



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: PLAN-2022/24850-6
Saksbehandler: Marita Sørensen Solaas
Dato: 26.09.2022

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Årstad, gnr. 159, bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren Arealplan-ID 71140000

Møtedato: 13.09.2022

Møtedeltakere:

Forslagsstiller: Luna AS / OBOS Nye hjem:
Øyvind Ekker
Roger Wilhelmsen Wiksnes
Jorunn Nerheim

Plankonsulent: A-Stab AS:
Magnus Meinert
Gaute Baarøy

Arkitekter: Per Højgaard Nielsen, HLM arkitektur
Maren Bjerga, HLM arkitektur
Arne Smedsvig, Smedsvig landskapsarkitekter

Kommunen: Marita S. Solaas, byplan (møteleder/saksbehandler)
Karen Steinsvik Reinholdtsen, byplan (saksbehandler nr. 2)
Tale Kun Ingvaldsen, byggesak
Endre Steen Nilsen, Byantikvaren
Celine Blanc, Byarkitekten
Åge Vallestad, Byarkitekten
Mette Karlsen, Byrådsavd. for barnehage, skole og idrett (BBSI)
Øystein Grønland Bekken, barnehagemyndigheten, BBSI
Solveig Midttun, gjennomføringsavdeling, Byiljøetaten (BME)
Kolbjørn Akervold, renovasjon, BME (Teams)
Endre Buanes, barn og unges representant i bystyret (Teams)

Andre: Hilde Kalleklev, Statens vegvesen (Teams)
Irene Dale, Statens vegvesen (Teams)

1. Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller innledet kort om planinitiativet. Formålet med planarbeidet er utvikling av området til kombinert bolig- og næringsområde i tråd med vedtatt områderegulering. Totalt

ca 53 000 m²-BRA, hvorav omtrent 60 % bolig (rundt 400 leiligheter) og 40 % næring og tjenesteyting.

2. Premisser for planarbeidet

2.1 Forholdet til Statens vegvesens pågående planarbeid

- Vegvesenet orienterte om sitt pågående planarbeid for sykkelkryssing over Fjøsangervegen (arealplan-ID 61930000). Strekningen er prioritert og inngår i Miljøløftet. I løpet av høsten skal det varsles ny oppstart av planarbeidet med ny planavgrensning. Sykkelkryssingen over Fjøsangerveien er tenkt løst nord for S19/S20 (ved Edvard Griegs vei / Skrivergaten). Ny sykkelveg er tenkt å ligge langs østsiden av Fjøsangervegen og skal kobles på opparbeidet sykkeltilbud i Fabrikkgaten. Forslagsstiller er skeptisk til at deler av planområdet kan brukes til midlertidig rigg- og anleggsområde, og det blir viktig å drøfte dette nærmere med SVV.
- I den nye planavgrensningen er en større del av felt S19 tatt med for å vurdere muligheten for å benytte arealet til midlertidig rigg- og anleggsområde. Det er knapt med areal i nærheten som kan benyttes til rigg- og anlegg.
- Ved varsel om oppstart kan planene ha overlappende planområder. Nærmere avklaringer om regulering av vegareal må avklares underveis i prosessen.
- Statens vegvesen forutsetter en tett dialog, og stiller seg til rådighet for videre samarbeid i planprosessene.

- Forslagsstiller kommenterte at Fabrikkgaten har en lite bymessig utforming, sett i lys av de ambisjoner man ellers har for Kronstad og Mindebyen. I planarbeidet legges til grunn bare nødvendig tilpasninger fra byggeområdene inn mot Fabrikkgaten. Byplan har ikke tatt stilling til utbedring/endring av Fabrikkgaten. Både Fabrikkgaten og Kanalveien er fylkesveg, og fylkeskommunen kan ha meninger om hvordan de bør reguleres (det er ikke mottatt tilbakemelding fra fylkeskommunen før oppstartsmøtet).

2.2 Renovasjon

- Renovasjonsløsning for boliger og kontor/tjenesteyting skal være rørbasert.
- Det er behov for bossnett-terminal i nordre del av Mindebyen, og plassering av bossnett-terminal innenfor S19 må vurderes og avklares tidlig i prosessen. Byplan trakk dette fram i møte med forslagsstiller i juni. Dersom det ikke finnes plassering av bossnett-terminal i Mindebyen nord, må hvert delfelt ha egne rørbaserte løsninger.
- Forslagsstiller orienterte om at bossnett-terminal har vært diskutert i grunneierforum, og de har deltatt på felles befaring. Forslagsstiller undersøker om det er mulig å få til, men ser at det er utfordrende. Det kan være noen utfordringer med lukt og støy, men den største utfordringen er plassering i forhold til kjøreatkomst/avkjørsler.
- For avfallstyper som ikke kan samles inn i rørbaserte systemer, må det sikres arealeffektiv og trafikksikker håndtering. Det er krav om at bosshåndtering skal skje innendørs.
- Det anbefales tidlig dialog med BIR infrastruktur samt renovasjonskontoret i Bymiljøetaten (ved Kolbjørn Akervold). Byplan anbefaler et eget møte om renovasjon.

2.3 Barnehage

- Det er en barnehage innenfor området i dag (26 barn). Med 400 nye boliger er det behov for å sikre areal til ny barnehage. I tidligere beregninger av barnehagebehov er

det anbefalt omtrent 150 barnehageplasser i nordlige del av Mindebyen, men da var det kun regnet med 185 boliger innenfor S19/S20. Omtrent halvparten av de anbefalte 150 plassene løses i pågående planarbeid for delfelt S16. Det må dermed reguleres barnehage for 80 barn (inntil 90 barn i henhold til høringsutkast ny barnehagebruksplan), og dette blir et viktig premiss for planarbeidet.

- Plassering av barnehage blir viktig å jobbe med i tidlig fase. Gjeldende krav og anbefalinger må legges til grunn. Barnehagens uteareal skal være 2000 m² sammenhengende areal (2200 m² med lekeskur/vognskur). Bygningsmasse kommer i tillegg. De beste utearealene må avsettes til barnehage. Sambruk av uteareal må avklares i planprosessen.
- Barnehage må plasseres utenfor rød støysone og utenfor rød faresone luftkvalitet. Det må også gjøres konkrete beregninger f.eks. av banestøy.
- Regulert barnehage i Fabrikkgaten 8 er ikke opparbeidet. Det er ikke avklart hvem som skal opparbeide og drive barnehagen. Barnehagen har mangel på gode uteareal, tilgjengelige tilleggsarealer og oppstillingsplass for planlagt buss.
- Forslag til ny barnehagebruksplan ligger ute til høring, se byrådssak [1238.1/22](#)
- Byplan anbefaler et eget møte om barnehage i tidlig fase. Krav til størrelse på tomt, uteareal, kvalitet etc diskuteres nærmere i møtet.

2.4 Samferdsel

2.4.1 Gange

- Planområdet har kort avstand til bybanestopp og god tilknytning til sykkelvei i tillegg til nærhet til viktige målpunkter i området. Hoveddelen av trafikkvekst til området kan løses med gange, sykkel og kollektiv transport. Tilrettelegging for gående skal prioriteres.
- Hovedgangakser er vist i anbefalingskartet, men i infrastrukturplan for Mindebyen (IPM), temakart anbefalt gangnett, vises et noe mer finmasket gangnett. Det må jobbes mer med finmasket gangnett. I henhold til KPA skal det være maksimalt 70 meter mellom gangårer.
- I stedsanalysens anbefalingskart er ikke eksisterende ganglinje øst for S20 (felt GG3 i naboplan) tatt med. I temakart historisk tidsdybde (IPM) er det vist et fjernet historisk veifar som går øst-vest gjennom området, og ganglinjer i IPM er foreslått å følge denne, men denne er ikke vist i stedsanalysen. I IPM foreslås også ny ganglinje gjennom eksisterende struktur. Disse punktene må vurderes nærmere.
- Gangtrafikk må ledes mot trygge krysningspunkter over bybanetraseen, spesielt viktig med trygg og god forbindelse til fremtidig skoleområde og friluftsområde ved Solheimsvannet.
- Det må legges særlig vekt på barn og unges behov i utformingen.
- Forslagsstiller synes foreløpig utbyggingskisse med to store boligkarreer på S20, og den muligheten det gir for utearealer tilhørende beboerne og tydelige skiller mellom de private arealene og de offentlige er et godt utgangspunkt. Skal det være attraktivt å bo i tett by, og spesielt for barnefamilier, mener forslagsstiller dette er viktig.

2.4.2 Parkering

- I planinitiativet foreslås parkeringskjeller med atkomst fra Kanalveien, slik at kryssing av allmenningen unngås. Ifølge klimagassberegning er størrelse på parkeringskjeller

10 470 m². Eksisterende underjordiske tunneler gir begrensninger for graving, men innledende analyser viser at kjeller er mulig.

- Klimagassberegning viser at transport i drift er den største utslippsposten, dette er ikke i samsvar med visjonen for den fremtidige Mindebyen og nullvekstmålet i personbiltrafikk som følger av kommuneplanen. For bolig gjelder i utgangspunktet parkeringsdekning i KPA, for øvrige formål gjelder områdeplanen. PBE stiller som viktig premiss for planarbeidet at det skal legges til rette for marginal parkeringsdekning i området, vesentlig lavere enn krav i KPA. Forslagsstiller stiller spørsmål ved om kommunen har hjemmel til å kreve annen parkeringsdekning enn det som fremgår av juridisk bindende KPA. Byplan viser til at avvikende løsninger fra bestemmelsene i KPA kan vurderes i reguleringsplaner innenfor rammen av formålsbestemmelsen (herunder klimanøytral byutvikling).
- Byplan er skeptiske til foreslått parkeringskjeller av flere grunner, herunder: det kan være utfordringer med gjennomføring av hensyn til underjordiske tunneler, store deler av uteareal blir liggende på opparbeidet dekke, arealene kan ikke transformeres til annen bruk, det blir store mengder masser som må håndteres og det gir større klimagassutslipp.
- Områdeplanen forutsetter at parkering samles i større anlegg. Mindebyteamet har utarbeidet anbefaling for fremtidig parkeringsstruktur. Viktige prinsipper er å plassere anleggene på en måte som ikke innebærer kjøring over torgareal og nært hovedveisystem slik at de i minst mulig grad belaster lokalveisystemet. Det anbefales 6 felles anlegg som hvert skal betjene flere delfelt. Anbefalingen nord i området er et felles anlegg med plassering i delfelt S18b, men siden det ikke er planlagt utvikling av S18b, er det også skissert mulighet for midlertidig løsning i delfelt S19. Parkeringsanlegget foreslås løst som et anlegg over bakken, i strid med vedtatt områderegulering. Bakgrunnen for forslaget er den særlig støyutsatte plasseringen, topografien og muligheten for senere transformasjon av anlegget til andre formål. Parkeringsanlegget foreslås etablert med aktive fasader og publikumsrettet virksomhet på gateplan. Ved plassering innenfor S19, må det søkes midlertidige parkeringsløsninger over grunnen som i en periode kan kunne fungere godt sammen med et nytt boligmiljø. Byplan anbefaler at dette vurderes i planprosessen.
- Ifølge arkitekt vil det ikke være plass til parkeringshus sør i felt S19 om man samtidig skal bevare minst to av boligene. Det vil kreve en viss bredde mtp. kjøremønster.

2.5 Kulturminner og kulturmiljø

Plan- og bygningsetaten setter følgende viktige premisser for planarbeidet:

- Fabrikbygningene (Fabrikkgaten 3 og 5) skal i størst mulig grad bevares
- Minst to av boligene med verneverdi (Kanalveien 8-12) skal bevares
- Rest av jernbaneskinne i allmenning skal bevares

Målet er at Mindebyen skal være en bydel med historisk forankring og tidsdybde. I områdereguleringen nevnes Fabrikkgaten 3 og 5 og Kanalveien 8–14 som bygg med verneverdi og skal vurderes bevart i detaljreguleringer. Allmenning/torg T11 er en historisk jernbanetrase, og det går også et fjernet historisk veifar på tvers av planområdet. Kulturminnestrategien og kulturmiljøplanen skal legges til grunn for planarbeidet.

- I planinitiativet er det vist bevaring av Asplan Viak-bygget og Fabrikkgaten 3, samt to av eneboligene med verneverdi.
- For Fabrikkgaten 5 er det kun vist bevaring av teglfasade. I stedsanalyse er ikke Fabrikkgaten 5 vist som bygg med verneverdi, kun fasade med verneverdi. Det må vurderes om større deler av Fabrikkgaten 5 kan bevares/gjenbrukes.
- Det er positivt at det jobbes med løsninger hvor bevaring av eneboligene gjennom ny bruk (andre formål enn bolig) vurderes. Bevaring av minst to boliger vil ivareta mer av kulturmiljøet og den historiske lesbarheten. Det må skisseres et alternativ hvor de tre boligene blir ivaretatt. Fordeler og ulemper må synliggjøres slik at det kan gjøres et veloverveid valg om rivning/bevaring vurdert opp mot ønsket byutvikling.
- Boligene må ses i sammenheng med den lille grønne lommen de ligger i og resten av jernbaneskinne som ligger her. Rest av jernbaneskinner og terreng må bevares. Det ble stilt spørsmål om skinnegangen kan graves opp slik at terreng kan bearbeides og skinnene deretter kan legges ned igjen samme sted. Byplan stiller seg negativ til dette, og understreker at det også er ønskelig å bevare terreng i dette området. Forslagsstiller påpekte mulige utfordringer med tanke på høydeforskjeller og krav til universell utforming av offentlige areal.
- Tilpasning av ny bebyggelse til eksisterende kulturminner og kulturmiljø blir et særs viktig tema i planprosessen. Det må vurderes hvordan ny bygningsmasse kan bygge opp om kulturmiljøet og kulturhistoriske verdier.

2.6 Byggehøyder og grad av utnyttning

I planinitiativet er det vist maksimal utnyttelse av området – 35000 +18000= 53 000 m² BRA. Byggehøyde er skissert på 2–7 etasjer, maksimale høyder i henhold til områdereguleringen. Grad av utnyttning i områdeplanen er et maksimumstall, og utnyttningen skal være mellom 70 og 100 % av dette. Krav til kvalitet, herunder bokvalitet og uteareal vil være førende for hvilken utnyttelse som kan oppnås. Med høy andel bolig kan man ikke forvente 100 % av utnyttning. Byggehøyder og grad av utnyttning må avklares gjennom planarbeidet. For eksempel skal byggehøyder mot offentlig plass vurderes i forhold til lys, luft og estetiske kvaliteter, i tillegg må hensyn og tilpasning til verneverdige bygg (Fabrikkgaten 3 og 5) ivaretas. Avsetting av areal til barnehage og eventuell bossnetterminal vil også spille inn. Byarkitekten stiller spørsmål ved byggehøyde i boligkvartalene, spesielt med tanke på konsekvensen for opplevelseskvaliteten i gågaten som kobler lekelommen og hjertesonen i allmenningen. Her blir gatesnittet viktig for å evaluere sol- og klimaforhold, og oppholdskvaliteter.

2.7 Arealformål

- Ifølge områdeplanen skal delfeltene inneholde minst 60 % med virksomheter innenfor formålene tjenesteyting, kontor, hotell, overnatting, bevertning, konferansesenter, idrettsstadion. Byplan har vurdert at området egner seg spesielt godt til bolig, og er positive til skissert boligandel på 60 %.
- Det skal legges til rette for aktive fasader og publikumsrettede virksomheter mot torg/allmenning. Det må være en funksjonsblanding i hvert enkelt felt for å bidra til liv og aktivitet gjennom store deler av døgnet.
- Ved plassering/fordeling av ulike funksjoner, må det vurderes hvordan ulike boliger, arbeidsplasser, tjenestetilbud og møteplasser kan gi positive ringvirkninger til hverandre.

2.8 Offentlige byrom

- Allmenning felt T11 er et overordnet offentlig byrom og er del av den langsgående hovedåren som strekker seg fra Fabrikkgaten til Kristianborgvannet. I IPM anbefales et nytt torgareal sentralt i delfelt S20 for å erstatte torgareal som går bort til rundkjøring og bevegelseslinjer. I planinitiativet foreslås arealet erstattet av et sentralt torg. Torgareal i planinitiativ ser ut til å være mindre enn det som anbefales i IPM, størrelsen bør være tilsvarende det som er vist i IPM. Utforming og plassering på ekstra torgareal må vurderes nærmere.
- I områdereguleringen er det flere bestemmelser som vil gjelde for allmenning/torg.
- Karakter/programmering på de ulike delene av torg og allmenning må vurderes. Barn og unge i alle aldersgrupper må prioriteres i utformingen. I planinitiativet er det vist flere lekeplasser, men plassering av disse må vurderes nærmere (f.eks. om det skal være lekeplass utenfor kontorbygg).
- Lokal overvannshåndtering skal inngå som en del av byrommene. Det må settes av areal til trær/vegetasjon/overvannsløsninger, og søkes å ivareta eksisterende trær og vegetasjon.
- Kjøring over torg må reduseres til et minimum.
- Det må utarbeides sol- og skyggeanalyser og vindanalyser som grunnlag for vurderingene.
- Offentlige byrom/torg som skal kunne medregnes i utearealkravet for boliger, må ha gode kvaliteter med tanke på blant annet sol, støy, vind, trafiksikkerhet og arkitektonisk kvalitet i utformingen.
- Byarkitekten anbefaler at boliggangen inkluderer lekeplasselementer og får gode oppholdskvaliteter. Allmenningen bør ha et tydelig grønt preg, og integrere vann og kunst som kvalitetsgivende elementer.
- Torg/allmenning regulert med offentlig status vil kunne inngå i utbyggingsavtale, dette må etter hvert drøftes nærmere med Bymiljøetaten.

2.9 Bebyggelsesstruktur

Byrom (allmenning og torg), ganglinjer, gode uteoppholdsareal, innplassering av barnehage og eventuelt bossterminal, samt hensyn til kulturmiljø og tilpasning til omgivelsene vil være førende for bebyggelsesstruktur. I planinitiativet er hovedprinsippet en kvartalsstruktur. Mot Kanalveien kan bygg fungere som støyskjerm. Byplan har ingen særlige innvendinger mot hovedtrekkene i foreslått struktur, men denne må ikke låses for tidlig i prosessen.

Byarkitekten har to overordnede innspill til bebyggelsesstruktur og konseptskisse:

- Det bør søkes en annen funksjon enn bolig i bebyggelsen mot sørvest, og en utforming som samspiller med de verneverdige boligene. Denne delen av tomten har grønne kvaliteter og naturlig terreng som skal mest mulig bevares og brukes som ressurs og kvalitet i prosjektet.
- Forbindelsen øst-vest er viktig for å binde sammen området øst og vest for planområdet i tråd med planlagt gangnettverk, skala og bebyggelsesstruktur. Øst for planområdet finnes det en lineær struktur i retningen øst-vest- bebyggelse skal så vidt mulig koble seg på denne strukturen.

2.10 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen. Utvikling av området skal bidra til en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by, se vedlagt innspill til oppstartsmøtet fra Byarkitekten. Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.

Det må utarbeides en formingsveileder som en del av plandokumenter. Formingsveilederen bør omfatte et sett med prinsippløsninger eller spilleregler for utforming av bebyggelse og byrom som er spesifikke for planen. Det kan for eksempel være hvordan bebyggelsen møter bakken og avsluttes mot himmelen, hvordan det angis en rytme i fasadene basert på en ønsket gate/byromskarakter, plassering av inngangspartier, hvordan hjørner i kvartaler utformes, eller en bestemt farge- og materialpalett. Enkelte temaer avklares med saksbehandleren som del av planprosessen.

3. Konklusjon

Plan- og bygningsetaten er positive til oppstart av planarbeidet, og det kan varsles oppstart. Etaten setter følgende viktige premisser for planarbeidet:

- Det skal reguleres barnehage for 80 barn.
- Fabrikbygningene (Fabrikkgaten 3 og 5) skal i størst mulig grad bevares.
- Minst to av boligene med verneverdi (Kanalveien 8-12) skal bevares.
- Rest av jernbaneskinne i allmenning skal bevares.
- Plassering av bosnett-terminal innenfor S19 må vurderes og avklares tidlig i prosessen.
- Det skal legges til rette for marginal parkeringsdekning i området, vesentlig lavere enn krav i KPA.

Forslagsstiller tar disse og øvrige premisser til etterretning, og vil vurdere disse i videre prosess.

4. Fremdrift og oppfølgingspunkt

Formelle krav til fremdrift i planarbeid fremgår av gebyrregulativet. Forslagsstiller ønsker en stram fremdrift. Det skal lages en konkret fremdriftsplan med tidspunkt for milepælene i prosessen, dette må følges opp etter møtet. God fremdrift krever tett dialog mellom plankonsulent/forslagsstiller og saksbehandler/byplan.

Følgende arbeidsmøter må gjennomføres i tidlig fase:

Tema	Deltakere utenom byplan/forslagsstiller	Møtegrunnlag (forslagsstillers ansvar)
Barnehage	Miljørettet helsevern Barnehagemyndigheten BBSI	Foreløpig forslag/beskrivelse
Renovasjon	BIR Infrastruktur Renovasjonskontoret, BME	

VA / teknisk infrastruktur under grunnen	Bergen Vann	
Samferdsel, mobilitet, parkering		
Koordinering av overlappende planområder og sykkelvei	Statens Vegvesen	
Hovedgrep, bevaringsverdige bygg (bruk/tilpasninger/områdene rundt) og jernbanehistorie	Byarkitekten, Byantikvaren	

Byplan anbefaler at nødvendige møter/avklaringer innarbeides i fremdriftsplan. Møtedeltakere, møtegrunnlag og agenda må avtales nærmere.

5. Øvrig – ble ikke gjennomgått i møtet

5.1 Sykkel

- Området har god tilknytning til sykkelveier med eksisterende tofelts sykkelvei i Fabrikkgaten og hovedsykkelvei langs bybanetraseen.
- I områdeplanen er det regulert sykkelløsning i nordlige del av Kanalveien, men den er ikke opparbeidet sammen med bybane og sykkelvei lenger sør. Den er heller ikke en del av sykkelnettet vist i sykkelstrategien, men i sykkelstrategien påpekes at det må forventes (og håndteres) sykkeltrafikk i alle gater.
- Sykkelparkering må prioriteres og plasseres slik at det er lett å velge sykkel. I klimagassberegning fremgår at sykkelparkering er tenkt i parkeringskjeller.
- Opparbeiding av nordligste del av Kanalveien må avklares i planprosessen.

5.2 Trafikkfaglig grunnlag

Tilbakemelding fra Bymiljøetaten:

Trafikale behov må avklares tidlig, da dette kan sette føringer for bygningsstruktur. I innledende fase må det utarbeides rapport/beskrivelse av hvordan trafikale behov tenkes løst. Rapporten skal drøfte fysisk tilrettelegging av all trafikal «hverdagslogistikk», sett i forhold til oppholdsareal og ferdselslinjer for gående og trillende, og munne ut i målsatte illustrasjoner av adkomstløsninger, parkering og andre mobilitetstiltak, avfallshåndtering, varelevering, mm. Med «hverdagslogistikk» menes her eksempelvis;

- Renovasjon
- Varelevering (jevnlig til bedrifter m.m.)
- Reservert parkering for forflytningshemmede
- Sporadiske behov (flyttebiler, håndverkere, levering av vaskemaskiner etc.)
- Eldre og andre som har behov for å bli kjørt til døren
- Levering og henting av barn til barnehage
- Bildeling og besøksparkering
- Utrykningskjøretøy

Det må utarbeides mobilitetsanalyse/trafikkanalyse hvor det ses nærmere på trafikkmengde (ÅDT) og parkeringsbehov. Varelevering og handicap-plasser må løses og vurderes særskilt. Det må skilles mellom atkomst til parkeringsanlegg, atkomst for varelevering og atkomst for utrykningskjøretøy.

5.3 Infrastruktur under grunnen

Eksisterende tekniske anlegg i tunnel under bakken *setter begrensninger for hvor dypt man kan sprengte på tomten og krav til rystemer. Tunnelanlegget er særskilt kritisk infrastruktur og lar seg ikke flytte.* VA-etaten har tidligere anbefalt minst 10 meter avstand mellom eventuelle tiltak og tunnel. Ved avstand mindre enn 10 meter skal det utføres geologisk undersøkelse i forkant. Det må sikres atkomst/tilgang til knutepunktet mellom de to tunnelene.

Det er et mål at tekniske anlegg i grunnen skal dimensjoneres og utformes slik at det blir minst mulig behov for graving i opparbeidede områder i fremtiden. Det må utarbeides teknisk infrastrukturplan som hensyntar alle tiltak i grunnen. Plan for annen teknisk infrastruktur i grunnen kan utarbeides som del av VA-rammeplan. Planen må koordinere for eksempel

traseer under bakken for vann og avløp, bossnett, fjernvarme og kabler samt plassering av bygg, landskapselementer og tekniske anlegg over bakken.

Sweco har oppdatert overordnet VA-rammeplan for Mindebyen. Denne må legges til grunn for teknisk infrastrukturplan for området.

Overvann skal håndteres lokalt. IPM må legges til grunn for planleggingen. Byplan anbefaler et eget møte med Bergen Vann i tidlig fase.

5.4 Klimagassberegninger

Tilbakemeldinger til innledende klimagassberegninger (herunder fra Klimaetaten). Disse må følges opp til neste revisjon av klimagassberegningene:

- Beregningene er godt gjennomført og lett å forstå, men det er ikke angitt utslipp i CO₂ per m², det gjør det vanskelig å få et inntrykk av hvor store utslippene er i forhold til andre bygg.
- Det mangler oversikt og begrunnelse for de byggene som er foreslått revet. Det er vanskelig å få oversikt over hva som er foreslått revet, og det er ikke gjort beregninger for valget mellom riving og rehabilitering.
- Transportmiddelfordelingen i reell case bør rapporteres likt som i referansecase.
- Klarer ikke helt å skille tallene for de ulike byggene ut fra beregningen slik at de tilsvarer figuren som gir innledningsvis i beregningen.
- Utslippene er ikke i stor grad redusert (kun rundt 7%) sammenlignet med referansebygg, selv om det legges opp til ombruk av bygget (eks Asplan Viak-bygget). Hvorfor ikke?
- Det er godt med ambisjoner om Breeam-sertifisering, som bør følges opp videre i planprosess. Spesielt de økologiske målsetningene som foreligger i Breeam. Er det mulig å her også vide dem videre til FutureBuilt sine kriterier? De har også kriterier for sirkulære bygg som kan være interessant å følge med på i dette prosjektet.
- Det bør videre sees en del på tiltak for å redusere utslipp fra energi i drift. Denne gir store utslipp ved EU-miks. Reduksjon gjennom grunnbrønner osv. kan være noe å se på.
- Det står at det ikke er planlagt sprenging, men samtidig foreslås parkeringskjeller. Hvordan er dette tenkt gjennomført? Tiltak i terreng må inngå i beregningene.

5.5 Blågrønne strukturer og naturmangfold

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Sammenhengende blå og grønn infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder. Det må sikres at det ikke skjer skadelig avrenning til Solheimsvatnet i forbindelse med anleggsarbeid og ev. sprengningsarbeid.

Naturmangfold skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

IPM må legges til grunn for planleggingen.

5.6 Skole

Det pågår regulering av ny skole like sør for planområdet (S16/S17).

Skolekapasitet og skolevei skal vurderes.

Gjeldende skolebruksplan legges til grunn for arbeidet.

5.7 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres i planarbeidet. Det må gjennomføres barnetråksøk og redegjøres for barn og unges bruk av området. Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek, skal arealene erstattes. Se for øvrig vedlagt tilbakemelding fra barn og unges representant.

5.8 Uteoppholdsarealer

Byplan har utarbeidet en oversikt over hvilke krav som stilles til uteoppholdsarealene, som en hjelp for prosjekterende, og for å klargjøre grensesnittet mellom kravene i områdeplanen og KPA: <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V47801>

5.9 Støy

Området ligger delvis i støysone. Støykrav i KPA må ivaretas, barnehage skal ikke plasseres i rød støysone. Det skal gjøres støyberegninger.

5.10 Luftforurensning

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.

5.11 Grunnforurensning

Ifølge planinitiativet er det gjennomført miljøtekniske undersøkelser i 2021. Påvist grunnforurensning er i hovedsak innenfor akseptkriteriene. Det må etter forurensningsforskriften utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn før det kan gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider.

5.12 Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til foreslått formål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging, jf. KPA § 19.

5.13 Levekår og folkehelse

- Området ligger i levekårssone Solheim sør som har dårlig levekårskår, blant annet på grunn av høy barneutflytting. I henhold til ny KPA skal det legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger både i både i byfortettingssone og i levekårssoner med høy barneutflytting.
- Kvaliteter for barn og unge må vektlegges.
- Folkehelseplanen og folkehelseoversikten skal legges til grunn for planleggingen. Det må redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.
- Universell utforming skal legges til grunn for planleggingen. Det må redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene

5.14 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Nye bygg og hovedombygging skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Det kan gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk perspektiv.

5.15 Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer, jf. KPA § 8.2.9. Massebalansen skal estimeres i planprosessen. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikkikker transport. Avtale om levering til deponi må sikres i bestemmelser (dokumentasjonskrav til byggesaken).

5.16 Rekkefølgekrav

Områdereguleringen har rekkefølgekrav som må følges opp. Dette og øvrige rekkefølgekrav må avklares i planprosessen.

5.17 Medvirkning

- Det er skissert opplegg for medvirkning utover lovens krav i planinitiativ. Det er bra at ungdom er satt opp som egen målgruppe, og at det legges opp til vurdering av behov for medvirkning underveis i prosessen..
- Området ligger nærmere enn 300 m fra Solheim kirkegård. Kirkens organer må høres
- Det må vurderes å varsle et større område ved oppstart enn 50 meter buffer, dette avklares med saksbehandler før varsel om oppstart.
- All medvirkning/dialog/møtevirksomhet skal dokumenteres.
- Byplan ønsker å bli orientert og invitert dersom plankonsulent tar initiativ til egne møter med andre etater/instanser.
- Se vedlagt tilbakemelding fra barn og unges representant.

5.18 Konsekvensutredning

Området er konsekvensutredet i områderegulering for Mindemyren. Planlagte formål er i samsvar med områdereguleringen. Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

5.19 Planmateriale

Følgende materiale skal utarbeides (i tillegg til plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og merknadsskjema). Det må diskuteres nærmere hvilke utredninger som må utarbeides i tidlig fase og kan gi føringer for plangrepet:

- ROS-analyse
- Teknisk infrastrukturplan (skal foreligge positive uttalelse fra Bergen Vann før 1. gangs behandling)
- Kulturminnedokumentasjon (forelegges Byantikvaren for uttalelse før 1. gangs behandling)
- Støyrapport
- Renovasjonsteknisk plan (RTP) (forelegges BIR for uttalelse før 1. gangs behandling)
- Trafikkanalyse
- Mobilitetsplan

- Klimagassberegning
- Sol- og skyggeanalyser
- Vindanalyser
- Geotekniske undersøkelser av grunnen
- Miljøundersøkelser av grunnen

Illustrasjoner:

- 3D-modell
- Illustrasjonsplan
- Snitt og oppriss

5.20 Plannavn og arealplan-ID

Følgende plannavn og arealplan-ID skal benyttes på alt planmaterieil:

Årstad, gnr. 159, bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren, arealplan-ID: 71140000

5.20.1 Planavgrensning

Byplan slutter seg til foreslått planavgrensning. Denne kan eventuell innskrenkes i løpet av planprosessen dersom det gjøres avklaringer som tilsier at noe areal ikke er nødvendig å regulere.

5.21 Eiendomsforhold

Plankartet skal vise både forslag nye eiendomsgrenser og forslag til eiendomsgrenser som skal oppheves. Forslagsstiller bør forhandle med dem det gjelder underveis i planprosessen slik at det ikke reguleres løsninger som ikke lar seg gjennomføre.

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen, seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

5.22 Infrastrukturplan (IPM)

IPM skal være et styringsverktøy og kunnskapsgrunnlag for å sikre de kvaliteter og ambisjoner områdereguleringen legger opp til. Deler av innholdet er bindende som følge av annet lovverk, eksempelvis den vann- og avløpstekniske delen. IPM skal legges til grunn for planleggingen. [Bergen kommune - Infrastrukturplan](#)

5.23 Øvrig om Mindebyen

- Kommunen har laget en egen temaside for Mindemyren, her legger vi ut overordnede avklaringer og informasjon, se spesielt under «medvirkning»:
www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/mindemyren
- Områdekoordinator for Mindemyren: Karen Reinholdtsen
(Karen.Reinholdtsen@bergen.kommune.no)
- Offentlig innsyn i pågående planarbeid i 3D-modell:
[Mindebyen i 3D \(arcgis.com\)](http://Mindebyen_i_3D(arcgis.com))
- Grunneiere av aktuelle planområder har samordnet seg i et grunneierforum.
Kontaktperson Inger Hygen, Kluge advokatfirma (inger.hygen@kluge.no, 928 02 262)

5.24 Kravspesifikasjon for 3D-modell

Mindeby-teamet arbeider med 3D-modell for å se de ulike planforslagene i sammenheng, og ønsker at modell tas aktivt i bruk som verktøy i planprosessen

- Filformat: DWG med 3D volum (georeferert). Eventuelt kan Revit-fil eller IFC-fil leveres i tillegg dersom tilgjengelig.
- Opplys hvilket koordinatsystem fila er lagret i. Dersom den ligger på null-koordinaten må offset-punkt og offset-koordinater oppgis. Vis gjerne i kartutsnitt.
- Units: meter
- Filen skal kun inkludere bygg og terreng på tomten, ikke omkringliggende landskap og nabobebyggelse.
- Det bør tegnes ett volum per etasje, slik at man kan angi farge på hele etasjen, som samsvarer med arealbruk.
- Arealbruk bør angis med fargekode for følgende arealformål:
 - Gul – Bolig
 - Blå – Næring
 - Rød – Offentlige bygg/tjenester
 - Grønn – Privat/felles uteoppholdsareal
 - Rosa – Offentlig uterom
- Hver arealbruk lagres som eget "layer" i DWGen. F.eks. lagres alle boligetasjer i samme lag.

ØVRIG VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](https://www.infoland.no).
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende [Veileder private planforslag](#) på etatens nettsider. Det vises spesielt til [Kravspesifikasjon med sjekklister for reguleringsplanforslag](#).
- Fagkyndighet** Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
- Gebyr** Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [kommunens nettsider](#).
-

Saksbehandler kontaktes på telefon 40813110, eller e-post Marita.Solaas@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer *PLAN-2022/24850*.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Marita S. Solaas
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: OBOS Nye Hjem AS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
LUNA AS, c/o OBOS BBLPostboks 3 Spar Kronstadparken, 5819
BERGEN

Vedlegg:
Foreløpig innspill fra barn og unges representant i bystyret
Foreløpig innspill fra Bymiljøetaten
Foreløpig innspill fra Byarkitekten