



OPUS BERGEN AS  
Nordre Nøstekaien 1  
5011 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2022/26290-11  
Saksbehandler: Marita Sørensen Solaas  
Dato: 23.02.2023

---

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Årstad. Gnr. 15, bnr. 163 mfl., Wergeland sentrum S1, S3, S4 og S5 - arealplan-ID 71200000

---

### Møtedato:

12.01.2023

### Møtedeltakere

**Forslagsstiller:** Minde Allé 4 AS  
v/ Svein Engelsen  
Minde Allé 4 AS  
v/ Ole Jan Strønen

**Plankonsulent:** OPUS BERGEN AS  
v/ Taral Jensen

**Kommunen:** Håkon Færø, Byplan (møteleder)  
Bjarte Stavenes, Byplan (saksbehandler sykkelplanen)  
Ina Sem-Olsen, Gjennomføringsavdelingen BME  
Hans Christian Mork, Gjennomføringsavdelingen BME

**Andre:** Bjørn Barstad, Bergen Bolig AS

---

### 1. Forslagsstillers planinitiativ

- Videreføring av transformasjon slik det er lagt opp til i gjeldende områderegulering.
- Sentrumsformål: boligbygg med forretninger og næringsdrift på gateplan.
- Bilfritt område, nullparkering.
- Plangrepet forutsetter at eksisterende bebyggelse blir revet (som i områdereguleringen).
- Det foreslås økte byggehøyder/utnyttelse og høyere andel bolig i forhold til områdereguleringen.

### 2. Premisser for planarbeidet

#### 2.1 Planstatus

- I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er området avsatt til sentrumskerne (S20) og byfortettingssone (BY2).

- Aktuelle hensynssoner: luftkvalitet (gul sone) og støysone (gul og rød).
- Området er regulert til sentrumsformål i områdereguleringen: *Årstad. Gnr. 13, bnr. 96, Offentlig reguleringsplan for sentrale deler av Wergeland*, arealplan-ID [61160000](#), vedtatt 24.04.2013.
- Områdereguleringen har ikke krav om detaljregulering. Oppstart av planarbeid blir en ny detaljregulering som må følge KPAs bestemmelser.
- Bebyggelsesstruktur, infrastruktur og ganglinjer må imidlertid i hovedsak følge strukturen i områdereguleringen:
  - Det er inngått utbyggingsavtale mellom kommunen og Bonava om opparbeiding av torgareal i områdereguleringen<sup>1</sup>.
  - I tillegg gjelder Infrastrukturplan Mindebyen (IPM). IPM dekker områdene som inngår i områdereguleringene for Mindemyren og Wergeland, og skal være et styringsverktøy og kunnskapsgrunnlag for å sikre de kvalitetene og ambisjonene områdereguleringene 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<sup>2</sup>.



Figur 1: Viser areal som inngår i utbyggingsavtale. Areal i vest skal opparbeides av Bonava, areal i øst skal opparbeides av Bymiljøetaten

- Planinitiativet viser følgende endringer fra områdereguleringen:
  - Økte byggehøyder
  - Sammenhengende bebyggelse i nord (S1 og S3)
  - Justert plassering bebyggelse B2
  - Økt andel bolig (men andel bolig er ikke fastsatt i områdereguleringen)

## 2.2 Forholdet til pågående planarbeid

Planarbeidet må samordnes med pågående planarbeid i området:

- *Sykkelvei fra Hagerups vei til Mindemyren*, arealplan-ID [65150000](#). Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden 27.08.2022–11.10.2022.
  - Sykkelplanen forskyver byggegrensen for felt S4 og S5 mot vest. Privat planarbeid må forholde seg til rammene som gis i sykkelplanen (byggegrense mot veg/fortau/sykkelvei).

<sup>1</sup> <https://www.bergen.kommune.no/politikk/saker/228451>

<sup>2</sup> <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/mindemyren/planer/infrastrukturplan>

- Deler av foreslått planområde inngår i sykkelplanen. Planarbeidene kan ha overlappende planområder underveis i planprosessene.
- Samordning og avklaringer må gjøres underveis i planprosessene.
- *Årstad. Gnr. 15, bnr. 422 mfl., Nyhaugen barnehage, arealplan-ID [70540000](#)*
  - Høyt antall boliger i planinitiativet tilsier at barnehage må sikres, aktuelt rekkefølgekrav.

### 2.3 Bebyggelsesstruktur

- Foreslått bebyggelsesstruktur i planinitiativet følger i hovedsak områderegulering. Det er foreslått en justering av byggefelt B2 (i områdereguleringen) slik at bebyggelsen legges langs allmenningen, og man får et større uterom mellom B2 og S4. PBE er positive til at dette kan vurderes i planprosessen, det kan gi et større sammenhengende uterom mot barnehagen. Byarkitekten er også positiv til at dette kan gi et stort åpent grønt rom.
- I planinitiativet er det vist en overbygging av gateløpet mellom felt S1 og S3 i områdereguleringen. Offentlig gangforbindelse og siktlinje her må ivaretas, vi fraråder overbygging/sammenbygging som vist i planinitiativet.
- *Bymiljøetaten sin tilbakemelding:*  
Forslaget om å vri felt B2 og legge den mot allmenningen kan se ut til å være et godt forslag. Det bør ses videre på hvilke muligheter og konsekvenser dette kan gi. Med denne plasseringen blir byggets forhold til allmenningen desto viktigere. Allmenningen skrår fra ca. kote 19 til ca. kote 31. Dette er en høydeforskjell som gjør utformingen av både bebyggelse og allmenning krevende. Det må derfor legges stor vekt på terrengtilpasning av bebyggelse og uteareal.

Et større sammenhengende grøntareal med forbindelser som sikrer et finmasket gangnett, er et godt grep. Det må legges til rette for en god overgang mellom privat og offentlig uteoppholdsareal, og det bør legges til rette for opphold og aktiviteter for ulike bruker-/aldersgrupper.

### 2.4 Byggehøyder og grad av utnytting

- I planinitiativet er økte byggehøyder (i forhold til områderegulering) begrunnet med behov for støyskjerming, og at det skal vurderes høyere utnyttelse i sentrumsområder.
- Premiss fra PBE: Kvalitetskrav skal være dimensjonerende for byggehøyder. Illustrerte byggehøyder i planinitiativet må reduseres.
- Viser til KPA: Byggehøyden skal tilpasses stedets lokale særpreg, ivareta gode kvaliteter i tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og tiltakets fjernvirkning. Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse. Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.
- Vi kan ikke se at støyskjerming er et godt argument for økte høyder. Skisserte høyder ser for voldsomme ut, savner menneskelig skala i det som er vist. Området tåler nok økte høyder enkelte steder, men utfordrende å si hvor stort rom for økning.
- Høyder må vurderes i planprosessen ut fra blant annet:

- Hensyn til omgivelsene - nye bygg, pågående planer og eksisterende bygg i området
- Hensyn til offentlige byrom, oppholdskvaliteter
- Estetikk
- Siktlinjer, fjernvirkning
- Solanalyser
- Vindanalyser
- Byromsformat
- Behov for støyskjerming
- Krav til kvalitet, herunder bokvalitet og uteareal vil være førende for hvilken utnyttelse som kan oppnås.
- *Byantikvarens tilbakemelding:* kan ikke se at det er argumentert godt nok for hvorfor endringene er nødvendige. Slik vi ser det er ikke støyskjerming et argument for å øke byggehøydene. Vi anbefaler at det ses på typologi og omkringliggende bebyggelse før vi kan svare ut dette. I dette arbeidet er det nyttig å se på stedsanalysen som ble utarbeidet i forbindelse med planen for Ravneberget – «Smartby Montana» (arealplan-ID Arealplan-ID: 70290000)<sup>3</sup>
- *Byarkitektens tilbakemelding:* Vi er skeptiske til byggehøyder og bebyggelsens fotavtrykk vist i planinitiativ. Vi anbefaler 4+1 tilbaketrasket eller loftetasje mot veien.
- *Bymiljøetaten sin tilbakemelding:* Ny bebyggelse bør i større grad tilpasse seg eksisterende bebyggelse, og bør nedskaleres.

## 2.5 Arealformål

- Sentrumskjerne: Det kan tilrettelegges for bolig, næring, handel, kultur og tjenesteyting.
- Byfortettingssone: Det skal tilrettelegges for bolig, samt for næring og tjenesteyting for nærområdet. Det tillates dagligvarehandel og mindre handelsvirksomhet for nærmiljøet.
- Det skal være publikumsrettet virksomhet mot sentrale gater og byrom, og aktive fasader på gateplan. Virksomhetene skal ha inngang direkte fra gaten.
- Kvalitetskrav må være førende for antall boliger.
- Ved plassering/fordeling av ulike funksjoner, må det vurderes hvordan ulike boliger, arbeidsplasser, tjenestetilbud og møteplasser kan gi positive ringvirkninger til hverandre.

## 2.6 Arkitektur og byform

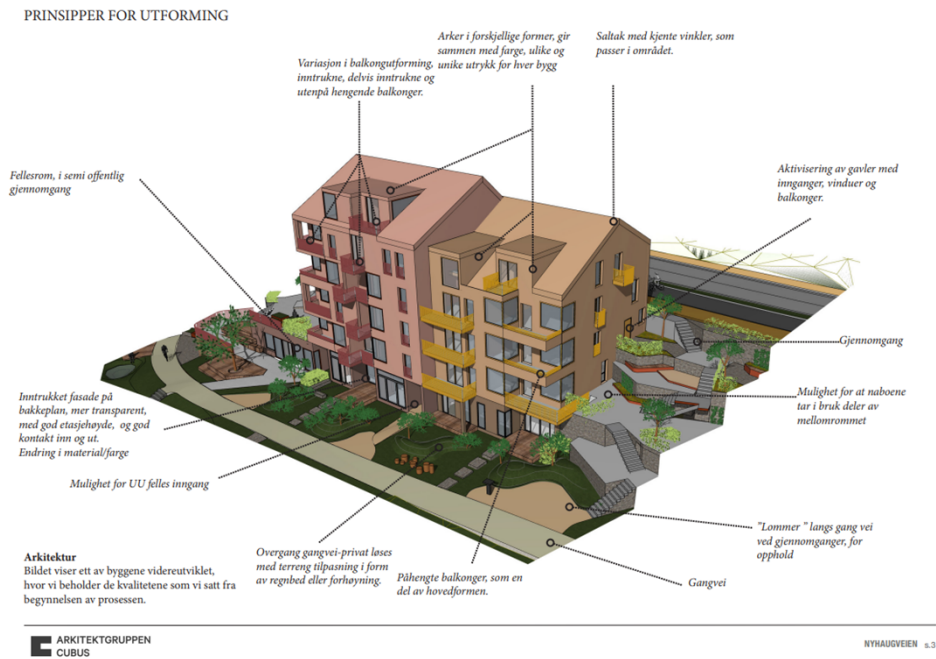
- KPA § 8 og arkitekturstrategien Arkitektur + skal legges til grunn for planlegging og arkitektonisk utforming.
- Utvikling av området skal bidra til en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by,
- Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter. Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.

*Byarkitektens tilbakemelding:*

---

<sup>3</sup> <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/kunngjoringer/ravneberget>

- Bygg mot allmenningen (o\_G2 i områdeplanen) bør nedskaleres, og inngangsplaner og byggehøyder bør følger det stigende terrenget.
- Ved videreutvikling av planforslaget bør det jobbes med mer oppbrutt og nedskalerte bygningsvolumer, og tilpassing av bygningstyper og volum til bebyggelsesstrukturen i sør. Planen bør sees i sammenheng med Nyhaugveien-planen. Kan man videreføre prinsippene fra denne planen?



- Det anbefales formingsveileder som verktøy. Formingsveilederen bør omfatte et sett med prinsipløsninger 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.

## 2.7 Byrom og møteplasser

- Allmenningene i områdereguleringen blir viktig uteoppholdsareal og møteplasser.
  - *BME sin tilbakemelding:* Planområdet grenser til allmenningen (o\_G2 i områdeplanen) som skal knytte Wergeland og Mindemyren sammen. Allmenningen er delvis midlertidig opparbeidet. Den vil bli prosjektert og bygd av Bergen kommune, og er sikret gjennom utbyggingsavtale. Det bør vurderes om planområdet skal inkludere allmenningen. Gjennomføringsavdelingen, v/seksjon for byliv (Bymiljøetaten) skal i gang å prosjektutvikle allmenningen (o\_G2) for gjennomføring i tråd med utbyggingsavtale. Oppstart prosjektutvikling ca. første kvartal 2023.
- Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.
- Barn og unge i alle aldersgrupper må prioriteres i utformingen.

- 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.
- 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.

## 2.8 Bokkvalitet og uteoppholdsarealer

- Det fremgår ikke hvor mange boliger som er tenkt i planinitiativet, men ser ut til å være en høy boligandel. Krav til bokkvalitet (f.eks. støy og uteareal) må være førende for andel/antall boliger. I områdereguleringen er det anslått 130 boliger for de relevante feltene.
- *Uteoppholdsareal:* KPA § 14 må legges til grunn:
  - Sentrumskerne: Det skal etableres minimum 25 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan. Offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan kan regnes som uteoppholdsareal for boliger i planområdet.  
Byfortettingssone: Det skal etableres minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.
  - I planprosessen kan det vurderes om krav for sentrumskerne kan legges til grunn for hele planområdet. I områdereguleringen er arealkravet 15 m<sup>2</sup> per boenhet.
  - Byplan har utarbeidet en oversikt over hvilke krav som stilles til uteoppholdsarealene i Mindebyen. Det må også ses til disse kravene, f.eks. er det her lagt vekt på at arealkravet på 15 m<sup>2</sup> skal løses på bakkeplan (mens KPA tilsier at 12,5 m<sup>2</sup> skal legges på bakkeplan): <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V47801>
- I områdereguleringen er alt uteareal regulert til offentlig areal (bestemmelse: «Alt uteareal unntatt forhager regulert til boligformål (B1-B3, S4 og S5), skal være offentlig»), dette inkluderer arealformål uteoppholdsareal som er underformål til bebyggelse og anlegg. KPA retningslinje sier at uteoppholdsareal som skal være offentlig tilgjengelig skal reguleres til grønnstruktur, gatetun, torg eller gangareal. Fordeling mellom felles, privat og offentlig uteareal må vurderes nærmere.
- Sambruk med barnehagens uteareal må vurderes i planprosessen. Arealkrav må i hovedsak løses utenom barnehagens utearealer.
- For boligkvalitet gjelder:
  - For boliger skal det vurderes kantsone eller forhage som overgang mellom fasaden og gaten. Fleksible boliger og mulighet for deling av funksjoner skal inngå i vurderingen.
  - Boliger skal ha inngang fra gaten.
  - Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m<sup>2</sup> BRA + bodareal
  - Byfortettingssone:
    - Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m<sup>2</sup>
    - Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m<sup>2</sup>

- Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m2 bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.
- Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger.
- Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssone, må vurderes nærmere i prosess.

## 2.9 Støy

Området er støyutsatt. Støyberegninger er gjort i gjeldende områderegulering og i pågående planarbeid for sykkelvei. For boligformål må reguleringsplanen åpne for avvik/unntak fra støykrav, slik det åpnes for i KPA § 22.3 (Spesielt for tiltak i støybelastet sentrumskjerne);

- For tiltak som ligger i rød støysone kan grenseverdien for støyutsatt side økes med inntil 8 dB.
- Krav til planløsning, stille side og uteoppholdsareal skal oppfylles.
- Der offentlig areal helt eller delvis dekker behovet for uteoppholdsareal kan dette ha inntil 3 dB høyere støynivå enn grenseverdi, men minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal overholde støykravet.

Vi er ikke overbevist om at økte høyder er nødvendig for støyskjerming

Det skal gjøres støyberegninger, og søkes å ivareta støykrav så langt det går. Behov for eventuelle avvik/unntak må vurderes og begrunnes.

## 2.10 Rekkefølgekrav

Felles rekkefølgekrav i områdereguleringen må videreføres så langt dette er aktuelt.

## 2.11 Barn og unges interesser

### 2.11.1 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres i planarbeidet. Det må gjennomføres et forenklet barnetråkksøk 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.

### 2.11.2 Skole og barnehage

Skolekapasitet, barnehagedekning og skolevei skal vurderes. Gjeldende skolebruksplan og barnehagebruksplan skal legges til grunn.

Barnehage i naboplan må være sikret.

## 2.12 Blågrønne strukturer og naturmangfold

- 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.
- Naturmangfold skal ivaretas og vurderes i alle saker, jf. naturmangfoldloven
- Politisk ledelse ønsker langt høyere bruk av grønne tak og fasader i nye prosjekter, dette må vurderes nærmere i planprosessen.
- Viser også til KPA: Bytrær skal bevares, og skal erstattes ved skade eller felling. I reguleringsplaner skal det settes av tilstrekkelig areal til trær, i rekker, grupper eller enkeltvis. I historiske alleer skal trær og tilhørende strukturer bevares.

*Bymiljøetaten sin tilbakemelding:*

Planområdet består av villabebyggelse med frodige hager. Dette er stort sett den eneste grønnstrukturen i området, og det vil derfor være viktig å bevare eksisterende vegetasjon. Ut fra flyfoto ser det ut til å være flere store trær i dette området. Trærne er levested for en rekke arter, og bidrar videre med viktige økosystemtjenester som lokal klimaregulering, reduksjon av svevestøv, opptak og lagring av CO<sub>2</sub> og fordrøyning og absorbering av overvann. De fungerer også trivselsskapende og gir et positivt estetisk innslag i et ellers bebygd boligområde. Området må kartlegges for store, bevaringsverdige trær, slik at det kan tas hensyn til disse i videre planlegging. Der det ikke er mulig å bevare eks. vegetasjon, bør det legges til rette for ny vegetasjon som kan gi økt biologisk mangfold og et trivelig bomiljø/byområde.

### **2.13 Samferdsel**

- 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.
- Åpne gangakser som i områderegulering og infrastrukturplan må legges til grunn.
- Gangaksen mellom S1 og S3 må ivaretas.
- Gangtrafikk må ledes mot trygge krysningspunkter.
- Det må legges særlig vekt på barn og unges behov i utformingen.
- Sykkelparkering må prioriteres og plasseres slik at det er lett å velge sykkel.
- PBE er positive til forslag om nullparkering og bilfritt område.

#### 2.13.1 Varelevering og renovasjon – atkomst for kjøretøy

All kjøretøilkomst skal skje fra Kanalveien til planlagt parkeringsanlegg under bakken innenfor feltene S8 og 10 (områdereguleringen for Mindemyren).

#### *Bymiljøetaten sin tilbakemelding:*

Bymiljøetaten stiller spørsmål ved hvor planområdet skal ha tilkomst. Vi ber om at planavgrensning utvides for å ta med større deler av vegnettet, slik at tilkomstveg til planområdet inkluderes og veg i planområdet avsluttes med en trafiksikker snumulighet. Det er krav om at offentlige veger skal avsluttes med enten snuhammer eller snusløyfe. Dersom det er ønskelig at Nyhaugveien og Elvebakken skal benyttes som tilkomstveger til planområdet må hele denne vegnettet tas med i planavgrensningen. De kommunale vegene er ikke egnet for trafikk for området uten at vegnettet utbedres. Videre må det redegjøres for hvordan varelevering og renovasjon skal skje i planområdet. Her bør man se planen sammen med vareleveringsløsning for nabotomt i vest i reguleringsplan 66060000. Offentlige trafikkområder skal planlegges i tråd med normalkravene angitt i Vegnormer for Bergen kommune og Statens vegvesens håndbøker, spesielt nevnes håndbok N100 Veg- og gateutforming.

### **2.14 Renovasjon**

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP) basert på BIRs veileder. Det anbefales tidlig dialog med BIR, og at RTP sendes til uttale hos BIR før 1. gangs behandling.



### *Bymiljøetaten sin tilbakemelding:*

Det må legges til rette for en helhetlig avfallshåndtering der så mye avfall som mulig skal gå i rørbaserte systemer. Det bør søkes samarbeid med Bonava om å knytte seg på terminalen deres i delfelt S8.

## **2.15 Kulturminner og kulturmiljø**

- Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal legges til grunn.
- Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til 1. gangs behandling. Det må også utarbeides rivningsdokumentasjon for hvert bygg.
- PBE viser til at områdereguleringen legger opp til at byggene skal rives. Nesten alle hus berøres av enten sykkelplan eller offentlig areal som inngår i utbyggingsavtale. Husene må likevel vurderes mtp. kulturhistorisk verdi og vurdering av riving må også inngå i klimagassberegning.
- Det må vurderes om det er mulig med ombruk av bygningsmaterialer fra bygg som skal rives.
- Historisk trafo-stasjon i sør må bevares
- *Byantikvarens tilbakemelding:*  
Vi ser det som meget uheldig at verneverdige villastrøk blir sanert til fordel for ny asfaltert sykkelvei, og ny blokkbebyggelse slik det ble lagt opp til i den vedtatte områdeplanen. Mht. til klimagassutslipp og tap av natur i tillegg til sanering av verneverdig bebyggelse som gir både tidsdybde og identitet i området, er dette planforslaget uheldig.

## **2.16 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positive uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

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.

### *Tilbakemelding fra Bergen Vann:*

- Status VA-rammeplan G/S Minde Allé – Storetveitveien: Bergen Vann har etterlyst å få tilsendt revidert VA-rammeplan til behandling, ref. 2022/56545-26. Ikke mottatt revidert plan.
- Status VA-rammeplan Mindemyren: Revidert plan som bl.a. inkluderer endringer i forbindelse bybaneutbygging, er ikke langt unna.
- Det er utarbeidet VA-rammeplan for området Wergeland som tilhører områdereguleringsplanen. Endringer i planområdene påvirker overordnet VA-rammeplan for Wergeland. VA-rammeplanen må gjennomgås, og det må avklares

eventuelle behov for endringer/revisjon. Bergen Vann ber om å få en snarlig vurdering av endringsbehovet og konflikt knyttet til VA-rammeplanen.

- Det må sikres tilstrekkelig kapasitet på VA-systemene inkludert flomveier, at det tas tilstrekkelig hensyn til dagens infrastruktur samt fremtidig infrastruktur. Det må avklares og utarbeides rekkefølgematrise for planlegging og utførelse av tiltak knyttet til VA-infrastruktur og flomveier inkludert ansvarlig foretak for gjennomføring. Dette gjelder også eventuelle midlertidige anlegg.

### **2.17 Energi og klima**

- Det skal redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.
- Det ble ikke utarbeidet innledende klimagassberegning i forkant av oppstartsmøtet, derfor må dette utarbeides før varsel om oppstart (og legges på nettsidene sammen med planinitiativ, innledende stedsanalyse og referat fra oppstartsmøte)
- 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.
- Bystyret har i vedtaket av handlings- og økonomiplan 2022-2025 vedtatt en merknad om at det i behandling av reguleringsplaner legges inn krav om solenergi der det er hensiktsmessig, gjerne i kombinasjon med grønne tak, for eksempel ved at solenergi plasseres på samme areal som biologiske tak. Dette må vurderes i planprosessen.

### **2.18 Forurensning**

- Luftforurensning: Tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende.
- Grunnforurensning: Det må etter forurensningsforskriften utarbeides en tiltaksplan for forurenset grunn før det kan gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider.

### **2.19 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.

### **2.20 Levekår og folkehelse**

Folkehelseplanen og folkehelseoversikten skal legges til grunn for planleggingen. Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår. Universell utforming skal legges til grunn for planleggingen. Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

### **2.21 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 trafikk sikker transport. Avtale om levering til deponi må sikres i bestemmelser (dokumentasjonskrav til byggesaken).

### 3. 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](http://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/mindemyren)
- Områdekoordinator for Mindemyren: Karen Reinholdtsen  
([Karen.Reinholdtsen@bergen.kommune.no](mailto: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](mailto:inger.hygen@kluge.no), 928 02 262)

### 4. Medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning/dialog/møtevirksomhet skal dokumenteres. PBE v/saksbehandler skal få orientering og innkalles dersom plankonsulent tar initiativ til egne møter med andre etater/instanser.

### 5. Rapporter og utredninger

#### 5.1 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
- VA-rammeplan
- Kulturminnedokumentasjon
- Støyrapport
- Renovasjonsteknisk plan (RTP)
- Trafikkanalyse
- Mobilitetsplan
- Klimagassberegning
- Sol- og skyggeanalyser
- Vindanalyser
- Geotekniske undersøkelser av grunnen
- Miljøundersøkelser av grunnen

*Illustrasjoner:*

- 3D-modell
- Illustrasjonsplan
- Snitt og oppriss

#### 5.2 Konsekvensutredning (KU)

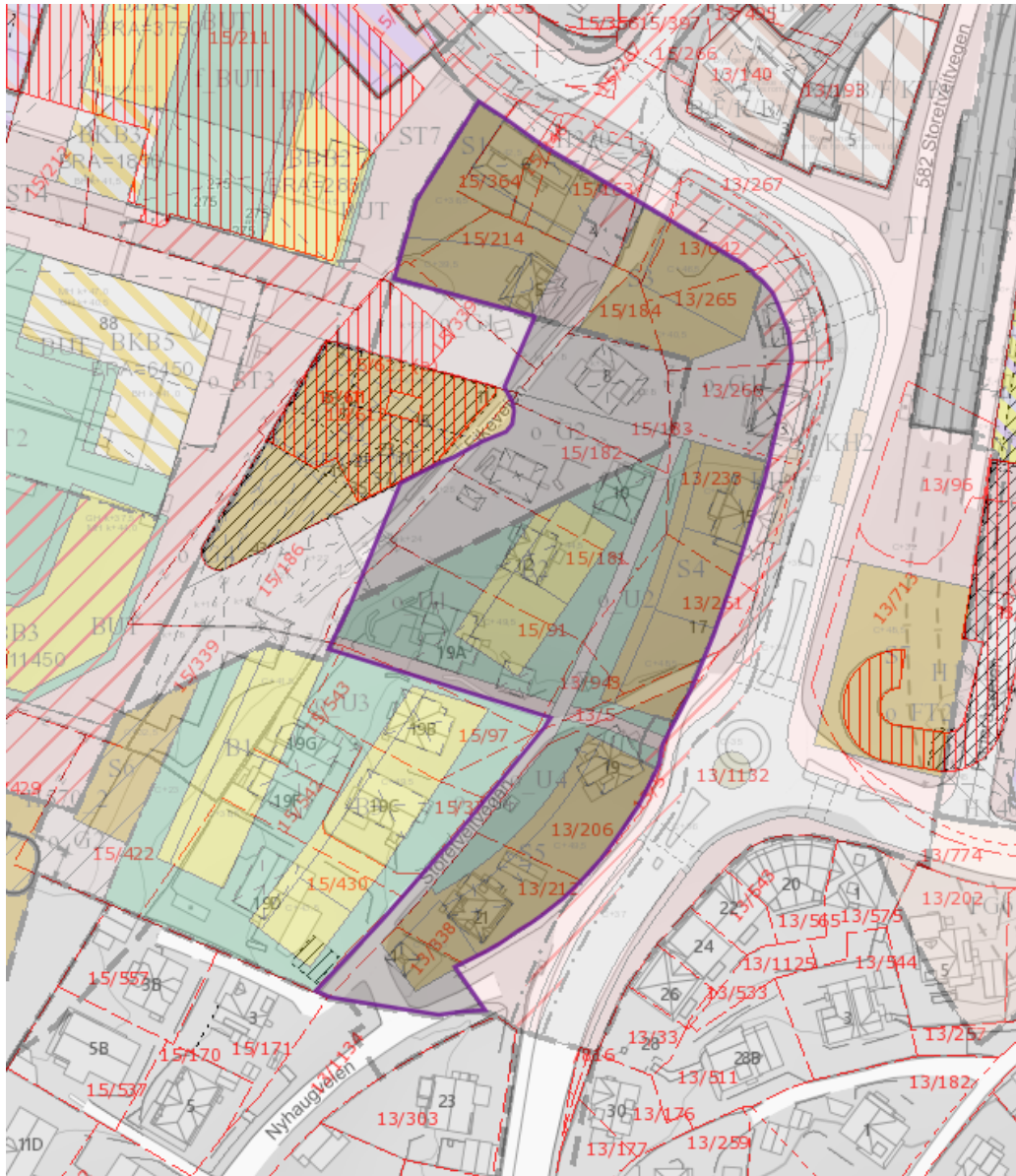
Planlagte formål er i samsvar med områdereguleringen vedtatt 2013 og med KPA. Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

### 6. Planavgrensning

Byplan anbefaler at det varsles oppstart på et utvidet arbeidsområde, og at endelig planavgrensning fastsettes underveis i planarbeidet. Se anbefaling i utklipp under:

- Gjeldende områderegulering følges mot fylkesveg

- Gangareal mellom B2 og B3 i områderegulering inkluderes
- o\_G3, torg i sør inkluderes (blir overlapp med barnehageplan)
- Deler av allmenning o\_G1 og G2 i områderegulering inkluderes:
  - BME har spilt inn behov for å ta med deler for å fornye ervervsgrunnlag.
  - Del av allmenning som er med i sykkelplan må inkluderes.



## 7. Plannavn og arealplan-ID

Årstad. Gnr. 15, bnr. 163 mfl. Nyhaugen.

Arealplan-ID 71200000

## 8. Eiendomsforhold

Det er noen usikre eiendomsgrenser i området. Plankartet skal vise både forslag til nye eiendomsgrenser og forslag til eiendomsgrenser som skal oppheves.

## 9. Konklusjon

**Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.**

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Kvalitetskrav i KPA skal legges til grunn for planarbeidet.
- Kvalitetskrav skal være dimensjonerende for byggehøyder. Illustrerte byggehøyder i planinitiativet må reduseres.
- Åpne gangakser som i områderegulering og infrastrukturplan må legges til grunn.
- Planarbeidet må samordnes med pågående planarbeid for barnehage og sykkelvei.

#### **10. Fremdrift – videre saksgang**

Formelle krav til fremdrift i planarbeid fremgår av gebyrregulativet. 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. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn.

---

## VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: [arealplaner.no](http://arealplaner.no)  
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](#).
- 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.
- Krav til framdrift** Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.
- Gebyr** Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [kommunens nettsider](#).

---

Saksbehandler kontaktes på telefon 408 13 110, eller e-post  
[Marita.Solaas@bergen.kommune.no](mailto:Marita.Solaas@bergen.kommune.no).

**Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2022/26290.**

Med hilsen  
Plan- og bygningsetaten

**Marita S. Solaas**

*saksbehandler*

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:       Boetablering AS, Storetveitvegen 15 , 5067 BERGEN  
                  Minde Allé 4 AS, Nedre Gartnergaten 6 , 5011 BERGEN