

Planområdet grenser mot Fabrikkgaten i nord og øst, omfatter tilgrensende deler av Kanalveien med trafikkarealer i vest og inkluderer rundkjøringen i sør. Mot sørvest grenser planområdet til bybanelinje 2, Sentrum–Fyllingsdalen.

Kulturmiljø

Planområdet utgjør et viktig kulturmiljø som er knyttet til Bergen sin industri- og jernbanehistorie.

Jernbanelinjen fra 1883 var den første inn til Bergen. Den gikk gjennom planområdet og over Solheim før linjen til ny hoved-jernbanestasjon øst for Store Lungegårdsvann ble bygd i 1913. Jernbanesporet i planområdet ble senere kalt «Mjølner-sporet» da jernstøperiet Mjølner brukte linjen frem til 50-tallet inn og ut av området. Sporveksleren der de to sporene møtes finnes fortsatt i dag. Ellers ligger mesteparten av sporet under asfalt i passasjen mellom dagens bygg, med unntak av en rest som er synlig i dagen sør i planområdet ved funksjonærboligene.



Figur 2: Oversikt over kulturmiljøet innenfor planområdet. T.h.: Øverst: Støperiet i Fabrikkgaten 5. Midt: Kjeksfabrikken i Fabrikkgaten 3 i dag. Under: Arkitekttegning av vestfasaden ved byggesøknad rundt 1915.

Industrivirksomheten fikk godt fotfeste på Mindemyren fra 1900-tallet og utover. Fabrikkgaten 3 (figur 2: «Erpecom/Kløverhuset») også kalt *Kjeksfabrikken* og Fabrikkgaten 5 (figur 2: «A/S Mjølner»), kalt *Støperiet*, er de største bygningene i planområdet og vurdert som tekniske kulturminner. Erpecom sin kjeksfabrikk, ble tegnet av arkitekt Ingolv Danielsen og ferdigstilt i 1916. Bygget er verneverdig og har tidstypiske trekk fra Jugendstil og Nybarokk. Jernstøperiet i Fabrikkgaten 5 ble reist i 1915 som stor teglsteinbygning i 2 etasjer. Også den er tegnet av arkitekten Ingolv Danielsen og vurdert som verneverdig. Selv om bygningene har gjennomgått en del endringer, så har de beholdt mye av sin autenticitet og en del av detaljene.

Kløverhuset sin konfeksjonsfabrikk («Skjortefabrikken») er fra 1960-tallet, grenser mot Kjeksfabrikken i sør og er ikke vurdert som verneverdig. Bygningen er i god stand og videreføres. Tekstilproduksjonen holdt frem i bygget til 1980-tallet.

Eneboligene, «funksjonærboligene», langs Kanalvegen (fig. 3) ble oppført på 20-tallet for funksjonærer ved Solheim Mekaniske verksted og gjerdefabrikk. Opprinnelig var det fire boliger, men en av disse, husnummer 14, ble revet i forbindelse med bybanebygging. De 3 gjenværende boligene er relativt uendret fra byggeår, er privat eid og anses å være i god teknisk stand. Bortsett fra at vinduene ble skiftet ut, er bygningene svært autentiske og i liten grad endret i størrelse, form og fasadeuttrykk.



Figur 3: «Funksjonærboligene» Kanalveien 10-12: I dag og opprinnelig fasadetegning mot nord i midten.

Planstatus:

KPA2018 avsetter planområdet til byfortettingssone BY2 med ulike hensynssoner. Hensynssone luftkvalitet H390_1 for rød sone, berører nordre del og H390-2 for gul sone resterende del av planområdet. Planområdet er også avsatt til hensynssone for vei- og banestøy H220_3 gul sone og konsesjonsområde fjernvarme Flesland – sentrum (H410_1). KPA2018 sine kvalitetskrav for uteareal gjelder for områdereguleringsplanen.

Områdereguleringsplan



Figur 4: Utsnitt fra omreguleringsplan

Årstad del av gnr. 159, 15 og 17 m.fl. Mindemyren, arealplanID 61140000 med tilhørende *Prinsippprogram* og *Infrastrukturplan* (IPM) ble vedtatt i 2014 og gir overordnede føringer for området. Planen regulerer det aktuelle planområdet til sentrumsformål (felt S19 og S20) og Torg (T11). Hensynssonen infrastruktur 410_3 (VA-anlegg under bakkenivå) berører alle felt. Felt S19 er regulert til en utnyttelse på maksimalt 18 000 m² BRA og en byggehøyde opp til kote +48 moh. S20 kan ha maksimalt 35 000 m² BRA og en byggehøyde opp til kote +45 moh.

Områdereguleringsplanens bestemmelser fastsetter bl.a. følgende krav for felt S19 og S20:
Renovasjon

- Avfallshåndtering skal skje innenfor bebyggelsen, ikke i utearealene. Bolig, kontor og tjenesteyting skal ha rørbaserte systemer.

Vann, Avløp, Overvann

- Nedbør skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon
- Føringer i VA-plan og IPM legges til grunn for videre detaljreguleringer

Sentrumsformål S19 og S20

- Tillatt formål: forretning, tjenesteyting, kontor, boligbebyggelse, hotell, overnatting, bevertning, konferansesenter, nærmiljøanlegg, idrettsstadion, grøntareal og infrastruktur
- Publikumsrettet fasader mot offentlig byrom
- Etasjehøyde gateplan minst 4 meter
- Krav om minst 20% bolig, bolig kan innpasses dersom god bokvalitet dokumenteres
- Støyutsatte boliger må ha gjennomgående leiligheter
- Tak med vinkel inntil 30 grader skal ha grønn vegetasjon til fordrøyning

Uteoppholdsareal:

- 15 m² felles på bakkeplan, 50 % må ligge i tilknytning til boliginnganger, 50% kan dekkes i offentlige byrom. Kvalitetskrav i KPA2018 gjelder.

Offentlige rom

- Uteservering kan kun tillates dersom alle krav til tilgjengelighet er godt ivaretatt.

Target T11

- Skal være et sammenhengende byrom med gode interne forbindelser. Sprang i dekke / gjerder skal unngås.
- Opparbeides med høy materialkvalitet
- Fasader skal fortrinnsvis ha publikumsrettete funksjoner

H410_3

- Angir eksisterende tekniske VA-anlegg. Kan ikke flyttes og er premissgivende for løsninger innenfor hensynssonen.

Kulturminner

- Fabrikkgaten 3 (Kjeksfabrikken) og 5 (Støperiet)
- Kanalveien 8-14 (funksjonærsboliger)
- Vossebanen 1883 (jernbanespor)

Infrastrukturplan IPM

I forbindelse med områdereguleringen ble det utarbeidet en Infrastrukturplan for hele Mindemyren for å oppnå en helhetlig byutvikling i Mindebyen. IPM er et kunnskapsgrunnlag som skal brukes i videre planlegging for delfeltene og tar stilling til overordnede VALøsninger med overvannsløsninger / kanal og flomveier, mobilitet med gangakser og sykkelveger, historiske bebygg og elementer m.m

Prinsippprogrammet for Mindemyren

Programmet beskriver ambisjonene for offentlige byrom, gjelder for hele planområdet og ble vedtatt sammen med områdereguleringsplanen: Programmet omhandler følgende tema: byromsforløp, uteareal (offentlige / private soner), fasader, tverrforbindelser, oppholdskvaliteter, trær og vegetasjon, trygge byrom.

Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble varslet 30.09.2022. Til oppstart kom det i alt 19 innspill derav 13 høringsuttalelser og 6 merknader fra private grunneiere. Merknadene gikk i hovedsak på følgende:

<i>Bygg og uterom:</i>	For høye, voluminøse bygg gir skyggefulle utearealer og tap av sol for naboene. Barn og unges interesser må hensyntas i rom mellom bygg.
<i>Kulturminner:</i>	Fabrikkgaten 3 og 5 og funksjonærboligene må ivaretas.
<i>Infrastruktur:</i>	VA-anlegg i grunnen må sikres. Avfallssystemer skal være rørbaserte.
<i>Mobilitet:</i>	Statens vegvesen (SVV) og Statsforvalteren i Vestlandet ber om lav p-dekning og bildeleløsninger. Viktig med attraktive, trafikksikre gang-/tverrforbindelser.

Høring og offentlig ettersyn av planforslaget ble gjennomført fra 30.11.2024 til 14.01.2025. Det kom 25 innspill, derav 11 private merknader og 14 tilbakemeldinger fra offentlige.

Private innspill gikk i hovedsak på:

Byggehøyder og volum: Store, høye volum gir dårlige sol- og lysforhold på uteareal i planområdet og for nabobebyggelsen i øst. Høyhus må ikke plasseres der terrenget er høyest. De skal ha inntrukne fasader.

Eksisterende kulturmiljø: Nybygg dominerer sine omgivelser og kulturmiljøet i stor grad.

Fremdrift og trafikal: TRYG flytter til bygg i felt F/K/T: ønsker kjøreadkomst til forplassen, varelevering i p-kjeller og rask fremdrift.

Offentlige uttalelser peker på følgende:

Barn og unges representant: Skeptisk til at 50% av barnehagens uteareal regnes inn som uteareal for beboere. Byggehøydene gir dårlige solforhold på uteareal. Sambruk av barnehagebygg bør vurderes. Etterlyser medvirkning fra barn og unge.

Statens Vegvesen (SVV): Bedre tilrettelegging for sykkel og lavere bilparkeringsdekning.

BIR: Publikumsavfall fra off. byrom bør håndteres av bossnettet.

Helsevernetaten: Viser til krav til støynivå, størrelse på inngjerdet uteareal m.m. for barnehager. Byggehøydene skyggelegger uteareal og naboenes uteareal.

Byantikvaren: Stålkonstruksjonen (fra Støperiet) bør i større omfang bevares. Kulturminnene er ikke tilstrekkelig sikret mot skader i bygg- og anleggsfasen.

Bergen Vann: VA-rammeplan sin overvannsløsning må revideres. Tiltak for å sikre overvannstunnel innarbeides i bestemmelsene.

Bymiljøetaten: Byggehøyder bør reduseres: skygger for utearealer. Fraråder boliger på gateplan mot off. allmenning. Jernbanespor bør ivaretas bedre. Ferdselssoner allmenning: minst 4 m. Overvann fra off. byrom skal i åpne løsninger, og fra private areal fordøyes innen egne felt. Imot varelevering fra Kanalveien.

Vestland Fylkeskommune: De høyeste hus bryter med overordnet plan. Bilparkering bør reduseres. Kritisk til VA-løsning med avrenning mot nord.

Råd for byforming+arkitektur Ber om reduserte byggehøyder. Høyskolen bør forbli høyeste bygg i området.

Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagstiller i vedlagt merknadsskjema. Plan- og bygningssetaten (PBE) stiller seg kritisk til forslagstillers oppsummering og vurderer at parters innspill til planforslaget ikke er tilstrekkelig hensyntatt eller vurdert. PBE viser bl.a. til at mange kritiske merknader ikke ble besvart eller kommentert i merknadsskjemaet, og noen merknader er besvart med «delvis tatt til følge» uten at det er gjort endringer i planmaterialet.

Endringer etter offentlig ettersyn:

Det er foretatt endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn. Følgende av endringene utløste behov for ny og begrenset høring:

- Omfordeling av volum. De høyeste blokkene ble smalere, bygg sør i KBA1 og nord i KBA 2 får økte byggehøyder og endring av takform.
- Utforming av nybygg i F/K/T er endret til «krone» (skråstilte glassfasader i de øverste etasjene)
- RTP er utarbeidet. Returpunkt for glass/metall i S19.
- Barnehagen: barnehagen har fått trappefri adkomst. KBA5 er avsatt til tilleggsareal for barnehagen.
- Flytting av felles takterrasser
- Endring av plangrense

Begrenset høring

Det foretatt en begrenset høring i perioden 26.01.2026–16.02.2026. Det kom inn 6 private merknader og 6 høringsuttalelser. Disse er oppsummert i merknads- og endringsskjema datert 17.02.2026.

Private innspill pekte på følgende:

- Tomteutnyttelse og byggehøydene. Byggehøydene er økt til tross for mange innspill om reduksjon for å oppnå bedre solforhold på uteareal.
- Kulturminneverdien: bevarte fasader svekkes ved påbygg og nybygg plassert tett inntil og over dem.
- Eier av Kanalveien 3 er kritisk til sykkelvei/fortau inn på egen eiendom

Offentlige høringsparter påpekte:

Byantikvaren: Nytt påbygg på støperiet må utgå. Hele jernbanetrasen innenfor planområdet avsettes til hensynssone H570 (historisk jernbanetrase). Reduserte høyder / utnyttelse for å oppnå bedre tilpasning til kulturmiljøet og omgivelsene.

VLFK: VA rammeplan er ikke i tråd med overordnede føringer, må revideres, Byggehøyder, antall boliger og utnytting bør reduseres. Merknader til universell utforming, bokvalitet, uteareal, kollektivholdeplass og frisikt.

Helsevern: Skeptisk til dagslysforhold for barnehage som delvis ligger under bakkenivå.

Brannvesen: Innspill til røkventilasjon og andre tekniske krav.

Endringer etter begrenset høring

Frisiktlinjer til avkjørsel til parkeringskjeller er endret.

Planforslagets hovedinnhold

Planforslaget legger til rette for transformasjon av et handels- og industriområde til et urbant, kompakt bolig- og næringsområde i kvartalsstruktur. Offentlig infrastruktur med byrom, gang- og sykkelforbindelser og åpne overvannsløsninger er en viktig del av plangrepet i områderegeringsplanen. For felt S19 og S20 fastsetter overordnet plan en gangakse mellom feltene i nord-sør-retning i form av en offentlig allmenning. Fasade mot allmenningen skal ha publikumsrettete funksjoner for å skape et aktivt og attraktivt gateliv i det offentlige byrommet.

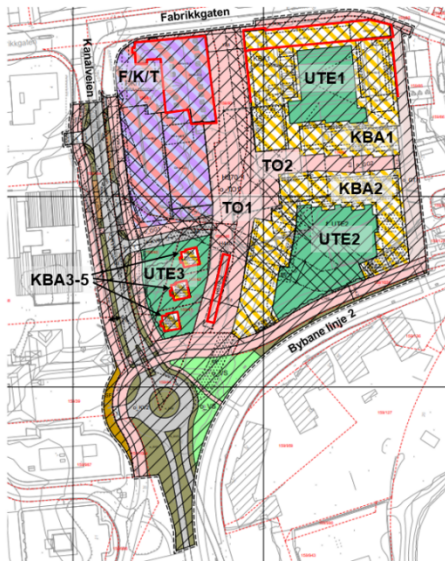


Fig. 5: Forslag til plankart påført navn til feltene. Røde rammer/strek: kulturmiljø

Det foreliggende planforslaget legger opp til en tett og kompakt utbygging med en bebyggelse opp til 11 etasjer. I feltene KBA1-2 blir det etablert boligbebyggelse, med stort sett publikumsrettete funksjoner på gateplan mot allmenningen (TO1-2). Planforslaget åpner for etablering av en barnehage med uteareal (UTE2) i det sørlige kvartalet. Kvartalsstrukturen brytes opp mot sør for å sikre tilfredsstillende sol og lysforhold. Uteoppholdsareal for boligene ligger både i gårdsrommene (UTE1-2) og i offentlige byrom. Innen felt F/K/T tillates forretning, kontor og tjenesteyting, men ikke boliger.

Viktige kulturminner fra industri- og jernbanehistorien bevares og får ny bruk. Verneverdige bygg, fasader og jernbanespetet som skal videreføres er markert med røde strek/rammer i figur 5.

Varelevering og bilparkering løses i fellesanlegg under bakken (se figur 6). Innkjøringen til parkering skjer fra Kanalveien, mellom feltene F/T/K og UTE3. Under planområdet ligger viktig offentlig infrastruktur (overløpstunell og VA tunnel). Planforslaget sikrer tunnelene med adkomst sørøst i planområdet fra felt KBA2.

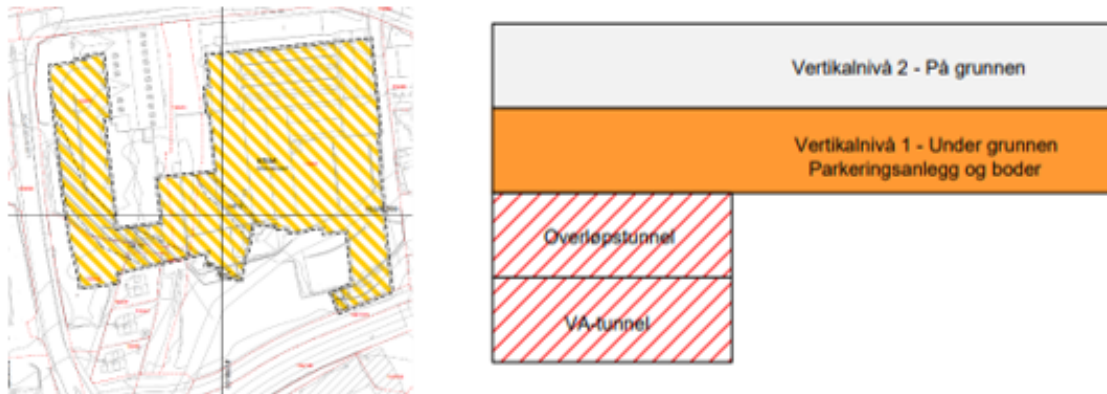


Fig. 6: T.v.: Fellesparkering under bakken i plan. T.h.: Fremstilling av de ulike vertikalnivåene under/på grunnen.

Utbyggingsfelt

Figur 7 (venstre bildet) viser antall etasjer til bebyggelsen og hvilke formål planforslaget åpner for. Blå står for næring, gul for bolig og rød for barnehage. Bildet til høyre viser bygningenes nummering som angitt i og henviset til i reguleringsbestemmelsene. Feltbetegnelser kommer frem i figur 5.

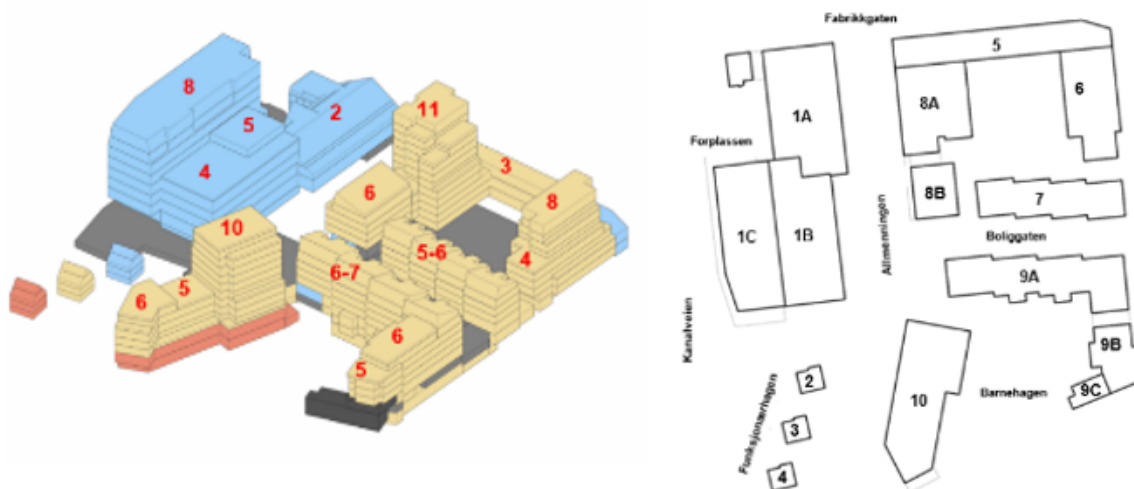


Fig 7: T.v.: Formål, volum og høyder av bebyggelsen (etasjetall er påført) T.h.: nummering av bygninger jf reguleringsbestemmelsene.

F/K/T (kombinert bebyggelse: forretning kontor tjenesteyting)

- Kjeksfabrikken (bygg1A) i Fabrikkgaten 3 bevares som kulturminne
- Tilgrensende Skjortefabrikken (bygg1B) videreføres og får et påbygg.
- Mot Kanalveien suppleres bebyggelsen med et nytt næringsbygg (bygg 1C).
- Forplassen nordvest i feltet (vest for 1A) forbeholdes adkomst og HC parkering.

KBA feltene – felles

- Nybygg mot offentlige byrom må ha min 4 m etasjehøyde på gateplan.

- Inntil 1 000 m² BRA kan brukes til kollektiv, studentboliger, bofellesskap m.m. Minst 200 m² innendørs areal skal være felles for beboere. Gjesteleiligheter inngår i dette.
- Boligsammensetning:
Minst 20 % av boenhetene skal ha over 80 m² BRA. 50 % av disse skal være familieleiligheter og minst 9 av familieleilighetene skal ligge på bakkenivå.
Inntil 20% av boligene kan ha mindre enn 50 m² BRA, ingen mindre enn 35 m² BRA.

KBA1 (kombinert bebyggelse: bolig, forretning, tjenesteyting og bevertning)

- Støperiet (bygg 5) i Fabrikkgaten 5 videre føres som kulturminne. Dagens påbygg mot Fabrikkgaten rives og erstattes med et nytt. Påbygget trekkes 2 meter inn fra fasaden.
- Støperiets fasader mot øst og vest videreføres med nye bygg bak.

KBA2 (kombinert bebyggelse: bolig, forretning, tjenesteyting bevertning og barnehage)

- Barnehage (bygg 10, bygg 4) med tilhørende uteareal (UTE2)

TO1-2 (torg / allmenning)

- Publikumsrettete fasader rundt hovedtorget. Uteservering tillates rundt hovedtorget.
- Bak den verneverdige vestfasaden til Støperiet tillates boligformål på gateplan mot allmenningen
- Jernbanesporret bevarer

Fagetatens vurdering og anbefaling:

PBE har i sitt fagnotat foretatt en grundig gjennomgang av planforslaget og kommentert sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Kartfortellingen

PBE har i tillegg til fagnotatet laget en digital kartfortelling med 3D modeller der man bl.a. kan bevege seg rundt i planområdet og se utviklingen av prosjektet fra workshop før offentlig ettersyn til endelig planforslag som foreligger nå. Kartfortellingen bidrar i stor grad til bedre forståelse av sakens kompleksitet, virkninger av volum og forholdet til omgivelsene.

Se kartfortellingen under: [Mindemyren delfelt S19 og S20](#) .

Overordnede vurderinger

PBE vurderer området som godt egnet til transformasjon med høy andel bolig. PBE slutter seg til planforslagets hovedformål og det planfaglige grepet som i hovedsak er i samsvar med overordnet plan. Viktige tema i planprosessen har vært: byggehøyder og volum, arkitektonisk utforming og estetikk, høydeplassering av offentlig torg med historisk jernbanespor, uteoppholdsarealer og solforhold samt ivaretagelse av kulturminner.

Forslagstiller og PBE er ikke omforent om planforslaget. PBE sine merknader knytter seg i all hovedsak til boligbebyggelsen i delfelt S 20 (KBA1-2 i planforslaget).

PBE vurderer planforslaget som uferdig og viser til uoverensstemmelser mellom de ulike plandokumentene som planbeskrivelse, planbestemmelser, formingsveileder og illustrasjoner. Planforslaget åpner for tolkning, har ambisjoner som ikke er tilstrekkelig sikret i plandokumentene og skyver planfaglige tema til byggesak.

PBE vurderer at

- det må foreligge en revidert VA-rammeplan med overvannsløsninger som er godkjent av Bergen Vann før reguleringsplanen kan kunngjøres.

PBE er kritisk til

- hvordan lovpålagt medvirkning er håndtert

- overvannshåndteringen
- volumoppbygging, byggehøyder og utforming
- uteareal og bokvalitet
- løsninger for universell utforming
- høydeplassering av offentlig byrom
- at kulturmiljøinteresser og VA tunnel ikke er ivaretatt tilstrekkelig i byggefasen.

PBE viser til byrådets politiske plattform «Klosterhageerklæringen» og ambisjonen om reduserte saksbehandlingstider i plan- og byggesaker, økt fart i boligbygging samt utvikling av næring og arbeidsplasser. Med bakgrunn i det anbefaler PBE at planforslaget vedtas, men med en rekke endringer i plandokumentene.

Medvirkning

PBE konstaterer at forslagstiller ikke ønsket å imøtekomme de fleste innspill, herunder merknader om universell utforming, kulturmiljø og volum/høyder. Etter PBE sin vurdering er forslagstillers merknadsskjema ikke dekkende. PBE peker på følgende:

- Mange av merknadene er ikke besvart eller nedtonet.
- Forslagstiller angir at merknader er «tatt til følge» eller «delvis tatt til følge» uten at det er foretatt endringer i planmaterialet.
- Forslagstiller argumenterer i betydelig grad med forhold som ikke er etterprøvbare.

Grad av utnyttning, forhold til områderegulering

Etter PBE sin vurdering er hovedutfordringen i saken at det ikke lykkes å oppnå tilfredsstillende bokvaliteter i planområdet (felt KBA1-2). Detaljreguleringen fastsetter den maksimale utnyttelsen som områdereguleringen åpner for. Det er imidlertid viktig å huske at områdereguleringsplanens hovedintensjon har vært å legge til rette for næringsformål med innslag av boliger. Derfor fastsatte områdereguleringsplanen at tomteutnyttelsen skal være høy og et at S-feltene skal ha minimum 70% av maksimal regulert utnyttelse.

Detaljreguleringsplanene for de ulike S-feltene i områdereguleringsplanen legger imidlertid til rette for langt flere boliger enn opprinnelig planlagt. Dette innebærer at krav som følger formål bolig (uteareal, solforhold, støynivå etc.) vanskelig kan oppfylles ved 100% utnyttning jf. områdereguleringen. Høy utnyttingsgrad går i stor grad utover bokvalitet og barn og unges interesser. PBE vurderer at noen nybygg må få redusert fotavtrykk og byggehøyder for å oppnå bedre uteoppholdsarealer, bedre dagslysforhold for boligene og barnehagen samt bedre tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende kulturmiljø og tiliggende nabolag.

Volum og byggehøyder

PBE har gjennom planprosessen åpnet for å fravike maksimale byggehøyder i områdereguleringsplanen. I en workshop før offentlig ettersyn ble forslagstiller enig med PBE om plangrep og byggehøyder. Forslagstiller har allikevel økt volumene frem til offentlig ettersyn. PBE har vært kritisk til dette på grunn av store volumer, manglende tilpasning og tap av kvaliteter. Under høringen har flere parter i saken (Vestland fylkeskommune, Råd for byforming og arkitektur, Bymiljøetaten, Barn- og unges representant, Helsevernetaten og naboene) vært kritisk til volumene og byggehøydene. Dette fordi foreslått ny bebyggelse skyggelegger mye av egne og naboene sine utearealer, dominerer kulturmiljøet og harmonerer ikke med sine omgivelser. Forslagstiller har omfordelt volumene noe etter offentlig ettersyn. Det høyeste bygg er blitt litt smalere, samtidig ble byggehøydene i boliggangen økt, noe som utløste en begrenset høring. PBE stiller seg negativ til volumoppbygging og utforming av flere bygg.

Kontorbygget (bygg 1C) i felt F/K/T

bør etter PBE sin vurdering bearbeides både med tanke på volum og utforming. Forslagstiller har foreslått en «krone» (skråstilt glassfasade over to etasjer) som avslutning mot himmelen og en vinkel på den sørlige delen av bygget for å dempe volumvirkningen til det store volum (se figur 8). PBE er positiv til byggets tilbaketrunkne base og en visuell horisontal tredeling av

bygget. PBE fraråder imidlertid den store glassandelen i fasaden etter 2. etasje og er negativ til «kronen» både med tanke på material, estetikk og stedstilpasning.



Figur 8: Volum ved workshop før offentlig ettersyn (t.v.). Midt: ved offentlig ettersyn. T.h.: volum til sluttbehandling

PBE anbefaler at:

- føringer for utforming av bygg 1C i formingsveileder side 5 (se figur 19) og planbestemmelsen § 3.1.4.7 utgår.
- en visuell horisontal tredeling av fasaden med tegl som fasadematerial for basen. Over 6. etasje skal vegglivet trekkes minst 1,5 meter inn.
- det tillates ikke hele glassfasader eller fasader som består av hovedsakelig glass.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.xlviii.

Bebyggelsen i boliggangen (bygg 7, 8B og 9A)

har fått ny høyde og takform etter siste revisjon. Bygningshøydene har økt med omtrent 4 meter for deler av bebyggelsen. PBE vurderer de økte høydene som uheldig og svært dominerende for barnehagens uteareal, boliggangen og for utearealet i det nordlige kvartalet. Takene er endret fra flattak til en skråstilt vegg med takkledning, et asymmetrisk saltak og mange nordvendte innfelte takterrasser. Takformen har ingen referanser i det eksisterende bygningsmiljøet. Byantikvaren er negativ til endringen med tanke på kulturmiljøet.



Figur 9: Snitt gjennom boliggangen (bygg 9A og 7): t.v.: ved offentlig ettersyn. T.h.: etter offentlig ettersyn med økt byggehøyde og asymmetrisk mansardtak.

PBE anbefaler at

- planbestemmelsene 3.1.1.27 (for bygg 7 og 9A tillates balkonger, takterrasser, karnapper over nedre gesims), 3.1.5.7 (fastsetter takform for bygg 7 og bygg 8B) og 3.1.6.4 (fastsetter takform bygg 9A) utgår i sin helhet.
- takform og byggehøyder endres tilbake til slik det forelå ved offentlig ettersyn.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.a.vii., 1.b.xxx., 1.b.lviii. og 1.b.liii. og 1.a.vii.

Skjortefabrikken (bygg 1B)

skal få et påbygg i overgangen mot Kjeksfabrikken (bygg 1A) for å dekke arealbehovet for det nye kontorbygget (bygg 1C). Påbygget er vist med GH k+46,5 i plankartet. PBE og Byantikvaren har vurdert påbygget som et fremmedelement og holder fast ved at påbygget bør utgå.

PBE anbefaler at

- påbygget vist med GH k+46,5 i felt F/K/T utgår.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.a. ii.

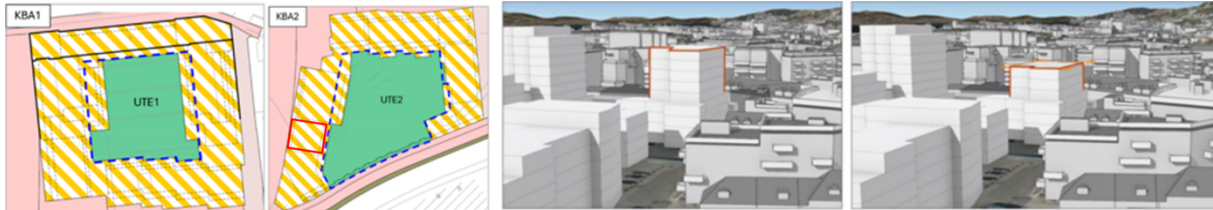
Bygg 6

har 8 etasjer og ligger i felt KBA1 bak Støperiets verneverdige fasade mot Krohnhaugen. PBE anbefaler en lavere byggehøyde (se fig 10 t.h.) for å oppnå mer åpenhet og bedre tilpasning til nabobebyggelsen i øst og mer sol på utearealene. Tilgrensende næringsbygg er på 2-3 etasjer.

PBE anbefaler at

- bygg 6 reduseres med 2 etasjer.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.a.vi.



Figur 10: T.v.: Utdrag av plankart m/ påførte linjer (KBA1-2). T.h. illustrasjon av høyde / redusert høyde for bygg 6

Bygg 8A og 6 (KBA1) og Bygg 10 (KBA2)

bør etter PBE sin vurdering bli slankere og redusere sine fotavtrykk mot egne gårdsrom (blå stiplede linjer i figur 10 t.v.). Det vil gi bedre solforhold på utearealene og bedre tilgang til dagslys til leilighetene. Del av bygg 10 (rød markert i figur 10 t.v.) bør reduseres med en etasje. Dette for å bedre kvaliteten på utearealet i gårdsrommet.

PBE anbefaler at

- fotavtrykk for bygg 6, 8A og 10 reduseres.
- høyde på bygg 10 reduseres med 1 etasje.

Se PBE sitt forslag til vedtak 1.a.v. og 1.a. viii.

Avtrapping av bygningsvolumene

Avtrapping av bygningsvolumene mot allmenningen og gårdsrommene er etter PBE sin vurdering vesentlig for å dempe høydevirkningen fra bakkeplan og for å bedre sikkerheten i utearealene (nedfall fra terrasser/balkonger).

PBE anbefaler at

- det stilles krav til at fasadene mot TO1 og TO2 trekkes tilbake minst 1,5 meter fra 3 etasje og opp, og ytterligere 1,5 m fra 5. etasje og opp.
- at fasadene mot f_UTE1 og F_UTE 2 skal trekkes tilbake minimum 1,5 meter fra 5 etasje.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.xlv. og 1.b. xxxiv.

Støperiet

i Fabrikkgaten 5 (KBA1, bygg 5) er verneverdig. Hovedbygg mot nord bevares. Mot øst og vest videreføres kun fasadene med nybygg (bygg 8A / bygg 6) bak disse. PBE har ingen merknader til dette. Planforslaget legger til rette for å erstatte et påbygg fra 1970-tallet med et nytt (se figur 11) og åpner samtidig for økt byggehøyde for etablering av rekkverk. PBE viser til at utforming av påbygget og mulighet for takterrasser (som utløser behov for rekkverk) hverken er utredet eller omtalt i planens bestemmelser. PBE og Byantikvaren anbefaler at hverken påbygg eller andre tiltak over eksisterende gesims til verneverdige bygg og fasader tillates, da dette vil svekke kulturmiljøet.



Fig.11: T.v.: Utdrag 3D-modell viser nytt påbygg på Støperiet. T.h.: Formingsveilederens framstilling av påbygget.

PBE anbefaler at

- det tillates ikke nytt påbygg på bygg 5. Riving av dagens påbygg sikres gjennom rekkefølgekrav.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.a.i og 1.b.xciii.

Unntak fra regulerte høyder

er omfattende og fastsatt i bestemmelsene §§ 3.1.1.25 – 3.1.1.31 (i tillegg til 3.1.1.9 og 3.1.1.11). Unntakene gjelder for alle byggefelt og omfatter heis, trappehus, levegger, pergola, tekniske installasjoner og rekkverk. PBE påpeker at det er utfordrende å se helheten av hva bestemmelsene åpner for og hvilke konsekvenser unntakene vil få for kulturmiljøet og nabobebyggelse. Ut fra illustrasjonene kan PBE ikke se at det er nødvendig med bestemmelse 3.1.1.26 om unntak fra regulerte høyder for heis- og trappehus da alle takhager og takterrasser har tilkomst fra nærliggende del av bygget. Bestemmelse 3.1.1.25 åpner for unntak for tekniske installasjoner, men jf. illustrasjonene er det kun behov for det på tak til nytt kontorbygg (bygg 1C i felt F/K/T).

PBE anbefaler at

- § 3.1.1.25 endres til kun omfatte bygg 1C.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt xxviii.

Samlet reduksjonene i volum

som PBE foreslår utgjør om lag 3400 m². Total utnyttelse av planområdet vil etter PBE sitt forslag være på 89% av maksimal utnyttelse i områdereguleringsplanen. Tålegrensen for utnyttingsgrad i S-felt med en høy boligandel er etter PBE sin vurdering mellom 80 % og 90 % av områderegulerings maksimale utnytting. Dette for å kunne ivareta bokvalitet.

Barnehagen

Barnehage etableres i bygg 10 (KBA2) over to etasjer. Helsevernetaten har uttrykt bekymring for at det kan bli dype og mørke lokaler i det nederste etasjene. Også PBE påpeker at terrengheving som følge av parkeringsanlegget under bakken legger begrensninger på tilgangen til dagslys. PBE er kritisk til at det skal oppføres et takoverbygg (bestemmelsesområde #6) som kan gjøre barnehagen sine lokale mørke. PBE påpeker også at UTE2 (barnehagens uteoppholdsareal) ikke får trinnfri adkomst fra det sentrale torget, men kun fra allmenningen i sør. Dette innebærer en omvei for de som har med seg barnevogn eller sykkel. PBE anbefaler videre at gangforbindelsene til barnehagens inngang gjøres minst 3 meter brede fordi de må kunne brøytes og vedlikeholdes med maskinelt utstyr. Etter PBE sin vurdering må portrommet i bygg 9B som fører til barnehagen og UTE2 økes i høyden (til 5 meter) og bredden (til 6 meter) for å sikre en mer inviterende adkomst til barnehagen.

PBE anbefaler at

- krav om takoverbygg / bestemmelsesområde # 6 utgår.

- det skal etableres trinnfri gangforbindelse mellom TO2 og f_UTE2.
- portrom bygg 9B skal være 6 meter bred og 5 meter høy.
- gangforbindelsen til barnehagen må være minst 3 m bred for maskinelt vedlikehold.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.a.ix, 1.b.v. og 1.b.lxx. - 1b.lxxii.

Kulturminner og kulturmiljø

Bygg og fasader som skal bevares

er markert med linje 1210 på plankartet og omhandlet i planbestemmelsen 3.1.1.36. PBE er positiv til det, men vurderer at planbestemmelsen ikke er tydelig nok. Det må komme frem at bygg og fasader med linje 1210 ikke kan på- eller tilbygges, og at eksteriøret skal sikres også ved reparasjon eller gjenreising av bebyggelsen.

PBE anbefaler at

- at planbestemmelsen § 3.1.1.36 omformuleres.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b. xxxvi.

Sikring av kulturmiljø i byggefasen

er etter PBE sin vurdering vesentlig og må sikres bedre gjennom planens bestemmelser. Det samme gjelder VA-tunnelen under grunnen som ikke må bli skadelidende under sprengnings- og byggearbeid.

PBE anbefaler

- en ny planbestemmelse om vibrasjonsmålinger underveis i bygge- og anleggsperioden for å sikre både kulturmiljøet og VA-intrastrukturtunnelen.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.ix.

Funksjonærboligene

i feltene KBA3-5 (betegnet som bygg 2, 3 og 4 i planens bestemmelser) er verneverdige og videreføres. PBE er positiv til det.

Støperiet i Fabrikkgaten 5 (bygg 5)

bevares. Også Støperiets fasader mot øst (bygg 6) og vest (bygg 8A) er kulturminner og beholdes. De får nye, høyere bygg bak seg. Fasadene til nybygg skal trekkes tilbake fra fasadene som bevares for å fremme lesbarheten til kulturminnene og for skape en god overgang mellom den opprinnelige fabrikken og nybyggene. PBE er positiv til det, men er tydelig på at planbestemmelsen § 3.1.1.31 som tillater transparente rekkverk på 1,2 m over gesimshøyde på verneverdige bygg og fasader må utgå for å ivareta kulturminnenes verdi, autentisitet og lesbarhet.

PBE anbefaler at

- Planbestemmelse § 3.1.1.31 utgår.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b. xxxiii.

Deler av Støperiets stålkonstruksjon skal gjenbrukes. Det er PBE positiv til. Både Byantikvaren og PBE anbefaler imidlertid at større deler av stålkonstruksjonen ivaretas.

Kjeksfabrikken (bygg 1A)

bevares. PBE og Byantikvaren er positiv til det og har ingen merknader til nye takvinduer som tilpasser bygget til en ny bruk. PBE ser imidlertid at formuleringen om «tiltak på tak» i planbestemmelsen § 3.1.4.5 er misvisende. Bestemmelsen bør skjerpes og det bør komme tydelig frem at takarker, takopplett eller takoppbygninger ikke tillates.

PBE anbefaler at

- Ordlyd av planbestemmelsen § 3.1.4.5 endres

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.xlvii

Jernbanesporet

gjennom planområdet er et viktig identitetsskapende element og forteller om byens jernbane- og industrihistorie. PBE er positiv til at deler av sporet som ligger i dagen integreres i den nye allmenningen. Samtidig er PBE og byantikvaren svært opptatt av at hele traséen, det vil si også de deler av sporet som i dag muligens ligger under asfalt, avsettes til hensynssone kulturmiljø på plankartet. Dette for å tydeliggjøre traséen der eldre skinner kan ligge slik at disse kan ivaretas ved eventuelle tiltak i grunnen.

PBE anbefaler

- Hensynssone kulturmiljø på plankart som omfatter synlige skinner utvides til å omfatte hele traseen der skinner kan ligge under asfalt.

Se PBE sitt forslag til vedtak 1.a.iii. og 1.b.lxix.

Fasader, rekkverk og material

Tilpasning av fasader til kulturmiljøet

er viktig for at bebyggelsen i planområdet fremstår som helhetlig. Selv om nybyggene kan være individuelt utformet må de ha fellestrekk med hverandre og med kulturmiljøet. PBE forslår at basene til nybygg mot allmenningen og torgene får fasader av tegl som refererer til de verneverdige industribygningene. Dette binder ny og gammel bebyggelsen sammen og vil gi et helhetlig inntrykk av fasadene mot offentlige byrom.

PBE anbefaler at

- De to nederste etasjene i ny bebyggelse mot allmenningen og torgene skal ha fasader av tegl.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.xlv.

Rekkverk

i tilknytning til takterrasser og balkonger skal være transparent og 1,2 meter høy jf. planbestemmelsene §§ 3.1.1.11, 3.1.1.30 og 3.1.1.31. Bestemmelsene bør etter PBE sin vurdering utgå. PBE anser krav om transparente rekkverk for uheldig fordi det ikke nødvendigvis vil være den beste løsning for alle bygg. Krav på rekkverkshøyde er regulert i TEK og skal ikke være med i bestemmelsene.

PBE anbefaler at

- Planbestemmelsene § 3.1.1.11, § 3.1.1.30 og § 3.1.1.31 utgår.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.xxii, 1.b.xxxii og 1.b.xxxiii.

Formingsveileder

PBE slutter seg ikke til formingsveilederen. PBE påpeker at de har brukt mye ressurser på rådgiving til utforming av veilederen, men at den fortsatt ikke bidrar til mer enn det som kan sikres i bestemmelsene. Veilederen har ingen tydelig konsept for tilpasning av den foreslåtte nye bebyggelsen til stedet og kulturmiljøet. Den sikrer heller ikke helhetskarakter og god arkitektonisk utforming av bygg og byrom, og den stemmer ikke overens med planbestemmelsen § 3.1.1.35 og illustrasjoner (eksempelvis fasadeutforming til det nye kontorbygget 1C). Planbestemmelsene har mange henvisninger til veilederen, noen er retningsgivende, noen er bindende og for andre er det uklart hvilken betydning veilederen har. Veilederen angir også prinsipper for utforming av uteareal og byrom som PBE er uenig i. PBE anbefaler at formingsveilederen ikke gjøres juridisk bindende gjennom planens bestemmelser.

PBE anbefaler at

- planbestemmelse § 3.1.1.35 erstattes med ny.

- generelle bestemmelser (§§ 2.1.1 og 2.8.4) om at formingsveileder skal legges til grunn utgår.
- alle henvisninger til formingsveilederen i planbestemmelsene utgår (§§ 2.2.1, 2.2.2, 2.3.2, 2.4.1, 2.8.4, 3.1.17, 3.1.1.30, 3.1.1.34, 3.1.1.35, 3.1.3.3, 3.1.4.5, 3.1.4.7, 3.1.5.3, 3.1.5.6, 3.1.5.7, 3.1.6.4, 3.1.6.5).

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.i-v, xii, xxxii, xxxiv, xxxv, xxxix, xlvii, xlviii, xlix og xcvi.

Allmenningen (TO) Utearealer (UTE)

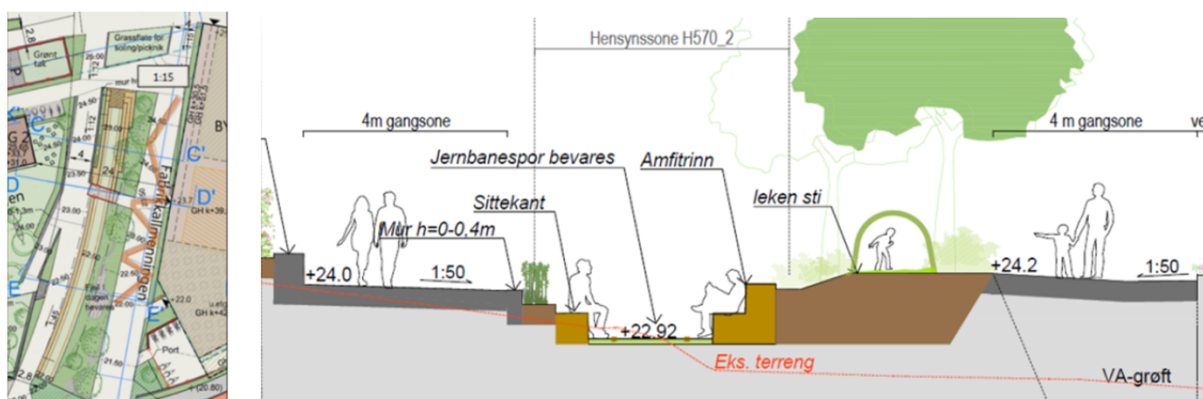
Offentlig allmenning TO

utgjør en viktig forbindelse for gående fra nord og kobler planområdet sammen med Kronstadparken. PBE er svært kritisk til at terrenget på allmenningen heves da dette vanskeliggjør en god utforming av allmenningen med tanke på universell utforming og ivaretagelse av kulturmiljøet rund jernbanesporet. PBE anbefaler at § 3.1.8.2 om 2,8 meter fri høyde i parkeringskjeller under allmenningen utgår og at terrengheving begrenses til et minimum.

PBE anbefaler at

- det gjøres tiltak for å begrense areal for parkering under offentlig areal.
- planbestemmelsen om 2,8 m fri høyde i p-kjeller utgår.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.xxvi.

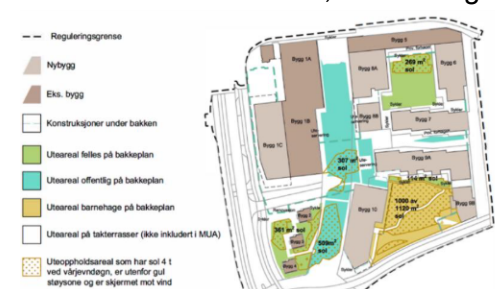


Figur12: t.v.: Universell utformet trasé (o-TO) stigning 1:15. T.h.: Snitt gjennom allmenningen og jernbanesporet

Heving av terrenget gjør at jernbaneskinnene i allmenningen ligger om lag 2 meter under byromsnivået. Illustrasjoner viser at sporet innpasses i byrommet gjennom avtrapping og gangbro over. PBE påpeker at dette innebærer en barriere som deler allmenningen i to og medfører økt fallrisiko. PBE ser at terrengheving har negative konsekvenser for universell utforming. Sørlige del av allmenningen er i illustrasjonsplan vist med rampe på 1 meters bredde og stigningsforhold på 1:15 (mot anbefalt 1:20). PBE anbefaler sterkt at løsningen bearbejdes slik at to rullestoler kan passere hverandre og gangbredde endres til minimum 1,8 meter.

Felles utearealer (UTE1-3)

skal dekke behov for lek, aktivitet og rekreasjon for alle fremtidige beboere i planområdet.



Figur 13: Størrelse og kvalitet på uteareal

Kravene fra områdereguleringen og kvalitetskrav i KPA2018 gjelder for detaljplanforslaget. PBE er fortsatt i tvil om de viste utearealene innfrir krav om gangarealer uten oppholdskvaliteter regnet inn i uteareal, KBA1 har for lite solfylte arealer nær boliginngangene, i boliggangen inngår en smal avsolt stripe som lekeareal samt at allmenningen/torget trolig er vindutsatt.

Private utearealer, takhager og -terrasser og altaner

Private takhager

kan avbøte for mangel på sol på bakkeplan. Formingsveileder viser takhagenes plassering og gjør den bindende gjennom planbestemmelse 3.1.1.7. PBE vurderer at de foreslåtte takhagene mangler tilstrekkelig kvalitet for å kunne kompensere for mangel på sol på bakkeplan. Samtlige av takhagene har private altaner og vinduer mot seg. Dette begrenser oppholdskvaliteten og kan føre til brukerkonflikt. Takhagen på bygg 8A ligger inneklemt mellom høyere volum. Takhagen på bygg 9B bidrar til å øke opplevd byggehøyde mot Krohnhaugen og innsynsproblematikk mot fremtidige boliger i sør. PBE kan ikke slutte seg til de foreslåtte plasseringer av takhager. PBE ønsker at planbestemmelsene §§ 3.1.1.9, 3.1.1.10 utgår og erstattes med nye føringer for takhagene.

PBE anbefaler at

- planbestemmelse § 3.1.1.7 som gjør formingsveilederen retningsgivende for plassering av takhager utgår.
- Nye føringer for takhager settes gjennom planbestemmelsene.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b. xvii – 1.b.xx.

Takterrasser

Planforslaget åpner for private takterrasser på alle takflater der volum avtrappes. PBE er tydelig på at takterrassene bidrar til økt opplevd høydeutvikling og redusert sol på bakkeplan. Det er også viktig at de kulturhistoriske verdier ikke bli skadelidende.

PBE anbefaler at

- private takterrasser kan ikke etableres på nest øverste etasje og ikke på nivå for inntrukne 3. og 5. etasje.
- dersom takterrasser plasseres over felles takhager, må de trekkes tilbake fra gesims for å unngå fare for nedfall.
- planbestemmelse 3.1.1.30 som henviser til private takterrasser og fastsetter transparent rekkverk utgår.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.xxx.ii

Balkonger

PBE slutter seg ikke til formingsveilederens prinsipper for balkonger mot gårdsrom, gater og byrom. PBE påpeker at det ikke er redegjort for hvordan utkragende balkonger påvirker solforhold på uteareal. PBE er tydelig på at det ikke skal etableres rekkverk over verneverdige fasader der nybygg trekkes tilbake for å bevare lesbarheten til kulturmiljøet. Med takterrasser, rekkverk og balkonger over vernede fasader blir intensjonen med lesbarheten av kulturminne borte. § 3.1.1.31 bør utgå. § 3.1.3.3 som henviser til prinsipper for balkonger formingsveilederen bør utgå. Likeså bør bestemmelsen som åpner for utkragende balkonger over byggegrensen (§ 3.1.3.5) utgå da dette ikke er i samsvar med viste illustrasjoner.

PBE anbefaler at:

- det tillates ikke utkragende balkonger over takhagene og / eller barnehagens uteareal ut av sikkerhetshensyn (fare for nedfall).
- ny bestemmelse fastsetter at utkrageringer over byggegrenser mot offentlige byrom og utearealer ikke tillates.
- det skal ikke etableres balkonger på bygg og fasader som skal bevares (linje 1210)
- å bruke hele glassrekkverk skal unngås.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b. xxxix – 1.b.xliv.

Publikumsrettete fasader / kantsoner

Publikumsrettete fasader

mot allmenningen er fastsatt i områdereguleringsplanen. Formingsveilederen (temakart kantsoner) viser en grønn buffer mot allmenningen i felt KBA1 der det åpnes for boligformål på gateplan. PBE og Bymiljøetaten fraråder bolig i første etasje mot allmenningen.

PBE anbefaler at

- planbestemmelsene §§ 2.2.1, 2.2.2, 3.1.1.1 og 3.1.1.2 utgår og erstattes med bestemmelse om at det skal være publikumsrettete funksjoner (ikke kontor eller boligformål) mot Kanalveien, Fabrikkgaten og torget / allmenningen.
- det fastsettes krav om utforming av fasade på gateplan mot byrom/gate.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.xvi.

Kantsoner

må sikres bedre gjennom planens bestemmelser etter PBE sin vurdering.

PBE anbefaler at

- prinsipper om kantsoner innarbeides i bestemmelse 2.3.2

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.iv.

Parkering og varelevering

PBE er positiv til parkeringsløsning og -dekning for bil og sykkel. Varelevering skal skje via parkeringskjeller. Dette forutsetter en fri høyde i p-anlegget på 2,8 meter. Arealet ligger under TO1 og terrengnivået på den offentlige allmenningen må heves. PBE er kritisk til det og anbefaler at varelevering fra lomme i Kanalveien og fra gatetun (o_GT i øst). Dermed vil fri høyde i p-kjeller kunne senkes til 2,2 meter og allmenningen ikke heves like mye. Etter PBE sin vurdering vil det være positivt for både overvannshåndtering, universell utforming, ivaretagelse av kulturminnet (jernbanesporet) og barnehagens dagslysforhold.

Støy

Området er utsatt for vei- og banestøy. Ifølge støyberegningene vil krav om stille side ikke kunne innfris for én av boenhetene. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442 åpner unntak fra stille side dersom det berører kun en liten del av boenhetene og fasadene dempes som kompenserende tiltak. Planbestemmelsen § 3.1.3.7 tillater unntak fra stille side for inntil 2 % av boenhetene i felt KBA1 og 1% i felt KBA 2, forutsatt dempet fasade. Unntaket vil gjelde for om lag 6 av 310 boenheter. PBE vurderer at stille side kan oppnås for alle boenheter med smalere volum. I likhet med Helsevernetaten fraråder PBE å gjøre unntak fra stille side og anbefaler at bestemmelsen utgår.

PBE anbefaler at

- det ikke gjøres unntak fra krav om stille side. § 3.1.3.7 utgår.

Se PBE sitt forslag til vedtak punkt 1.b.xlvi

Infrastrukturplan / VA- rammeplan – Overvannshåndtering

Overordnede føringer for VA-hovedsystem og overvannshåndtering er fastsatt i forbindelse med områdereguleringen. Overordnet VA-plan med tilhørende rapporter angir prinsipp-løsninger og klargjør bl.a. forutsetningene for overvannshåndtering i de enkelte S-feltene. Omreguleringsplanens bestemmelse § 2.2 fastsetter at føringene i overordnet VA plan skal legges til grunn for detaljreguleringer.

For felt S19 / S20 betyr det at overvann blir ført til grønnstruktur/ fordrøyingsanlegg langs allmenningen og langs Fabrikkgaten og videre til grøntanlegg langs Kanalveien/bybanen. Kun avrenning fra forplassen i felt F/K/T kan ledes til avløpssystemet. Forslagstillers overvannsløsninger (vist i Infrastrukturplan datert 16.05 2025 - og VA rammeplan datert

31.01.2024) er ikke i tråd med overordnet VA plan og leder overvann mot nord og Fabrikkgaten. Bergen Vann har ved offentlig ettersyn bedt om at VA-rammeplan revideres med tanke på overvannsløsninger.

PBE påpeker at forslagstillers VA-rammeplan / Infrastrukturplan ikke er revidert.

- PBE vurderer at VA-rammeplan / Infrastrukturplan sine overvannsløsninger må revideres og godkjennes av Bergen Vann før planvedtak kan kunngjøres. Reguleringsbestemmelsene må oppdateres med tanke på det.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav vedtatt i områdereguleringsplan for Mindemyren videreføres i detaljreguleringer. Kravene handler om felles offentlig infrastruktur. Ved lovendringen i 2023 ble «hovedombygging» skilt ut som et eget tiltak og bokstav n i pbl. § 20-1 første ledd. Derfor er det nødvendig å tilføye bokstav n i planbestemmelsene §§ 8.1.1, 8.1.2 og 8.1.3. PBE påpeker også at rekkefølgekrav som fastsetter opparbeidelse av torg/allmenning må konkretisere hvilke arealer det gjelder. Formulering «tilgrensende» areal er entydig nok til å inngå utbyggingsavtaler.

PBE foreslår

- nye bestemmelsesområder for torg/allmenningen der rekkefølgekrav kan knyttes til.
- at § 8.1.2. utgår
- at §§ 8.1.1 og 8.1.3 oppdateres i forhold til pbl. § 20-1, første ledd. Bokstav n tilføyes.

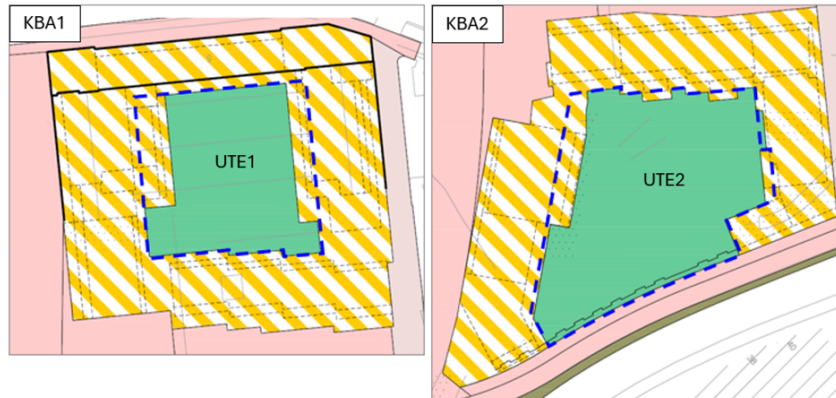
Se PBE forslag til rekkefølgekrav under punkt 1.b lxxiv. – xciii.

PBE anbefaler følgende vedtak:

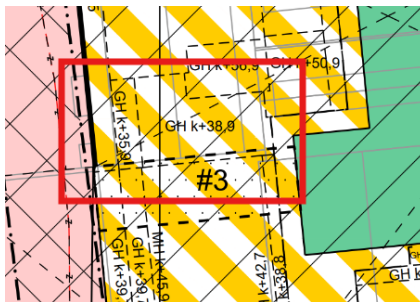
1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

- a. Årstad. Gnr. 159, bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren, arealplan-ID 71140000 vist på plankart, sist datert 19.02.2026.
Med følgende endringer:
 - i. Påbygg på bygg 5 i felt KBA1 utgår: gesimshøyde +36,5 og linje regulert høyde, samt tilhørende byggegrensne fjernes fra plankartet.
 - ii. Påbygg på bygg 1B i felt F/K/T utgår: gesimshøyde +46,5 og linje regulert høyde fjernes fra plankartet.
 - iii. Felt med GH k+42,7 på bygg 1A i felt F/K/T utgår. Linje for bygg, kulturminner m.m. som skal bevares endres til å omfatte hele bygg 1A.
 - iv. Hensynssone kulturmiljø H570_2 utvides til å omfatte hele den historiske jernbanetraseen gjennom allmenningen o_TO1. Som følge av dette må hensynssone nå vist som H570 deles i to deler med egne løpenummer. Nye løpenummer blir H570_1 og H570_2, og jernbanetraseen får nummer H570_3.

- v. Formålsgrenser for KBA1 og KBA2 endres som vist på illustrasjon:



- vi. Gesimshøyden på bygg 6 i KBA 1 reduseres til k+44,5
- vii. Gesimshøyder på bygg 7, 8B og 9A endres tilbake til slik det forelå ved offentlig ettersyn. Se vedlegg.
- viii. Gesimshøyden på midtre del av bygg 10 reduseres til k+36,5
- ix. Bestemmelsesområde #6 utgår. Areal med GH k+38,9 i KBA1 økes til GH K+41,9



- b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 04.02.2026
Med følgende endringer:

- i. 2.1.1: del om formingsveileder utgår slik at kun første setning står igjen.
- ii. 2.2.1 utgår
- iii. 2.2.2 utgår
- iv. 2.3.2 utgår og erstattes med:

For opparbeiding av kantsoner gjelder:

- Mot gårdsrom i f UTE1 og f UTE2 og boliggate o GG2:
Det skal etableres private forhager med minimum 2 meters dybde foran alle boliger med fasade mot gårdsrom.
Gulv i 1. etasje skal være på samme høyde som eller høyere enn tiliggende terreng.
- Mot torg og allmenning o TO1, o TO2:
Mellom fasade og gangsone skal det etableres en møbleringssone på minimum 1 meter.

Mot gatetun o GT: Boliger i første etasje mot gatetun skal ikke ha vinduer helt ned til gulv. Gulvnivå skal være minimum 1 meter over gatenivå.

- v. 2.4.1 utgår og erstattes med: Følgende kvalitetskrav skal gjelde:
- i. F_UTE1, o_TO1 og o_TO2 skal opparbeides slik at de inviterer til opphold, aktivitet og samhandling, men samtidig gi rom for å kunne skille mellom ulike typer aktivitet og aldersgrupper.
 - ii. Vegetasjon skal utgjøre en viktig del av arealene og må sikres tilfredsstillende vekstvilkår, herunder ikke plasseres i konflikt med infrastruktur i grunnen. For arealer på dekke skal minst 50% av arealet etableres med jorddybde for permanent vegetasjon.
 - iii. Det skal etableres minst to store trær (tuntrær), definert som stammeomkrets på minst 20 cm målt i 1 meters høyde (so20/25), innenfor f_UTE1, og minst to innenfor o_TO2.
 - iv. Det skal etableres en sammenhengende trerekke langs allmenningen
 - v. Det skal etableres minst 10 store trær innenfor delfelt f_UTE2.
 - vi. Vegetasjon skal også benyttes som skjermingstiltak mot private uteoppholdsarealer.
 - vii. Innenfor hvert delfelt skal det etableres en opphøyd terrengformasjon som blant annet kan nyttes som akebakke for de minste barna.
 - viii. Alle ganglinjer i f_UTE1 skal ha minimumsbredde på 3 meter.
 - ix. Det skal etableres en trinnfri gangforbindelse mellom o_TO2 og f_UTE2
 - x. 2.4.3: Følgende setning strykes: *I f_UTE1 skal det bygges opp med jord for å sikre tilstrekkelig jordvolum for etablering av tuntre, der dette er vist på illustrasjonsplan datert 15.01.2026.*
- vi. 2.4.4.: Følgende setning strykes:
Der konstruktive forhold begrenser rotvolum (særlig over kjeller og på torg), kan trevegetasjon etableres som småtrær/flerstammede småtrær og/eller store busker i plantekasser, forutsatt at vekstkrav etter 2.4.2 oppfylles
- vii. 2.6.1 endres til:
Tak på nybygg med helningsvinkel opp til 30 grader skal etableres med vegetasjon. Takene skal bidra til fordrøyning av overflatevann og gi bedre luftkvalitet og estetiske kvaliteter. Vegetasjon på tak kan kombineres med solenergianlegg dersom dette ikke reduserer takets kapasitet for overvannsfordrøyning.
- viii. 2.6.3 utgår og erstattes med:
Overvann skal fordrøyes lokalt, og føres til grøntanlegg mot bybaneanlegget i sør, og videre til Solheimsvatnet, i tråd med overordnet VA-rammeplan for Mindemyren. Dimensjonering av overvannsanlegg skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse. VA-rammeplan med

- tilhørende infrastrukturplan skal samsvare med overvannsanlegg vist i illustrasjonsplan og plankartet.
- ix. Ny bestemmelse under 2.7:
Det skal gjøres vibrasjonsmålinger underveis i bygge- og anleggsperioden for å sikre VA-anlegg under grunnen (hensynssone H410) og bygg og fasader som skal bevares (linje 1210).
- x. 2.7.4 utgår
- xi. 2.8.1 nytt strekpunkt (utomhusplanen skal vise):
- *Hvordan historisk jernbanetrase ivaretas og innarbeides i allmenningen*
- xii. 2.8.4 utgår
- xiii. Nytt bestemmelse: 2.8.11: *Det skal utarbeides en tiltaksplan for å håndtere luktproblematikk fra VA-anlegget.*
- xiv. 3.1.1.1 utgår
- xv. 3.1.1.2 utgår
- xvi. Ny bestemmelse under overskrift arealbruk, punkt 3.1.1:
Det skal være publikumsrettede fasader i første etasjer mot torg o_TO1, o_TO2 samt mot Kanalveien og Fabrikkgaten. Det kan ikke etableres rene kontor- og boligformål her.
Krav til utforming av disse fasadene:
- *Virksomheten innenfor skal være synlig gjennom vinduer.*
 - *Fasadeutforming skal bidra til god kontakt mellom innsiden og området utenfor.*
 - *Hver virksomhet skal ha direkte inngang fra byrommet de henvender seg mot.*
 - *Boliger i øvrige etasjer som henvender seg mot o_TO1, o_TO2, o_GG2 og o_GT skal ha direkte inngang til heis- og trappehus fra de offentlige byrommene.*
 - **Utformingskravene** gjelder ikke foran krav om fasadeutforming for bygg og fasader som skal bevares.
- xvii. 3.1.1.7 utgår
- xviii. 3.1.1.9 utgår og erstattes med:
Takhagene skal ha gode solforhold, spesielt ettermiddagstid og deler av arealene skal være skjermet mot vind. Eventuelle pergolaer, drivhus eller lignende som etableres i felles takhager, skal plasseres slik at de er en integrert og naturlig del av arkitekturen, og ikke påvirker solforholdene i gårdsrom og byrom negativt.
- xix. 3.1.1.10 utgår og erstattes med:
Det skal etableres permanent vegetasjon på minimum 50 % av arealet. Takhagene skal være inndelt i ulike soner for opphold, vegetasjon og urban dyrking. Det skal etableres vegetasjonsbuffer mellom takhager og tiliggende boliger med vindu/dør mot takhagen.

- xx. Ny bestemmelse under overskrift felles takhager:
Adkomst til felles takhager skal være fra tilliggende etasje, ikke via frittstående heis- og trappehus.
- xxi. Ny bestemmelse under overskrift felles takhager:
Takhager skal trekkes tilbake fra gesims for å minimere innsyn til naboer.
- xxii. 3.1.1.11 utgår
- xxiii. Ny overskrift Private takterrasser etter overskrift Felles takhager, med følgende bestemmelser:
- *Det skal ikke etableres private takterrasser på nest øverste etasjer for hver bygning.*
 - *Det skal ikke etableres private takterrasser på nivå for inntrukne 3. og 5. etasjer.*
 - *Eventuelle private takterrasser på nivåer over felles takhager skal trekkes tilbake fra gesims for å unngå fare for nedfall.*
- xxiv. 3.1.1.13: andre strekpunkt endres til:
*Minimum **20** av parkeringsplassene skal forbeholdes gjester.*
- xxv. 3.1.1.13: tredje strekpunkt endres til:
*Minimum **20** av parkeringsplassene skal forbeholdes delebiler.*
- xxvi. Nytt fjerde strekpunkt 3.1.1.13: *Arealet under midtre del av torget og boliggangen; (o_To1, o_To2, o_GG2) skal inneholde HC-plasser for gjester, all gjesteparkering og alle delebilplasser, være åpent for allmennheten og være tilgjengelig fra heis i o_To2. Direkte adkomst til denne delen av parkeringsanlegget fra private heis- og trappehus tillates ikke.*
- xxvii. 3.1.1.18: Første setning endres til:
***15 %** av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset sykkelvogn og lastesykkel.*
- xxviii. 3.1.1.25 flyttes til overskrift 3.1.4.
- xxix. 3.1.1.26 utgår
- xxx. 3.1.1.27 utgår
- xxxi. 3.1.1.29 utgår
- xxxii. 3.1.1.30 utgår
- xxxiii. 3.1.1.31 utgår
- xxxiv. 3.1.1.34 utgår og erstattes med: *Fasadene mot o_To1 og o_To2 skal trekkes tilbake minimum 1,5 meter fra 3. etasje og opp, og ytterligere 1,5 meter fra 5. etasje og opp. Fasadene mot f_UTE1 og f_UTE2 skal trekkes tilbake minimum 1,5 meter fra 5. etasje og opp.*
- xxxv. 3.1.1.35 utgår og erstattes med:
Ny bebyggelse og utomhusområder skal fremstå helhetlig utformet ved bruk av materialer og farger som er tilpasset kulturmiljøet, herunder bygg- og fasader som skal bevares (linje 1210) samt historiske Krohnhaugen. Dette kan være pusset eller eksponert teglstein, trepanel, profilerte

metallplater/ båndtekkning eller en kombinasjon av disse.
Reflekterende fasader skal unngås.
Store bygningsvolumer skal bearbeides arkitektonisk for å redusere volumvirkningen.

- xxxvi. 3.1.1.36 utgår og erstattes med:
For alle bygg og fasader vist med linje 1210 «Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares» gjelder følgende:
- *Nevnte bygg og fasader skal bevares og skal ikke rives, flyttes eller tilbygges/påbygges. Unntaket er påbygg på bygg 5.*
 - *Eksteriøret skal holdes uendret eller tilbakeføres til et mer opprinnelig utseende.*
 - *Restaurering, reparasjon og/eller vedlikehold skal skje med samme detaljering, materialer, utforming, dimensjon og utførelse som det opprinnelige bygget.*
 - *Dersom bygg eller deler av bygg blir tapt skal det gjenreises med identisk eksteriør, detaljering, materialer, utforming, dimensjon og utførelse som det opprinnelige bygget.*
- xxxvii. 3.1.3.1: Første setning endres til:
Boligsammensetning for hvert av feltene KBA1 og KBA2 skal tilfredsstillende følgende krav:
- xxxviii. 3.1.3.2: andre setning utgår:
~~*Minimum ni av familieleilighetene skal ligge på bakkeplan.*~~
Og erstattes med:
Familieleilighetene skal hovedsakelig ligge på bakkeplan og i 2. etasje for å sikre god og enkel tilgang til felles uteoppholdsarealer.
- xxxix. 3.1.3.3 utgår
- xl. 3.1.3.5: første setning utgår.
- xli. Ny bestemmelse under overskrift «Balkonger» under punkt 3.1.3:
Balkonger i KBA1 og KBA2 kan krage ut over byggegrensene etter følgende prinsipper:
- *Mot offentlige arealer (o TO1, o TO2, o GT, o FO3)*
Utkraving på maksimalt 0,5 meter fra 3. etasje og oppover, men minimum 1 meter bak ytterste gesims
 - *Mot gårdsrom f UTE1 og f UTE2:*
utkraving på maksimalt 0,5 meter i 2. etasje
utkraving på maksimalt 1,5 meter i øvrige etasjer
 - *Mot barnehagens uteareal i f UTE2:*
Balkonger kan ikke krage ut over barnehagens areal.
Utkraving på maksimalt 0,5 meter fra 3. etasje og oppover, men minimum 1 meter bak ytterste gesims
- xlii. Ny bestemmelse under overskrift Balkonger under punkt 3.1.3:
Det skal ikke etableres utkragede balkonger over felles takhager.

- xliii. Ny bestemmelse under overskrift Balkonger under punkt 3.1.3:
Det skal ikke etableres balkonger på bygg og fasader som skal bevares (linje 1210).
- xliv. Ny bestemmelse under overskrift Balkonger under punkt 3.1.3:
Hele glassrekkverk skal unngås.
- xlv. Ny overskrift «utforming» under punkt 3.1.3 med nye bestemmelser:
- i. *For å tilpasse ny bebyggelse kulturmiljøet, skal de to nederste etasjene mot allmenning og torg o_TO1 og o_TO2 ha fasade av tegl.*
 - ii. *For å ivareta menneskelig skala og sikkerhet for passering og opphold på bakkeplan, skal 3. etasje mot byrom (o_TO1, o_TO2 og O_GT) trekkes tilbake med minimum 1,5 meter. Fasade over 5. etasje skal trekkes tilbake ytterligere minimum 1,5 meter, også mot gårdsrom f_UTE2 og f_UTE3.*
- xlvi. 3.1.3.7 utgår og erstattes med: *Inntil 6 leiligheter innenfor planområdet kan ha dempet fasade som erstatning for stille side dersom støyrapport viser at stille side ikke er mulig å oppnå.*
- xlvii. 3.1.4.5 utgår og erstattes med:
Bygg 1A skal bevares og tillates ikke revet, flyttet eller påbygges. Det kan etableres takvinduer. Nye takvinduer skal tilpasses eksisterende takkonstruksjon, slik at man unngår inngrep i denne. Takvinduer kan ikke være bredere enn vinduer i fasaden. Takflaten som tak skal være lesbar. Takvinduer kan utgjøre maksimalt 25 % av takflaten. Det skal ikke etableres takarker, takopplett eller takoppbygg. Eksisterende takarker kan beholdes eller erstattes med takvinduer.
- xlviii. 3.1.4.7. utgår og erstattes med:
Bygg 1C skal utformes etter følgende punkter for å redusere opplevd volum av bygget:
- *Fasade mot Kanalveien skal oppføres med en visuell og materiell tredeling.*
 - *Fasade mot Kanalveien skal også deles opp vertikalt, dette kan oppnås ved for eksempel fargebruk, materialbruk, fasadedetaljering eller forskyvninger/sprang i veggliv.*
 - *De to nederste etasjene skal utføres med fasade av tegl, og gis spesielt god utforming.*
 - *Fasaden over 6. etasje skal trekkes tilbake med minimum 1,5 meter for å redusere høydevirkning og ivareta helheten i planområdet.*
 - *Det skal ikke oppføres hele glassfasader eller fasader som består hovedsakelig av glass.*
- xlix. 3.1.5.3 utgår
- i. 3.1.5.4 utgår
 - ii. 3.1.5.5 utgår
 - lii. 3.1.5.6 utgår
 - liii. 3.1.5.7. utgår

- liv. Ny bestemmelse under 3.1.5:
Eksisterende påbygg på bygg 5 skal rives for å tilbakeføres bygget til opprinnelig utseende. Det kan ikke etableres tiltak på tak som går over eksisterende gesimslinjer.
- lv. 3.1.6.4 utgår
- lvi. 3.1.6.5 utgår
- lvii. 3.1.6.6 utgår
- lviii. 3.1.6.9 endres til: *Gjerde på overbygg over VA-tunnel i bygg 9C skal være utformet som en naturlig forlengelse av støyskjerm i f_UTE2. Vegg mot overbygg over VA-tunnel skal forblendes med naturstein.*
- lix. 3.1.8.2 utgår
- lx. 3.1.9.1: «boliggaten, o_GG2» utgår fra punktet.
- lxi. 4.3.2: Siste setning endres til:
Det skal etableres et helhetlig system for universell utforming gjennom allmenningen.
- lxii. 4.3.4: første setning endres til:
På o_TO1 og o_TO2 tillates uteservering for kafeer og restauranter.
- lxiii. 4.5.2 utgår
- lxiv. Løpenummer H570_3 tilføyes i overskrift 6.3 (henger sammen med vedtakspunkt iii).
- lxv. 6.3.1 utgår
- lxvi. 6.3.2. utgår
- lxvii. 6.3.3. utgår
- lxviii. Ny overskrift «Hensynssone H570_1 og H5702» under punkt 6.3 med nye bestemmelser:
- *Hensynssone H570_1 omfatter Kjeksfabrikken, skjortefabrikken og funksjonærboliger med hagestruktur.*
 - *Hensynssone H570_2: omfatter den del av Mjølner jernstøperi som ligger mot Fabrikkgaten, samt fasader mot gatetun og allmenning.*
 - *Opplevelsen og integriteten til fabrikkbygningene og funksjonærboligene skal bevares. Det grønne preget som omgir funksjonærboligene skal videreføres.*
 - *Bygg og fasader vist med linje 1210 «Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares» skal bevares og skal ikke rives, flyttes eller tilbygges/påbygges jf. bestemmelse 3.1.1.36.*
 - *Det skal tas hensyn til og vises aktsomhet for eksisterende kulturmiljøverdier ved bygge- og anleggsarbeider og opparbeiding av ny bebyggelse og utearealer.*
 - *Opprinnelig material- og fargebruk og detaljering på fabrikkbyggene skal videreføres.*

- lxix. Ny overskrift «Hensynssone H570_3» under punkt 6.3 med nye bestemmelser:
- *Hensynssonen omfatter historisk jernbanetrase for den gamle Vossebanen. Traseens lesbarhet skal bevares og opprettholdes også i bygge- og anleggsperioden.*
 - *Hensynssonen omfatter rest av jernbanespor som skal bevares og tillates ikke fjernet eller flyttet. Nye tiltak skal opparbeides slik at jernbanesporet ikke kommer til skade. Tilliggende terreng ved jernbanesporet innenfor hensynssonen skal bevares.*
 - *Den historiske jernbanetraseen skal synliggjøres og fremheves som del av den offentlige allmenningen o_TO1 ved bruk av dekke/belegning som varierer i materialitet fra og skaper tydelig visuell avgrensning mot tilstøtende arealer.*
 - *Traseens historiske funksjon skal synliggjøres i form av plakett i grunn, skilt eller lignende.*
 - *Dersom det gjøres funn av jernbaneskiner ved graving i grunnen, skal disse ivaretas og innpasses i utformingen av allmenningen.*
- lxx. 7.3.1 endres til: I bestemmelsesområde #3 skal det være portrom inn til gårdsrommet. Åpningen skal etableres med minimum 6 m bredde og 5m høyde.
- lxxi. 7.3.2 endres til: I bestemmelsesområde #4 skal det være portrom inn til gårdsrommet. Åpningen skal etableres med minimum 6m bredde og 5 m høyde.
- lxxii. 7.3.3 endres til I bestemmelsesområde #7 skal det være portrom inn til barnehagens uteareal. Åpningen skal etableres med minimum 3 m fri bredde og 4 m høyde.
- lxxiii. 7.4.1. utgår og erstattes med:
Bestemmelsesområde #5 kan benyttes til kjøreadkomst til området frem til igangsetting med ny bebyggelse i felt KBA1 og/eller KBA2, jf. bestemmelse X. Kjøreadkomsten kan deretter benyttes under bygge- og anleggsperioden.
- lxxiv. 8.1.1: Siste leddsetning suppleres med bokstav n:
Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d, j og n:
- lxxv. 8.1.2 utgår
- lxxvi. 8.1.3. Første setning endres til:
*Nødvendig omlegging av kabel- og ledningsnett under det som på plankartet er vist som **offentlig infrastruktur**, må være sikret opparbeidet, eller opparbeidet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1. ledd, a, b, d, j og n.*
- lxxvii. Nytt punkt under overskrift 8.1 (før igangsettingstillatelse):
Nødvendige sikrings- og beskyttelsestiltak for å ivareta bygg og fasader som skal bevares (linje 1210 i plankart), skal være gjennomført i samsvar med bestemmelse 2.8.7.

- lxxviii. Nytt punkt under overskrift 8.1 (før igangsettingstillatelse):
Nødvendige sikrings- og beskyttelsestiltak for å ivareta underjordiske tekniske VA-anlegg i hensynssone H410, skal være gjennomført i samsvar med bestemmelse 2.8.9.
- lxxix. 8.1.5 utgår
- lxxx. Arealformålene f_UTE1, f_UTE2 og f_UTE3 strykes fra overskriften 8.2.
- lxxxi. 8.2.2 endres til:
Alt uteoppholdsareal tilknyttet formålet som skal tas i bruk skal være opparbeidet, samt møblert og beplantet i tråd med utomhusplanen jf. bestemmelse 2.8.1.
- lxxxii. Ny bestemmelse etter bestemmelse 8.2.4:
Før ny bebyggelse i siste byggetrinn tas i bruk skal:
 - *midlertidig adkomst bestemmelsesområde #5 skal være fjernet, og vegetasjonsskjerm o_VS og sykkelanlegg o_SA5 skal være opparbeidet.*
 - *Torg o_TO1 og o_TO2 være opparbeidet og møblert sammenhengende i henhold til bestemmelsene.*
- lxxxiii. 8.2.5 utgår
- lxxxiv. 8.2.6 utgår
- lxxxv. 8.2.7 utgår
- lxxxvi. Overskrift «Før bebyggelse tas i bruk (KBA1 og KBA2)» utgår
- lxxxvii. 8.2.8. utgår
- lxxxviii. 8.2.9. utgår
- lxxxix. 8.2.10. utgår
- xc. 8.2.11. utgår
- xc. 8.2.12. utgår
- xcii. Ny bestemmelse under overskrift «Før bebyggelse tas i bruk (F/K/T)»:
Før ny bebyggelse i F/K/T tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:
 - *Fortau o_FO4, o_FO5*
 - *Sykkelanlegg o_SA3 og o_SA4 med tilliggende annen veggrunn o_AVG og o_AVT. Annen veggrunn skal tilpasses eksisterende plassering av kjørebanelen i Kanalveien (jf. bestemmelse 2.8.8).*
 - *Vareleveringslomme o_KVA4*
 - *Innendørs nedkastpunkt til felles renovasjonsanlegg i samsvar med bestemmelse 2.5.2*
 - *Del av torg i bestemmelsesområde #7*
 - *Gangareal felt o_GG1*
- xciii. Ny overskrift under «Før bebyggelse tas i bruk (KBA1)» under punkt 8.2. med ny bestemmelse:
Før ny bebyggelse i KBA1 tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:
 - *Del av torg o_TO1 og o_TO2 vist i bestemmelsesområde # 6*

- Del av torg o_TO1 og o_TO2 vist i bestemmelsesområde # 8
- Gangareal o_GG1 og o_GG2
- Gatetun o_GT i samsvar med bestemmelser 4.4
- Uteoppholdsareal f_UTE1
- Uteoppholdsareal f_UTE3
- Nedkastpunkt til felles renovasjonsanlegg i samsvar med bestemmelse 2.5.2
- Enveiskjørt kjøremønster på o_GT, fra Fabrikkgaten i nord frem til KV4687 Krohnhaugen i sør
- Før brukstillatelse for bygg 8A eller bygg 6 blir gitt skal påbygg på bygg 5 være revet.

xciv. Ny overskrift «Før bebyggelsen tas i bruk (KBA2)» under punkt 8.2. med ny bestemmelse:

Før ny bebyggelse i KBA2 tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:

- Del av torg o_TO1 og o_TO2 vist i bestemmelsesområde # 8
- Del av torg o_TO1 og o_TO2 vist i bestemmelsesområde #9
- Gangareal o_GG1 og o_GG2
- Gatetun o_GT i samsvar med bestemmelser 4.4
- Adkomst til kommunal infrastruktur under bakken i samsvar med bestemmelse 4.4.4 og 7.2.1
- Uteoppholdsareal f_UTE2
- Uteoppholdsareal f_UTE3
- Nedkastpunkt til felles renovasjonsanlegg i samsvar med bestemmelse 2.5.2
- Enveiskjørt kjøremønster på o_GT, fra Fabrikkgaten i nord frem til KV4687 Krohnhaugen sør.

xcv. Ny overskrift «Før bebyggelse tas i bruk (KBA3, KBA4 og KBA5)» under punkt 8.2. med ny bestemmelse
Før bebyggelse tas i bruk med nye formål skal uteoppholdsarealet f_UTE3 være opparbeidet.

xcvi. Ny overskrift «Før bebyggelse tas i bruk (KBA6)» under punkt 8.2. med ny bestemmelse

Før parkeringskjeller KBA6 tas i bruk, skal følgende være opparbeidet:

- Del av torg o_TO1 og o_TO2 vist i bestemmelsesområde # 8
- Gangareal o_GG1 og o_GG2

xcvii. Formingsveileder strykes fra overskriften «Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene.

2. Plankart og bestemmelser må revideres i henhold til vedtaket før kunngjøring av vedtatt plan. Løpenummer og nummeringer i bestemmelsene justeres som følge av vedtatte endringer.

Forslagstillers kommentarer til fagnotatet

Forslagstiller har kommentert utvalgte tema i PBE sitt fagnotat og ber om at dokumentet datert 16.03.2026 følger plansaken. Dokumentet er vedlagt.

Økonomiske konsekvenser:

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune. Etter at planen er gjennomført vil kommunen (bymiljøetaten) få drifts- og vedlikeholdsansvar for de offentlige arealer og byrom.

Byrådets vurdering, anbefaling og konklusjon:

Byrådet vil få fart på boligbygging og utvikling av næring og arbeidsplasser og er opptatt av at bygging av Mindebyen kommer i gang. Planforslaget støtter godt opp under nasjonale, regionale og lokale mål om bærekraftig byutvikling med fortetting rundt kollektivknutepunkt og redusert privatbiltrafikk. Planområdet ligger like ved bybanestopp, og gang- og sykkelveier gjennom Mindemyren er allerede etablerte. Byrådet vektlegger at planforslaget imøtekommer byrådets politiske plattform og samsvarer i stor grad med overordnede føringer og planer.

Etter byrådets vurdering balanserer planforslaget hensynet til bevaring, utvikling og fortetting på en god måte. Nærheten til bybanen, en god funksjonsblanding med både næring, arbeidsplasser, boliger, barnehage og bevertning / tjenesteyting gjør at området kan bli et aktivt og attraktivt sted der gode og stabile nabolag kan oppstå. Den nye offentlige allmenningen med sine aktivitets- og lekearealer, uteservering og publikumsrettete funksjoner vil bidra til et livlig og trygt gatemiljø.



Fig. 14: Illustrasjon: planforslagets hovedgrep

Byrådet er positiv til planforslagets overordnede plangrep som går ut på å transformere et tidligere nærings- og industriområde til et urbant og kompakt strøk med 310 boenheter og 20 000 m² BRA næring. Allmenningen (TO1) som går i nord-sør retning gjennom planområdet knytter den nye bebyggelsen sammen med nabolagene i nord og i sør. Øst i planområdet (KBA1-2) oppstår et nytt boligområde i kvartalsstruktur med uteareal i gårdsrom (UTE1-2). Mot allmenningen blir det publikumsrettete funksjoner på gateplan. Planforslaget sikrer areal for en barnehage sør i planområdet (bygg 10, KBA2) der solforholdene er best. Vest for allmenningen og mot Fabrikkgaten (felt F/K/T) beholdes eksisterende næringsbygg og suppleres med et nybygg mot Kanalveien (bygg 1C), mens eneboligene i feltene KBA 3-5 videreføres som del av kulturmiljøet.

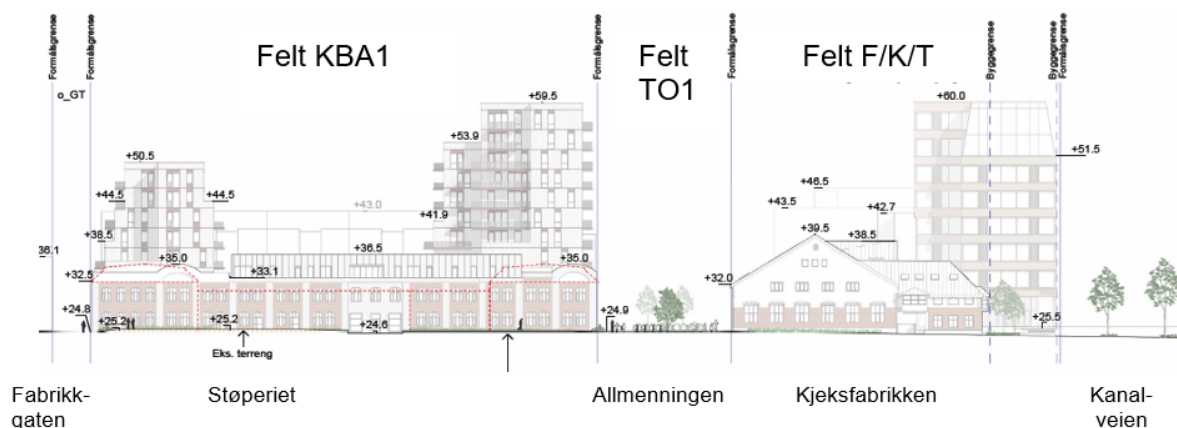
Planområdet innehar betydelige kulturmiljøverdier som knytter seg til Bergens jernbane- og industrihistorie. Viktige kulturminner som Støperiet (KBA1 bygg 5), Kjeksfabrikken (F/K/T, bygg 1A) og de verneverdige funksjonærboligene mot Kanalveien (KBA3-5) bevares.

«Å skape en vakker by» er en viktig ambisjon for byrådet og nedfelt i byrådets politiske plattform. Framtidige generasjoner skal kunne se på det vi bygger i dag med stolthet. Byrådet vil at nybygg i utbyggings- og transformasjonsområder stedstilpasses for å ivareta strøkets kulturhistoriske verdier og Bergens særpreg. Byrådet er derfor positiv til at bygg og elementer som representerer kulturmiljøet fra Bergens jernbane- og industrihistorie bevares. Dette gir området identitet, tidsdybde og er med å styrke tilhørighet til området. Kulturminnene bør etter byrådets vurdering gi inspirasjon til utforming av nye bygg i planområdet med tanke på arkitektur, materialvalg og håndverksmessige kvaliteter.

Byrådet ser at forslagstiller og PBE ikke er omforent om planforslaget. PBE anser planforslaget som uferdig og har anbefalt en rekke endringer i plandokumentene som stort sett handler om boligbebyggelsen øst i planområdet (KBA1-2). PBE vurderer at hensynet til både bokvalitet og kulturmiljø må ivaretas bedre. Byrådet er enig i at planforslaget har potensial til flere forbedringer, særlig med tanke på arkitektonisk utforming av nybygg, stedstilpasning og ivaretagelse av kulturmiljø. Byrådet ser også at plandokumentene med fordel kunne være mer konsise og presise, og at planbestemmelser og formingsveilederen burde sikre planens intensjoner tydeligere. Byrådet mener likevel at planmaterialet er godt nok til at planforslaget kan fremmes til politisk sluttbehandling og vedtak. Byrådet støtter PBE i noen, men ikke i alle forslag til endringer. Planforslaget har vært på flere høringer og det er ikke kommet innsigelser. Byrådet slutter seg i all hovedsak til planforslaget, men foreslår noen mindre endringer for å heve arkitektoniske kvaliteter, for å sikre større tilpasning til kulturmiljøet, samt for å tydeliggjøre viktige rekkefølgekrav.

Volum, byggehøyder og tomteutnyttelse

Bebyggelsen vil få byggehøyder mellom 4 og opptil 11 etasjer og overstiger dermed maksimale byggehøyder fastsatt i overordnet plan. Byrådet slutter seg til PBE sin vurdering om at det er riktig å åpne for høyere enkeltbygg enn områdereguleringen tilsier. Dette bidrar til en variert høydeutvikling i bebyggelsen og muligheten for å ivareta et viktig kulturmiljø samtidig som tomteutnyttelsen i tråd med områdereguleringsplanen kan oppnås. Byrådet har ingen merknader til planforslagets byggehøyder og volum. Byrådet vektlegger at utearealene er i samsvar med overordnede krav til størrelse og kvalitet selv om tomteutnyttelsen er høy.



Figur 15: Bebyggelsen sett fra nord og Fabrikk-gaten

bedre opplevelsen fra gateplan. Avtrapping av bygg 1C vil bidra til en bedre helhet i planområdet ved å styrke fellestrekk i bebyggelsen. Byrådet kan ikke anbefale utstrakt bruk av glass i fasadene eller annen type reflekterende materialer, og anbefaler i stedet materialer som er mer stedstypiske.

Byrådet er i utgangspunktet positiv til at det velges skråtak for boligbygget som fellestrekk, men er skeptisk til takenes utforming som asymmetriske mansardtak. Takformen har ingen forankring i området. Boligbygget fører fra det sentrale torget mot nabobebyggelsen Krohnhaugen i øst. Byrådet mener at takformen i større grad bør harmonere med nabobebyggelsen sine saltak og dermed skape en bedre sammenheng mellom nabolagene.

Byrådet anbefaler at det arbeides videre med arkitektur, takutforming og stedstilpasning av bygg 1C, 7, 8B og 9A: Derfor ønsker byrådet ikke å låse utformingen til den som er vist i formingsveilederen og gjort bindende gjennom planbestemmelsene § 3.1.4.7, § 3.1.5.7 og § 3.1.6.4.

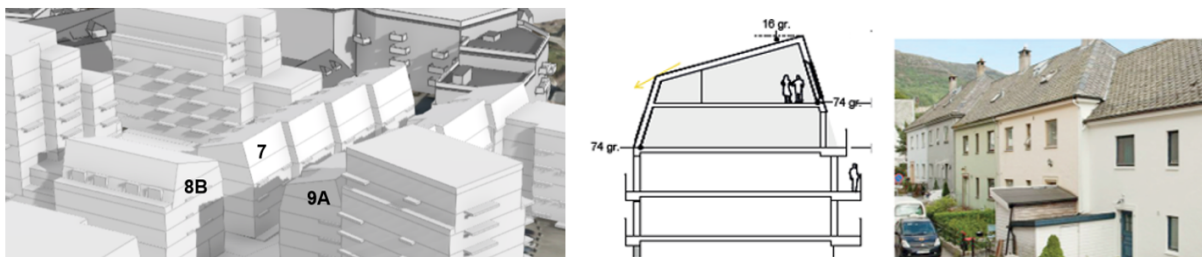


Fig. 20: Bygg med asymmetriske skråtak: 7, 8B, 9A (t.v.). Midt: illustrasjon i formingsveileder som er bindende jf planbestemmelse T.h.: Nabobebyggelse Krohnhaugen

Byrådet foreslår derfor følgende vedtakspunkt 1.B.i-iii.

- 1.B.i: § 3.1.4.7 utgår.
~~Bygg 1C utformes etter prinsipp på side 5 i formingsveileder, datert 16.05.2026.~~
- 1.B.ii: § 3.1.5.7. utgår
~~Takform på bygg 7 og bygg 8B skal være som vist på side 7 i formingsveileder datert 28.01.2026.~~
- 1.B.iii: § 3.1.6.4. siste setning utgår
~~Fasade på bygg 9A mot Boligbygget (o_GG2) skal deles opp med forskyvninger og sprang i vegg-liv i form av inntrekkninger, som vist på side 4 i formingsveileder datert 28.01.2026. Takform skal være som vist på side 7 i formingsveileder datert 28.01.2026.~~

Formingsveilederen oppdateres, jf. vedtakspunkt 2.

- Illustrasjonen av bygg 1C vist øverst på side 5 tas ut
- Snittegningene av bygg 7, 8B og 9A nederst på side 7 tas ut.

Som følge av at endelig takform ikke er bestemt, må også setningene om balkonger, takterrasser og karnapper m.m. som kan gripe inn i gesims til bygg 7, 8B og 9A utgå, jf. vedtakspunkt 1.B.iv.

- 1.B.iv: § 3.1.1.27 siste tre setningene strykes
~~Trappehus skal etableres i arker i fasadeliv i nordre fasade på bygg 7 og 9A. Ark i fasadeliv for trappehus kan gå 4,5 m over nederste gesims for bygg 7 og bygg 9A. Topp av trappehus skal følge takform. Heishus kan være 7,2 m over nederste gesims på bygg 7, 8B og 9A. Balkonger og takterrasser kan~~

etableres over nederste gesims på bygg 7 og 9A. Balkonger, takterrasser og karnapper kan etableres over nederste gesims på bygg 8B.

Materialbruk og farger



Figur 10: Formingsveileder: materialvalg. Fra venstre: nr.1: tegl for base / sokkel, Nr.2: keramiske plater. Nr.3: fasade i tre. Nr.4: skjermtegl og Nr.5: metallplater med struktur

Planforslaget fastsetter materialer for den samlede nye bygningsmassen innenfor KBA og F/K/T: «få naturlige, stedegne materialer med høy håndverksmessig standard, som pusset eller eksponert teglstein, keramiske fasadeplater, trekledning, skjermtegl eller platefasade i metall med struktur. Det kan brukes innslag av glass og metall.»

Byrådet er positiv til at fasadematerial skal være inspirert fra kulturmiljøet og ønsker at tegl og pusset mur skal være det dominerende fasadematerialet som kan suppleres med trekledning, keramiske plater og skjermtegl. Byrådet er opptatt av stedstilpasning og er kritisk til bruk av glass eller reflekterende material i fasaden. PBE har påpekt viktigheten av at basene (de to nederste etasjene) av nybygg mot den nye allmenningen/torg skal være i tegl. Dette for å skape et harmonisk fasadeinntrykk mot offentlige byrom gjennom fellestrekk i fasadene som binder nye og bevarte fasader sammen. Byrådet ønsker med bakgrunn i ovennevnte at § 3.1.1.35 endres jf. vedtakspunkt 1.B.v.

1.B.v: § 3.1.1.35 utgår
Bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon til eksisterende kulturmiljø og sine omgivelser. Det skal benyttes få, naturlig stedegne materialer med høy håndverksmessig standard, som pusset eller eksponert teglstein, keramiske fasadeplater, trekledning, skjermtegl eller platefasade i metall med struktur. Det kan brukes innslag av glass og metall. Fargevalg skal gjøres etter prinsipp for fargevalg vist på side 9 i formingsveileder datert 28.01.2026

erstattes med:

Den samlede bygningsmassen skal gis estetisk og tiltalende formspråk som i sitt materialvalg og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon til eksisterende kulturmiljø og sine omgivelser.

- *Det skal benyttes få, naturlige stedegne materialer. Tegl og pussete fasader skal være dominerende og foretrukket material i bebyggelsen og kan suppleres med material som naturstein, keramiske fasadeelementer og tre. Det tillates ikke metall-, glass-, eller reflekterende fasader.*
- *Basen til nybygg (gateplan og 1 etasje) mot allmenningen / torgene og Kanalveien skal ha fasader i tegl.*
- *Fargevalg skal gjøres etter prinsipp for fargevalg vist på side 9 i formingsveileder, datert 28.01.2026.*



Figur 22: Fargepalett jf. formingsveilederen

Byrådet er positiv til formingsveilederens forslag til fargevalg som består av en fargepalett i varme, naturnære fargetoner og som også finnes i området i dag.

Kulturminne og kulturmiljø



Fig. 23: Jernbane trasé m.m. jf IPM

For byrådet er det viktig at historiske og identitetsskapende bygg, elementer og fasader bevares slik at fremtidige generasjoner fortsatt kan lese strøkets og Bergens historie. Byantikvaren har bedt om at hele traséen til jernbanesporet avsettes til hensynssone H570 «historisk jernbanetrasé» i tråd av Infrastrukturplanen (IPM) for Mindemyren. Byrådet er opptatt av at overordnede føringer fra IPM følges opp i videre detaljreguleringer dersom det er ikke avgjørende grunner som taler imot. Deler av sporet som ligger under asfalten bør markeres på plankartet som hensynsone «historisk jernbanetrasé». Dette for å kunne ta hensyn til mulige funn av skinner ved eventuelle tiltak i grunnen i tiden fremover. Byrådet foreslår derfor nye vedtakspunkt: 1.A.i og 1.B.vi.

- 1.A.i: Plankart endres
Det avsettes en ny hensynsone kulturmiljø H570_3 for de deler av den historiske jernbanetraséen gjennom allmenningen o_TO1 som kan ha eldre skinner under bakkenivå.
- 1.B.vi: Ny bestemmelse for hensynsonen: § 6.3.4
Hensynssonen H570_3 omfatter historisk jernbanetrasé for den gamle Vossebanen. Ved funn av jernbaneskinne ved tiltak i grunnen, skal disse ivaretas i samråd med antikvarisk myndighet.

Støperiet



Figur 11: Illustrasjon av Støperiet med nytt påbygg. T.h. Nytt påbygg slik illustrert i formingsveilederen.



Fig.25: nybygg bak verneverdig fasade jf formingsveilederen

Planforslaget legger opp til at eksisterende påbygg på Støperiet fra 1970-tall rives og erstattes med et nytt påbygg som trekkes 2 meter inn fra hovedfasaden. Byrådet savner føringer for hvordan det nye påbygget skal utformes og tilpasses kulturminnet i formspråk og material. PBE og Byantikvaren anbefaler at dagens påbygg rives uten erstatning for å styrke Støperiets lesbarhet og autentisitet. Byrådet har ingen merknader til et nytt påbygg så lenge det tilpasses hovedbygget på en god måte. Etter byrådets vurdering bør påbygget utformes i samme material som hovedfasaden. Material etter riving av bygg der kun fasadene bevares kan med fordel bli gjenbrukt i påbygget.

Byrådet ser at § 3.1.1.31 åpner for rekkverk på Støperiets gesims mot Fabrikkgaten og i forlengelse av de verneverdige fasader mot øst og vest som ble stående. Byrådet ser ikke behov for rekkverket på Støperiets tak: det skal ikke brukes til privat eller felles

uteoppholdsareal, jf. formingsveilederen. Formingsveilederen viser en god løsning for overgangen mellom bevarte fasader og nybygg som baserer seg på at nybygget trekkes tilbake og de bevarte fasader selv tjener som parapet / rekkverk. Byrådet ønsker å la fasadene beholde sin autentisitet og verdighet og er opptatt av at overgang mellom gammelt og nytt gjøres med varsomhet. Rekkverk inntil eller oppå bevarte gesims til bygg 5, 6 og 8A er ikke i tråd med dette, og byrådet anbefaler at bestemmelsen 3.1.1.31 utgår og erstattes, jf. vedtakspunkt 1.B.vii.

1.B.vii: § 3.1.1.31 utgår
På bygg 5, 6 og 8A kan det etableres rekkverk i inntil 1,2 m høyde over maksimal gesimshøyde innenfor gesims over fasader som skal bevares

erstattes med:

På bygg 5, 6 og 8A tillates ikke rekkverk på taket, i forlengelse av gesims eller inntil gesims på fasader som skal bevares.

Bygg- og anleggsfasen

PBE er opptatt av at verneverdig bebyggelse og viktig infrastruktur under bakken (VA-anlegg) sikres og ikke blir skadelidende under bygge- og sprengningsarbeidet. Byrådet slutter seg til PBE sine vurderinger, jf. vedtakspunkt 1.B.viii.

1.B.viii: Ny bestemmelse under § 2.7:
Det skal gjøres vibrasjonsmålinger underveis i bygge- og anleggsperioden for å sikre VA-anlegg under grunnen (hensynssone H410) og bygg og fasader som skal bevares (linje 1210).

Parkering/Varelevering Bilparkering

Formål	P-dekning som legges til grunn i planforslag	Areal/antall	Antall p-plasser	P-norm
Bolig	0,31/100 m ² BRA	26 840 m ² BRA	81.6	0,4-1/100 m ² BRA (Kommuneplanens areal gjelder)
Kontor	2,5/1000 m ² BRA	18 000 m ² BRA	46.8	4/1000 m ² BRA (reg. plan områdeplan for Årstad, Mindemyren)
Forretning	4/1000 m ² BRA	1 195 m ² BRA	3.4	10/1000 m ² BRA (reg. plan områdeplan for Årstad, Mindemyren)
Barnehage	0,5/10 barn	80 barn	4.0	1-2 plasser per 10 barn (reg. plan områdeplan for Årstad, Mindemyren)
Beverting	1/1000 m ² BRA	350 m ² BRA	0.4	2/1000 m ² BRA (reg. plan områdeplan for Årstad, Mindemyren)

Figur 26: Parkeringsdekning etter formål jf mobilitetsplan

begrensninger for tiltak under bakken. Det er derfor ikke tilrådelig med et utvidet anlegg som vil kunne medføre endret høydeplassing av offentlige byrom, bebyggelse, uteareal m.m. Byrådet er opptatt av at transformasjonen av området kommer i gang og ønsker ikke å forsinke planvedtaket med nye utredninger og høringer. Med bakgrunn i dette samt at det er kort vei til bybane og gode tilbud for myke trafikanter i området støtter byrådet den foreslåtte parkeringsdekningen.

PBE ønsker at varelevering skjer fra lommen i Kanalveien, ikke fra p-anlegg under bakken fordi det krever en fri høyde på 2,8 meter i anlegget. Siden p-kjelleren ikke kan legges lavere grunnet VA infrastruktur under bakken, anbefaler PBE varelevering fra Kanalveien og fra gatetun i øst for å kunne redusere høyde i p-kjeller til 2,2 meter. PBE vurderer det som viktig fordi heving av terrenget får negative konsekvenser for universell utforming, allmenningen med jernbanespor og barnehagens dagslystlgang. Byrådet er positiv til at varelevering løses i parkeringskjelleren. Det fører til mindre kjøring og bedre trafikksikkerhet i planområdet. For byrådet er det positiv at offentlige byrom og gater er uten vesentlig trafikk når arealene samtidig skal brukes til uteareal, lek, aktiviteter og rekreasjon. Byrådet vektlegger at det oppnås en trinnfri trasé gjennom allmenningen med stigningsforhold på 1:15 som imøtekommer krav om universell utforming. Fri høyde på 2,8 meter i garasjen gjør at HC-biler med større høyde enn vanlige biler har mulighet til å parkere i anlegget.

Sykkelparkering

Parkeringsdekningen for sykler er i tråd med KPA2018. Planforslaget legger til rette for sykkelparkering innen- og utendørs, lademuligheter, plass til lastesykler og sykkelvogn, areal for vask og reparasjon samt garderobefasiliteter for ansatte. Byrådet verdsetter at det legges godt til rette for syklistene særlig med tanke på at bilparkeringsdekningen er lav og at området ligger svært tett på hovedsykkelruten.

Uteareal

I høringene under planprosessen kom det mange innspill om byggehøyder og volum som kaster skygge på utearealer (VLFK, Bymiljøetaten, Helsevernetaten, Barn og unges representant, naboer). Løvstakken skyggelegger for planområdet deler av dagen, og spesielt om vinteren er det lite tilgang til sol. Byrådet vektlegger at planforslaget til tross for høy utnytningsgrad oppfylder krav om størrelse, kvalitet og solforhold som er gitt i KPA2018 og områdereguleringen. Byrådet verdsetter at der er mange varierte uteoppholdsarealer med ulik utforming og kvalitet fordelt i planområdet.

Rekkefølgekrav

PBE gjør oppmerksom på at rekkefølgekravet for tiltak etter pbl 20-1, 1. ledd (en videreføring av kravene fra områdereguleringen) må suppleres med bokstav n. Dette fordi en lovendring i 2023 skiller «hovedombygging» som et eget tiltak med bokstav n. Byrådet slutter seg til PBE

Planbestemmelsene fastsetter inntil 136 parkeringsplasser i fellesanlegg under bakken, men spesifiserer ikke parkeringsdekning etter formål. Mobilitetsplanen (vedlagt) viser hvordan fordeling av plasser i forhold til ulike formål er tenkt.

Antall parkeringsplasser er i samsvar med overordnet plan og byrådet vurderer parkeringsdekningen som riktig. Viktige infrastruktur-tunneler under planområdet kan ikke flyttes og setter premisser og

sin vurdering og foreslår at planbestemmelsene § 8.1.1, § 8.1.2 og § 8.1.3 oppdateres, jf. vedtakspunkt 1.B.ix.

1.B.ix: § 8.1.1, § 8.1.2 og § 8.1.3 tilføyes bokstav **n** under pbl § 20-1, første ledd.
... før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1.ledd, bokstav a, b, d, j og n.

Byrådet er elles enig med PBE at opparbeiding av gatetun o_GT og ferdigstilling av hele allmenningen ikke er sikret godt nok i rekkefølgebestemmelsene. Gatetunet er svært viktig fordi det gir adkomst til offentlig VA infrastruktur under bakkenivå. For ny bebyggelse fastsetter rekkefølgekravet at «tilgrensende» areal i allmenningen må opparbeides uten å spesifisere det nærmere. Rekkefølgebestemmelsene som skal danne grunnlag for utbyggingsavtaler må etter byrådets vurdering være entydige. For byrådet er det viktig at hele allmenningen er opparbeidet for bebyggelsen i det siste feltet som bygges ut kan tas i bruk. Byrådet foreslår derfor å supplere rekkefølgekravene, jf. vedtakspunkt 1.B.x og 1.B.xi.

1.B.x Ny bestemmelse § 8.2.13.
Før ny bebyggelse i felt KBA2 tas i bruk skal gatetun o_GT være opparbeidet i samsvar med bestemmelse § 4.4.

1.B.xi Ny bestemmelse § 8.2.14
Før ny bebyggelse i siste felt som bygges ut (KBA1 eller KBA2) tas i bruk skal o_TO1 og o_TO2 være opparbeidet i sin helhet.

VA-rammeplan

Under forberedelsen til politisk behandling har forslagstiller levert revidert VA-rammeplan, datert 12.03.2026. Bergen Vann har uttalt seg til planen og påpeker at VA-tunnelene under planområdet og tilgang til disse må sikres gjennom planbestemmelsene. For byrådet er det avgjørende at løsningene for teknisk infrastruktur er i samsvar med de overordnede føringene for Mindemyren når planforslaget skal fremmes for vedtak. Derfor må samtlige henvisninger til VA-rammeplanen i plandokumentene få ny datering, jf. vedtakspunkt 1.B.xii.

1.B.xii: Alle henvisninger til VA-rammeplan i plandokumentene må få ny dato. VA-rammeplan som skal legges til grunnen for videre prosjektering er datert 12.03.2026. Plandokumentene som illustrasjonsplan, planbeskrivelse, infrastrukturplan m.m. må oppdateres i henhold til VA-rammeplan datert 12.03.2026 i den grad det er nødvendig.

Byrådet er enig med Bergen Vann at VA-tunnelene under bakken og tilgang til disse må sikres gjennom planbestemmelsene. Forslagstiller har sluttet seg til Bergen Vann sitt forslag til nye bestemmelser. Byrådet støtter bestemmelsenes innhold, men har foretatt mindre justeringer av ordlyd og nummerering. Byrådet anbefaler supplering av reguleringsbestemmelsene, jf. vedtakspunkt 1.B.xiii- 1.B.v.

1.B.xiii: Ny bestemmelser under § 2.6:
• Ny bestemmelse § 2.6.5
Det skal være døgnkontinuerlig tilkomst for drift og vedlikehold til eksisterende tunneler og VA-anlegg i anleggsperioden og permanent driftsfase.

1.B.xiv: Ny bestemmelse under § 2.7
Overløpstunnel og avløpstunnels funksjoner skal ivaretas til enhver tid i byggefase og i driftsfase.

1.B.v:

Nye bestemmelser under punkt § 2.8:

- § 2.8.10 utgår
Plan for arbeid i grunnen nær avløp- og overløpstunneler skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal dokumentere sikringstiltak, avstand mellom byggegrop og tunneler, samt hvordan rystelser underveis i byggeperioden skal måles og følges opp.
erstattes med
Nødvendig tilkomst til inngangsparti til overløp- og avløpstunneler og tunneler som krysser under planområdet skal være sikret ved rammesøknad. Detaljert plan for ivaretagelse av tilkomst samt ventilasjon ved overbygging og redegjørelse for mulig/forventet luktproblematikk fra avløpssystemet skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse.
- Ny bestemmelse § 2.8.11
En detaljert plan og risikoanalyse for utbyggings- og anleggsfasen, med særskilt vekt på forhold knyttet til overløpstunnel og avløpstunnel – herunder krav til bergsikring, øvrige sikringstiltak samt opprettholdelse av kontinuerlig drift i tunnelene – skal foreligge og dokumenteres senest ved innsending av søknad om rammetillatelse.
- Ny bestemmelse § 2.8.12
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge skriftlig geologisk rapport fra inspeksjon av bergrom innenfor planområdet. Rapporten skal inkludere vurdering av tiltakets påvirkning på bergrom, inkludert opplegg for rystelsesmålinger i anleggsfase og senere permanent driftsfase. Vibrasjonsmålinger skal i tunnel/bergrom utføres treakset og som angitt i NS8141-1:2022 og P-828:2023.
- Ny bestemmelse § 2.8.13
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan som dokumenterer avstand mellom byggegrop og tunneler, samt hvordan rystelser underveis i byggeperioden skal måles og følges opp.
- Ny bestemmelse § 2.8.14
Ved søknad om rammetillatelse skal dimensjonering av overvannsanlegg dokumenteres. VA-rammeplan datert 12.03.2026 med tilhørende infrastrukturplan skal samsvare med overvannsanlegg vist i illustrasjonsplan og plankartet.
- Ny bestemmelse § 2.8.15
Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for mulig/forventet luktproblematikk fra avløpssystemet.

Konklusjon:

Byrådet vil få fart på boligbygging og utviklingen av Mindebyen. Planforslaget er i samsvar med KPA2018 og i stor grad med områdereguleringsplanen. Det fraviker noe fra omreguleringsplanens fastsatte byggehøyder. Byrådet mener at dette er nødvendig for å kunne ivareta kulturmiljøverdiene samtidig som utnyttingsgraden i områdereguleringen kan oppnås. Planforslaget imøtekommer i stor grad byrådets politiske plattform ved å ta vare kulturminner og historiefortellende elementer, noe som gir området identitet og tidsdybde. Byrådet er positiv til det overordnede plangrepet. Det legges opp til en god funksjonsblanding med boliger, barnehage, næring og arbeidsplasser og en bred allmenning med publikumsrettete funksjoner på gateplan. Dette kan bidra til et attraktivt og stabilt nabolag med et livlig og trygt gatemiljø. Bilparkering og varelevering legges i felles anlegg under bebyggelsen med adkomst fra Kanalveien. Byrom og gater vil derfor i liten grad være trafikkerte og dermed godt egnet til opphold, lek og rekreasjon. Særlig for barn og unge er det viktig at de kan ferdes trygt i nrområdet og mellom de ulike utearealene som ligger fordelt i planområdet.

Byrådet ser samtidig at planforslaget har noen svakheter og mangler. Byrådet er tydelig på at løsninger for teknisk infrastruktur må være på plass før et planforslag kan bli fremmet til sluttbehandling. VA-rammeplanen er nå revidert og i tråd med overordnet plan for VA-infrastruktur. Byrådet vurderer derfor at planforslaget kan fremmes for vedtak i bystyret. Byrådet er enig med Bergen Vann som vurderer det nødvendig å sikre eksisterende VA-tunneler under planområdet og tilgang til disse gjennom planens bestemmelser.

PBE har vært kritisk til hvordan en rekke planfaglige tema er løst og hvordan innspill til planforslaget under offentlig ettersyn er håndtert. Byrådet er enig med PBE at plandokumentene med fordel kunne vært bedre gjennomarbeidet og mer konsis, men anser saken for godt nok opplyst for at vedtak kan fattes.

Byrådet er opptatt av at detaljplanen blir et godt styringsverktøy for byggesaksbehandlingen og foreslår derfor også noen endringer i plandokumentene som tydeliggjør og sikrer viktige hensyn til arkitektoniske kvaliteter og kulturmiljø.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan jf. § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling til saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering

A) Årstad. Gnr. 159, bnr. 81, mfl. Delfelt S19 og S20. Mindemyren. Arealplan-ID 71140000 vist på plankart datert 19.02.2026 med følgende endring:

i. Plankartet endres:

Det avsettes en ny hensynsone kulturmiljø H570_3 for de deler av den historiske jernbanetraséen gjennom allmenningen o_TO1 som kan ha eldre skinner under bakkenivå. .

B) Tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 04.02.2026, med følgende endringer:

i. § 3.1.4.7 utgår

Bygg 1C utformes etter prinsipp på side 5 i formingsveileder, datert 16.05.2026

ii. § 3.1.5.7 utgår

Takform på bygg 7 og bygg 8B skal være som vist på side 7 i formingsveileder datert 28.01.2026

iii. § 3.1.6.4. siste setning utgår

Fasade på bygg 9A mot Boliggaten (o_GG2) skal deles opp med forskyvninger og sprang i veggliv i form av inntrekkninger, som vist på side 4 i formingsveileder datert 28.01.2026. Takform skal være som vist på side 7 i formingsveileder datert 28.01.2026.

iv. § 3.1.1.27 de siste tre setningene utgår

Trappehus skal etableres i arker i fasadeliv i nordre fasade på bygg 7 og 9A. Ark i fasadeliv for trappehus kan gå 4,5 m over nederste gesims for bygg 7 og bygg 9A. Topp av trappehus skal følge takform. Heishus kan være 7,2 m over nederste gesims på bygg 7, 8B og 9A. Balkonger og takterrasser kan etableres over nederste gesims på bygg 7 og 9A. Balkonger, takterrasser og karnapper kan etableres over nederste gesims på bygg 8B.

- v. § 3.1.1.35 utgår
~~Bygningsmassen skal gis et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon til eksisterende kulturmiljø og sine omgivelser. Det skal benyttes få, naturlig stedeegne materialer med høy håndverksmessig standard, som pusset eller eksponert teglstein, keramiske fasadeplater, trekledning, skjermtegl eller platefasade i metall med struktur. Det kan brukes innslag av glass og metall. Fargevalg skal gjøres etter prinsipp for fargevalg vist på side 9 i formingsveileder datert 28.01.2026~~

erstattes med:

Den samlede bygningsmassen skal gis estetisk og tiltalende formspråk som i sin materialvalg- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon til eksisterende kulturmiljø og sine omgivelser.

- *Det skal benyttes få naturlige stedeegne materialer. Tegl og pussete fasader skal være dominerende og foretrukket material i bebyggelsen og kan suppleres med material som naturstein, keramiske fasadeelementer og tre. Det tillates ikke metall-, glass-, eller reflekterende fasader.*
- *Basen til nybygg (gateplan og 1 etasje) mot allmenningen / torgene og Kanalveien skal ha fasade i tegl.*
- *Fargevalg skal gjøres etter prinsipp for fargevalg vist på side 12 i formingsveileder, datert 28.01.2026.*

- vi. Ny § 6.3.4.
Hensynssonen H570_3 omfatter historisk jernbanetrasé for den gamle Vossebanen. Ved funn av jernbaneskinner ved tiltak i grunnen skal disse ivaretas i samråd med antikvarisk myndighet.

- vii. § 3.1.1.31 utgår
~~På bygg 5, 6 og 8A kan det etableres rekkverk i inntil 1,2 m høyde over maksimal gesimshøyde innenfor gesims over fasader som skal bevares~~

erstattes med

På bygg 5, 6 og 8A tillates ikke rekkverk i forlengelse av eller inntil gesims på fasader som skal bevares.

- viii. Ny bestemmelse under § 2.7:
Det skal gjøres vibrasjonsmålinger underveis i bygge- og anleggsperioden for å sikre VA-anlegg under grunnen (hensynssone H410) og bygg og fasader som skal bevares (linje 1210).
- ix. Rækkefølgekrav § 8.1.1, § 8.1.2 og § 8.1.3 tilføyes bokstav **n** i første setning
... før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, 1.ledd, bokstav a, b, d, j og n.
- x. Ny bestemmelse § 8.2.13.
Før ny bebyggelse i felt KBA2 tas i bruk skal gatetun o_GT være opparbeidet i samsvar med bestemmelse § 4.4.
- xi. Ny bestemmelse § 8.2.14
Før ny bebyggelse i siste delfelt som bygges ut (KBA 1 eller KBA2) tas i bruk skal o_TO1 og o_TO2 være opparbeidet i sin helhet.

- xii. Alle henvisninger til VA-rammeplan i plandokumentene må få ny dato. VA-rammeplan som skal legges til grunnen for videre prosjektering er datert 12.03.2026. Plandokumentene som illustrasjonsplan, planbeskrivelse, infrastrukturplan m.m. må oppdateres i henhold til VA-rammeplan datert 12.03.2026 i den grad det er nødvendig.
- xiii. Ny bestemmelse under § 2.6
- Ny bestemmelse § 2.6.5
Det skal være døgnkontinuerlig tilkomst for drift og vedlikehold til eksisterende tunneler og VA-anlegg i anleggsperioden og permanent driftsfase.
- xiv. Ny bestemmelse § 2.7.8
Overløpstunnel og avløpstunnels funksjoner skal ivaretas til enhver tid i byggefase og i driftsfase.
- xv. Nye bestemmelser under punkt § 2.8.
- § 2.8.10 utgår
~~Plan for arbeid i grunnen nær avløp- og overløpstunneler skal følge søknad om rammetillatelse. Planen skal dokumentere sikringstiltak, avstand mellom byggegrop og tunneler, samt hvordan rystelser underveis i byggeperioden skal måles og følges opp.~~

erstattes med
Nødvendig tilkomst til inngangsparti til overløp- og avløpstunneler og tunneler som krysser under planområdet skal være sikret ved rammesøknad. Detaljert plan for ivaretagelse av tilkomst samt ventilasjon ved overbygging og redegjørelse for mulig/forventet luktproblematikk fra avløpssystemet skal dokumenteres senest ved søknad om rammetillatelse.
 - Ny bestemmelse § 2.8.11
En detaljert plan og risikoanalyse for utbyggings- og anleggsfasen, med særskilt vekt på forhold knyttet til overløpstunnel og avløpstunnel – herunder krav til bergsikring, øvrige sikringstiltak samt opprettholdelse av kontinuerlig drift i tunnelene – skal foreligge og dokumenteres senest ved innsending av søknad om rammetillatelse.
 - Ny bestemmelse § 2.8.12
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge skriftlig geologisk rapport fra inspeksjon av bergrom innenfor planområdet. Rapporten skal inkludere vurdering av tiltakets påvirkning på bergrom, inkludert opplegg for rystelsesmålinger i anleggsfase og senere permanent driftsfase. Vibrasjonsmålinger skal i tunnel/bergrom utføres treakset og som angitt i NS8141-1:2022 og P-828:2023.
 - Ny bestemmelse § 2.8.13
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge plan som dokumenterer avstand mellom byggegrop og tunneler, samt hvordan rystelser underveis i byggeperioden skal måles og følges opp.
 - Ny bestemmelse § 2.8.14

Ved søknad om rammetillatelse skal dimensjonering av overvannsanlegg dokumenteres. VA-rammeplan datert 12.03.2026 med tilhørende infrastrukturplan skal samsvare med overvannsanlegg vist i illustrasjonsplan og plankartet.

- Ny bestemmelse § 2.8.15
Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for mulig/forventet luktproblematikk fra avløpssystemet.

2. Formingsveilederen oppdateres.

- Illustrasjonen av bygg 1C vist øverst på side 5 tas ut.
- Snitte tegningene av bygg 7, 8B og 9A nederst på side 7 tas ut.

3. Før kunngjøring av vedtak skal plandokumentene rettes i samsvar med Bystyrets vedtak.

Dato: 26. mars 2026

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Eivind Nævdal Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 25.02.2026 med følgende vedlegg:

- Plankart datert 19.02.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 04.02.2026
- Planbeskrivelse datert 19.02.2026
- Merknads- og endringsskjema begrenset høring datert 17.02.2026
- Offentlige uttalelser og private merknader til begrenset høring datert 17.02.2026
- Merknads- og endringsskjema offentlig ettersyn datert 28.01.2026
- Offentlige uttalelser og private merknader til offentlig ettersyn datert 28.01.2026
- Medvirkningsrapport 15.03.2023
- Illustrasjonsplan datert 15.01.2026 inkl. snitt og oppriss.
- Sol, skygge- og vindillustrasjoner datert 28.01.2026 og 10.02.2026
- Sol, skygge- og vindillustrasjoner (offentlig ettersyn), datert 24.09.2024
- Formingsveileder datert 28.01.2026
- Fotomontasje og perspektiv datert 28.01.2026
- Kjellerplan datert 28.01.2026
- Lengde- og tverrprofiler veg
- ROS-analyse datert 29.01.2026
- VA-rammeplan datert 31.01.2024
- Infrastrukturplan datert 16.05.2025
- Renovasjonsteknisk plan datert 30.06.2025
- Kulturminnedokumentasjon del 1-2 datert 31.01.2023 og 16.05.2025
- Støyrapport datert 26.01.2026
- Trafikkanalyse datert 16.05.2025
- Mobilitetsplan datert 16.05.2025
- Økologirapport datert 26.04.2025
- Klimagassberegning datert 30.01.2026
- Klimanorm datert 06.05.2024
- Mulighetsstudie klimagevinst datert 31.10.2023

- Datarapport grunnundersøkelser datert 25.11.2022
- Miljøteknisk grunnundersøkelser (15.03.2021) og områdestabilitetsvurdering datert 16.08.2024
- Byggegrep med VA-tunneler datert 19.12.2023
- Geologisk vurdering avløpstunnel 14.11.2023
- Geologisk vurdering overløpstunnel 14.11.2023
- Notat – Overløpstunnel – belastning fra bygg 29.01.2024
- Geoteknisk notat 26.11.2023
- Brannteknisk premissnotat 22.01.2026
- Plankart (offentlig ettersyn)

VA-rammeplan datert 12.03.2026

Uttalelse fra Bergen Vann datert 13.03.2026.

Mindemyren S19 og S20 - Kommentar til tema i fagnotat datert 16.03.2026

Se kartfortellingen: [Mindemyren delfelt S19 og S20](#)