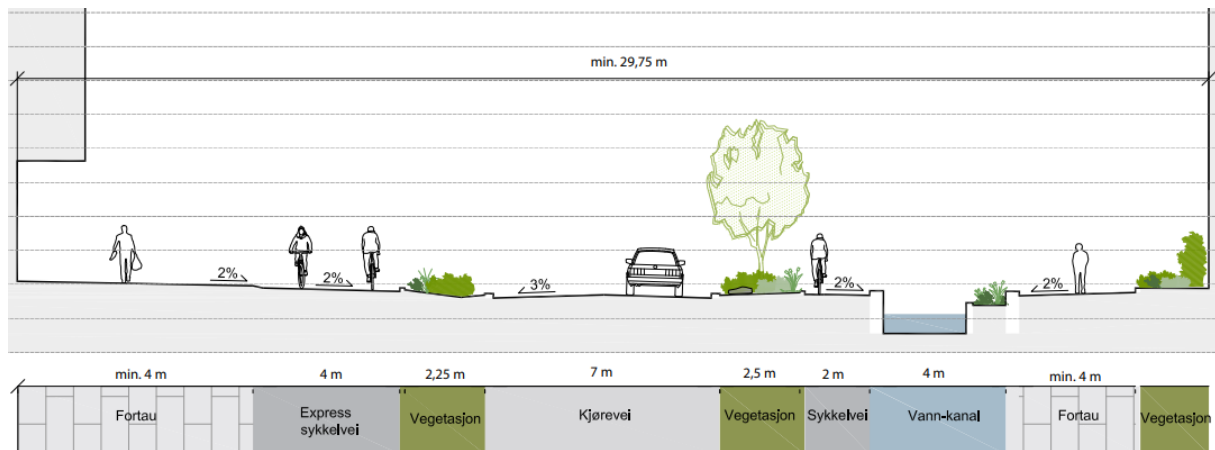
I henhold til KPA2018 skal gående, syklende og kollektivtransport prioriteres i all planlegging. For Mindebyen kommer dette frem i vår visjon om «Den blågrønne gåbyen for alle».

I planforslaget legges det til rette for en omlegging av Kanalveien (flyttes noe østover) i samsvar med områdereguleringen. I tillegg er deler av sykkelstamveien (Fjøsanger – Kristianborg, delstrekning 4) inntatt langs felt SF i henhold til bestemmelsene til områdereguleringen.

I forhold til områdereguleringen er det imidlertid foreslått noen endringer i veisystemet; rundkjøringen (krysset Kanalveien - Conrad Mohrs veg) er foreslått endret til T-kryss, kryssområdet er senket ca. 1,5 meter (hindre oppstuing ved flom) og flyttet noe nordover (bedre stigningsforholdene opp til E39). Videre er deler av Conrad Mohrs veg, langs østsiden av feltene BB1-3, endret fra offentlig kjøreveg og gatetun til felles torg/uteoppholdsareal for boligbebyggelsen i feltene.

All bilparkering er plassert under bebyggelsen i felt SF med adkomst fra Kanalveien. Her blir det også varelevering til næringsbebyggelsen/dagligvarebutikken. I feltene BB1-3 er det kun vist plasser for bevegelseshemmede samt varelevering til boligbebyggelsen, med avkjørsel fra Conrad Mohrs veg.

I planforslaget legges det til grunn en parkeringsdekning i henhold til KPA2018 (minimums krav), tilsvarende maksimum 160 plasser.



Figur 9. Normalprofil Kanalveien

Valg av kryssløsning i Kanalveien er et sentralt tema i detaljreguleringen. Plan- og bygningsetaten har i planprosessen vært tydelig på at en endring fra rundkjøring til T-kryss er riktig. Som det kommer frem i notatene fra rådgivningsfirmaet Sweco, vedlegg til infrastrukturplanen for Mindemyren, vil et T-kryss gi en bedre lesbar og direkte forbindelse for gående og syklende, er bedre tilpasset bystrukturen og opptar betydelige mindre arealer enn en rundkjøring. Stor skjevhet i trafikkb belastningen medfører også at en rundkjøring her er en mindre egnet kryssløsning. Videre viser kapasitetsberegningene at et T-kryss vil fungere godt i rushperiodene og at det ikke er fare for tilbakeblokkering til Fjøsangerveien. De svært få som eventuelt vil benytte seg av muligheten til å snu i sør etter at Kanalveien splittes av bybanen, vil kunne snu i rundkjøringen på E39.

Det offentlige har investert betydelige midler i infrastrukturen på Mindemyren; bybanen Kanalveien, fortauene, kanalen, grønnstrukturen, sykkelfeltene, sykkelstamveien og sykkel tunnelen. Disse tiltakene utgjør selve «motoren» i transformasjonsprosessen og gjør Mindemyren til et av de best tilrettelagte områdene i landet når det gjelder gange, sykkel og kollektiv. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale parkeringsløsninger som ikke støtter opp om disse tiltakene. Vi har nå muligheten til å bygge opp et fremtidsrettet parkeringssystem og en parkeringsdekning som er tilpasset den unike situasjonen vi har på Mindemyren.

Plan- og bygningsetaten ser for seg følgende parkeringsløsning for den fremtidige Mindebyen, jf. blant annet vårt fagnotat «Parkering i Mindebyen», saksnr. 202118253/9:

- Noen få, større parkeringsanlegg
- Lav parkeringsdekning
- Prioritere plasser for delebiler, bevegelseshemmede og besøkende
- Offentlig tilgjengelige anlegg
- Kun leieplasser
- Driftes av profesjonelle aktører (som blant annet, til enhver tid, gir en samlet oversikt over antall ledige plasser i hele Mindebyen)

Dette vil gi et enkelt, oversiktlig og fremtidsrettet parkeringssystem som støtter opp om overordnede føringer. I tillegg gir det fleksibilitet ved en eventuell fremtidig transformasjon til

annen arealbruk. Innenfor disse rammene skal den fremtidige Mindebyen utvikles til en attraktiv bydel å bo, arbeide og oppholde seg i.

Det er her viktig å presisere at Mindebyen inngår i et *utvidet sentrum* der sentrumsprinsippene skal legges til grunn for både tetthet, kvalitet og parkering. Mindebyen er således ikke aktuell for alle typer næringsetableringer, men for de rette aktørene, de som ønsker å bidra til utvikling av Mindebyen i en bærekraftig retning, vil Mindebyen være et meget attraktivt område.

For denne delen av Mindemyren foreslår vi i fagnotatet «Parkering i Mindebyen» et anlegg i delfelt S3 (felt SF), ca. 200 plasser, som i utgangspunktet skal betjene delfeltene S1-S4 i områdereguleringen. I ettertid er det imidlertid kommet frem at en delebil kan erstatte opptil 15 privatbiler. Dette tilsier en ytterligere innstramming av parkeringsdekningen. Etter vår vurdering vil 100 plasser totalt, fordelt med 50 plasser for delfeltene S3 og 4 og 50 plasser for delfeltene S1 og 2 (vi har tidligere akseptert at anlegget for S1-4 kan splittes i to anlegg) være tilstrekkelig. Noe justering mellom de to anleggene kan bli aktuelt. Hvorvidt anlegget i felt SF også skal dimensjoneres for eventuelle boliger knyttet til det pågående planarbeidet for Løbergsalleen (arealplan-ID 66150000), må vurderes nærmere. Vi har her vektlagt det faktum at planlagt bebyggelse blir liggende «på bybanestoppet» og kun ca. 300 m fra det planlagte parkeringsanlegget i delfeltene S8 og 10 (ca. 550 plasser).

Det må her presiseres at grad av utnytting og målet om å samle all parkering i noen få og robuste anlegg er i samsvar med overordnede planer. Det er således kun parkeringsdekningen som representerer en innstramming.

Planmyndigheten har ikke alle verktøyene som trengs for å bygge den bærekraftige fremtidsbyen. Alt kan ikke løses gjennom arealplanlegging. Skal vi lykkes med å transformere Mindemyren til Mindebyen må vi legge til grunn et høyt ambisjonsnivå, alle aktører må dra i samme retning og flere verktøy må tas i bruk.

Etter vår vurdering viser planforslaget tilfredsstillende trafikale løsninger, men parkeringsdekningen må reduseres for å sikre en endring til mer bærekraftig mobilitet.

Overvann og flom

I planforslaget er det regulert inn en hensynssone for flomfare. Utstrekningen kommer som en følge av at det nå reguleres et T-kryss på kote +17,5 i sørenden av planområdet. Alt overvann skal håndteres ved infiltrasjon og fordrøyning, grønne/blå tak og regnbed/grøntareal, til planlagt åpen kanal med utløp til Kristianborgvannet. Ovennevnte er i henhold til VA-rammeplanen og sikret i forslaget til bestemmelser.

Klima

Alle reguleringsplaner skal i henhold til KPA2018 redegjøre for tiltak som kan minimere energibruken og klimagassutslipp samt valg av energiløsninger og bygningsmaterialer.

Forslagsstiller anfører i klimanormen at de har høye klimaambisjoner for sine prosjekter, men ønsker ikke på nåværende tidspunkt å forplikte seg til klimamål utover de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

I forslaget til bestemmelser er det lagt til rette for etablering av både grønne og blå tak, samt solenergianlegg. Det vises også til §1 der det kommer frem at bærekraft skal være et førende prinsipp for transport, energibruk og materialvalg.

Naturmangfold

Planområdet er i all hovedsak bebygd areal og samferdselsareal.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at tiltak som følger av planforslaget vil være i konflikt med de interesser Naturmangfoldloven er ment å ivareta.

Barn og unges interesser

I planforslaget legges det til rette for et bilfritt oppvekstmiljø og trygge felles uteoppholdsarealer.

I det pågående planarbeidet for delfeltene S1 og S2, sør for planområdet, legges det til rette for en vesentlig utvidelse av Kristianborg barnehage. Dette er i samsvar med barnehagestrukturen for den fremtidige Mindebyen. Vi legger til grunn at en utvidelse av Kristianborg barnehage kommer til utførelse.

Ny barneskole er under planlegging ved Solheimsvannet.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-11, og i henhold til delegert myndighet, sendes følgende forslag til detaljregulering på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. . Årstad, gnr.17 bnr.15 mfl., delfeltene S3 og S4 Mindemyren, arealplan-ID 66220000 vist på plankart, datert 09.11.23
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 09.11.23

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 09.11.23

Reguleringsbestemmelser datert 09.11.23

Planbeskrivelse datert 14.11.23

Merknadsskjema datert 15.11.19

Illustrasjonsplan datert 14.11.23

Illustrasjonsplan, gateplan Fjøsangerveien kote +22 datert 29.06.23

Illustrasjonsplan, gateplan Kanalveien kote +18 datert 29.06.23

Takplan datert 29.06.23

Fotomontasje og perspektiver datert 29.06.23
Sol og skygge datert 16.01.23
Uteoppholdsareal, støy og sol, datert 29.06.23
Støyrapport datert 12.06.23
Arkitektonisk redegjørelse datert 22.06.23
Snitt datert 30.03.23
Oppriss S3 og S4
Plan og profiler datert 27.06.23
VA-rammeplan datert 27.06.23
Kulturminnedokumentasjon datert 15.08.23
Klimagassberegninger datert 17.08.23
Klimanorm datert 31.05.
Naturmangfoldvurdering datert 29.06.23
ROS-analyse datert 29.06.23
Notat parkering datert 31.05.23
Mobilitetsplan datert 31.05.23

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2022/20516