

Plan- og bygningsetaten

Bergen kommune
Postboks 7700
5020 Bergen

DERES REF: VÅR REF: 10263263-01
DOKUMENTKODE: 10263263-01-PLAN-BREV-002
TILGJENGELIGHET: Åpen

Bergen, 16.12.2025

Planinitiativ

Forslag til plannavn	ÅRSTAD. GNR. 159, BNR. 943 MFL., MINDEMYREN NORD, reguleringsendring gnr. 159, bnr. 127
Bydel, gnr./bnr.	Årstad, gnr. 159 bnr. 943. mfl.

1. Innledning og bakgrunn

På vegne av forslagsstiller Kanalvegen 50 AS ønsker Multiconsult å be om oppstartmøte for reguleringsendring av detaljreguleringsplan for Mindemyren Nord (arealplan-ID 70520000), for å tillate tjenestebilparkering i kjeller i felt F/K/T (gnr. 159 bnr. 127). Bakgrunnen er et konkret behov fra fremtidige leietakere, innen helse- og omsorg, vaktmestertjenester, konsulentvirksomhet og håndverkere m.fl., som trenger å ha tjenestebiler lett tilgjengelig i direkte tilknytning til virksomheten.

Gjeldende detaljreguleringsplan for Mindemyren Nord ble vedtatt 30.10.2024. Planen legger opp til at all bilparkering skal skje i fellesanlegg utenfor planområdet, i delfelt S14. Parkering for tjenestebiler er ikke eksplisitt håndtert i plansaken, men i byrådets saksfremstilling ble det tatt opp at det kan fremmes forslag om endring av reguleringsplanen for å etablere utslippsfri tjenesteparkering i kjeller i eget bygg.

Fra Byrådets saksfremstilling til behandlingen av Mindemyren Nord-planen:

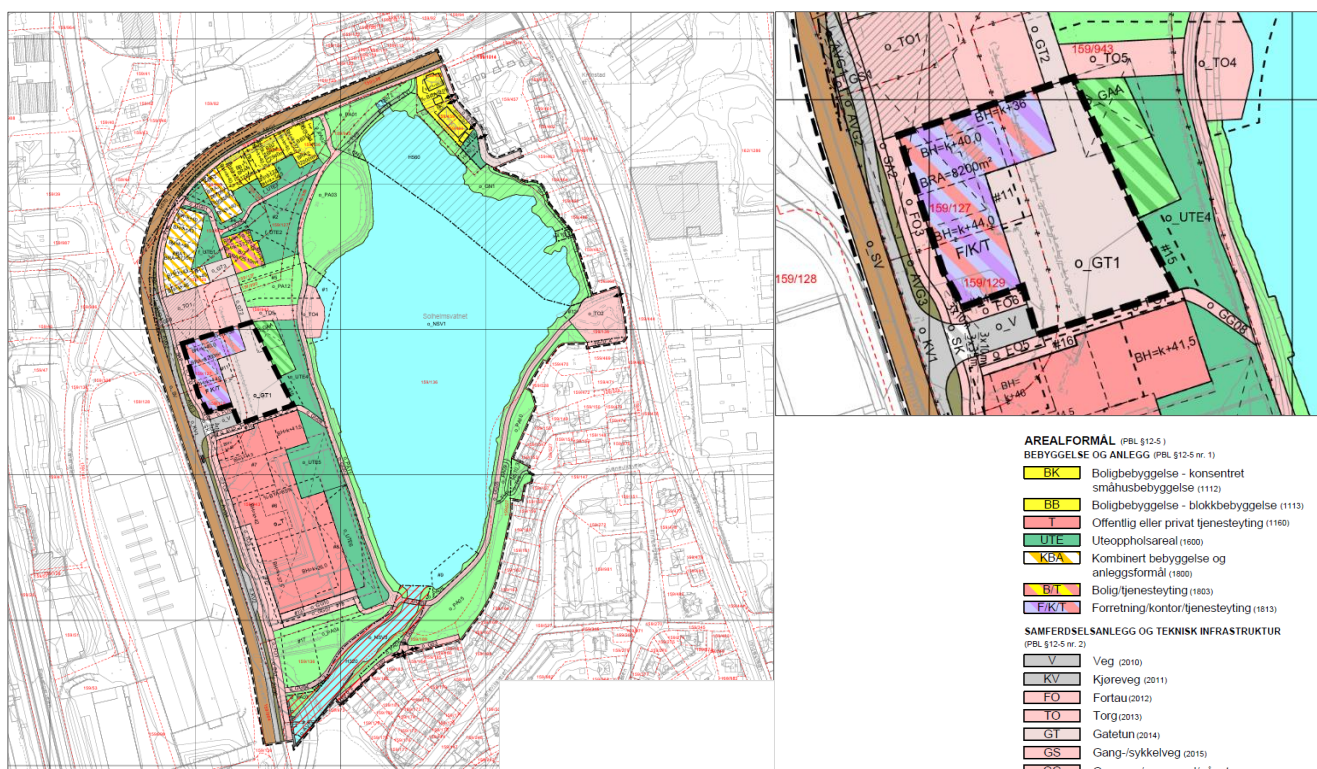
«Det kan etablerast fire HC-parkeringsplassar innafor planområdet, S16 har intensjonsavtale med S14 om parkering der og får signal om at tiltakshavar kan føreslå endring av reguleringsplanen på eit seinare tidspunkt for å få inn ein utslippsfri tenesteparkering i kjellar i eige bygg. Ut over dette er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

Med bakgrunn i dette fremmes nå denne reguleringsendringen. Vi vurderer at endringen er av et slikt omfang at den kan gjøres gjennom forenklet prosess (se kap. 7), men forslagstiller er innstilt på at det kan kreves full reguleringsendring.

2. Planområdet – dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt plassert i norddelen av Mindemyren, mellom bybanetraséen og Solheimsvannet. Forslag til reguleringsendring avgrenses innenfor felt F/K/T og o_GT1 i gjeldende detaljreguleringsplan for Mindemyren nord, som vist med stiplet linje i figuren nedenfor. Felt F/K/T er regulert til formål forretning, kontor, tjenesteyting og bevertning, mens felt o_GT1 er regulert til gatetun med funksjoner for varelevering, HC-parkering og ferdsel. Forslag til planendring omfatter kun en endring i bestemmelsene som åpner for tjenesteparkering i bygget i felt F/K/T og en ny avkjørselspil fra gatetunet til feltet i plankartet.

Planområdet er under transformasjon, og har inneholdt næringsbebyggelse og en liten del av Postens terminal. Det er gitt igangsettingstillatelse til bygget i felt F/K/T, godkjent 17.09.2025. Øvrige tilgrensende delfelt innenfor Mindemyren Nord-planen er under prosjektering og utbygging. Nye boliger på nordsiden (felt S17 i områdeplanen) er under utbygging. I sør er det regulert for skole og omsorgsleiligheter, og det er antatt at denne utbyggingen vil starte lenger frem i tid. Utbyggingen vil være avhengig av kommunale vedtak og bevilgninger.



2-1 Avgrensning av planområdet vist med stiplet strek over plankartet til gjeldende detaljreguleringsplan for Mindemyren Nord.

I forbindelse med gjeldende detaljreguleringsplan er det utarbeidet en rekke kartlegginger av området, herunder trafikkanalyse (Rambøll, datert 26.06.2023). Videre har Sweco utarbeidet oppdatert trafikkanalyse for hele Mindemyren i 2024 (Trafikknotat Mindemyren, Sweco, datert 14.01.2024). Det er også utarbeidet supplerende trafikkvurdering (Multiconsult, datert 04.06.2025), Mobilitetsplan (Multiconsult, datert 30.05.2025) og risikovurderinger i RAMS-analyserapport (Safetec, datert 03.10.2025) i pågående detaljreguleringsplan for delfelt S14 (plan-id 66350000). I dette planarbeidet har det vært en RAMS-prosess for regulering av krysningspunkt over bybanen.

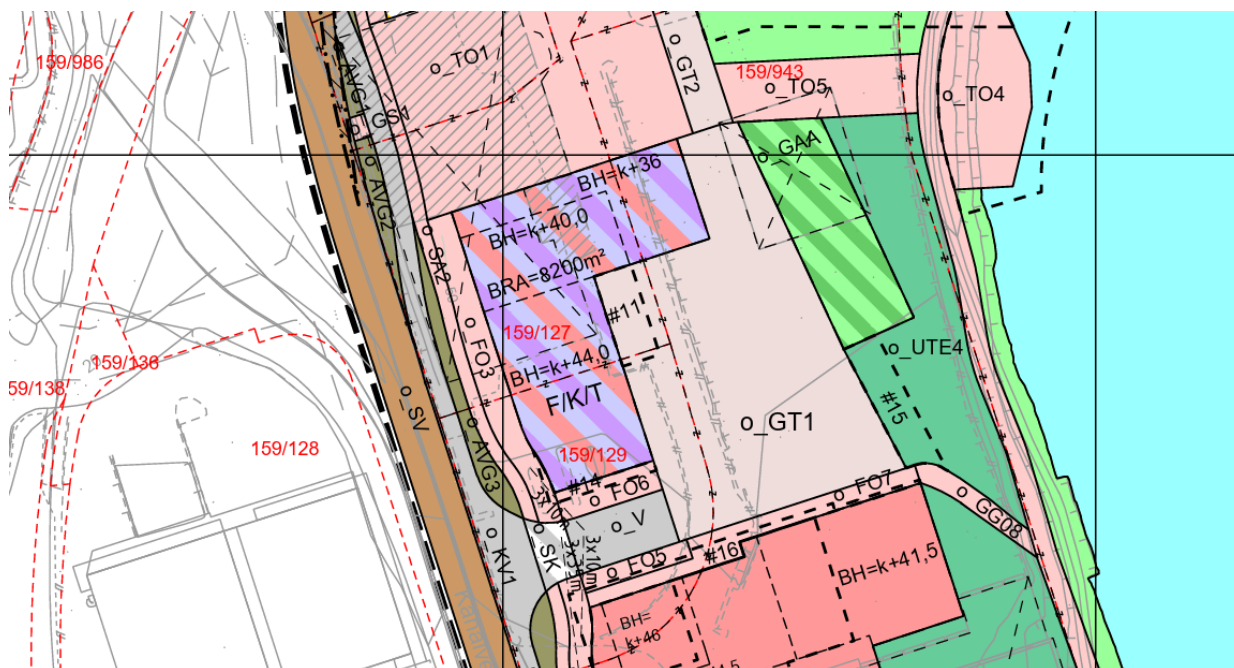
3. Overordnede planer og retningslinjer

3.1. Gjeldende detaljreguleringsplan

ÅRSTAD. GNR. 159, BNR. 943 MFL., MINDEMYREN NORD

Gjeldende detaljreguleringsplan for Mindemyren Nord (arealplan-ID 4601_70520000) har som hovedformål å legge til rette for bolig, barnehage, næring, torg, parkarealer og et kommunalt flerbruksbygg. Planen skal sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet på ny bebyggelse og utearealer, og utvikles i samspill med omgivelsene. Det skal planlegges for gode, attraktive byrom og møteplasser, og det legges til rette for redusert bilbruk og felles parkeringsløsninger.

Reguleringsplan for Mindemyren nord regulerer ikke ordinær bilparkering, kun fire HC-plasser i gatetun o_GT1. All øvrig bilparkering skal etter planen løses i fellesanlegg på delfelt S14. Det er også krav om at varelevering skal skje i gatetunet, og at blågrønne strukturer og bymiljø skal prioriteres. Planen har strenge krav til utforming av utearealer, universell utforming og hensyn til naturmangfold.



Relevante utdrag fra bestemmelsene til gjeldende plan:

§ 2.13 Parkering og sykkelparkering

§ 2.13.1 Etablering av bilparkeringsplasser innenfor planområdet tillates ikke. Parkering for bil kan etableres i fellesanlegg, fortrinnsvis på delfelt S14 (Plan-ID 66350000, planforslag under arbeid). Det stilles ikke minimumskrav til bilparkeringsdekning ved oppføring av nye bygg, eller ved bruksendring innenfor planområdet.

§ 2.13.2 Unntaket er innenfor gatetun o_GT1, hvor det tillates etablert maksimalt 4 HC-parkeringsplasser.

§ 4.2 Gatetun (o_GT1-4)

§ 4.2.1 Alle gatetun skal ha universell utforming, og prioritere myke trafikanters fremkommelighet og trygghet. Materialbruken skal sikre kontraster som fungerer som naturlige ledelinjer.

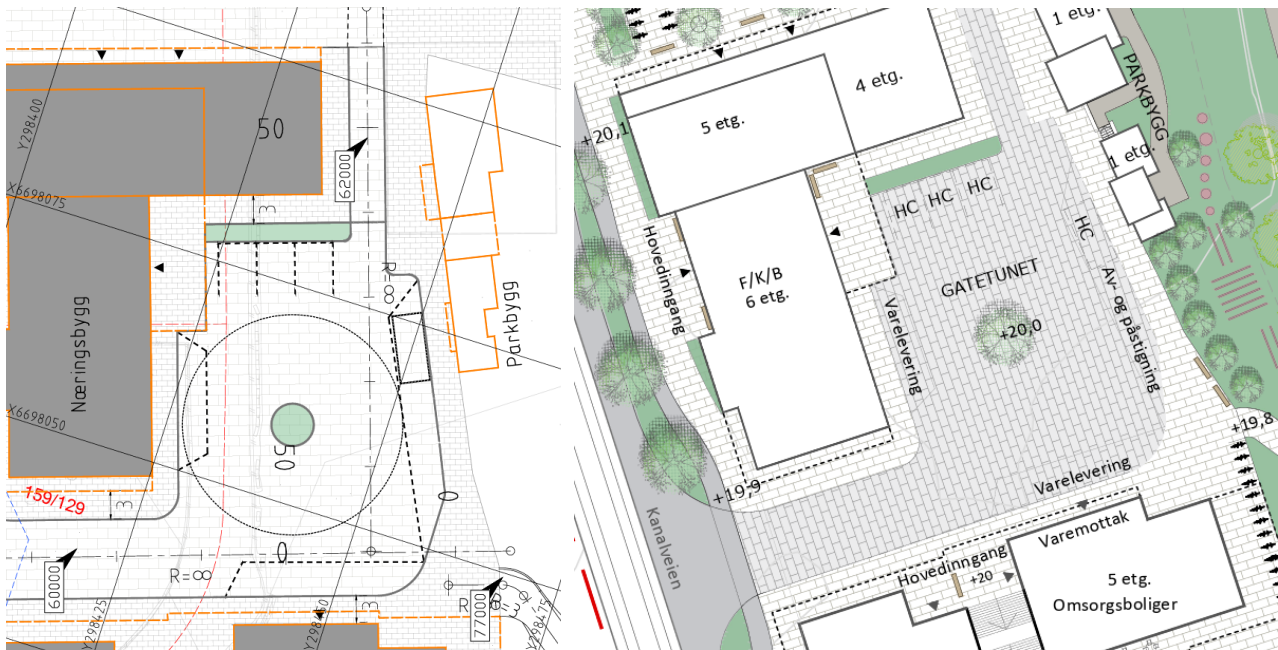
§ 4.2.2 o_GT1

§ 4.2.2.1 I formålet o_GT1 skal det etableres vareleveringslommer som skal være hovedløsning for varelevering i planområdet. Plassering er vist i teknisk plan, datert 26.06.2023.

§ 4.2.2.2 Innenfor gatetun o_GT1 tillates det etablert maksimalt 4 HC-parkeringsplasser, samt en av- og påstigningsplass. Plassering er vist i teknisk plan. Resterende arealer skal utformes, skiltes og eventuelt møbleres slik at fremmedparkerings hindres.

§ 4.2.2.3 Sentrert i formålet o_GT1 skal det etableres et tuntre, som vist i Illustrasjonsplan.

Utklipp fra teknisk vegplan og illustrasjonsplan tilknyttet gjeldende reguleringsplan, viser løsning for avkjørsel og gatetun:



3.1-2 Uttklipp fra teknisk vegplan (til venstre) og illustrasjonsplan (til høyre) tilknyttet gjeldende detaljreguleringsplan for Mindemyren Nord.

Side 5 av 19

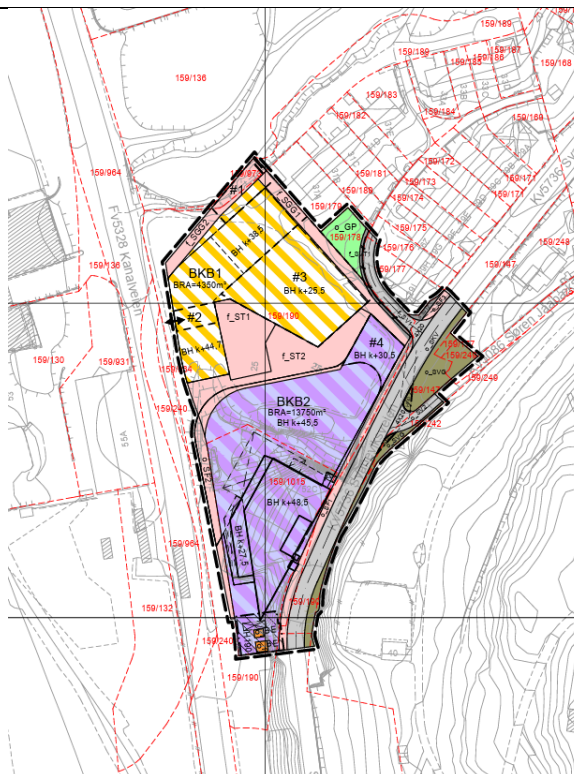
3.3. Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

Plan	Foreløpig plankart
Årstad. Gnr. 159, bnr. 128 mfl., Delfelt S14 Mindemyren Offentlig ettersyn 28.10.2023 - 12.12.2023 Begrenset høring 17.10.2025 - 14.11.2025 Planens hensikt er å transformere arealkrevende industri- og næringsvirksomheter til et urbant bymiljø med arbeidsplasser og boliger i tilknytning til bybanestoppet på Mindemyren. Planen skal sikre et levende og mangfoldig bymiljø med publikumsrettede funksjoner, vakker arkitektur, god material- og fargebruk, attraktive boliger og møteplasser, inkluderende og aktive byrom, samt gode forbindelser for gående og syklende. Planen tilrettelegger for en kombinasjon av bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og bevertning. Det foreslås å bygge mer bolig enn minimumskravet i områdeplanen, i tilnærmet rene boligkvartaler langs Kanalveien og øst for Minde allé. Under boligkvartalene reguleres det for en felles parkeringskjeller som også betjener to nabofelt på Mindemyren (S16 og S17).	3.3-1 Plankart ved begrenset høring, datert 08.10.2025
ÅRSTAD. GNR 159 BNR 133, DELFELT S11 MINDEMYREN Kunngjøring av planoppstart: 28.05.2020 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for ulike sentrumsformål. Området skal transformeres fra dagens situasjon, med store asfalterte flater, til bymessig bebyggelse og byrom. En ønsker å mikse funksjoner, og slik skape byliv, også etter arbeidstid. Det er gjennomført parallelloppdrag for S11.	3.3-2 Varslet plangrense ved planoppstart

**ÅRSTAD. GNR. 159, BNR. 190 mfl.,
DELFT S15 MINDEMYREN**

Offentlig ettersyn 27.06.2020 - 18.08.2020

Planforslaget legger til rette for bolig-, kontor-, og forretningsbebyggelse, samt et mindre areal for offentlig eller privat tjenesteyting, som skal avgrenses til publikumsrettet aktivitet og lokaliseres i 1. etasje mot Kanalveien. Kontorformålet blir en utvidelse av eksisterende bebyggelse til kontor- og forretningsformål



3.3-3 Plankart ved offentlig ettersyn, datert 08.06.20

**ÅRSTAD. GNR 159 BNR 81 MFL.,
DELFT S19 OG S20, MINDEMYREN**

Offentlig ettersyn 30.11.2024 - 14.01.2025

Gjennom planforslaget ønsker forslagsstiller å transformere næringsområdet til et attraktivt bolig- og næringsområde med gode tilbud til beboere, ansatte, naboer og besøkende. Dette gjøres gjennom å regulere området til en kombinasjon av boliger, forretning, tjenesteyting, allmenning, kontor, og barnehage, og ved å inkludere bevaringsverdig bebyggelse. Det foreslås en bedre arealutnyttelse, variasjon i byggehøyder, bevaring av gamle bygg, og opprettelse av en allmenning med gang- og oppholdsarealer gjennom området. Planforslaget innebærer ca. 310 nye boliger og 20 365 m2 kontor- og næringsarealer.



3.3-4 Plankart ved offentlig ettersyn, datert 25.09.2024

3.5. Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel

Planområdet omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 (KPA2018) slik vist i kartutsnitt under, og er i KPA2018 regulert til BY2, byfortetting, sone to (ut av totalt fire).

Generelt følger det av KPA2018 § 2 at kommuneplanens arealdel supplerer eldre planer der aktuelt tema ikke er vurdert, og gjelder foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2013.

Kommuneplanen viderefører områdeplanen, men noen unntak der KPA gjelder foran. Dette gjelder boligparkering, støy, handel og byggegrense langs sjø og vassdrag, og er ikke relevant for reguleringsendringen.



3.5-1 Utklipp fra kommuneplanens arealdel (KPA 2018). Planområdet er vist med sort, stiplet sirkel.

3.6. Eventuelt andre særskilt relevante overordnede retningslinjer og føringer

Byrådets saksfremstilling til vedtak av reguleringsplan for Mindemyren Nord (arealplan-ID 4601_70520000) åpner for at det kan fremmes forslag om utslippsfri tjensteparkering i kjeller i eget bygg.

Det er gitt igangsettingstillatelse til bygget i felt F/K/T Kanalveien 50. Søknaden om reguleringsendring har ingen betydning for byggets ytre utforming.

4. Planinitiativet - forslag til reguleringsendring

4.1. Foreslått formål

Formålet med reguleringsendringen er å åpne for at det kan etableres inntil 14 tjenestebilparkeringsplasser i kjeller i felt F/K/T. Parkeringen skal kun benyttes av virksomheter med behov for tjenestebiler. Det er ikke ønsket ordinær bilparkering for ansatte eller besøkende i feltet, da dette håndteres av fellesparkering i delfelt S14 utenfor planområdet.

Endringen innebærer ingen endring i byggets ytre utforming.

4.2. Forslag til endring

Forslag til planendring omfatter kun en endring i bestemmelsene som åpner for tjenesteparkering i bygget i felt F/K/T og en ny avkjørselspil til feltet i plankartet.

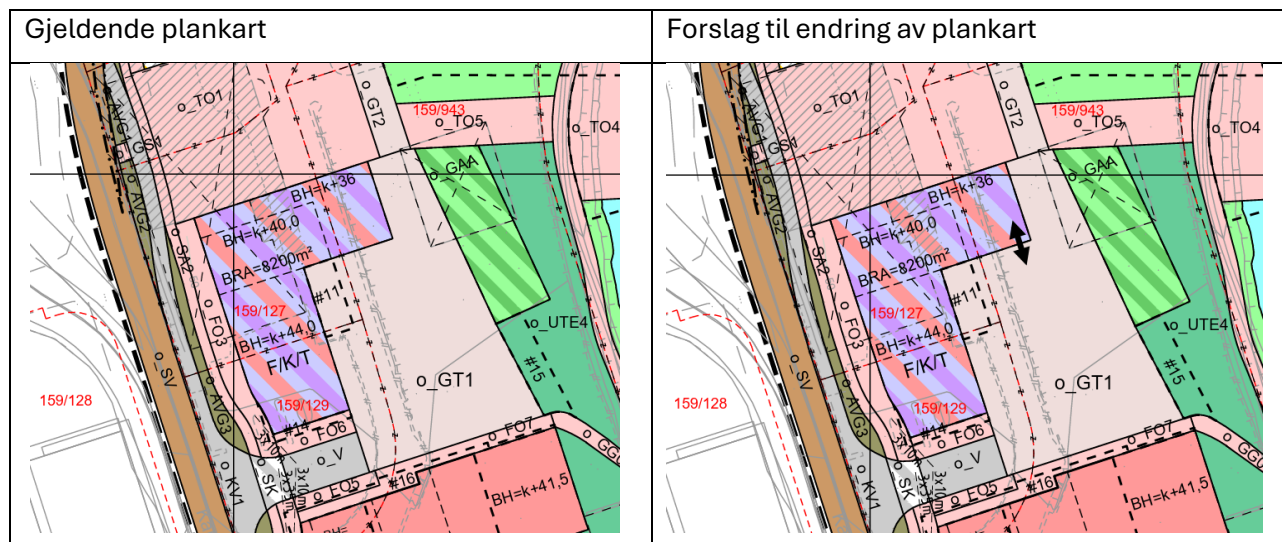
Endringene er nærmere beskrevet nedenfor.

I bestemmelsene foreslås følgende tillegg under pkt. § 2.13.2.:

Gjeldende bestemmelse	Forslag til endring av bestemmelse
§ 2.13 Parkering og sykkelparkering § 2.13.1 Etablering av bilparkeringsplasser innenfor planområdet tillates ikke. Parkering for bil kan etableres i fellesanlegg, fortrinnsvis på delfelt S14 (Plan-ID 66350000, planforslag under arbeid). Det stilles ikke minimumskrav til bilparkeringsdekning ved oppføring av nye bygg, eller ved bruksendring innenfor planområdet. § 2.13.2 Unntaket er innenfor gatetun o_GT1, hvor det tillates etablert maksimalt 4 HCparkeringsplasser.	§ 2.13 Parkering og sykkelparkering § 2.13.1 Etablering av bilparkeringsplasser innenfor planområdet tillates ikke. Parkering for bil kan etableres i fellesanlegg, fortrinnsvis på delfelt S14 (Plan-ID 66350000, planforslag under arbeid). Det stilles ikke minimumskrav til bilparkeringsdekning ved oppføring av nye bygg, eller ved bruksendring innenfor planområdet. § 2.13.2 Unntaket er innenfor gatetun o_GT1, hvor det tillates etablert maksimalt 4 HCparkeringsplasser, og innenfor felt F/KT, hvor det tillates inntil 14 bilparkeringsplasser for tjenestebiler i kjeller i bygg. Alle parkeringsplassene i felt F/K/T skal tilrettelegges for elbil-lading.

Planinitiativ

I plankartet foreslås det lagt til en avkjørselspil i plankartet mellom o_GT1 og felt F/K/T, slik at kjøreatkomst til bygget sikres:



Det er ikke behov for øvrige endringer av plankartet. Formål og feltavgrensninger står uendret.

4.3. Begrunnelse for behov

Parkeringen skal kun benyttes av virksomheter med behov for tjenestebiler, som helse- og omsorgstjenester, håndverkere, vaktmestertjenester, konsulentvirksomhet og lignende. Det er ikke ønsket ordinær bilparkering for ansatte eller besøkende.

Tjenestebiler er et reelt behov for flere aktuelle leietakere i Kanalvegen 50, og det har blitt signalisert av flere at det ikke kan inngås leieavtale dersom tjenestebilparkering ikke er mulig i bygget. Manglende tilrettelegging vil dermed svekke byggets attraktivitet og kan forsinke realisering av planen.

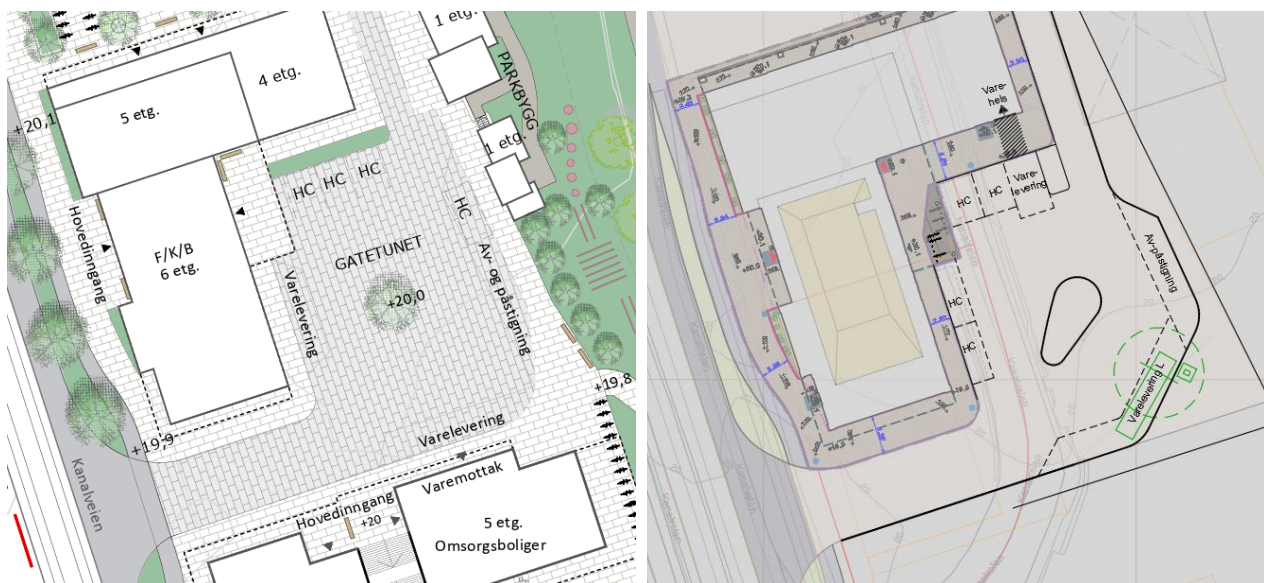
Tjenestebilparkering skiller seg vesentlig fra ordinær parkering ved at bilene brukes i tjeneste, ofte på dagtid og med lavere belastning på trafikk og bybilde. Det er avgjørende at tjenestebilene lokaliseres i direkte tilknytning til virksomheten, og ikke i et fellesanlegg med fysisk avstand. For virksomhetene som trenger tjenestebiler er det nødvendig med rask og enkel tilgang til kjøretøyene for å sikre effektiv drift, god logistikk og kort responstid. En løsning der tjenestebilene må hentes fra et eksternt fellesanlegg vil medføre redusert fleksibilitet og svekket tjenestekvalitet. I tillegg gir lokalisering i eget bygg bedre kontroll med kjøretøyene.

4.4. Detaljert løsning og ivaretagelse av gatetun og funksjoner

Innkjøring til tjensteparkering i kjeller foreslås etablert fra gatetun o_GT1. Gjeldende reguleringsplan har klare føringer for hvilke krav og funksjoner som skal ivaretas på dette gatetunet, og den retningsgivende illustrasjonsplanen som fulgte planen, viser en foreslått utforming med fordeling av nødvendige arealer til HC-plasser, varelevering, sykkelparkering, av- og påstigning, samt hensyn til universell utforming, trafiksikkerhet og vegetasjon.

I forslag til detaljløsning har vi tatt utgangspunkt i denne illustrasjonsplanen og vurdert hvordan de opprinnelige funksjonene kan videreføres og optimaliseres, samtidig som det åpnes for innkjøring til kjeller i felt F/K/T. Målet har vært å finne en løsning som både ivaretar krav i gjeldende plan og gir en god bruk av arealet. Vi har også sett på hvordan renovasjon kan få plass på gatetunet. Dette er ikke et krav i gjeldende plan, men det er signalisert fra kommunen at gatetunet er en aktuell lokasjon for container til glass og metall, da dette har vært utfordrende å løse andre steder i norddelen av Mindemyren.

Figurene nedenfor viser illustrasjonsplan fra gjeldende plan ved siden av forslag til revidert detaljløsning for gatetunet.

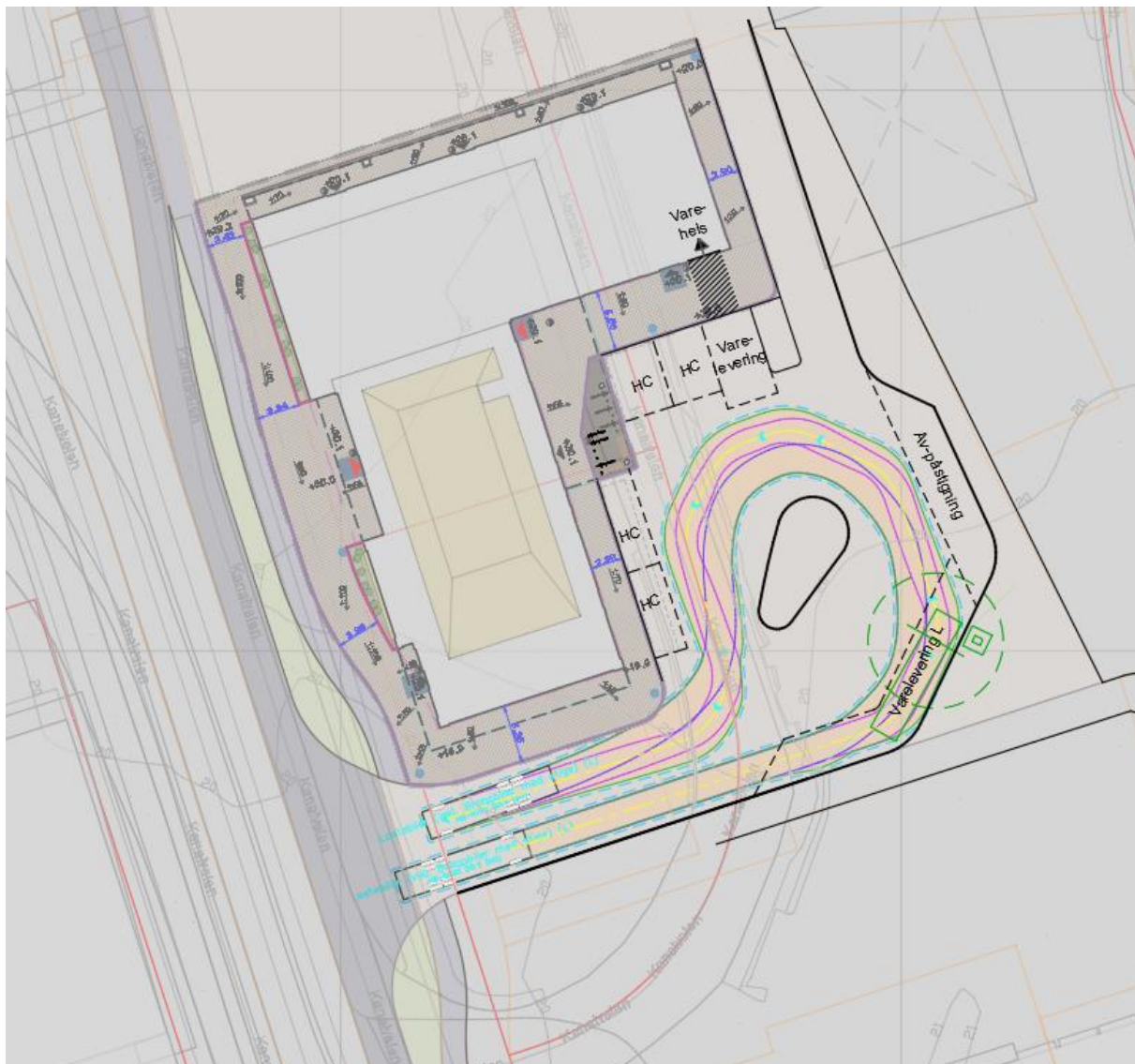


4.4-1 Til venstre: Forslag til funksjonsfordeling og utforming av gatetunet i retningsgivende illustrasjonsplan tilknyttet gjeldende plan. Til høyre: Forslag til revidert detaljløsning for gatetunet med innkjøring til bygget i felt F/K/T.

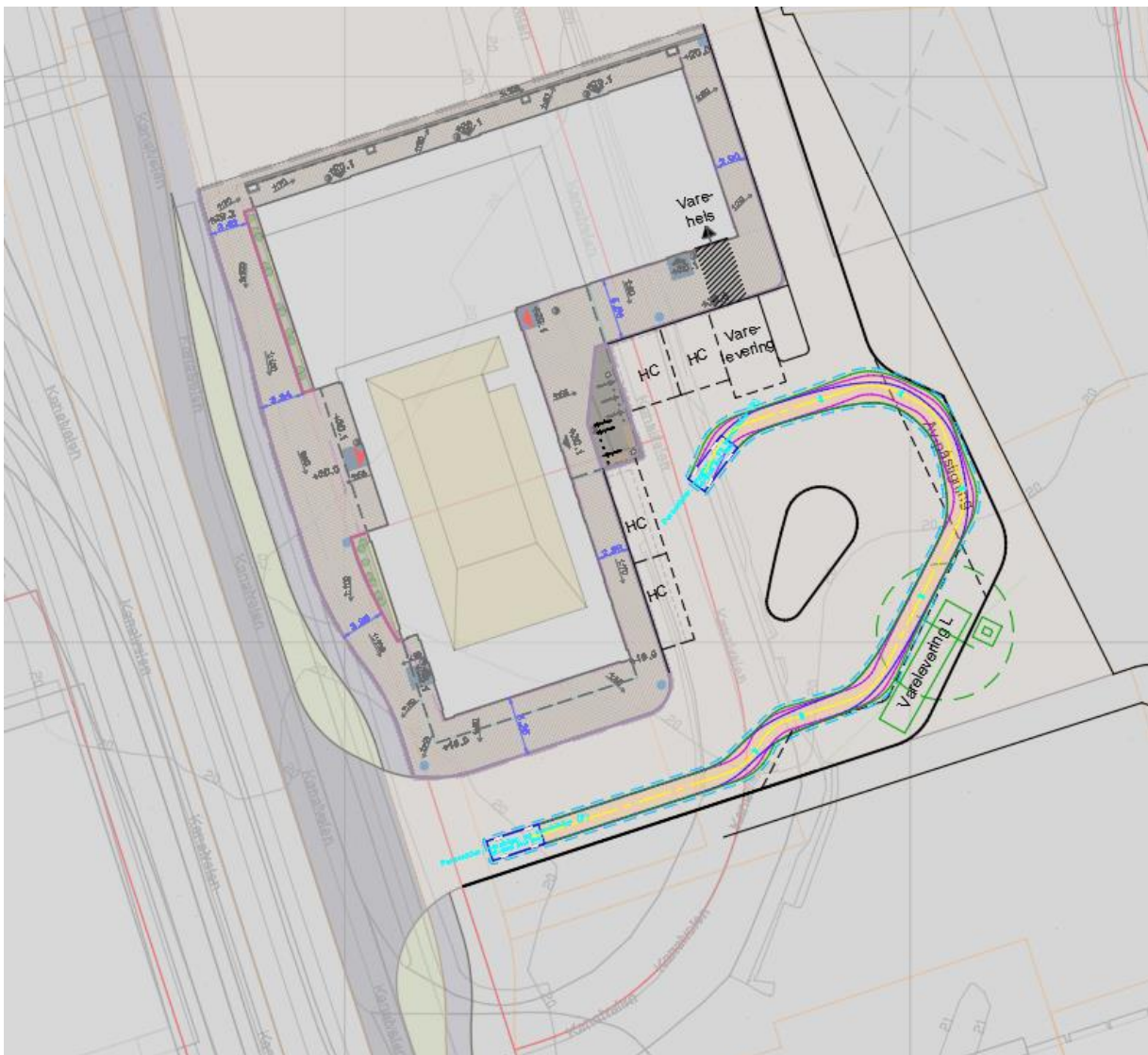
Innkjøring til tjensteparkering i bygget foreslås etablert fra norddelen av gatetunet, via areal som også vil benyttes til varelevering, med avsatt plass til liten lastebil. Heis til kjeller kan dermed brukes både som vareheis og tilkomst til bilparkering. Med en slik flerbruksløsning blir det ikke behov for egen vareleveringslomme langs østlig fasade av bygget, som skissert i opprinnelig illustrasjonsplan. Her foreslås det i stedet lagt inn to HC-parkeringsplasser. Slik at totalt antall plasser for HC-parkering blir fire.

Videre er sykkelparkering ved bygget foreslått snudd for å unngå konflikt med bildører på HC-plassene. Varelevering og renovasjon er foreslått med en delt felles plass i sørøstdelen av gatetunet, med en lengde på 12 meter. Denne lommen er lengre enn i gjeldende plan og gir i tillegg plass til en liten lastebil (8 meter). Det er vist mulig plassering av nedgravd løsning med en container for glass og metall, samt mulighet for flere containere innenfor den grønne stiplede sirkelen. Lengden for av- og påstigningsareal i øst del av gatetunet er tilsvarende som i gjeldende plan, og selv om en lastebil står ved containeren, er det mulig å få to personbiler etter hverandre uten behov for rygging.

Figurene nedenfor viser sporingskurver for lastebil og personbil i forslaget til detaljløsning.



4.4-2 Sporing for lastebil (L 12m, renovasjon og brann). Lastebilen må ikke rygge, og det er ikke konflikt med av- og påstigning.



4.4-3 Sporing for personbil (P) til/fra av- og påstigningslomme. Det er plass til to personbiler i lommen dersom det står en lastebil i vareleveringslomme, og plass til tre personbiler dersom man ikke må kjøre utenfor lastebil.

Gjeldende reguleringsplan regulerer utkjøring til fylkeskommunal vei. Planendringen innebærer ingen fysiske endringer i denne situasjonen.

4.5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Endringen gjelder kun innvendig tilrettelegging for tjenestebilparkering i kjeller, og innkjøring fra gatetun. Det er ingen endringer i byggets ytre utforming eller eksisterende bygningsmasse.

4.6. Utbyggingsvolum

Det er ingen endring av utbyggingsvolum eller byggehøyder. Alle tiltak skjer innenfor eksisterende rammer og godkjente byggehøyder.

4.7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

I gjeldende plan er det satt noen premisser for gatetunet, som ivaretas i planendringen. Løsningen for tunte og tilgrensende beplantning beholdes, og arealet for gatetunet har samme avgrensning som

tidligere. Det er kun foretatt en omfordeling innenfor arealet, der varelevering og innkjøring for tjenestebiler sambrukes fra samme område, i stedet for to separate soner. Dette gir en mer effektiv og fleksibel bruk av arealet, samtidig som miljømessige kvaliteter opprettholdes.

4.8. Tilpasning til landskap og omgivelser

Reguleringsendringen innebærer ingen endringer i byggets volum eller ytre avgrensning. Det er utarbeidet en ny løsning for gatetunet, der funksjoner og tilpasning til omgivelsene er ivaretatt.

4.9. Om planinitiativet utfordrer føringer gitt i overordnende planer og retningslinjer hva angår byggehøyder, uteoppholdsareal med mer.

Overordnede planer, KPA og områdereguleringsplanen for Mindemyren bygger på prinsippet om redusert privatbilbruk, konsentrert parkering i fellesanlegg og prioritering av kollektivtransport, sykkel og gange. I områdeplanen åpnes det for løsninger som ivaretar nødvendige transportfunksjoner, herunder varelevering og spesialiserte kjøretøy, for å sikre effektiv drift i et område med høy urban tetthet.

Tjenestebilene som omfattes av denne endringen skiller seg vesentlig fra ordinær parkering ved at de er en del av virksomhetenes kjernefunksjon og brukes i tjeneste gjennom dagen. For virksomhetene er rask tilgang til kjøretøy avgjørende for å opprettholde tjenestekvalitet og responstid. Å lokalisere bilene i kjeller gir kontroll sikkerhet, og reduserer behovet for overflateparkering som kan gå på bekostning av byromskvalitet. Løsningen endrer ikke hovedgrepene, da den ikke åpner for privatbilbruk eller ordinær ansattparkering, men sikrer et driftsbehov innenfor planens rammer. Endringen vurderes derfor å være i tråd med intensjonen om bærekraftig mobilitet og effektiv arealutnyttelse.

4.10. Aktuell risiko og sårbarhet som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet

Planområdet ligger nær planlagt skole, og det er skolevei gjennom gatetunet. Høy grad av sambruk gir risiko for konflikt mellom ulike trafikantergrupper. Gatetunet skal både håndtere HC-plasser, sykkelparkering og varelevering. Når en ny innkjøringsfunksjon legges til, må det sikres at disse hensynene ikke svekkes, og at trafiksikkerheten for barn og unge opprettholdes. Forslaget til detaljløsning tar høyde for dette ved å videreføre gangakser som i regulert situasjon, og dokumentere sporingskurver som viser manøvrering. Innkjøringen er plassert i norddelen av gatetunet og innebærer ikke kryssing av ganglinjer. Varelevering og mulighet for renovasjon er samlet i en felles lomme i sørøst for å unngå spredte konfliktpunkter.

4.11. Målsetting om klimagassreducerende tiltak

Parkeringen tilrettelegges for utslippsfrie tjenestebiler. Klimagassberegning vurderes ikke som påkrevd for denne endringen.

5. Virkninger av planinitiativet

5.1. Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Endringen medfører ikke endring på byggevolum, fasader eller regulerte utearealer. Med forslag til endring vil regulert gatetun beholde sin opprinnelige avgrensning og grøntstruktur, tunte og materialkvaliteter opprettholdes. Visuelle kvaliteter og strøkskarakter påvirkes derfor ikke.

6. Økt trafikk og støy

Det legges opp til bruk av samme avkjørsel som regulert i vedtatt plan. Funksjoner på gatetun, som HC-parkering, av- og påstigning og varelevering er fortsatt ivaretatt. Ny trafikk som blir tilført gatetunet er parkering forbeholdt tjenestebiler med begrenset bruk hovedsakelig på dagtid, og evt. en renovasjonsbil som skal tømme container for glass og metall, dersom dette blir lokasjonen for det.

Det er foreslått 14 parkeringsplasser som er plassert i underetasje på nordfløyen, der disse har tilkomst via heis og er tilpasset personbil.

Det er ikke avklart hvilke aktører som kan bli leietakere enda, men det anslås virksomheter innen helse og omsorg, vaktmestertjenester, håndverkere og konsulentvirksomhet.

Et generelt erfaringstall vil være at det er 1-4 turer per tjenestebil per virkedag. Det avhenger litt av om tjenestebilene kjører direkte mellom oppdrag, eller kommer innom parkeringsplassen før neste tur. Basert på bruken anslås et snitt på rundt 2,5 turer som dimensjoneringsgrunnlag. Hver tur med tjenestebilen gir en inn- og en utkjøring, samlet to bilturer. Med antagelse om 230 virkedager er det beregnet anslått trafikkøkning for gatetunet i tabellen nedenfor.

Anslått trafikkøkning i gatetun o_GT1
5 bilturer per virkedag per parkeringsplass (VDT - virkedøgntrafikk)
3,15 bilturer per døgn per parkeringsplass (ÅDT - årsdøgntrafikk)
3,15 x 14 parkeringsplasser = 44,1 ÅDT
Glass og metall container tømmes ca. hver 10. uke.
5 ganger i året x 2 (inn- og utkjøring) = 10 ÅDT
Sum: 54,1 ÅDT

Trafikkøkningen i gatetunet er anslått til 54,1 ÅDT, der tallet inkluderer både tjenestebiler (basert på antall parkeringsplasser og typisk bruksmønster) og renovasjonsbil for glass- og metallcontainer. Dette tallet bør ses opp mot ÅDT i Kanalveien, som gatetunet har adkomst fra. Kanalveien har en ÅDT på 3500 kjøretøy i hver retning (erfaringsbasert estimat i NVDB, 2024) og framtidig estimert trafikk på 2700-5100 kjøretøy per døgn, avhengig av ulike overordnede trafikkløsninger (Trafikknotat Mindemyren, Sweco, datert 14.01.2024). Økningen utgjør dermed en beskjeden andel av dagens og beregnet framtidig trafikk for Kanalveien.

Støy er ikke utredet nærmere på grunn av begrenset trafikkøkning. Men det anslås at det vil bli noe mer støy fra gatetunet med bruk og tømming av container for glass og metall samt litt mer trafikk enn tidligere.

6.1. Barn og unges interesser

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til skole og barnehage. Det er derfor lagt vekt på at løsningen for innkjøring og parkering ikke skal redusere trafiksikkerheten eller kvaliteten på utearealer for barn og unge. Innkjøringen til kjeller er plassert og utformet slik at den ikke krysser viktige ganglinjer til skole og lekeområder.

6.2. Øvrige tema

Følgende tema er vurdert, men anses ikke som relevante for denne endringen, og er derfor ikke beskrevet nærmere:

- Fjernvirkning
- Blågrønne strukturer og naturmangfold
- Friluftsliv
- Kulturmiljø

Endringen gjelder kun innvendig parkering og tilpasning av gatetun, og vil ikke ha konsekvenser for disse forholdene.

7. Vurdering av behov for konsekvensutredning

Vi har vurdert tiltaket opp mot forskrift om konsekvensutredninger.

I Forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 b) og 8 a) er det beskrevet hvilke tiltak som kan unntas konsekvensutredningsplikten i forskriftens vedlegg I og II. Unntaket gjelder blant annet for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne. Planforslaget er i samsvar med overordnede planer, og konsekvensutredningen fra gjeldende områdeplan for Mindemyren, plan-ID 61140000. Endringen gjelder kun innvendig parkering for tjenestebiler, og vil ikke medføre vesentlige virkninger for miljø, samfunn eller andre interesser som omfattes av forskriften. Det vurderes derfor at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

8. Vurdering av forenklet prosess etter pbl. § 12-14

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 kan en reguleringsendring behandles med forenklet prosess dersom endringen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Vurderingen av disse vilkårene følger nedenfor.

1. Endringen skal ikke gå ut over hoveddrammene i planen.

Gjeldende plan har som hensikt «å legge til rette for bolig, barnehage, næring, torg, parkarealer, samt et kommunalt flerbruksbygg som blant annet skal inkludere barneskole, idrettshall, omsorgplussboliger, aktivitetssenter, kultursal og frivillighetssentral. Planen skal sikre høy arkitektonisk og materiell kvalitet på ny bebyggelse og utearealer, som skal utvikles i samspill med omgivelsene. Det skal planlegges for gode, attraktive byrom og ulike møteplasser som åpner for flerbruk og sambruk for nærområdene. Planen skal bygge opp under visjonen om at Mindemyren skal bli en blågrønn gåby for alle. Det legges til rette for en fremtidig situasjon med kraftig reduserte trafikkmengder, og bilparkering forutsettes løst i felles kommersielle anlegg på Mindemyren. Nye tiltak skal ta hensyn til naturmiljøet i planområdet, samtidig som rekreasjonsområdet rundt Solheimsvatnet skal styrkes med å sikre gode, sammenhengende gangforbindelser og muligheter for aktivitet og opphold.»

Planinitiativ

Planendringen innebærer at det i bestemmelsene åpnes for inntil 14 utslippsfrie parkeringsplasser for tjenestebiler i kjeller, og at det i plankartet settes inn en atkomstpil slik at det kan etableres innkjøring fra gatetun. Illustrert detaljløsning dokumenterer at samme funksjonsfordeling i gatetunet som gjeldende plan kan opprettholdes, inkludert varelevering, HC-plasser, av-/påstigning, tuntre, sykkelparkering og gangakse. Det er også dokumentert plass til renovasjonsløsning for glass og metall.

Når det gjelder planens mål om redusert privatbilbruk og at ordinær parkering skal løses i fellesanlegg, må det presiseres at tjenestebilparkering er noe annet. Tjenestebiler er en del av virksomhetenes drift, og er ikke et tilbud til de ansatte, besøkende eller beboere. Parkering for tjenestebiler kan sammenlignes med varelevering, som en nødvendig funksjon for å sikre god og effektiv drift. Trafikalt har tjenestebiler dagtidsprofil og lav turintensitet, uten toppbelastninger ved start/slutt på arbeidsdag. Virkningene for byrom og myke trafikanter blir dermed små. Vår vurdering er derfor at planens hovedrammer ivaretas, og vilkåret anses som oppfylt.

2. Endringen skal i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

Planendringen åpner for opptil 14 tjenestebiler i kjeller, og mulighet for å kjøre inn og ut av bygget. Planendringen påvirker ikke byggets ytre rammer, eller grenser mellom ulike formål.

Det åpnes ikke for ordinær parkering for ansatte eller besøkende.

Illustrert detaljløsning viser at funksjonene som er innpasset på o_GT1 i vedtatt reguleringsplan fremdeles kan håndteres innenfor gatetunet. Det er også lagt inn løsning for glass og metall i gatetunet. Dette er ikke et krav i gjeldende plan, men det er en viktig funksjon som må løses. Det at det er mulig å plassere renovasjonsløsningen her, er et viktig ledd i gjennomføringen av flere planer på Mindemyren.

Den foreslåtte planendringen er liten og krever ingen endringer i rekkefølgekrav, utnyttelsesrammer eller mobilitetsløsninger. Trafikkbelastningen med 14 tjenestebiler vurderes som begrenset. Endringen skaper ikke nye konfliktpunkter for gående eller syklende, og oppdatert illustrasjonsplan dokumenterer at gatetunets funksjoner ivaretas. Andre parkeringsbehov skal fortsatt løses i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Med denne bakgrunn vurderes endringen til å ha minimal betydning for gjennomføringen av planen, og vilkåret anses oppfylt.

3. Endringen skal ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Planendringen gjelder innvendig parkering med atkomst fra regulert gatetun. Det medfører ingen endring av blågrønne strukturer, parkarealer eller friluftsområder, og påvirker ikke Solheimsvannet eller sammenhengende gangforbindelser. Vilket anses som oppfylt.

Konklusjon

Alle tre vilkår i pbl. § 12-14 anses som oppfylt. Vi vurderer derfor at planendringen kan behandles med en forenklet prosess.

9. Medvirkning

Alle relevante offentlige organer, naboer og andre interesserte vil varsles om planoppstart i tråd med plan- og bygningsloven.

9.1. Offentlige organer og andre som skal varsles om planoppstart

- Naboer etter naboliste
- Plan- og bygningsetaten (Byplanavdelingen)
- Plan- og bygningsetaten (GIS-seksjon)
- Barn og unges representant v/ Endre Buanes, Etat for barn og familie
- Bergen brannvesen
- Bergen Vann
- BIR AS
- BKK AS
- Byantikvaren
- Bymiljøetaten
- Byrådsavdeling for barnehage og skole
- Byrådsavdeling for næring, kultur og idrett
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Eldrerådet v/Byrådsleders avdeling
- Kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse v/Byrådsleders avdeling
- Miljørettet helsevern, Helsevernenheten
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Region Vest
- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Vestland
- Ungdomsrådet v / Byrådsleders avdeling
- Vest Politidistrikt
- Vestland fylkeskommune
- Bybanen AS
- Etat for bygg og eiendom
- Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS)

9.2. Prosesser for samarbeid og medvirkning

I forbindelse med varsling av planoppstart vil planendringen beskrives og forklares slik at det er tydelig for uttalepartene hva planendringen omfatter.

Det anses ikke som behov for et eget nabomøte, da planendringen er av begrenset omfang.

Med vennlig hilsen

Multiconsult

Vedlegg til planinitiativet:

- Forslag til planavgrensning i PDF og SOSI-format
- Forslag til fremdriftsplan for planendring etter forenklet prosess
- Illustrasjon av løsning gatetun

Innledende stedsanalyse er ikke vedlagt. Det vises til stedsanalyse utarbeidet til gjeldende detaljreguleringsplan for Mindemyren Nord.