

PLANINITIATIV

Forslag til plannavn	Årstad, gnr. 159, bnr 81, delfelt S19 og S20 Mindemyren
Bydel, gnr./bnr.	Årstad, 159/40, 41, 42, 43, 46, 81, 82 og 83

Bakgrunn

OBOS Nye Hjem (ONH) har overtatt feltene S19 og S20, og ønsker nå å starte en reguleringsprosess. Det har tidligere vært to reguleringsprosesser, i 2010 og 2017. Dette planinitiativet har høyere boligandel enn i tidligere forslag.

Det er avholdt veiledningsmøte den 31. august 2021.

I årsskiftet gjennomførte ONH et parallelloppdrag med fire arkitektkontor. De leverte forslag til plangrep og bebyggelse. Planinitiativet tar utgangspunkt i vinnerforslaget fra HLM arkitekter.

Foreslått formål

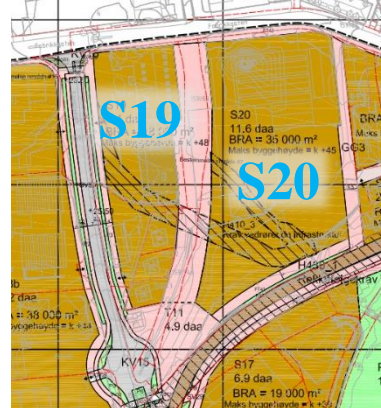
Felt S20 utvikles som boligområde med innslag av næring på gateplan, mens felt S19 utvikles som et kombinert bolig- og næringsområde. Langs allmenningen (T11) foreslås innslag av næringsvirksomhet på gateplan. Områdene bør reguleres med et kombinert formål for bolig, næring (kontor) og tjenesteyting. Torgareal mellom feltene videreføres, men med tilpasninger. Etter regulering av Bybanen har den sørlige delen av torget blitt mer støyuutsatt og oppdelt av gang- og sykkelveier. Torgarealet som har gått tapt, foreslås erstattet av et sentralt torg.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Samlet planlegges det for ca. 400 leiligheter og ca. 10 000 m² nytt næringsareal, i tillegg til ca. 10 000 m² av dagens næringsareal som videreføres. Det blir et parkeringsanlegg i kjeller. På S19 planlegges det for et kontorbygg som utvidelse av dagens kontorbygg i Fabrikkgaten 3, i tillegg til boliger sør i feltet. På S20 planlegges det for



Figur 1: Planområdets beliggenhet

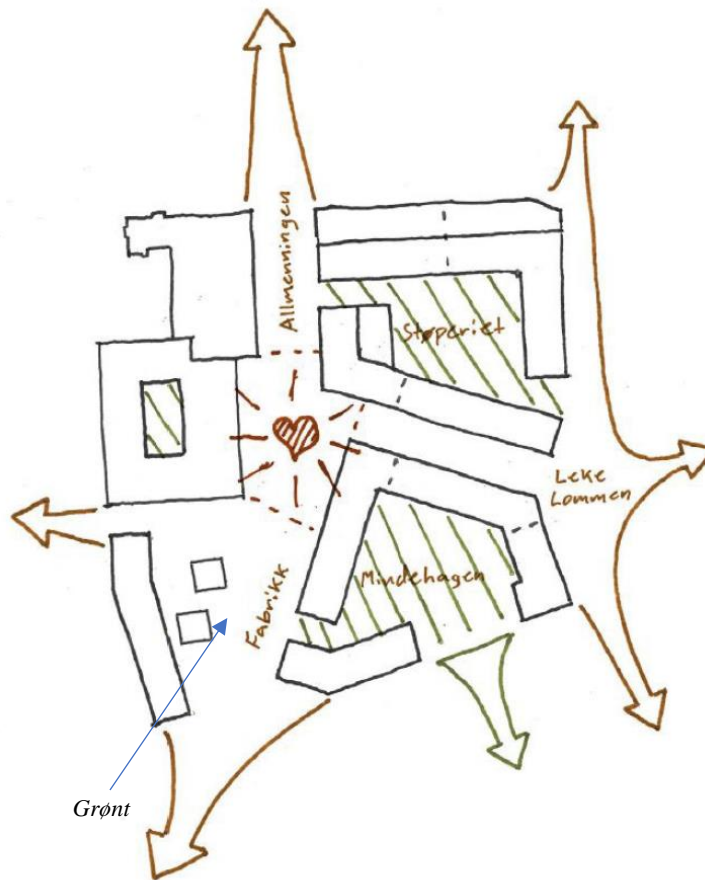


Figur 2: Utklipp fra områdereguleringsplan for Mindemyren.

næringslokaler i eksisterende bygg i Fabrikkgaten 5 og langs allmenningen. Resten av S20 blir boligområde.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Samlet utbyggingsvolumet blir inntil 53 000 m² BRA, med en byggehøyde inntil kote +45 for (S19) og +48 (S20), som i områdereguleringsplanen. Plangrepet har utgangspunkt i vinnerforslaget fra parallelløppdraget. Det jobbes videre med plangrepet for S19 der løsninger for bevaring av eneboligene vurderes.



Figur 3: Forslag til konseptskisse for bebyggelse på S19 og S20. Skissene viser bebyggelse organisert som kvartaler rundt en felles allmenning.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området tilføres et variert tilbud innen servering, forretninger og service, offentlige byrom og gangforbindelser. En barnehage holder til inne på området og ny barnehage vurderes.

Tilpasning til landskap og omgivelser

Området er relativt flatt med et fall på 4-5 meter fra nord mot sør, omgitt av høy bebyggelse i nord, øst og sørvest. I sør er terrenget med foreløpig lavere bebyggelse. Langs Kanalveien og Fabrikkgaten er det trafikkstøy, så det vil være hensiktsmessig om bebyggelsen har en støydempende effekt.

Det er flere bevaringsverdige bygninger på eiendommene, i tillegg til at Vossebanen har krysset området. Gjennom utvikling og ny bruk skal flere av byggene og jernbanehistorien bli en viktig del av området.

Idéskisser



Figur 4: Forslag til illustrasjonsplan utarbeidet i forbindelse med parallelloppdrag for området. Det jobbes med en revidert situasjonsplan der S19 får en litt annen utforming.



Figur 5: Utklipp av 3D-modell fra Spacemaker som viser bebyggelse inndelt etter funksjoner. Utklippet er sett fra sørøst. Søndre del av S19 vises med en enebolig bevart.

- Bolig
- Næring og kontor
- Eksisterende bygg/næring og kontor

Målsetting om klimagassreduserende tiltak

OBOS har en tydelig klima- og miljøratsing. Målet er BREEAM Excellent, og ambisiøse mål for klimagassreduserende tiltak. Konsept- og løsningsvalg i reguleringsarbeidet vil underbygge satsingen.

Det blir vurdert hvordan deler av eksisterende bygg kan gjenbrukes som de er, eller som bygningsdeler i nybygg.

Planområdet – dagens situasjon

Beskrivelse av området

Området ligger lengst nord på Mindemyren. Det er omtrent 250 meter til det nye bybanestoppet på Kronstad, som vil betjene både linje 1 og 2. En ny hovedsykkelrute går rett forbi, og følger Bybanetraseen til sentrum. Det kort vei til store arbeidsplasser i Kronstadparken, på Haukeland, Høgskolen og Danmarks plass. Fra planområdet er det ca. 3 km inn til sentrum.

Eksisterende bygningsmasse er variert. Langs Fabrikkgaten ligger to eldre fabrikkbygninger, som kanskje er de som i størst grad preger området. I bakkant av fabrikkbyggene er det en hall, et større kontorbygg og flere tilbygg. Sør på S19 er det tre eldre småhus. På baksiden av Fabrikkgaten 5 ligger det en barnehage. I Fabrikkgaten 3 og 5 er det gjort tilpasninger, og bygningene brukes til kontor, detaljhandel og mindre næringsvirksomheter.

Den største blågrønne kvaliteten i området er Solheimsvatnet med parkområder og tursti. Litt lenger sør ligger Leaparken.

Planavgrensning

Foreslått planavgrensning vises på kartskisse. Den er tilpasset rundkjøringen slik den er bygget etter dispensasjon. I vest er planavgrensningen plassert på motsatt side av Kanalveien, med en utvidelse inn i krysset Kanalveien/Fabrikkgaten for å gi areal til eventuelle frisisiktsoner.

Eksisterende kartlegginger

Det er ikke kjent at det er gjennomført arkeologiske undersøkelser eller trafikktegninger i området. I forbindelse med Infrastrukturplan for Mindebyen er det gjennomført en trafikkberegning.



Figur 6: Skråfoto som viser Fabrikkgaten 3 og 5, Kanalveien og Fabrikkgaten slik det var før bygging av Bybanen.



Figur 7: Forslag til planområde og varselkart ved varslingsstart.

Grunnundersøkelser

Det er gjennomført miljøtekniske undersøkelser i 2021. Det er i hovedsak påvist rene (tilstandsklasse 1) og lett til moderat forurensede masser (tilstandsklasse 2). I ett enkelt område, sørøst for Fabrikkgaten 5, er det påvist sterkere grunnforurensning (tilstandsklasse 4).

Påvist grunnforurensning er i hovedsak innenfor akseptkriteriene. Det innebærer at hovedandelen av massene er egnet for gjenbruk på eiendommene. Det må etter forurensningsforskriften utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn før det kan gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider.

Kulturminnegrunnlag

Det er utarbeidet et kulturminnegrunnlag i 1997. Under utarbeidelse av områdeplanen (2014) ble kulturminnegrunnlaget supplert med et notat fra Hordaland Fylkeskommune og et fra Byantikvaren.

Det er i tillegg gjort vurderinger i forbindelse med Infrastrukturplan for Mindebyen. Der er bevaring av Mindemyrens historiske tidsdybde vurdert som viktig. Vossebanens trasé er et av elementene som skal bevares.

I forbindelse med plansak fra 2017 ble det utarbeidet en kulturminnerapport for planområdet.

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Gjeldende reguleringsstatus for eiendommene

Områderegulering for Mindemyren ble vedtatt i 2014. Senere har Bybanen blitt regulert, og del 2 av Bybaneplanen har medført at områdeplanen er noe endret i vårt område. Ny arealdel til kommuneplanen (KPA) ble vedtatt 2018. I KPA er forholdet til områdeplanen presisert til at KPA gjelder foran når det gjelder handel, støy og parkering for bolig. I tillegg supplerer KPA områdeplanen der temaer ikke er vurdert, blant annet for kvalitetskrav til uteoppholdsareal.

KPA2018

Begge feltene er plassert i Sone 2 Byfortettingssone (BY2). Sonen har sentrumskerne S18 Kronstad, som nærmeste lokalsenter.

Hensynssoner

- Rød støysone: (H210_3)
- Gul støysone (H220_3)
- Luftkvalitet rød sone (H390_1)
- Luftkvalitet gul sone (H390_2)
- Krav til infrastruktur – konsesjonsområde for fjernvarme mellom Flesland og sentrum (H410_1)



Figur 8: Eiendommene ligger innenfor byfortettingssonen BY2 i KPA2018. Planområdet er vist med stiplet linje.

Områderegeringsplan for Mindemyren

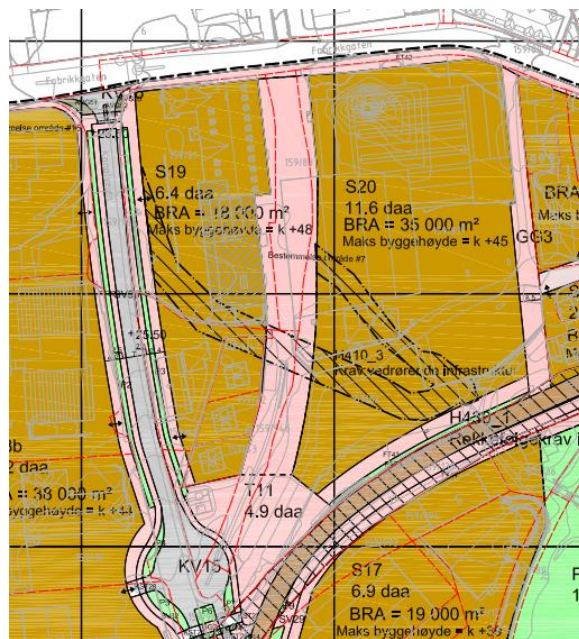
Planområdet er S19 og S20, med allmenningen (T11) mellom. Feltene er regulert med byggehøyder, utnyttelsesgrad og byggegrenser. Det er satt krav om minst 20 % bolig, maksimum 20 % handel og minst 60 % tjenesteyting. Fagetaten har gitt uttrykk for at de vurderer feltene som gode boligområder. I planinitiativet foreslås omtrent 60 % bolig og 40 % næring og tjenesteyting.

Under feltene ligger to tunneler, en med avløpsvann til Holen renseanlegg, mens den andre går til Solheimsviken, og fungerer som et overløp. Anleggene setter begrensninger for hvor dypt det kan graves. Bergen Vann omtaler tunnelanlegget som særskilt kritisk infrastruktur som vanskelig lar seg flytte og at det skal være minst 10 meter avstand mellom tiltak og tunnelene. Mindre avstand kan aksepteres etter en nærmere vurdering. Det må sikres atkomst til inngangspartiet og overløpsanlegget.

S19 har regulert to atkomster fra Kanalveien. I HLMs utbyggingskisse er avkjørslene plassert ved Asplan Viak-bygget og nordligste enebolig. Den nordligste avkjørselen gir tilkomst til Fabrikkgaten 3, som i dag.

Delen av T11 mellom S19 og S20 er dekket av bestemmelsesområde (#7) som angir at kjøreadkomst fra S19 til S20 kan krysse torget. Dette er eneste adkomst til S20 i planen.

Allmenningen (T11) blir del av en langsgående hovedåre fra Fabrikkgaten gjennom Mindebyen; et overordnet offentlig byrom. Fasader mot byrommet skal bli attraktive i første etasje med innganger fra gateplan. Innkjøring til parkeringsanlegg skal ikke skje fra byrommene.



Figur 9: Utklipp fra områderegeringsplan for Mindemyren.

Byrommene skal gis høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal skapes gode oppholdskvaliteter og et mangfold av aktiviteter. Lokal overvannshåndtering skal inngå som en del av byrommene. Det er utarbeidet et prinsippprogram for opparbeiding av byrommene.

Langs overordnede offentlige byrom skal bebyggelsen som hovedprinsipp organiseres i kvartalsstruktur, der fasader skal ha en maksimal lengde på 70 meter. Mellom kvartalene skal det være et byromshierarki som knytter kvartalene og delområdene sammen. Fasader som ikke vender mot overordnede offentlige byrom, kan unntaksvis ha en lengde på over 70 meter. Dette kan være aktuelt langs Kanalveien, da en lang fasade vil fungere som støyskjerm.

Uteoppholdsareal

Det er krav om 15 m² uteoppholdsareal per boenhet. I planen er alt utearealet plassert på bakkeplan og nær boligenes hovedinngang. I områdeplanen er det åpnet for at inntil 50 % av arealet kan være møteplasser, torg, park og grøntareal innenfor en gangavstand på 300 meter. I planen tenkes utearealene fordelt mellom offentlige arealer, og private fellesarealer i kvartalene. Arealene skal opparbeides med en variert utforming, og et bredt tilbud for alle. Det er gitt bestemmelser om at blågrønne løsninger skal ha funksjonelle og visuelle kvaliteter, og bli del av uteoppholdsarealene.

Parkering

Bilparkering skal etableres i parkeringskjeller. Sykkelparkering blir inne og ute. Ved mer enn 20 ansatte skal etableres garderobe. For bolig skal 10 % av plassene være HC-tilpasset, for øvrige formål 5 %. Det er åpnet for frikjøp av parkeringsplasser, og vurdering av løsninger under minimumskravet dersom parkeringsplasser for bildeling etableres.

Tunnelene under området gir begrensninger for graving, men en innledende analyse viser at p-kjeller er mulig. Dette undersøkes videre. Et parkeringsanlegg gir mindre kryssende trafikk over allmenningen.

Formål	Enhet	Bil (maksimum)	Sykkel (minimum)
Bolig (BY2)	100 m ² BRA	0,4 - 1	2,5
Forretning/handel	1 000 m ² BRA	10	6
Kontor	1 000 m ² BRA	4	7
Beverting	1 000 m ² BRA	2	4
Barnehage	10 barn	1 - 2	1

Handel

Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha åpne fasader mot sentrale gater. I BY2 kan det etableres ny handelsvirksomhet for næring/håndverksbedrifter og dagligvareforretninger inntil 1 500 m².

I forslaget til plangrep er det tenkt at det den nordlige delen av S19 skal være et næringsområde med hovedvekt på kontorlokaler. Langs Fabrikkgaten og på begge sider av allmenningen vil det

være mindre næringslokaler for tjenesteyting og detaljhandel. Handelsvirksomheten tilpasses den regulerte bystrukturen, og allmenningen får variasjon og innhold gjennom bruk og besøk hele dagen.

Støy

Området ligger delvis i gul og rød støysone. Grenseverdier for støy gitt i T-1442, tabell 3 (nedre grenseverdi for gul sone) skal tilfredsstilles for tiltak med nytt støyfølsomt bruksformål. Barnehager skal ikke etableres i rød støysone.

Det er åpnet for at grenseverdiene kan fravikes i gul støysone dersom planløsningen har en stille side med minimum halvparten oppholdsrommene og ett soverom. Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone på støyutsatt side, og støynivået i uteoppholdsarealet skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone. Barnehager skal ha alle oppholdsrom på stille side. Støyberegninger må gjøres på planforslaget.



Figur 10: Langs Kanalveien og Fabrikkgaten ligger området i rød og gul støysone. Illustrasjonen er fra KPA, og viser ikke støy fra Bybanen.

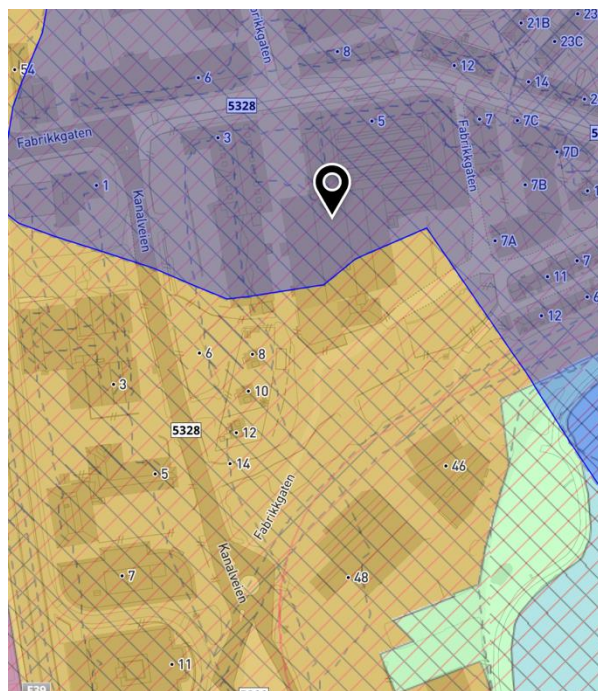
Forurensning

Planområdet fordeler seg omtrent halvt om halvt mellom gul og rød sone for luftforurensning. Tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende. Barnehager skal ikke lokaliseres i rød sone. Når reguleringsplanen berører forurenset grunn skal det i en tidlig fase avklares om det kreves spesielle tiltak for å sikre at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- eller miljøskade.

Se også punkt om gjennomførte miljøundersøkelse i grunnen.

Fjernvarme

Det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg for nybygg over 500 m². Det kan gis unntak dersom utbygger kan dokumentere energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt.



Figur 11: Området ligger delvis i rød sone for luftforurensning (lilla farge), og delvis i gul sone (skravur over arealformål).

Bybanen Bergen sentrum – Fyllingsdalen

«Bybanen Bergen sentrum – Fyllingsdalen, delstrekning 2 – Mindemyren» omregulerer samtlige av samferdselsarealene i tilknytning til S19. Deler av byggeområdene S19 og S20 reguleres til bruk som midlertidig rigg- og anleggsområde (#91). Det er i bestemmelsene angitt at formålene tilbakeføres til områdeplanens reguleringsstatus.

Den andre store endringen er regulering av sykkelvei. Sykkelvegen er i rundkjøringen sør for S19 og S20 lagt på motsatt side av Bybanetraseen, noe som har medført justeringer i torgarealet, T11. I Bybaneplanen er torgarealet T11 delt opp i tre mindre felter. Den nordlige delen av T11 er ikke endret.



Figur 12. Utklipp fra del 2 av Bybaneplanen (64860000).

Infrastrukturplan for Mindebyen (IPM)

Bymiljøetaten har utarbeidet en overordnet infrastrukturplan med særlig fokus på tverrfaglige utfordringer knyttet til infrastruktur.

Under temaet *Byliv* er deler av torg T11 foreslått flyttet inn i planområdet som et kompensierende tiltak for det oppstykkede torgarealet i sør. Skissen som er utarbeidet, se figur 12, gir et torgareal med en mindre utsatt plassering. Skissen viser også et forslag til hvilke gangforbindelser kommunen ser for seg at skal knyttes inn mot allmenningen.

Forslagsstiller er enig i at dette kan være et godt grep, da det gir et roligere torg. En plassering av torget langs allmenningen gir også mer aktivitet og flere besøkende.



Figur 13: I vedlegg 12 til Infrastrukturplan Mindebyen er det skissert en mulig ny plassering for deler av torg T11 (mørk oransje farge). Tverrforbindelser er vist med blå (sentrale) og lilla (lokale) strek.

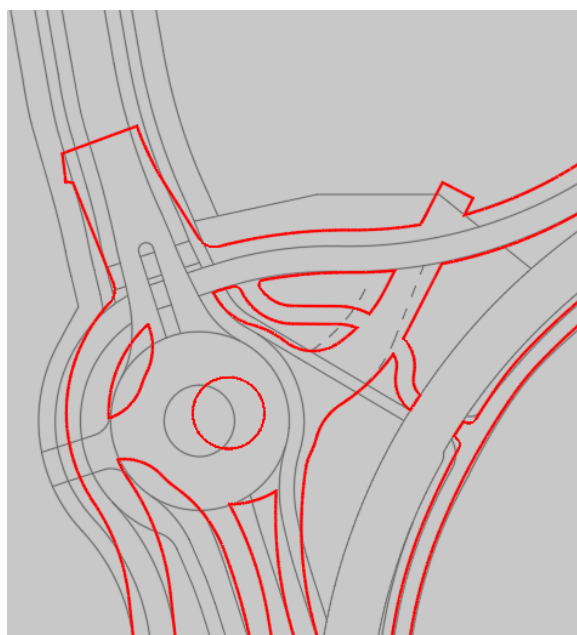
Dispensasjon for flytting av rundkjøring

I forbindelse med detaljprosjektering av Bybanen viste det seg nødvendig å flytte rundkjøringen fem meter lenger øst enn regulert. Det er fra plan- og bygningsetaten uttrykt ønske om at planen regulerer rundkjøringen sombygget.

VA-rammeplan for Mindemyren

Det er utarbeidet en VA-rammeplan for Mindemyren. Den er under revisjon for å inkludere tiltak langs Bybanen, bossnett og omlegging av fjernvarme. Foreløpig konklusjon for S19 og S20 er at feltene er godt tilrettelagt med tanke på vann og avløp, fjernvarme og kabler. Renovasjonsløsning avhenger av om det blir en bossterminal Mindebyen nord.

Til planforslaget skal det utarbeides en VA-rammeplan som også viser annen teknisk infrastruktur i grunnen.



Figur 14: Figuren viser hvordan rundkjøringen er flyttet omtrent fem meter mot øst (rød tykk linje), sett i forhold til Bybaneplanen (grå linjer)

Stedsanalyse

Allmenning og torg

Koblingen nord-sør gjennom planområdet er viktig for gående og syklende fra Mindemyren, Danmarks plass og videre inn til sentrum. Dette blir en viktig allmenning og torg. Bebyggelsen på S19 skjærer for støy inn mot allmenningen og torget.

Prosjektet kobler seg opp mot Solheimsvatnet via grønne gårdsrom og nye gangveier kobler seg opp mot eksisterende bevegelsesmønster i området.



Figur 15: Anbefalingskartet fra stedsanalysen viser hvordan planområdet kobles mot eksisterende og kommende strukturer i området.

Bebyggelse

Med inspirasjon fra karrébebyggelsen i Bjørnsonsgate, danner boligbebyggelsen asymmetriske og skjermede gårdsrom. Det tilrettelegges for høy tetthet på grunn av kollektivdekning og nærhet til store arbeidsplasser. I møte med boligbebyggelsen i øst, trekker prosjektet seg tilbake og danner en plass som fletter seg inn i veven av gangforbindelser gjennom området. De eldre

fabrikkbygningene i Fabrikkgaten 3 og 5 er sammen med arbeiderboligene i sør identitetsbærende for planområdet. Det ses på ulike løsninger for bevaring av disse videre i planprosessen.

Vedlagt planinitiativet.

Virkinger av planinitiativet

Landskap

Mindemyren ligger med høye fjell på begge sider. Mellom fjellene ligger Bergensdalen med tett bebyggelse med høyder opp til ni etasjer. Bebyggelsen som foreslås vil passe inn i denne strukturen, og bli en forlengelse av tett bebyggelse på Danmarks plass og i Kronstadparken. Området har i dag fall på et par meter fra nord mot sør.

Terrenget må opparbeides slik universell utforming oppnås, men noen stor endring vil ikke være nødvendig.

Omgivelser

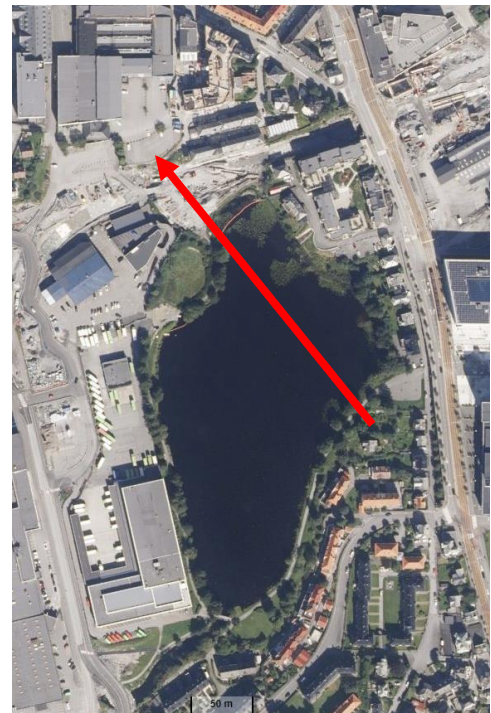
Det er ikke ventet at en utbygging av området vil få negative virkninger for omgivelsene. En utvikling av området i henhold til områdeplanen vil bidra til omgivelsene i tråd med ønsket byutvikling, gjennom nye boliger med god kollektivdekning, torg, gangforbindelser og ulike tilbud. Dette vil ha positive virkninger, og bidra til å gjøre Mindebyen til et attraktivt område.

Strøkskarakter

Strøkskarakteren vil bli vesentlig endret i tråd med ønsket utvikling. Målsettingen er et moderne, åpent nærings- og boligområde hvor de bevaringsverdige byggene og Vossebanen gir historisk forankring.

Fjernvirkning

Ny bebyggelse vil ha høyde som andre nybygg i området, som Kronstadparken, Høgskolen og det nye Siemensbygget. I planen er det lagt opp til at bebyggelse nærliggende feltene skal ha en høyde mellom kote +39 og



Figur 16: Kartet viser mulige lokaliteter for fjernvirkning langs turstien rundt Solheimsvatnet.

+48, og det forventes derfor at bebyggelsen vil passe inn i den kommende Mindebyen.

Vurderinger av fjernvirkning kan være aktuelt fra turstien rundt Solheimsvatnet, i området på østsiden av vannet der turstien passerer gjennom en mindre park. Herfra vil det trolig være direkte utsikt til sørøstlige hjørnet av S20.

Økt trafikk og støy

Støy og trafikk er vurdert i arbeidet med IPM. Planområdet har i dag trafikk til kontorlokaler, barnehage og detaljhandel, i tillegg til at en del av S20 har blitt benyttet som parkeringsplass også for naboeiendommer.

Utvikling av området med boligbebyggelse, ny næring og innføring av strengere parkeringskrav vil begrense bilbruken (per m²), samtidig som bygningsmassen økes. Det er derfor ikke ventet noen særlig endring i trafikk og støy. Omgjøring av trafikksystemet i Kanalveien vil kanskje gi utslag på gjennomgangstrafikken, som tidligere har vært over Mindemyren, og tilhørende støy. Bybanen blir en ny støykilde.

Det blir viktig å finne løsninger der bebyggelse brukes som støyskjerm for utearealer og at det blir stille side. Inn- og utkjøring atskilles fra torg- og gangarealer i så stor grad som mulig.

Blågrønne strukturer og naturmangfold

Området består i dag nesten bare av asfalterte og bebygde flater. Unntaket er eneboligene med sine små hager. Den planlagte utviklingen av området vil gi blågrønne kvaliteter for håndtering av overvann

Uteareal på offentlige plasser og felles uteareal vil få mye trær, planter, gress og busker. Mellom Solheimsvatnet og planområdet kan det kan skapes en grønn sammenheng. Planområdet blir langt grønnere enn i dag. Det vil bli sett på løsninger for å koble området til parkarealet som skal opparbeides på S16 og S17.

Friluftsliv

I områdeplanen er Solheimsvatnet regulert til park. Langs vannets vest og sørøstlige side er det opparbeidet en tursti, og det er siden gjort tiltak for å gjøre turstien sammenhengende rundt vannet. Området blir et viktig grønt- og rekreasjonsområde. Det planlegges en forbindelse til parkområdet og turstien. Langs forbindelsen har også Bybanen opparbeidet et krysningpunkt..



Figur 17: Figuren viser en mulig kobling mellom planområdet og parkområdet rundt Solheimsvatnet.

Kulturverdier

Det er fem kjente kulturminner på S19 og S20.

Adresse	Byggeår	Beskrivelse	Utdrag fra omtale i kulturminnegrunnlag
Fabrikkgaten 3	1916	Kjeksfabrikk for von Erpecom, tegnet av Ingolf Danielsen	En av de mest interessante bygningene i området, og også en av de best bevarte. Bygningen har høye arkitektoniske verdier, og høy identitetsverdi for området.
Fabrikkgaten 5	1914	Maskinavdeling og jernstøperi for AS Mjølner	Bygningen har fellestrekk med Fabrikkgaten 3, og har arkitektoniske kvaliteter og høy identitetsverdi.
Kanalveien 8, 10 og 12	1927	Arbeiderboligene reist i tilknytning til industrivirksomheten, tegnet av byggmester M. Søråas	Bygningene har beholdt svært mye av sitt autentiske uttrykk og detaljering, og har antikvarisk verdi som et viktig uttrykk for områdets kombinerte formål.
Vossebanen	1883	Vossebanen åpnet i 1883 som smalsporet jernbane, omlagt i 1913	Et sentralt element i forståelsen av utviklingen i området, og er direkte årsak til mye av utbyggingen på Mindemyren.

Områdets historie og kulturminner er et spennende utgangspunkt. Gjennom planarbeidet må det finnes løsninger hvor nytt og gammelt beriker hverandre. Parallelloppdragene løste dette på ulike måter.

Det er nødvendig med tett dialog med vernemyndighetene for å drøfte premisser og finne løsninger for ny bruk og utvikling av Fabrikkgaten 3 og 5. I Fabrikkgaten 3 (Kjeksfabrikken) vurderes en løsning med nye etasjer over dagens bygg. For Fabrikkgaten 5 ses det på en løsning der fasaden og de ytre deler av bygget bevares langs Fabrikkgaten. Bygget ser ut til å være ombygget i senere tid. Det undersøkes det om ny boligbebyggelse kan plasseres inn mot hoveddelen av Fabrikkgaten 5, og sammen danne en kvartalsstruktur på S20.

Bybanen rev den sørligste av fire arbeiderboliger sør på S19. Det vurderes om en eller to av de kan beholdes, til for eksempel kafe eller barnehage, samtidig som ny bebyggelse oppføres på resten av området. En mulighet vil være å inkludere et av byggene i et torg, der det kan få en sentral posisjon og ny bruk. (bildet til høyre var vanskelig å forstå, du får et nytt av meg)



Figur 18: Figuren viser et flybilde fra 1951 der Fabrikkgaten 3 og 5 og Vossebanens trase er synlig.

Vossebanen har tidligere krysset området og er årsak til allmenningens form og

plassering. Den gikk i skjæring som en gang etter 1950-tallet ble fylt igjen og det ble anlagt et industrispor i samme trase. Det er rest av industrisporet som ligger igjen utenfor den ene arbeiderboligen. Hvordan den gamle traseen kan vises i det nye området blir en del av formingsoppgaven for de som tegner allmenningen.

Barn og unges interesser

Bortsett fra barnehagen er området lite innbydende for barn og unge. I HLMS utbyggingsgrep foreslås en ny lekepark og to store gårdsrom, som gir muligheter for små og store, og grunnlag for et barnevennlig område.

Koblingen til Solheimsvatnet er viktig for større barn og ungdommer. På S16 og S17 planlegges det ny skole, barnehage og park med et variert tilbud for barn og unge. Området vil få en god kobling til området på S16 og S17 via to krysningpunkter over Bybanen. I Fabrikkgaten 8 er også regulert en barnehage, og behovet for å videreføre dagens barnehage på S20 må ses i sammenheng med de to nærliggende barnehagene.

Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket

Ikke kjent på dette tidspunktet. Eventuelle andre konsekvenser vil bli vurdert som en del av planarbeidet.

Medvirkning

Medvirkning er en forutsetning for å få oversikt over interesser og verdier som planen berører, samt å sikre planen legitimitet. Plan- og bygningsloven stiller krav til aktiv medvirkning, og legger til grunn at planleggingen skal være åpen og deltakende. Medvirkning skal skje fra det tidspunkt arbeidet med planen starter opp. Befolkningens aktive rolle er viktig for å ta vare på felles verdier og grunnleggende levekår.

Plan for medvirkning

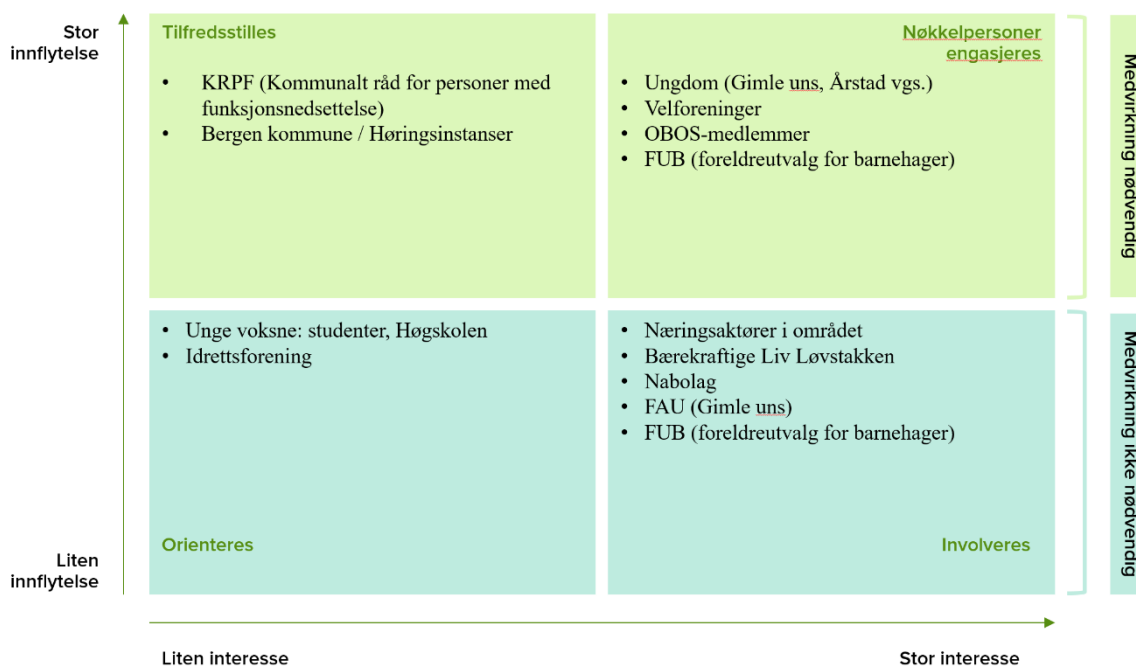
Utgangspunktet for medvirkningen er å oppnå et bedre kunnskapsgrunnlag om stedsbruken i området, forestillinger og representasjoner, samt stedsinteresser. Lokalkunnskap og innspill i alle fasene vil bidra til en bedre plan som mange kan samle seg rundt.

Medvirkningen har som ambisjon å rette seg mot ungdom. Det er målsetting å skape et nabolag som bidrar til at folk blir boende selv om familiesituasjonen endrer seg. For å undersøke hvilke kvaliteter som må på plass for fremtidige beboere og hva som skal til for å bli boende, er medvirkning som retter seg mot OBOS-medlemmer en aktuell tilnærming.

Medvirkningen gjennomføres på ulike måter. Medvirkningsplan må bygge på en forståelse av interessenter, samt en prosess tilpasset dem. Gjennom medvirkningsrundene vil interessekonflikter avdekkes og måtte håndteres. Gode prosesser krever at det er tydelig for alle hvordan innspill og merknader behandles og hensyntas i prosessen.

Interessentanalyse

I forkant gjøres en interessentanalyse. Interessentene grupperes som i matrisen under, basert på to skalaer: ønsket grad av innflytelse og interesse. Uavhengig av dette skal alle informeres og gis mulighet for å uttale seg. Matrisen forteller hvilke interessenter som er viktig å engasjere aktivt og hvem som kan nås med et enklere opplegg.



Figur 19. Matrise som viser sammenhengen mellom opplevd innflytelse og grad av interesse for et reguleringsarbeid, fordelt mellom ulike interessenter i en medvirkningsprosess.

Aktiv involvering: workshop/fremtidsverksted

Interessentene i denne type medvirkningsgruppe er de som vil kunne gi gode innspill gjennom aktiv involvering. Her har vi sammenstilt interessentene som er viktig å tilfredsstille og nøkkelpersoner som må engasjeres. Aktiv involvering betyr bruk av ulike metoder for å få interessentene involvert. For disse gruppene planlegges det workshop/fremtidsverksted eller utvidete nettbaserte opplegg.

Involvering av ungdom krever et godt tilpasset innhold og opplegg. Budskapet må også være tilpasset deres interesser ved hjelp av virkemidler som appellerer til dem.

Målet med aktiv involvering av OBOS-medlemmene er å få innspill om forventninger til prosjektet. De kan gi verdifull informasjon om preferanser om bomiljø, hvordan bygge familieboliger, deletiltak eller miljøtiltak og andre kvaliteter.

Involvering og informering

Interessentene i disse gruppene krever mindre aktiv involvering. Skriftlig informasjon og innspill, kombinert med informasjonsmøter er minimumsløsninger som dekker behovet for involvering. Mengden informasjon og antall møter tilpasses utfordringene i prosjektet. Analyser og

utredninger sammen med veivalg i prosjektet avdekker og styrer behovet. Ved alle beslutningspunkter og leveranser i prosessen, må det vurderes om det avdekkes konsekvenser som gjør at aktørene bør involveres.

Praktisk gjennomføring

Varslingsbrev

Varsel av oppstart er første lovpålagte tidspunkt hvor offentligheten kan delta og gi innspill. Varslingen legger opp til at aktørene gir en skriftlig tilbakemelding om hensyn de anser som viktige, eller ønsker om å bli tettere involvert i prosessen. Sammen med varslingsbrevet vil det gå ut invitasjon til et første informasjonsmøte.

Informasjonsmøte

I varslingsperioden gjennomføres et informasjonsmøte hvor det åpnes for spørsmål og avklaringer. Det sikrer at prosjektet kan bli forstått, at uklarheter oppklares og mulige konsekvenser belyses nærmere. Invitasjonen går ut til alle interessenter og lovpålagte aktører.

Høring

I høringsfasen blir nok en anledning til å gi en skriftlig tilbakemelding. Behovet for informasjonsmøte avklares i samråd med kommunen og OBOS. Prosessen med ferdigstilling av et høringsutkast vil gi pekepinn på om et møte i denne fasen er tjenlig. Medvirkning er lovpålagt, men erfaringsmessig er det bare vektige merknader som får betydning i denne fasen.

Aktiv medvirkning

Denne delen av medvirkningsprogrammet retter seg mot interessenter i kategorien «aktiv involvering». Det planlegges et fysisk verksted for innspill og involvering. I tillegg kan det suppleres med digitale metoder. Metoden egner seg for en større gruppe mennesker og har en form som gjør at deltagerne blir delaktige fra start til slutt. Prosessene må fasiliteres aktivt, med deltakelse fra formgivere og beslutningstakere. Medvirkningsverkstedet skal dokumenteres. Det kan være nyttig å følge opp resultatene med interessentene senere, i form av en digital spørreundersøkelse eller liknende.

Involvering og informering

For interessenter i gruppen involvering er en tenkt metode «stolpejakt» eller i analog versjon med «poster-board» på tomten. Dette involverer en større gruppe enn bare de oppførte interessentene. Alle som passerer, kan bidra. Her er det stolper med en QR-kode for å få opp informasjon om planene og mulighet til å gi innspill. Alternativt at det settes ut oppslag med informasjon om prosjektet, med tilgjengelige tusjer og oppfordring om å komme med tilbakemelding. Sistnevnte krever jevnlig oppfølging med å dokumentere (fotografere) innspillene og så viske ut og klargjøre for nye innspill. Både digital og analog tilnærming kan kombineres. Innspillene skal sammenfattes og følge planprosessen.

Samfunnssikkerhet og risiko

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planarbeidet. Utover de tekniske tunellene under bakken og deres viktige rolle for vann, avløp og energiforsyning (fjernvarme) er det ikke andre kjente forhold som påvirker planarbeidet i spesiell retning.

Aktuelle temaer er:

- Brann
- Trafikksikkerhet
- Støy
- Luftkvalitet
- Flom og hendelser knyttet til VA-infrastruktur under bakken

Listen er ikke ment å være uttømmende.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

En reguleringsplan for området vil i all hovedsak være i tråd med overordnet plan, og utløser ikke krav om konsekvensutredning. Områdereguleringsplan for Mindemyren er konsekvensutredet. Det er bekreftet av fagetaten i veiledningsmøte at planen ikke krever konsekvensutredning.

Innledende klimagassberegning

Tiltakshaver har som mål at prosjektet skal BREEAM-NOR sertifiseres og ønsker å utføre klimagassberegning i tidlig fase (planprosess) for å sikre stor påvirkning på utslippsnivået. Ambisjonene er lavest mulig fotavtrykk, legge plan for materialbruk og planlegge for demontering/ombruk. I tillegg til å ha fokus på klimagassutslipp i bygg planlegges det for bærekraftig arealbruk utendørs. Resultatet på mengden klimagassutslipp vil bli presentert for hele området samlet.

Beregningene viser at foreløpige klimagassutslipp for alle de planlagte byggene på området er på 50 335 tonn CO₂-ekvivalenter (europeisk strømmiks), fordelt på materialer, energi i drift og transport i drift. Det er transport i drift som medfører de høyeste utslippene. For materialer utgjør bunnplate (gulv på grunn), dekker og bjelker de høyeste utslippene.

Vedlagt planinitiativet.