

Bergen, 29.09.2022

Vår referanse: 102157

Kommunens saksnummer: PLAN-2022/24850

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Årstad, gnr. 159, bnr. 81, delfelt S19 og S20 Mindemyren, Bergen kommune, plan-id 71140000.

I henhold til Plan og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 varsles oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for *Årstad, gnr. 159, bnr 81, delfelt S19 og S20 Mindemyren*. Forslagstiller er OBOS Nye Hjem med A/STAB som plankonsulent.

Planområdet er avsatt som *Byfortettingssone i kommuneplanen*. Innenfor planområdet ligger Fabrikkgaten 3 og 5, Kanalveien 8, 10 og 12, samt deler av gatene Kanalveien og Fabrikkgaten. Planavgrensningen følger i hovedsak omliggende gater og Bybanens trase, og har en størrelse på 36,9 daa. Se vedlagt varselkart.

I årsskiftet gjennomførte Obos Nye Hjem et parallelloppdrag for Mindemyren S19 og S20 hvor fire arkitektkontorer leverte forslag til plangrep og bebyggelse. Med utgangspunkt i vinnerforslaget varsles nå oppstart regulering.

Formålet med reguleringsplanen er transformasjon av dagens areal og bygningsmasse til et kombinert bolig- og kontorområde, med noe næring- og tjenestetilbud på gateplan. Forslagsstiller ønsker å utvikle et fint og spennende område for arbeidstakere, beboere og allmenheten, som også er målsettingen i kommunens områdereguleringsplan for Mindemyren. Dette planområdet er nordligste del av et totalt stort transformasjonsområde.

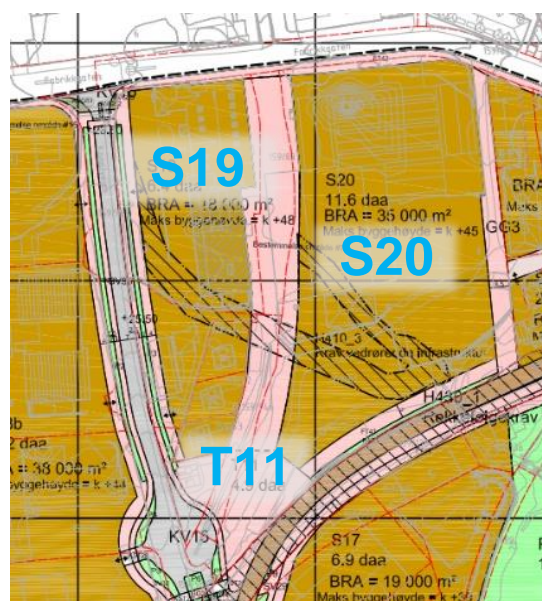
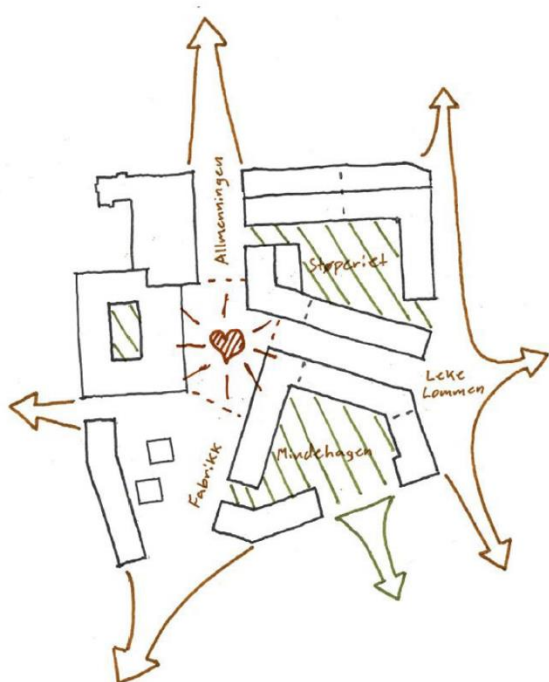
Fabrikkgaten 3 m.fl. (S19) utvikles som et kombinert bolig- og næringsområde. Dagens bygg i Fabrikkgaten 3 utvides, i tillegg vurderes det om det kan plasseres boliger sør i feltet. Fabrikkgaten 3 og flere av eneboligene i Kanalveien tas vare på og inngår i planen.

Fabrikkgaten 5 (S20) utvikles som boligområde med innslag av næring på gateplan. I feltet inngår en barnehage for ca. 80 barn. Resten av S20 utvikles som et boligområde. Fabrikbygningen langs Fabrikkgaten bevares.

Mellom feltene opparbeides en offentlig allmenning (T11) og torgareal med innslag av næringsvirksomhet på gateplan. Etter bygging av Bybanen har torget sør for S19 blitt støyutsatt og mindre i størrelse. Kommunen har derfor foreslått av torget flyttes inn i byggeområdet. Forslagsstiller er enig i at dette er en bedre løsning.

Samlet planlegges det for ca. 400 leiligheter, og ca. 10 000 m² nytt næringsareal. Av dagens næringsareal videreføres ca. 10 000 m². Felles parkeringsanlegg planlegges i kjeller under deler av området. Atkomst til planområdet blir fra Kanalveien. Planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2.

Utbyggingsvolum og høyder videreføres fra områdereguleringsplanen: inntil 53 000 m² BRA, med en byggehøyde inntil kote +48 for (S19) og +45 (S20). Detaljreguleringsplan for Bybanen har også indirekte gitt føringer for S19 og S20s utforming gjennom flytting av sykkelveg og nytt tverrsnitt i Kanalveien.



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

Høyre: Utklipp av felt S19, S20 og T11 fra områdeplanen.

De som har krav på skriftlig varsel om planoppstart varsles direkte med brev. For mer informasjon henvises det til vår nettside www.a-stab.no via lenken «Kunngjøringer».

Merknader til planarbeidet kan sendes A/STAB AS, Ulsmågvegen 7, 5224 Nesttun eller på e-post til post@a-stab.no. Merknadsfristen er satt til 11.11.2022. Alle mottatte dokumenter blir vurdert av forslagsstiller og sendt til kommunen.

Mandag 24. oktober klokken 18.00 vil det avholdes et åpent informasjonsmøte hos OBOS i Inger Bang Lunds vei 4.

For mer informasjon om planarbeidet kontakt A/STAB AS ved Magnus Meinert, telefon 922 43 440, magnus@a-stab.no eller Obos Nye Hjem AS ved Øyvind Ekker, telefon 992 64 277, oyvind.ekker@obos.no.

Vennlig hilsen
A/STAB AS

Magnus Meinert

Magnus Meinert

Vedlegg: Varselkart