



VESTLAND FYLKESKOMMUNE NÆRING,
PLAN OG INNOVASJON
Postboks 7900
5020 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2022/20545-188
Saksbehandler: Marianne Gro Lindau Langhelle
Dato: 13.03.2025

Notat om handelsstruktur på Mindemyren

Vestland fylkeskommune (VLFK) har fremmet innsigelse (doknr. PLAN-2022/20545-140) for bl.a. plantemaet «handel» til planforslaget på delfelt S14¹ på Mindemyren (arealplanID 4601 66350000 ÅRSTAD. GNR 159 BNR 128 MFL., DELFELT S14 MINDEMYREN).

Forslagsstiller har som svar på dette fått utarbeidet en handelsanalyse. I påfølgende dialog har VLFK formidlet at det savnes en helhetlig strategi og tydelig styring av lokalisering og omfang av handel på Mindemyren fra Bergen kommunes side. Det har derfor ikke vært tilstrekkelig at handelsanalysen datert 18.04.24 kun har omhandlet delfelt S14.

Forslagsstiller har nå oppdatert sin handelsanalyse med beregning av handelsbalansen for Årstad bydel dersom utbygging for hele Mindemyren tar utgangspunkt i den andelen handelsareal som nå foreslås for delfelt S14.

Plan- og bygningsetaten (PBE) har samtidig vurdert hele Mindemyren under ett og vil i dette notatet presentere vår anbefaling til hvordan fremtidig handel bør struktureres i transformasjonsområdet. Disse to dokumentene vil sammen forsøke å svare ut fylkets bekymring for utviklingen av handelsareal på Mindemyren.

Kort om forutsetningene

- Områdeplanen for Mindemyren (arealplanID 4601 61140000) fra 2015 åpnet i hovedsak for 20% handel/ forretning i de enkelte delfeltene. Unntaket er vestre del av delfelt S11, der inntil 40% av totalt BRA kan være handel/ forretning.
- KPA 2018 sin bestemmelse §21 om temaet handel går foran alle eldre reguleringsplaner. Relevant for vurderingen av handel på Mindemyren er:
 - Bestemmelse §21.1.1 som sier:
 - «Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha åpne fasader mot sentrale gater og byrom. For ny eller samlet handel med bruksareal over 3000 m², kreves det samtykke fra fylkeskommunen før tiltaket kan tillates (gjennom regulerings- eller byggesaksbehandling).»

¹ Delfelt S14 og andre delfeltkoder refererer til delfelt i Områdeplanen for Mindemyren. ArealplanID 61140000, ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN. Lokalsenterne har S-feltkoder fra KPA. Dette kan være forvirrende, så lokalsenterne markeres med «kpa» foran feltkodenavnet.

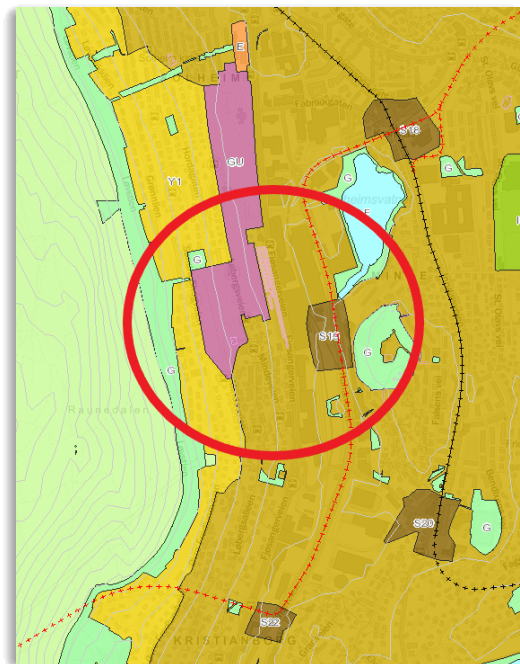
- Bestemmelse 21.2.4 om kriterier for handel i øvrige lokalsentre, som altså gjelder senterområdene på Mindemyren, sier dette:
 - «Øvrige lokalsentre: Det tillates dagligvarehandel og mindre handelsvirksomhet for nærmiljøet.»
 - Bestemmelse 21.3 omhandler mulig handel i byfortettingssonen.

§21.3.1 «Handelsarealet skal være i samsvar med i reguleringsplan vedtatt etter 1.1.2013.»

§21.3.2 «Det tillates dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m². Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates.»

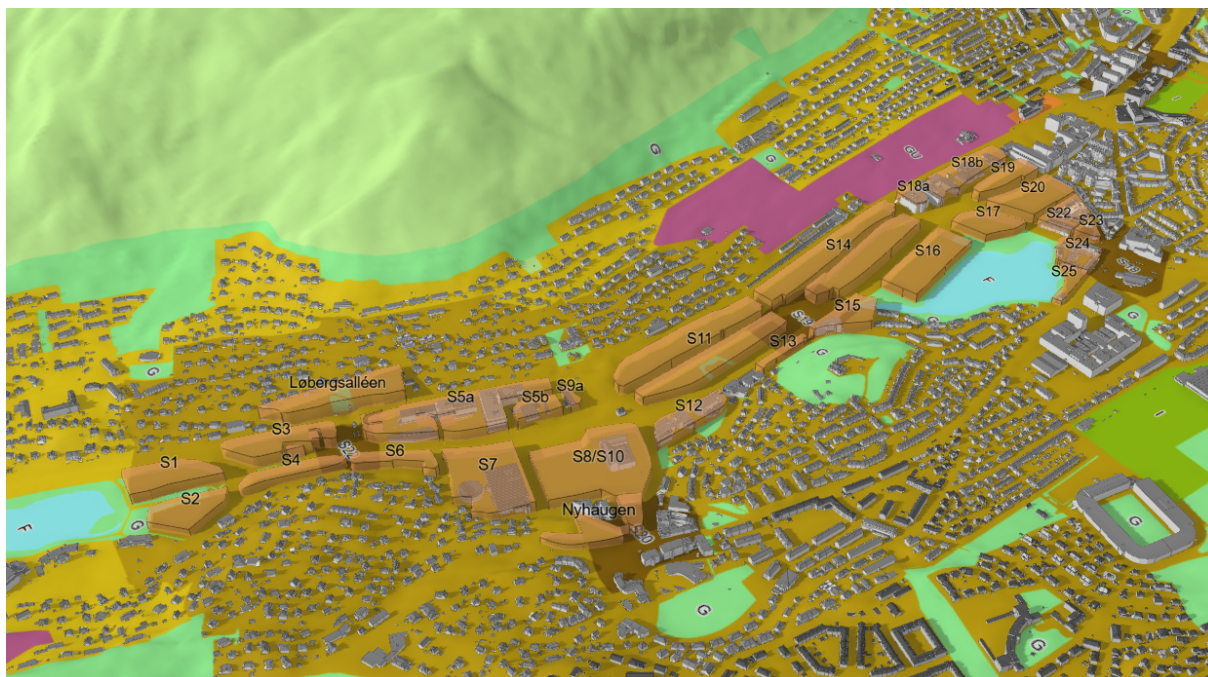
§21.3.3 «Annen type handel kan tillates dersom det er i samsvar med handelsanalyse. Slik handel skal som hovedregel legges i randsonen mot sentrumskjernen.»
 - Bestemmelse §21.5.1 omhandler arealkrevende handel og sier: «For handel der vareutvalget i hovedsak er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenter og større planteskoler gjelder følgende: a. Kan etableres i byfortettingssonen, dersom virksomheten kan tilpasses en bystruktur, og ikke medfører trafikkbelastning for boligmiljøer. [..]»
- VLFKs handelsplan «Regional plan for attraktive senter i Hordaland» fra 2015 sier bl.a. at «Den hierarkiske senterstrukturen med ulike senternivå skal sikre ei geografisk spreiding av funksjonar og tilbod, leggje til rette for levedyktige senter og sikre balanse mellom dei ulike sentera.» «Lokalsenter kan innehalde areal for fleire funksjonar og større bruksareal for detaljhandel enn eit nærsenter. Nærsenter er eit mindre senter med opptil 3.000 m² samla bruksareal for detaljhandel. Eit nærsenter vil typisk innehalde daglegvarehandel dimensjonert for nærmiljøet, samt lokalt tenestetilbod som frisør og liknande.»
 - Delmål i regionalplanen:
 1. Dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanserast mot folketal i handelsområdet definert av kommunen.
 2. Ny detaljvarehandel skal i hovudsak lokaliserast i senter og innanfor sentrumsområdet.
 3. Daglegvarehandel skal lokaliserast i senter eller nære bustadområde.
 - Analysen skal ha med en utregning hvor totalt arealbehov for handel tar utgangspunkt i 2 m² handelsareal pr. person i handelsområdet.

Fylkeskommunen regner ikke engroshandel (salg avgrenset til profesjonelle aktører) som detaljhandel, og faller dermed ikke under kravet om samtykke fra dem (§21.1.1).



Figur 1: Handelsomland for lokalsenter S19 i tilknytning til planområdet for deltfelt S14.

Fremtidig handelsstruktur i Mindemyren



Figur 2: Delfeltene på Mindemyren lagt oppå arealformålene i kommuneplanens arealdel (2018). Størstedelen av området ligger i byfortettingssonen BY2, men også sentrumsformålene fra KPA S18, S19, S20 og S22 ligger på eller i nær tilknytning til Mindemyren.

KPA gir tydelige føringer for at fremtidig handel bør lokaliseres rundt sentrumsområdene. Det ville vært en relativt enkel øvelse å fordele handelsflater konsentrert rundt senterområdene S19 (ved bybanestoppet «Mindemyren»), S20 (ved Wergeland) og S22 (ved bybanestoppet «Kristianborg») dersom vi startet med helt blanke ark. Som det er har man i dag flere eksisterende forretningsbygg i området, som det ikke er planer om å transformere i overskuelig fremtid.

Mindemyren har vært og er et forretningsdistrikt med handel i kategorien arealkrevende handel og engroshandel. Det meste har vært bilbasert handel. Eksempler er byggevarehandel, bil- og båtforretninger, møbel og interiør. I dag er det rundt 65 500 m² forretning/handelsareal på Mindemyren.

Transformasjonen av Mindemyren til Mindebyen er allerede i gang gjennom etableringen av bybanelinje 2 og hovedsykkelruten gjennom området. Den høye andelen boliger som planlegges krever at også handelen i stor grad transformeres vekk fra bilbaserte virksomheter til handel rettet mot nærområdet og handel tilpasset det urbane tettbygde området Mindebyen vil bli. Men kundegrunnlaget for en slik transformasjon av handelsarealene vil ikke være der før majoritetene av de fremtidige boligene er på plass.

KPA sier om lokalsentrene at de «[...] er hverdagens nærmiljø. De skal ha god kollektivdekning og et visst servicetilbud. Mengde handel som tillates varierer etter størrelsen på stedet, og skal avklares gjennom handelsanalyse.»

Handelsomlandet for lokalsenterområdene i Mindebyen

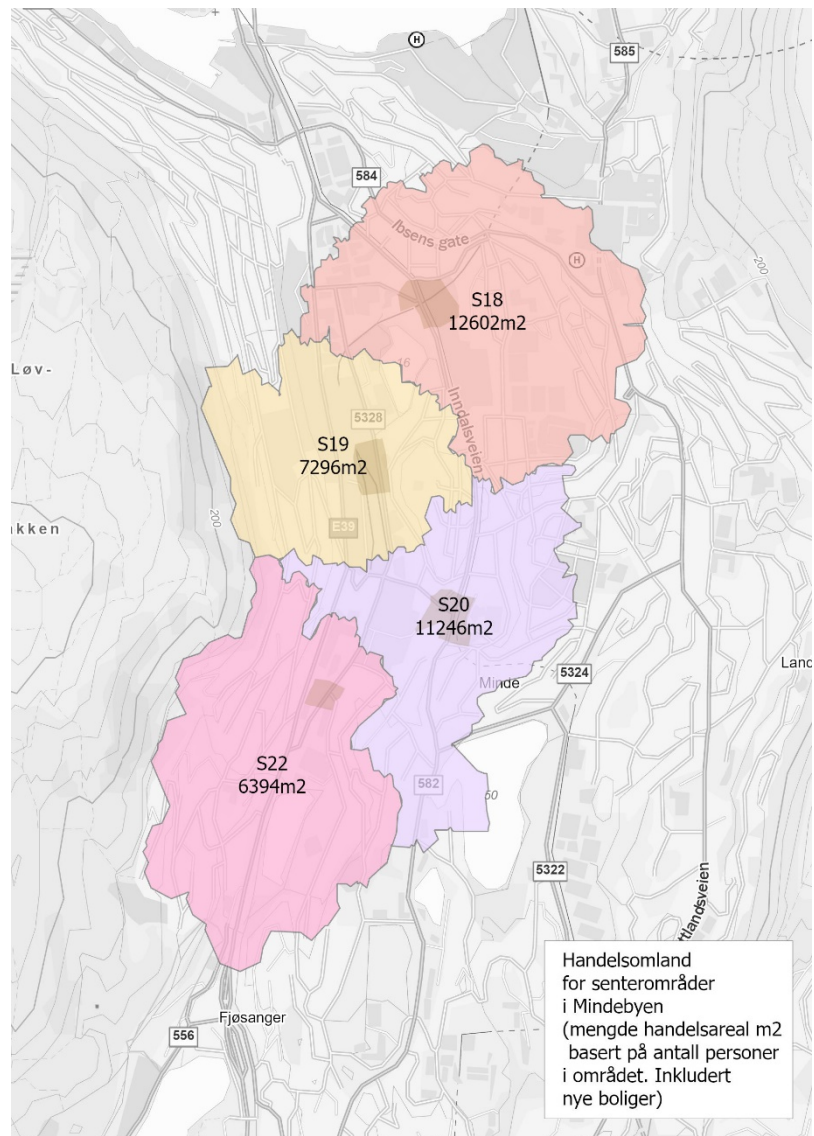
PBE har beregnet handelsomlandet for senterområdene i Mindebyen. Disse er basert på gangavstand fra hvert senterområde, eksisterende bebyggelse (per 2024) og antall fremtidige boliger i delfelt på Mindemyren innenfor hvert handelsomland. Delfelt S7 er delt mellom senterområdene KPA S20 og KPA S22 og derfor er antallet planlagte boliger her fordelt 50/50 mellom disse. Antall personer i handelsomlandet er beregnet basert på gj.snittlig antall personer per bolig i Årstad bydel på 1,81 (for 2024 kilde SSB). Studentboliger regnes med én person per bolig.

Mengde handelsareal er beregnet ut fra VLFKs anbefaling om 2 m² per person i handelsomlandet (regional plan for attraktive senter i Hordaland, 2015).

Senterområde KPA S19

Handelsomlandet til KPA S19 ved bybanestoppet Mindemyren er relativt kompakt og påvirkes av større ubebygde flater som Solheimsvannet, Leaparken og Solheim kirkegård. Handelsomlandet beregnes å innbefatte 3650 personer i ferdig transformert situasjon. Dette tilsvarer 7300 m² handelsareal (se figur 3).

Figur 4 viser hvordan PBE anbefaler dette fordelt på de enkelte delfeltene ved senterområdet. Hovedvekten fordeles på Minde allé 35 i delfelt S14 og Kanalveien 54 i delfelt S13. Dette er eksisterende bygningsmasse, som består av store mørke areal, strategisk godt plassert ved byrommet.



Figur 3: Handelsomland for senterområdene i Mindebyen.



Figur 4: Fordeling av handelsareal rundt senterområdet S19 ved Mindemyren bybanestopp. Planforslag pr des24.

Begge grunneiere har uttrykt ønske om å etablere dagligvarebutikk.

Et lokalsenter skal også ha andre funksjoner enn handel, som tjenesteyting og bevertning. Det resterende arealet i 1.etasjene rundt byrommet vil derfor fortsatt ha plass til slike virksomheter, så beboerne i området vil kunne få et attraktivt lokalsenter, som tilbyr de viktigste varene og tjenestene de trenger i hverdagen, og fungere som en møteplass for nabolaget.

Delfelt	Mengde tillatt handelsareal
S11	400 m2 nordre boligkvartal
S13	2400 m2
S14 SF	200 m2 søndre boligkvartal. Mest bevertning.
S14 KBA4	3000 m2
S15	1300 m2
Totalt	7300 m2

Figur 5: PBEs anbefaling til fordeling av handelsareal i senterområde S19.

Senterområde KPA S18 og KPA S20

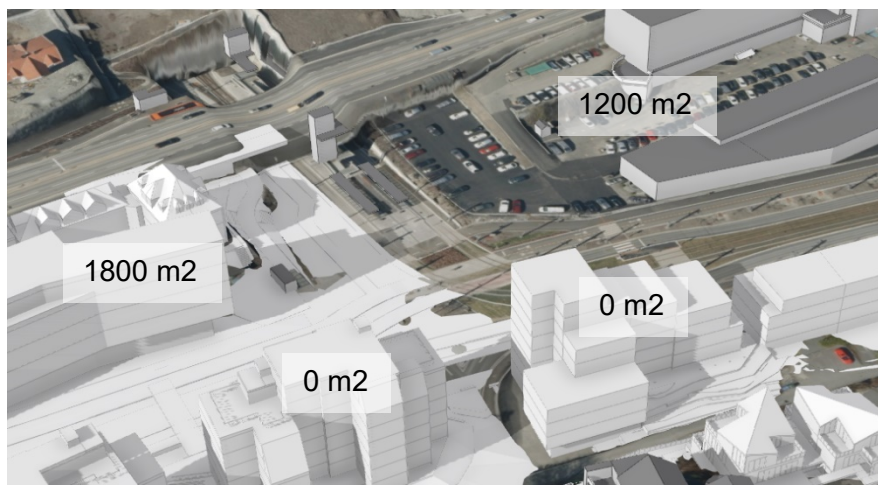
Disse senterområdene er stort sett er ferdig regulert og/eller utbygget. Vi har derfor ikke gitt disse områdene særlig oppmerksomhet i dette notatet.

En kort vurdering knyttet til senterområde S20 på Wergeland er likevel at den mengde handel (5000m2) som ble tillatt på tilstøtende delfelt S8/S10 (arealplanID 66060000 vedtatt i 2022) er akseptabelt sett i lys av tallene i figur 3. Det pågående planarbeidet på Nyhaugen (arealplanID 71200000), også i senterområdet, foreslår per i dag 1500 m2 handel. Ser man disse to i sammenheng med eksisterende handel i senterområdet vil total mengde handelsareal ikke gå over 9000 m2. Det er altså godt under 11200 m2 som er maks beregnet for handelsområdet i figur 3.

Senterområde KPA S22

Analysen i figur 3 indikerer at senterområdet S22 ved Kristianborg bybanestopp kan ha rundt 6400 m2 handelsareal basert på befolkningsmengden i handelsomlandet. Da det kun er ett bybanestopp til Oasen kjøpesenter i Fyllingsdalen, og det også er et større handelsvolum ved Fjøsangerlokket (Straumevegen 3 etc.), vurderer vi at det er hensiktsmessig å ha en

lavere andel handelsareal i dette senterområdet. Dette underbygges også av den noe mer utflytende situasjonen i området hvor samferdselsareal danner barrierer som splitter opp plassen. Det er dermed mindre 1.etasjeareal som vender ut mot bybanestoppet. PBE



Figur 6: Fordeling av handelsareal rundt senterområdet S22 ved Kristianborg bybanestopp. Med planforslag per desember 2024.

anbefaler maksimalt 3000 m2 handelsareal her. Dette vil gi plass til noe areal i 1.etasjene til andre funksjoner enn handel.

I pågående planarbeid foreslås det i dag å etablere dagligvarebutikk på S3.

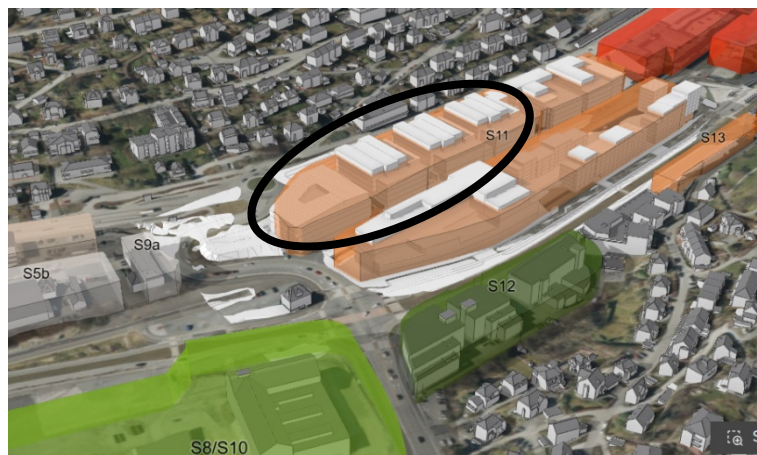
Dagligvarebutikken skal etableres med hovedinngang ut mot bybanestoppet. Nord for bybanestoppet, på S5, er det et solrikt og relativt lite støyutsatt areal, som kan egne seg godt til park/ aktivitetsareal i forbindelse med bybanestoppet. Noe handel nord for denne parken er også positivt, da det kan bidra til å skape aktivitet også på denne siden av bybanestoppet.

Delfelt	Mengde tillatt handelsareal
S3	1800 m2
S4	0 m2
S5a	1200 m2
S6	0 m2

Figur 7 PBEs anbefaling til fordeling av handelsareal i senterområde S22.

Byggevarehandel og arealkrevende handel

Områdeplanen åpnet for at trelast og byggevarehandelen i delfelt S11 kan bestå også i fremtiden. Dette basert på behovet for denne type handel også i sentrale deler av byen. Tomten til Florvaag bruk (GBNR. 159/61) har også den fordel at den har avkjørsel direkte ut i hovedvegsystemet, slik at trafikk til og fra ikke vil belaste lokalvegnettet og de fremtidige boligene. PBE anbefaler derfor at det fortsatt kan være arealkrevende byggevarehandel (i tråd med KPA §21.5.1) i delfelt S11 innenfor gnr. 159 bnr. 61. Per nå har ikke PBE tatt endelig stilling til maks arealstørrelse for handelsareal på denne tomten. Forslagsstiller ønsker 13 700 m2 byggevarehandel. Dette er en økning fra dagens areal (ca. 9000 m2 i dag).



Figur 8: Tomt hvor det åpnes for arealkrevende byggevarehandel i delfelt S11 (Florvaag bruk/ Montér).

Det anbefales videre at arealkrevende handel ikke tillates ellers i transformasjonsområdet. Mindre «showroom»/visningsrom-virksomheter med den type varer listet i KPA §21.5.1 tillates likevel. For disse er det viktig å begrense arealstørrelsen, og det anbefales at denne type virksomhet regnes med i maks mengde handelsareal anbefalt per delfelt. Eksisterende virksomheter som Sigdal og Kvik er eksempler på dette. Det er vanskelig å definere disse juridisk, slik at det kan være nødvendig å vurdere disse fra byggesak til byggesak.

Øvrig handelsareal

Siden det er mye eksisterende handel ellers på Mindemyren i dag, er det sannsynlig at det vil være noe handelsflate spredt utover resten av transformasjonsområdet også i fremtiden. I figuren under/på neste side er markert forretningsbygg av relativt nyere dato med en utnyttelsesgrad som indikerer at de sannsynligvis ikke vil erstattes eller transformeres i

overskuelig fremtid. De fleste av disse ligger ikke innenfor detaljplaner i prosess. Man må altså gå ut ifra at handelsareal i disse byggene vil bestå i tillegg til handelen vi legger opp til ellers i Mindebyen. Dette dreier seg om rundt 22500 m2. I dag er dette en kombinasjon av engroshandel, arealkrevende handel og detaljhandel, bl.a. to dagligvarebutikker. Det bør settes begrensninger til at disse flatene, som i dag er engros eller arealkrevende handel, ikke kan bruksendres til detaljhandel uten at antall m2 reduseres kraftig.



Figur 9: Oversikt over eksisterende forretningsbygg som det ikke foreligger utbyggingsplaner for.

I den nylig vedtatte detaljplanen for delfelt S16 og S17 er det tillatt totalt 1700 m2, som potensielt kan brukes til handel (men også andre arealformål) i 1.etasjene. Dette ligger ikke i et definert senterområde.

Ut over dette er det et smådryss av mindre handelsflater på rundt 200 m2 spredt ut over Mindebyen foreslått i de ulike plansakene i området (se tabell i figur 10). Dette vurderer PBE som mindre problematisk, og at de kan gi en fleksibilitet til å skape aktivitet i 1.etasjene og bidra positivt til det helt lokale tjenestetilbudet for boligene rundt.

Legges de ovenfor beskrevne handelsarealene til grunn vil maksimalt fremtidig handelsareal på Mindemyren være ca. 55 000 m2.

Per i dag er det flere av grunneierne som ønsker ytterligere handelsareal enn det PBE vurderer som akseptabelt. Dette gjelder delfeltene med rød differanse i tabellen under. Det må imidlertid påpekes at det til nå ikke har vært tydelig skilt mellom hva som er engros eller andre handelstyper i tallene alle delfeltene. PBEs anbefaling til maks handelsareal under omfatter ikke engros. En del av tallene for forslagsstillers ønsker inneholder engros, bl.a. på delfelt S11. Uenigheten mellom PBE og forslagsstillerne er dermed ikke nødvendigvis så stor som tabellen indikerer.

Feltnavn	Handels BRA dagens	PBEs anbefaling fremtidig handelsareal (maks)	Forslagsstillers ønske/aksept for fremtidig handelsareal	Differanse mellom PBE og forslagsstiller
S1	0	0	250	250
S2	500	200	500	300
S3	800	1800	3000	1200

S4	1790	0	0	0
S5a	11600	1200	Ikke i prosess i dag	<Null>
S5b	2000	0	Ikke i prosess i dag	<Null>
S6	1000	0	1000	1000
S7	0	0	5000	5000
S8/S10	2500	5000	5000	0
S9a	0	0	Ikke i prosess i dag	<Null>
S11	10000	14100	21400	7300
S12	5500	5500	5500	0
S13	3600	2400	3600	1200
S14	10790	5000	5000	0
S15	800	1300	1650	350
S16	0	1200	1200	0
S17	4200	500	500	0
S18a	0	0	0	0
S18b	6500	6500	Ikke i prosess i dag	<Null>
S19	3660	200	2500	2300
S20	0	0	0	0
S21	200	200	200	0
S22	0	0	0	0
S23	0	200	200	0
S24	0	0	0	0
S25	0	100	100	0
Nyhaugen	100	1500	1500	0
SUM	65540	46900	58100	18900

Differanse fra dagens

-18640

7440

Figur 10: Oversiktstabell over dagens og fremtidig handelsareal. <Null>-celler viser at det ikke er startet her planprosess ennå. Her kan det altså komme større differanse.

Engroshandel

Engroshandel faller, som nevnt over, utenfor definisjonen til detaljhandel. Da denne handelen per definisjon rettes mot profesjonelle aktører utgjør den ikke en direkte trussel mot Bergen sentrum som handelssted. PBE anbefaler derfor at engroshandel tillates i den grad den kan tilpasses en bystruktur og ikke medfører trafikkbelastning for boligmiljøet. Virksomheten må altså kunne fungerer med den begrensede parkeringsdekning som legges til grunn i Mindebyen. Omfanget av engroshandel må vurderes i den enkelte detaljregulering for hvert delfelt.

Det er viktig å sikre at engroshandel ikke kan bruksendres til detaljhandel uten at maks mengde areal reduseres kraftig i henhold til maks mengde handel anbefalt her.

Ytterligere vurderinger

- Handel skal lokaliseres i de nedre etasjene med krav til direkte inngang fra gatenivå til hver enkelt virksomhet. Handelsarealet skal konsentreres i lokalsenterområdene som definert i KPA. Det kan også tillates begrenset handel inn mot de øvrige torgaksene, dersom forholdene lokalt tillater dette.
- Dagligvarebutikker tillates kun der bestemmelser åpner for dette.

- Det må fastsettes bestemmelser som forbyr etablering av kjøpesenter i de delfeltene hvor det tillates større mengde handel, eksempelvis delfelt S14. Kjøpesenter defineres slik: «Kjøpesenter er en samling av butikker som markedsføres og driftes som en enhet under ett navn med felles inngang.»

Handel og parkering

PBE arbeider for at det skal være svært begrenset med parkering på Mindemyren. Parkeringen forsøkes samlet i få, større anlegg. I planarbeidet for delfelt S14 er PBE og forslagsstiller kommet til enighet om en maksimal parkeringsdekning på 0,4 for 100m² boligareal og 0,2 for 100m² næringsareal. Det eksisterer i dag imidlertid svært mye mer parkering i området, som kun forsvinner når den aktuelle tomten transformeres. Dette vet vi ikke når vil skje.

Får vi til dette vil den restriktive parkeringsdekningen dette utgjør i seg selv regulere bort bilbasert handel og næring i området.

Midlertidighet på delfelt S14

I planprosessen for delfelt S14 har det vært en utfordrende øvelse å forene behovene til de fremtidige boligene med ønskene til grunneiere som ønsker å opprettholde rammebetingelsene for sine forretningsbygg. Det er enklere å planlegge for transformasjon av eldre næringsbebyggelse med relativt lav utnyttelse, enn transformasjon av relativt ny bygningsmasse som har lite økt utnyttelsesgrad å utløse. PBE har derfor gått med på et kompromiss i delfelt S14 der eksisterende virksomheter i næringsbebyggelsen langs Fjøsangerveien kan fortsette med dagens parkeringsdekning og arealbruk frem til boligene er bygget. Dette innebærer en fase på 10 (+ 5) år etter at boligene har fått rammetillatelse. Forslagsstiller har argumentert med at det ikke er kundegrunnlag for transformasjon av disse næringsbyggene før boligbebyggelsen er på plass, så de risikerer tomme lokaler i mellomfasen, dersom ikke dagens virksomhetstyper kan beholde dagens rammevilkår i det tidsrommet.

Det foreligger da en teoretisk fare i den midlertidige fasen at mengde handelsflate består samtidig som mengde parkering også består. Da vil det i teorien kunne være mulig å etablere kjøpesenterlignende strukturer, som trekker mye biltrafikk inn i området.

Det må derfor settes begrensninger for type handel i mellomfasen. Det ønskes ikke å tillate handel som vil utgjøre en tilleggsbelastning for Bergen sentrum som handelssentrum. Det foreslås at man i fasen frem til parkeringskravene trer i kraft ikke tillater detaljhandel, med unntak av dagligvare. Eventuelt resterende handelsareal i mellomfasen må fortsatt være engros. Fylkeskommunen regner ikke engroshandel (salg avgrenset til profesjonelle aktører) som detaljhandel, og faller dermed ikke under kravet om samtykke fra dem (§21.1.1).

Definisjon av handelsareal

Bruksareal handel: Etter Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre omfatter bruksareal for handel fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

Handel i andre typer virksomheter: Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer virksomheter som driver med salg av tjenester som hovedvirksomhet, men som også kan drive med salg av varer som bigeskjøft. En frisørsalong er en slik enhet; hovedvirksomheten er salg av en tjeneste, men den kan også drive med salg av varer som hårprodukter o.l.

Engroshandel: Engroshandel er handel med større vareparti til videreforhandlere eller til produsenter for bruk i produksjon, eller til storforbrukere som sykehus og hotell.

Detaljhandel: Detaljhandel er salg av varer i små partier til sluttbruker for endelig forbruk.

«Handel» og «forretning» er synonym-ord i reguleringssammenheng.

Se forøvrig møtereferat fra møte mellom VLFK og PBE 10.01.25 Doknr. PLAN-2022/20545-196.

*Ved henvendelse, vennligst referer til saksnummer **PLAN-2022/20545**.*

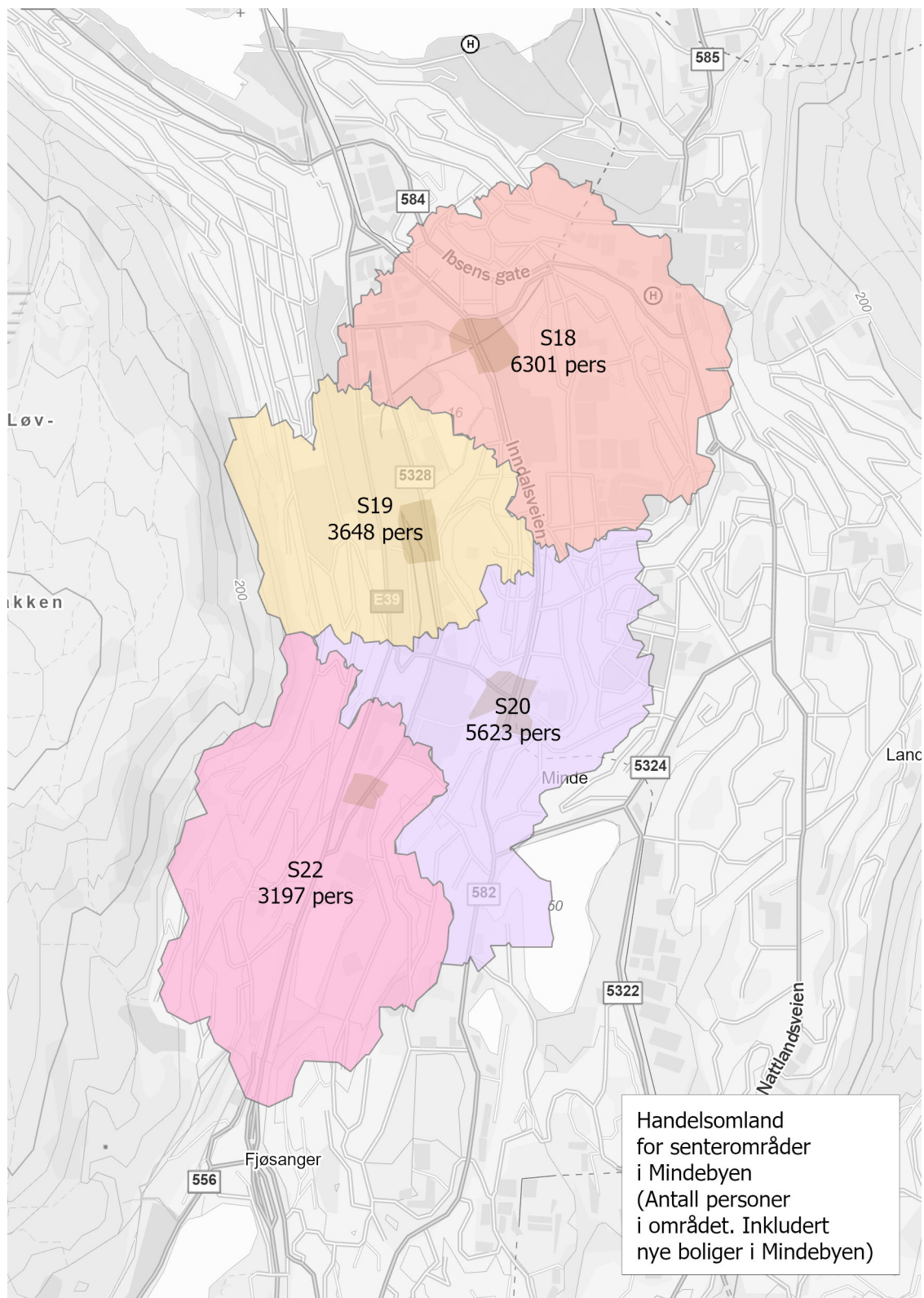
Saksbehandler kan kontaktes på telefon 40810573 eller på e-post Marianne.Langhelle@bergen.kommune.no.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Marianne Lindau
Langhelle
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:



Figur 11: Beregnet antall personer innenfor handelomlandene.