



BERGEN  
KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
BYPLANAVIDDELINGEN  
Allehelgens gate 5  
Postboks 7700, 5020 Bergen  
Telefon 55 56 63 10  
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no  
www.bergen.kommune.no

En Til En Arkitekter AS  
Øvre Korskirkesmauet 2B,  
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201739056/10	ESARK– 5121	290119
		HAFO		

## Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Årstad, gnr. 159 bnr. 131, delfelt S13 mfl., Mindemyren. Arealplan-ID 66200000

---

**Møtedato:** 11.12.18

**Møtedeltakere**

**Forslagsstiller:** **Kanalveien 54 Eiendom AS**

v/Odd Fondevik og Haakon Veidung

**Plankonsulent:** En Til En Arkitekter AS

v/Marianne Aasebø og Arvid Bjerkestrand

**Kommunen:** Håkon Færø, byplan (møteleder/saksbehandler)

Celine Blanc, byarkitekten

Rigmor Huus og Mette Torslett, byantikvaren

---

### 1.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

Datert 15.10.18, supplert med mulighetsstudie (datert 20.12.18) og redegjørelse for nytt plangrep (datert 07.01.19).

#### 1.1 Nøkkelopplysninger

- Forretning, dagligvarebutikk, kontor, konferansesenter, treningssenter, bolig, parkering
- Boliger med inngang fra Svaneviksveien og hage mot parken
- Øke bredden på Svaneviksveien
- Urban fasade med publikumsrettede funksjoner langs Kanalveien
- Forbindelser fra Kanalveien til Leaparken
- Parkeringsanlegg i eksisterende fjellhaller, ca. 500 plasser, innkjøring fra Kanalveien

## 2.0 PREMISSER FOR DET VIDERE PLANARBEIDET

### 2.1 Generelt

Alle detaljreguleringer på Mindemyren skal følge opp overordnede føringer slik disse fremkommer i blant annet kommuneplanens samfunnsdel (KPS), klimaplanen (Grønn strategi), kommuneplanens arealdel (KPA 2018) og områdereguleringen for Mindemyren.

Alle plansaker skal bidra i positiv retning til en helhetlig, ønsket byutvikling.

Aktuelle stikkord:

- Gåbyen
- Menneskelig skala
- Stedsidentitet
- Godt bomiljø
- Barn og unges interesser
- Byromskvalitet
- Byliv, aktive 1. etasjer
- Blågrønne strukturer
- Arkitektur av høy kvalitet
- Bærekraftig utvikling

### 2.2 Planstatus

KPA 2018 (forslag)

- Sentrumskjerne og byfortettingssone (BY2)
- Grønnstruktur (Leaparken)
- Hensynssone bevaring kulturmiljø, Minde-Nymark
- Hensynssone rød og gul støysone
- Hensynssone stille områder, grønn støysone
- Hensynssone konsesjonsområde fjernvarme

Områderegulering Mindemyren, arealplan-ID 61140000

Bybaneregulering, arealplan-ID 64860000

Leaparken, arealplan-ID 64260000

Kanalveien 60, arealplan-ID 18790000

Svaneviksveien nr. 37 mfl., arealplan-ID 4890100

I utgangspunktet er det områdereguleringen for Mindemyren som skal legges til grunn for arbeidet med detaljreguleringen. KPA 2018 gjelder imidlertid foran områdereguleringen når det gjelder byggegrenser, handel, støy og parkering (forslag), og supplerer områdereguleringen der dette er riktig/naturlig.

### 2.3 Arealformål

I områdereguleringen for Mindemyren fremkommer følgende fordeling mellom arealbruksformålene:

- Maks. 20 % handel/forretning
- Min. 60 % tjenesteyting, kontor, hotell, bevertning, konferansesenter, idrett
- Min. 10 % bolig

Fordelingen må betraktes som et utgangspunkt. Det bør i planforslaget legges til rette for kombinerte/fleksible arealbruksformål, ikke minst med tanke på de store fjellhallene.

Langs Svaneviksveien må boligformål prioriteres, herunder familieboliger. Publikumsrettede funksjoner/aktive fasader mot Kanalveien. Dagligvarebutikk kan innpasses dersom varelevering løses på en tilfredsstillende måte.

Fagetaten støtter forslaget om å prioritere næring i nord mot torget T8.

Mulighetene for etablering av en barnehage i tilknytning til denne delen av Leaparken er vurdert. Tilbakemeldingen fra byrådsavdelingen for barnehage, skole og idrett er at det ikke vil bli stilt krav om innarbeidelse av tomt for barnehage i planområdet.

#### **2.4 Byggehøyder / bebyggelsesstruktur / kulturmiljø / grønnstruktur**

I planinitiativet er det foreslått ny bebyggelse både langs Kanalveien/Svaneviksveien og langs/i Leaparken.

Maks byggehøyde er i områdereguleringen oppgitt til K+ 39. I tillegg fremkommer det av bystyrets vedtak i sak 97/14 at det kan vurderes høyere utnyttelse for deler av Mindemyren, gjennom variasjon i byggehøydene. Fagetaten er skeptisk til å øke byggehøyden for delfelt S13. Økt byggehøyde vil kunne føre til at parken bygges inne. Hvorvidt det for mindre deler av feltet kan bygges noe høyere, må vurderes gjennom planprosessen. Byggehøydene for en eventuell bebyggelse mot parken må være lavere. Bygningsfasadene skal ha maks lengde på 70 m.

Det er i forbindelse med planoppstart fremkommet flere negative uttalelser/synspunkter i forhold til nedbygging av parkarealet, blant annet fra Hordaland fylkeskommune, byantikvaren og miljørettet helsevern. Det blir pekt på at parken har stor verdi, både grøntfaglig og kulturhistorisk, jf. Kulturminnedokumentasjon Leaparken, utarbeidet av Asplan Viak, datert 22.06.16. Byantikvaren har i ettertid presisert at de er imot enhver form for byggeri langs/i parken (eksisterende grønne tak må opprettholdes).

Fagetaten er enig i at Leaparken har stor verdi, og at disse verdiene vil øke etter hvert som områdene rundt fortettes. Parken er i dag en «skjult perle», og det må gjennom planarbeidet legges til rette for å gjøre parken mer tilgjengelig for allmennheten.

Fagetaten vil imidlertid kunne vurdere mulighetene for noe bygging langs/i parken. Det blir da viktig at parken ikke bygges igjen/privatiseres og at det sikres gangforbindelser mellom Kanalveien og parken. Aktuelle siktlinjer må også ivaretas.

#### **2.5 Byrom og uteoppholdsarealer**

Publikumsrettede funksjoner skal sammen med bruk av grønt og vann skape attraktive byrom. Vedtatt prinsippprogram skal legges til grunn for utforming av de offentlige byrommene.

Kravene til uteoppholdsarealer fremkommer i områdereguleringen og suppleres med krav i forslaget til KPA 2018.

## **2.6 Trafikk og parkering**

Fjellhallene under Leaparken, ev. deler av disse, vil kunne nyttes til parkering for planområdet, andre delfelt på Mindemyren samt til beboerparkering for bl.a. Finnbergåsen. Dekningsgrad og løsning må avklares nærmere, herunder gangtilkomster. Kjøreadkomst til fjellhallene skal være fra Kanalveien og avklares nærmere med bl.a. vegvesenet.

Det må avsettes tilstrekkelig areal for sykkelparkering, herunder arealer for vask, reparasjon, vogner m.m.

Denne delen av Svaneviksveien vil kunne inngå i en attraktiv skoleveg mellom planlagt bebyggelse sør på Mindemyren og den fremtidige skolen ved Solheimsvannet. Planforslaget må legge til rette for dette.

## **3.0 UTREDNINGER**

### **3.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:**

Avklares senere i prosessen.

### **3.2 Konsekvensutredning (KU)**

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

## **4.0 REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **4.1 Rekkefølgekrav**

Vedtatte rekkefølgekrav fremkommer i bestemmelsene til områdereguleringen, jf. § 3. Eventuelle ytterligere krav vil bli vurdert i planprosessen.

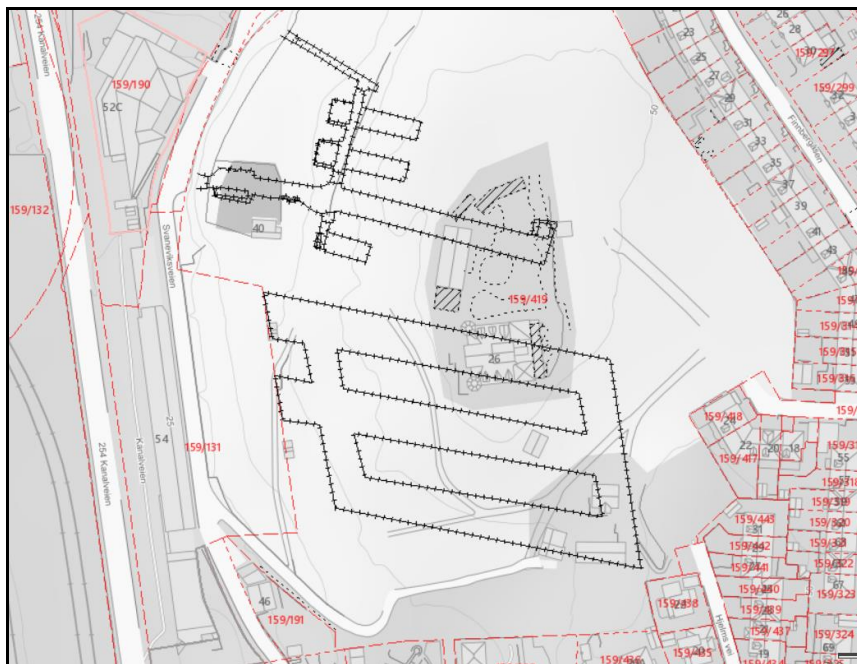
### **4.2 Utbyggingsavtaler**

Fagetaten legger til grunn at det inngås utbyggingsavtale med Bergen kommune, jf. § 3 i bestemmelsene til områdereguleringen for Mindemyren.

## **5.0 KART OG PLANAVGRENSNING**

### **5.1 Planavgrensning**

Alle fjellhallene må inngå i planområdet.



Følg regulert fortau i bybaneplanen, ta med midlertidig anlegg- og riggområde. Endelig avgrensning mot pågående planarbeid for delfelt S15 avklares i løpet av planprosessen (overlappende planområde).

Våre reguleringsplaner er tilgjengelige på dokumentform her:

[www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv](http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/planarkiv)

Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom: <https://infoland.ambita.com>

## 5.2 Planbetegnelse

Følgende planbetegnelse skal nyttes på alt planmaterieell:

Årstad, gnr.159 bnr.131 mfl. Delfelt S13 Mindemyren. Arealplan-ID 66200000

## 5.3 Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

## 6.0 MEDVIRKNING

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

## 7.0 FAGKYNDIGHET

Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

## 8.0 KONKLUSJON

### Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Mulighetene for noe bebyggelse langs/i parken, innenfor rammen av eksisterende bebyggelse i parken (grønt tak), kan vurderes.
- En eventuell bebyggelse langs/i parken må ikke føre til gjenbygging/privatisering av denne delen av parken
- Parken skal «trekkes ned» til Kanalveien; gangforbindelser og siktlinjer
- Primært boligformål langs Svaneviksveien
- Kjøreadkomst fra Kanalveien
- Eksisterende fjellhaller skal bl.a. nyttes til parkering for planområdet, andre delfelt på Mindemyren og eventuelt som beboeranlegg for Finnbergåsen mfl.

Partene er ikke enige om følgende:

- Hvorvidt bystyrets ønske om å vurdere høyere utnyttelse, gjennom variasjon i byggehøydene, kan legges til grunn for delfeltet S13.

## 9.0 FREMDRIFT – VIDERE SAKSGANG

### 9.1 Fremdrift

Partene er enige om følgende fremdrift, eventuelle avvik meldes:

Oppgave	Frist	Merknader
Kunngjøring planoppstart	3 md. etter oppstartsmøtet	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Innsending av merknader	2 uker etter merknadsfrist	<a href="#">Se etatens nettsider</a>
Arbeidsmøter	Etter behov	<a href="#">Se etatens nettsider</a> Materiale og agenda for møtene avtales med saksbehandler. Materiale skal sendes inn senest to uker før møtet avholdes.
Innlevering 1. gangs behandling	1 år etter oppstartsmøtet	Jf. gebyrregulativet
1. gangs behandling	12 ukers behandlingsfrist	Jf. pbl § 12-11

### 9.2 Kunngjøring og varsling av planoppstart

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles.

For veiledning, se etatens [nettsider](#).

Referatet fra oppstartsmøtet skal legges på plankonsulentens internettider sammen med de øvrige dokumentene knyttet til kunngjøring av oppstart planarbeid. Aktuelle høringsinstanser skal velges fra etatens høringsliste på nett. Kommunen må alltid varsles via de to oppgitte e-postadressene med de oppgitte

vedleggene. Dette er avgjørende for at plansaken skal bli riktig registrert i Bergen kommunes GIS- og sakssystemer.

### **9.3 Eventuelt nytt oppstartsmøte**

Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter avholdt oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter avholdt oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte.

### **9.4 Dialog**

Fagetaten ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter.

---

## VIKTIG INFORMASJON

- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende [Veileder private planforslag](#) slik denne fremkommer på etatens nettsider. Det vises spesielt til [Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag](#).
- Gebyr** Fagetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [etatens nettsider](#).  
Det gjøres spesielt oppmerksom på «gebyrpakken» som innebærer redusert gebyr dersom gebyrene for oppstartsmøte og arbeidsmøter betales samlet, jf. gebyrregulativets § 2-5.
- 

Ved spørsmål kan møteleder kontaktes på telefon 5556 6195, eller e-post [hakon.faero@bergen.kommune.no](mailto:hakon.faero@bergen.kommune.no).

**Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201739056.**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

*Håkon Færø - saksbehandler*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*