



Endringsnotat, 08.10.2025

OPPDRAAG	Mindemyren S14	DOKUMENTKODE	10216747-01-PLAN-NOT-13
EMNE	Endringsnotat begrenset høring	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Selvaag Bolig AS	OPPDRAAGSLEDER	Heidi Havelin
KONTAKTPERSON	Christian Flølo Geithus	UTARBEIDET AV	Astrid Vangdal/Mathilde Nome
KOPI	ANSVARLIG ENHET		

1 Bakgrunn

Planens hensikt er å transformere arealkrevende industri-, lager og næringsvirksomheter til et urbant bymiljø med arbeidsplasser og boliger i tilknytning til bybanestoppet på Mindemyren. Planen skal sikre et levende og mangfoldig bymiljø med publikumsrettede funksjoner gjennom høy utnyttelse med vekt på attraktive byrom og møteplasser og gode forbindelser for gående og syklende. Ny bebyggelse skal ha gode arkitektoniske kvaliteter med helhetlige sammenhenger mellom ny og eksisterende bebyggelse og vekt på bevaring av kulturminneverdier.

Planen tilrettelegger for en kombinasjon av bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og bevertning. Det foreslås å bygge mer bolig enn minimumskravet i områdeplanen, i tilnærmet rene boligkvartaler langs Kanalveien og øst for Minde allé.

2 Begrenset høring – Detaljregulering

Etter plan- og bygningslovens § 12-10 skal berørte parter til en reguleringsplan gis anledning til å komme med merknad til planforslaget før forslag til reguleringsplan legges fram for kommunestyret (bystyret) til vedtak.

Endringene i planforslaget som er beskrevet i dette kapittelet, medfører behov for å sende forslaget til reguleringsplan for Mindemyren S14 på en begrenset høring, før videre kommunal behandling.



2.1 Forslag til endringer og justeringer i planen

2.1.1 Utvidet planområde

Offentlig ettersyn 2023	Begrenset høring 2025
Til offentlig ettersyn kom det innspill på å flytte busstopp lenger mot nord, i tillegg til å utvide mot vest for å få med hele fortausarealet langs Fjøsangerveien. Det kom også innspill på å gjennomføre RAMS-analyse for krysningsspunkt over Bybanen. Etter høring er det blitt behov for å legge til rette for renovasjon lenger sør for torg o_TO2.	Planavgrensningen er justert for å ta med nytt busstopp i nordvest, utvidet fortau i vest, mer torgareal og renovasjonspunkt for glass- og metall i sørvest og areal i Kanalveien for å ta med krysning av Bybanen og veien i øst.



2-1 Plankartet til offentlig ettersyn 2023



2-2 Plankartet til begrenset høring 2025. Røde rammer viser utvidelser av planområdet. Det er gjort endringer med bussholdeplass i nord, utviding av fortau langs Fjøsangerveien, forbedring av vareleveringslommer og gangkryssing over bybanen i Kanalveien og etablering av areal for renovasjon i sør.

TEGNFORKLARING

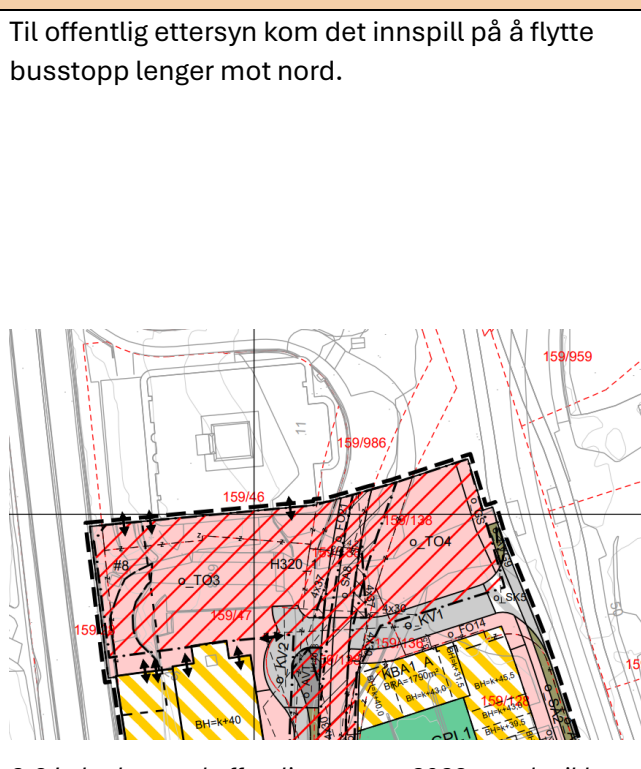
AREALFORMÅL (PBL §12-5) BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

- BA Bebyggelse og anlegg (1001)
- B Boligbebyggelse (1110)
- SF Sentrumsformål (1130)
- GPL Gårdsplass (1620)
- KBA Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- BAA Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)

- V Veg (2010)
- KV Kjøreveg (2011)
- FO Fortau (2012)
- TO Torg (2013)
- GT Gatetun (2014)
- GS Gang-/sykkelveg (2015)
- GG Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- SA Sykkelanlegg (2017)
- AVT Annen veggrunn-tekniske anlegg (2018)
- AVG Annen veggrunn-grøntareal (2019)
- SV Trase for sporveg/forstadsbane (2022)
- KH Kollektivholdeplass (2073)
- SK Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)

2.1.2 Busstoppet i nordvest

Offentlig ettersyn 2023	Begrenset høring 2025
Til offentlig ettersyn kom det innspill på å flytte busstopp lenger mot nord. 	Planavgrænsningen er justert for å ta med nytt busstopp som foreslås nordvest i planområdet. Med ny plassering av busslommen vil den få bedre kobling mot torgareal nord i planområdet, og bedre overgang mot internvei, fortau og bybane som befinner seg på et lavere nivå enn der bussholdeplassen ligger i Fjøsangerveien. 
2-3 I plankart ved offentlig ettersyn 2023, var det ikke planlagt kollektivholdeplass i nord.	2-4 Til begrenset høring i 2025, er det foreslått bussholdeplass langs Fjøsangerveien, nord i planområdet, med direkte forbindelse til torg og gangpassasje ned til Kanalveien.

TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL §12-5)

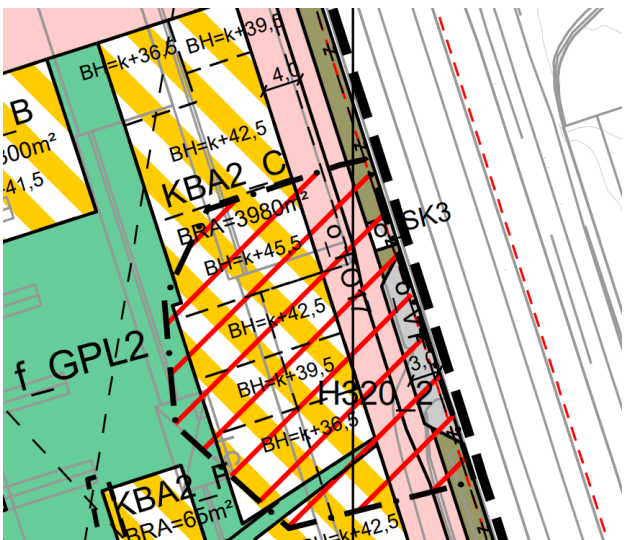
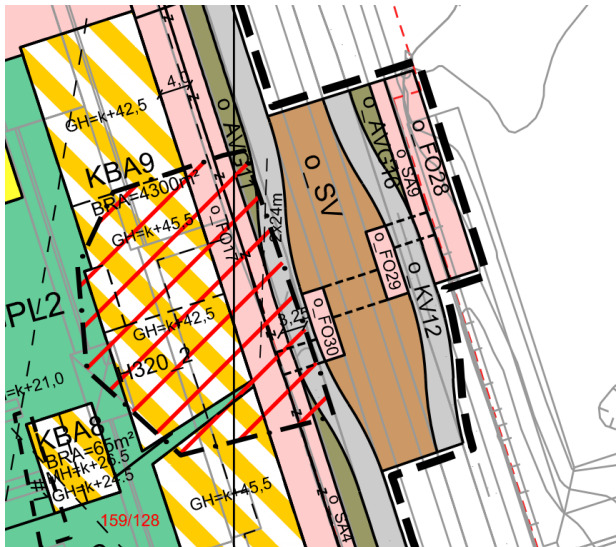
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

- | | |
|-----|---|
| BA | Bebyggelse og anlegg (1001) |
| B | Boligbebyggelse (1110) |
| SF | Sentrumsformål (1130) |
| GPL | Gårdsplass (1620) |
| KBA | Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) |
| BAA | Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900) |

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
(PRJ. §12-5 nr. 2)

- | | |
|-----|---|
| V | Veg (2010) |
| KV | Kjørveveg (2011) |
| FO | Fortau (2012) |
| TO | Torg (2013) |
| GT | Gatetun (2014) |
| GS | Gang-/sykkelveg (2015) |
| GG | Gangveg/gangareal/gågate (2016) |
| SA | Sykkelanlegg (2017) |
| AVT | Annen veggrunn-tekniske anlegg (2018) |
| AVG | Annen veggrunn-grøntareal (2019) |
| SV | Trasé for sporveg/forstadsbane (2022) |
| KH | Kollektivholdeplass (2073) |
| SK | Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800) |

2.1.3 Gangkryssing i Kanalveien

Offentlig ettersyn 2023	Begrenset høring 2025
Gangkryssing i Kanalveien var til høring vist som landingspunkter for gangkryssinger. Gangkryssinger var også vist i illustrasjonsplanen til høring.	Det har vært gjennomført en prosess om utforming og plassering av gangkryssingen. Fylket, bybanen og Bergen kommune har deltatt i RAMS-prosess sammen med utbyggerne på begge sider av Kanalveien. I tillegg til en ordinær RAMS-prosess har det vært gjennomført arbeidsmøter. Etter prosessen har foreslått det å regulere en gangkryssing sentralt i området med saksing for fotgjengere, venteplattformer langs bybanen etc. Det vises til plankart, illustrasjonsplan og systemdefinisjon for nærmere beskrivelse. Vedlagt planforslag til høring følger RAMS-analyserapport og signalsøknader for ny kryssing i Kanalveien og i Fjøsangerveien.
 2-5 Til offentlig ettersyn 2023 var gangkryssinger over Kanalveien kun vist som landingspunkter.	 2-6 Til begrenset høring 2025 er det arbeidet med RAMS-analyse. Dette har ført til bedre løsning for kryssing i Kanalveien som vist i kartutsnittet over.

TEGNFORKLARING

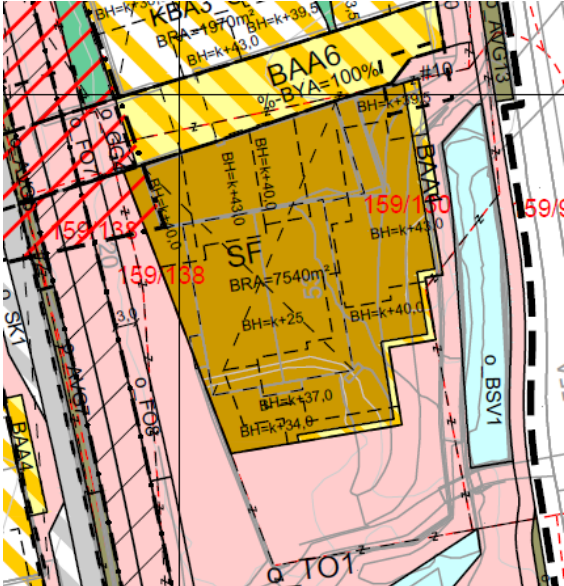
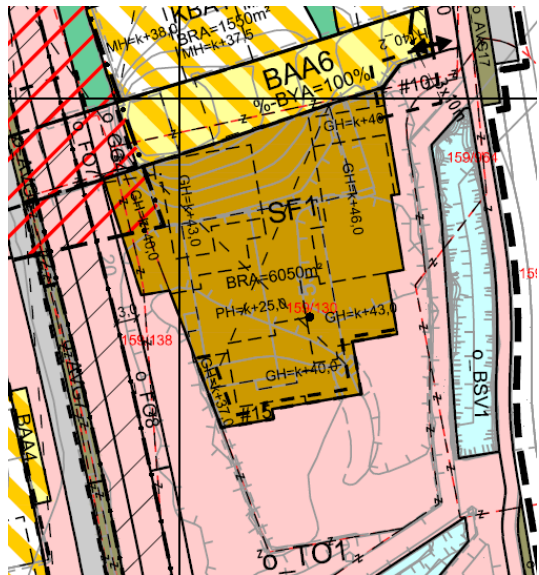
AREALFORMÅL (PBL §12-5) BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

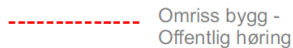
- BA Bebyggelse og anlegg (1001)
- B Boligbebyggelse (1110)
- SF Sentrumsformål (1130)
- GPL Gårdsplass (1620)
- KBA Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)
- BAA Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr. 2)

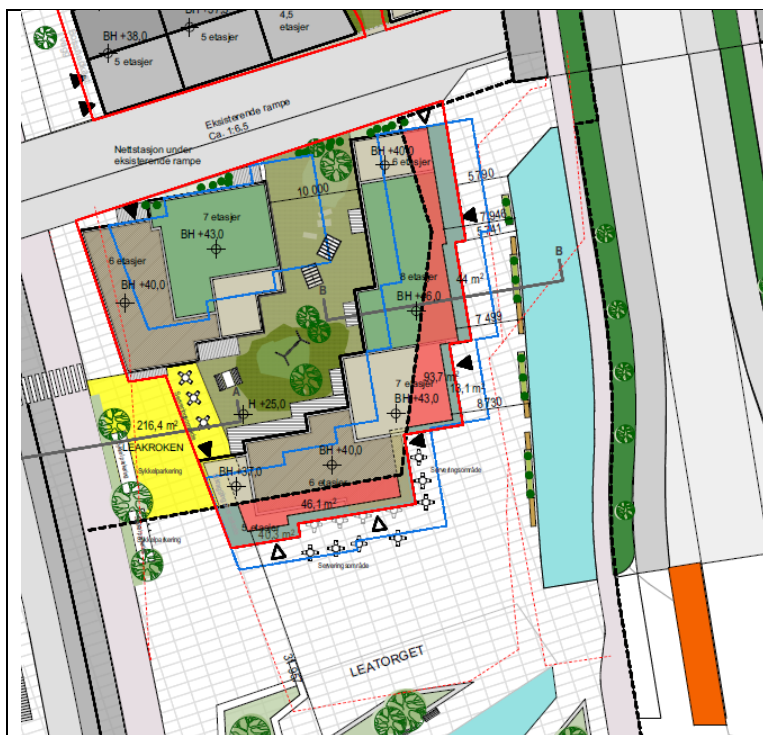
- V Veg (2010)
- KV Kjøreveg (2011)
- FO Fortau (2012)
- TO Torg (2013)
- GT Gatetun (2014)
- GS Gang-/sykkelveg (2015)
- GG Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- SA Sykkelanlegg (2017)
- AVT Annen veggrunn-tekniske anlegg (2018)
- AVG Annen veggrunn-grøntareal (2019)
- SV Trase for sporveg/forstadsbane (2022)
- KH Kollektivholdeplass (2073)
- SK Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800)

2.1.4 Justering av SF

Offentlig ettersyn 2023	Begrenset høring 2025
Til offentlig ettersyn kom det merknader på at SF var utvidet inn i torgareal, og at utvidelsen av SF tok for mye av gangpassasjen på østsiden av o_TO1, og generelt torgareal på sørsiden.	Formålet SF er innskrenket inn i øst og sør slik for å redusere inngrep i offentlig torgareal. Samtidig er formålet utvidet noe mot vest. Nå er avstand fra bygningskroppen i 1. etasje ca. 8 meter fra kanalen på det smaleste. Det gir rom for sonedelt gangpassasje med vegetasjon og kantsone mot bygg.
	
2-7 Felt SF med utkrageringer vist i BAA til offentlig ettersyn 2023.	2-8 Til begrenset høring er byggeformål redusert i sørlig- og østlig retning for å gjøre mindre inngrep i torgareal.
Bildene under viser forholdene omkring felt SF, og forholdet mellom byggeformålet og torgformålet. Figuren viser et snitt som viser mellomrommet mellom kanalen og bygg i felt SF.	

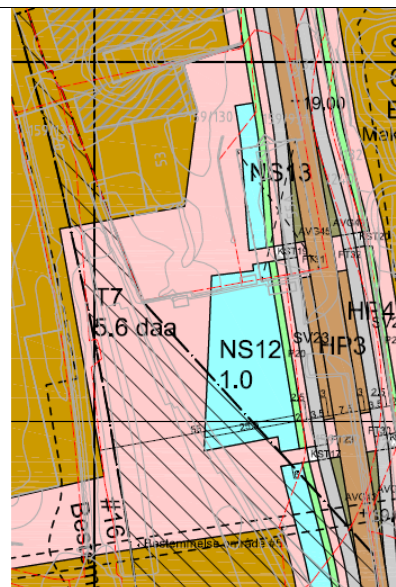


Rød linje er formålsgrænse.



asjonsplan

----- Plassering av SF-kvartalet fra offentlig høring



1:1000 Utsnitt fra Mindemyren områdeplan

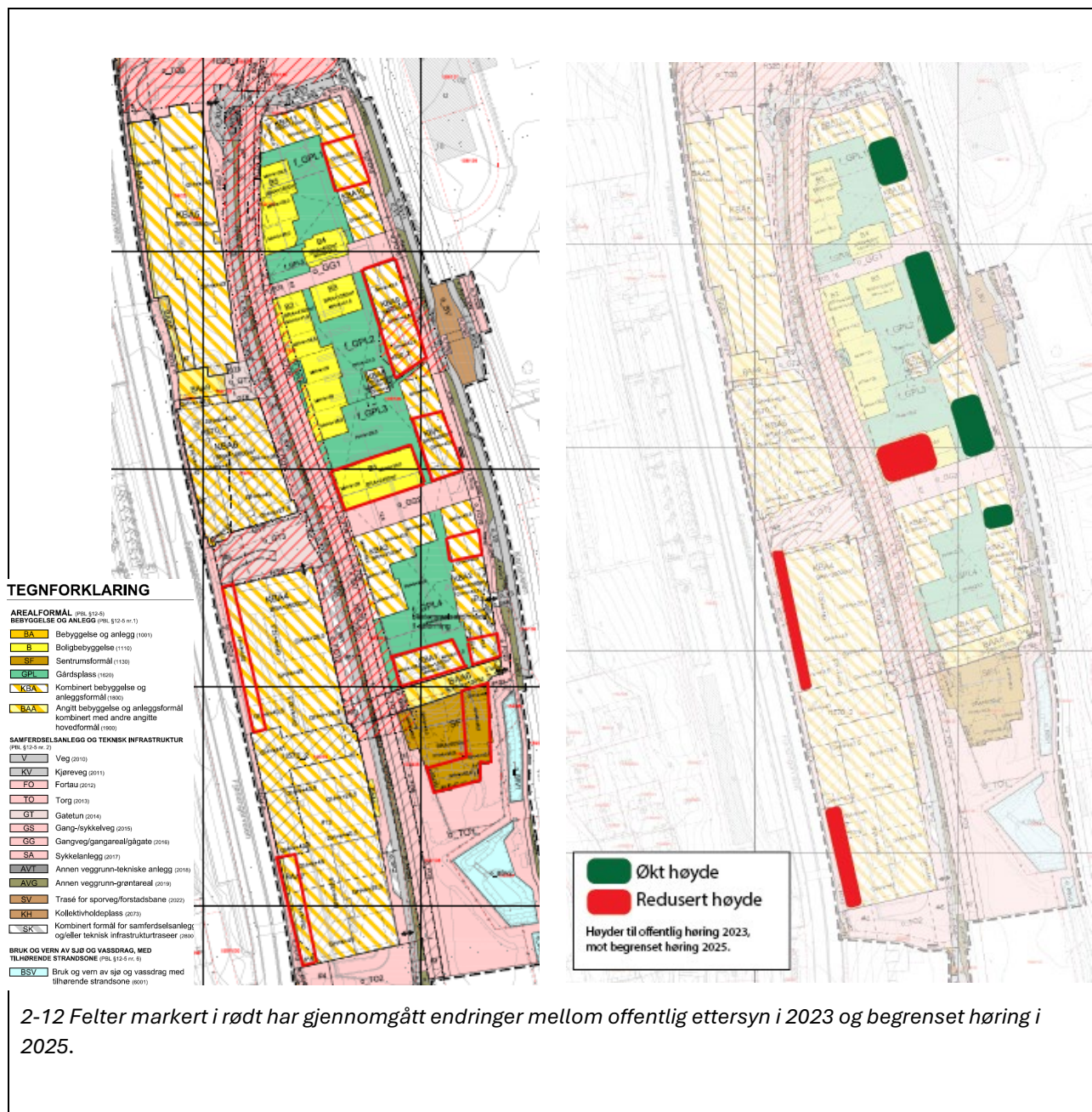
- Torg i områdeplanen som foreslås endret til Sentrumsformål = **140m²**
- Sentrumsformål i områdeplanen som foreslås endret til Torg = **216m²**
- Torg/uteareal på bakken, utkraging i etasjene over = **84m²**
- Torg i områdeplanen som foreslås endret til Sentrumsformål (med utkraging) = **224m²**

2-11 Figuren over viser felt SF og torg sammenlignet med feltet i områdeplanen. Rødt felt er areal som endres fra torg til sentrumsformål, Gult areal endres fra sentrumsformål i områdeplanen til torg, blågrått areal er uteareal med utkraging i etasjene over.



2.1.5 Justerte byggehøyder

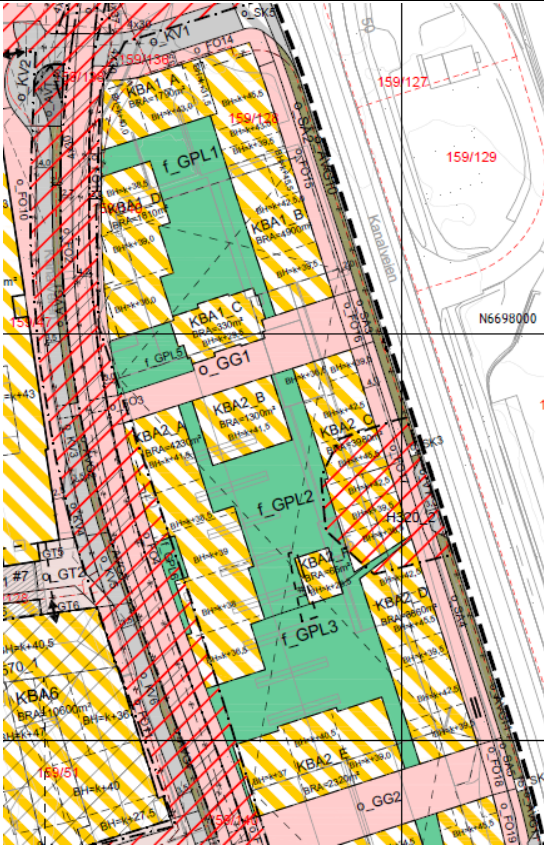
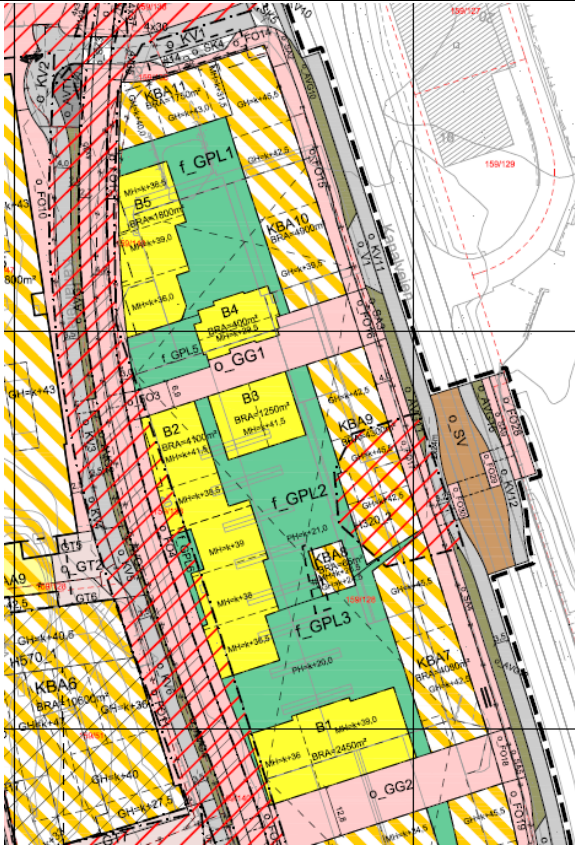
Offentlig ettersyn 2023	Begrenset høring 2025
Til offentlig ettersyn kom det merknad på at gårdsrommene må ha best mulig solforhold og det kom innspill på om byggehøyden kunne justeres. Det kom også innspill på at nabobyggene til Frydenbøgården måtte ha samme byggehøyde som den.	Det har i ettertid justert takvinkel, høyde og takform på KBA1 og B1. Areal som er tatt bort her kompenseres med å gjøre blokkene langs Kanalveien noe høyere. Dette skaper bedre solforhold inne i gårdsrommene. Felt SF er omformet og det er åpnet for høyere takhøyde. I felt KBA4 er takhøyden mot Fjøsangerveien redusert for å ivareta hensynet til verneverdier bedre. Figuren under markerer med rødt hvor takhøyden er redusert, eller økt.



2-12 Felter markert i rødt har gjennomgått endringer mellom offentlig ettersyn i 2023 og begrenset høring i 2025.

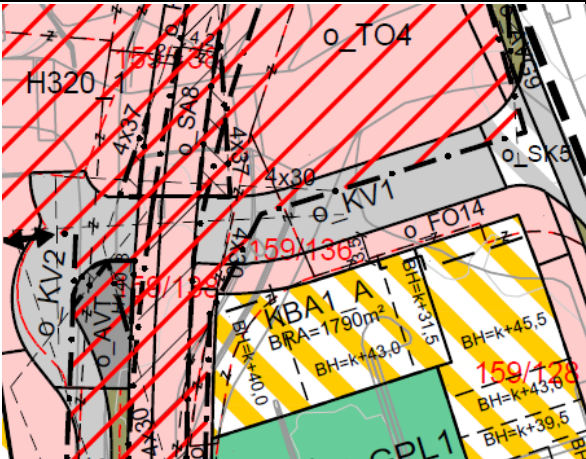
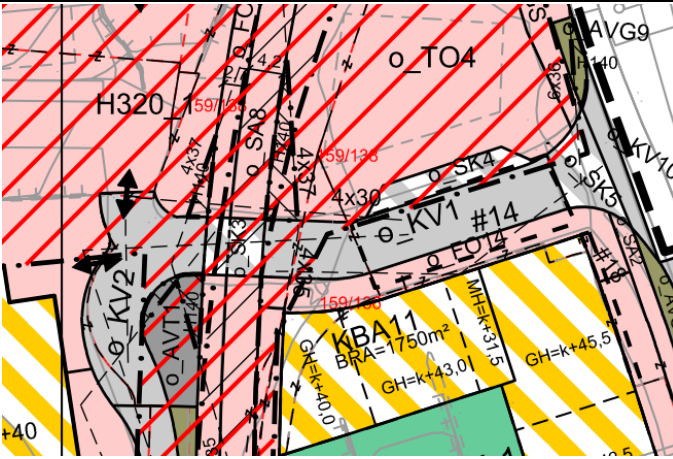


2.1.6 Boligformål

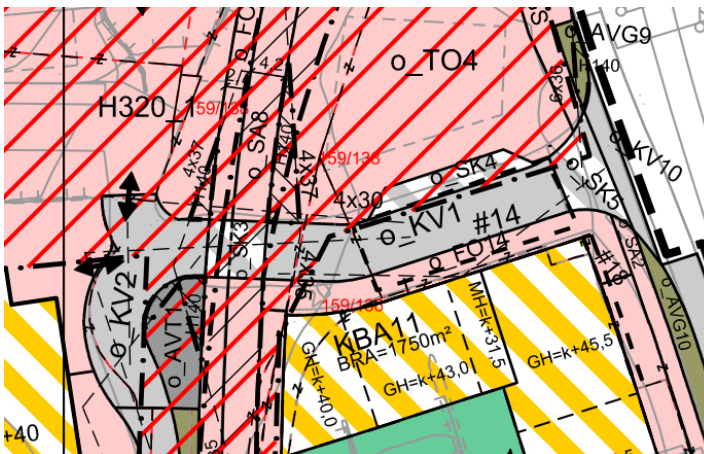
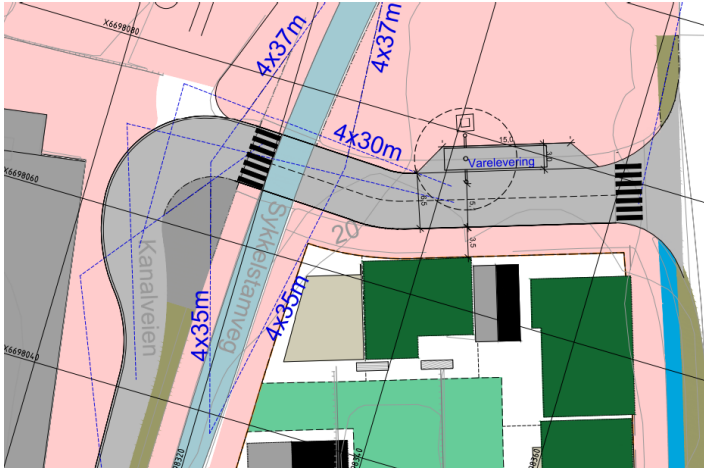
Offentlig ettersyn 2023	Begrenset høring 2025
Til offentlig ettersyn var hele boligkvartalene regulert til kombinert formål.	Etter innspill fra PBE er de rene boligbyggene regulert til boligformål (B1-B5).
	
2-13 Alle boligkvartal var regulert til KBA (kombinert formål) til offentlig ettersyn 2023.	2-14 Rene boligbygg ble regulert til rent boligformål (B felt i gult), til begrenset høring 2025.



2.1.7 Justering av vei og shared space

Offentlig ettersyn 2023	Begrenset høring 2025
Til offentlig ettersyn kom det innspill på at KV1 og svingen i KV2 måtte optimaliseres, og skrenke inn veiareal der det er mulig.	Veien er optimalisert i forhold til svingen og bredde på vei. Det er lagt inn ny shared space lomme for renovasjon (glass og metall) og fortau. Til begrenset høring er det vist to alternative løsninger i dette området. En løsning med lomme sør for veien, og en løsning med lomme nord for veien. Løsningen for veien er ulik i de to alternativene. Det vises til eget vedlegg som viser situasjonen for renovasjon/ glass- og metall i detalj.
 2-15 Utforming av o_KV1 og o_KV2 til offentlig ettersyn 2023.	 2-16 Bredde og sving på o_KV1 og o_KV2 er endret til begrenset høring 2025.

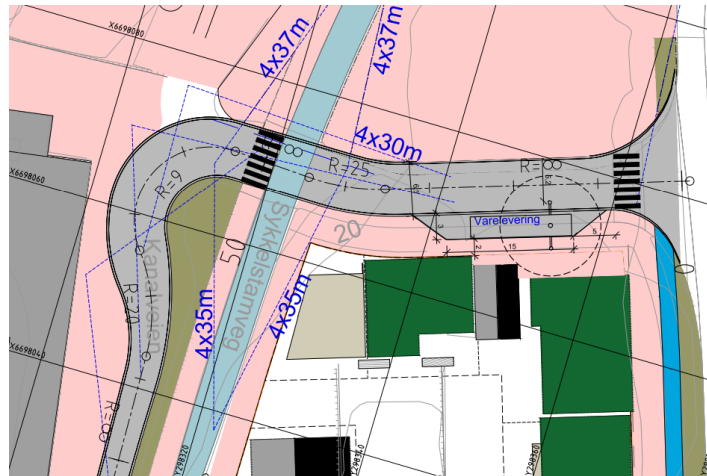
2.1.8 Oppdaterte renovasjonsløsninger for glass- og metall

Offentlig ettersyn 2023	Begrenset høring 2025
Til offentlig ettersyn ble det etterspurt bedre løsninger for renovasjon, herunder glass- og metall.	Som følge av dette, er det nord i planområdet laget en løsning for renovasjon (glass- og metall) som åpner for to ulike alternativer. Løsning for renovasjon (glass- og metall) kan nå enten løses i felt o_SK4, eller innenfor bestemmelsesområde #14 på motsatt side av veien. Alternativ 1, lomme nord for o_KV1:  2-17 Alternativ 1 Lomme for renovasjon (glass og metall) er regulert inn i o_SK4. Løsning nord for o_KV1 i felt o_SK4:  2-18 Løsning for glass og metall innenfor o_SK4 er vist over.



Alternativ 2, lomme sør for o_KV1:

Løsning sør for o_KV1 i bestemmelsesområde #14:

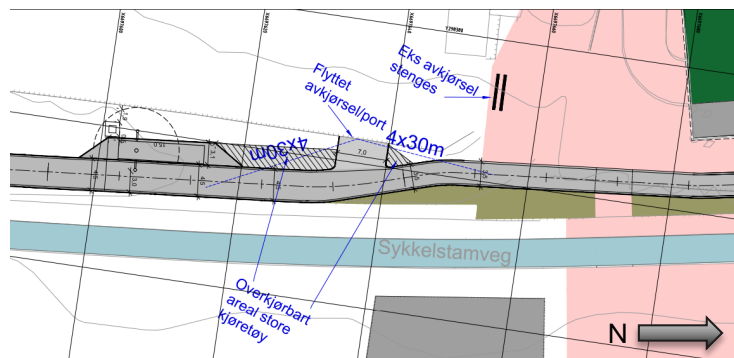


2-19 Alternativ 2, renovasjonsareal for glass og metall løses i #14 på sørsiden av o_KV1, dersom det ikke etableres i o_SK14.

Planforslaget åpner også for en løsning sør i planområdet til renovasjon for glass- og metall. Denne løsningen vil være midlertidig til S11 planen vedtas. Løsningen innebærer at kjøreatkomst til tilgrensende tomt flyttes mot sør, og at det etableres renovasjonsareal sør i planområdet.

Alle punktene har plass til 1stk 5m³ beholder.

Midlertidig løsning som tillates fram til plan for S11 vedtas er vist under:



2-20 Midlertidig løsning som tillates fram til plan for S11 vedtas.

* Løsning med sporing og skisser for renovasjonsløsningene er vedlagt planforslaget i sin helhet ved begrenset høring.

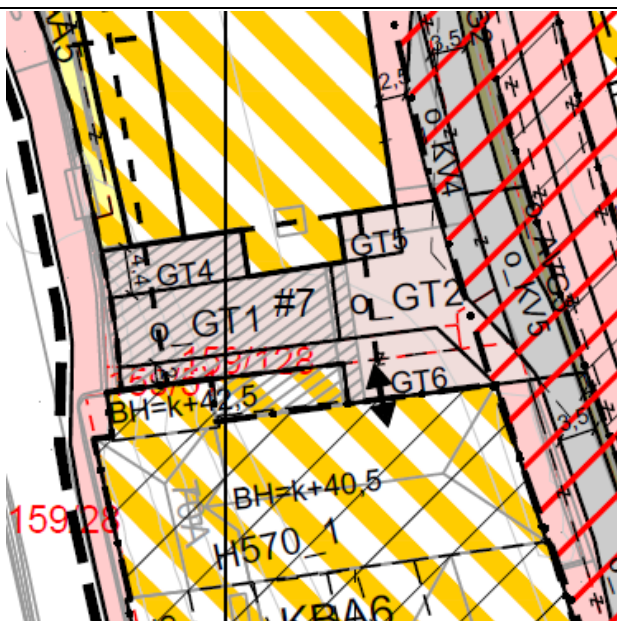


2.1.9 Endret formål mellom KBA 5 og KBA 6

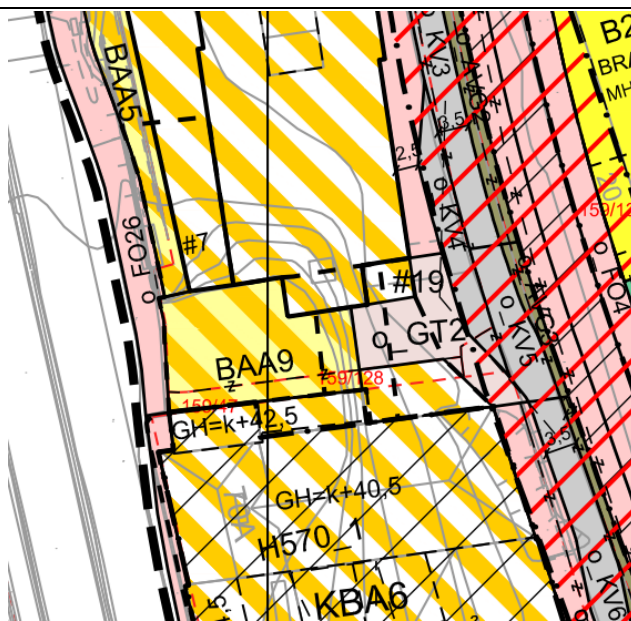
Offentlig ettersyn 2023

Til offentlig ettersyn var forslaget å sanere dekket som er mellom KBA5 og KBA6. Det kom innspill på at dette ikke var ønskelig.

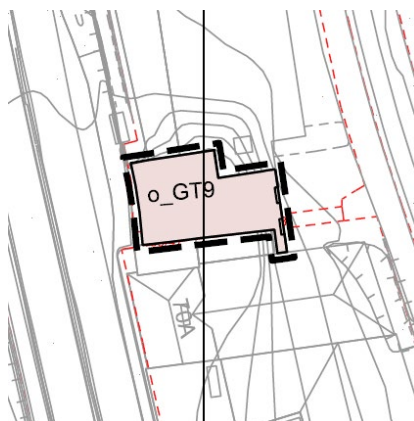
Busslommen som i utgangspunktet lå ved dekket er nå flyttet lenger nord. Dermed er det ikke nødvendig å sanere dekket. Selve dekket er regulert som gatetun i vertikalnivå 3, mens rommet under dekket blir et lukket rom og er regulert til kombinert formål. Det skal etableres en ny snarveg som kan være i form av trapp mellom nivåene.



2-21 Foreslått regulering med sanert dekke mellom KBA5 og KBA6 til offentlig ettersyn 2023.



2-22 Etter flytting av busslommen er det ikke behov for sanering av dekket. Kartutsnittene viser foreslått regulering.



2-23 Selve dekket er regulert som gatetun i vertikalnivå 3 (o_GT9), mens rommet under dekket blir et lukket rom og er regulert til kombinert formål (BAA9)



2.1.10 Redusert parkeringsdekning

Offentlig ettersyn 2023

Til offentlig ettersyn kom det merknader og innsigelse på at det var for høy parkeringsdekning på området. Det stod følgende i reguleringsbestemmelsene:

§ 3.1.1.6 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.6.a Følgende parkeringsdekning skal legges til grunn:

Felles anlegg i f_BBA2 skal ha maksimum 274 parkeringsplasser.

Anlegg i KBA5 skal ha maksimum 170 parkeringsplasser for bil under tak og utendørs mot Fjøsangerveien.

Anlegg i KBA4 skal ha maksimum 217 parkeringsplasser for bil.

Maksimal parkeringsdekning for hver virksomhetskategori skal være i tråd med KPA.

Begrenset høring 2025

For å løse innsigelsen har forslagstiller forslått at reguleringsbestemmelsene om parkering endres slik at:

- Krav til parkering endres til 2/1000 m2 for kontor/forretning/tjenesteyting o.l.
- Boligparkering holdes på nedre del av krav i kommuneplanen; 0,4 pr 100 m2 bolig (uendret)
- Ny bestemmelse som sikrer midlertidighet i transformasjonsfasen
- Ny bestemmelse som begrenser antall avkjørsler til parkeringsanlegg i KBA4-6

Parkeringdekningen er redusert og i bestemmelsene står det følgende:

§ 3.1.1.4 Parkering og sykkelparkering

§ 3.1.1.4.a Følgende parkeringsdekning skal legges til grunn:

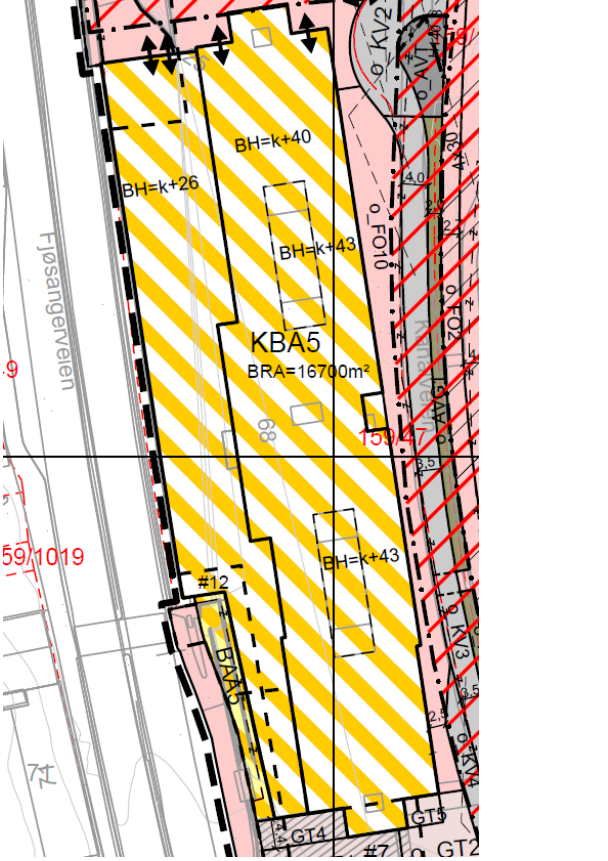
Felles anlegg i f_BBA2 skal ha maksimum 264 parkeringsplasser for bil.

Anlegg i KBA5 skal ha maksimum 44 parkeringsplasser for bil.

Anlegg i KBA4 skal ha maksimum 70 parkeringsplasser for bil.

2.1.11

Fortausbredde langs E39

Offentlig ettersyn 2023	Begrenset høring 2025
Til offentlig ettersyn kom det merknader og innsigelse på at hele fortausbredden langs KBA5 måtte reguleres inn i tråd med områdeplanen.	Fortausbredden er justert iht. innsigelsen. Formålsgrensen til fortau langs Fjøsangerveien E39, reguleres i tråd med formålsgrensen til fortau i områdereguleringsplanen, med unntak av konflikt med verneverdig bebyggelse som ikke forutsettes revet. Fortauet reguleres til kombinert formål, slik at det åpnes for å beholde bebyggelse på nivå over og under fremtidig fortau. Se svar på innsigelse til Statens vegvesen.
 2-24 Plankartet viser regulert løsning for fortau langs Fjøsangerveien til offentlig ettersyn 2023.	 2-25 Illustrasjonen over viser utvidet fortau i blå linje. Grensen for fortau er nå i tråd med områderegulering, med unntak av konflikt med verneverdig bebyggelse som ikke skal rives. Fortauet er delvis regulert som kombinertformål BAA, for å gi mulighet til bebyggelse over og under fortauet.

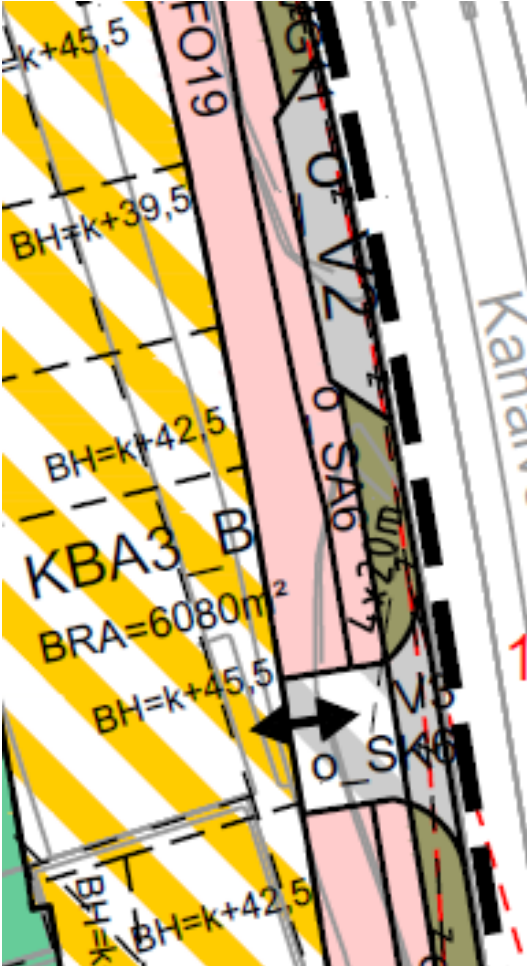
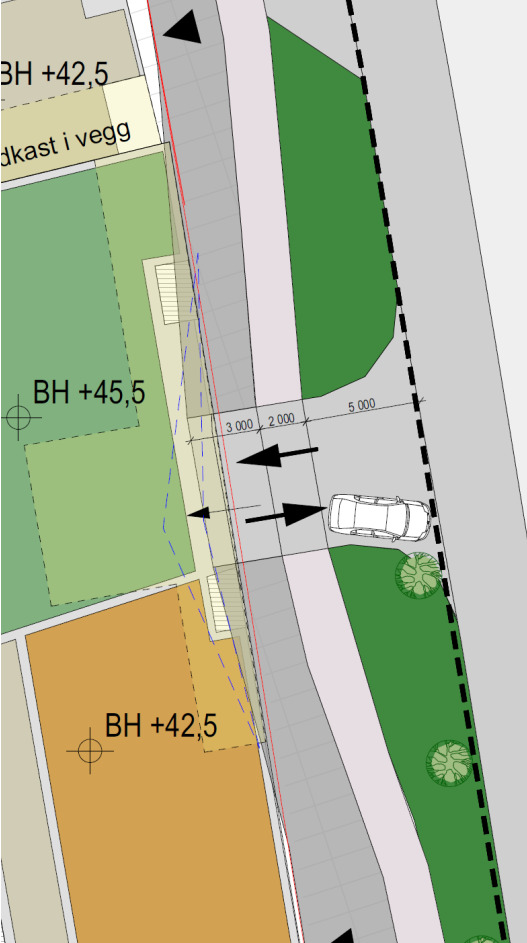


2.1.12 Bestemmelser om handel

Offentlig ettersyn 2023
Ved offentlig ettersyn var det følgende bestemmelser for handel: § 2.11 Tillatt handel/forretning § 2.11.1 Planområdet skal ikke inneholde mer enn 20% handel/forretning . Det ble knytt motsegn til krav om handelsanalyse etter regional føresegn for handel.
Begrenset høring 2025
Etter offentlig ettersyn er det nå i forbindelse med planforslaget laget en egen handelsanalyse som vurderer handel i delfelt S14 og en tilleggsanalyse som vurderer hele Mindemyren (27 delfelt). Se eget brev for tilsvaer på Vestland fylkeskommune sin innsigelse. Nye bestemmelser for handel: § 3.1.1.8 Handel § 3.1.1.8.a Det stilles følgende krav til maksimalt areal for handel/ forretning i de ulike feltene: - Det tillates maksimalt 3000 m² forretning i felt KBA4. - I felt KBA5 og 6, sett samlet, tillates enten opptil 4000 m² engroshandel eller 1000 m² detaljhandel. - o I mellomfaser åpnes det for at når engroshandel reduseres kan en tilsvarende prosent detaljhandel etableres (f.eks. dersom engroshandel reduseres med 25%=1000 m², åpnes det for 250 m² detaljhandel) - Det tillates 250 m² handel i felt SF - Det tillates inntil 750 m² forretning innenfor KBA1-KBA3, KBA7-11 sett samlet. § 3.1.1.8.b . «Big-box» virksomheter tillates ikke. § 3.1.1.8.c «Show-room»/ visningsrom for arealkrevende varer er tillatt. § 3.1.1.8.d Maksimal størrelse på hver enkelt detaljhandelsvirksomhet er 1000 m². § 3.1.1.8.e Det tillates ikke å etablere kjøpesenter, definert som en samling butikker med felles inngang.

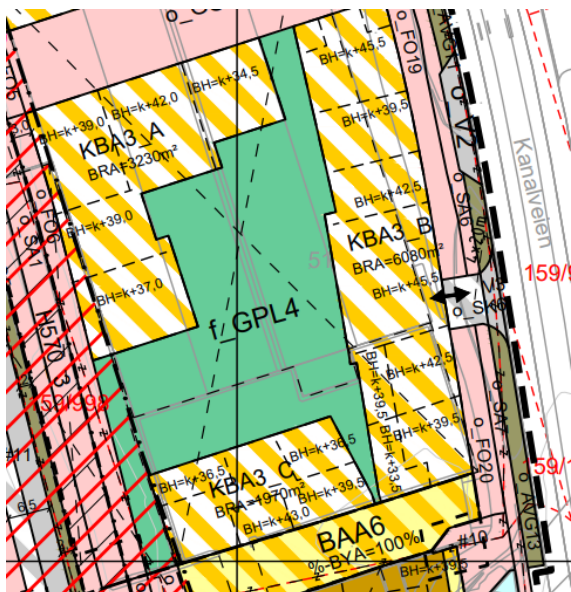


2.1.13 Bedring av trafikksikkerheten langs Kanalvegen

Offentlig ettersyn 2023	Begrenset høring 2025
Til offentlig ettersyn kom det innsigelse på trafikksikkerheten langs Kanalveien, for både vareleveringslommene, utkjørsel fra V3 og utkjørsel fra rampen fra BAA6.	Etter at planen har vært ute til offentlig høring er det gjort justeringer for å bedre trafikksikkerheten i Kanalveien. Utkjøring fra felles parkeringskjeller er utbedret, videre er det i plankartet regulert inn sikttrikant fra avkjørsel til felles parkeringskjeller og fra dagens avkjørsel fra rampe til parkeringsdekke for midlertidig situasjon. Vegplanlegger har sett nærmere på, og gjort justeringer på fortau, sykkelvei og vareleveringslommer, for bedre trafikksikkerhet og samhandling mellom disse. Disse endringene er beskrevet nærmere i svaret på Vestland fylkeskommune sin innsigelse.
	
2-26 Kartutsnittet viser hvordan utkjøring fra parkeringskjeller og vareleveringslommer var regulert til offentlig ettersyn 2023.	2-29 Utkjøring fra felles parkeringskjeller er utbedret. Det er regulert inn sikttrikant fra avkjørsel til felles parkeringskjeller, og fra dagens avkjørsel fra rampe til parkeringsdekke for midlertidig situasjon. Fortau, sykkelvei og vareleveringslommer er justert.

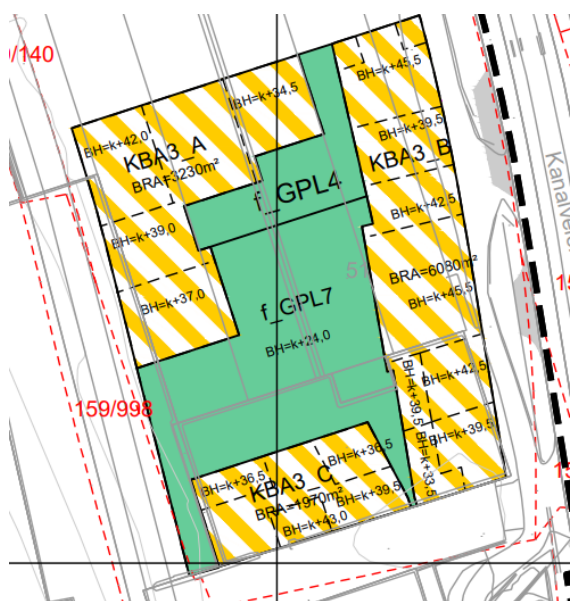
Heving av gårdsrom v. endring av innkjørsel fra Kanalveien

Til offentlig høring var det to alternative nivå på gårdsrommet et høyt og et lavt.



2-27 Første alternativ til utforming av gårdsrom (ikke hevet), til offentlig høring 2023.

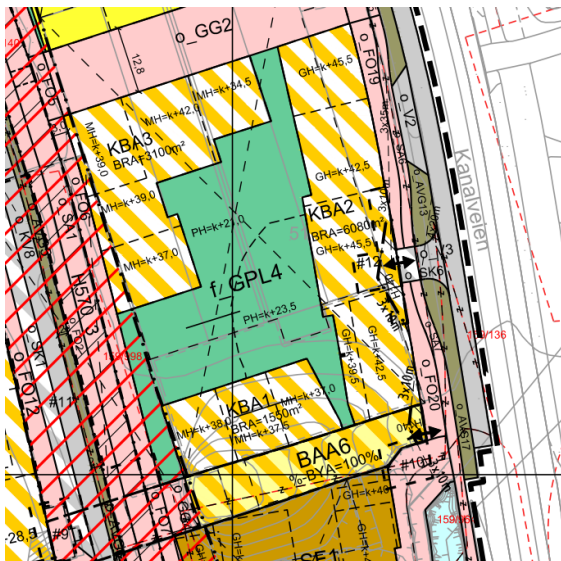
VN2, til alternativsløsning med hevet gårdsrom i kvartal 3:



2-28 Andre alternativ til gårdsrom (hevet), til offentlig høring 2023.

Heving av gårdsrom v. endring av innkjørsel fra Kanalveien

Som følge av endringene i avkjørselen langs Kanalveien har vi fått en endring i gårdsrommet bak (kvartal 3). Her er deler av gårdsrommet hevet for å sikre kjørerampe til parkeringsanlegget som nå delvis er under gårdsrommet. Forslaget nå er en mellomting mellom de to som var på begrenset høring.

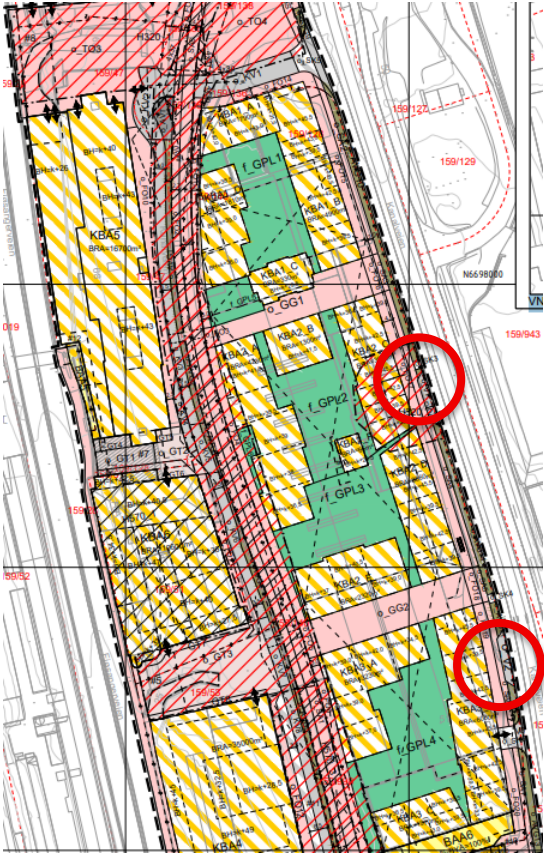


2-30 Løsning med delvis hevet gårdsrom, til begrenset høring 2025.

Forslag til ny gangkryssing av Kanalveien er omtalt i pkt. 2.1.3.



2.1.14 Overvannshåndtering i vareleveringslommer

Offentlig ettersyn 2023	Begrenset høring 2025
Til offentlig ettersyn kom det kommentarer til overvannsløsningen langs Kanalveien.	Til begrenset høring har plassering og utforming av vareleveringslommer blitt oppdatert. I bestemmelsene er det tatt inn at annen veggrunn areal langs Kanalveien også inneholder regnbed, med krav om etablering av regnbed der areal omreguleres til annen veggrunn. Se for øvrig tilsvar på innsigelsen til Vestland fylkeskommune hvor tema er svart ut.
	
2-31 Plassering av vareleveringslommer til offentlig høring 2023, er vist med rød sirkel.	2-32 Endret plassering av vareleveringslommer til begrenset høring i 2025, er vist med rød sirkel.

2.1.15 Konkretisering av bestemmelse om utkraging

Offentlig ettersyn 2023

Til offentlig ettersyn kom det merknader og innsigelse på at høydeforskjeller mot fylkeskommunal veiareal/fortausareal må håndteres innenfor byggegrensen.

§ 2.5 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

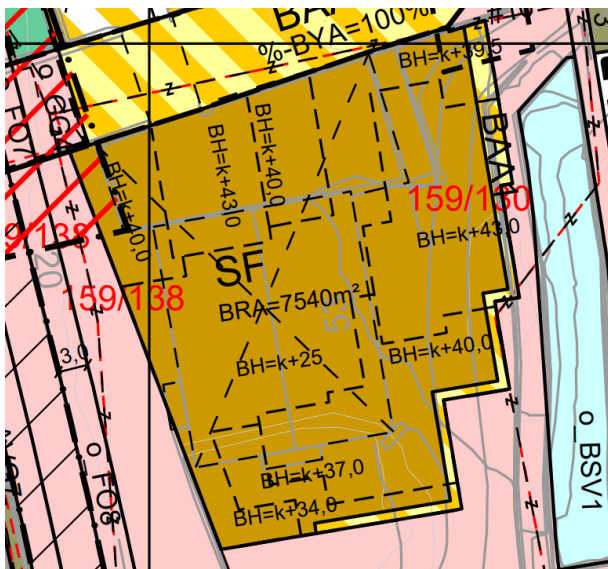
Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig på plankartet ligger den digitalt i formålsgrensen. Mot torg o_TO4, mot Kanalveien og Lea allmenning o_TO1 skal bebyggelsen som hovedregel plasseres i byggegrensen. Det åpnes for mindre tilbaketrekninger for å gi variasjon og god arkitektonisk utforming.

Det åpnes for utkrager over byggegrenser og formålsgrenser slik det er vist i formingsveilederen. Utkrager over offentlig areal skal ha minst 5 meter fri høyde.

Trapper, ramper mellom ulike nivåer på uteoppholdsarealer, murer, terrengbehandlinger, sykkelramper til parkeringskjeller kan tillates plassert utenfor byggegrensene. Disse elementene skal gis en god arkitektonisk utforming og ikke være til hinder for fremkommelighet.

Til offentlig ettersyn var utkrager over fortau, torg etc. vist som kombinert formål. Med unntak av fortau langs Fjøsangerveien er det nå endret til bestemmelsesområder.

Eksemplet under viser hvordan utkrager var vist i plankart til offentlig ettersyn i 2023 v. felt BAA1:

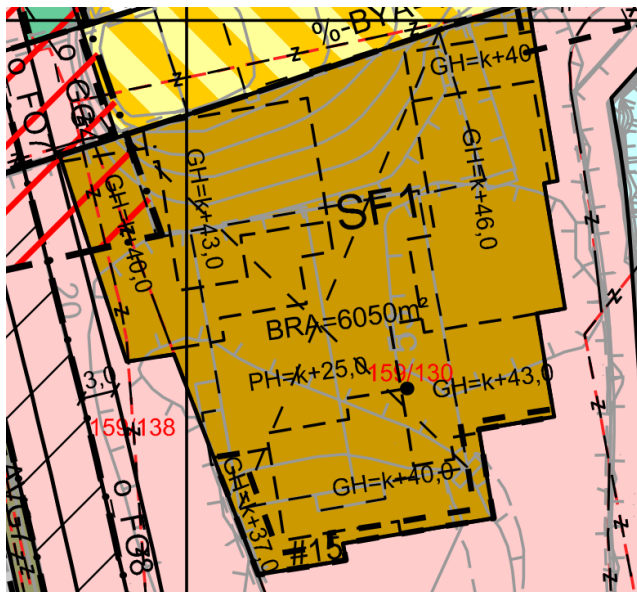


2-33 Kartutsnittet viser hvordan utkrager var vist i plankart til offentlig ettersyn i 2023 v. felt BAA1.

Begrenset høring 2025

Bestemmelsene sikrer nå at høydeforskjeller skal tillates kun innenfor formålsgrensen for bebyggelse, uteoppholdsareal, gatetun og torg. Med unntak av fortau langs Fjøsangerveien er utkrager også nå endret til bestemmelsesområder. Samtidig er muligheten for utkrager ut over formålsgrenser strammet inn i bestemmelsene. Med unntak av der utkrager er vist med

bestemmelsesområder tillates ikke utkrageringer ut over formålsgrenser. Eksemplet under viser hvordan utkrageringer er løst i plankart, under bestemmelsesområde #15:



2-34 Kartutsnittet viser hvordan utkrageringer er løst i plankart, under bestemmelsesområde #15 til begrenset høring 2025.

§ 2.7 Byggegrenser og juridiske linjer (§ 12-7 nr. 2)

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser på plankart, er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen.

Mot torg o_TO4, mot Kanalveien og Lea allmenning o_TO1 skal bebyggelsen som hovedregel plasseres i byggegrensen. Det åpnes for mindre tilbaketreknings for å gi variasjon og god arkitektonisk utforming.

Alle utkrageringer og balkonger skal løses innenfor formålsgrensen slik det er vist i formingsveilederen.

Det åpnes for at trapper, trinn etc. for å gi tilgang til terrasser i første plan løses utenfor formålsgrensen for boligformål/kombinertformål.

Utkrageringer over offentlig areal skal ha minimum 5 meter fri høyde. Prinsippsnitt for de ulike kategoriene - som vist i formingsveilederen, skal følges. Løsninger skal konkretiseres og godkjennes i den enkelte byggesak. Formingsveilederen viser et eget prinsipp for plassering og utforming av utkrageringer og balkonger langs Kanalveien for å ivareta trerekken.

Trapper, ramper etc. mellom ulike formål kan løses i tråd med illustrasjonsplanen, f.eks. i uteoppholdsarealet. Slike elementer tillates kun innenfor formålsgrenser for bebyggelse, uteoppholdsareal, gatetun eller torg.

Ramper for adkomst til sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrensene og i gårdsplassformål. Dette skal ikke forringe uteoppholdsarealet.

Lette takoverbygg i form av pergola, mindre leskur eller lignende kan tillates oppført innenfor feltene f_GPL1-6. Plassering og utforming skal ikke påvirke solforholdene negativt.



Vedleggsliste

1. Plankart, datert 08.10.2025
2. Bestemmelser, datert 08.10.2025
3. Illustrasjonsplan planlagt, datert 29.09.25
4. Illustrasjonsplan halvt dekke, datert 01.10.25
5. Endringsnotat, datert 08.10.2025
6. Endringsskjema etter offentlig ettersyn, datert 20.08.25
7. VA-rammeplan, datert 04.07.25
8. Bergen vanns uttalelse til VA-rammeplan, datert 22.08.25
9. Renovasjonsnotat, datert 01.11.24
10. Alternativer renovasjon glass og metall med sporing, datert 04.09.25
11. ROS-analyse, datert 04.09.25
12. RAMS-analyserapport S14 Mindemyren, datert 03.10.25
13. Trafikkteknisk vurdering gangkrysning Kanalveien, datert 10.09.25
14. Trafikale konsekvenser for krysning over bybanen, datert 04.06.25
15. Signalsøknad Fjøsangerveien, datert 01.06.25
16. Vedlegg signalsøknad Fjøsangerveien, datert 13.08.25
17. Signalsøknad Kanalveien gangfelt, datert 05.09.25
18. Vedlegg signalsøknad Kanalvegen, datert 10.09.25
19. Vegtekniske tegninger internveger, datert 20.08.25
20. Mobilitetsplan, datert 30.05.25
21. Oppdatert trafikkberegning Mindemyren, datert 14.01.25
22. Parkeringsnotat, datert 06.02.25
23. Svar på innsigelse SVV, datert 20.08.25
24. Svar på innsigelse VFK, datert 20.08.25
25. Handelsanalyse, datert 05.08.25
26. Handelsstruktur på Mindemyren PBE, datert 13.03.25
27. PBE brev til SVV om innsigelse, datert 07.02.25
28. SVV vurdering om trekking av innsigelse, datert 14.03.25
29. Luftkvalitet trafikk, datert 23.01.25
30. Støyanalyse, datert 11.09.25