

Rapport

Handelsanalyse Mindemyren S14

OPPDRAKSGIVER

Selvaag Bolig AS

EMNE

Handelsanalyse Mindemyren S14

DATO / REVISJON: 5. august 2025 / 02

DOKUMENTKODE: 10216747-01-TVF-RAP-01



Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

RAPPORT

OPPDRAAG	Handelsanalyse Mindemyren S14	DOKUMENTKODE	10216747-01-TVF-RAP-01
		TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Selvaag Bolig AS	OPPDRAAGSLEDER	Heidi Havelin
KONTAKTPERSON	Christian Flølo Geithus	UTARBEIDET AV	Ola Nome Gjelstad og Maria Glimsdal-Nes
		ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS

SAMMENDRAG

På Mindemyren, sør for Bergen sentrum, pågår et større arbeid med å etablere ny bebyggelse og transformere området langs bybanens linje. Delfelt S14 Mindemyren er ett av 27 felt som skal bygges ut. I dag er det etablert bilbutikk og engroshandel, tilrettelagt parkering, lager og næringsvirksomhet på delfeltet. Forslagstiller skal utvikle området til å primært inkludere boligkvarterer i kombinasjon med noe næringsrelatert virksomhet. I planforslaget vil etablert plasskrevende handelsvirksomhet på delfeltet erstattes av mindre arealintensiv handelsvirksomhet, i tillegg til boliger. Det er utført en handelsanalyse som vurderer hvilke konsekvenser handelsarealer vil kunne ha for sentrumsstruktur for øvrig, og for handelsbalanse i Bergen kommune. Handelsanalysen er utført i tråd med retningslinjer for Bergen kommune gitt ved *Mal for handelsanalysar i Hordaland*, samt ved *Regional plan for attraktive sentre i Hordaland* (Senterplanen) som legger føringer for handel i Bergen og omegn. Det er ønskelig med attraktive sentrumsområder, noe som krever at handel dimensjoneres etter sentrumsformål, størrelse og funksjon. Mindemyren, som ligger i relativ nærhet til Bergen sentrum, er lokalisert i en byfortettingssone (sone 2), men er ikke et definert senter i kommunen. Dette innebærer at det kan være handel tilpasset nærområdets størrelse, men at det ikke bør etableres store handelsområder for tilreisende i Bergen kommune.

Gjennom handelsanalysen kartlegges hvorvidt etterspørselen for ulike varegrupper er høyere eller lavere enn tilbudet av varer i et avgrenset området. Årstad bydel utgjør handelsområdet for innbyggere i Mindemyren. Dagens situasjon (Referanse) viser at det er underdekning for flere varegrupper i Årstad bydel, og at det kun er dagligvarehandel som møter etterspørselen gitt ved innbyggerne i bydelen, vist i tabell nedenfor. Dette betyr at de fleste innbyggerne foretar handel av varer delvis i andre bydelssentre slik som Åsane, Bergen sentrum eller Lagunen, fremfor å dekke sitt handelsbehov på Sletten, Kronstad og Danmarks plass som er sentrene i Årstad bydel.

Det er stor usikkerhet knyttet til hvor store handelsarealer som faktisk vil etableres på delfelt S14, og videre rundt hvilke varegrupper som vil fylle arealene. Dette er kommersielle beslutninger som vil foretas med utgangspunkt i behov i markedet. For å likevel kunne vurdere konsekvensene av å etablere nye handelsarealer, er det utarbeidet et mulighetsrom som hensyntar ytterpunktene fra *ingen ny utbygging av handel* til *offensiv utbygging av handel*. Det er benyttet scenarier for å illustrere hvilke utfall som vil kunne inntreffe basert på størrelse på arealer som *kan* benyttes til handelsvirksomhet i planforslaget. Som følge av at området er lokalisert i byfortettingssonen, er det fokusert på utbygging av dagligvarebutikker og utvalgsvarer, og ikke de mer plasskrevende varegruppene som ofte er lokalisert mindre sentralt enn Mindemyren.

02	05.08.25	Handelsanalyse med oppdaterte handelsarealer	Maria Glimsdal-Nes og Ola Nome Gjelstad	Maren Louise Salte	Ola Nome Gjelstad
01	15.11.24	Handelsanalyse med tilleggssanalyse for hele Mindemyren	Maria Glimsdal-Nes og Ola Nome Gjelstad	Maren Louise Salte	Ola Nome Gjelstad
00	18.04.24	Handelsanalyse delfelt S14 Mindemyren, leveranse	Maria Glimsdal-Nes og Ola Nome Gjelstad	Maren Louise Salte	Ola Nome Gjelstad
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

Handelsanalyse for kun utbygging av delfelt S14, viser at dersom det foretas en offensiv utbygging med to dagligvarebutikker og 11 butikker med utvalgsvarer, vil det kunne resultere i en overdekning av dagligvarer på 1,09 (økning fra 0,99), og en forventet dekningsgrad for utvalgsvarer på 0,41 (økning fra 0,34).

Varegruppe	Dekningsgrad for Referanse	Dekningsgrad for delfelt S14 (Intervall vist for <i>ingen ny utbygging – offensiv utbygging</i>)	Dekningsgrad for Mindemyren (27 delfelt) (Intervall vist for <i>ingen ny utbygging – offensiv utbygging</i>)
Dagligvarer	0,99	0,97-1,09	0,85-1,06
Utvalgsvarer	0,34	0,34-0,41	0,29-0,49
Unntak/utvalgsvarer	0,61	0,60	0,52
Unntaksvarer	0,06	0,06	0,05

Handelsanalysen er utvidet til å inkludere handelsetableringer og boligutbygging for hele Mindemyren (27 delfelt). Det planlegges en omfattende boligutbygging, noe som vises igjen i lavere dekningsgrad for samtlige varegrupper for Årstad bydel dersom det ikke etableres nye handelsarealer i bydelen. I scenario *offensiv utbygging* beregnes effekter på dekningsgrad ved å etablere fire dagligvarebutikker og 35 butikker med utvalgsvarer på Mindemyren. Utfallet av dette scenarioet for dagligvarer er noenlunde likt som for delfelt S14. Utbygging av 35 utvalgsbutikker vil derimot innebære et betydelig økt tilbud og resultere i en høyere dekningsgrad for denne varegruppen enn ved dagens situasjon, men også i forhold til offensiv utbygging av delfelt S14. I så tilfelle vil en større andel handel forekomme på Mindemyren, fremfor andre sentre Bergen kommune.

Foreløpige planer for Mindemyren tyder på at handel vil være relativt konsentrert ved delfelt S11 og tilhørende nabodelfelt, deriblant delfelt S14. Delfelt S14 og delfelt S11 er begge lokalisert tett på nytt bybanestopp. Ved å ta i betraktning befolkningsvekst fra utbyggingen av hele Mindemyren vil det være ønskelig i noen grad å tilrettelegge for økt handel for å betjene innbyggerne i nærområdet. Utover dette nivået bør handel ikke gå på bekostning av etablerte sentre i kommunen. Mengde handel som er egnet å etablere på delfelt S14 må derfor sees i sammenheng med de helhetlige planene for Mindemyren. Den gunstige plasseringen tilknyttet bybanestoppet gjør at det fremstår hensiktsmessig å etablere ny handelsvirksomhet her, sammenlignet med andre delfelt med mindre tilrettelagt adkomst.

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Innledning	6
1.1	Planforslaget	6
1.2	Formålet med handelsanalysen	8
2	Metode.....	9
2.1	Oppbygging av analysen	9
2.2	Datagrunnlag og analyseområde	9
3	Begreper og definisjoner.....	10
3.1	Detaljhandel.....	10
3.2	Varegrupper.....	10
4	Handelsanalyse.....	11
4.1	Planstatus og senterstruktur	11
4.2	Handelsbalanse.....	12
4.2.1	Dekningsgrad – Referanse	13
4.2.2	Dekningsgrad – Tiltak.....	15
4.2.3	Servering.....	17
4.3	Bruksareal til handelsareal i delfelt S14.....	17
4.4	Dimensjonering av areal til detaljhandel	18
4.5	Oppsummering	19
5	Vurdering og tilrådning	20
6	Tilleggsanalyse: Inkludering av alle delfelt på Mindemyren.....	21
6.1	Metode og forutsetninger	23
6.2	Resultater	23
6.3	Usikkerheter	24
6.4	Oppsummering og vurdering	24
7	Referanser	26

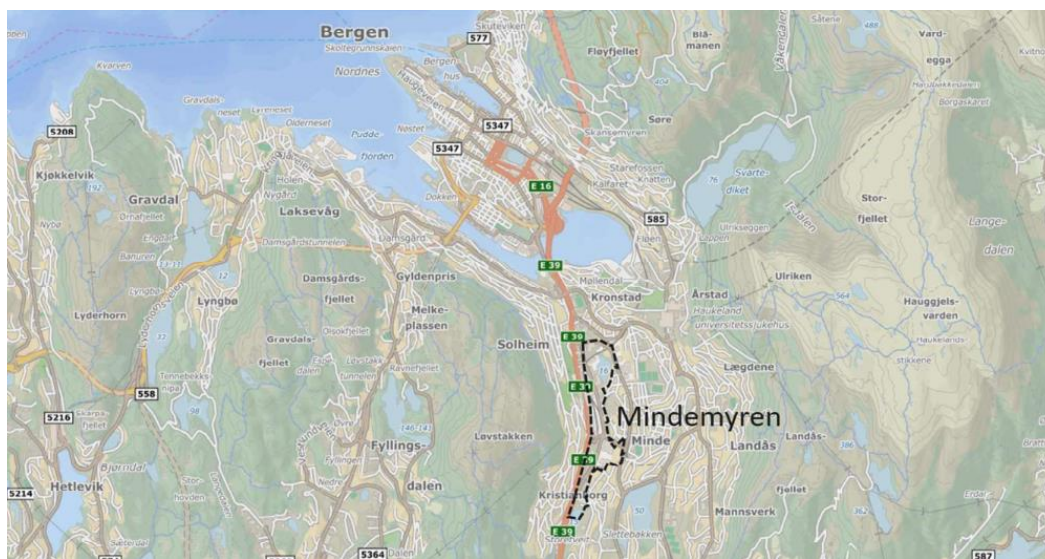
1 Innledning

Multiconsult har utarbeidet en handelsanalyse i forbindelse med detaljregulering av Mindemyren delfelt S14. Mindemyren er et område i stor utvikling sør for Bergen sentrum, hvor det planlegges å bygge ut 27 delfelt, som sammen med utbyggingsplaner i Wergeland utgjør *Mindebyen* (Bergen kommune, 2024). Delfelt S14 utgjør én av de 27 delfeltene i Mindemyren. I dagens situasjon er det kun næringsbygg ved delfelt S14. Området preges av arealkrevende virksomhet som bilbutikker og engroshandel, i tillegg til lagerplass og store parkeringsflater. I planområdet skal det etableres nye boligfelt, i tillegg til næring med arealer avsatt til handelsvirksomhet.

Denne rapporten inneholder en handelsanalyse av tiltaket som følger mal gitt ved Hordaland fylkeskommune (2018). Formålet med analysen er å belyse konsekvenser av ulike tiltak for handel i området og hvorvidt tiltakene er i tråd med gjeldene målsettinger i Senterplanen.

Det er også utført en tilleggsanalyse som utvider tiltaksområdet til å inkludere hele utbyggingen ved Mindemyren. Tilleggsanalysen er utarbeidet på forespørsel fra Vestland fylkeskommune for å vise de helhetlige effektene som følger av handelsetableringer og befolkningsvekst ved de 27 delfeltene. Disse resultatene presenteres i kapittel 6 Tilleggsanalyse: Inkludering av alle delfelt på Mindemyren.

1.1 Planforslaget

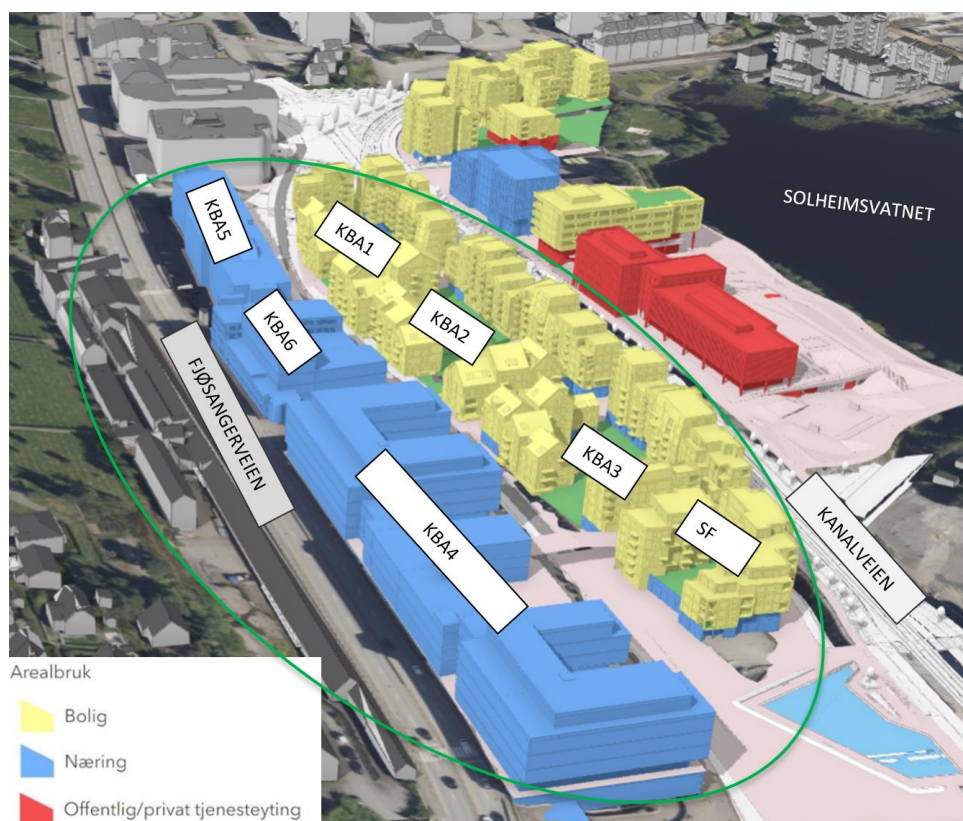


Figur 1-1: Lokalisering av Mindemyren i Bergen, delfelt S14 ligger nordvest på Mindemyren (Multiconsult, 2023)

Planområdet delfelt S14 Mindemyren er lokalisert omtrent tre kilometer sør for Bergen sentrum, og ca. én kilometer sør for sentrumsområdet på Danmarks plass. Planområdet tilhører bydel Årstad i Bergen.

Planforslaget innebærer en transformasjon fra å være rundt 65 000 kvadratmeter næringsbygg, til å bli omtrent 100 000 kvadratmeter med sentrumstilpasset næringsvirksomhet, kontor og bolig. Planens hensikt er å transformere arealkrevende industri-, lager og næringsvirksomheter til et urbant bymiljø med arbeidsplasser og boliger i tilknytning til bybanestoppet på Mindemyren (Bergen kommune, 2023).

Fra områdedelplan gis det føringer om å maksimum etablere handel innenfor 20 prosent av BRA m². Dette er ivarettatt i planforslaget som åpner for å benytte inntil 4,1¹ prosent av arealene i delfelt S14 til forretnings/handelsformål. Det vil også tilrettelegges for gang- og sykkelforbindelser på tvers av planområdet, og etableres torg nord og sør i planområdet. Se Figur 1-2 for planlagt arealbruk ved fremtidig bebyggelse på planområdet.



Figur 1-2: Arealbruk for planområdet delfelt S14 (grovt sirklet inn innenfor grønn sirkel), sett mot nord, i fremtidig situasjon (Bergen kommune, Plan og bygningsetaten, 2024)²

Planområdet ligger langs bybanens linje i Kanalveien. Mot øst grenser planområdet til Kanalveien, og mot vest til Fjøsangerveien. Handel vil i hovedsak etableres langs Fjøsangerveien. Det vil bli større grad av sentrumsrettet, mer arbeidsplassintensiv handelsvirksomhet og næringsarealer, samt kontorvirksomhet, og færre arealkrevende virksomheter som i dagens situasjon. Det er derfor i planforslaget foreslått en reduksjon i handelsarealet for KBA4-6 på til sammen 6 790 m².

Det foreslås å bygge mer bolig enn minimumskravet på 20 prosent i områdeplanen, og det vil bli tilnærmet rene boligkvartaler langs Kanalveien. Det skal etableres fire boligkvartaler (se KBA1, KBA2, KBA3 og SF i Figur 1-2 over), med noe utadrettet virksomhet tilknyttet Kanalveien (inntil 1 000 m²). Arealer i ytterpunktene, sør og nord, ved planforslaget er regulert til torg i områdeplanen. Mot torget i sør vil det kunne etableres utadrettet virksomhet i 1. og 2. etasje i boligkvarteret SF som kan bidra til å aktivisere gaten. Utover handelsarealer, vil eksisterende kontor- og næringsbygg videreføres.

Tabellen nedenfor oppsummerer handelsarealene for de ulike byggefeltene før og etter tiltak.

¹ Det var i rapportversjon v01 planlagt for ca. 20 000 m² for S14, men dette er i v02 nedjustert til 5 000 m² etter krav om reduksjon av handelsarealet i planen.

² Feltnavnene for boligkvartalene KBA1-3 er senere endret til Kvartal 1 (KBA13-16), Kvartal 2 (KBA7-12) og Kvartal 3 (KBA1-3), hvor kvartalene 1-3 svarer til nummeret til tidligere KBA-felt.

Tabell 1-1: Handelsarealer for de ulike byggefeltene før og etter tiltak

Byggefelt	Dagens handelsareal (m ²)	Handelsareal etter tiltak (m ²)	Endring (m ²)
KBA1-3 ³	-	750	750
KBA4	7 800	3 000	-4 800
KBA5-6	2 990	1 000 ⁴	-1 990
SF	-	250	250
Sum	10 790	5 000	-5 790

1.2 Formålet med handelsanalysen

Det er ønskelig å tilrettelegge for en sentrumsstruktur som har en bærekraftig vekst, hvor det er et tilstrekkelig stort tilbud med handelsvirksomhet, som ivaretar behovene til bosatte i et område. Senterplanen, Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015), gir føringer om hvordan dette skal oppnås for sentrumsstrukturen i Bergen og omegn. Bergen sentrum er et fylkessenter og videre er det ulike regionssentre for omkringliggende kommuner. Innenfor Bergen kommune er det flere sentre slik som bydelssentre, lokalsentre i ulike størrelsesordre, i tillegg til nærsentre.

Senterplanen er laget som et styringsdokument for regional utvikling hvor det oppgis mål med veiledende strategier. Et hovedmål er at sentrene skal være tilrettelagt for handel med handelsvirksomhet dimensjonert etter nivå i senterstrukturen. Det følger videre et delmål om at ny detaljvarehandel i hovedsak skal lokaliseres i senter og innenfor sentrumsområde.

I samsvar med retningslinjer gitt i Senterplanens avsnitt 4.2, er det utarbeidet en handelsanalyse i forbindelse med detaljregulering av Mindemyren delfelt S14. Gjennom handelsanalysen vurderes planforslaget opp mot bestemmelser rundt handel for regionen. Formålet er å påse at lokalisering samt størrelse av handelsareal, er tilpasset planområdets funksjonsbeskrivelse, størrelse, og handelsomland. Dette bidrar til en forutsigbarhet for Bergen kommune, ved at planer som åpner opp for etablering av nye handelsarealer sees i sammenheng med ambisjonene for sentrumsutvikling.

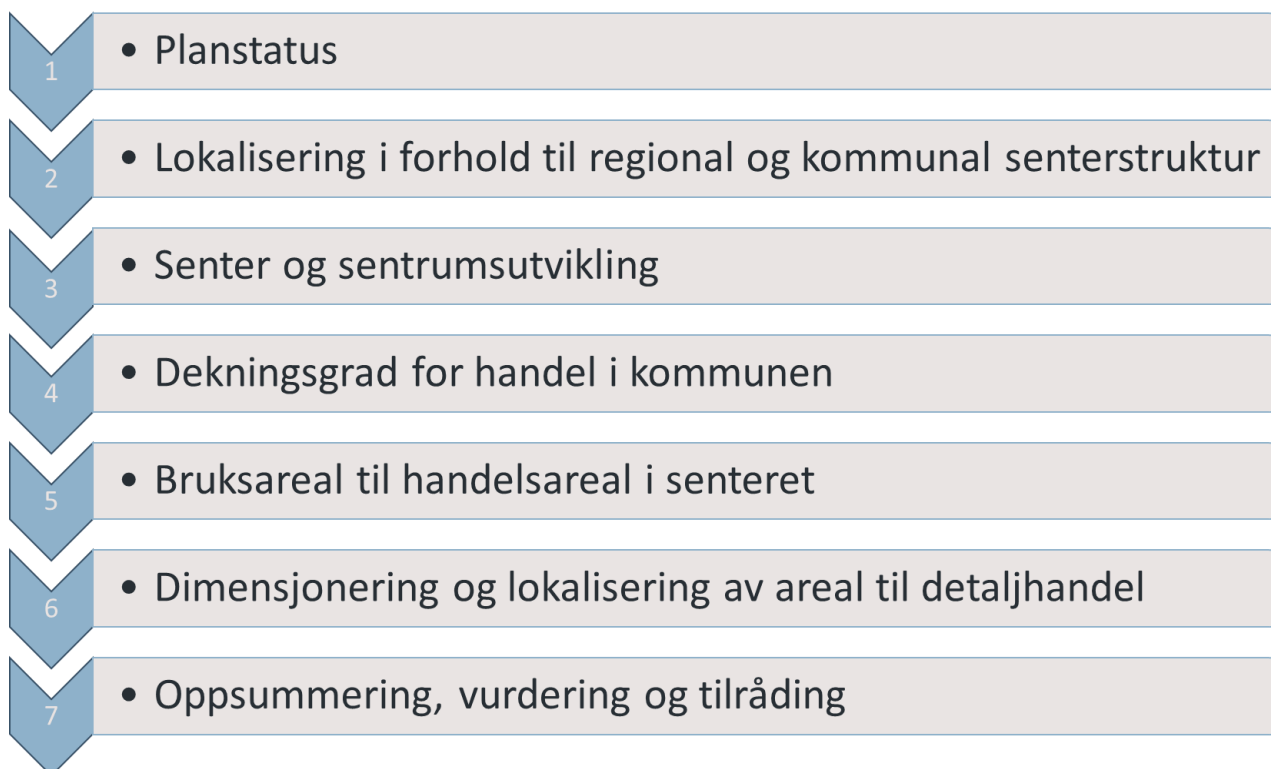
³ Feltnavnene for boligkvartalene KBA1-3 er senere endret til Kvarthal 1 (KBA13-16), Kvarthal 2 (KBA7-12) og Kvarthal 3 (KBA1-3), hvor kvartalene 1-3 svarer til nummeret til tidligere KBA-felt. Tabellen er likevel vist med KBA1-3 for å enklere vise kobling til Figur 1-2.

⁴ Det tillates i planforslaget enten inntil 4 000 m² engroshandel eller 1 000 m² detaljhandel, men det åpnes i en mellomase opp for at inntil boligene er bygget kan engroshandel reduseres og en tilsvarende prosent detaljhandel etableres. Dette for å unngå å risikere tomme lokaler i en mellomfase mens boligene bygges. Siden arealene etter boligbygging er tiltenkt handelsarealer inntil 1 000 m², legges dette tallet til grunn i analysen.

2 Metode

2.1 Oppbygging av analysen

Analysen følger metodikk gitt ved «Mal for handelsanalyser i Hordaland» (Hordaland fylkeskommune, 2018), som består av følgende steg:



Figur 2-1: Syv steg for handelsanalyse.

For hvert av stegene gis det retningslinjer til innhold som benyttes videre i handelsanalysen. Det anbefales også nøkkelerverdier og forholdstall som anvendes i beregninger.

2.2 Datagrunnlag og analyseområde

Handelsbalansen beregnes med bakgrunn i omsetningsdata for Bergen kommune, hentet fra bedriftsdatabasen i Brønnøysund, og gjennomsnittlig konsum per innbygger.

Analyseområdet er avgrenset til å omhandle Årstad bydel hvor tiltaket skal bygges. Bydelsnivå er den minste inndelingen av et handelsomland gitt bestemmelser knyttet til KPA 2018 (Bergen Kommune, 2019). Planområdet er ikke et definert senter, og i handelsanalysen utgjør derfor bydel Årstad handelsomlandet. Analysen tar utgangspunkt i handelsbalansen for bydelen, før og etter utbyggingen av delfelt S14. Utbyggingen ved Mindemyren for øvrig påvirker befolkningen i handelsomlandet og derav etterspørselssiden for handel. Dette hensynet inkluderes i handelsanalysen ved at befolkningen som legges til grunn for Årstad bydel oppjusteres fra veiledende befolkningstall i Bergen kommune.

I tillegg gjøres det vurderinger knyttet til om planlagt areal til handelsvirksomhet i tiltaket også er i tråd med føringer fra Senterplanen, og KPA.

3 Begreper og definisjoner

3.1 Detaljhandel

Virksomheter som driver med salg av varer til private husholdninger, altså ikke varesalg til andre bedrifter, er ifølge Statistisk sentralbyrå benevnelsen som benyttes for detaljhandel (SSB, 2024). Salget kan foregå enten fra butikker som har fast utsalgssted, torgplass eller per Internett/postordre som er utenom utsalgssted. For denne analysen er det detaljhandelssalg fra fast utsalgssted som er av interesse.

3.2 Varegrupper

Ulike typer handel kategoriseres i varegrupper, som bryter ned kategorier i mindre varestrømmer. Disse skillene er ikke entydige, noe som delvis kompliserer en slik inndeling. I analysen deles detaljhandelen inn i fire varegrupper, i henhold til metodikk fra Hordalandsmalen. Malen bruker Norsk Standard sin næringsgruppeinndeling som gir følgende gruppering:

Tabell 3-1: Oversikt over de fire varegruppene.

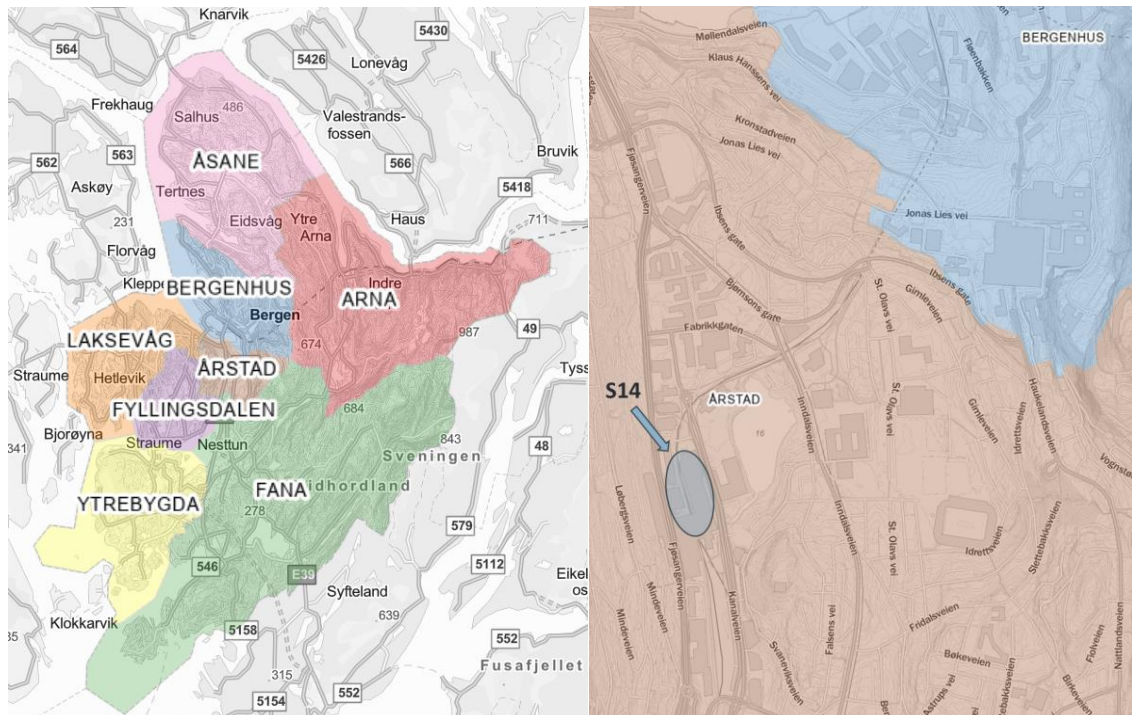
Kategori	Dagligvarer	Utvalgsvarer	Unntak/ utvalgsvarer	Unntaksvarer
Beskrivelse	Detaljvarer med hovedvekt på mat/nærings- og nytingsmidler	Varer du kan få med deg i en handlepose: Klær, sko, hus og hjem. Bred kategori som favner over det meste av handelen	Jern- og fargehandel, byggevarer, deler til motorvogner, innredning, blomster og planter	Motorvogner, trelast, større byggevarer

4 Handelsanalyse

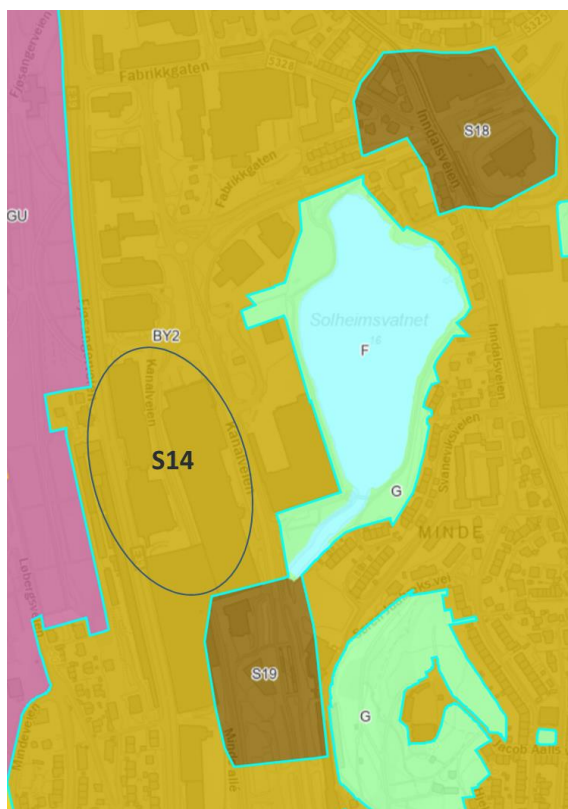
4.1 Planstatus og senterstruktur

Bergen kommune er inndelt i bydeler med bydelssenter, hvor regionsenteret Bergen sentrum tilhører bydel Bergenhus som grenser til Årstad bydel i sør.

I kommuneplanens arealdel (KPA) oppgis senterstruktur for Bergen kommune med tilhørende bestemmelser og retningslinjer ved etableringer og utvidelser av handelsvirksomhet. Det inndeles i større lokalsentre, øvrige lokalsentre, nærsentre, og til slutt utenfor sentre (Bergen Kommune, 2019).



Figur 4-1: Illustrasjoner av bydeler i Bergen og plassering av planområdet Mindemyren delfelt S14.



Ifølge KPA 2018 deles senterområdene i Bergen inn i to soner; en indre sentrumskerne (BY1) og en byfortettingssone (BY2) rundt sentrumskjernen. Byfortettingssonen er definert ut fra en rimelig gangavstand til sentrumskjernen. Planområdet ligger i relativ nærhet til Bergen Sentrum og har arealformålet byfortettingssone. Delfelt S14 befinner seg også i umiddelbar nærhet til to lokalsentre; S19 Kanalvegen i sør og lokalsenter S18 Kronstad i nordøst vist i Figur 4-2 (Bergen kommune, 2024). Lokalsentrenes sin funksjon er å tilrettelegge for bolig, og et konsentrert omfang med næring og tjenesteyting for nærområdet.

Figur 4-2: Planområdet (sirkel) i kartvisning for arealformål KPA 2018. Kilde: (Bergen kommune, 2024)

På Mindemyren delfelt S14 er det kun næring i dagens situasjon. Detaljreguleringen tilrettelegger for boligkvartaler, i tillegg til næring i fremtidig situasjon. Dette samsvarer godt med arealformål for byfortettingssone om å videreutvikle bolig- og næringsområder med blant annet innslag av handel.

Fra Kommunens arealdelplan tillates dagligvarehandel med bruksareal på opptil 1 500 m², og mindre handelsvirksomhet for nærmiljøet, jf. § 21 (Bergen Kommune, 2019). I forbindelse med utbyggingen planlegges det å etablere dagligvarehandel, men annen ny handel for planområdet er ikke spesifisert. Basert på informasjon fra PBE⁵ legges det til grunn at det kan tillates mindre dagligvarebutikker på inntil 500 m² for delfelt S14.

4.2 Handelsbalanse

Fra Senterplanen (2015) fremmes et delmål om at dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanseres mot folketall i handelsområdet definert av kommunen. Dekningsgraden forteller om forholdet mellom etterspørsel og forventet tilbud i et område. En dekningsgrad på 1 tilsvarer balanse mellom tilbud og etterspørsel. Er dekningsgraden over 1 er det overdekning, dvs. høyere tilbud av utsalgssteder og serveringssteder enn etterspørselen tilsier. Er dekningsgraden under 1 er det underdekning og handelslekkasje til andre steder.

$$\text{Dekningsgrad} = \frac{\text{Samlet omsetning i handelsomland}}{\text{Samlet etterspørsel i handelsomland}}$$

⁵ Informasjon mottatt på e-post 28.05.2025 fra seniorarkitekt i PBE, Karen S. Reinholdsten.

Generelt vil sentrum i en by være dimensjonert for overdekning, større tilbud enn befolkningen tilsier, fordi sentrumsområder også fungerer som handlested for innbyggere med bosted andre steder i området. Dette gjelder spesielt for utvalgsvarer.

Beregning av dekningsgrad tar utgangspunkt i omsetning per innbygger i området. Dekningsgraden for Årstad bydel viser i denne handelsanalysen omsetning per innbygger i bydel Årstad i forhold til omsetning per innbygger i Bergen kommune.

$$\text{Dekningsgrad}_{\text{Årstad bydel}} = \frac{\text{Omsetning per innbygger}_{\text{Årstad bydel}}}{\text{Omsetning per innbygger}_{\text{Bergen kommune}}}$$

Handelsanalysen er utarbeidet i forbindelse med utbygging av delfelt S14 (*tiltak*), og tar for seg analyse av effekter fra denne utbyggingen sammenlignet med dagens situasjon i Årstad bydel (*Referanse*).

Tabell 4-1: Beskrivelse av de ulike analysesituasjonene

Situasjon	Beskrivelse
<i>Referanse</i>	Dagens situasjon i Årstad bydel
<i>Tiltak</i>	Dagens situasjon i Årstad bydel, med tillegg for utbygging av delfelt S14

4.2.1 Dekningsgrad – Referanse

I dagens situasjon i bydel Årstad omsettes det totalt for omtrent 1,8 milliarder kroner årlig, noe som utgjør 6,2 prosent av den totale omsetningen i Bergen kommune. Tabellen nedenfor viser omsetningen per varegruppe og andelen den utgjør i forhold til hele Bergen kommune. Det er dagligvarer som står for den største andelen i bydelen i forhold til omsetningen i Bergen kommune, på om lag ti prosent.

Tabell 4-2: Omsetning per varegruppe i Årstad bydel i dagens situasjon

Varegruppe	Omsetning Årstad bydel (i MNOK)	Andel av omsetning i Bergen kommune
Dagligvarer	1 069	10,37 %
Utvalgsvarer	554	3,59 %
Unntak/utvalgsvarer	161	6,4 %
Unntaksvarer	3	0,65 %
Sum	1 787	6,22 %

Årstad bydel har i dag en befolkning på omtrent 30 000 innbyggere, og disse vil bidra til etterspørsel etter utvalgsvarer og servering i bydelen. I tillegg vil ansatte ved arbeidsplasser og besøkende til undervisnings- og kulturinstitusjoner bidra til etterspørsel i området. Omsetning per innbygger er vist i kolonne A i tabellen nedenfor. Dette forholdstallet er sammenlignet med

omsetningen per innbygger i Bergen kommune (se kolonne B i tabellen nedenfor) for å beregne dekningsgrad for de ulike varegruppene i kolonne C.

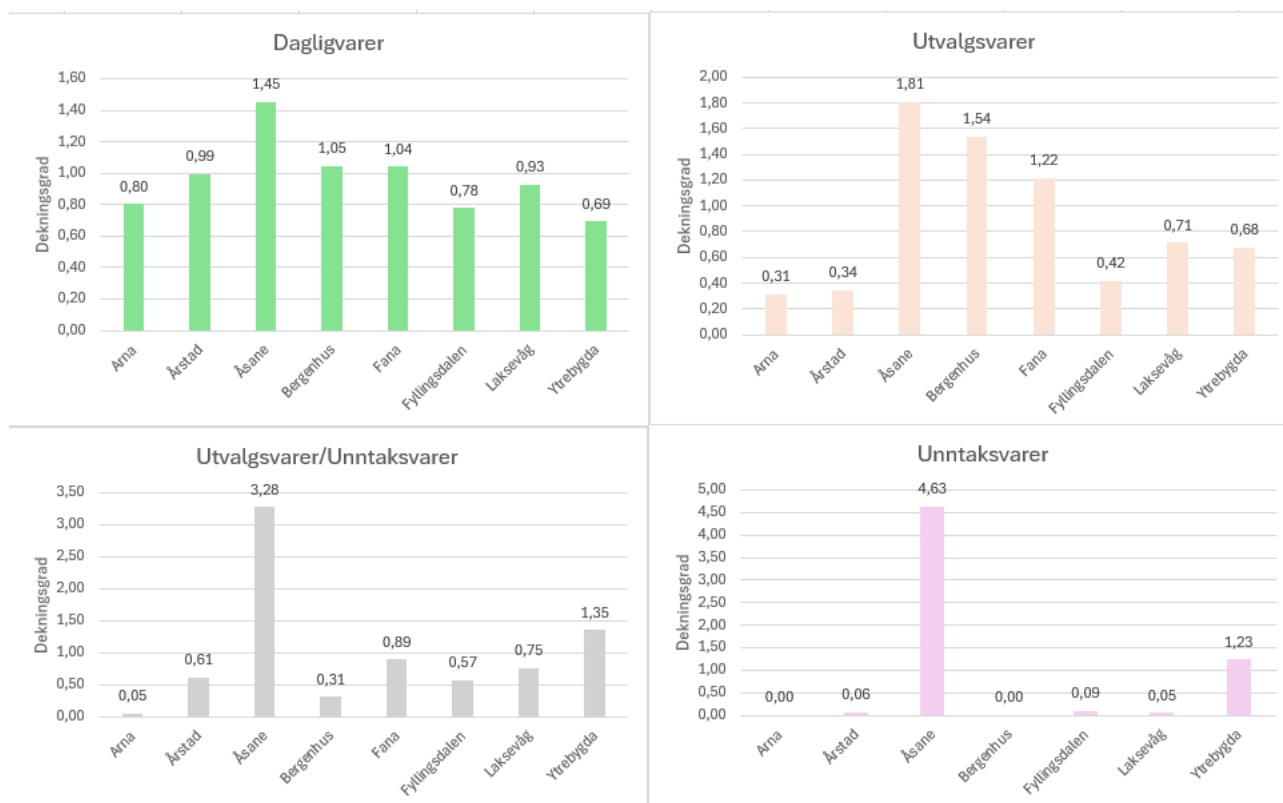
Tabell 4-3: Dekningsgrad per varegruppe i Årstad bydel i dagens situasjon

Varegruppe	Omsetning i kroner per innbygger i Årstad bydel (A)	Omsetning i kroner per innbygger i Bergen kommune (B)	Dekningsgrad Årstad bydel A/B (C)
Dagligvarer	35 751	35 958	0,99
Utvalgsvarer	18 528	53 787	0,34
Unntak/utvalgsvarer	5 384	8 772	0,61
Unntaksvarer	100	1 611	0,06

Av tabellen fremkommer det at dagligvarer er i balanse (dekningsgrad tilnærmet 1), dvs. at tilbudet står i stil med etterspørselen i bydelen for dagligvarer. Det er derfor ut ifra dagens situasjon ikke et nevneverdig behov for flere dagligvarebutikker for å møte dagens etterspørsel.

For øvrige varegrupper er det underdekning. For utvalgsvarer er det et noe begrenset utvalg og samtidig kort vei til sentrumskerne med et stort vareutvalg. Det er derfor naturlig med en underdekning av utvalgsvarer i området. Som Figur 4-3 nedenfor viser, står bydelen Åsane for en stor andel av utsalget av unntaksvarer, noe som er naturlig med tanke på deres rolle som regionalt senter og at slike varer lokaliseres som oftest utenfor sentrumsområder. Det er derfor naturlig at det er høyere overdekning for utvalgsvarer/unntaksvarer og unntaksvarer (typisk plasskrevende handel) enn det er for utvalgsvarer (klær, sko, sportsutstyr, etc.) for denne bydelen. Årstad bydel ligger på sin side kun én kilometer sør fra sentrumsområdet på Danmarks plass og ligger mer sentrumsnært. Det er derfor naturlig at bydelen har lavere dekning for plasskrevende varer. Dekningsgraden for varegruppen utvalgsvarer/unntaksvarer på 0,61 er imidlertid relativt høy i forhold andre bydeler som har større deler av bydelen mindre sentrumsnært.

Med bakgrunn i etterspørsel fra innbyggerne i bydelen kan det være grunnlag for etablering av handel med utvalgsvarer, unntak/utvalgsvarer og unntaksvarer. Med sin geografiske sentrale plassering, vurderes det et særlig grunnlag for etablering av butikker med utvalgsvarer, som i mindre grad er plasskrevende. Det er imidlertid viktig at det ikke går på bekostning av tilbudet av slike varer i sentrum.



Figur 4-3: Dekningsgrad for de ulike bydelene i Bergen kommune per varegruppe

4.2.2 Dekningsgrad – Tiltak

Det er avsatt for 5 000 m² til forretning/bevertning i tiltaket, og dette utgjør en nedgang på ca. 5 800 m² fra eksisterende handelsbebyggelse, se Tabell 1-1. Arealene er fleksible og kan fylles med ulike typer virksomheter også utover handel. I nåværende planfase er det uvisst hvilke typer virksomheter som vil etableres i arealene. Det er likevel en forventning om en overgang bort fra plasskrevende handel. Hvilken type handel som etableres, samt hvor attraktivt tilbudet blir for besøkende og sysselsatte vil ha betydning for dekningsgraden. Det samme vil befolkningsveksten i bydelen ift. andre deler av Bergen kommune.

For analysen av handelsbalansen etter tiltak er det tatt utgangspunkt i to ulike scenarioer for handelsarealer på delfelt S14:

- 1) Ingen ny utbygging av detaljhandel
- 2) Utbygging av to mindre dagligvarebutikker og 11 butikker med utvalgsvarer

Siden det er kommersielle vurderinger som ligger til grunn for etablering av type virksomheter på delfelt S14, representerer de to scenarioene mer et mulighetsrom (fra minimum til maksimum) for å belyse effektene av handelsetableringer i området. Som følge av at området er lokalisert i byfortettingssonen i KPA, er tar analysen utgangspunkt i utbygging av dagligvarebutikker og utvalgsvarer, og ikke de mer plasskrevende varegruppene som utvalgsvarer/unntaksvarer og unntaksvarer representerer. Slike varegrupper er ofte lokalisert utenfor sentrum og ikke i tilknytning til større boligutviklingsprosjekter som Mindemyren.

For å beregne fremtidig tilbud er det tatt utgangspunkt i gjennomsnittlig omsetning per varegruppe, uten prisjustering. Analysen er uten prisjustering da dette ikke vil påvirke dekningsgraden mellom de ulike bydelene.

For etterspørsel er det lagt til en økning på omtrent 900 personer på innbyggertallet i området som følge av utbyggingen av delfelt S14. Dette baserer seg på at det i planforslaget er planlagt for 435⁶ boliger og at det legges til grunn at det bor 2,1⁷ personer per husstand. Etterspørsel fra sysselsatte og besøkende som følger av tiltaket kommer i tillegg og vil øke behovet for handel sammenliknet med beregningene.

Scenario 1 – ingen utbygging av detaljvarehandel

For å få frem effektene av befolkningsveksten, som følge av utbyggingen av delfelt S14, har for behovet for handelsutvikling er det beregnet dekningsgrader for de ulike varegruppene om det ikke bygges ut noen ny detaljvarehandel. Et slikt scenario vil altså være med på å vise konsekvensene for handelstilbudet for bydelen Årstad av at det ikke bygges ut noen detaljvarehandel i de nye arealene.

Tabellen nedenfor viser hvordan dekningsgraden i Årstad bydel endrer seg som følge av utbyggingen av boliger i delfelt S14, men uten ny detaljvarehandel. Da det er relativt god dekning av dagligvarer i bydelen i dagens situasjon, har ikke fraværet av utbygging av dagligvarebutikker nevneverdig betydning for tilbudet av slike varer for de bosatte i bydelen. Tilsvarende gjelder for utvalgsvarer. Dette følger som en konsekvens av at utbyggingen av delfelt S14 isolert sett står for en relativt liten andel av omsetningen og befolkningen i bydelen.

Tabell 4-4: Dekningsgrader per varegruppe i Årstad bydel i scenario 1 – ingen utbygging av detaljvarehandel

Varegruppe	Dekningsgrad - Referanse	Dekningsgrad - Ingen utbygging	Endring
Dagligvarer	0,99	0,97	-0,02
Utvalgsvarer	0,34	0,34	-
Unntak/utvalgsvarer	0,61	0,60	-0,01
Unntaksvarer	0,06	0,06	-

Scenario 2 – utbygging av to mindre dagligvarebutikker og 11 butikker med utvalgsvarer

Det er videre valgt et scenario med en svært offensiv utbygging av detaljhandel for å få frem effektene det har for bydelens handelstilbud, nærmere bestemt to mindre dagligvarebutikker og 11 butikker med utvalgsvarer. Det antas at det er mest aktuelt å etablere detaljhandel med varegruppene dagligvare og utvalgsvarer i planområdet da det handler om etablering av handelsvirksomhet i aktive førsteetasjer. I tillegg er lokasjonen sentrumsnær slik at mer plasskrevende varer ikke er like aktuelle.

Antall butikker er satt slik at arealet som disse butikkene utgjør antas tilnærmet å være lik handelsarealer på 5 000 m² (etter tiltak), jf. Tabell 1-1. Dette er basert på en forenklet antakelse i en offensiv handelsutbygging om at dagens handelsareal på 10 790 m² tilknyttet plasskrevende handel forsvinner etter transformasjonen. Det vil også si at det i et slikt scenario ikke avsettes plass til handelsvirksomhet som ikke innebærer kjøp av detaljvarer, dvs. mer tjenesterettede virksomheter som f.eks. førersalonger. Dette vurderes urealistisk, men igjen representerer scenarioet en maksimumscase for å få frem utfallsrommet for utbygging av detaljhandel. Tabellen nedenfor viser hvordan dekningsgraden i Årstad bydel endrer seg som følge av den offensive handelsutbyggingen på delfelt S14. Dagligvarer har nå en overdekning på 1,09. I Senterplanen er det ønskelig at dagligvarebutikker opprettes ved bostedsområdet, noe som i større

⁶Antall planlagte boliger på delfelt S14 er 435 boliger, jf. Bergen kommune (2024).

⁷Beregnet basert på tabell 10986 fra SSB (2023a).

grad oppfylles i dette tiltaket ved at færre bosatte i området handler dagligvarer andre steder, f.eks. på vei hjem fra jobb lokalisert utenfor Årstad bydel. Utbygging av 11 butikker med utvalgsvarer gir også en klar forbedring i deknningen for slike varer for de bosatte i bydelen, men har en noe mindre effekt sammenlignet med dagligvarer. Dette kan mest sannsynlig forklares av at tyngdepunktet av utvalgsvarer er lokalisert i sentrum. Noe av økningen vil trolig være et resultat av handelslekkasje fra nærliggende bydeler som Bergenshus og Fana. En høyere dekningsgrad for Årstad bydel for utvalgsvarer vil, som en del av byfortettningsssonen, være i tråd med regionale føringer for handelsetableringer slik de er fastsatt i Senterplanen.

Tabell 4-5: Dekningsgrader per varegruppe i Årstad bydel i scenario 2 – utbygging av to dagligvarebutikker og 11 butikker med utvalgsvarer

Varegruppe	Dekningsgrad - Referanse	Dekningsgrad - Utbygging scenario 2	Endring
Dagligvarer	0,99	1,09	+0,10
Utvalgsvarer	0,34	0,41	+0,07
Unntak/utvalgsvarer	0,61	0,60	-0,01
Unntaksvarer	0,06	0,06	-

4.2.3 Servering

I bydel Årstad omsettes det for omtrent 200 millioner kroner i virksomheter som driver gatekjøkken, restauranter og kaféer. Dette tilsvarer ca. 6 500 kroner per innbygger i bydelen, eller 540 kroner i måneden. Dersom man inkluderer en andel av sysselsatte og besøkende i etterspørsel etter serveringstjenester blir gjennomsnittssummen lavere.

SSBs statistikk for overnatting og servering oppgir at hver husholdning i Norge i gjennomsnitt brukte 135 000 kroner i 2023 på overnatting og servering. I gjennomsnitt bor det 2,1 personer per husstand som medfører et forbruk på omtrent 65 000 kroner per person per år til overnatting og servering. Hvor stor andel av summen som går til servering er uvisst og vil variere fra person til person. Likevel tyder tallene fra SSB på at innbyggere i Årstad bydel konsumerer serveringstjenester andre steder enn kun nært hjemmet.

4.3 Bruksareal til handelsareal i delfelt S14

Fra områdedelplan gis det føringer om å maksimum etablere handel innenfor 20 prosent av BRA m². Totalt BRA for planområdet er 120 939 m², og 20 prosent av dette utgjør maksimalt areal til forretning/handel på 24 188 m². Planforslagets avsatte arealer til handelsrelatert virksomhet på 5 000 m² oppnår maksimalt en utnyttelse på 4,1 prosent til forretning/handel. Dette innebærer at det er en åpning for bruk av opptil ytterligere 15,9 prosent av totalt areal ved planområdet, som kunne ha blitt benyttet til handelsvirksomhet.

Tabell 4-6: Planforslagets mulige bruksareal til handel i forhold til maksimalt areal til forretning/handel

Maksimalt areal til forretning/handel	Planforslagets areal til handel/forretning	Ledige arealer til handel/forretning
24 188 m ² (20 %)	5 000 m ² (4,1 %)	19 188 m ² (15,9 %)

4.4 Dimensjonering av areal til detaljhandel

Dimensjonering av areal til fremtidig handel tar hensyn til forventet befolkningsvekst. I tabellen nedenfor vises framskrivning av folketallet i Bergen kommune. Frem mot 2040 er det forventet en befolkningsvekst i Bergen kommune (MMMM) på totalt 8,4 prosent. Dersom Årstad bydel følger samme utviklingstakt som resten av kommunen vil det kunne bo omtrent 32 400 personer i bydelen i 2040, som gir en samlet vekst på ca. 2 500 nye bosatte.

Tabell 4-7: Antall bosatte i Bergen kommune i 2023, med befolkningsfremskrivning til 2030 og 2040 med SSBs MMMM-alternativ (SSB, 2023b). Antall bosatte i Årstad bydel er vist under med tall fra 2023, med prognose for 2030 og 2040 basert på forventet befolkningsvekst for Bergen kommune.

	2023	Prognose 2030	Prognose 2040
Bergen	291 940	302 776	316 515
- prosentvis økning fra 2023		3,7 %	8,4 %
Årstad bydel	29 901	31 011	32 418

Utbyggingen av de 27 delfeltene på Mindemyren bidrar imidlertid alene til en økning på omtrent 5 800 personer. Dette baserer seg på at det i planforslaget er planlagt for en økning på 2 837⁸ boliger og at det legges til grunn at det bor 2,1⁹ personer per husstand. Utbyggingen bidrar derfor til en befolkningsvekst på ca. 20 prosent i Årstad bydel fra dagens nivå. Det vil måtte bety at bydelen vokser relativt sett mer enn Bergen kommune som helhet. Dette vil indikere et relativt større behov for nye handelsarealer for bydelen i fremtiden sammenlignet med Bergen som helhet.

Det er gunstig å tilrettelegge for et handelstilbud på planområdet som kan til en viss grad betjene lokalbefolkningen, men ettersom planområdet ikke er et sentrum, skal etablering av detaljhandel heller ikke gå på bekostning av sentrumstilbudet. Det er stor usikkerhet rundt hvilket behov det vil være for detaljhandel ved delfelt S14. Det er derfor ikke hensiktsmessig å oppgi veiledende arealtall for hvor stort område det er behov for og som bør avsettes til å etablere detaljhandel. På den ene siden gir en økt befolkning i boligkvartalene økt etterspørsel for detaljhandel. For det andre vil det også være et visst behov for detaljhandel fra at det etableres flere arbeidsplasser på delfelt S14. Det er videre nødvendig å vurdere behovet for detaljhandel i kontekst med befolkningsvekst fra øvrige delfelt ved Mindemyren. Dersom det i mindre grad etableres detaljhandel på andre delfelt, vil dette kunne forsterke behovet for slik virksomhet ved delfelt S14.

Fra reguleringsplanen for delfelt S14 Mindemyren tillates flere arealformål, i tillegg til detaljhandel, som må sees i sammenheng. Planbeskrivelsen som har hensikt å utvikle et urbant og levende miljø i tilknytning til bybanestoppet på Mindemyren. Ved etablering av torg, vil det være gunstig å fylle en del av arealene til publikumsrettet virksomhet som skaper gode møteplasser.

Det bør gjøres en større kommersiell vurdering om hvilken arealbruk som skal benyttes til handelsvirksomhet i forhold til andre behov for offentlig og privat tjenesteyting, lett industri, bevertning, forretning, kontor etc. Ettersom det nye bybanestoppet Mindemyren vil være lokalisert i delfelt S14 (helt sør ved SF-bygget), vil dette kunne være et mer egnet valg til å fylle arealer med detaljhandel enn ved øvrige delfelt på Mindemyren. Tilknytning til bybane er en viktig forutsetning for byutvikling og flere sentre i Bergen har tilgrensende bybanestopp. En av de to nye bussholdeplassene, Kanalvegen holdeplass, vil også grense til planområdet i sør.

⁸Totalt antall planlagte boliger for alle de 27 delfeltene (3040 boliger) fratrukket antall eksisterende boliger (272 boliger), jf. Bergen kommune (2024).

⁹Beregnet basert på tabell 10986 fra SSB (2023a).

4.5 Oppsummering

Handelsanalysen har kartlagt dagens situasjon for handel i Årstad bydel (*Referanse*), og sett på hva utbygging av delfelt S14 (*Tiltak*) kan innebære med tanke på handel i bydelen. Det er fra reguleringsplanen gitt føringer som åpner for å etablere handel på S14, men det er enda usikkert hvilke type detaljhandel som vil etableres, og i hvilket omfang. Det er derfor utarbeidet to scenarier som representerer to ytterpunkter av handelsetablering, for å illustrere et mulighetsrom for hva konsekvensene av utbygging ved delfelt S14 innebærer. Det ene scenarioet innebærer å ikke etablere ny detaljhandel, mens det andre scenarioet viser en utbygging som innebærer å etablere detaljhandel i samtlige tilgjengelige arealer. Dette arealet benyttes til å etablere to dagligvareforretninger og 11 detaljhandler med utvalgsvarer.

Dersom det ikke etableres ny detaljhandel på planområdet, vil dette ha lite påvirkning på dekningsgrad per varegruppe i bydel Årstad, da ny befolkning ved delfelt S14 utgjør en svært liten andel av bydelen. Det vil til dels gjøres utslag ved at dekningsgrad for dagligvarehandel reduseres med to prosentpoeng for bydelen.

I scenarioet for utbygging av detaljhandel, som fyller tilgjengelige arealer med dagligvare og utvalgsvarer, vil det opprettholde og i noe omfang endre dekningsgraden for begge varegruppene. Dette tilsier at tilbudet av detaljvarer i Årstad bydel øker marginalt mer, enn hva etterspørselssiden i Årstad gjør gitt befolkningsveksten som følger av utbyggingen av delfelt S14. Det er fremdeles underdekning av utvalgsvarer i bydel Årstad etter utbyggingen, denne endres å øke fra 0,34 prosent til 0,41 prosent. For dagligvarer som har vært i balanse med tilnærmet én i dekningsgrad før utbygging, vil etablering av to nye dagligvareforretninger gi en overdekning i bydelen med en dekningsgrad på 1,09 prosent.

For å omtale dimensjonering av handelsareal er det gjort en framskrivning av befolkningsutvikling for Bergen kommune. I tillegg er det estimert befolkningsøkning som følge av utbyggingen av Mindemyren. Befolkningsveksten, kun relatert til området Mindemyren i bydel Årstad, forventes å være på tilnærmet 5 800 mennesker. Behovet for nye handelsarealer til detaljvarehandel er uvisst da delfelt S14 Mindemyren er et lite geografisk område. Behovet for ny detaljhandel må sees i sammenheng med økt befolkning ved utbygging av Mindemyren, i tillegg til etterspørsel som generes ved flere arbeidsplasser på planområdet. Det må også tas hensyn til utbygging av omfang og hvilke handelsarealer som bygges ut i de øvrige delfeltene til Mindemyren.

5 Vurdering og tilrådning

Fra forslagstiller åpnes det for handelsarealer på 5 000 m² i fremtidig situasjon. Det bemerkes imidlertid at disse arealene har flere mulige formålsbeskrivelser i detaljreguleringen, og areal som vil ønskes å benyttes til etablering av detaljhandel, vil trolig være betydelig mindre. Hensikten til området gis ved Planbeskrivelsen som vektlegger å transformere området til et levende og mangfoldig bymiljø. Dette krever at flere funksjoner ivaretas for å oppfylle hensikten til området.

Delfelt S14 er et relativt lite område med beskjedne tilføring av befolkning sett opp mot handelsområdet bydel Årstad. Konsekvensene av å ikke etablere ny handelsvirksomhet, eller fylle tilgjengelige arealer med handel, påvirker i begrenset grad handelsbalansen i bydelen. På den ene siden vil fravær av handelsutbygging kunne gi en liten reduksjon i dagens handelsbalanse, og på den andre siden vil handelsutbygging medføre en beskjedne økning i handelsbalansen for Årstad bydel.

Etter senterstruktur som gis ved kommunedelens arealplan, er planområde ikke et definert senter. Fra Senterplanen foreligger et delmål at ny detaljvarehandel skal i hovedsak lokaliseres i senter og innenfor sentrumsområdet. Dagligvarehandel skal lokaliseres i senter og bostedsområde.

Detaljhandel som etableres innenfor planområde bør derfor tilstrebe å møte ny etterspørsel for lokalbefolkningen i planområdet, men uten å ta fra det eksisterende kundegrunnlaget til sentre i bydel Årstad eller Bergen sentrum.

Fra scenario 1 hvor det ikke etableres ny detaljhandel, gav dette en reduksjon i dekningsgrad for varegruppe dagligvare. Det kan være kundegrunnlag for å etablere dagligvare på området, men dette må vurderes opp mot lokalisering og avstand til andre dagligvarer i bydelen om behovet er tilstrekkelig.

Ved etablering av annen detaljhandel bør arealbruk sees i sammenheng med andre funksjonsbehov slik som idrettsklubb, bevertning, og offentlig og privat tjenesteyting. For delfelt S14 som inngår i en større utbygging av Mindebyen, vil behovet for detaljhandel kunne forstekes for dette feltet ved at det er lokalisert i tilknytning til det nye bybanestoppet Mindemyren. Selv om området ikke er et senter, inngår det i byfortettningsone (sone 2), som er like utenfor sentrumskjernen (sone 1). Det er lokalisert i nærhet til Bergen sentrum, og har god tilrettelagt kollektiv forbindelse som gjør at urbane kvaliteter vil kunne være ønskelig. Det er gode forutsetninger for å etablere noe detaljvirksomhet på planområdet som kan betjene lokalbefolkning, så fremt utviklingen ikke er for offensiv slik at det forekommer handelslekkasje fra nærliggende sentre som er prioritert i Senterplanen.

6 Tilleggsanalyse: Inkludering av alle delfelt på Mindemyren

For å kunne analysere de helhetlige effektene av utbyggingen av Mindemyren, er det naturlig å sammenligne dekningsgraden ved full utbygging av alle de 27 delfeltene (*Tiltak Mindemyren*) med dagens situasjon i Årstad bydel (*Referanse*).

Tiltaket analysert i handelsanalysen i kapittel 4 var kun utbygging av delfelt S14 på Mindemyren. Dette innebar en forutsetning om at alle andre områder på Mindemyren opprettholder samme handelsbalanse som i dagens situasjon. På denne måten isolerte man effekten av planene for handel/bolig på S14 som handelsanalysen er utarbeidet for. Ved å utvide analysen til å gjelde hele Mindemyren (27 delfelt) hensyntas befolkningsvekst som følger av utbyggingen av de andre delfeltene på Mindemyren. I tillegg vil foreliggende informasjon rundt næring/handel for delfeltene inkluderes i dette tiltaket.

Tabell 6-1: Beskrivelse av Referanse og nytt tiltak Mindemyren

Situasjon	Beskrivelse
<i>Referanse</i>	Dagens situasjon i Årstad bydel
<i>Tiltak Mindemyren</i>	Dagens situasjon i Årstad bydel, med tillegg for utbygging av Mindemyren (27 delfelt)

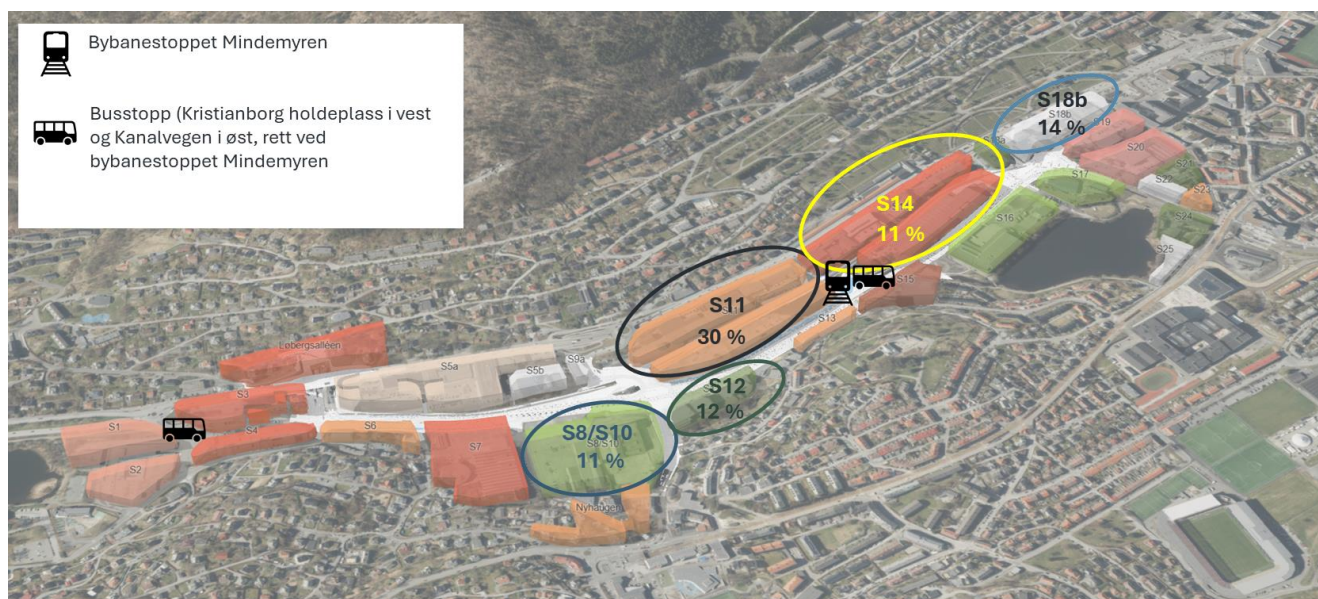
Dagens handelsareal på Mindemyren er ifølge «Notat om handelsstruktur på Mindemyren» på omtrent 65 000 m² (Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, 2025). Som for delfelt S14 er formålet med transformasjonen av området å erstatte mer arealkrevende handel, hovedsakelig bilbasert handel, til fordel for boliger, kontorer og mindre arealintensiv og mer sentrumstilpasset næringsvirksomhet. Dette frigjør handelsarealer og planlagt nedgang i handelsarealer for hele Mindemyren er på 18 640 m²¹⁰, hvorav delfelt S14 står for ca. 5 800 m² av denne nedgangen. Handelsareal etter utbyggingen planlegges derfor å være på totalt 46 900 m². I foreløpige planforslag for de øvrige delfeltene på Mindemyren er det tre delfelt som viderefører de samme arealene som kan benyttes til handel, åtte delfelt øker handelsarealer, mens ni delfelt reduserer handelsarealer sammenlignet med dagens situasjon. For resterende syv delfelt er det hverken avsatte handelsarealer før eller etter tiltak. I områdeplanen åpnes det opp for at trelast og byggevarehandelen i delfelt S11 består også i fremtiden. Arealet for dette er i dag på ca. 9 000 m² (Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, 2025). I tillegg antas det i notatet at ca. 22 500 m² av dagens handelsareal, som er en kombinasjon av engroshandel, arealkrevende handel og detaljhandel, bl.a. to dagligvarebutikker, vil bestå også etter transformasjonen. For å beregne handelsarealet som vedrører nye handelsarealer i planlagt fremtidig situasjon, trekkes de videreførte handelsarealene fra totale fremtidige planlagte handelsarealer, jf. Tabell 6-2 nedenfor. Nye handelsarealer i fremtidig situasjon, primært tiltenkt mindre plasskrevende handel som dagligvarer og utvalgsvarer, beregnes til 15 400 m².

¹⁰ Data om handelsareal før og etter bygging for alle delfelt på Mindemyren er mottatt i «Notat om handelsstruktur på Mindemyren» (Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, 2025) datert 13. mars 2025. For handelsarealer etter tiltak er det lagt til grunn PBEs sin anbefaling for maksimalt fremtidig handelsareal.

Tabell 6-2: Beregning av nye handelsarealer for Mindemyren

Type arealer	Areal
Fremtidig handelsareal (PBE sin anbefaling)	46 900 m ²
- Videreført arealkrevende handel (delfelt S11)	9 000 m ²
- Videreført øvrig handel	22 500 m ²
= Nye handelsarealer (til dagligvarer og utvalgsvarer)	15 400 m²

Planforslaget for delfelt S11 utmerker seg ved å åpne for en større utvidelse av handelsarealer enn gjeldende i dagens situasjon. For dette delfeltet vil det kunne etableres opptil 14 100 m², hvor det i dag er handelsvirksomhet tilsvarende 10 000 m². Økningen ved delfelt S11 representerer ca. 40 prosent av økningen for de ni delfeltene med økt handelsareal etter tiltak, og kan etter tiltaket stå for 30 prosent av planlagt handelsareal på Mindemyren. Delfeltene S18b, S12, S14 og S8/S10 følger deretter, alle med andeler på mellom 10-14 prosent. Alle disse delfeltene ligger i nærheten til delfelt S11. I veiledende retningslinjer fra Bergen kommune som følger av KPA er det ønskelig med kompakt byutvikling som tilrettelegger for gående (Bergen Kommune, 2019). Det ansees fordelaktig at handel etableres med kort avstand, og i tilknytning til kollektivknutepunkt. Ettersom om lag 50 prosent av handelsarealene planlegges å etableres ved nabodelfeltene S11, S12 og S14, kan dette være gunstig for stedsutvikling. Særlig delfeltene S11, S12 og S14 er lokalisert sentralt på Mindemyren tett opp til kollektivknutepunktet ved Mindemyren bybanestopp og planlagte Kanalvegen bussholdeplass, noe som gjør handelsetableringene relativt godt tilgjengelig for alle som bor på Mindemyren. På denne måten tilrettelegges det for at lokalbefolkningen ved Mindemyren kan nytte seg av et visst vareutvalg i sitt nærområde. Omfanget av handelsetableringer bør likevel vurderes opp mot at dette ikke er et bysentrum, men er en byfortettingssone.



Figur 6-1: Oversikt over de 27 delområdene på Mindemyren. Delområdene som bidrar med mest handel er markert og vist med sin prosentvis andel av planlagt handel på Mindemyren. Særlig delfeltene S11, S12 og S14 er lokalisert sentralt på Mindemyren og ligger tett opp til kollektivknutepunktet ved Mindemyren bybanestopp og Kanalvegen bussholdeplass.

6.1 Metode og forutsetninger

Det er benyttet samme metodikk og fremgangsmåte med gitte scenarioer som i analysen for S14 i kapittel 4:

Scenario 1 – ingen utbygging av detaljvarehandel på Mindemyren

Scenario 2 – utbygging av fire dagligvarebutikker og 35 butikker med utvalgsvarer på Mindemyren

Det er beregnet dekningsgrad for de ulike varegruppene innenfor et mulighetsrom gitt ved scenariene. Scenario 1 representerer et minimumsnivå av handel uten ny utbygging, mens scenario 2 representerer et høyt nivå for etablering av handelsvirksomhet. Det benyttes en slik tilnærming grunnet stor usikkerhet i fremtidige planer hvor det ikke er kjent hvilken type handel som skal etableres i området. Antall butikker benyttet i scenario 2 er satt med utgangspunkt i økningen av planlagt handelsareal for mindre plasskrevende varer ved Mindemyren. Det legges fortsatt opp til at det er mest aktuelt med utbygging av detaljhandel med varegruppene dagligvarer og utvalgsvarer, da beliggenheten til Mindemyren er sentrumsnær slik at mer plasskrevende varer ikke er like aktuelle. Antall dagligvarebutikker på fire er lagt til grunn for å unngå at det legges til grunn et urealistisk høyt antall nye dagligvarebutikker i et område som strekker seg på omtrent to kilometer. Resterende handelsareal er tilskrevet butikker med utvalgsvarer.

Samme type forutsetninger for omsetning pr. kvm for ulike varekategorier og bosatte pr. kvm, er videreført fra handelsanalysen i kapittel 4. Økningen i antall beboere på Mindemyren og deres omsetning i område vil derfor hensyntas.

6.2 Resultater

Resultatene for hvert scenario er vist nedenfor per varegruppe, med dekningsgrad i Referanse sammenlignet med tiltaksscenariene for hele Mindemyren. Dekningsgrad i Referanse er uendret fra tidligere, og endringen i dekningsgrad etter tiltak for hele Mindemyren sammenlignet med Referanse er vist i den siste kolonnen. Resultatene fra analysen for dekningsgrad ved kun utbygging av delfelt S14 er vist som et sammenligningsgrunnlag.

Scenario 1 – ingen utbygging på Mindemyren

Som følge av at alle delfeltene på Mindemyren og tilhørende større befolkningsøkning medtas i analysen, får man større reduksjoner i dekningsgraden per varegruppe sammenlignet med analyse av kun delfelt S14 (se Tabell 6-3 nedenfor). Særlig gjelder dette for dagligvarer som har en høy dekningsgrad i Årstad bydel i dagens situasjon. I prosent er nedgangen per varegruppe omtrent lik.

Tabell 6-3: Dekningsgrad per varegruppe i Årstad bydel i scenario 1 – ingen utbygging av detaljvarehandel

Varegruppe	Dekningsgrad – Referanse	Dekningsgrad – ingen utbygging på delfelt S14	Dekningsgrad – ingen utbygging på Mindemyren	Endring Mindemyren – Referanse
Dagligvarer	0,99	0,97	0,85	-0,14
Utvalgsvarer	0,34	0,34	0,29	-0,05
Unntak/utvalgsvarer	0,61	0,60	0,52	-0,09
Unntaksvarer	0,06	0,06	0,05	-0,01

Scenario 2 – utbygging av fire dagligvarebutikker og 35 butikker med utvalgsvarer på Mindemyren

I scenario 2 er dekningsgraden for dagligvarebutikker noe lavere for hele Mindemyren (1,06) enn for delfelt S14 alene (1,10), se Tabell 6-4 nedenfor. Tilbudsveksten av dagligvarebutikker sammenlignet med befolkningsveksten i øvrige delfelt i Mindemyren er derfor lavere enn for delfelt S14. Dette skyldes i all hovedsak at scenario 2 for hele Mindemyren er begrenset til fire dagligvarebutikker. Når resterende handelsareal i scenarioet er tilskrevet butikker med utvalgsvarer får man relativt mange butikker med utvalgsvarer, noe som gjenspeiler seg i en større økning i dekningsgraden for utvalgsvarer i tabellen nedenfor. Det er fremdeles underdekning av utvalgsvarer i Årstad bydel etter utbyggingen, som handles i større bysentre.

Tabell 6-4: Dekningsgrad per varegruppe i Årstad bydel i scenario 2 – utbygging av dagligvarebutikker og butikker med utvalgsvarer tilpasset handelsarealøkningen

Varegruppe	Dekningsgrad – Referanse	Dekningsgrad – utbygging scenario 2 på delfelt S14 ¹¹	Dekningsgrad – utbygging scenario 2 på Mindemyren ¹²	Endring Mindemyren – Referanse
Dagligvarer	0,99	1,10	1,06	+0,07
Utvalgsvarer	0,34	0,41	0,49	+0,15
Unntak/utvalgsvarer	0,61	0,60	0,52	-0,09
Unntaksvarer	0,06	0,06	0,05	-0,01

6.3 Usikkerheter

Det er stor usikkerhet knyttet til resultatene i den utvidede analysen. Faktisk etablering av handelsvirksomhet gjøres på grunnlag av kommersielle og markedsmessige vurderinger, og er ukjente størrelser. I handelsanalysen benyttes scenarioer som representerer ytterkanter fremfor hva som er realistisk for å gi et bilde av konsekvenser ved lav og høy etablering av handelsarealer på Mindemyren.

I tillegg er scenario 2 med handelsutbygging tilpasset slik at antall butikker antas å være tilnærmet lik økningen av planlagt handelsareal. Det kan imidlertid være stor variasjon i størrelse på butikker, noe som gjør at antall butikker, og fordelingen mellom dagligvarebutikker og utvalgsvarer, kan være urealistisk i forhold til behovet til beboerne og ansatte i området.

6.4 Oppsummering og vurdering

Det er utført en utvidet handelsanalyse som inkluderer hele utbyggingen av Mindemyren og som beskriver hvordan konsekvensene vil kunne bli for handelsbalansen i Årstad bydel. Ved å utvide handelsanalysen til hele Mindemyren gis et mer troverdig inntrykk av befolkningsutviklingen og da etterspørsel for varer i Årstad bydel.

I analysen er det illustrert to ulike utfall, både ved at det ikke etableres handelsvirksomhet i Mindemyren, eller at det gjøres en full utbygging som innebærer at det etableres handelsvirksomhet i alle tilgjengelige arealer som åpner for handelsrettede formål. Befolkningsvekst som følger av boligutbyggingen, gjør det gunstig med noe utvidelse av handelsetableringer på enkelte delfelt. Etter boligutbyggingen står delfeltene S11, S12 og S14 for omtrent halvparten av handelsarealet i Mindemyren (se Figur 6-1). Ved å se utbyggingen for delfelt S14 i sammenheng med utbyggingen for hele Mindemyren, kan det tyde på at nye handelsetableringer ved delfelt S14 kan være ønskelig for å gi et tilbud til de nye innbyggerne i bydelen.

¹¹ Utbygging scenario 2 på delfelt S14 er utbygging av én dagligvarebutikk og fire butikker med utvalgsvarer.

¹² Utbygging scenario 2 på Mindemyren, dvs. alle 27 delfelt, er utbygging av fire dagligvarebutikker og 40 butikker med utvalgsvarer.

Delfelt S14 er tilgjengelig ved å være lokalisert nær bybane og kollektivløsninger, og det vil tilrettelegges for gående i Mindemyren at handel i hovedsak etableres på nabodelfeltene. Tilleggsanalysen endrer ikke tilrådning gitt ved opprinnelig handelsanalyse for delfelt S14, men underbygger at noe handelsetablering kan være positivt, gitt at det sees i samsvar med den helhetlige senterstrukturen i Bergen.

7 Referanser

- Bergen kommune. (2012). *Wergeland sentrum områdereguleringsplan - planbeskrivelse*. Bergen: Bergen kommune.
- Bergen Kommune. (2019). *Bestemmelser og retningslinjer (til KPA 2018)*. Bergen: Bergen kommune.
- Bergen kommune. (2019). *KPA 2018, planbeskrivelse oppdatert etter bystyrets vedtak 2019*. Bergen: Bergen kommune.
- Bergen kommune. (2023). *Reguleringsbestemmelser, forslag 15.09.2023*. Bergen kommune.
- Bergen kommune. (2024, 04 08). *Bergen kommune*. Hentet fra Kommuneplanen arealdel 2018 Kartvisning: <https://bergen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=10118e25d3a44cd8a294869b99c2f137>
- Bergen kommune. (2024). *Mindemyren*. Hentet fra Mindebyen i 3D: <https://storymaps.arcgis.com/stories/c1b0fd57c2b243be929d73bdc8263f85>
- Bergen kommune, Plan og bygningsetaten. (2024, 03 20). *Mindebyen i 3D*. Hentet fra <https://storymaps.arcgis.com/stories/c1b0fd57c2b243be929d73bdc8263f85>
- Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten. (2025). *Notat om handelsstruktur på Mindemyren*.
- Bergen kommune. (2024a). *Mindemyren*. <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/mindemyren>.
- Hordaland fylkeskommune. (2015). *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel*. Bergen: Hordaland fylkeskommune.
- Hordaland fylkeskommune. (2018). *Mal for handelsanalyser i Hordaland*. Bergen: Hordaland fylkeskommune.
- Multiconsult. (2023). *Mobilitetsplan Mindemyren S14*. Oslo: Multiconsult.
- SSB. (2023a). *Statistikkbanken - Familier og husholdninger*. Hentet fra 10986: Privathusholdninger og personer i privathusholdninger, etter husholdningstype (F) 2005 - 2023: <https://www.ssb.no/statbank/table/10986>
- SSB. (2023b). *Statistikkbanken - Regionale befolkningsframskrivninger*. Hentet fra 13600: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter kjønn og alder, i 9 alternativer (K) 2022 - 2050: <https://www.ssb.no/statbank/table/13600>
- SSB. (2024, 04 10). *Statistisk sentralbyrå*. Hentet fra Varehandelsindeksen: <https://www.ssb.no/varehandel-og-tjenesteyting/varehandel/statistikk/varehandelsindeksen>