

Planinitiativ

Forslag til plannavn	MINDEMYREN, DELFELT S25 (INNDALSVEIEN)
Bydel, gnr./bnr.	ÅRSTAD, GNR./BNR. 159/463-467 MFL.

Hovedinnholdet i planinitiativet

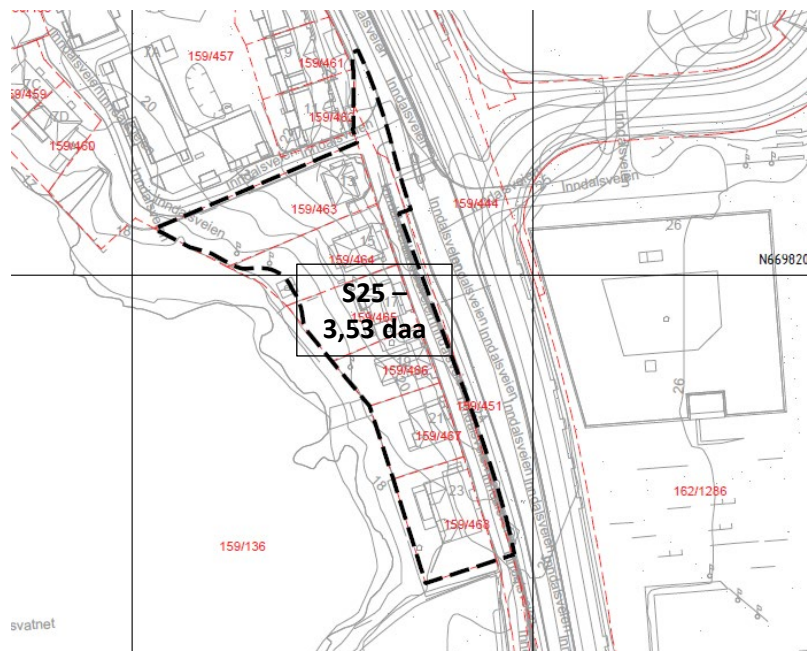
SE Arkitektur AS er plankonsulent på oppdrag fra forslagsstiller Odfjell Land AS, som er eier og skal utvikle Inndalsveien 13-21. Disse eiendommene utgjør det meste av delfelt S25 i områdereguleringsplanen for Mindemyren, sammen med Inndalsvegen 23. S25 er et sentrumsformål, og basert på delfelt S25 sitt umiddelbare naboskap til Høgskulen på Vestland, legger planinitiativet opp til etablering av studentboliger som hovedformål.

1. Planområdet – dagens situasjon

1.1 Forslag til planavgrensning

Forslag til planavgrensning omfatter de aktuelle eiendommene som skal utvikles; gnr. 159 bnr. 463, 464, 465, 466, 467, samt gamle Inndalsvegen og mur som følger nevnte eiendommer langs øst. Foreslått planavgrensning følger plangrenser til tilstøtende detaljreguleringsplaner i vest og sør. Avkjørsel i nord er regulert i tilstøtende plan, men er medtatt til varsel av oppstart for å inkludere Inndalsvegen og aktuelle frisiktsoner samt avkjørsel til delområdet.

Inndalsveien 23 er innenfor felt S25, men eies ikke av forslagsstiller. For å sikre en helhetlig planutforming og kontakt mot gate og offentlig torg på T12 i områdeplanen blir eiendommen inkludert i planområdet. Eksisterende bygg fremstår i dag som hyblifisert, og ikke i tråd med intensjonene i områdeplanen om fortetting med kvalitet langs bybanen og kontakt mot offentlige byrom. Eksisterende eiendom har et større boligvolum enn de øvrige boligeiendommene videre mot nord og er registrert med et bruksareal på 513 m², fire boenheter og 4 etasjer. Planforslaget vil legge til grunn dagens utforming og vise eventuelle handlingsrom i en ny reguleringsplan.



1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet utgjør et areal på ca. 3,53 daa, og ligger ved Solheimsvatnet, på andre siden av Inndalsveien fra Høgskolen i Bergen, ca. 50 meter sør for Kronstad bybanestopp. Planområdet består i dag av 6 eldre hus som følger Inndalsvegen i nord sydlig retning. Området ligger mellom Inndalsveien i øst og Solheimsvatnet i vest. Eksisterende bygningsstruktur er tett, og S25 er del av en bydel under sterk utvikling. Boligvolumene megler mellom lavere boligbebyggelse i sør, og en høyere og tettere bystruktur i øst og nord. Bebyggelse på vestsiden av Solheimsvannet er i dag godkjent med inntil 8 etasjer. Planområdet ligger utenfor hensynssone kulturmiljø.

I arbeidet med detaljreguleringsplan for Mindemyren Nord (PlanID 70520000, stadfestet 30.10.2024), ble tursti langs Solheimsvatnet vedtatt regulert, og danner dermed en tydelig avgrensning av planområdet S25 mot vest. Mindemyren Nord er utover dette en sentral plan for utviklingen av området rundt Solheimsvatnet, og definerer en ny type bysammensetning i dette området, som skiller seg klart fra den tidligere industrielle strøkskarakteren. Delfelt S25 er del av denne transformasjonen, skal i utgangspunktet tilpasses den nye og fremtidige bystrukturen. Dette er i tråd med intensjonene i KPA2018 for byfortettingssoner:

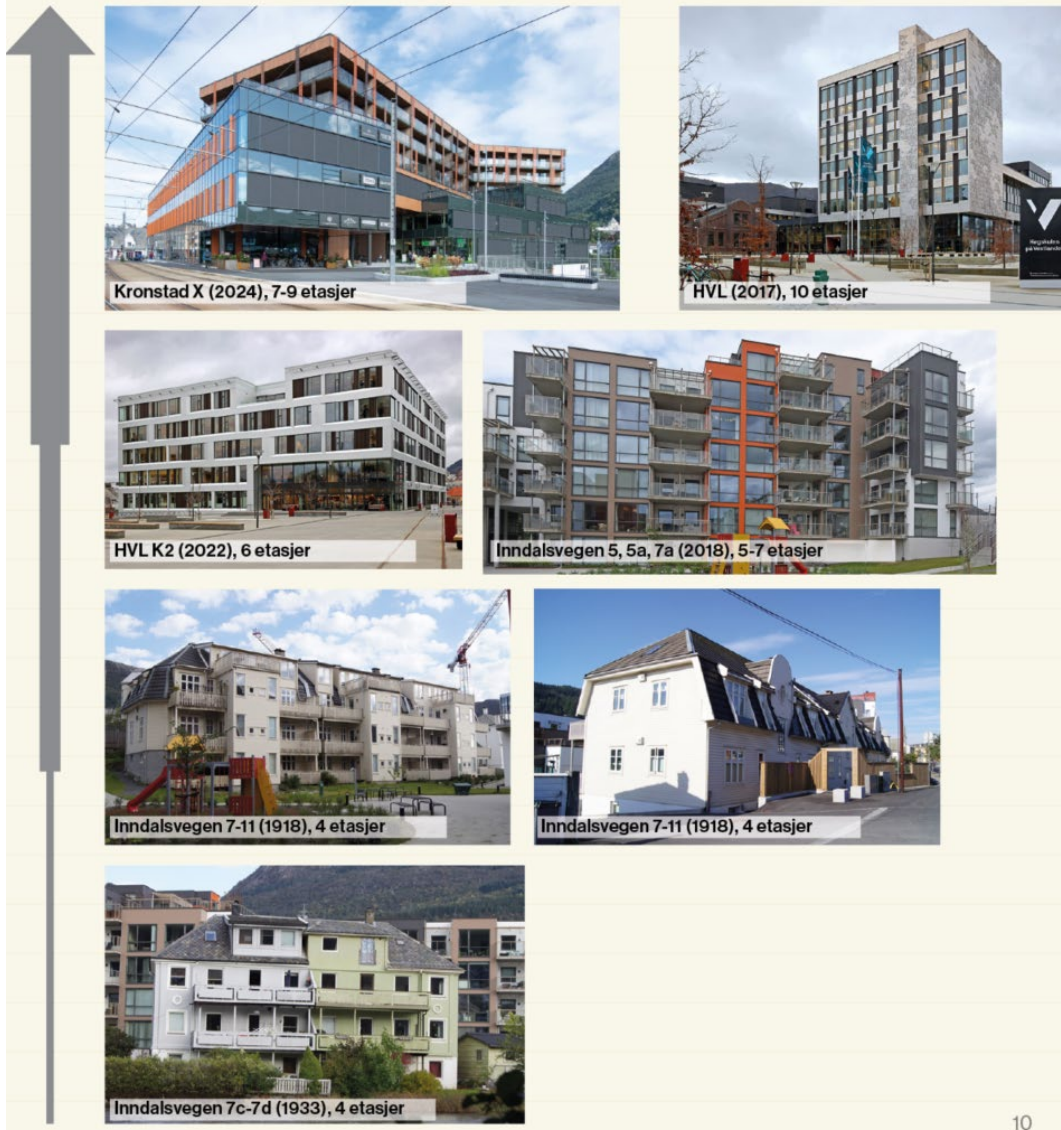
«For andre områder må det påregnes betydelige endringer, fra småhusbebyggelse til tettere, høyere og mer sammenhengende bygg. Ny bebyggelse i denne sonen skal tilpasses en ny og fremtidig bystruktur... Det betyr at ny, kompakt utbygging i perioder vil stå i sammenheng med eksisterende småhus. Slike kontraster er en del av en langsiktig byutvikling.»¹



Figur 2 – Nærmiljø, planområdet innenfor rød sirkel

¹ [Planbeskrivelse.pdf](#)

Skala



Figur 3 - Kronstad som sentrumsnær byfortettingssone. Området har gjennom de siste årene hatt en vesentlig endring i struktur og karakter. Bilder viser ny bebyggelse som har blitt etablert i de siste årene. Bebyggelsen har en utforming på fra 4 til 10 etasjer over terreng.

1.3 Eksisterende kartlegginger av området

Det er foreliggende fra tidligere plansak redegjørelser, utredninger og kartlegginger av planområdet, som danner et godt utgangspunkt for det videre planarbeidet. Disse vil bli benyttet videre og revidert etter behov. Omfatter bl.a.:

- Stedsanalyse
- Kulturminnedokumentasjon
- Verdivurdering av naturmangfold
- Støyanalyse
- RTP (revideres i tråd med ny situasjon)

Det er ved tidligere plansak utarbeidet en stedsanalyse for planområdet som videreføres. Siste kart, anbefalingskartet er endret i tråd med nytt formål og intensjonene i nytt planinitiativ.

2. Overordnede planer og retningslinjer

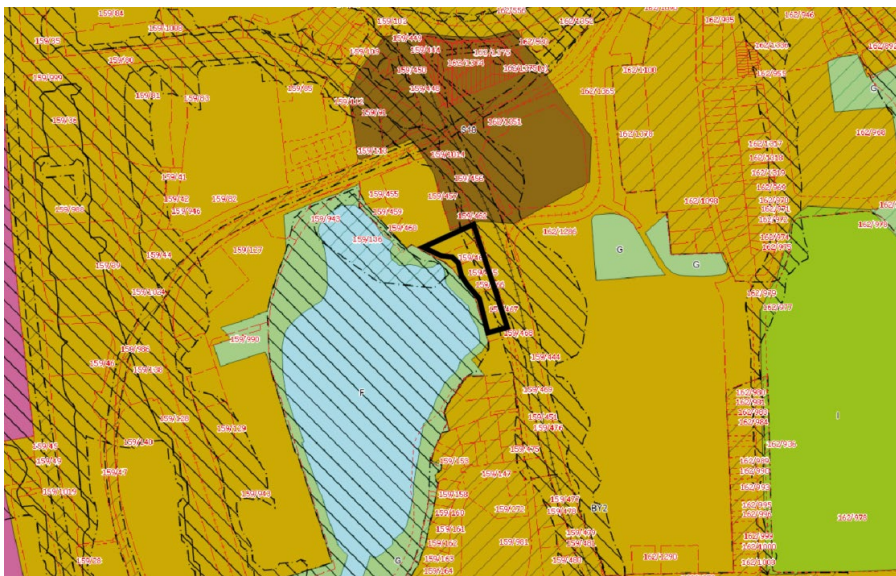
2.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Å etablere studentboliger i delfelt S25 ved Inndalsvegen 13–21 er et strategisk grep som svarer godt på flere av føringene i kommuneplanens samfunnsdel *Bergen 2030*. Tiltaket støtter opp under målene om en kompakt, inkluderende og bærekraftig by, i en lokasjon som har god tilgang til kollektivtransport og gang-/sykkelnett, og minimerer behovet for bilbruk og ny nedbygging i randsonene. Planinitiativet bidrar samtidig til å forsterke blågrønne strukturer i området ved å tilrettelegge for en kompakt og arealeffektiv byutvikling som reduserer presset på natur- og grøntarealer. Studentboliger på dette stedet vil møte et reelt behov i Bergen, redusere press på det ordinære boligmarkedet, forebygge hyblifisering av sentrum, og styrke byens rolle som kunnskaps- og utdanningssentrum. Hovedtrekk planinitiativ:

- Støtter opp under *Bergen 2030* sin visjon om en aktiv, attraktiv og kompakt bystruktur.
- Fremmer sosial bærekraft gjennom dedikerte boliger for studenter nær utdanningstilbud og kollektivtransport. Fremmer bærekraftig mobilitet ved å redusere transportbehovet og stimulere til gange, sykkel og kollektivbruk.
- Reduserer behovet for hyblifisering i eksisterende boligområder og bidrar til å bevare gode oppvekstmiljøer. Tilrettelegger for arealeffektive boligtyper med tilpassede kvalitetskrav, som gir gjennomførbare prosjekter i tråd med kommuneplanens bestemmelser.
- Bidrar til å styrke Bergen som en attraktiv og konkurransedyktig studentby og kunnskapsregion – ved å tilby boliger utformet på studentene sine premisser for hvordan de ønsker å bo, og hvilke behov de har, i sin studietid. Utformingen skal gjennomføres på bakgrunn av inngående kjennskap til studentenes preferanser og prioriteringer, bl.a. med bakgrunn i nylig gjennomført undersøkelse blant 1000 respondenter i målgruppen.
- Etablering av studentboliger i dette området bidrar til å oppfylle FNs bærekraftsmål, spesielt mål 11 om bærekraftige byer og samfunn, ved å fremme inkluderende og bærekraftig urbanisering.

2.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030

I KPA2018 (planid: 65270000) er planområdet avsatt av til sentrumsformål. Planområdet ligger i BY2 – Byfortettingssone i KPA, rett sør for sentrumskerne S18.



Figur 4 - Utsnitt KPA2018

Relevante bestemmelser for BY2

26.3.2 Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan, jfr. § 8.3.

26.3.3 Området skal ha ferdselsårer utformet som gater og finmasket byroms- og gangnett med maks. 70 meter mellom gangårer. Parkering skal skje i fellesanlegg.

26.3.8 Byggehøyde:

- a. Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges. Se også § 38.3.1.
- b. Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse.

(Til 26.3.8: Byggehøyde skal vurderes i forhold til byromsbredde. Gjennomsnittlig byggehøyde bør ikke overstige 90% av byromsbredden og maksimal byggehøyde bør være innenfor 110% av byromsbredden.)

26.3.9 Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.

Hensynssoner

Hele planområdet er omfattet av faresone for luftkvalitet, med rød sone. Deler av planområdets østside som ligger langs Inndalsveien er omfattet av hensynssone H220_3 for støy, med gul sone iht. T-1442. Det er en hensynssone for infrastruktur for området, som viser til et konsesjonsområde for fjernvarme.

Temakart blågrønne strukturer

Planområdet grenser opp mot en registrert økologisk korridor som går gjennom Mindemyren i sørøst-nordvestlig retning. Denne korridoren er en del av kommunens temakart for blågrønne strukturer og representerer viktige forbindelser for naturmangfold og rekreasjon. Kommuneplanens bestemmelser understreker at slike strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker (§ 10.2).

Langs vestsiden av planområdet er arealet ned mot Solheimsvatnet registrert som grøntformål i *Temakart Sammenhengende blågrønne strukturer*. Dette tilsier at det er viktig å ivareta sammenhengende blågrønne strukturer i planleggingen og gjennomføringen av planarbeidet (ivaretatt i detaljreguleringsplan for Mindemyren Nord PlanID 70520000, stadfestet 30.10.2024).



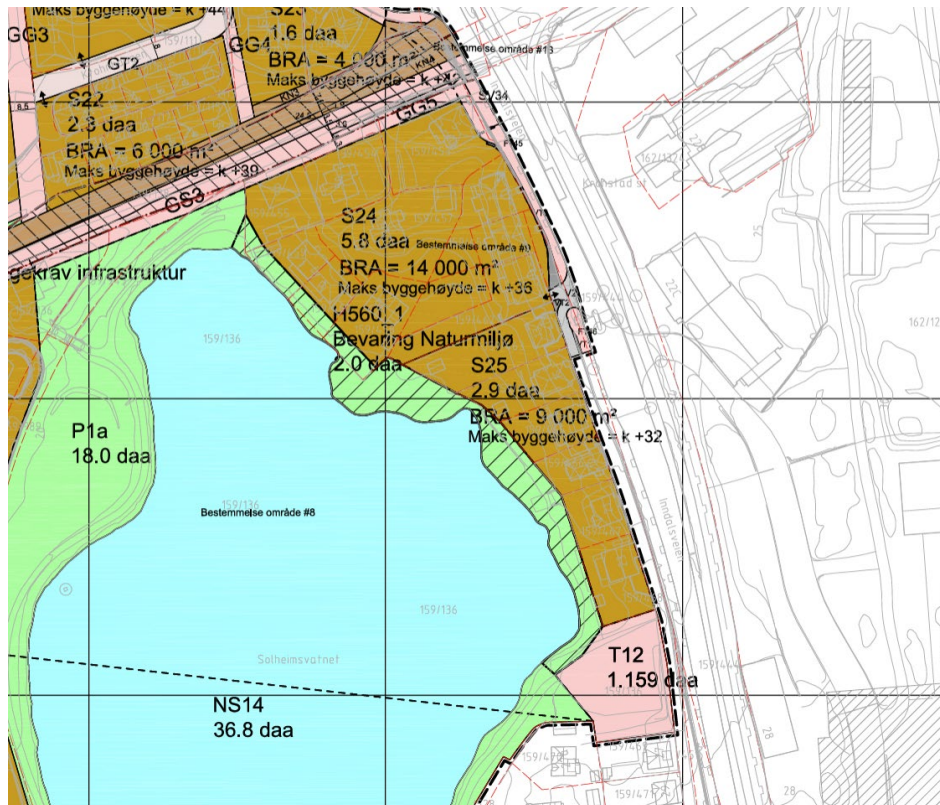
Figur 5 - Utsnitt av Temakart Sammenhengende blågrønne strukturer (S25 rød sirkel)

2.3 Kommunedelplan

Det er ingen spesifikke kommunedelplaner som gjelder direkte for Inndalsvegen 13–21.

2.4 Vedtatte reguleringsplaner

ÅRSTAD. DEL AV GNR 159, 15 OG 17 MFL., MINDEMYREN (PlanID 61140000), stadfestet 27.04.2015
Det offentlige forslaget til områdeplan legger til rette for en transformasjon og fortetting av næringsområdet på Mindemyren til et urbant, attraktivt og intensivt næringsområde med boliger og en bymessig kvartalsstruktur. Planforslaget gir et potensial for et samlet bygningsareal på 800.000 m² BRA.



Figur 6 - Utsnitt fra områdeplan med S25 sentralt i bildet

1.2 Kvalitet i bygg Alle bygg skal gis høy kvalitet i utforming og materialbruk og det skal redegjøres og illustreres i detaljert reguleringsplan hvordan tiltakene kan inngå i en helhetlig byutvikling.

1.4 Kvartalsstruktur Byggeområdene utformes med kvartalsstruktursomhovedprinsipp.

1.5 Byggegrenser og byggehøyder Formålsgrensen er byggegrensen. Der det er avvik er byggegrensen vist på plankartet. Mot den langsgående hovedferdselsåren skal fasadelivet ligge i formålsgrensen. En mindre del av bebyggelsens fasade kan trekkes inn fra grensen dersom det gir bygningen gode inngangsløsninger eller tilfører det offentlige gaterommet særlige kvaliteter. Byggehøydene er angitt på plankartet som maksimale kotehøyder. Byggehøyder mot offentlig plass må vurderes i forhold til lys, luft og estetiske kvaliteter.

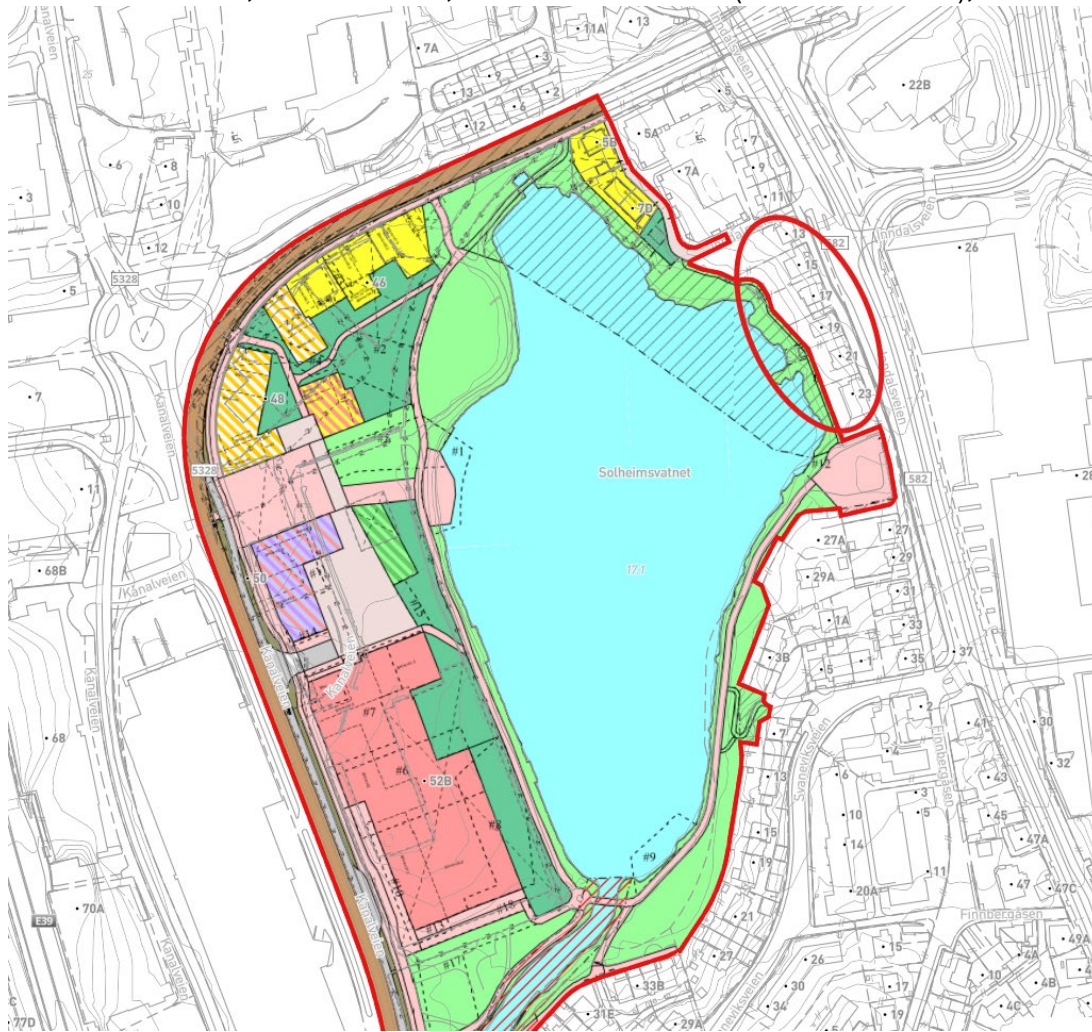
1.6 Utnyttelse Grad av utnyttning for området angis for hvert felt på plankart. Utnyttelsen angir maksimalt m² BRA. Parkeringsareal under bakken inngår ikke i BRA. Minimum utnyttelse av hvert delområde er 70 % av maksimum BRA.

1.13 Uteoppholdsareal for boliger Det skal avsettes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge i umiddelbar tilknytning til hovedinngang. Inntil 50 % av uteoppholdsarealene kan være møteplass/ lekeplass, gatetun, torg, park, grøntareal innenfor en gangavstand på 300 meter.

4.1.8 Boliger bygges som blokkbebyggelse. Alle nødvendig oppbevarings- og bodfunksjoner skal etableres innenfor bebyggelsen eller i parkeringsanlegg.

Innenfor en avstand på ca. 100 – 150 m er det identifisert følgende nylig vedtatte reguleringsplaner i nærområdet:

ÅRSTAD. GNR. 159, BNR. 943 MFL., MINDEMYREN NORD (PlanID 70520000), stadfestet 30.10.2024



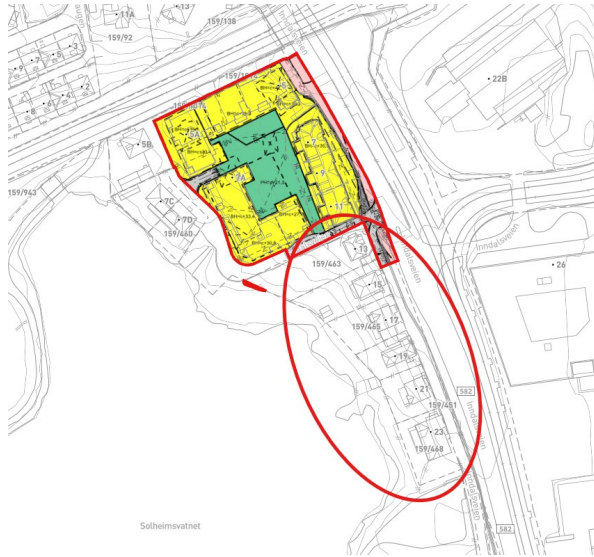
Figur 7 – Utnist av plankart som vedtatt, området for planinitiativet er angitt med rød sirkel.

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig, barnehage, næring, torg, parkarealer, samt et kommunalt flerbruksbygg som blant annet skal inkludere barneskole, idrettshall, omsorgsplassboliger, aktivitetssenter, kultursal og frivillighetssentral.

Planen sikrer opparbeiding av tursti o_TV6 langs vestsiden og sørsiden av S25. Dette skal være en stedstilpasset sti på min. 1,5 m (§ 5.3.2). Dette området ved nordøstre del Solheimsvatnet omfattes av hensynssone H560 Bevaring Naturmiljø, er et verdifullt naturmiljø i strandsone som skal tas hensyn til i utviklingen av området og i fremtiden (§7.2.1).

Planen utfordrer overordnede planer vedr. byggehøyder, og det er vedtatt økt byggehøyde, sammenliknet med makshøyder i områdeplanen, der dette har vært tilrådelig i forhold til byrommene og sol- og skyggevirkninger. Planlagt bebyggelse er regulert med en varierende byggehøyde mellom 4-8 etasjer med et urbant uttrykk, hvor den høyeste bebyggelsen ligger nord i planområdet. Vedtatt planforslag legger til rette for en grad av utnyttning på ca. 98 % av maksimalt tillatt BRA i områdeplanen.

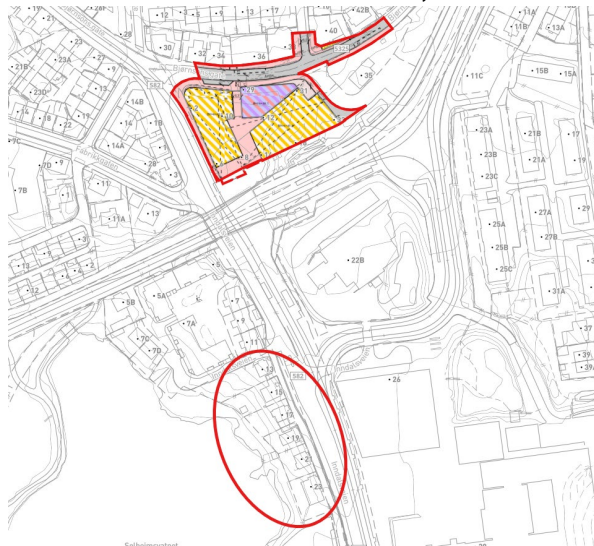
ÅRSTAD. GNR 159 BNR 457 MFL., INNDALSVEIEN (PlanID 19200000), stadfestet 20.05.2014



Figur 8 – Utsnitt av plankart som vedtatt

Planens intensjon er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse ved bybanestoppet «Kronstad». Planen grenser mot S25 i nord, og regulerer deler av avkjørsel til gamle Inndalsvegen langs S25 i øst. Det er vedtatt oppføring av ny blokkbebyggelse i 2 - 7 etasjer. Planen utfordrer overordnede planer vedr. byggehøyder. Fagetaten har i sin vurdering lagt vekt på at utnyttelse og høyder ikke skal forringe lys- og utsiktsforhold til boliger og uteoppholdsareal. Planinitiativet ligger tilgrensende til planområdet i syd og vil bli sett i sammenheng med vedtatte byggehøyder og strukturer i denne aksen.

ÅRSTAD. GNR 162 BNR 551 MFL., BJØRNSONS GATE (PlanID 63800000), stadfestet 13.03.2019

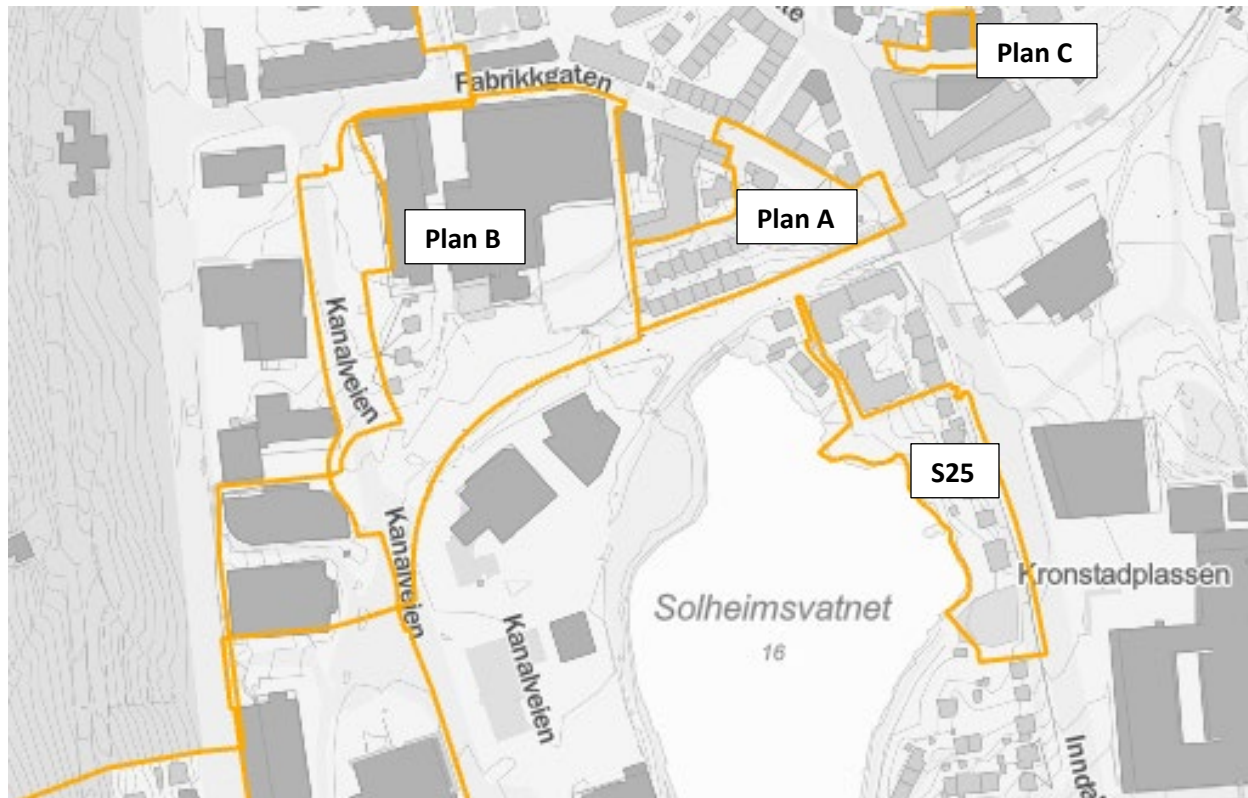


Figur 9 – Utsnitt av plankart som vedtatt

Kronstadkvartalet har både en bydels- og nærmiljøfunksjon, men betjener også et av byens viktige kollektivknutepunkt med den eneste transferstasjonen mellom bybanelinjene utenfor bykjernen. Kvartalet utgjør en avslutning av Kronstad Campus mot nord og er en del av det utvidete høyskolemiljøet. Intensjonen med plan og prosjekt er å skape et fullverdig lokalsenter for bydelen og for høyskolecampusen med spise- og møtesteder, dagligvarehandel, helsetjenester, treningstilbud og kontorbaserte virksomheter.

2.5 Planer under arbeid

Innenfor en avstand på ca. 100 – 150 m er det identifisert følgende pågående planarbeid:



Plan A: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 92 MFL., DELFELT S23 MINDEMYREN (PlanID 66520000)

Hensikten for planforslaget er å transformere område S23, med bevaring av to eksisterende villaer i Fabrikkgaten 11 og 13 og etablere boliger i tre nye bygg. Videre er det en intensjon å få til en relativt høy utnyttelse, i kraft av den sentrale plasseringen og nærheten til kollektivtransport og overordnet sykkelnett.

Plan B: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 81 MFL., DELFELT S19 OG S20, MINDEMYREN (PlanID 71140000)

Planforslaget innebærer transformasjon fra handel- og industriområde til bolig, kontor, barnehage, forretning og tjenesteyting gjennom en kombinasjon av nybygg og bevaring av eksisterende bygg. Det legges opp til omtrent 310 boliger og en barnehage for 80 barn.

Plan C: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 555, BJØRNSONS GATE, NÆRINGSBYGG (PlanID 70550000)

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å etablere et nytt næringsbygg i planområdet, forutsatt riving av eksisterende bygg. Næringsformålet skal være kontorvirksomhet.

2.6 Relevante overordnede retningslinjer og føringer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet:

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. I regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress skal retningslinjene særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem.

Statlige planretningslinjer for klima og energi:

Retningslinjene legger kommunene et ansvar for å bidra til reduksjon av klimautslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse. Forbedre og tilpasse samfunnet til klimaendringer er en viktig del av planleggingen, der klimaendringenes lokale karakter legger kommunen en sentral rolle i dette arbeidet.

Klosterhageerklæringen (06.10.2023):

Dagens byråd har ved sin Klosterhageerklæringen synliggjort sine tanker om studentboliger.

Byrådet vil:

- *Gjøre Bergen til Norges beste studentby*
- *Sammen med akademia, studentorganisasjoner og næringsliv sikre økt samhandling og at flere studenter etablerer seg i Bergen etter endt studietid*
- *Legge til rette for flere studentboliger i Bergen, og stiller seg positive til innovative prosjekter som kan bidra til å få økt andelen studentboliger*

Boliger for studenter i Bergen – Handlingsplan mot 2030

Bystyret vedtok 30. januar 2020: Boliger for studenter i Bergen – Handlingsplan mot 2030 som underbygger det kommunale ønsket om flere studentboliger. Denne fastsetter at det i Bergen må bygges 3500 studentboliger innen 2030. Dette for å møte etterspørselen av sentralt tilgjengelige boliger til denne gruppen, og for å bidra til å opprettholde Bergens posisjon som en av Norges ledende studentbyer.

Å tilby gode boforhold for Bergens cirka 29.000 studenter er viktig både for å tiltrekke seg studenter og for å beholde kompetent arbeidskraft. En økning i dekningsgrad for studentboliger er også viktig for å redusere press på boligmarkedet og frigjøre boliger for øvrige målgrupper. Byrådet vil fortsette arbeidet for å sikre varierte boliger og mangfoldige bomiljø, og ser på boliger for studenter som en viktig del av dette.

Regional areal- og transportplan for bergensområdet (2017 – 2028)

Det overordnede målet for Bergensområdet er at det skal være en bærekraftig og konkurransedyktig vekstregion.

Utviklingsplan for Vestland 2024–2028

Utviklingsplanen har fire hovudsatsingsområde med mål og ti strategiar for å nå måla. Behovet for meir samarbeid, kunnskapsutvikling og innovasjon står sentralt for å nå måla.

Regional plan for klima (2022 – 2035)

Planen er en overordnet og langsiktig plan for klimaarbeidet i Vestland som region frem mot 2035. Klimaplanen er et verktøy for å styrke klima- og miljøarbeidet i Vestland. Klima og miljø skal være et premiss for samfunnsutviklingen, og skal inngå i alt vi gjør. Vestland skal vise veien mot det gode, bærekraftige og trygge nullutslippssamfunnet.

3. Planinitiativet

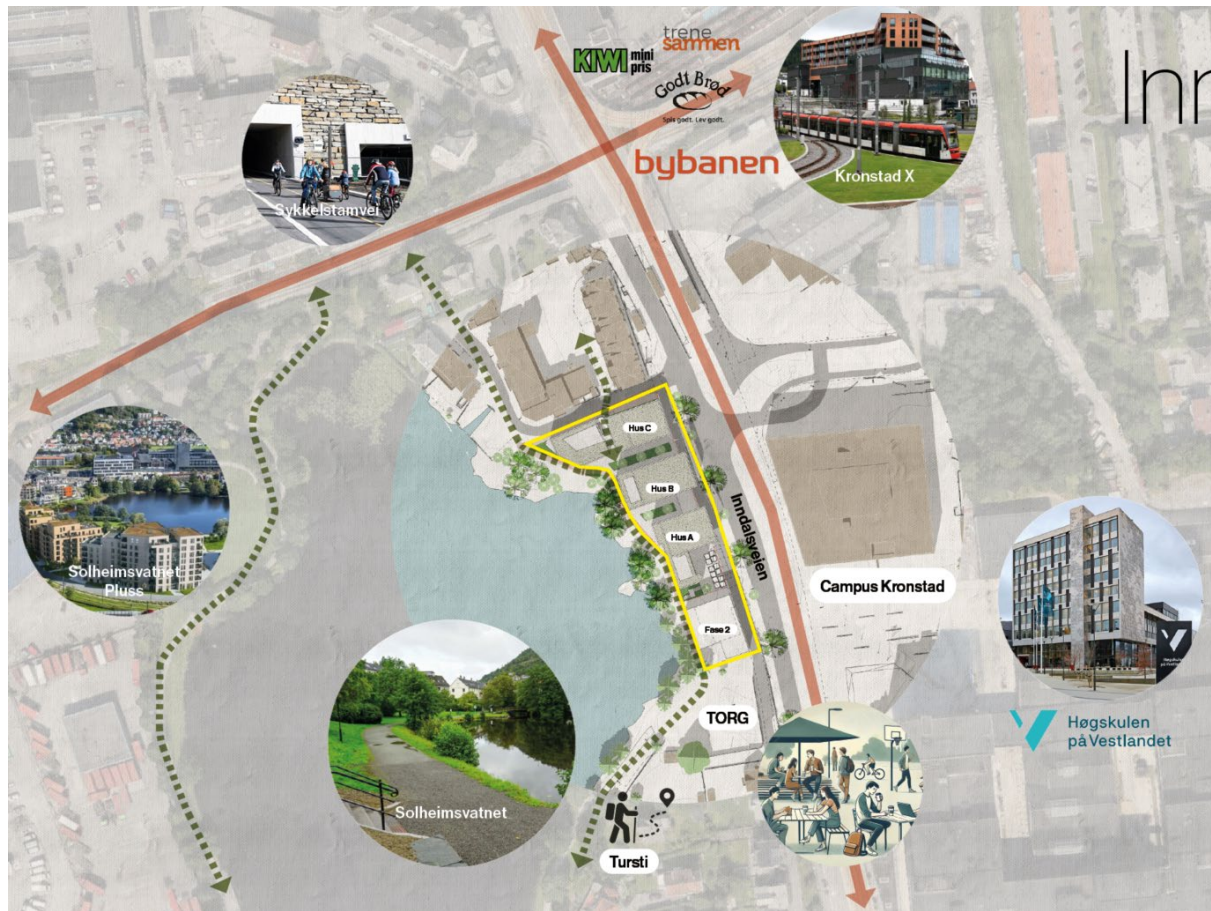
3.1 Foreslått formål

Planområdet er satt av som sentrumsformål S25 i vedtatt områdeplan, og planinitiativet legger opp til etablering av studentboliger som hovedformål. Planinitiativet er i tråd med politiske føringer og byrådets ambisjoner for utbygging og etablering av studentboliger i sentrale bynære områder, og at disse boligene hovedsakelig skal utvikles av private utbyggere.

3.2 Planlagt bebyggelse

Det er i områdeplanen stilt krav om at ny bebyggelse skal utføres som blokkbebyggelse, og i planlegging av nye studentboliger forholder planforslaget seg til dette. Grunnet plassering og form på planområdet er det flere forskjellige kontekster og situasjoner som planforslaget må forholde seg til. Byrommet langs Inndalsveien er den ene, hvor planinitiativet blir en viktig komponent i dette gatesnittet. Trafikk, støy, bygningsvolumer og uterom synliggjør et mer urbant og trafikalt miljø. Her ligger campus til HVL, samt Kronstad X, med byens eneste transferstopp for Bybanen utenfor sentrum, som referansepunkt for bygningsstruktur og skala.

Plangrepet som er valgt tar utgangspunkt i sammenstilling av stedsanalyse, og forsetter den konsentrerte boligbebyggelsen som stopper rett nord for planområdet. Mot vest ligger Solheimsvatnet og dens tilhørende natur og grøntarealer. På motsatt side av vannet springer det frem en tett og kompakt by i kraft av nylig vedtatt reguleringsplan for Mindemyren Nord, som nå er under bygging. Planområdet S25 er del av denne nye bystrukturen, som er avgjørende å hensynta når fjernvirkning, bygningsform og volum skal vurderes.



Figur 10 - Oversikt over viktige målpunkt omkring planområdet

Foreslått riving/demontering av eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger innenfor en byfortettingssone, som sammen med sentrumskjernene er arealene hvor det legges til rette for fortetting og utvikling. Det er dette planforslaget legger til rette for, ved å åpne for riving av eksisterende eneboliger og erstatte med konsentrert bebyggelse. Dette grepet er i tråd med forventningen til utvikling i byfortettingssonen, hvor KPA 2018 fastslår at det kan forventes store endringer i disse områdene grunnet fortetting som fører til endret bebyggelsesmønster.



Figur 11 – viser kotehøyder rundt planområdet som blir førende for plassering av bebyggelse. Stiplede bygg forutsettes revet.

Utbyggingsvolum

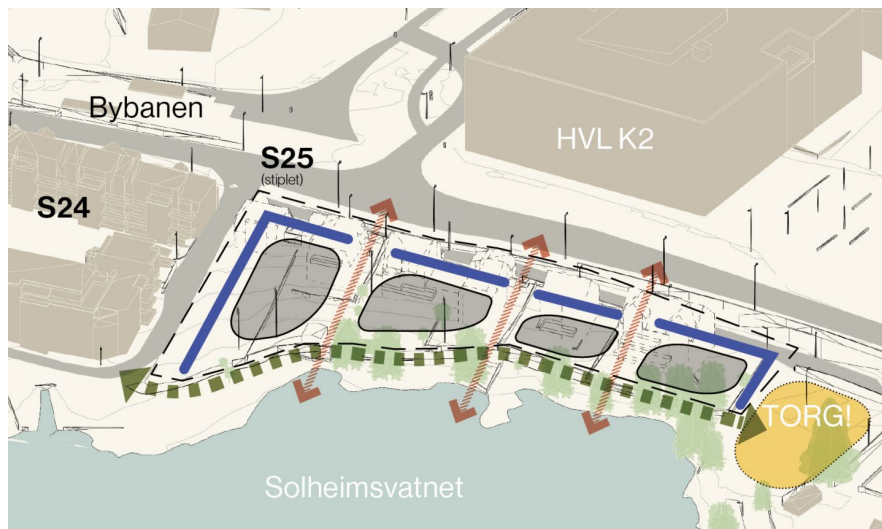
Områdeplanens § 1.6 fastsetter at «Minimum utnyttelse av hvert delområde er 70 % av maksimum BRA». Dette tilsier en utbygging på minimum 6300 m² BRA. Planlagt bebyggelse legger til rette for 350 - 400 studentboliger fordelt på tre nye bygg. Samlet areal for løsningsforslag i innledende skissestudier/ volumstudier er ca 8600 m² BRA. Byggehøyder avstemmes mot sør og eksisterende villabebyggelse, og etablerer en mer bymessig struktur mot nord og Kronstad X. Gatesnittet mellom etablert bebyggelse i HVL K2 og ny bebyggelse som dannes omkring Inndalsveien vil være viktig for opplevelsen langs denne gaten, og bidra til en helhetlig forståelse av områdets struktur.

3.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget legger til rette for fortetting av det allerede eksisterende boligområdet. Dette er i tråd med intensjonen i KPA 2018, som legger opp til en kompakt by. Planforslaget vil ikke medføre nedbygging av naturressurser, og terrenginngrep vil være av begrenset omfang. Det er identifisert noen viktige kotehøyder innenfor planområdet, som bebyggelsen bør forholde seg til. Kote +19 angir tursti langs Solheimsvatnet. Kote +24 gir høyde på avkjørsel, og kote +21 angir plassering for mulig renovasjonsanlegg tilpasset stigning på gamle Inndalsvegen.

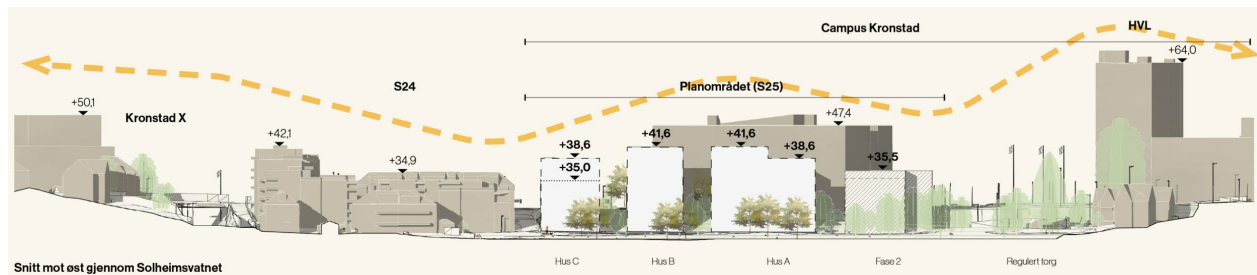
3.4 Tilpasning til landskap og omgivelser

Tursti langs Solheimsvatnet, del av reguleringsplan for Mindemyren Nord vedtatt i 2024, danner en naturlig grense for ny bebyggelse mot vest. Langs Inndalsveien reetableres det karakteristiske fasadeopprikket med utgangspunkt i fire nye bygningskropper. Grepene skal sikre siktakser mellom vannet og Inndalsveien. Mellom delfelt S25 og S24 dannes en ny gate, som definerer en fremvoksende kvartalsstruktur. Innledende vurderinger av muligheter for tomten er illustrert i diagrammet under, og viser hvordan fire individuelle byggefelt kan utvikles. Det dannes en kjent rytme i fasaden langs Inndalsvegen, hvor gavlvegger henvender seg mot øst, og en opprettholder viktige siktakser mellom bebyggelsen, som visuelt kobler sammen Mindemyren med Kronstad.



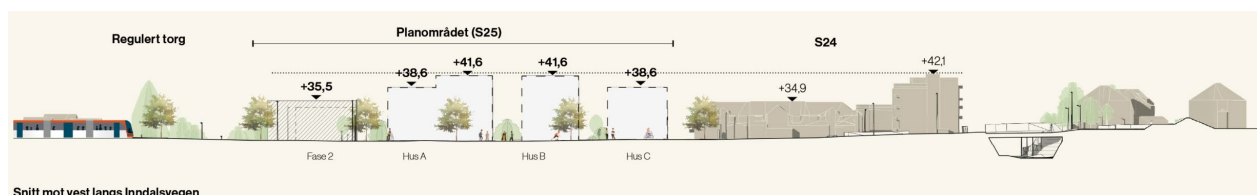
Figur 12 – Illustrerer overordnede plangrep med utgangspunkt i byromsanalyse

Snittet i figur 13 illustrerer prosjektets tilpasning av bygningshøyder, for å oppnå variasjon i bygningshøyder (KPA18 § 26.3.8 a) til omkringliggende bebyggelse, og hvordan nedtrapping i sammenheng med bakenforliggende bebyggelse kan løses.



Figur 13 - Snitt som illustrerer tilpasning av høyder

Intensjonen for fasadene som henvender seg mot Inndalsvegen (figur 14), er et uttrykk som er forankret i den eksisterende bygningsstrukturen, hvor byggenes gavl henvender seg mot gaten, og brudd i bygningsvolumene gir et innblikk i det som skjer bakenfor.



Figur 14 - Snitt illustrerer intensjon om 4 bygningsvolum og gjennomgående siktakser

Bilder fra området viser dagens situasjon omkring de viktigste byrommene som planinitiativet vil forholde seg til.

Byrommet som dannes rundt Inndalsveien

Bebyggelsen til HVL K2 er etablert med et større bygningsvolum med 5 etasjer øst for Inndalsveien. Vegen har en betydelig veibredde og inkluderer fra venstre i bildet gangakse langs K2 bygget, bybanetrase, tofelts kjørebane og fortau langs Inndalsveien. Inndalsveiens nye og eldre del er adskilt med støyskjem etablert på høyde med fortau, hvor eldre del ligger på et lavere nivå og følger den eldre bebyggelsen.



Figur 15 - Inndalsveien mot sør, med HVL til venstre og planområdet til høyre.

Bebyggelse langs Solheimsvatnet

Etablert eldre bebyggelse ligger i dag i overgangssonen mellom de blågrønne strukturer og den høye og mer dominerende bebyggelsen som er etablert ved HVL K2. Det vil i planforslaget i større grad bli vurdert fjernvirkning av nye tiltak og hvordan nyetableringer kan bidra til et mer attraktivt og spennende byrom hvor mer oppdelte volumer kan bidra til å dempe opplevelsen av K2 som et massivt bygningsvolum.

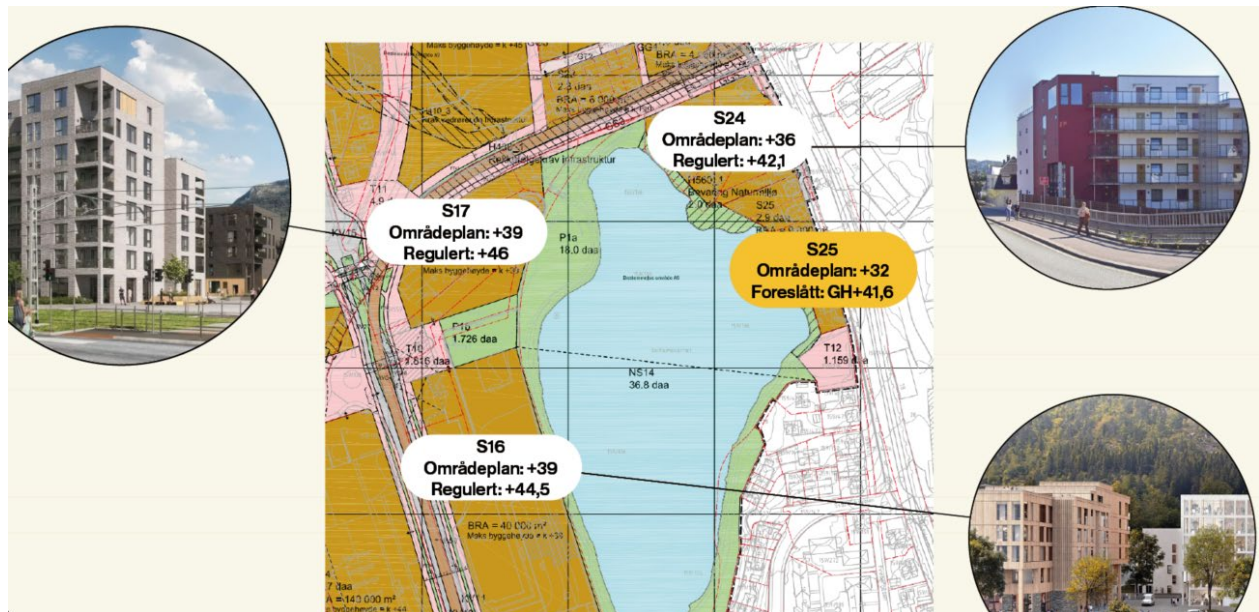


Figur 16 - Planområdet sett mot øst fra tursti langs Solheimsvatnet.

Om planinitiativet utfordrer overordnede føringer

Byggehøyder

Kartet under viser en sammenstilling av vedtatte reguleringsplaner i nærområdet, og hvor mye disse har fått vedtatt i byggehøyde utover rammene fastsatt i områdeplanen. For blokkbebyggelse innenfor S24, nord for planområdet, var det tillatt oppført 6,1 m over byggehøyde angitt i områdeplan. I reguleringsplan for Mindemyren Nord, stadfestet i 2024, har en fått aksept for å gå utover rammene i områdeplanen for byggehøyde med 7 m.

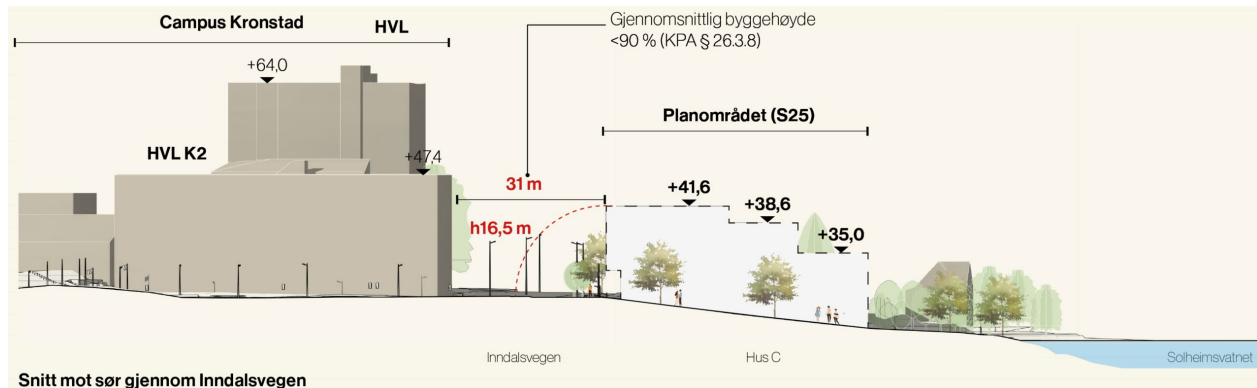


Figur 17 - byggehøyder for omkringliggende prosjekter iht. områdeplan og som vedtatt detaljregulert.

I likhet med omkringliggende planer, foreslår planinitiativet byggehøyder som overgår de som er fastsatt i områdeplanen, som er maks kote +32 for delfelt S25. Maks tillatt byggehøyde som foreslått i planinitiativet er kote +41,6. Foreslåtte byggehøyder for S25 i planinitiativet er gitt ut ifra flere kriterier:

- Behov for å oppnå en god balanse mellom den grad av utnyttelse som er riktig for et sentrumsområde sett i sammenheng med tomtens forutsetninger og nærområdets kvaliteter.
- Vurdering av byromsbredde/ snitt gjennom Inndalsvegen i samsvar med retningslinje til § 26.3.8 i KPA18 som tilsier gjennomsnittshøyde mindre enn 90 % av byromsbredde.
- Minste krav til utnyttelse iht. områdeplan, som er 70 % BRA (§ 1.6)
- Skala på den bygningstypologien som er foreslått og føringer i områdeplan om blokkbebyggelse (§ 4.1.8)
- Planområdet ligger som del av Campus Kronstad og studentklyngen, som tilsier en arealdisponering og bygningsmessig tilnærming som prioriterer en tettere og høyere bebyggelse, slik som en ser på f.eks. studentboligprosjektet under bygging ved Reperbanen.

Maks foreslått høyde er lavere enn Høgskulebygget på motsatt side av Inndalsveien. Bredden på Inndalsveien på 31 meter, tillater høy bebyggelse. Det finnes liknende gatesnitt, med smalere gater lengre nord langs bybane traséen, også innenfor byfortettingssonen. En høyere bebyggelse i denne sonen vil ikke påvirke solforhold på viktige oppholdsarealer og torg i gaterom.



Figur 18 - Tverrsnitt gjennom Inndalsvegen, som viser nedtrapping av bebyggelse fra Campus Kronstad ned mot Solheimsvatnet

Uteopphold

Fra 1. juli 2025 blir «studentboliger» et eget formål i reguleringsplaner etter endringer i kart- og planforskriften. Studentboliger må tinglyses med en heftelse om minst 20 års bruk til studentutleie fra ferdigattest. I KPA2018s åpnes det opp for at studentboliger eid av samskipnader eller stiftelser kan få egne funksjons- og kvalitetskrav. Vurdering av hvilke kvalitetskrav som gjelder for studentboligformål bør være lik uansett om tilbudet er privat eller offentlig.

Krav om uteopphold for boliger iht. KPA bør på bakgrunn av det nye arealformålet kunne vurderes i den videre planprosessen. Nærheten til gode urbane uteoppholdsarealer ved HVL samt svært gode tur- og rekreasjonsområder langs Solheimsvatnet tilsier at behov for uteopphold for studenter innenfor planområdet er begrenset.

3.5 Aktuell risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides ROS analyse som del av planforslaget hvor ROS tema blir avklart. Planarbeidets påvirkning på naturmangfold, samt støy fra vei og bane på prosjektet fremstår som særlige tema for aktuell risiko og sårbarhet.

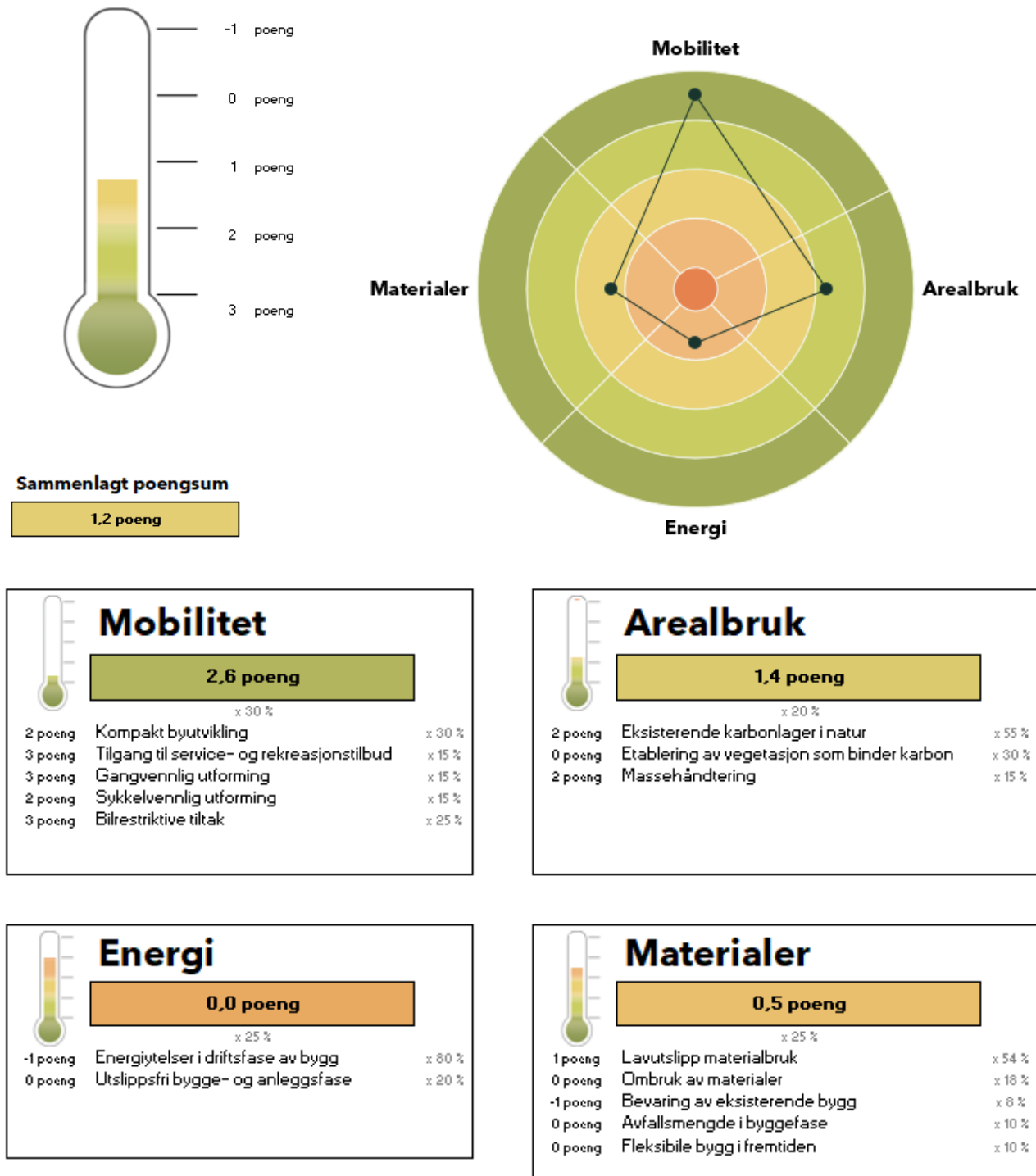
3.6 Målsetting om klimagassreducerende tiltak

Det legges til grunn at planforslaget utløser behov for klimagassregnskap henhold til KPA 2018 § 18.4 punkt 2 og 3. Klimagassregnskap utarbeides iht. Bergen kommunes [Veileder for klimagassberegning](#) og vil redegjøre for de krav som kommer frem i KPA2018 §18.3.

Det vil bl.a. vises til hvordan planforslaget legger opp til økt utnyttelse i et sentrumsområde, som i seg selv er et grep for effektiv arealutnyttelse som medfører redusert transportbehov. Videre vil studentformålet som her foreslås medføre en reduksjon i trafikkbelastning på området, da eksisterende parkeringsplasser for dagens boliger vil utgå. Klimagassreducerende tiltak knyttet til fysisk bebyggelse vil bli vurdert nøye i planprosessen. En effektiv utnyttelse av tilgjengelig tomt vil tilsi at man begrenser behov for å disponere uberørte areal og sparer natur, som vil bidra positivt i det helhetlige arealregnskapet.

4. Klimanorm Bergen:

Det er fylt ut Klimanorm for planområdet, med de forutsetningene som nå er kjente for planområdet. Det vil gjennomføres kartlegginger i planprosessen, som vil medføre at klimanormen kan være et levende verktøy som kan gi endrete resultater til 1 g behandling.



Figur 19 - Utsnitt av resultater fra mal for klimanorm. Erstattes med resultatene i det enkelte planinitiativet.

5. Virkninger av planinitiativet

Etablering av studentboliger er av høy prioritet for Bergen Kommunen, med et godt dokumentert og utredet behov. En transformasjon av de eksisterende eiendommene vil legge til rette for en utvikling av området i tråd med kommunens behov for studentboliger.

5.1 Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Eksisterende bygningsstruktur er tett, og S25 er del av et område under sterk utvikling. Planområdet ligger utenfor hensynssone kulturmiljø, men i en situasjon som megler mellom lavere boligbebyggelse i sør, og en høyere og tettere bystruktur i øst og nord. Fra tidligere mulighetsstudier og områdeanalyser har Holon arkitekter omkring 2019 kommentert i forhold til strøkskarakter:

«Vurdert som store volum og høy utnyttelse. Boligbebyggelse har også store volum ispedt noe eneboligbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse lenger sør.»

Denne betraktningen støttes, og er i større grad aktuell i dag med tanke på hvordan området har utviklet seg de siste 6 årene siden de forrige mulighetsstudiene ble utarbeidet. Områdeplan § 4.1.8 fastsetter at "Boliger bygges som blokkbebyggelse." Hva som legges til grunn for en vurdering av områdets strøkskarakter må derfor sees i sammenheng med ikke bare hvordan området har utviklet seg historisk, men også hvordan området vil ta form fremover med føringer fra overordnede planer som premiss. Planlagt ny bebyggelse vil bli sett i sammenheng med området som helhet og bidra til en ønsket urban utvikling.

5.2 Fjernvirkning

Transformasjon og fortetting av området vil medføre endret bebyggelsesstruktur sammenlignet med dagens situasjon. Dette skyldes tettere og noe høyere bebyggelse slik det legges opp til i KPA2018 og byfortettingssone.

Fjernvirkning vil i størst grad være opplevd fra vest og langs Solheimsvatnet, men da sett i sammenheng med den kompakte utviklingen som pågår rundt vannet. Bygningsmassen vil representere en tydelig endring av dagens fremtoning. Planforslaget vil allikevel være godt integrert i den bymessige utviklingen av Kronstadsområdet i nord og øst, og den mer urbane bygningstypologien som vil prege Solheimsvatnet sin vestside som del av Mindemyren Nord. Bygningsvolumer med noe høyde, gjennomgående siktakser og variasjon i uttrykk kan bidra til å heve opplevelsen fra vestsiden av Solheimsvannet. Dette temaet vil bli ytterligere utredet og drøftet i planprosessen.

5.3 Økt trafikk og støy

Det legges i utgangspunktet ikke opp til etablering av parkeringsplasser som del av etablering av studentboliger. Planforslaget vil ikke generere økt trafikk utover det som følger av renovasjonskjøretøy og sporadisk varelevering, og eventuelle HC-plasser. Støy blir håndtert i tråd med gjeldende regelverk.

5.4 Blågrønne strukturer og naturmangfold

Solheimsvatnet er definert som viltområdet av stor verdi, og sårbart for forstyrrelser. Det er utarbeidet en rapport av Rådgivende Biologer AS (datert 23/09/2018) som redegjør for verdivurdering av naturmangfold som underlag for tidligere plansak på eiendommene. Anbefalingene fra rapporten knyttes opp mot den planlagte turstien langs Solheimsvatnet, som på det tidspunktet var del av planområdet. I ettertid er turstien tatt ut av delfelt S25, og innlemmet i reguleringsplan for den nylig vedtatte planen Mindemyren Nord (PlanID 70520000). Planlagt

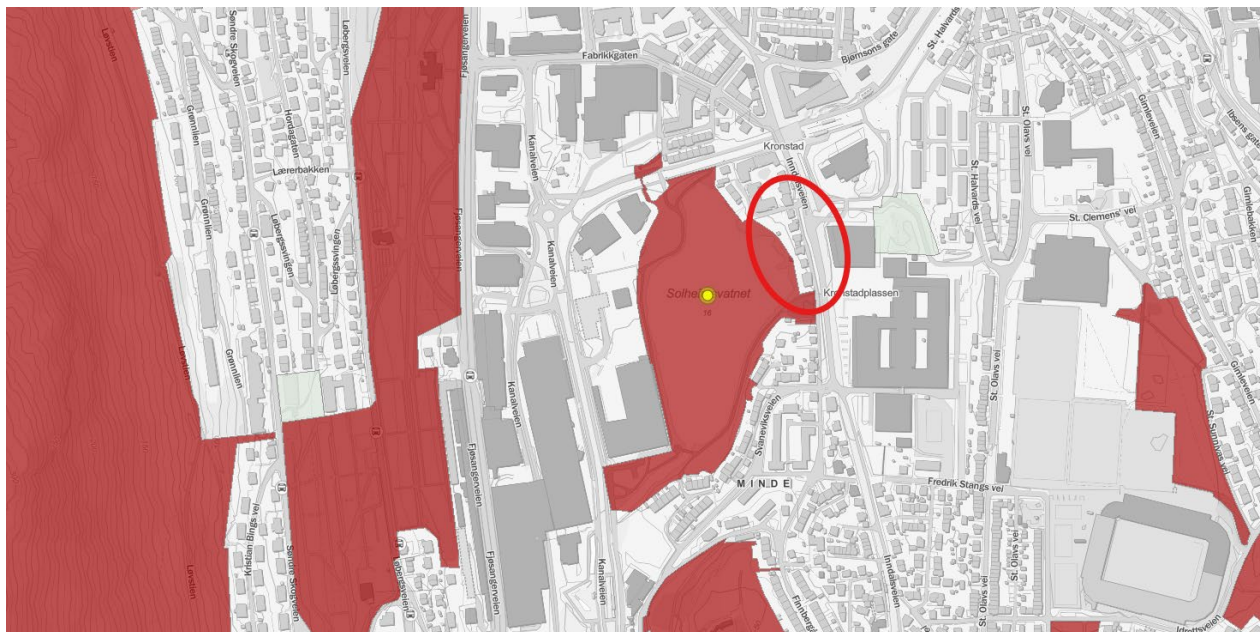
bebyggelse ligger uansett i nærheten til disse sårbare viltområdene, noe som må hensyntas i videre planlegging og gjennomføring.



Figur 20 - Kart over arters leveområder (Kilde: Bergenskart.no)

5.5 Friluftsliv

Planområdet grenser til Solheimsvatnet som er et viktig område for rekreasjon og friluftsliv. Solheimsvatnet og omkringliggende grøntområder er viktige ressurser for innbyggerne av bydelen, og planområdets umiddelbare nærhet til disse områdene anses som en viktig ressurs. Etter hvert som grøntareal, parker, torg og tursti rundt Solheimsvatnet som ligger i vedtatt reguleringsplan for Mindemyren Nord blir opparbeidet, vil tilgjengelige offentlige rekreasjonsarealer bli vesentlig forsterket. Temaet vil bli vurdert nærmere i planarbeidet.



Figur 21 - Kartlagte friluftsområder - Svært viktig friluftslivsområde (Naturbasekart)

5.6 Kulturmiljø

Iht. Naturbasekart er det ingen kjente kulturverdier innenfor planområdet, og områdeplanen sier ingenting konkret om kulturminneverdien av eksisterende bygg på planområdet eller i direkte nærhet. I merknad til detaljregulering av S24 (delfelt direkte nord for planområdet), har Byantikvaren tidligere uttalt:

«Planområdet hadde tidligere kulturmiljøverdi, men det er ikke mye igjen. Områdets bygninger bærer preg av dårlig vedlikehold eller fasadeforandring som har ødelagt bygningsmiljøet.»

Videre skriver de at:

«Byantikvaren ber om at planen reduseres noe slik at Inndalsveien 5 blir bevart i planen. Den er en del av den «urbane» strukturen langs Inndalsveien og har beholdt mye av sitt uttrykk på fasaden langs Inndalsveien. Byantikvaren har ikke merknader til at Inndalsveien 5b, 7a og 7b rives.»

Ut ifra dette forstås det slik at Byantikvaren anser det som viktig at bebyggelse langs Inndalsvegen fremstår med en urban karakter/ struktur. Det er som underlag for tidligere plansak på eiendommene utarbeidet Kulturminnedokumentasjon for Inndalsvegen. Som grunnlag for vurdering av riving av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet S25, fremheves det:

«Om ein ser på området som heile – Bergensdalen i si fulle breidde, frå Kronstadhøyden til Paradis – er ikke desse husa arkitektonisk unike. Der finst mange betre bevarte eksempel på villaer i jugendstil med høgare arkitektonisk verdi enn dei innanfor planområdet. Desse bygningane er heller ikke nemnt i kulturminnegrunnlaget laga av Byantikvaren i Bergen i forbindelse med reguleringsplanen på Mindemyren i 2013.»

Som følge av at man anser kulturmiljøet som helhet vesentlig forringet finner vi det viktig at området utvikles med en helhetlig utforming som underbygger ønsket om et urbant sentrumsområde.

5.7 Barn og unges interesser

Planforslaget er et viktig grep for å styrke unge studenters velferd og tilknytning til området, og anses som et sentralt tema i planleggingen. Temaet blir vurdert videre i planarbeidet.

6. Vurdering av behov for konsekvensutredning

En reguleringsplan for området vil i all hovedsak være i tråd med overordnet plan, og utløser ikke krav om konsekvensutredning. Områdereguleringsplan for Mindemyren er konsekvensutredet.

7. Medvirkning

Det vil gjennomføres medvirkning i samsvar med Plan og bygningsloven. Kontakt med eier av naboeiendom Inndalsvegen 23 gnr 159 bnr 468 vil bli opprettet.

8. Vedlegg til planinitiativet:

Forslag til planavgrensning

- på basiskart (PDF-format)
- i SOSI-format

Forslag til fremdriftsplan (excel-format)

Det er lagt opp til oppstart av planarbeid vår 2025 med påfølgende varsel om oppstart og gjennomgang av uttalelser høsten 2025. Utvikling av plangrep og produksjon av plandokumenter er planlagt i å starte opp høsten 2025. Det tas sikte på vedtatt plan innen siste halvdel av 2027.

Inndalsvegen 1321

Forslag, datert 30.04.2025

Fremdriftsplan

Detaljregulering uten konsekvensutredning

se arkitektur

Nr.	Aktivitet	Ansvarlig	Varighet (Uker)	År 2025												År 2026												År 2027																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
				Månedsnr.	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
A	Oppstartsfasen		12																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								</

Innledende stedsanalyse

Det er i tidligere planarbeid for planområdet utarbeidet en stedsanalyse som danner et godt grunnlag for det videre planarbeidet og vil derfor videreføres. Det er utformet et eget nytt anbefalingskart som reflekterer intensjonene og formålet i det nye planinitiativet.