



Og Arkitekter AS  
Kanalveien 11,  
5068 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201743843/6 HELY	ESARK-5120	040618

## REFERAT ARBEIDSMØTE – REGULERINGSPLANARBEID ÅRSTAD, GNR. 159, GNR. 190, KANALVEIEN 52.

**Møtedato:** 9.5.2018

**Møtedeltakere**

**Plankonsulent:** Og Arkitekter AS v/ Kari Dalland og Truls Eskeland

**Kommunen:** Helene Lyssand, byplanavdelingen (møteleder)  
Håkon Færø, byplanavdelingen

### 1.0 BAKGRUNN FOR MØTET

Det ble avholdt oppstartsmøte 14.02.18. Enkelte problemstillinger ble ikke tilstrekkelig belyst og avklart i møtet. Med bakgrunn i dette har konsulent bedt om et arbeidsmøte.

### 2.0 FORSLAGSSTILLERS PLANINITIATIV

#### 2.1 Nøkkelopplysninger

Det vises til volumstudie sendt inn til møte (dok. 4):

- Kvartalsstruktur. Bebyggelsen trappes med mot nordøst og i sørvest. Uteoppholdsareal ligger på dekke og er foreslått løst mellom bebyggelsen/ sees i sammenheng med bebyggelsen i nordvest.
- Formål; bolig og næring mot Kanalveien. Rent kontorbygg mot Svaneviksveien.
- Det er vist tre gangforbindelser mellom Svaneviksveien og Kanalveien, der traseen i nord knyttes sammen med Solheimsvatnet.



### 3.0 FØLGENDE TEMA BLE DISKUTERT I MØTET

#### 3.1 Bebyggelsesstruktur/ høyder

Det vises til innsendte skisser. Forslag om kvartalsstruktur som åpnes opp mot bebyggelsen i nordøst vurderes å være et godt grep. Det anbefales å splitte opp bebyggelsen i sør (ved «torg»). Dette for å sikre en mindre lukket struktur, men også for å etablere ny forbindelse inn i området/fellesarealet. Området «torg» og gangforbindelse mellom fellesareal/ Svaneviksveien må sees i en sammenheng. Høydeforskjell mellom Svaneviksveien og Kanalveien er ca. 10 meter.

Det ble stilt spørsmål om forslagstiller har vurdert muligheten for å rive eksisterende bygg, med bakgrunn i at det ville gitt bedre forutsetninger for en helhetlig planlegging av eiendommen. Plankonsulent opplyste at dette har vært diskutert med forslagsstiller og det ble vurdert å ikke være aktuelt.

Maksimal byggehøyde jf. plan for Mindemyren og vedtak i bystyret (20 % økning) danner et utgangspunkt for planområdet, men må sees i sammenheng med:

- Hensyn til nabobebyggelse i øst - eiendommen er spilt inn som hensynsone kulturmiljø (H570\_3) - Minde Nymark i forslag til ny KPA 2016.
- Volum, fasader/ tak og hvordan dette kan tilpasses nabobebyggelsen.
- Kvalitet på uteoppholdsareal.

#### 3.2 Formål

Det vises til områdeplanen for Mindemyren. Bestemmelse 1.8 sier: «*Planområdet har en målsetning om å inneholde 20 % bolig. Områdene rundt Solheimsvatnet og Kristianborgvannet og opp mot Wergeland lokalsenter er spesielt godt egnet for boligformål. Minimumskravet er gitt i § 4.2.1*».

Bestemmelse 4.2.1 stiller krav om minimum 20 % bolig, for en rekke av senterområdene innenfor områdeplanens planområde, men altså *ikke* for S15. Byplanavdelingen åpner opp for å diskutere andel bolig og det påpekes at bestemmelsene i områdeplanen for Mindemyren danner et utgangspunkt. En høyere andel bolig fordrer at en kan tilfredstille krav til uteoppholdsareal med kvaliteter.

Boliger med forhager mot Solheimsvatnet vurderes å være et godt grep. Mot Kanalveien er det tenkt en kombinasjon med næring (1. og 2. etasjer) og bolig i de øvre etasjene. Dette vurderes å være i tråd med føringene for Mindemyren. Det vises til prinsippprogram. Se <http://www.bergenskart.no/braplan/>, plan-ID 61140000. Forslagstiller ønsker et rent kontorbygg mot Svaneviksveien. Det vises til mindre egnede boligkvaliteter (sol, utsyn mot fjellvegg).

Byplanavdelingen påpeker at gjennomgående leiligheter (familieleiligheter) med forhager mot Svaneviksveien og privat uteareal på dekke (inn mot felles areal) trolig kan gi gode bokvaliteter. I overgangen mellom eksisterende kontorbygg kan det etableres et lavere kontorbygg. Dette området ligger nærmest fjellveggen og vurderes å være mindre egnet til bolig.

Følgende forhold må dokumenteres/tydeliggjøres når en tar stilling til om det skal settes krav om boligformål langs Svaneviksveien:

- Hvor stor blir andel bolig i prosjektet.
- Solforhold. Innsendt material viser kun kl. 15 ved vårjevndøgn.
- Fordeling av formål bolig og kontor (som en overgang). Bredde ved ny bebyggelse kan ikke forventes å bli like bred som eksisterende kontorbygg.

### 3.3 Atkomst/ parkering/ varelevering

Atkomst til eiendommen i dag løst sør for eksisterende bygg. I bybaneplanen (plan-ID 64860000) er atkomst til eiendommen flyttet lengre nord. Forslagstiller ønsker å flytte nærmere planlagt bybanestopp. Det må undersøkes med byplanavdelingen v/ Geir Bartz-Johannessen (delansvarlig for delstrekk 2 av bybanen) om dette er realistisk. Det påpekes at atkomst ble flyttet lengre nord trolig for å sikre avstand til bybanestopp. De nye vognene vil være lenger enn de som er i dag.

Byplanavdelingen oppfordret plankonsulent til å tenke nytt, i forhold til hvordan avkjørsel, trafikk og parkering kan løses. Foreslått grep tilsier at parkering og varelevering må løses i bebyggelsen/ under uteoppholdsareal (dekke). I den sammenheng ønsker forslagstiller å bygge videre på eksisterende parkeringskjeller som er etablert i kontorbygget (går over to plan).

Byplanavdelingen stiller spørsmål om varelevering på Mindemyren skal sees i en større sammenheng, herunder at det etableres et felles mottak hvor mindre biler distribuerer varene på kveldstid. Alternativet er at hvert delområde må sette av areal til dette. En atkomst med port må utarbeides som et arkitektonisk element. Det må dimensjoneres for stor lastebil.

Etablering av sykkeltrase/nye forbindelser (gangbro mm.) og nærhet til bybanen tilsier en lav dekning. For næring vurderes det ingen parkering. Parkering for boligbebyggelse kan løses i fjellhallene i Leaparken – lokalisert ca. 150 meter sør for eiendommen.

Plankonsulent påpeker at det vil være ønskelig å legge til rette for noe parkering på egen tomt. De kan se fordeler for området med fellesløsning for parkering i fjellhall under Leaparken, slik som diskutert, men påpeker at dette i så fall må sikres forbi enhver tvil, slik at ikke forslagsstiller risikerer at tiltaket blir urealisert på grunn av manglende mulighet for å parkere. Likeledes må mulighet for varelevering være sikret, enten det er egen eller felles løsning. Det påpekes også at det uansett vil være behov for arealer som gjør det mulig med noe varelevering, både i forhold til drift og med hensyn til at brannvesenet (slokkemuligheter iht. gjeldende krav).

### 3.4 Felles uteoppholdsareal

Felles uteareal er foreslått løst på dekke. Det må tilstrekkelig jorddybde for deler av arealet for å legge til rette for beplantning/ grønne areal. Det vises til kvalitetskravene jf. KPA 2010/ 2016. Gangforbindelsen mellom Kanalveien, Solheimsvatnet og Svaneviksveien kan være med på å trekke det grønne inn i prosjektet.

Familieleiligheter på bakkeplan/mot dekke bør prioriteres.

Vi har tidligere anbefalt å innlemme gnr/bnr 159/178 (ca. 173 m<sup>2</sup>) i planområdet med den hensikt å gi noe tilbake til nærområdet. (felles uteareal). Området vurderes å være et tilligg, dvs. det kan ikke inngå som et areal for å dekke kvalitetskravene andel bolig vil kreve.

### 3.5 Plangrense

Plangrense bør legges ut i vannet for å se området i en sammenheng. Eksisterende grønnstruktur vil bli berørt av det skal etableres en kulvert i forbindelse med etableringen av Mindekanalen. Deler av området er utsatt for flom.

## 4.0 OPPSUMMERING

### 4.1 Avtalte oppfølgingspunkt

Partene er enige om følgende viktige føringer for planarbeidet:

- Hovedgrep, herunder kvartalsstruktur. Det vises til punkt 2.1.
- Uteareal kan løses på dekke.

Følgende tema krever bedre grunnlag:

Tema	Ansvarlig	Frist (før)
A Stedsanalyse	Plankonsulent	Planoppstart kunngjøres.
B Mulig flytting av atkomst vist i bybaneplanen (64860000).	Plankonsulent	Undervegsmøte
C Parkering (dekningsgrad) og mulighet for å løse dette i naboplanen.	Plankonsulent	Undervegsmøte
D Mulighet for en felles løsning for varelevering jf. punkt 2.3	Seksjon for private planer	Undervegsmøte

### 4.2 Følgende premisser må legges til grunn for videre planarbeid:

- Arealet øst for eiendommen er spilt inn som hensynsone kulturmiljø (H570\_3) - Minde Nymark i forslag til ny KPA 2016. Ny bebyggelse må avtrappes mot nord/ nordøst.
- Tilfredsstillende naboforhold; sol, utsikt, innsyn.
- Næring i første etasje mot Kanalveien.
- For bebyggelse mot Svaneviksveien; det vises til eksisterende strukturer i nærområdet med forhager, varianter av dette må innarbeides i planforslaget (minimum 1 meter).
- Følgende gangforbindelser må sikres:
  - I sør via Kanalveien (torg) – Svaneviksveien, med mulighet for atkomst til fellesareal mellom bebyggelsen.
  - I nord via Svaneviksveien – Solheimsvatnet – Kanalveien.

#### **4.3 Planprosess, videre fremdrift**

Planavgrensningen anbefales å være endelig avklart før oppstart planarbeid kunngjøres.

Før kunngjøring planoppstart, se etatens nettsider.

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/9275/article-65813>

Byromsanalysen, notatet fra oppstartsmøtet og arbeidsmøtet skal legges på plankonsulentens internettsider sammen med de øvrige dokumentene knyttet til kunngjøring av oppstart planarbeid.

Aktuelle høringsinstanser skal velges fra etatens høringsliste på nett. Det er særlig viktig at kommunen ALLTID varsles via de 2 oppgitte e-post adressene med de oppgitte vedleggene. Dette er helt avgjørende for at plansaken skal bli riktig registrert i Bergen kommunes saks- og GISsystemer.

For eventuelle spørsmål kan saksbehandler kontaktes på telefon 5556 6509, eller e-post Helene.Lyssand@bergen.kommune.no.

***Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201743843.***

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

***Helene Lyssand - saksbehandler***

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

Kopi: Rasmussen Eiendom AS, Kanalveien 11, 5068 BERGEN  
LAB Eiendom AS, Kanalveien 105 B, 5068 BERGEN