



Byrådssak /24

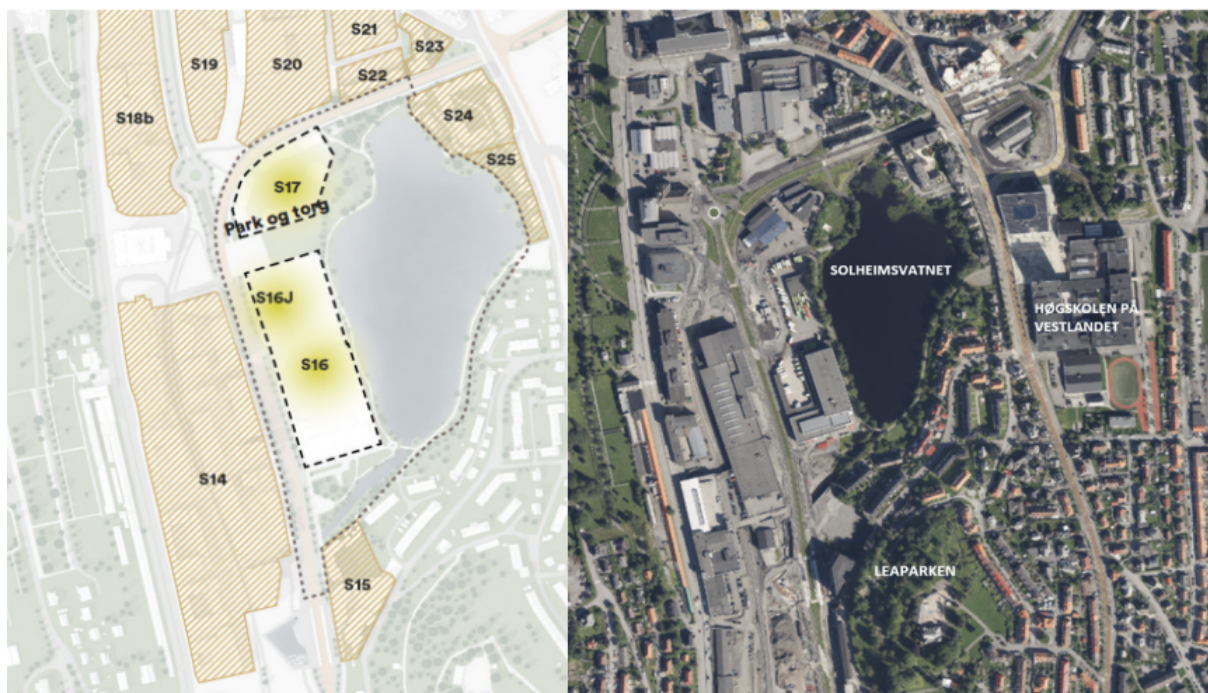
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56754-65

Årstad, Gnr. 159, Bnr. 943 m.fl., Mindemyren Nord (arealplan-ID 70520000) - Sluttbehandling av reguleringsplan

Kva saka gjeld:

Saka gjeld sluttbehandling av forslag til detaljregulering for eit område nord på Mindemyren. Planområdet er på om lag 95 daa. Det omfattar delfelta S16 og S17 og torg, parkareal og randsona rundt Solheimsvatnet i områderegulering for Mindemyren (arealplan-ID 61140000).



Figur 1 og 2: Planområdet, vist med delfelt frå gjeldande områderegulering og ortofoto.

Planforslaget legg til rette for 170 bueiningar, næringsverksemd og barnehage for om lag 80 barn på delfelt S17 i områdereguleringa. På delfelt S16 er det føreslått eit kontor- og næringsbygg og eit kommunalt fleirbruksbygg. Fleirbruksbygget skal blant annet omfatte barneskule for om lag 400 elevar, idrettshall, frivillighetssentral, kultursal og aktivitetssenter.



Figur 3: Oversikt over delfelt i Mindebyen sett frå aust, felt S16 og S17 til høgre i bildet.

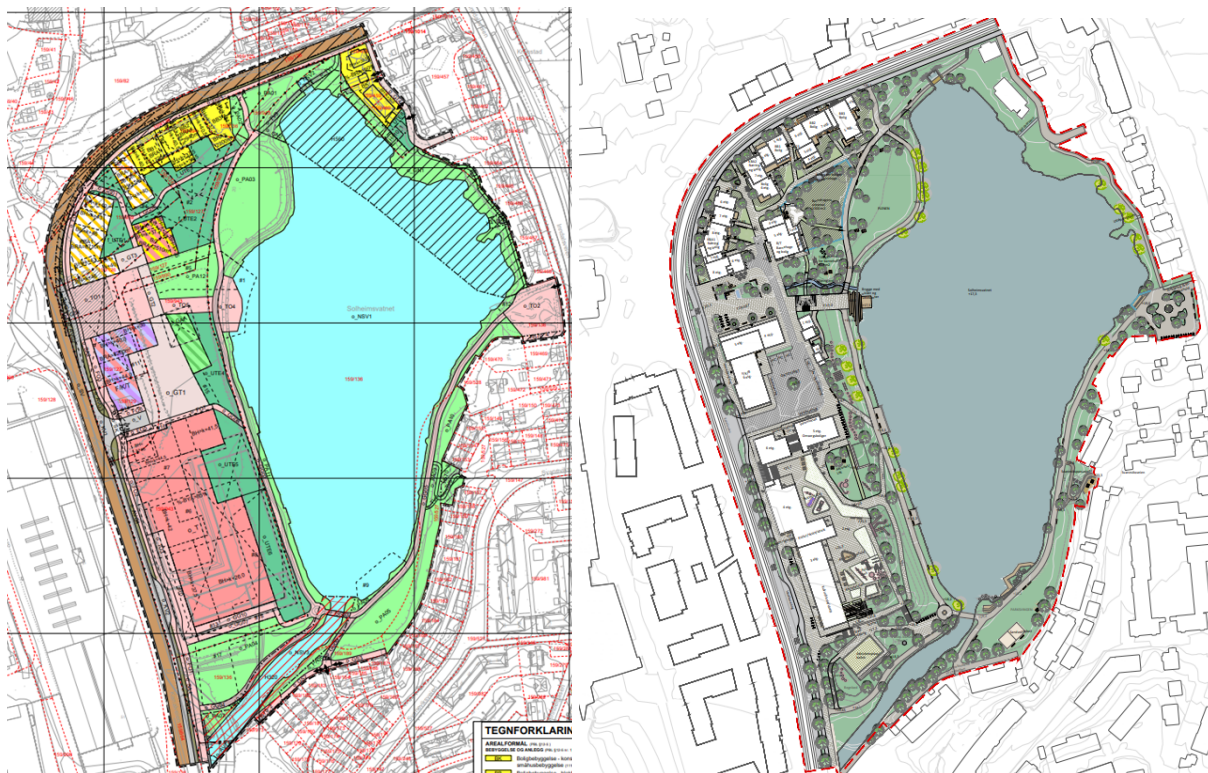
Planforslaget legg vidare opp til å forsterke kvalitetane rundt Solheimsvatnet og gjere dei meir tilgjengeleg. Det blir òg regulert offentlege torg, byrom, park og uteoppholdsareal. Planforslaget legg mellom anna til rette for ein allmenning som knyter Kanalveien til Solheimsvatnet og danner eit hovudtorg; Solheimstorget (felt o_T01 i plankartet). Torget legg til rette for næring, opphald, leik, handtering av overvatn og aktivitet. Det er opna for å etablere eit aktivt offentleg parkbygg (o_GAA) mot torget o_TO5 som skal kunne nyttast til ulike aktivitetar. Torget i aust (o_TO2) er vidareført frå områdereguleringa, og legg til rette for opphald og leik.

Bustadbygga på S17 får variasjon i byggehøgder på mellom fire til åtte etasjar mot Kanalveien og fire til seks etasjar mot parken og torget. Næringsbygget får byggehøgder mellom fire til seks etasjar, omsorgsbustadene fem til seks etasjar og fleirbruksbygget tre til fire etasjar.

Det er lagt opp til eit plangrep som legg til rette for mest mogleg uteoppholdsareal på bakkeplan med tilknytning til park og offentleg torg. Det blir lagt opp til sambruk mellom uteoppholdsareal for bustad, barnehage og fleirbruksbygg og torget og parken. Det er sikra totalt uteoppholdsareal for bustad og barnehage på om lag 3650 m². Felt f_UTE1-3, o_GG01, o_GT3 og f_GG09 er felles uteoppholdsareal for bustadene og barnehagen. Felt f_UTE2 blir gjerda inn og fungerer som uteoppholdsareal for barnehagen i barnehagens opningstid. Utanom opningstida vil arealet vere tilgjengeleg for bebuarane. Det er òg opna for å etablere takterrassar/takhagar som supplement til felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Uteoppholdsareal for barnehagen er 1500 m² inngjerda uteareal, i tillegg til 800 m² tilleggsareal i parken. Skulen i fleirbruksbygget får eit samla uteoppholdsareal på 9000 m², fordelt på areal på bakkeplan utanfor skulen, parken og taket til fleirbruksbygget.

Det blir lagt opp til ein felles avkøyrsløp til delfelta S16 og S17 som skal tene varelevering, av- og påstiging og tilkomst for drifts- og flyttekøyretøy til funksjonane i planområdet. Det blir òg lagt opp til ei vareleveringslomme i sør ved fleirbruksbygget langs Kanalveien. Det blir opna opp for køyrbar tilkomst til bustader og barnehage på S17 over torget for varelevering.

Det kan etablerast fire HC-parkeringsplassar innafor planområdet, S16 har intensjonsavtale med S14 om parkering der og får signal om at tiltakshavar kan føreslå endring av reguleringsplanen på eit seinare tidspunkt for å få inn ein utsleppsfri tenesteparkering i kjellar i eige bygg. Ut over dette er parkering tenkt løyst utanfor planområdet, i parkeringsanlegg på delfelt S14 (arealplan-ID 66350000). Det er lagt opp til at sykkelparkering skal løysast innafor planområdet.



Figur 4 og 5: Utsnitt av plankart og illustrasjonsplan for planforslaget.

Felt	Formål	Arealdeling BRA (1.gangsbehandling)	Arealdeling BRA 2.gangsbehandling
S17	Bolig	16 100 m ²	15 400 m ²
	Barnehage	715 m ²	650 m ²
	Næringsarealer	520 m ²	510 m ²
	Kjellerareal	2685 m ²	2190 m ²
	Totalt S17	20 020 m²	18 750 m²
S16	Kontor- og næringsbygg	7 500 m ²	7000 m ²
	Kjellerareal	1 200 m ²	1200 m ²
	Totalt S16 - Næringsbygg	8 700 m²	8200 m²
S16	Skole	5 505 m ²	5505 m ²
	Idrettshall	3 085 m ²	3085 m ²
	Kultursal	387 m ²	387 m ²
	Frivillighetssentral	425 m ²	425 m ²
	Aktivitetssenter	1 215 m ²	1215 m ²
	Omsorg- plussboliger	3 750 m ²	3750 m ²
	Fellesarealer/annet	4043 m ²	4043 m ²
Totalt S16 - Flerbruksbygg	18410m²	18410 m²	
Total grad av utnyttning (BRA) for planområdet		47130 m²	45360 m²

Figur 6: Tabell som viser foreslått utnyttingsgrad før og etter høyring og offentlig ettersyn.



Figur 7: 3D-perspektiv som viser av framtidig situasjon i planområdet.

Det er utarbeidd ein formingsrettlegg som gir føringar for utforming av nye tiltak i planområdet.

Planprosess og medverknad:

Planforslaget blei sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn 25.10.2022. Det kom inn 15 private merknader og 21 uttaler frå høyringsinstansar. Merknadene kan oppsummerast til følgjande hovudpunkt:

- Byggehøgder og utforming av ny busetnad.
- Solforhold for uteareal, park og nabobusetnad.
- Barnehagen sitt uteopphaldsareal.
- Parkering.
- Vareleveringslomme langs Kanalveien.
- Utforming av gatetun.
- Overgangen mellom parken og fleirbruksbygget.
- Handtering av overvatn.
- Solheimsvatnet og kvalitetane rundt vatnet.
- Naturmangfald.
- Utforming av turvegen nordaust for Solheimsvatnet.
- Felles renovasjonsløyning for nordre del av Mindemyren.

Etter høyring og offentleg ettersyn er planforslaget justert. Kort oppsummert gjeld endringane følgjande punkt:

- Reduksjon av volum og byggehøgder for å betre solforhold på offentlege areal og fellesareala til bustader.
- Endringar i utforming av foreslått busetnad for å sikre betre arkitektonisk utforming.
- Fotavtrykket til fleirbruksbygget er noko redusert, og det er sikra at minst 50 % av undervisningsrom skal plasserast mot stille side.
- Utforming av taklandskapet på fleirbruksbygget er justert for å sikre betre overgang mellom parken og bygget.
- Grensesnittet mellom barnehagen sitt uteopphaldsareal, park og torg er justert. Fasadane på barnehagen er endra og akebakke er fjerna.

- Turveg og planavgrensing mot nordaust er justert. Omsynssone for bevaring av naturmiljø er utvida som følgje av endring av turstien.
- Delar av turveg framfør eksisterande busetnad i aust er fjerna av omsyn til naturmangfald.
- Føresegnsområde om bryggeanlegg langs fleirbruksbygget er fjerna.
- Skatebane i parken i sør er fjerna.
- Gangvegen langs Solheimsvatnet er justert for å sikre kantvegetasjon langs vatnet.
- Overgangen frå hovudtorget til parken og vatnet er justert. Paviljong/bod knytt til aktivitet på vatnet har fått utvida funksjon og plassering for å sikre eit samanhengande grønt parkbelte.
- Vareleveringslomme i sør langs Kanalveien er redusert.
- Utforming av gatetunet er justert for å ta vare på trafikktryggleiken for gåande. Det er lagt til rette for 4 HC-plassar og ein av- og påstigingsplass.
- Gatetunet i nord er lagt til rette for varelevering med liten lastebil.
- Løysing for felles renovasjonsløysing for nordre del av Mindemyren.

I planprosessen er det gjennomført informasjonsmøte og nabomøter. Det er òg gjennomført fleire arbeidsmøter med mellom anna Bymiljøetaten (BME), Byarkitekten og Vestland fylkeskommune.

Planstatus og overordna føringar:

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 ligg planområdet i byfortettingssona (BY2). Planområdet er omfatta av omsynssoner/faresoner for støy, flaumfare, luftkvalitet, konsesjonsområde for fjernvarme og naturmiljø.

Planområdet er omfatta av områderegulering for Mindemyren (arealplan-ID 61140000) som blei vedtatt i 2014. Planområdet er omfatta av delfelt S16 og S17 i områdereguleringa, og offentlege torg T10 og T12, parkareal P1a og P1b og Solheimsvatnet. Det er knytt rekkefølgjekrav til dei ulike felta i områdereguleringa som gjeld opparbeiding og ferdigstilling av infrastruktur. Finansiering av tiltaka er sikra i utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggerar for delområda.

Det går fram av føresegnene til KPA2018 § 2.4.3 b) at KPA2018 sine føresegner om parkering for bustadføremål gjeld framfør områdereguleringa.

Infrastrukturplan for Mindemyren er utarbeidd med utgangspunkt i områdereguleringsplanen sitt krav om at det skal utarbeidast ein overordna plan for teknisk infrastruktur, jf. § 2.1.4. Infrastrukturplanen er ikkje juridisk bindande, men kan reknast som eit kunnskapsgrunnlag ved utarbeiding av detaljregulering. Infrastrukturplanen tar for seg fire hovudtema; Byliv og grønstruktur, trafikk og mobilitet, kanal og overvasshandtering og tekniske anlegg i grunnen.

Fagetaten si vurdering og tilråding:

PBE har som fagetat utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I det følgjande er dei viktigaste vurderingane gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om PBE sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

Grad av utnytting, byggehøgder, arkitektur og solforhold

PBE vurderer at planforslaget svarar godt på overordna føringar med gode tverrforbindelsar mellom Solheimsvatnet, Inndalsveien og Kanalveien, samanhengande turveg langs vatnet, mange bustader, fleirbruk, gode uterom, at det sikrar sosial infrastruktur og bevaring og vidareutvikling av området rundt Solheimsvatnet.

Utnyttingsgrad

PBE viser til at planforslaget legg opp til utnytting på om lag 98 % av maksimalt tillate bruksareal i gjeldande områderegulering. Utnyttingsgraden på delfelt S17 og for næringsbygget på S16 er redusert noko etter høyring og offentleg ettersyn, men ikkje for fleirbruksbygget på S16. PBE vurderer at endringane som er gjort er positive både for bygget og området rundt.

Byggehøgder

PBE viser til at det har vore ein føresetnad for planarbeidet å frigjere mest mogleg areal på bakkeplan til uteopphaldsareal for bustader, barnehage og fleirbruksbygget. Det har derfor blitt lagt vekt på å samle busetnaden i relativt høge bygg mot Kanalveien og Bybanen slik at arealet mot Solheimsvatnet kan prioriterast til opphald for alle. PBE viser til at det vil bidra til ein tett, urban busetnad og sikre meir grøntareal langs Solheimsvatnet.

PBE viser til at det er gjort justeringar i byggehøgder og fordeling av busetnaden etter høyring og offentleg ettersyn mellom anna for å auke kvaliteten på uterom og solforhold i parken.

Solforhold i parken i sør (o_PA05)

PBE viser til at det til offentleg ettersyn kom fleire merknader om byggehøgder og solforhold i parken sør-aust for Solheimsvatnet (o_PA05 i plankartet), og at føreslåtte byggehøgder i S17 vil skuggelegge parken om sommaren. PBE viser til at dette er undersøkt nærare, og at omsorgsdelen til fleirbruksbygget vil skuggelegge ein mindre del av parkarealet seint på ettermiddagen om sommaren. Byggehøgda her er derfor redusert frå kote +50 til +46 for å minimere desse konsekvensane. Undersøkinga som er gjort viser at solforholda i parken vil bli redusert med om lag femten minutt mellom kl. 21.00-22.00 i midten av juni.

PBE viser til at fleirbruksbygget er ein viktig del av den sosiale infrastrukturen og eit nærmiljøanlegg som må bli vektlagt i den totale vurderinga av utbygging på Mindemyren. PBE vurderer at føreslåtte byggehøgder ikkje gir vesentlege negative konsekvensar for dei sentrale byromma, uterom og parken. Den totale gevinsten som blir tilført området er større enn konsekvensane.

Uteopphaldsareal

PBE viser til at solforhold er ei generell utfordring på Mindemyren. PBE viser til at kvalitetskrava i KPA 2018 er oppfylt dersom barnehagen sitt sambruksareal blir inkludert. PBE viser vidare til at det i planforslaget er opna for å etablere takterrassar/takhagar som supplement til felles uteopphaldsareal på bakkeplan, og at det kan kompensere for manglande sol på bakkeplan på ettermiddagen. PBE vurderer at det valte plangrepet gir store samanhengande uteopphaldsareal for bustadene med god kopling mot parken ved Solheimsvatnet og at solforholda er tilfredsstillande vurdert opp mot KPA.

Når det gjeld barnehagen sitt uteopphaldsareal, viser PBE til at planforslaget sikrar 1500 m² inngjerda uteareal, i tillegg til 800 m² tilleggsareal i parken. Helsevernenheten og Barnehagemyndigheten i Bergen kommune stilte krav om eit samla inngjerda areal på eigen tomt på 2300 m², jf. Barnehagelova. PBE viser til at den tolkar lova slik at det må sikrast eit samla uteareal, men at det ikkje er krav om at heile uteopphaldsarealet er inngjerda. PBE viser vidare til at føreslått uteopphaldsareal for barnehagen er i tråd med tilrådingane frå Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) for bysentrum/tettbygde strøk (*Rapport: Uteområder i skoler og barnehager – Hvordan sikre kvalitet i utformingen?*, NMBU 2019).

Trafikk, logistikk og parkering

PBE viser til at det er ein føresetnad for at trafikksituasjonen i området skal fungere at berre HC-køyretøy og vareleveransar har lengre opphaldstid. Det blir vist til at parkering skal

løysast i fellesanlegg på delfelt S14, der det er pågåande planarbeid. Parkering kan òg løysast i andre anlegg på Mindemyren. Grunneigarane i planområdet har meldt inn ønskje om 120 parkeringsplassar i tillegg til 20 delbilplassar. PBE viser til at det er ei stor auke frå høyring og offentleg ettersyn, då totalt tal på parkeringsplassar var berekna til 90-98 plassar. PBE tilrår ikkje ein slik auke og viser til intensjonen i områdereguleringa og KPA2018 om å ikkje legge til rette for auka trafikk på Mindemyren. Redusert parkeringsdekning er eit mål på heile Mindemyren, og det blir lagt opp til bruk av bildeling ved å setje av plassar til det i felles parkeringsanlegg. PBE viser til at talet på parkeringsplassar som blei berekna til offentleg ettersyn vil bli lagt til grunn ved utarbeiding av planforslaget for delfelt S14 og bli sikra i parkeringsanlegget der.

Naturmangfald

PBE viser til at det langs austsida av Solheimsvatnet ikkje vil vere mogleg å oppnå universelt utforma gangveg ved torg o_TO2/framfør delfelt S25 (arealplan-ID 66430000) på grunn av omsyn til naturmangfald. For å unngå for store inngrep her er det derfor føreslått ein tursti som følgjer dagens etablerte sti.

Klimagassberekning

PBE viser til at det er utarbeidd klimagassberekning. Den viser mellom anna at riving av postterminalbygger ikkje er det mest klimavenlege alternativet, men at forslagsstillar har ambisjonar om BREEAM-sertifisering og å vere del av Futurebuilt. Der er òg sikra at bygget skal oppførast med trekonstruksjon, grønne tak og høve for å etablere solenergianlegg.

Renovasjon

Planområdet skal kople seg på offentleg bossnettssystem for Mindemyren. Det blir planlagt for bossterminal på delfelt S13 som skal tene den nordlege delen av Mindemyren. Det er sikra nødvendige privatrettslege avtalar for utbygging og tilkopling. Planforslaget opnar for midlertidig renovasjonsløyising fram til bossnettet er på plass slik at det er mogleg å starte utbygging av området før permanent renovasjonsløyising er etablert.

Rekkefølgjekrav

PBE viser til at opparbeiding av felles infrastruktur frå gjeldande områderegulering er sikra i planføresegnene, jf. § 9.1. PBE viser til at det er lagt inn rekkefølgjekrav knytt til dei ulike delfelta S16 og S17 ettersom det er tre ulike grunneigarar og tre utbyggingsetappar innafør planområdet. I delfelt S17 i nord med bustad- næring- og barnehageføremål er det knytt rekkefølgjekrav til at uteopphaldsareal, gangaksar og torgareal skal vere ferdig opparbeidd før bygga blir tatt i bruk. For næringsbygget skal torg og nærliggande fortausareal vere ferdig opparbeidd før bygga blir tatt i bruk. I delfelt S16 skal avkøyrslø, gatetun, fortau, gangaksar, uteopphaldsareal og park vere ferdigstilt før fleirbruksbygget kan bli tatt i bruk.

PBE viser til at planområdet utgjer eit stort og viktig område i den framtidige Mindebyen. Ved full transformasjon av Mindemyren kan det bli totalt om lag 3500 nye bustader, og mange vil nytte områda rundt Solheimsvatnet som rekreasjonsområde. Vidare blir det etablert sosial infrastruktur som blir viktig for den nye Mindebyen. PBE viser til at det derfor er viktig å sikre trafikk sikre løysingar før fleire barn og unge skal ferdast i området.

Konklusjon/tilråding til vedtak

PBE tilrår følgjande vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgjande forslag til detaljregulering:*
 - a. *Årstad, Gnr. 159, Bnr. 943 m.fl., Mindemyren Nord, arealplan-ID 70520000 vist på plankart, sist datert 26.06.2023.*
 - b. *Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 26.06.2023.*

Tilleggsnotat frå Plan- og bygningsetaten datert 19.08.2024:

I brev datert 01.07.2024 bad Byrådsavdeling for byutvikling om eit tilleggsnotat til saka, fordi det var behov for fleire opplysningar/vurderingar før saka kunne bli fremja for politisk behandling. Det gjaldt vurderingar knytta til løysinga for parkering, knytt til naturmangfald, jf. naturmangfaldlova § 7 og knytt til spørsmål om overgangsfelt mot delfelt S14.

I tilleggsnotat datert 19.08.2024 har Plan- og bygningsetaten (PBE) gitt følgjande tilleggsvurderingar:

Parkering

PBE viser til at planforslaget si løysing med fellesanlegg i delfelt S14 er i tråd med føresegner i gjeldande områderegulering der det går fram at parkeringsplassar skal etablerast i parkeringsskjellarar under terreng og samlast i få og robuste anlegg. PBE viser til at føremålet med det er å utvikle eit enkelt og oversiktleg køyremønster og parkeringssystem i området.

PBE viser til at Mindemyren har sentral lokalisering og særskilt godt kollektiv- og sykkeltilbod. Forholda ligg derfor svært godt til rette for å velje andre reisemidlar enn personbil. I tillegg blir det vurdert som nødvendig å sikre ein parkeringsdekning i nedre sjikt av parkeringsspennet i KPA 2018 av omsyn til bystrukturen på Mindemyren med bustader, sosial infrastruktur og næring som ligg tett på kvarandre i felles gatestruktur. For delfelt S16 og S17 har PBE tilrådd 98 parkeringsplassar som blir løyst i felles anlegg på delfelt S14. Til sluttbehandling av detaljreguleringa blei parkeringsdekninga vurdert på nytt som følgje av at grunneigarane ønska høgare parkeringsdekning på 120 plassar i tillegg til 20 bildeleplassar. PBE viser til at grunneigar sitt ønske er ei vesentleg auke frå høyring og offentleg ettersyn, då totalt tal på parkeringsplassar var 90-98 plassar.

PBE viser til at ettersom parkering skal løysast innafor delfelt S14, vil endeleg parkeringsdekning bli avklart som del av dette planarbeidet. Planforslaget for S14 har vore på høyring og offentleg ettersyn, men det ligg føre motsegn frå Statens vegvesen knytt til parkeringsdekning. Som følgje av det har PBE og forslagsstillar hatt jamleg dialog for å arbeide fram eit justert forslag til parkeringsdekning. Her er parkeringsdekninga for næringsføremål justert opp frå 1 til 2 plassar per 1000 m². Dette forslaget skal danne grunnlag for dialog med Statens vegvesen med mål om at motsegna kan trekkast. Det er avtalt dialogmøte med Statens vegvesen i september 2024.

PBE viser òg til at det har vore dialog med forslagsstillar for delfelt S17 om bruk av eksisterande bygningsmasse på S14 til parkering i midlertidig fase fram til parkeringsanlegg på S14 er etablert. Det er to moglege innkøyringar frå Kanalveien til eksisterande bygg som PBE vurderer kan nyttast, sjå figur 8. PBE er positiv til ei slik midlertidig løysing.



1. Mulig innkjøring fra nord. Krysser ikke sykkelvei eller fortau.



2. Mulig innkjøring fra Kanalveien.



Figur 8: Dagens situasjon og mogleg innkøyring på delfelt S14.

Naturmangfald

PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippa i naturmangfaldlova, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12. PBE viser til at det er utarbeidd naturmangfaldrapport. Det blir vist til at Solheimsvannet har regional verdi for naturmangfaldet, sjølv om området har vore sterkt prega av utfyllingar og utbygging. Området inneheld viktige kvalitetar for fuglar og regionalt sjeldne undervassplantar. Vatnet og området i nord er eit viktig raste- og hekkeområde for fuglar. Det er registrert fleire raudlista fugleartar som brukar vatnet, til dømes sothøne, hettemåke og bergand. I nord er det kartlagt kalkrik helofyttsump som er ein sårbar naturtype på norsk raudliste for naturtypar. Det er tilrådd at det samanhengande området i nord med helofyttsump og undervassbasseng held fram utan inngrep då dei største verdiane finst her. I sør er verdiane mindre.

PBE vurderer at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12 er tilstrekkeleg følgt i planarbeidet. Det blir mellom anna vist at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkeleg, at planforslaget vil kunne bidra positivt til det lokale økosystemet, at det er gjort nødvendige justeringar av plangrep og at avbøtande tiltak er sikra.

Overgangsfelt

PBE viser til at Kanalveien med bybanelinja ligg som ei barriere mellom planområdet og naboplanen på delfelt S14, der det skal byggast om lag 435 nye bustader. Det er i dag om lag 350 meter mellom dei etablerte overgangsfelta i gata. Dersom det ikkje blir etablert nye overgangsfelt vurderer PBE at trafikktryggleiken, særleg for barn, ikkje vil bli god nok, og at det er avgjerande å få etablert to nye overgangsfelt. PBE tilrår derfor å etablere to nye kryssingspunkt mellom skulen på S16 og delfelt S14, sjå figur 9.

S16/S17

Mindemyren nord:

Forslag til nye overganger ved offentlig ettersyn.

Rød sirkel i nord viser foreslått overgang til skolens hovedinngang.

Rød sirkel i sør viser foreslått overgang til idrettshallens inngang, og direkte kobling til Solheimsvatnet.

Det er planlagt ny barneskole for ca 400 barn, barnehage for 80 barn og flere nye boliger langs Kanalvegen. Det er derfor viktig å sikre flere overganger slik at det blir en trygg og oversiktlig trafikksituasjon ved skolen hvor mange barn skal ferdes.



Figur 9: PBE sitt forslag til nye kryssingspunkt mellom delfelt S16 og S14, vist på utklipp av illustrasjonsplan.

PBE viser til at etablering av nye kryssingsfelt krev RAMS-analyse og søknadar til Statens vegvesen og Jernbaneverket. PBE tilrår at det bør stillast eit rekkefølgekrav knytt til opparbeiding av overgangsfelt, og at det bør sikrast i planforslaget for S16/S17:

«Før skolen kan tas i bruk skal det etableres nytt/nye overgangfelt i Kanalveien i henhold til løsning regulert i naboplan for delfelt S14 PLANID: 66350000»

Økonomiske konsekvensar:

Saka har ingen direkte økonomiske konsekvensar for Bergen kommune.

Byrådet si vurdering og tilråding/konklusjon:

Byrådet vil få fart på utviklinga av Bergen, og Mindemyren er eit svært viktig transformasjonsområde som ved full transformasjon vil gi mange nye bustader sentralt i Bergen. Bybanelinje 2 går gjennom Mindemyren, og linje 1 er i gangavstand. Vidare er det bygd ut gang- og sykkelveg og kanal som gir gode kvalitetar til området. Mykje ligg derfor til rette for ein utvikling av ein attraktiv bydel der mange kan velje å reise kollektiv, sykle eller gå. Det vil bidra til oppnåing av mange nasjonale, regionale og lokale mål om berekraftig byutvikling med mellom anna reduksjon av personbiltrafikken.

Utviklinga av Mindebyen skal skje over lang tid, og det har hittil vore fleire vanskelege problemstillingar som har tatt tid å løyse. Byrådet meiner det er viktig å sikre god framdrift i den vidare utviklinga, og ser det som svært positivt at det no blir lagt fram forslag til ein detaljregulering med viktige felles funksjonar som vil vere heilt nødvendig for utvikling av dei andre delfelta på Mindemyren. Planforslaget legg til rette for viktig sosial infrastruktur med fleirbruksbygg/skule og barnehage. I tillegg så vil parkområdet rundt Solheimsvannet bli ein viktig kvalitet for nærmiljøet i den framtidige Mindebyen. Dette er viktig å få på plass tidleg i transformasjonsprosessen og det store talet bustader som etter kvart vil byggast ut i området. Planforslaget legg òg til rette for mange nye bustader nær gode kollektivforbindelsar og med eit godt lokalt tenestetilbod.

Byrådet sluttar seg i all hovudsak til PBE sine vurderingar, men vil kommentere nokre punkt.

Parkering

I gjeldande områderegulering for Mindemyren er det krav om felles parkeringsanlegg under bakken. Planforslaget legg opp til at parkering skal løysast i felles parkeringsanlegg under bakken på delfelt S14. Det vil seie at dette planforslaget for S16 og S17 blir vedtatt utan parkeringsplassar innafor eige planområde. Byrådet ser at det kan vere hensiktsmessig å samle parkering i nokre få, robuste fellesanlegg framfor at kvart delfelt skal sørgje for parkering innafor eige område. Det vil gi eit enkelt og oversiktleg køyremønster og parkeringssystem i området. Byrådet er likevel opptatt av at det må setjast av eit avgrensa areal til noko tenestebilparkering i detaljreguleringsplanane, og skulle primært ha sett at det var gjort òg i denne planen.

Det ligg føre motsegn frå Statens vegvesen knytt til parkeringsdekning til planarbeidet for S14, men PBE jobbar aktivt for å løyse denne og har blitt einig med forslagsstillar om ei ny løysing som skal presenterast for Statens vegvesen i september 2024. Som PBE viser til er det òg høve for parkering for Mindemyren nord/S16 og S17 i eksisterande bygningsmasse i S14 i midlertidig fase fram til S14 er bygd ut.

Byrådet vurderer at denne løysinga må akseptrast. Mindemyren er eit stort transformasjonsområde som skal utviklast over lang tid, og dette er den andre detaljreguleringa som blir vedtatt etter reguleringsplanen for Meieritomta (S8/S10) lenger sør. Det er derfor naturleg at ikkje alle funksjonar kan vere løyst så tidleg i transformasjonsprosessen, og at nokre funksjonar for permanent situasjon må vente på andre detaljreguleringar.

Grunneigar for næringsbygget i planforslaget (Kuben næringsbygg på S16) har i dialog med Byråd for byutvikling gitt uttrykk for eit behov for parkeringsplassar innafor planområdet, og har føreslått parkering i kjellar under næringsbygget. Byrådet vurderer det ikkje som aktuelt å endre planforslaget for å legge til rette for parkering innafor planområdet no. Ei slik endring av planforslaget vil krevje ny vurdering av vegløyningar og ha konsekvensar for belastinga på trafikksystemet som krev ny høyring, og det er stor risiko for motsegn frå høyringsinstansar. Det vil forseinke planen og resten av transformasjonen ytterlegare. Dette er ein nøkkelplass med funksjonar som transformasjonen og dei andre pågåande reguleringsplanane er avhengig av. Byrådet er opptatt av å få fart på utviklinga av Mindemyren og viser òg til at det er høve til parkering i delfelt S14 både i midlertidig og permanent situasjon. Det er inngått intensjonsavtale om parkering på delfelt S14 for delfelt S16. Byrådet er likevel positiv til at tiltakshavar for Kuben næringsbygg på S16 føreslår endring av reguleringsplan for sitt område på eit seinare tidspunkt for å få inn ein utsleppsfriløysing i kjellar i eige bygg.

Renovasjon

Planområdet skal kople seg på offentleg bossnettssystem for Mindemyren, og det blir planlagt for bossterminal på delfelt S13 som skal tene planområdet. Det er sikra nødvendige privatrettslege avtalar for utbygging og tilkopling gjennom ein avtale som etter planen skal bli behandla i bystyret 02.10.2024. Planforslaget opnar for midlertidig renovasjonsløyning fram til bossnettet er på plass slik at det er mogleg å starte utbygging av området før permanent renovasjonsløyning er etablert.

Byrådet tilrår ikkje å opne for midlertidig renovasjonsløyning, då det vil gi risiko for at tilkopling til bossnettet ikkje blir gjennomført. Store delar av bossnettet er allereie utbygd i samband med bybaneutbygginga og etableringa av elvepark og gang- og sykkelveg, og det er svært viktig for byrådet å sikre ei permanent løysing med tilkopling til dette. Det har blitt jobba mykje med å lande avtale om utbygging og tilkopling til bossnettet i eit samarbeid mellom grunneigarane, kommunen og BIR. Denne avtalen legg opp til at fellesdelen av bossnettet skal vere ferdig innan 30.06.2026. Tilkopling til bossnettet skal derfor kunne løysast samtidig som gjennomføring av planforslaget elles. Dersom gjennomføring av

planforslaget skjer før ferdigstilling av fellesdelen av bossnettanlegget, vurderer byrådet det som ei betre løysing at tiltakshavar søker om midlertidig dispensasjon frå rekkefølgjekravet om tilkopling til bossnettanlegget i ein tidsavgrensa periode, etter føringane i nemnde avtale. På den måten vil tilkopling til bossnettanlegget som permanent løysing bli betre sikra. Byrådet tilrår derfor å fjerne dei to siste setningane i planføresegn § 9.2.3 (jf. innstilling til vedtak punkt 1 b i):

«I påvente av et felles bossnett må alternativt midlertidig renovasjonsløsning være godkjent og satt i drift. Midlertidig løsning tillates ikke på offentlige arealer»

Fotgjengarovergang til delfelt S14

Byrådet er einig med PBE i at det er behov for å sikre trygge overgangar mellom planområdet og delfelt S14, ettersom det vil bli bygd ut eit stor tal bustader på S14 og andre delfelt, og mange vil krysse vegen for å kome til fleirbruksbygget/skulen og parken rundt Solheimsvannet. Byrådet stiller likevel spørsmål ved om det er nødvendig å regulere overgangsfelt i reguleringsplan for å sikre dette, slik PBE tilrår. Det er mogleg å stille rekkefølgjekrav som gjeld areal utanfor planområdet, jf. plan- og bygningslova § 12-7, og byrådet meiner det er tilstrekkeleg å stille rekkefølgjekrav i reguleringsplanen for Mindemyren nord om å sikre opparbeiding av kryssingspunkt. Byrådet tilrår derfor å stille følgjande rekkefølgjekrav i ny føresegn § 9.2.7.9 (jf. innstilling til vedtak punkt 1 b ii):

«Før skolen kan tas i bruk skal nytt/nye overgangfelt i Kanalveien være etablert»

Arkitektur og utforming

Byrådet ønskjer å skape ein vakker by, der det blir lagt vekt på kulturhistorisk og stadstilpassa arkitektur som tar vare på Bergen sitt særpreg. I forslaget til planføresegner er det sikra at alle tiltak skal ha gode kvalitetar og harmonere med omgivnadene. Det skal vere høg kvalitet i formgiving og materialbruk jf. § 2.1.1. Det er òg utarbeidd formingsretteleiar som er gitt juridisk verknad gjennom føresegnene og som skal leggast til grunn for byggesaksbehandling. Byrådet vurderer at forslaget til føresegn vil bidra til at ny busetnad får høg kvalitet og at den er tilpassa omgivnadene.

Konklusjon

Med bakgrunn i det som er nemnd over og dei endringane i reguleringsplanføresegnene som er føreslått tilrår byrådet å vedta planforslaget.

Grunngjeving for å legge saka fram for bystyret:

Etter plan- og bygningslova § 3-3, andre ledd, ligg det til bystyret sjølv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utval for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saka.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgjande vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:
 - a) Årstad, Gnr. 159, Bnr. 943 m.fl., Mindemyren Nord, arealplan-ID 70520000 vist på plankart, sist datert 26.06.2023.
 - b) Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 26.06.2023, med følgjande endringar:
 - i. Dei siste to setningane i føresegn § 9.2.3 blir fjerna: I påvente av et felles bossnett må alternativt midlertidig renovasjonsløsning være godkjent og satt i drift. Midlertidig løsning tillates ikke på offentlige arealer.
 - ii. Ny føresegn § 9.2.7.9: Før skolen kan tas i bruk skal nytt/nye overgangfelt i Kanalveien være etablert.

2. Reguleringsføresegnene blir oppdatert før vedtak.

Dato: 15. oktober 2024

Christine B. Meyer
Byrådsleiar

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert , med følgjande vedlegg:

1. Plankart, datert 26.06.2023
2. Reguleringsbestemmelser, datert 26.06.2023
3. Planbeskrivelse, datert 26.06.2023
4. Merknadsskjema oppstart, datert 27.05.2022
5. Merknadsskjema offentlig ettersyn, datert 26.06.2023
6. Illustrasjonsplan, datert 26.06.2023
7. Illustrasjonsvedlegg, datert 26.06.2023
8. Formingsveileder, datert 26.06.2023
9. Barnehagenotat, Bybarnehage Mindemyren, Detaljregulering, datert mai 2022
10. Stedsanalyse, datert 19.05.2022
11. Medvirkningsnotat, Medvirkning Mindemyren nord, datert 27.05.2022 (Inkl. vedlegg 1-5)
12. Støyutredning, datert 25.05.2022
13. ROS-analyse, datert 13.01.2022
14. Naturmangfoldrapport, datert desember 2021
15. Trafikkanalyse, datert 26.06.2023
16. Tekniske vegtegninger, datert 26.06.2023
17. Midlertidig parkering – notat, datert 26.06.2023
18. VA-rammeplan, datert 16.05.2023
19. Uttalelsene til VA-rammeplan, Bergen Vann, datert 08.06.2023
20. Geoteknisk vurdering av Kanalveien 52B, datert 05.11.2021
21. Vurdering av Postterminalens gjenbrukspotensiale, datert 13.05.2022
22. Mindemyren flerbruksbygg – prosess og valg av konsept, datert 19.05.2022
23. Miljøteknisk grunnundersøkelse Mindemyren, datert 18.03.2022
24. Kulturminnedokumentasjon - Postterminal, datert 20.05.2022,
25. Kulturminnedokumentasjon Årstad, gnr.159 bnr. 959 m.fl. Mindemyren S17 datert 31.05.2023
26. Klimagassberegning S16, datert 12.05.2023
27. Klimagassberegning S17, datert 30.05.2023
28. Krav til uteoppholdsarealer i Mindebyen, Bergen kommune, datert 27.05.2021
29. Fagnotat - Parkering i Mindebyen, Bergen kommune, datert 03.11.2021
30. Risikovurdering av Gnr. 159, bnr. 126 Mindemyren, datert 26.06.2005
31. Nettstasjoner – møtereferat og lastberegning, datert 08.02.2022
32. Medvirkning_spørreundersøkelse, datert 01.04.2021
33. Medvirkning_ skriftlig og muntlig innspill, datert 10.05.2021
34. Medvirkning_ rapport, datert 10.05.2021
35. Medvirkning_protokoll, datert 10.05.2021
36. VA_vedlegg 1, datert 16.05.2023
37. VA_vedlegg 2, datert 16.05.2023
38. VA_vedlegg 3, datert 16.05.2023

39. VA_vedlegg 4, datert 31.03.2022

40. VA_vedlegg 5, datert 31.03.2022

41. VA_vedlegg 6, datert 31.03.2022

Brev frå byrådsavdeling for byutvikling datert 01.07.2024

Tilleggsnotat frå Plan- og bygningsetaten datert 19.08.2024