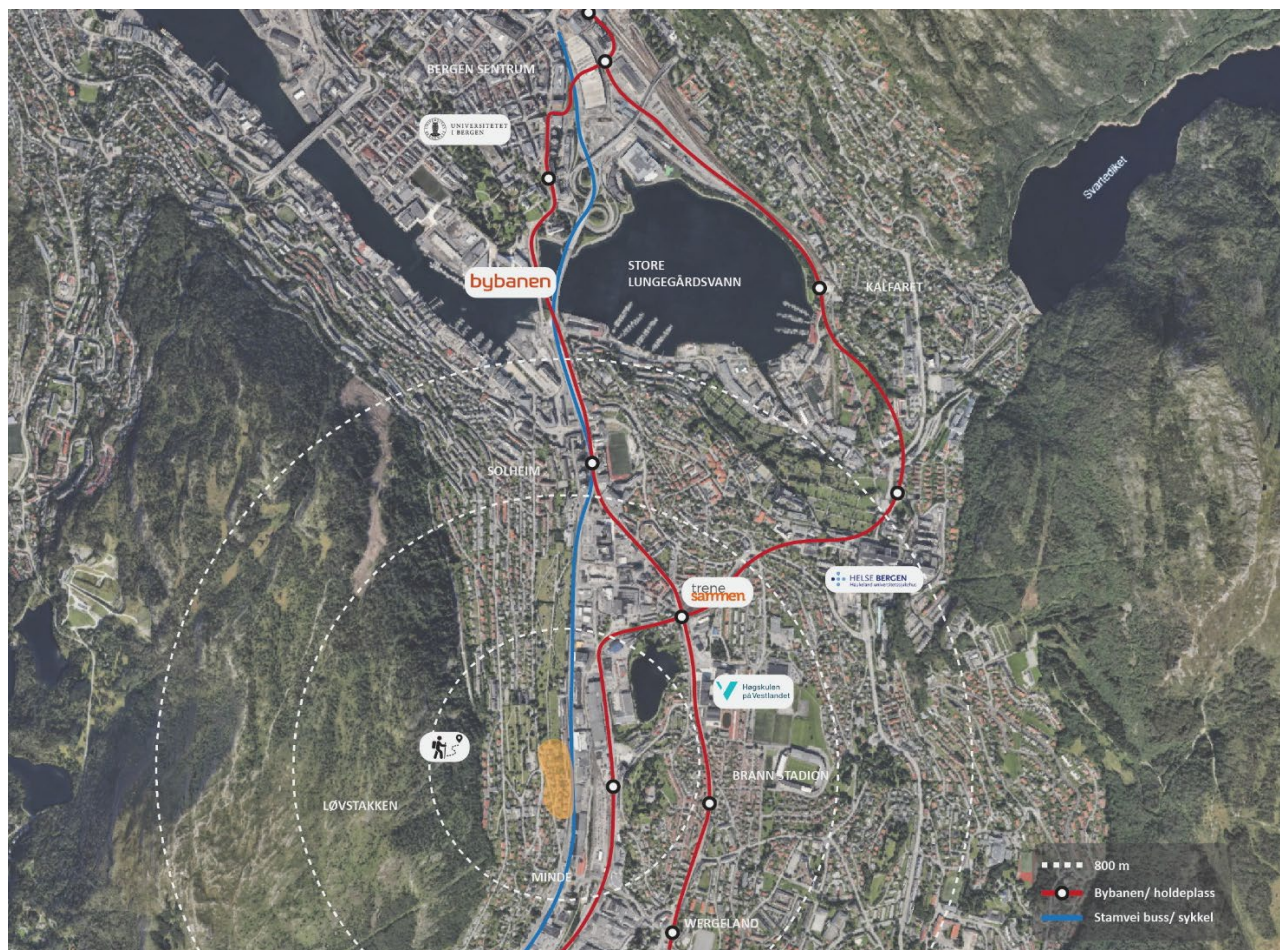


Planinitiativ

Forslag til plannavn	MINDEVEIEN STUDENTBOLIGER
Bydel, gnr./bnr.	ÅRSTAD, GNR./BNR. 159/463-467 MFL.

Hovedinnholdet i planinitiativet

Forslagsstiller er Gerdt Meyer Bruun AS, som eier og skal utvikle flere eiendommer vest for det fredete Reperbaneanlegget langs Fjøsangervegen. SE Arkitektur AS er i denne saken engasjert som plankonsulent. Formålet med planen er å tilrettelegge for ca. 300 studentboliger, og tilføre området nye kvaliteter i form av uteoppholdsarealer, kommunikasjonsakser og infrastruktur. Plangrepet skal sikre bærekraftig transformasjon av et større areal innenfor byfortettingssonen, og legge til rette for sentrumsnære studentboliger, som er et politisk prioritert formål av samfunnsmessig betydning. Videre legger planinitiativet opp til fortetting med kvalitet i tråd med overordnede føringer for arkitektur og byform, med hensyn til strøkskarakter og samspill med tilstøtende nasjonale kulturminner representert av Reperbanen.



Figur 1 - Illustrasjon av planområdet og sentrale støttefunksjoner i umiddelbar nærhet.

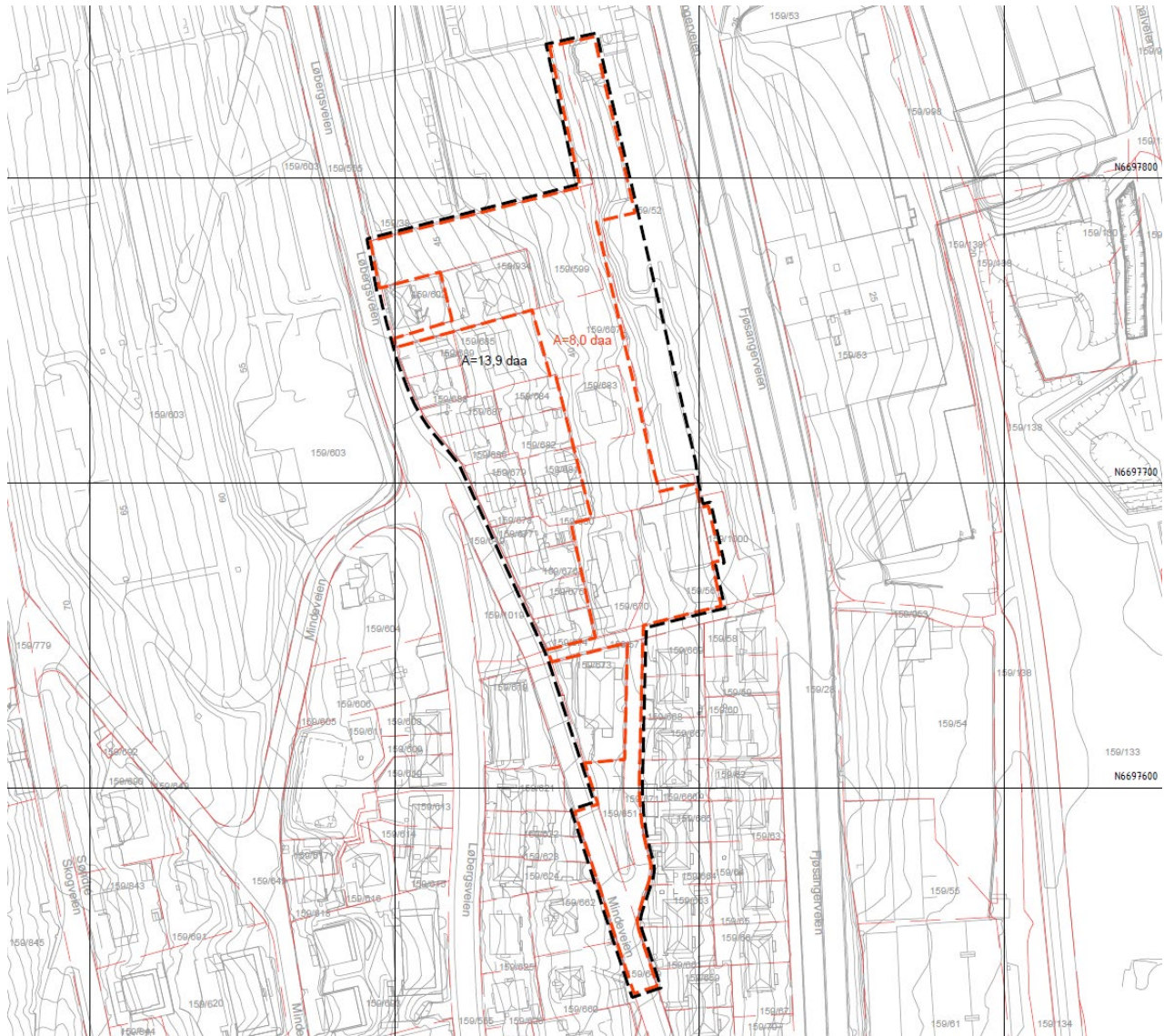
1. Planområdet – dagens situasjon

1.1 Forslag til planavgrensning

Forslag til planavgrensning tar utgangspunkt i den plangrensen som ble fastsatt i tidligere planprosess for området, da de aktuelle eiendommene inngikk i detaljreguleringsplan for Reperbanen (PlanID 63890000) som forelå til 1. gangs behandling i 2015. Foreslått planavgrensning er imidlertid tilpasset noe, som en konsekvens av en endret situasjon knyttet til ønsket utvikling og faktiske forhold for utvikling av Reperbanen. En av de største endringene er at det ikke planlegges for kjørbare tilkomst gjennom planområdet ned til Reperbanen fra Mindeveien. Til 2. gangs behandling ble planområdet nedskalert grunnet usikkerhet knyttet til eiendomsforhold og utfordringer ved gjennomføring. Dette er tema som må avklares i den videre planprosessen.



Figur 2 - Utsnitt av plankart ved innsendelse til 1. gangs behandling av detaljreguleringsplan for Reperbanen, datert 17.04.15



Figur 3 - Forslag til varslingsgrense (sort stiplet) og forslag til plangrense (rød stiplet)

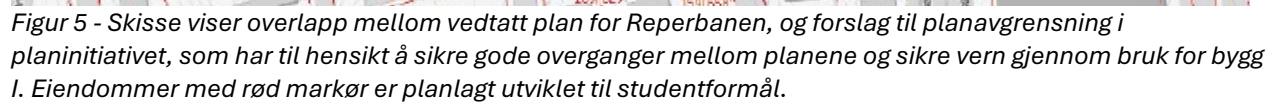
Varslingsgrensen i foreliggende planinitiativ har en avgrensning som skal muliggjøre utvikling av følgende eiendommer:

- Mindeveien 35, gnr 159 bnr 670
- Mindeveien 59A, gnr 159 bnr 683
- Fjøsangerveien 91, gnr 159 bnr 56
- Løbergsvæien 88, gnr 159 bnr 934
- Ubebygd eiendom med gnr 159 bnr 607
- Ubebygd eiendom med gnr 159 bnr 599

I avgrensingen av planområdet vurderes det hensiktsmessig å inkludere også bygg I og tilhørende arealer på vestsiden. Bakgrunnen er at gjeldende reguleringsplan ikke er forenlig med fredningsvedtaket som omfatter bygget. Dette skaper et misforhold mellom vern og regulert bruk. Ved å ta bygg I inn i den nye planprosessen får en mulighet til å involvere kulturminnemyndighetene tidlig, og dermed utvikle en løsning som bedre ivaretar prinsippet om «vern gjennom bruk» og sikrer forutsigbarhet på plannivå. For å sikre gode overganger mellom de to planene, er det også vurdert at bygg O og areal mellom bygg O og bygg I bør inngå i en ny planprosess. Areal som i gjeldende plan er regulert til kontor (BK) omreguleres til studentbolig.



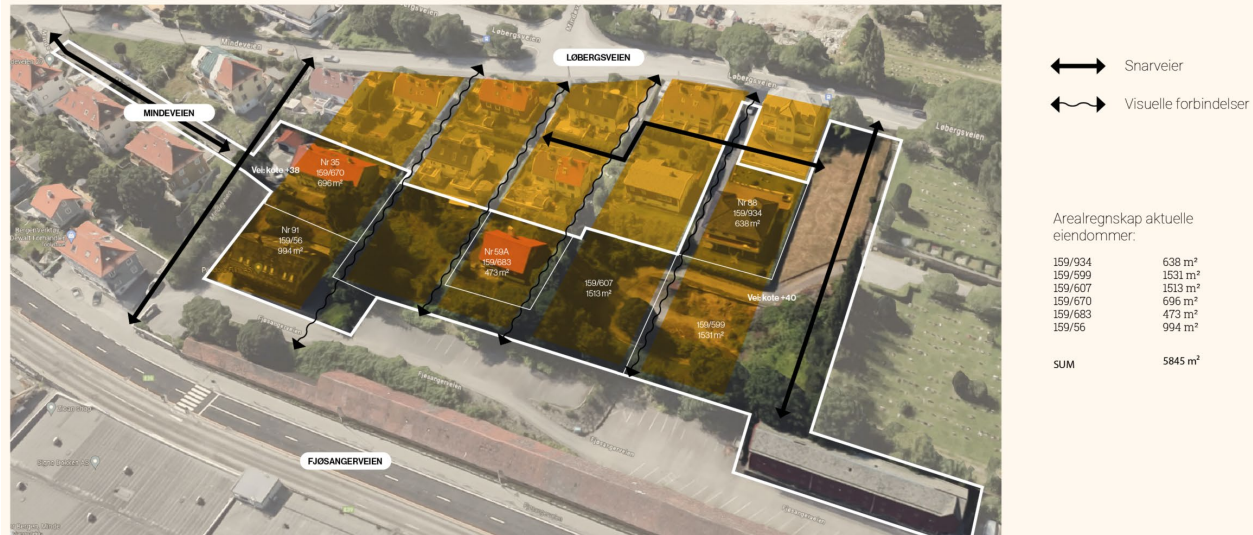
Figur 4 - Viser bygg I sett fra sør. Bygget er fredet, men krever omfattende ombygging for å fungere som studentboliger. Regulert situasjon er ikke forenlig med fredning.



1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet omfatter et areal på ca. 8700 m². Eiendommene innenfor området er stort sett bebygget med to- og firemannsboliger og enkelte eneboliger, hvor en stor andel av disse er benyttet til privat utleie. Topografien i området er kupert, med stor høydeforskjell mellom Fjøsangervegen i øst, og Løbergsveien i vest. Bebyggelsen i området består av primært trebygg i to etasjer + sokkeletasje, med valmtak/ saltak. Husene har et enkelt fasadeuttrykk hvor en har benyttet liggende kledning, med en fargesetting som skaper noe variasjon i området og er typisk for denne type husbebyggelse i Løvestakksiden.

Situasjon



Figur 6 - Innledende vurderinger av muligheter for visuelle og fysiske koblinger på tvers av planområdet.

1.3 Eksisterende kartlegginger av området

Det foreligger et skissegrunnlag utarbeidet i forbindelse med innsendelse av detaljreguleringsplan for Reperbanen til 1. gangs behandling, hvor det løftes frem en del problemstillinger som er aktuelle for dette planinitiativet. Dette gjelder bl.a. Reperbanens kulturhistoriske verdi, utredninger knyttet til eksisterende infrastruktur, mobilitetsvurderinger samt tilkomstmuligheter inn og gjennom planområdet. I tillegg er det utarbeidet volumstudier for en utbygging av deler av arealet som inngår i foreliggende planinitiativ, som legges til grunn for de foreslåtte plangrepene

2. Overordnede planer og retningslinjer

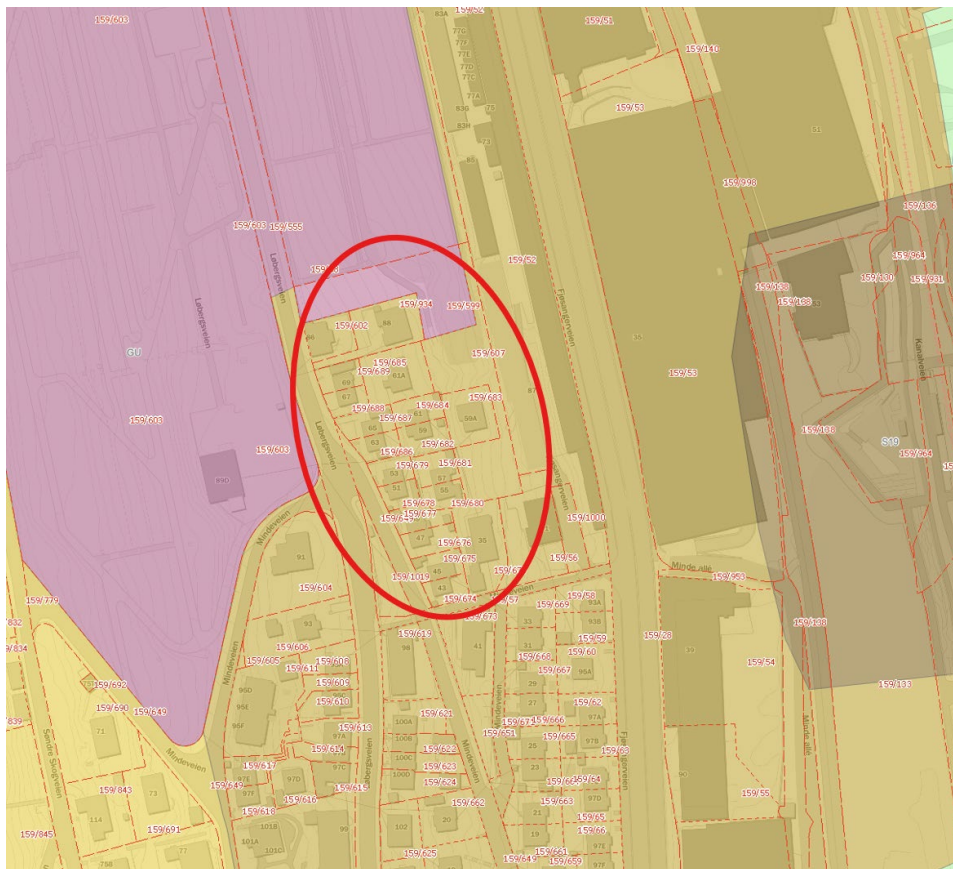
2.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Å etablere studentboliger innenfor planområdet 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-/sykkelnnett, 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 utdanningsentrum. 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. 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 (se vedlagt).
- 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

Planområdet ligger i BY2 og er hovedsakelig avsatt til arealformål *Byfortettingssone* i KPA (PlanID 65270000). Deler av dette arealet er imidlertid omfattet av arealformål *Grav- og urnelund*, begrenset til den delen av planområdet med gnr 159 bnr 599.



Figur 7 - Utsnitt fra KPA viser området i BY2, og delvis regulert som Grav- og urnelund

Relevante bestemmelser for BY2

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.

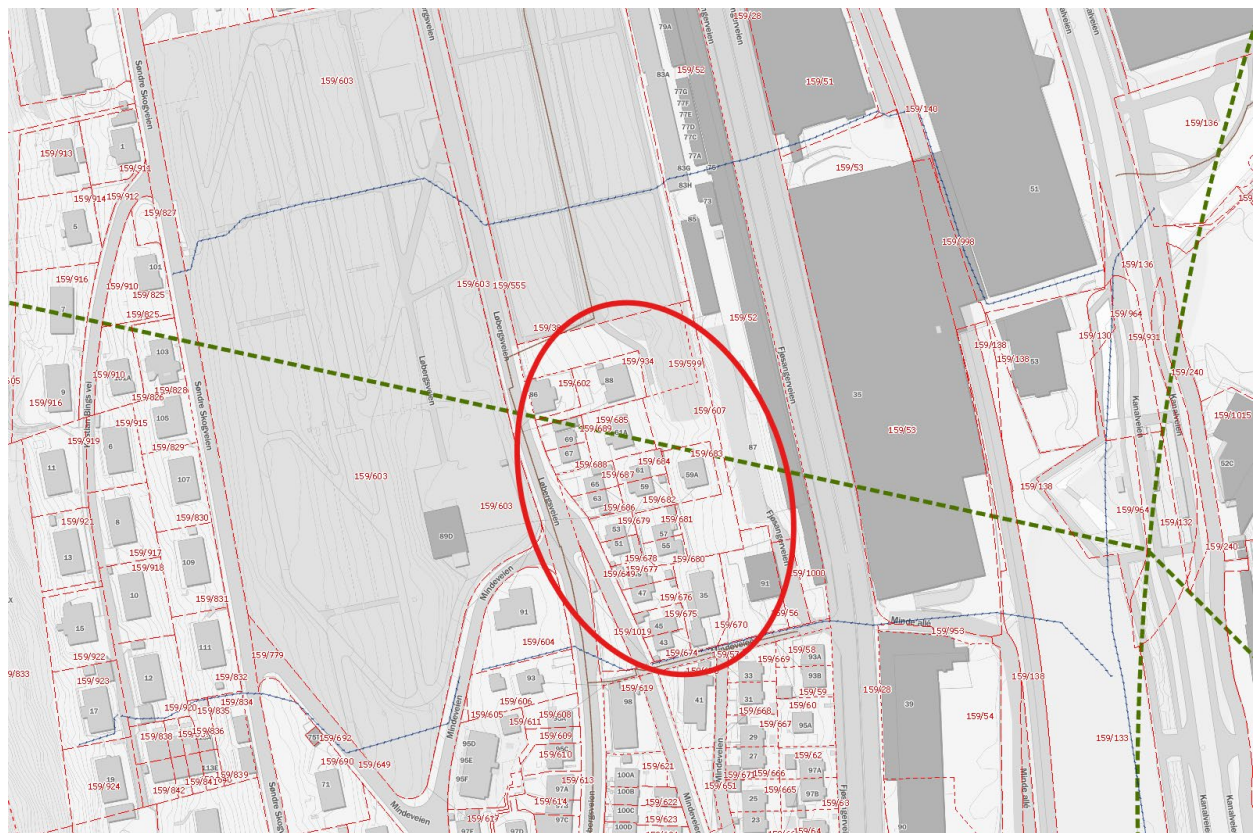
26.3.9 Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.

Hensynssoner

Hele planområdet er omfattet av faresone for luftkvalitet, med gul sone. Deler av planområdets østside som ligger langs Fjøsangervegen, og noe mindre areal langs Løbergsveien i vest, er omfattet av hensynssone H220_3 for støy, med rød iht. T-1442. Resterende areal ligger i gul støysone. 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 på tvers av Bergensdalen og binder sammen byfjellene Løvtakken og Landåsfjellet/Ulriken. Denne korridoren er en del av kommunens temakart for blågrønne strukturer og representerer viktige forbindelser for naturmangfold og rekreasjon. Det påpekes utfordrende kryssing av E39. Kommuneplanens bestemmelser understreker at slike strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker (§ 10.2). Langs sørsiden av planområdet er det registrert et lukket bekkeløp som ligger under gangvei. Langs vestsiden av planområdet er det identifisert en turtrase som følger Løbergsveien og styrer inn på Solheim gravplass.



Figur 8 - Utsnitt fra Bergenskart med blågrønne forbindelser i KPA2018



Figur 9 - Gode og varierte rekreasjonstilbud i gangavstand til planområdet

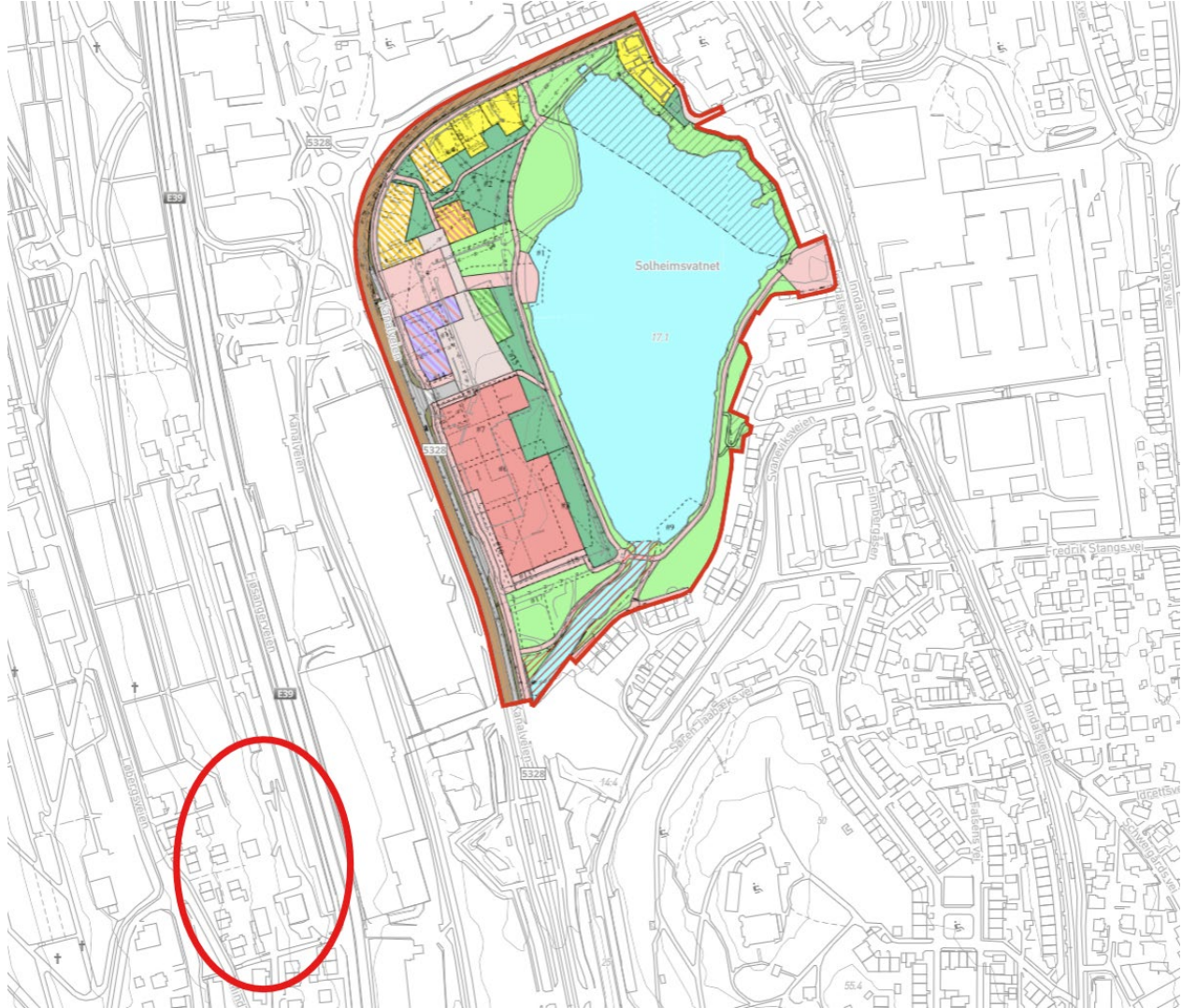
2.3 Kommunedelplan

Det er ingen kommunedelplaner som gjelder for Mindeveien 35.

2.4 Vedtatte reguleringsplaner

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 10 – Utnistt av plankart som vedtatt

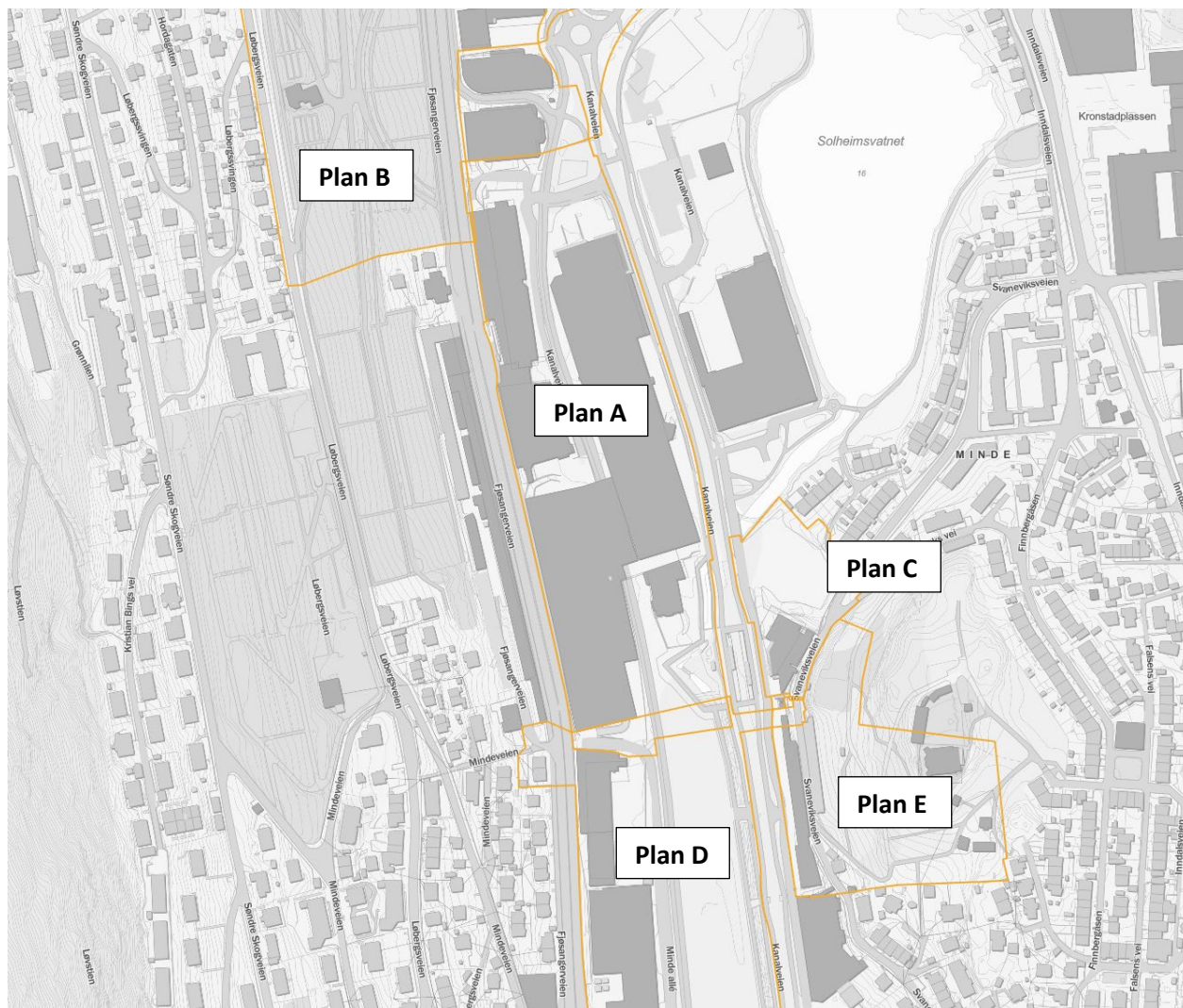
Hensikten med planen er å legge til rette for bolig, barnehage, næring, torg, parkarealer, samt et kommunalt flerbruksbygg som blant annet skal inkludere barneskole, idrettshall, omsorg-plussboliger, aktivitetssenter, kultursal og frivillighetssentral. Nye byrom, parker og torg styrker trivsel, sosiale nettverk og lavterskel aktivitet mellom forelesninger og deltidsjobb. Dette er i tråd med byens overordnede transformasjon av Mindemyren til en grønnere, mer gå- og sykkelvennlig bydel. Planen konsentrerer bolig, studie- og hverdagsfunksjoner i et kollektivsterkt område, med grønne byrom og aktive nærtilbud – en kombinasjon som gjør Mindemyren nord svært attraktiv for studenter.

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 utnytting på ca. 98 % av maksimalt tillatt BRA i områdeplanen.

2.5 Planer under arbeid

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



Figur 11 - Oversikt over pågående planer i området

Plan A: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 128 MFL., DELFELT S14 MINDEMYREN (PlanID 66350000)
Reguleringsplanen for Mindemyren S14 tilrettelegger for nye bydelskvartaler med stor andel bolig og noe næring, i tett tilknytning til torg og ny bybanetrasé langs Kanalveien, i tillegg til større næringsarealer langs Fjøsangerveien. Formålet er at bygninger, byrom og landskap skal integreres som en helhet i etableringen av den nye Mindebyen.

Plan B: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 28 MFL., SYKKELKRYSSING AV FJØSANGERVEIEN (PlanID 61930000)
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å etablere en sammenhengende hovedrute for sykkel fra sentrum til Bergen sør via Fjøsanger. Strekningen skal binde sammen sykkelveg på østsiden av Fjøsangerveien og frem til Solheimsgaten med kryssing av E39 Fjøsangerveien i plan.

Plan C: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 190, DELFELT S15 MINDEMYREN (PlanID 66000000)

Planen skal bidra til å utvikle Mindemyren til en urban bydel ved å legge til rette for utvikling av planområdet til bolig-, forretning-, bevertning- og kontorformål, og offentlig og privat tjenesteyting. Planen skal gi nærområdet et løft i form av byreparasjon, offentlig tilgjengelige byrom, mindre parkområder og gangforbindelser mellom Kanalveien, Svaneviksveien og Solheimsvatnet.

Plan D: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 133, DELFELT S11 MINDEMYREN (PlanID 70240000)

Planarbeidet omfatter delfelt S11 på Mindemyren, og legger opp til en fortetting til primært boligformål av det gamle jernbaneområdet, samt transformasjon av næringsbebyggelse langs Fjøsangervegen. Det vurderes alternativer for kryssing av Fjøsangervegen nord i planområdet, med kobling inn mot Reperbanen.

Plan E: ÅRSTAD. GNR 159 BNR 131 MFL., DELFELT S13 MINDEMYREN (PlanID 66200000)

Planen vurderer muligheter for omdisponering av dagens fjellhall til idrettshall, samt fortetting med boligbebyggelse langs Kanalveien.

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.

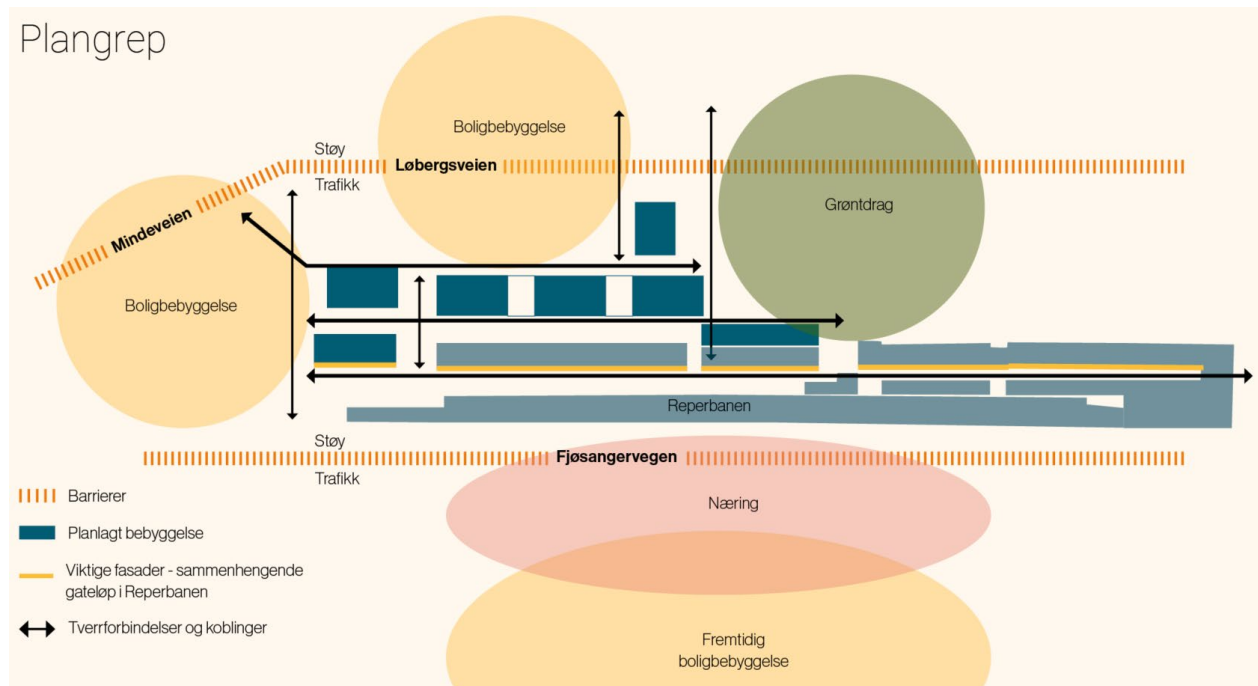
3. Planinitiativet

3.1 Foreslått formål

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

Innledende mulighetsstudier for bebyggelse i planområdet tar utgangspunkt i en situasjon som hensyntar omkringliggende eksisterende boligbebyggelse, fredet bebyggelse i Reperbaneanlegget, topografiske forhold, samt de grønne kvalitetene som ligger i Solheim Gravplass. Mulighetsstudien er forankret i innledende stedsanalyse, og illustrerer en tilnærming til utvikling av planområdet i tråd med disse analysene, overordnede planer og konkrete behov for området.



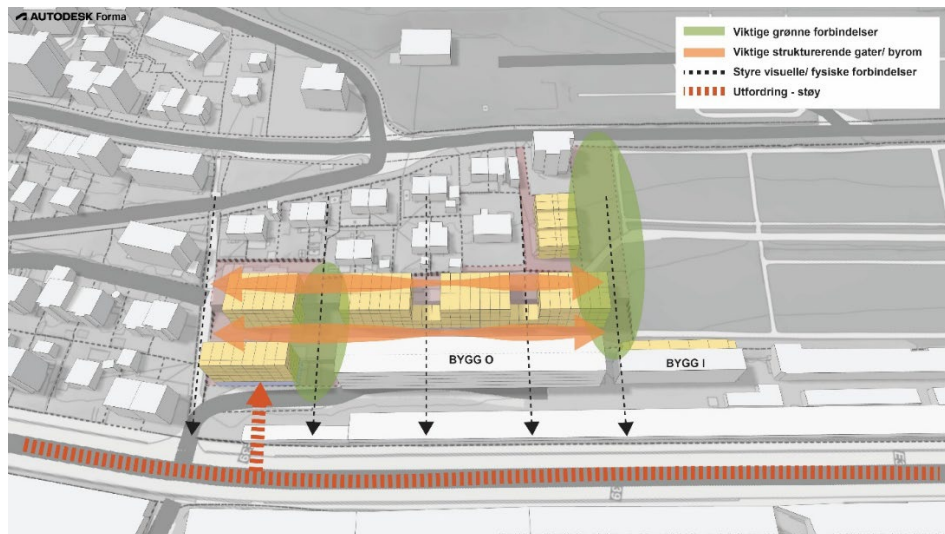
Figur 12 – Diagram som viser prinsipper – muligheter og begrensninger – som er vurdert til å være viktige for en utvikling av planområdet

Utbyggingsvolum

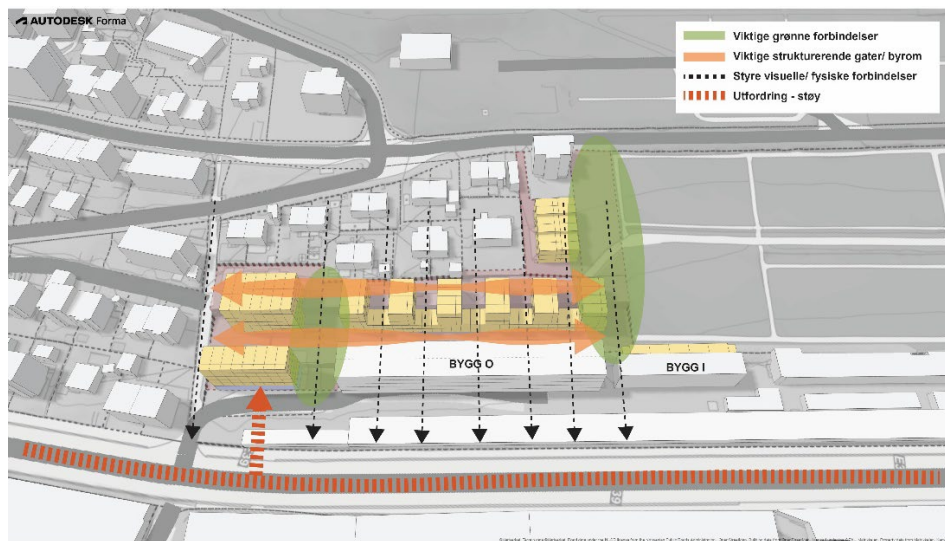
KPA § 26.3.8 fastsetter at «Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer» med videre henvisning til stedsanalyse. Det vil være viktig å se denne tematikken i sammenheng med planlagt studentformål som et prioritert politisk formål, og de positive virkningene prosjektet vil få for planområdet og nærmiljøet.

Alternativer til utbyggingsvolum er vurdert på et overordnet nivå gjennom vedlagte skisser. Planområdet ligger i en tydelig overgangssone: på den ene siden den mer homogene boligstrukturen mot vest, og på den andre siden en bymessig fortetting som utvikler seg på Mindemyren. Dette stiller krav til en bygningsutforming som både ivaretar hensynet til småskalaen i nærområdet og samtidig forholder seg til de urbane kvalitetene som vokser frem i vest.

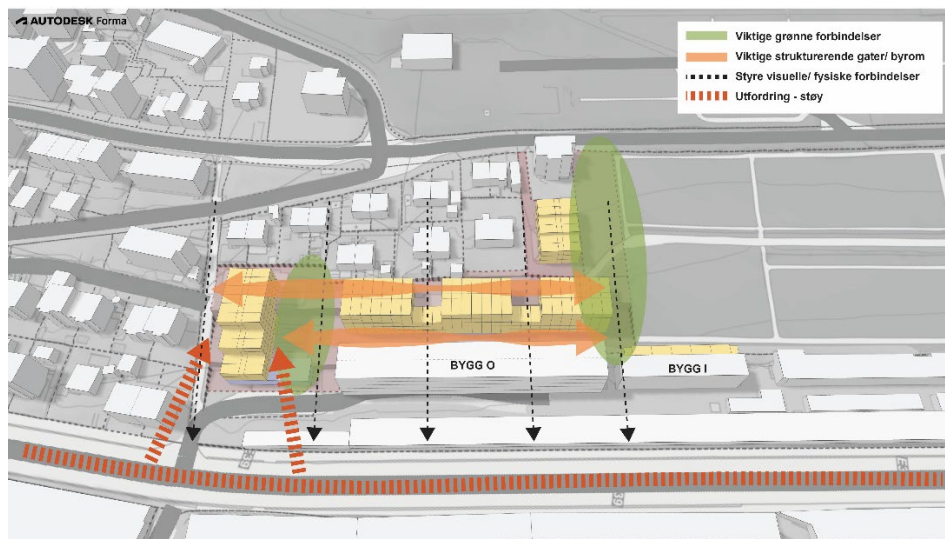
Reperbanens kulturhistoriske strukturer gir viktige føringer for prosjektets utforming. De langstrakte, parallelle bygningsvolumene, variasjonen i høyder og materialbruk danner et arkitektonisk rammeverk som kan inspirere en strukturert og rytmisk oppbygging av ny bebyggelse. Ved å trekke veksler på dette kan prosjektet oppnå en balanse mellom historisk tilhørighet, lokal identitet og nye, urbane kvaliteter.



Figur 13 - Volumstudie A – anbefalt alternativ

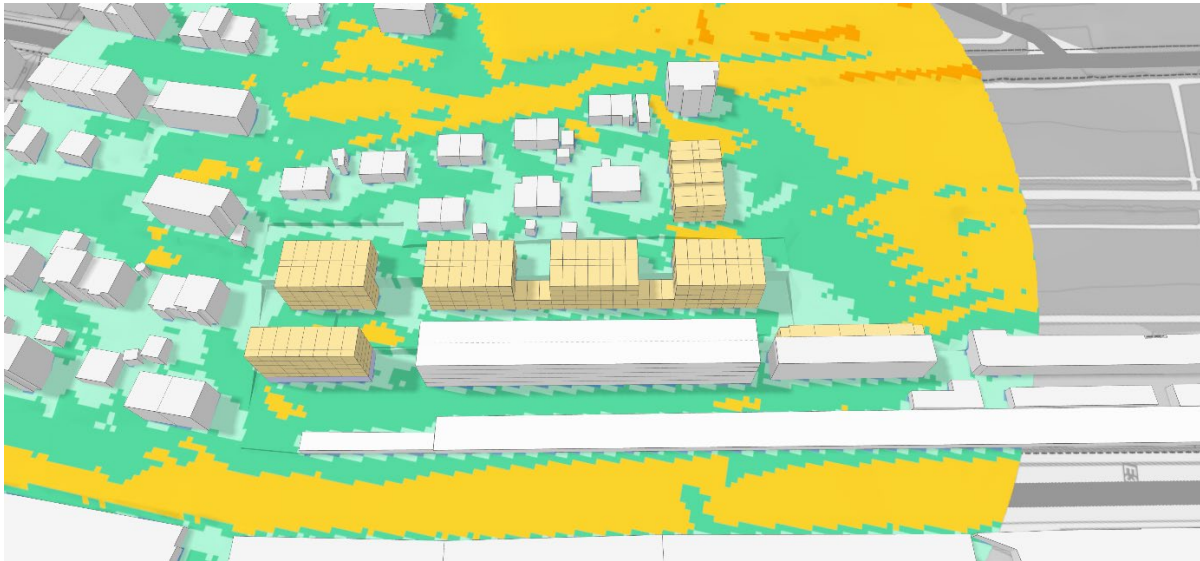


Figur 14 - Volumstudie B

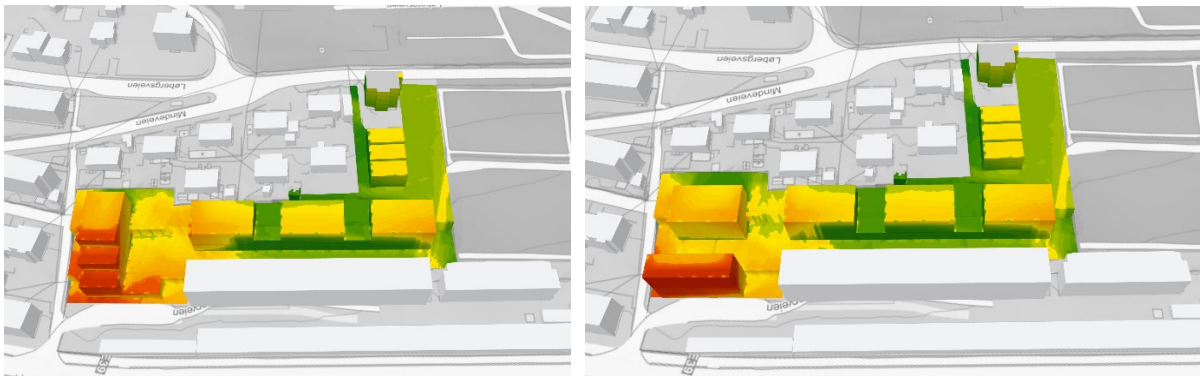


Figur 15 - Volumstudie C

Alternativene viser en utnyttelse på mellom 6300 m² - 7000 m² BRA og omtrent 300 studentboliger. Felles for de alternativene til utbygging som er vurdert, er en utvikling av bygg I som sikrer et mer skånsomt tiltak i det fredete bygget sammenliknet med den regulerte situasjonen i gjeldende plan. Vi ser utfordringer med støy i alternativ C. Alternativ A og B viser forskjellige tilnærminger til hvordan bebyggelsen bak bygg O kan megle mellom boligbebyggelsen i vest og Reperbanen i øst. Alternativ A er lagt til grunn som anbefalt alternativ etter en helhetsvurdering av bl.a. stedstilpasning, utnyttelse,



Figur 16 - Analysen viser gode vindforhold mellom bebyggelsen, godt egnet for opphold.



Figur 17 - Vurdering av støyforhold og funksjon av bebyggelsen som støyskjerm i alternativ C (til venstre) og alternativ A (til høyre). Viser utfordringer med begge alternativene som må vurderes nærmere i planarbeidet.

Foreslått riving/demontering av eksisterende bebyggelse

Planområdet ligger i en byfortettingssone, et av de prioriterte områdene for transformasjon og utvikling sammen med sentrumskjernene. Planforslaget legger til rette for riving av to eneboliger og ett kontorbygg, som erstattes med mer konsentrert og arealeffektiv bebyggelse. Tiltaket følger opp intensjonene i KPA 2018, der det presiseres at fortettingssonene er områder hvor det forventes betydelige endringer i bebyggelsesmønsteret som følge av økt utnyttelse.

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.

3.4 Tilpasning til landskap og omgivelser

Området er preget av tett boligbebyggelse, men avgrenses mot Solheim gravplass i nord. Gravplassen har stor verdi for nærmiljøet som en grønn lunge langs en av byens mest trafikkerte veier, og fungerer i praksis som en urban park. Planinitiativet legger opp til en bebyggelse som markerer en tydelig grense mot gravplassen, samtidig som volum og byggehøyder tilpasses for å ivareta gravplassens rolle som felles sorg- og minneste. Det arkitektoniske hovedprinsippet er «avgrensning med respekt», der bygningene danner en beskyttende ramme uten å konkurrere med gravplassens åpne karakter. Skråningen opp mot Løbergsveien nord i planområdet opparbeides som felles rekreasjonsareal, noe som sikrer luft, åpenhet og en naturlig overgang til gravplassen.



Figur 18 - Utsnitt av kartlag grønnstruktur hvor Solheim Gravplass fremstår som en grønn lunge i nærområdet (kilde: Bergenskart)

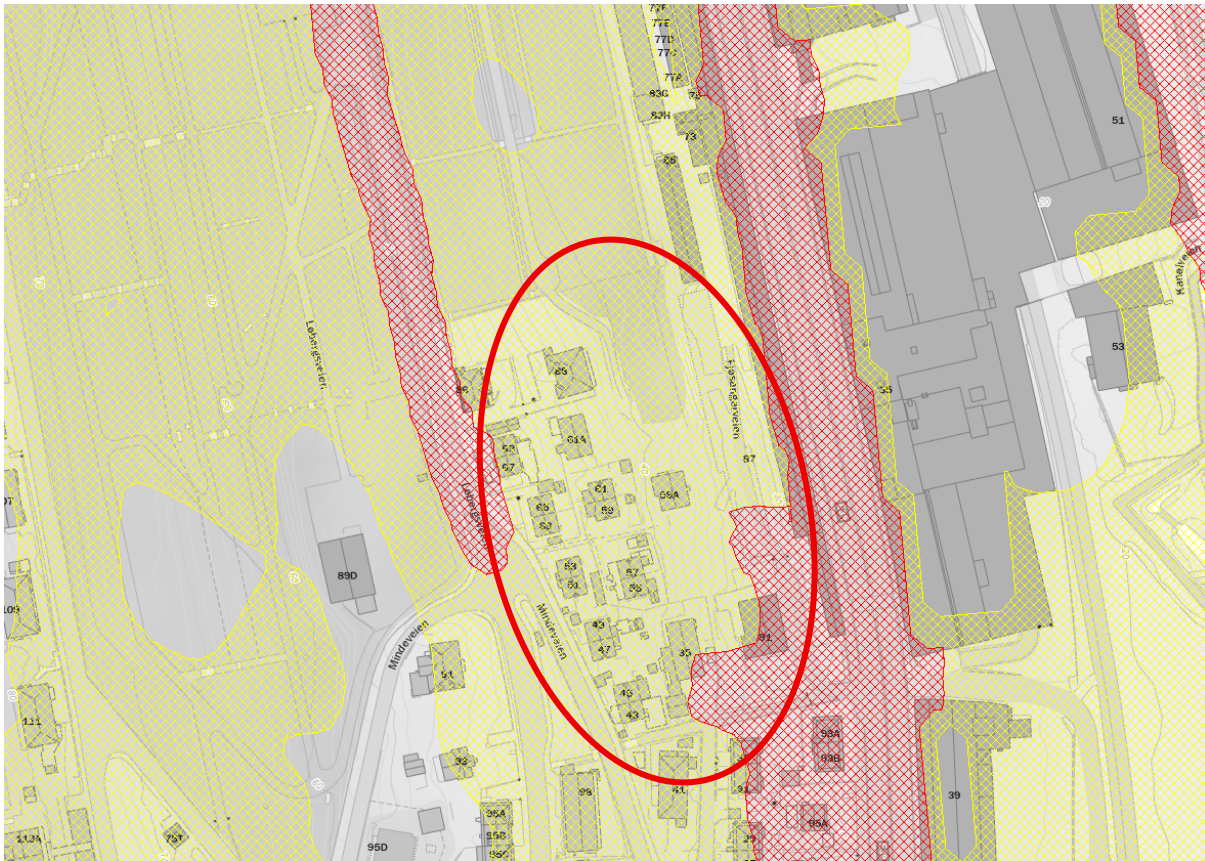
Om planinitiativet utfordrer overordnede føringer

Uteopphold

Den 1. juli 2025 ble «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 KPA2018 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. Dette temaet er nødvendig å drøfte i videre planprosess.

3.5 Aktuell risiko og sårbarhet

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



Figur 19 - Støyberegninger for planområdet iht. T-1442

3.6 Målsetting om klimagassreducerende tiltak

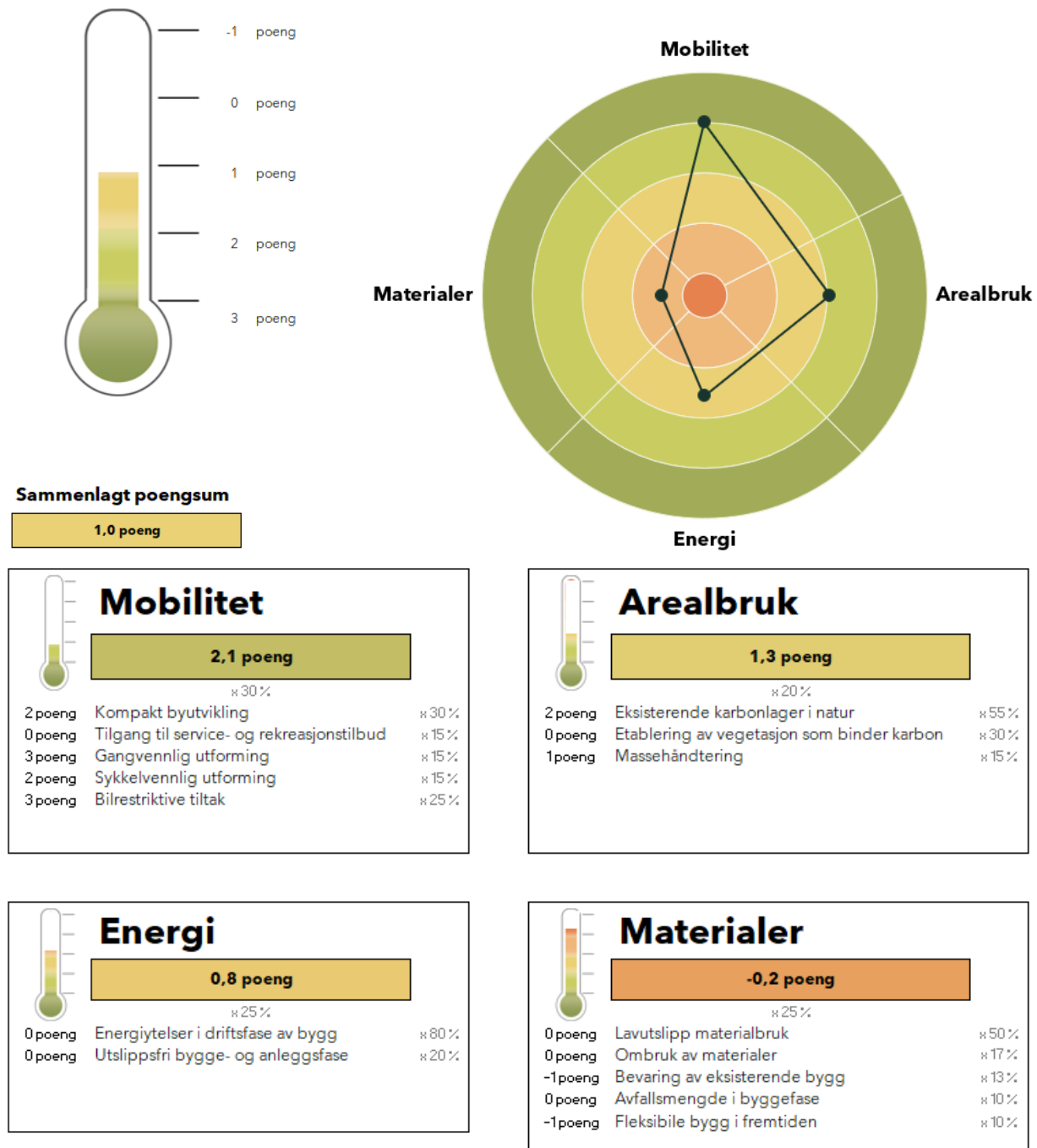
Det legges til grunn at planforslaget utløser behov for klimagassregnskap henhold til KPA 2018 § 18.4 punkt 2 og 3. Klimagassregnskap utarbeides iht. Bergen kommunes [Veileder for klimagassberegning](#) og vil redegjøre for de krav som kommer frem i KPA2018 §18.3.

Det vil bl.a. vises til hvordan planforslaget legger opp til økt utnyttelse i et sentralt fortetningsområde, 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.

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. gangs behandling.

Resultater



Figur 20 – Resultater av Klimanorm for planinitiativet.

5. Virkninger av planinitiativet

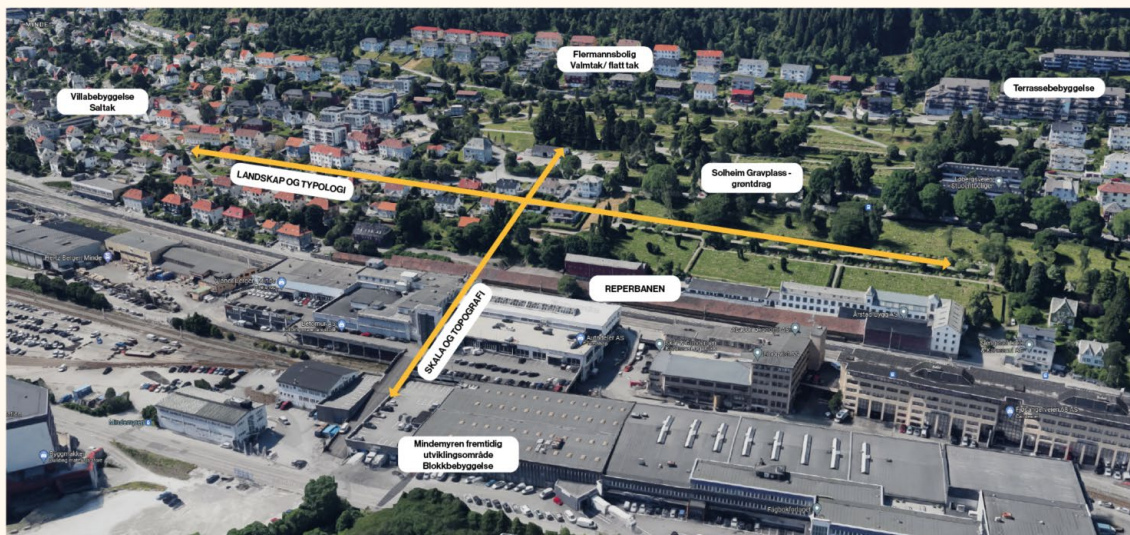
Behovet for studentboliger i Bergen er nå kritisk. I begynnelsen av august 2025 sto over 4 600 studenter står i boligkø hos Sammen – en økning på mer enn 1 000 fra året før – samtidig som antall utleieboliger i det private markedet har falt med over 4 500. Mange studenter tvinges derfor til midlertidige løsninger som sovesaler eller lang pendling før studiestart. Planinitiativet svarer direkte på dette presset. Ved å transformere eksisterende bygg til konsentrerte studentboliger økes kapasiteten raskt, uten å beslaglegge nye ubebygde arealer.

Planinitiativet legger til rette for etablering av nye studentboliger i en situasjon der markedet er under sterkt press. Tiltaket støtter opp under kommunens mål om å øke dekningsgraden av studentboliger, og bidrar samtidig til viktige samfunnsgevinster: et mer velfungerende boligmarked, bedre læringsmiljø for studenter, og styrking av Bergen som utdannings- og kunnskapsby. På denne bakgrunn anses tiltaket som et nødvendig og tidsriktig bidrag til å løse en av Bergens største boligpolitiske utfordringer.

5.1 Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Reperbanen langs Fjøsangerveien er et stort samlet anlegg av industribygg nyoppført eller flyttet til tomten mellom 1894 og 1949. Byggene er oppført med ulik form, størrelse og materialitet. Selv om deler av bygningsmassen er bygget om til annen bruk, framstår bygningene med stor form-og-materialintensitet. Anlegget har en robust industriarkitektur som kan ta opp i seg endringer uten at anlegget mister sin integritet. Det er i dag fullt mulig å lese endringene gjort i og på bygget uten at dette går på bekostning av opplevelsen av det komplette anlegget.

Situasjon - lokal forankring



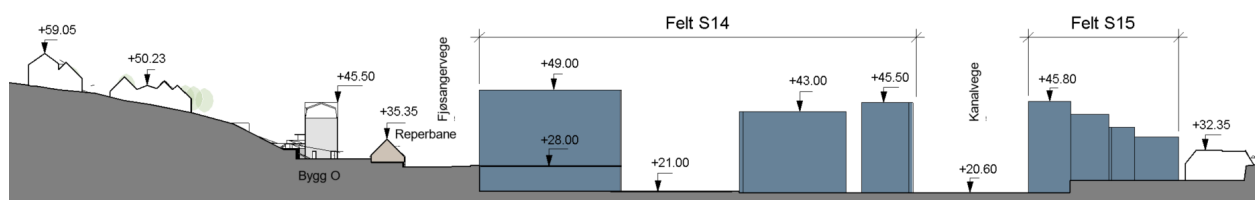
Figur 21 - Planområdet har en sentral plassering med koblinger opp mot et etablert boligområde, Solheim gravplass som grønnstruktur, og Mindebyen som et fremvoksende urbant område

5.2 Fjernvirkning

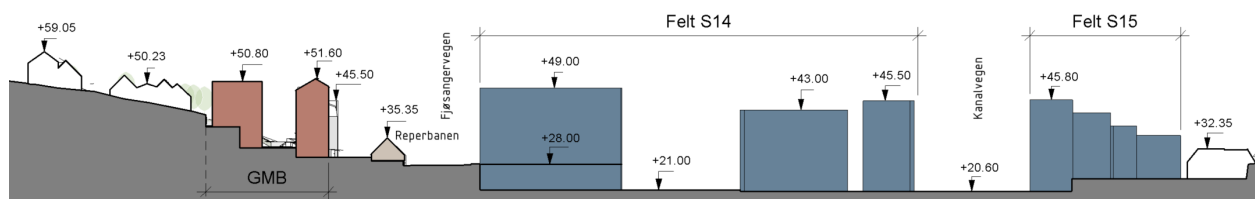
Transformasjon og fortetting av området vil medføre en mer konsentrert og noe høyere bebyggelsesstruktur enn dagens situasjon, i tråd med føringene i KPA2018 og byfortettingssonen. Samtidig er fjernvirkningen av tiltaket svært begrenset. Både eksisterende og planlagt bebyggelse i nærområdet fungerer som en ramme rundt prosjektet og redusere innsyn. Mot øst vil ny og fremtidig bebyggelse langs Mindemyren og innenfor Reperbanen danne et urbant bakteppe som gjør at

prosjektet naturlig inngår i en større bystruktur. Mot vest og sør vil eksisterende boligområder og terrengkurver bidra til å dempe opplevelsen av høyder og volum.

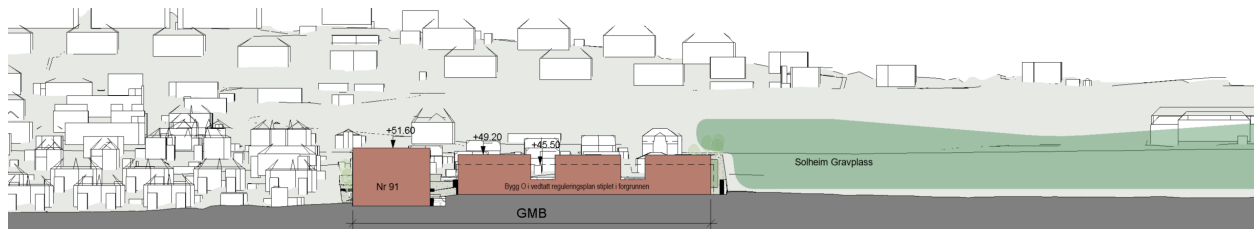
I en arkitektonisk og byplanmessig sammenheng betyr dette at tiltaket primært vil oppleves lokalt, fra nærliggende gaterom og uterom, snarere enn som en dominerende struktur i fjernperspektiv. Prosjektet får dermed en tydelig funksjon og tilstedeværelse i sitt nærområde, men uten å skape visuelle konflikter med landskapsrommet eller fjernvirkningen av Bergensdalen som helhet.



Figur 22 - Snitt viser godkjent regulert situasjon for Reperbanen med fremtidig utvikling av Mindemyren



Figur 23 - Skisser fra planinitiativ med tenkt bebyggelse



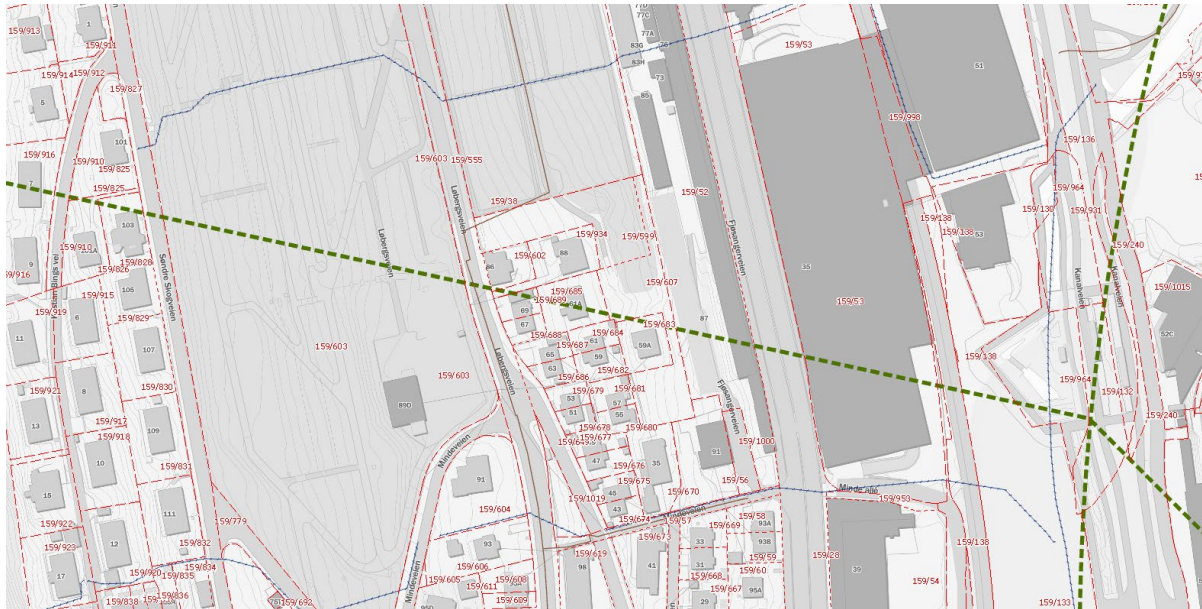
Figur 24 - Oppriss mot vest - planinitiativ i forgrunnen, illustrerer eksisterende omkringliggende bebyggelse og topografi

5.3 Økt trafikk og støy

Det legges ikke opp til nye parkeringsplasser som del av etablering av studentboliger. Planforslaget vil ikke generere økt trafikk utover det som følger av renovasjonsskjøretøy og sporadisk varelevering, og eventuelle HC-plasser. Til disse aktivitetene vil infrastruktur som bygges opp i forbindelse med pågående etablering av studentboliger på naboeiendommen i Fjøsangervegen 71 benyttes. Støy blir håndtert i tråd med gjeldende regelverk.

5.4 Blågrønne strukturer og naturmangfold

I KPA angis det viktige strategiske grønne forbindelser i Bergensdalen, og det er indikert en kobling gjennom planområdet mellom Mindemyren og Løvstakken. Planinitiativet vil hensynta disse viktige aksene og forsterke kobling mellom Fjøsangervegen og Løvstakksiden. På sørsiden av planområdet er det en eksisterende tursti, som vil bli oppgradert og styrket.



Figur 25 - Blågrønne forbindelser i KPA

Den nordlige delen av planområdet omfatter areal regulert til grav- og urnelund, som også er indikert som friluftsområde med status «svært viktig» i Naturbasekart. Arealen har imidlertid angitt status som middels tilrettelagt og middels egnethet/ funksjon. Arealen er i dag ikke umiddelbart allment tilgjengelig, og benyttes ikke til gravplassformål. Det pågår dialog med gravplassmyndighetene om fristillelse av arealet. Planinitiativet vil legge opp til at dette arealet delvis opparbeides som tilgjengelig uteoppholdsareal og delvis reguleres til bebyggelse.



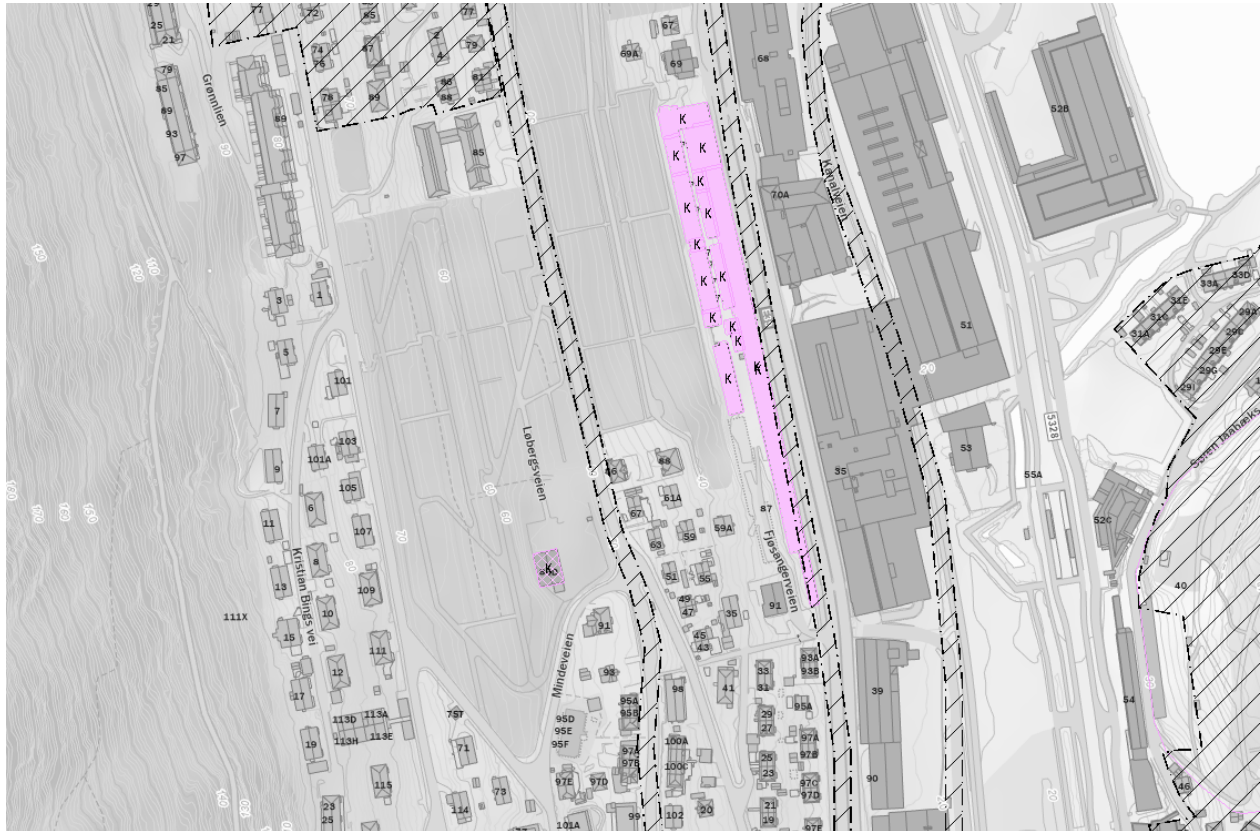
Figur 26 – Kartlagte friluftsområder – Solheim Gravplass kategorisert som «Svært viktig friluftslivsområde» (Kilde: Naturbasekart)

5.5 Friluftsliv

Planområdet ligger svært sentralt til når det gjelder tilkomst til gode og etablerte naturområder. Temaet blir vurdert nærmere i planarbeidet.

5.6 Kulturmiljø

Planområdets umiddelbare nærhet til det fredede Reperbaneanlegget vil være et viktig tema i det videre planarbeidet. Bygg I er fredet og inngår i planarbeidet. Dette vil betinge tett dialog med relevante kulturminnemyndigheter for å sikre en gjennomførbar løsning for dette bygget. Det vises til innledende stedsanalyse for ytterligere dokumentasjon av kulturmiljøverdier.



Figur 27 - Utsnitt fra Kulturmiljøkart, Bergenskart.no. Viser fredet bebyggelse og historiske veifar.

5.7 Barn og unges interesser

Tiltaket vurderes å ha en positiv effekt for barn og unges interesser i planleggingen, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav c. Ved å etablere studentboliger i tilrettelagte bygg reduseres presset på den ordinære boligstrukturen, og særlig på sentrumsboliger som ofte rammes av hyblifisering. Dette bidrar til å bevare stabile og gode oppvekstmiljøer for barn og unge. Konsentrerte studentboliger i nærhet til utdanningsinstitusjoner, kollektivtilbud og sentrum reduserer dessuten transportbehovet og bidrar til tryggere, mer forutsigbare nærmiljø for barnefamilier. Tiltaket støtter dermed opp under kommunens målsetting om å ivareta barn og unges oppvekstvilkår gjennom en helhetlig arealbrukspolitikk. Temaet blir vurdert videre i planarbeidet.

6. Vurdering av behov for konsekvensutredning

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) *kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II*
- b) *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
- c) *tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Vurdering § 6

Bokstav a) er ikke relevant da den aktuelle planen er en detaljregulering.

Bokstav b) er ikke relevant da planen ikke legger opp til tiltak i vedlegg I.

Bokstav c) er ikke relevant da planen ikke legger opp til tiltak som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Følgende tiltak og planer etter andre lover skal alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding:

- a) *tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven*
- b) *planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.*

Vurdering § 7

Bokstav a) er ikke relevant da planen ikke omfatter tiltak i vedlegg II som behandles etter vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven.

Bokstav b) er ikke relevant for detaljreguleringsplaner etter plan- og bygningsloven.

§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

- a) *reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne*
- b) *tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven*

Vurdering § 8

Bokstav a) er ikke aktuell da det vurderes at planen ikke legger opp til tiltak i vedlegg II som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Bokstav b) er ikke relevant da planen ikke legger opp til tiltak i vedlegg II som behandles etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

Konklusjon

Planarbeidet vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning jf. §§ 6-8 i forskrift om konsekvensutredninger. Ettersom vurderingen er at planarbeidet ikke omfattes av § 8, utløses ikke vurdering av kriterier for vesentlige virkninger jf. § 10.

7. Medvirkning

Formålet ved å regulere *bygg I* i en ny planprosess, er å sikre at aktuelle vernemyndigheter får en medvirkningsmulighet som kan danne grunnlag for en gjennomførbar reguleringsplan og ikke går på akkord med fredningsvedtaket som foreligger. I prosessen er forslagsstiller aktiv i kartlegging av målgruppens behov og vaner som vil gi et godt kunnskapsgrunnlag for reguleringsarbeidet. Utover dette vil det vil gjennomføres medvirkning i samsvar med Plan og bygningsloven.

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 høsten 2025 med påfølgende varsel om oppstart og gjennomgang av uttalelser inn mot julen 2025. Utvikling av plangrep og produksjon av plandokumenter er planlagt i å starte opp våren 2026. Det tas sikte på vedtatt plan innen første halvdel av 2028.

Mindeveien 35, prosjekt 1050				Fremdriftsplan																																	
Forslag, datert 19.08.2025				Detaljregulering uten konsekvensutredning				se arkitektur																													
Nr.	Aktivitet	Ansvarlig	Varighet (Uker)	År																																	
				2025	2026											2027											2028										
				Månedsnr.	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	1	2	3	4	
A	Oppstartsfasen		12							Oppstartsfasen																											
A1	Oppstartsmøte	PBE	4							Oppstartsmøte																											
A2	Varsel om oppstart av planarbeid	Plankonsulent	8							Varsel om oppstart av planarbeid																											
B	Utarbeidingsfasen		56																		Utvikling planforslag																
C	1. gangs behandling og offentlig ettersyn		24																		1. gangs behandling																
E	2. gangs behandling		24																		2. gangs behandling																
F	Vedtatt plan		3																		Vedtatt plan																

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.