

Emilie Yi Helland-Moe

# Utvikling av Mindemyren i Bergen

En planprosess mellom visjoner og realiteter

Masteroppgave i Fysisk planlegging

Veileder: Tor Medalen

Juli 2021



Emilie Yi Helland-Moe

# Utvikling av Mindemyren i Bergen

En planprosess mellom visjoner og realiteter

Masteroppgave i Fysisk planlegging  
Veileder: Tor Medalen  
Juli 2021

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet  
Fakultet for arkitektur og design  
Institutt for arkitektur og planlegging



Kunnskap for en bedre verden



## Sammendrag

Denne oppgavens hensikt er å undersøke hvordan planverktøyet har fungert fra visjoner i overordnede planer til detaljreguleringsplaner på Mindemyren i Bergen. Planområdet er lokalisert sentralt i Bergensdalen, og består i dag av arealkrevende næringsvirksomhet. Som en del av kommunens strategi for å utvikle byen i tråd med nasjonale føringer om en bærekraftig byutvikling, har de i overordnede plandokumenter pekt ut Mindemyren som et område med et stort utbyggingspotensiale.

Gjennom områdereguleringen fra 2014, har kommunen lagt til grunn en visjon om at Mindemyren skal utvikles til en attraktiv, kompakt og urban bydel, i samsvar med kommunens visjon. I dag er dette i ferd med å bli realisert gjennom utbygging av bybanen, detaljreguleringer og byggesaker. Området er omfattende og består av 25 delfelt, med en rekke aktører og rammeverk som skal koordineres gjennom en markedsbasert byutvikling. I praksis kan det være utfordrende å både gjennomføre planprosesser og å ivareta en ønsket utvikling i henhold til visjon og vedtatte mål.

For å besvare oppgavens problemstilling har to kvalitative metoder blitt anvendt. Dokumentanalysen belyser hvilke planer og rammeverk som ligger til grunn for utviklingen på Mindemyren. Dybdeintervjuene gir innsikt i hva som ble lagt til grunn da de kommunale plandokumentene ble utarbeidet, og hvordan de private aktørene har opplevd å jobbe innenfor de gitte rammene. Problemstillingen blir deretter knyttet opp mot aktuell teori, og drøftet ut fra oppgavens tre forskningsspørsmål.

Oppgavens funn viser at prosessen på Mindemyren ikke har fungert optimalt. Utfordringene har blitt utløst av større endringer i planområdet, både i form av den fastlagte visjonen, økt planaktivitet og utbyggingen av bybanen. I tillegg er det spesielt to forhold som har forsterket disse utfordringene. For det første har endringer i visjonen for området i kombinasjon med lite ressurser hos kommunen, ført til en uoversiktlig og uforutsigbar planprosess for alle parter. For det andre har ikke kommunen klart å organisere seg tilstrekkelig etter behov, før sent i prosessen. Samlet har dette ført til en konflikt mellom utbyggernes ønske om effektivitet, og saksbehandlernes ønske om å fastsette visjonen i overordnede føringer. Til tross for at det har vært en utfordrende planprosess, viser funnene til en positiv utvikling, hvor kommunen har klart å omstille seg, og blitt mer aktiv i rollen som forvalter av planområdet.



## **Abstract**

This thesis examines how planning tools have worked from visions in overall plans to detailed zoning plans for Mindemyren in Bergen. The planning area is centrally located in Bergensdalen and currently consists of area-intensive business activities. As a part of the municipality's strategy to develop the city in line with national guidelines of a sustainable urban development, they have appointed Mindemyren as an area with great development potential in their overall planning documents.

Through the area zoning plan from 2014, the municipality has set a basis for a vision that Mindemyren will be developed into an attractive, compact and urban district, in accordance with the municipality's vision. Today, this is realized through physical development of the city light rail, detailed zoning plans and building application. The area is extensive and consists of 25 subfields, a number of actors and frameworks that will be coordinated through a market-oriented urban development. This can in reality make it challenging to both implement and achieve a desired development in accordance with the vision and adopted goals. In practice, it can be challenging to both implement planning processes and maintain a desired development in accordance with the vision and adopted goals.

To answer the problem of the thesis, two qualitative methods have been applied. The document analysis shows which plans and frameworks that form the basis for the development at Mindemyren. The interviews provide an insight into how the municipal planning documents were formed, and how the private actors have experienced working with the given framework. The problem is then linked to current theory, and discussed on the basis of the thesis' three research questions.

The findings of the thesis shows that the process at Mindemyren has not worked optimally. The challenges have been initiated by major changes in the planning area, both in the form of the established vision, increased planning activity and the physical development of the city light rail. In addition, there are two factors in particular that have exacerbated these challenges. First, changes in the vision for the area in combination with lack of resources in the municipality, have led to a confusing and unpredictable planning process for all parties. Secondly, the municipality has not been able to organize itself sufficiently as needed, until late in the process. Overall, this has led to a conflict between the developers' desire for efficiency and the municipality's desire to establish the vision in the overall guidelines. Despite it being a challenging process, the findings point to a positive change, where the municipality has managed to adapt, and become more active in the role of administrator of the planning area.





## **Forord**

Denne masteroppgaven er skrevet ved Norges tekniske- og naturvitenskapelige universitet (NTNU) våren 2021, og tilsvarer 30 studiepoeng. Oppgaven markerer avslutningen på min toårige mastergrad i Fysisk planlegging ved Institutt for arkitektur og planlegging. Arbeidet med oppgaven og studiet for øvrig har vært svært lærerikt og spennende, men til tider også utfordrende. Jeg ønsker å takke veileder Tor Medalen for gode diskusjoner og faglig veiledning. Jeg vil også rette en takk til Multiconsult som jeg har samarbeidet med. Gjennom dem har jeg fått tildelt Torunn Åsheim som mentor, og hun har bidratt til spennende samtaler og innspill. Takk til informantene som har brukt av sin tid og delt sine erfaringer og tanker.

Til slutt vil jeg takke min familie og venner for støtte og oppmuntring i løpet av semesteret. Jeg vil særlig rette en takk til min onkel Arild Aurvåg Farsund for god tålmodig og verdifulle innspill i innspurten, og mamma og pappa som har lest korrektur. Ikke minst en takk til min mann Olav som lyser opp dagen, og har gjort tiden i Trondheim fantastisk.

Trondheim, juli 2021

Emilie Yi Helland-Moe



# Innhold

Sammendrag .....	i
Abstract .....	iii
Forord .....	v
Figurliste.....	ix
Tabelliste .....	x
1 Innledning.....	1
2. Planområdet.....	5
2.1 Geografisk lokalisering .....	5
2.2 Lokalklima og solforhold .....	7
2.3 Historisk utvikling.....	7
2.4 Planområdet i dag .....	10
2.5 Områderegulering av Mindemyren .....	14
2.6 Status Mindemyren .....	16
3. Overordnede rammer for byplanleggingen på Mindemyren.....	19
3.1 Bærekraftig byutvikling .....	19
3.2 Fremveksten av den kompakte byen som byutviklingsideal.....	22
3.2.1 Den kompakte byens karakter og virkninger .....	22
3.2.2 Kvalitet i den kompakte byen.....	24
3.3 Byomforming .....	25
3.4 Utfordringer og anbefalinger til byomforming .....	26
3.5 Kommunalt planverktøy.....	30
3.6 Markedsstyrt planlegging .....	33
3.7 Problemstilling og forskningsspørsmål.....	35
4. Forskningsdesign og metode .....	37
4.1 Innledning.....	37
4.2 Case-studier .....	39
4.2.1 Valg av planområde- og delfelt .....	39
4.3 Evaluering .....	40
4.4 Dokumentanalyse .....	42
4.5 Dybdeintervju .....	46
4.6 Kvalitet av funn .....	50
4.6.1 Pålitelighet.....	50
4.6.2 Gyldighet.....	51
4.6.3 Generaliserbarhet .....	52

5. Presentasjon av funn.....	53
5.1 Kommunale og private dokumenter .....	53
5.1.1 Områderegulering.....	53
5.1.2 Kommuneplanens arealdel .....	57
5.1.3 Forholdet mellom de kommunale plandokumentene .....	58
5.1.4 Private detaljreguleringer .....	64
5.1.5 Forholdet mellom kommunale dokumenter og detaljreguleringsplaner .....	65
5.2 Aktørenes oppfatninger .....	67
5.2.1 Aktørenes forhold til kommunale plandokumenter .....	67
5.2.2 Organisering av aktørene på Mindemyren .....	75
5.2.3 Saksbehandling og prosess .....	77
5.2.4 Oppsummering av erfaringer og veien videre .....	79
6. Analyse og drøfting .....	83
6.1 Hva har Bergen kommune lagt vekt på da de utarbeidet rammeverket for utviklingen på Mindemyren? .....	83
6.2 I hvilken grad klarer utbyggerne å integrere de overordnede kommunale visjonene i sine kommersielt motiverte utbyggingsprosjekter?.....	86
6.3 Hvordan har kommunale styringslogikker og organisering påvirket rolleforståelsen fra plan til marked?.....	88
7. Konklusjon .....	92
8. Referanseliste .....	95
Vedlegg 1: Intervjuguide utbygger.....	105
Vedlegg 2: Intervjuguide konsulent .....	107
Vedlegg 3: Intervjuguide saksbehandler .....	109
Vedlegg 4: Informasjonsskriv til informanter .....	111

## Figurliste

Figur 1. Oversikt over planområdet med tilgrensende områder.....	5
Figur 2. Lokalisering av planområdet i Bergensdalen .....	6
Figur 3. Oversikt over nordre del av Mindemyren.....	8
Figur 4. Mindemyren (før utbygging) ligger sentralt i Bergensdalen .....	9
Figur 5. Solheim, Minde mot nord.....	10
Figur 6. Planområdet sett mot sør. Kristianborgvannet kan man se bakerst i bildet.....	11
Figur 7. Planavgrensning Mindemyren .....	15
Figur 8. Inndeling av delfelt på Mindemyren .....	17
Figur 9. Tidslinje over den foreløpige planprosessen på Mindemyren.....	18
Figur 10. Oversikt over de 25 delområdene på Mindemyren .....	18
Figur 11. De 17 bærekraftsmålene. ....	20
Figur 12. Offentlig-privat engasjement i ulike faser av byomformingsprosessene .....	28
Figur 13. Hierarkisk modell over plansystemet på kommunalt nivå .....	31
Figur 14. Prosess fra privat forslag til detaljregulering.....	33
Figur 15. Oversikt over metoden.....	37
Figur 16. Oversikt over aktuelle informanter.....	47
Figur 17. Plankart over Mindemyren. ....	53
Figur 18. Utsnitt av arealformålskartet til Kommuneplanens arealdel for Bergen kommune	57
Figur 19. Attraktivitetskart.....	61
Figur 20. Forholdet mellom de kommunale dokumentene på Mindemyren.....	86

## Tabelliste

Tabell 1. Oversikt over utbyggingen av bybanen til Fyllingsdalen .....	14
Tabell 2. Oversikt over forskningsspørsmål, metode og begrunnelse. ....	38
Tabell 3. Oversikt over aktuelle delfelt foreslått fra Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune.....	40
Tabell 4. Ulike typer evaluering.....	41
Tabell 5. Oversikt over dokumenter som har blitt benyttet til dokumentanalysen og dens begrunnelse.....	44
Tabell 6. Informanter og intervjusituasjon.....	48
Tabell 7. Et utvalg av nøkkelopplysninger fra planbeskrivelsen .....	54
Tabell 8. Normer for parkering .....	56
Tabell 9. Parkeringsplass krav KPA2018 .....	58
Tabell 10. Oversikt over de fem planforslagene .....	64
Tabell 11: Oppsummering av fagetatens vurdering av reguleringsforslag til offentlig ettersyn .....	66

# 1 Innledning

I 2015 vedtok FNs generalforsamling 17 mål for en bærekraftig utvikling fram mot 2030. Disse ble nasjonal politikk i stortingsmelding 31 'Den regionale planleggingen og arealpolitikken' (St.meld. 31 (1992-1993, s. 71)). Videre, for å sikre gjennomføring av nasjonal politikk og interesser har regjeringen utarbeidet 'Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023'. Dokumentet setter dagsorden for hva som skal prioriteres og er retningsgivende i utarbeidelsen av regionale og kommunale planer i den gjeldende perioden. Det legges stor vekt på bærekraftig areal- og transportutvikling, samt kvalitetsaspektet i byene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019).

De kommende tiårene er det forventet befolkningsvekst i Norge. Regionale framskrivninger fra SSB anslår en vekst på 11% innen 2050, hvor man vil passere 6 millioner innbyggere. En gjennomgående utvikling er at befolkningen sentraliseres, hvor veksten er særlig fremtredende på Østlandet og rundt de store byene (Leknes og Løkken, 2020). Veksten i innbyggertallet utløser et behov for flere boliger, arbeidsplasser, arealer for opphold og rekreasjon, samt transport av personer og varer. Dette fører til et stort utbyggingspress i byene, noe som byr på en rekke utfordringer.

Bergen er en by og kommune i Vestland fylke (Thorsnæs, 2021), som i løpet av de siste 150 årene har opplevd en betydelig befolkningsvekst. Fra 32.000 innbyggere i 1865 (Myhre, 2020) har byen vokst med over 250.000 personer, og ved 1. kvartal 2021 hadde Bergen 285.911 innbyggere. Dette gjør byen til Norges nest største tettsted etter folketall (SSB, 2021). Bosetningen av nye innbyggere har tradisjonelt skjedd ved byspredning, først langs strendene mot vest og nord, og sørover i Bergensdalen. Deretter videre utover i kommunen (Thorsnæs, 2021). Befolkningsprognoser fra Statistisk sentralbyrå predikerer at Bergen vil oppleve en befolkningsvekst på 34.237 innbyggere fram til 2050. Dette vil si en økning på 1.141 bergensere i året (Leknes og Løkken, 2020). For å imøtekomme den kommende veksten de neste tiårene legger Bergens kommuneplan nå opp til en tett byutvikling i og rundt Bergen sentrum, kollektivknutepunkt og bydelssentre (Bergen kommune, 2019a).

Bystyret i Bergen vedtok kommuneplanens arealdel 2018-2030 i juni 2019. KPAen legger opp hvordan arealene i kommunen skal disponeres, og gir rammer for tiltak som skal iverksettes i planperioden. Den består av et plankart med tilhørende bestemmelser, og en planbeskrivelse. Kommuneplanen bygger på overordnede føringer som er gitt gjennom statlige og regionale planer og retningslinjer. Den påvirkes også av kommunale sektorplaner. Felles for

dokumentene er at de trekker fram behovet og viktigheten av et bærekraftig utbyggingsmønster og nullvekst i biltrafikk. Kommuneplanens arealdel uttrykker også et ønske og en visjon om hvordan Bergen kommune skal bli.

I dokumentet blir samfunnsdelens visjon at Bergen skal være en aktiv og attraktiv by videreført (Bergen kommune, 2015a). For å kunne nå de overordnede målene legger planen til rette for en kompakt «gåby». Den planlegges med senterområder i to soner; en indre sentrumskerne med en byfortettingssone rundt. Dette innebærer at byen utvikles uten ytterlige byspredning, men fortettes i og rundt Bergen sentrum, bydelssentre og kollektivknutepunkt. Byens beliggenhet mellom fjellene skaper en naturlig båndby som har korte avstander til senterområder og grønnstruktur (Bergen kommune, 2019a, s. 11). Ryggraden i kollektivsystemet er jernbanen til Arna i øst, samt bybanen til de øvrige bydelene. Per i dag er bybanen i drift fra sentrum til flyplassen i sør. Utbyggingen av bybane til Fyllingsdalen via Haukeland og Mindemyren pågår, mens reguleringsarbeid for strekningen mellom sentrum og Åsane har startet. Dette skaper et nettverk av kompakte senterområder.

«Gåbyen» innebærer en forbedret og forsterket fortettingsstrategi som vektlegger funksjonsmiks, mangfold og variasjon. Utviklingen legger opp til en riktig lokalisering av funksjoner, hvor innbyggerne har kort gangavstand til kollektivtilbud og viktige målpunkt i hverdagen. Fremkomstmidlene gange og sykkel skal prioriteres for å blant annet tilrettelegge for mer fysisk aktivitet i hverdagen samt redusere behovet for biltransport. Kvalitet er noe som vektlegges i KPA2018, og den setter fokus på arkitektur, byliv, byrom, kulturminner og utearealer.

Befolkningsvekst, boligforsyning, transport og næringsutvikling er fire sentrale hensyn i byutviklingen. «Program for boligutbygging i Bergen 2019-2030» ble utarbeidet som en oppfølging av KPA2018. Befolkningsframskrivningen anslår at kommunen vil øke med 1.200-1.300 nye innbyggere hvert år. For å kunne holde tritt med befolkningsutviklingen må takten i boligbyggingen øke. Kommunen regner med at det bør bygges 700-900 boliger i året fram til 2030 (Bergen kommune, 2019b). I løpet av de siste årene har det blitt igangsatt flere fortettingsprosjekter i Bergen. Dette har særlig skjedd langs bybanetraséen, hvor det i områdene Skjold, Paradis, Wergeland og Kronstad har blitt gjennomført større og mindre utbyggingsprosjekter. Kommunen har også gjennomført eller planlegger å utarbeide områdereguleringer for større områder. Eksempler på dette er Dokken som nylig har startet opp arbeid med områderegulering (Bergen kommune, 2020a), samt Slettebakken (Bergen kommune



2019c) og Mindemyren (Bergen kommune, 2013a) som har ferdigstilte planer. Denne oppgaven skal se nærmere på det sistnevnte området.

Områdereguleringen for Mindemyren trekker fram dens potensiale for en transformasjon og fortetting. I dag er området et industri-, logistikk og lagerområde som er lokalisert i sentrumsnære omgivelser. De har i løpet av de siste årene opplevd en stor endring på grunn av bybanen, ny bolig- og næringsbebyggelse i Damsgårdssundet og Høgskulen på Vestlandet på Kronstad. Områdeplanen for Mindemyren regulerer hovedandelen av arealet til sentrumsformål og åpner dermed opp for en rekke funksjoner (Bergen kommune, 2013a, s. 53). Dette gir utbyggerne flere utviklingsmuligheter, noe som kan gjøre det utfordrende for kommunen å koordinere delfeltene, og oppnå en god områdeløsning. Det vil derfor være sentralt å undersøke hvordan planprosessen fra visjonene i de overordnede kommunale planene til innholdet i de private detaljreguleringsplaner har vært på Mindemyren. Oppgavens overordnede problemstilling blir dermed:

- *Hvordan fungerer planverktøyet fra visjoner i overordnede planer til detaljreguleringsplaner på Mindemyren?*

For å besvare denne problemstillingen er følgende forskningsspørsmål formulert:

- 1) Hva har Bergen kommune lagt vekt på da de utarbeidet rammeverket for utviklingen på Mindemyren?
- 2) I hvilken grad klarer utbyggerne å integrere de overordnede kommunale visjonene i sine kommersielt motiverte utbyggingsprosjekter?
- 3) Hvordan har kommunale styringslogikker og organisering påvirket rolleforståelsen fra plan til marked?

Rammeverket for problemstillingen vil bli utdypet delkapittel 3.7

Oppgaven fortsetter i følgende deler. Kapittel 2 er et bakgrunnskapittel som introduserer planområdet. Her er fokus særlig lagt på områdets lokalisering, historiske utviklingslinjer, dagens situasjon, og hvilke planer som foreligger. Videre følger teoridelen, kapittel 3, som viser hvilke overordnede rammer byplanleggingen på Mindemyren inngår i. Her redegjøres det nærmere for bærekraftig byutvikling, og hvilke strategier som blir satt til verks for å utvikle byen i tråd med disse prinsippene. I tillegg inneholder kapittelet en gjennomgang av hvordan planlegging fungerer i praksis, og fokuserer på det kommunale planverktøyet og markedsstyrt

byutvikling. Disse diskusjonene danner utgangspunkt for en utdyping av oppgavens problemstilling. Kapittel 4 er et metodekapittel som gjør rede for empirien oppgaven baserer seg på. Her har det blitt lagt særlig vekt på gjennomføring av, og utfordringer rundt intervjusituasjonene da dette er hovedmetoden som har blitt brukt i oppgaven. Funnene fra dokumentanalyse og dybdeintervju blir presentert i kapittel 5. Oppgavens diskusjon presenteres i kapittel 6, og diskuteres ut i fra forskningsspørsmålene. Avslutningsvis vil kapittel 7 trekke sammen trådene, besvare problemstillingen, samt komme med anbefalinger for videre utvikling av Mindemyren.

## 2. Planområdet

Kommuneplanens arealdel trekker fram Mindemyren som et område med potensiale innenfor det utvidede sentrumsområdet. Planområdet har en størrelse på 487 daa, med en utstrekning på 2 km i nord-sørlig retning, og en bredde på 150-400 m. I denne delen av oppgaven gis det en introduksjon til planområdet, hvor lokalisering og historiske utviklingslinjer vil bli presentert. Videre følger det en beskrivelse av hvordan området fremstår i dag, og dens eksisterende planer.

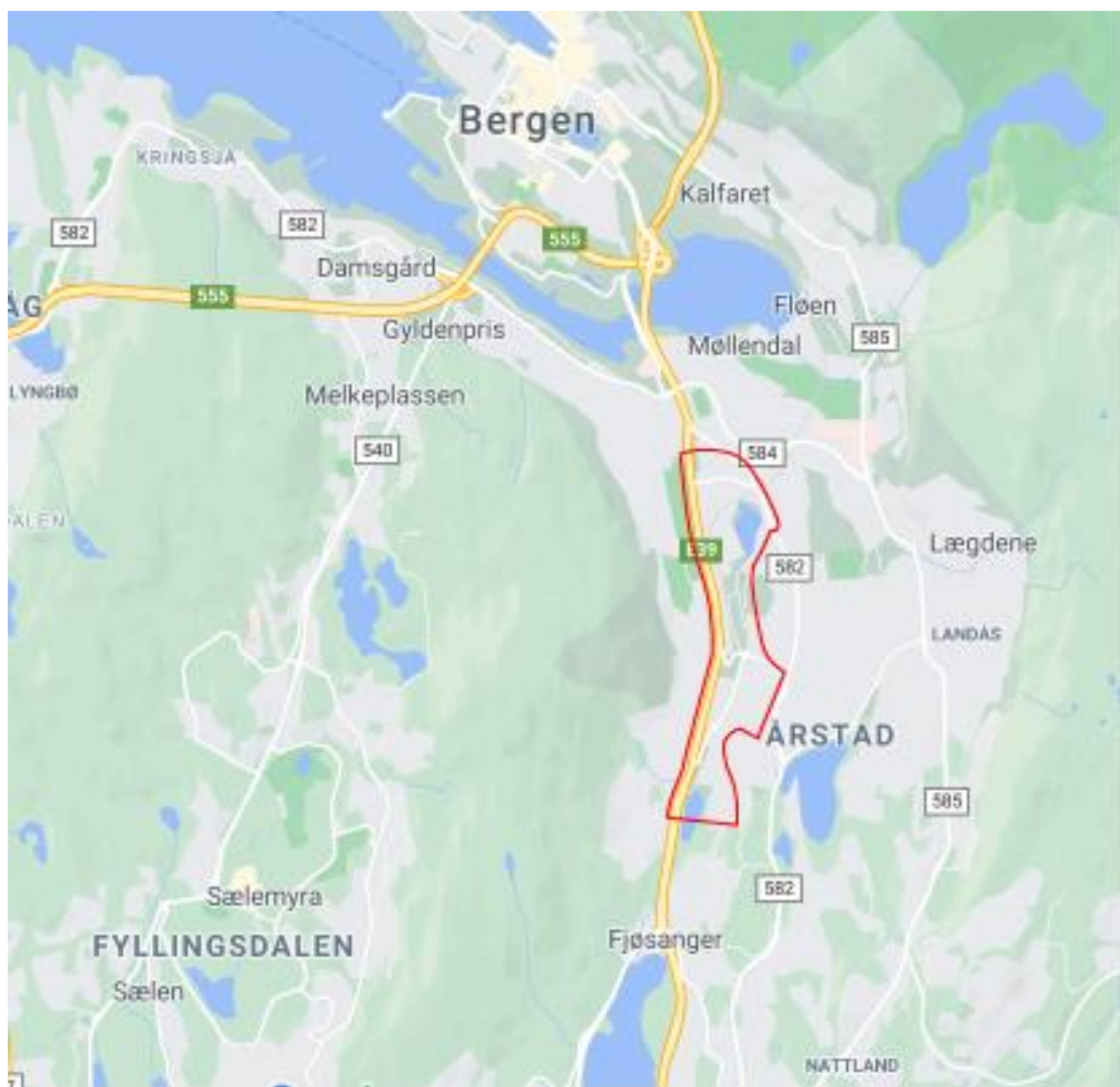
### 2.1 Geografisk lokalisering

Mindemyren tilhører bydelen Årstad i Bergen, som ligger sørøst for bysenteret (Store norske leksikon, 2020). Området ligger i bunnen av Bergensdalen som går i en nord-sørlig retning mellom Nattlandsfjellet, Landåsfjellet og Ulriken i øst, og Løvsbakken i vest. I nord avgrenses Mindemyren av Kronstadområdet og Solheimsvannet, mens Kristianborgvannet markerer grensen i sør.

Planområdet har en sentral beliggenhet med svært god tilgjengelighet til ulike målpunkt i Bergensdalen (figur 1 og 2). Det er korte avstander til Sletten senter (ca. 1,5 km), Høgskulen på Vestlandet (ca. 1,5 km), Danmarks plass/ Solheimsviken (ca. 1,5 km), Haukeland sykehus (ca. 2 km) og bysentrum (ca. 3-4 km) (Bergen kommune, 2014).



Figur 1. Oversikt over planområdet med tilgrensende områder (Egenprodusert, kart hentet fra Google Earth).



Figur 2. Lokalisering av planområdet i Bergensdalen (Bergen kommune 2013a).

## 2.2 Lokalklima og solforhold

Mindemyrens beliggenhet i bunnen av Bergensdalen gjør at området har en rekke utfordringer knyttet til lokalklimaet.

### *Vind, inversjon og kuldedrag*

Vindmålinger fra rapporten *Basisundersøkelse av luftkvaliteten i Bergen, 1983-1985*, viser at fremtredende vindretninger i området er fra sørøst om vinteren og nordvest om sommeren. Vindfeltet følger i hovedtrekk dalaksen i Bergensdalen som betyr at vinden kanaliseres gjennom Mindemyren (Larssen, Grønnskei, Hoem og Haagenrud, 1985). Dette er noe som typisk vil forsterke vindforholdene.

Spesielt på vinterstid kan det oppstå en opphopning av kald luft i dalbunnen. Ved vindstille og kalde perioder vil et inversjonsjikt kunne forme seg over luften i dalbunnen. Når luften blir liggende, vil det kunne dannes kuldegroper. Videre kan lokale utslipp fra for eksempel biltrafikk og vedfyring, akkumuleres og gi dårlig luftkvalitet (Meteorologisk institutt, 2021).

Områdeplanens risiko- og sårbarhetsanalyse sier at Mindemyren er utsatt for betydelig luftforurensning, spesielt svevestøv. Sonene på som har mest forurensning er langs Fjøsangerveien (E39) og i nordre del ved Solheimsvannet.

### *Solforhold*

Med bratte fjellsider mot øst og vest har bunnen av Bergensdalen redusert soltilfang deler av året. Mindemyren ligger i nord-sørlig retning og heller svakt mot sør. Landskapet åpner seg opp i sør mot Kristianborgvannet. Det gir generelt gode solforhold på dagtid. I vinterhalvåret vil Løvestakken i vest kaste skygge over dalen på ettermiddagen (Bergen kommune, 2013a).

## 2.3 Historisk utvikling

Som navnet tilsier, har Mindemyren vært et myrområde mellom Solheimsvannet og Kristianborgvannet (Bergen kommune, 2013b). Minde var opprinnelig utmark under gården Nyhaugen i Fana, eid av Gerhard Krohn (figur 3). Fram til slutten av 1800-tallet var Mindeområdet et rent jordbruksland med spredte gårdsbruk (Thowsen og Garmannslund, 2000).



Figur 3. Oversikt over nordre del av Mindemyren. Amtskartsamling, 1907 (Kartverket, u.å).

Mot slutten av 1800-tallet opplevde Bergen kommune sterk vekst. Mangel på tomter innenfor de gamle bygrensene førte til at Bergen måtte se mot nærliggende områder som Årstad, og det ble kjøpt opp arealer i nabokommunen med tanke på ekspansjonen sørover (Tillier, 1987). Som et resultat av en gradvis utvikling mellom kommunene ble Årstad herred innlemmet i Bergen kommune i 1915. Dette førte til stor byggeaktivitet til tross for at kun 34 % av det nye arealene ble ansett til å være brukbar byggegrunn (Thowsen og Garmannslund, 2000).

Et av områdene som pekte seg tidlig ut var Minde-området, da arealene lot seg bebygge og kunne lett tildeles. Med jernbanen som transportmiddel var avstanden til sentrum overkommelig, og det tok ikke mer enn et kvarter med jernbane inn til bysenteret. For å sikre seg tomter, startet tomtesøkere og spekulanter å kontakte Minde-bøndene. Den økte villabebyggelsen i kombinasjon med Fjøsangerveien (bygget i 1862) og jernbanen (1883) gjorde det krevende å drive jordbruket. Dette resulterte i at en rekke gårder ble nedlagt og oppstykket i tomter. Fram mot annen verdenskrig var det sterk utbygging av Minde, og i 1945 var det ikke mange åpne områder igjen.



*Figur 4. Mindemyren (før utbygging) ligger sentralt i Bergensdalen mellom Fjøsanger og Minde.  
Foto: Widerøesamlingen (1935/1936). (MARCUS, u.å., a).*

Ett av områdene som var blitt liggende igjen var Mindemyren (figur 4). Dette området pekte seg ut da Bergen trengte byggetomter for industrien på slutten av 1950-tallet (Tillier, 1987). Helt fra Årstads innlemmelse i Bergen kommune var området forutsatt regulert til industriformål, og i 1964 ble en plan for regulering av området Mindemyren -Fabrikkgaten fremlagt. Planen innebar blant annet at myren skulle dreneres til bunns, og at elven Lonen skulle legges i en lukket kanal (med Kanalveien oppå) sammen med elveløpet ned fra Tveitevannet (Bergen kommune, 2013a).

I løpet av et par tiår inntok industrien Mindemyren. Bedrifter som etablerte seg var Nera, Bergensmeieriet, Martens bakeri (som i nyere tid solgte bygget til NRK). Mellom Fjøsangerveien og jernbanen etablerte mindre industribedrifter seg. Myrområdene i nord ble også drenert, og her satte Televerket opp et større anlegg. NSBs godsterminal og ny postterminal ble etablert nord i planområdet (Thowsen og Garmannslund, 2000). Utviklingen førte til at Minde ikke lenger bare var et bolig- eller villastrøk, men det ble også et industristrøk med et variert innslag av bolighus og næringsbygg (figur 5) (Tillier, 1987).



Figur 5. Solheim, Minde mot nord. Foto: Widerøesamlingen (1962). (MARCUS, u.å., b).

## 2.4 Planområdet i dag

I dag preges Mindemyren fortsatt av tidlig 1900-talls industri-, lager – og transportvirksomhet. De siste tiårene har området fått en økende andel av forretninger, rene kontorbygg og enkelte boligbygg. De arealkrevende virksomhetene gjør at området i stor grad er basert på biltilgjengelighet. Da områdereguleringen ble laget i 2013, hadde området om lag 40 større og mindre grunneiere. I forbindelse med transformasjonen av området er en rekke tomter kjøpt opp av utbyggere. Den videre beskrivelsen av planområdet er hentet fra områdereguleringsplanens planbeskrivelse fra 2013 (Bergen kommune, 2013a).

### *Eksisterende bebyggelse*

Bebyggelsen på Mindemyren karakteriseres av en stor variasjon i skala og uttrykk (figur 6). Fjøsangerveien som er lokalisert vest i planområdet strukturerer bebyggelsen, i form av brede lameller på 4-5 etasjer. På gateplan ut mot veien er det forretninger, mens det er lager og parkering i underetasjer. Det er også kontorer i byggene.





*Figur 6. Planområdet sett mot sør. Kristianborgvannet kan man se bakerst i bildet. Foto: Knut Strand. (Hauge, 2017).*

I den nordlige delen av området er det eldre industribebyggelse som danner en bymessig og tett struktur. Byggene som er knyttet til den tidligere industrialiseringen av Mindemyren, samt Martens bakeri i sør (et senmodernistisk bygg fra midten av 60-tallet), utgjør et historisk og arkitektonisk verdifullt bygningsmiljø som viser områdets tidsdybde.

Store enkeltbygg i dalbunnen som Posten, Bergensområdets interkommunale renovasjonsselskap (BIR), Martens bakeri og TINE Meieriet Bergen dominerer landskapet, og fungerer som orienteringspunkter. Områdets bebyggelsesmønster og arkitektur har få lesbare sammenhenger i bebyggelsens uttrykk, og svakt definerte romlige sammenhenger.

#### *Servicetilbud og viktige målpunkt*

Mindemyren har et begrenset tilbud av offentlige og private tjenester. Det finnes enkelte nisjebutikker, spesielle virksomheter og noen servicetilbud. Langs Fjøsangerveien er det flere bilbutikker og andre spesialforretninger. Dette gjør at området hovedsakelig består av spesielle logistikk- og produksjonsvirksomheter som har liten relevans for allmenheten. Det er først og fremst østsiden av planområdet, særlig Wergeland og Sletten som har et bredere tilbud av offentlige og private tjenester. Her finnes det apotek, serveringssteder, helsetjenester, matvarebutikker, fargehandel og lignende.

### *Vei og trafikkforhold*

Planområdet har mange virksomheter som er basert på transport og logistikk. Dette gjør at området preges av, og er i stor grad tilrettelagt for trafikkformål.

Når det gjelder trafikksystemet har området to hovedveistrekninger. Mindemyren ligger på østsiden av, og går parallelt med Fjøsangerveien (E39). Dette er en svært trafikkert vei i nord-sørgående retning, og er hovedinnfartsåren til Bergen sentrum fra sør. Tilkomst til planområdet kan skje via Fabrikkgaten, Minde allé og Kanalveien. De to første veiene utgjør viktige hovedårer på tvers over dalen, mens sistnevnte ble opprettet som en lokal mategate og lokalbusstrase.

Dagens parkeringsløsninger innenfor planområdet er arealkrevende. Det er registrert vel 3.000 parkeringsplasser. Parkering for virksomhetene skjer i hovedsak på egen tomt. Dette er arealkrevende, og dominerer den estetiske og visuelle opplevelsen av området. Det er i dag ingen restriksjoner på antall parkeringsplasser knyttet til de ulike virksomhetene, eller stilt krav til parkering under bakken.

Gangtrafikken følger i hovedsak hovedgatenettet med den gamle Fjøsangerveien og Kanalveien på langs, og Fabrikkgaten og Minde allé på tvers. Underganger under E39 er essensielle målpunkt for gående og syklende. Det går sykkeltrase på langs i planområdet.

Mindemyren ligger sentralt i forhold til kollektivtilbudet. Området betjenes av buss og bybane, der Wergeland er knutepunktet for disse transportmidlene, siden traseene for buss og bane møtes her. Det går buss gjennom planområdet, og i tillegg er det et større tilbud med ruter som følger Fjøsangerveien. Bybanens holdeplasser Wergeland, Brann Stadion og Kronstad er lokalisert på østsiden av planområdet, med en nærhet til Mindemyren. Det er et stort potensiale for bruk av dem, men dårlige gangforbindelser mellom holdeplassene og målpunkt på Mindemyren skaper begrensninger for dette.

### *Planområdet og forhold til tilgrensende arealer*

Romlig og visuelt er planområdet koblet til bydelene som ligger i dalsidene opp mot Nattlandsfjellet i øst og Løvsstakken i vest. Når det kommer til arealformål og funksjonalitet fremstår Mindemyren som en industriklynge som er frakoblet omkringliggende boligområder. Topologisk utforming i kombinasjon med historisk utvikling av industri gjør at området utgjør barrierer både tverrgående og langsgående. Det finnes få gode tverrforbindelser som knytter bydelene på vest- og østsiden til Mindemyren. Mot nord og sør er det trafikkområder og store,

lukkede bygningsanlegg som begrenser forbindelsene i nord og sørlig retning. Dette har ført til at Mindemyrens to vann (Solheimsvannet i nord og Kristianborgvannet i sør) ikke er blitt utnyttet som kvaliteter inn i områdets bygningsmiljø.

#### *Eksisterende planer*

- *Wergeland sentrum:* Wergeland er planområdets nærmeste lokalsenter, og ligger øst for Mindemyren. Det er utarbeidet en områdereguleringsplan for Wergeland sentrum som ble vedtatt i 2013. Planen åpner for byutvikling der området transformeres til et urbant sentrumsområde (Bergen kommune, 2012). Wergeland skal sammen med Mindemyren på lang sikt bli omgjort til Mindebyen.
- *Reguleringsplan – Bybanen til Fyllingsdalen:* Bybanens hovedformål er å styrke bymiljøet, og gi en trygg og effektiv reise. På denne måten kombineres kollektivtilbud med høy kvalitet og en ønsket utvikling. Banen er et sterkt virkemiddel fordi byutviklingen skjer rundt holdeplassene. Bybanetraséen Sentrum-Fyllingsdalen inngikk som en del av bybanenettet som ble vedtatt i 2010 (Bergen kommune og Hordaland fylkeskommune, 2009). Reguleringsplanen og utbyggingen av banen til Fyllingsdalen ble realisert tidligere enn det som lå i målsettingene for bybanen. Planen var at traseen til Åsane skulle utvikles først, men på grunn av striden om banen skulle gå over Bryggen gjorde byrådet en helomvending i 2014 (Mæland, 2014). Fremskyndelsen av bybanen til Fyllingsdalen ble vedtatt et halvt år etter at områdereguleringen på Mindemyren var ferdigstilt. Dette har vært en katalysator for endringer, og har ført til en helt annen fremdrift og interesse for Mindemyren enn først antatt. Fremover vil bybanen være et strukturerende element som legger føringer for den videre utviklingen. Tabell 1 oppsummerer hvordan utbyggingen av bybanen til Fyllingsdalen har vært og skal være. Den nye bybanelinjen er på ca. 9 km og skal gå gjennom Mindemyren. Banen skal ferdigstilles rundt årsskiftet 2022/2023 (Hordaland, u.å.). Reguleringsplanen for delstrekning 2: Mindemyren, omfatter regulering av bybanetraséen men også gangbane, sykkelfelt, kjørefelt, grøntanlegg, kanal, og torg som ligger langs denne.

Tabell 1. Oversikt over utbyggingen av bybanen til Fyllingsdalen (Bergensprogrammet, 2019).

	2014/2015	2017 Vinter	2017 Sommer	2018 Høst	2022/2023
<b>Regulering</b>	Oppstart reguleringsplaner	Planforslag på høring	Vedtatte reguleringsplaner		
<b>Prosjektering og bygging</b>		Oppstart prosjektering	Full prosjektering	Oppstart bygging	Bybanen ferdig bygget

## 2.5 Områderegulering av Mindemyren

En forutsetning for at Bergen kommune kan realisere målene og visjonen om å bli en aktiv og attraktiv by, deriblant den kompakte gåbyen, er at arealkrevende næringsvirksomhet i sentrumsnære områder flyttes ut til de øvrige bysonene. Tilgang til områder som Mindemyren vil være avgjørende for å kunne transformere arealer til kompakte byutviklingsområder (Bergen kommune, 2019a). Kommuneplanens arealdel for 2006-2017 viste til at Mindemyren har et betydelig potensiale for fortetting. Området består av mange og til dels svært gamle reguleringsplaner, noe som ikke gir området de rammebetingelsene og forutsigbarheten som trengs for å kunne fortette i tråd med kommuneplanen. Det ble derfor besluttet å utarbeide en områdereguleringsplan (Bergen kommune, 2013a).



*Figur 7. Planavgrensning Mindemyren (Svanes, u.å.).*

Planprosessen av Mindemyren har vært omfattende og tidkrevende. Planområdet dekker et stort geografisk område på 487 daa (figur 7), og har en høy kompleksitet med eierstruktur, infrastruktur og utbyggingstakt. Våren 2009 satte Bergen kommune i gang planarbeidet gjennom innbydelse til prekvalifisering for parallelloppdrag på Mindemyren. I den forbindelse ble det valgt ut fire team: Asplan Viak, CUBUS, Vaardal-Lunde som var lokale, samt DARK arkitekter fra Oslo. Mulighetsstudiene og visualisering ble lagt fram for grunneiere i juni 2009-, og på byutviklingskonferansen november 2009. Intensjonen var at fremtidsbildene for området skulle sette i gang en dialog mellom grunneiere, og tilrettelegge for en offentlig byutviklingsdebatt. Videre ga de nyttige innspill til utarbeidelsen av planprogrammet (Bergen kommune, 2013a).

Det neste steget i planprosessen var å utarbeide et planprogram. Vedtak om oppstart av reguleringsplan for Mindemyren og høring av planprogrammet ble gjort av byrådet i 2010.

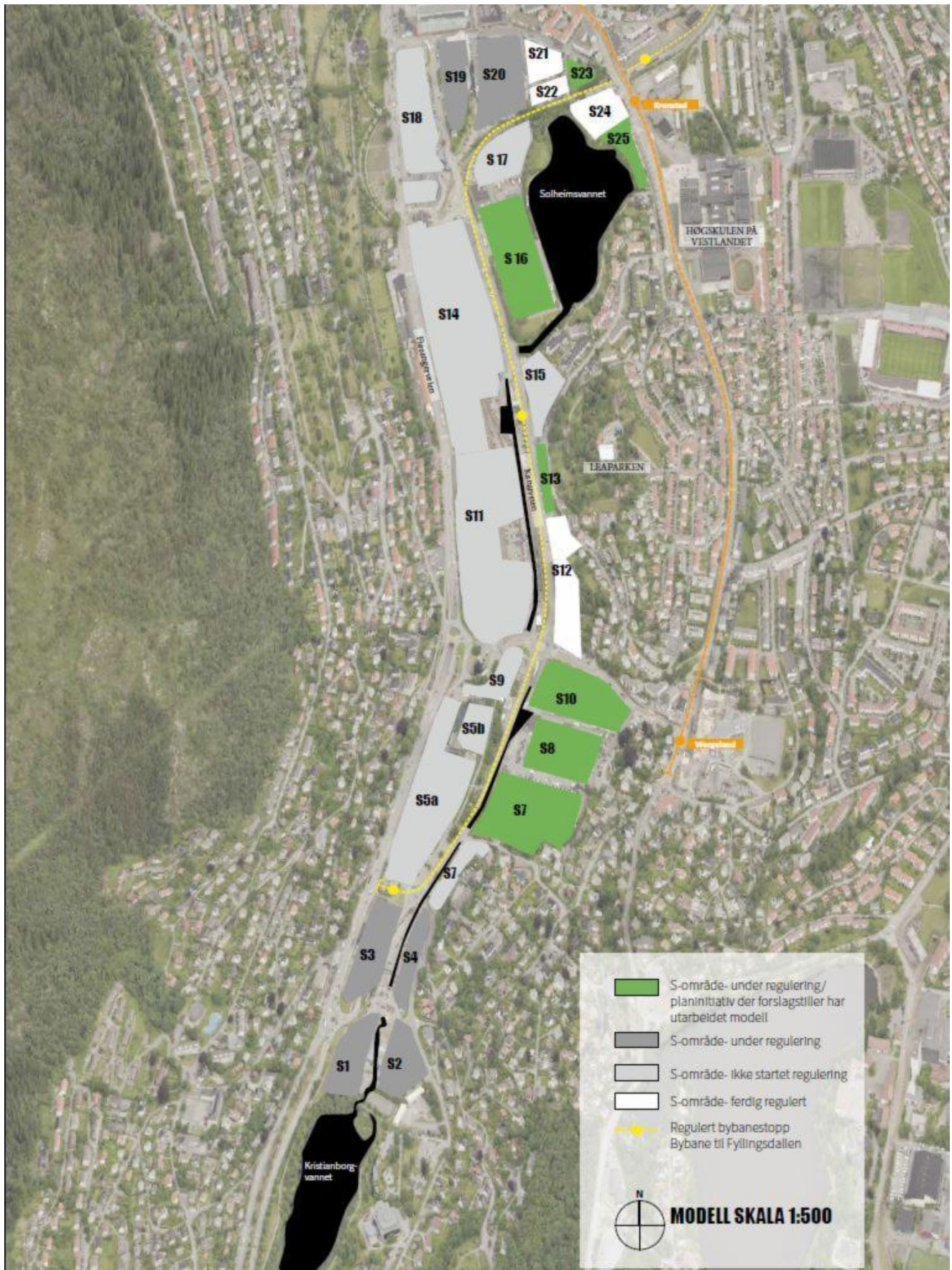
Planprogrammet skulle avklare premisser og mål for områdereguleringsplanen, og temaer for konsekvensutredning. Videre var det et verktøy som skulle ivareta medvirkning og avklare problemstillinger i en tidlig fase i planarbeidet (Bergen kommune, 2010).

På bakgrunn av parallelloppdragene, planprogrammet og medvirkningsprosess med en rekke grunneiere i området ble det utarbeidet et forslag til områdereguleringsplan. Den ble vedtatt av bystyret i april 2014. Planforslaget 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» (Bergen kommune, 2014, s. 1). Fagetaten forutsetter at utviklingen vil skje over en tidshorisont på 25 år. Formålet med områdereguleringen er å: «(...) sikre etablering av en felles infrastruktur og gi forutsigbare rammebetingelser som er nødvendig for en utvikling av området til et fremtidsrettet urbant næringsområde med en ny identitet og profil» (Bergen kommune, 2014, s. 5). Hovedandelen av arealet er regulert til «sentrumsformål» som blant annet åpner opp for kombinert bruk til bevertning, boligbebyggelse, forretninger, hotell, konferansesenter, kontor og tjenesteyting. Utover dette er andre reguleringsformål «grøntareal» og «samferdselsformål». Det åpnes også opp for at offentlige servicefunksjoner som barnehage, skole, idrettshall, flerbrukshall/kulturbygg og lignende kan etableres innenfor reguleringsformålet «sentrumsformål». Årsaken til dette er at boligutbyggingen på Mindemyren vil medføre behov for økt dekning av barnehage og skole (Bergen kommune, 2014).

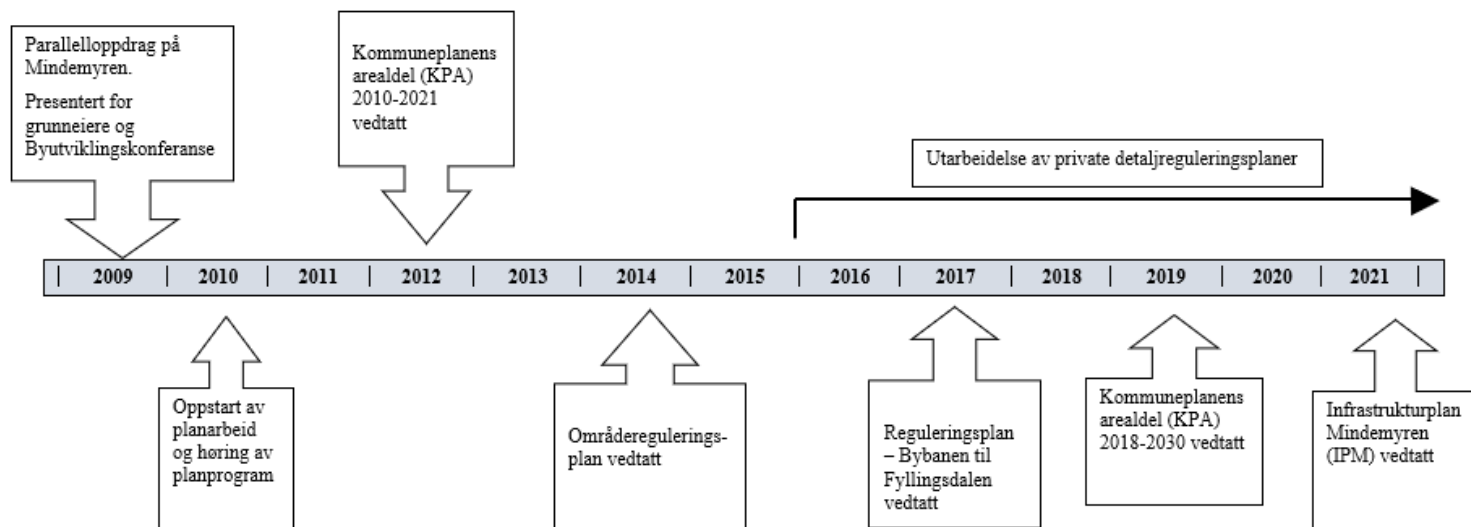
Områdereguleringsplanen er omfattende, og deler Mindemyren inn i 25 større og mindre delområder (figur 8). Planen stiller krav for den private utbyggingen, hvor bestemmelsene gir krav og rammer for utformingen av de enkelte delområdene (Bergen kommune, 2014).

## 2.6 Status Mindemyren

Figur 9 viser den foreløpige tidslinjen over planprosessen på Mindemyren. I takt med den pågående bybaneutbyggingen har prosessen økt, og i dag er det mange aktive planer i området. I mars 2021 behandlet Plan- og bygningsetaten private planinitiativ i 18 av de 25 delområdene. Planene er kommet ulikt i prosessen, hvor planer for to av delområdene er vedtatt (figur 10). Videre ligger det også inne saker til 1.- og 2. gangsbehandling (Matre, 2021a). Nyeste hendelse er at det i april 2021 ble vedtatt en infrastrukturplan for Mindemyren (Bergen kommune, 2021a).



Figur 8. Inndeling av delfelt på Mindemyren (Bergen kommune, 2019d).



Figur 9. Tidslinje over den foreløpige planprosessen på Mindemyren.



Figur 10. Oversikt over de 25 delområdene på Mindemyren. Fargene indikerer hvor langt planene er kommet i planprosessen, hvor tomtene med mørkest farge har kommet lengst i utviklingen (Bergen kommune, 2021b).



### **3. Overordnede rammer for byplanleggingen på Mindemyren**

I dette kapitlet vil oppgavens teoretiske rammeverk bli gjennomgått. Den består av to hoveddeler. I første del vil bærekraftig byutvikling bli presentert som et bakteppe for strategien og visjonen som er lagt til grunn i Bergens kommune sin samfunns- og arealdel, samt utviklingen som skjer på Mindemyren i dag. Det innebærer en gjennomgang av hvordan det jobbes med bærekraftig byutvikling på et overordnet statlig nivå, planstrategien kompakt byutvikling og fortetting som gjennomføringsstrategi. Resterende første del vil gå nærmere inn på byomforming ettersom Mindemyren står ovenfor en slik prosess. Da vil både utfordringer og anbefalinger fra tilsvarende prosjekter bli belyst. I andre del vises det til hvordan planlegging fungerer i praksis. Det kommunale planverktøyet og markedsstyrt byutvikling vil bli presentert her.

#### **3.1 Bærekraftig byutvikling**

Begrepet bærekraftig utvikling ble først lansert og brukt i rapporten 'Vår felles framtid' som ble utgitt av Verdenskommisjonen for miljø og utvikling i 1987. Kommisjonen omtales ofte som Brundtlandkommisjonen, etter Gro Harlem Brundtland som ledet arbeidet som førte fram til rapporten. Bærekraftig utvikling innebærer en «utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge muligheten for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov». Den er sammensatt av tre dimensjoner som favner om miljømessige, økonomiske og sosiale forhold. En forutsetning for at man kan oppnå en bærekraftig utvikling, vil være at de tre aspektene blir ivaretatt samtidig og balanseres på en fornuftig måte. Dette krever at det jobbes tverrfaglig på tvers av samfunnssektorer og fagfelt (FN-sambandet, 2019).

I 2015 vedtok FNs generalforsamling en internasjonal handlingsplan for å bekjempe ulikhet, utrydde fattigdom og stoppe klimaendringene innen år 2030, kalt «Agenda 2030». Den består av 17 bærekraftige hovedmål (figur 11), og 169 delmål. Målene er ikke juridisk bindende, men skal fungere som en felles veileder for land, næringsliv og sivilsamfunn. Det forventes også at hver enkelt nasjon tar eierskap til målene, og igangsetter nasjonale rammeverk for å kunne nå dem (FN-sambandet, 2021a).



Figur 11. De 17 bærekraftsmålene (FN-sambandet, 2021a).

Innledningsvis i masteroppgaven (kapittel 1) ble det nevnt at Norge opplever en demografisk trend med befolkningsvekst og sentralisering (Leknes og Løkken, 2020). Denne utviklingen ser man også på verdensbasis. I dag er mer enn halvparten av verdens befolkning bosatt i byer, og andelen er ventet å stige til 60 % i 2030. Urbanisering og vekst i byene gir store muligheter. Det kan skape gode levekår og gi rom for økonomisk og sosial utvikling. På den andre siden er det knyttet en rekke miljømessige utfordringer da byene står for 75 % av alle klimagassutslipp. For å kunne oppnå en bærekraftig utvikling fram mot 2030, er det derfor avgjørende at det settes inn målrettet tiltak i byene og lokalsamfunn. FNs bærekraftsmål nummer 11 adresserer nettopp dette og viser til at verden må «gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige». Delmålene trekker blant annet fram følgende tiltak for å oppnå mer bærekraftige byer; sikring av grøntområder og offentlige rom, bedre offentlig transport, bedre luftkvalitet og økt hensyn til barn, kvinner og personer med nedsatt funksjonsevne (FN-sambandet, 2021b).

I Norge setter plan- og bygningsloven (pbl) de formelle rammene for arealplanleggingen, og gir føringer for hvordan arealene skal forvaltes og brukes. Loven er sektorovergrepene som vil si at den gjelder for alle virksomheter og aktiviteter knyttet til fast eiendom (Lovdata, 2019). Bærekraftig utvikling er nedfelt i formålsparagrafen og sier at «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner» (Plan- og bygningsloven, 2008, § 1-1). Innenfor byplanleggingen er det mange sektorer, forvaltningsnivåer og fagdisipliner som er involvert. På statlig nivå er det Kommunal- og moderniseringsdepartementet som har det øverste ansvaret for arealplanleggingen. Klima- og miljødepartementet har hovedansvaret for flere viktige felt innen bymiljø, deriblant klimaavfall,

forurensning, naturmangfold, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø. Fylkeskommunene og kommunene er nøkkelaktører for gjennomføring av tiltak gjennom den regionale og kommunale planleggingen (Klima- og miljødepartementet, 2020).

For å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (Plan- og bygningsloven, 2008, § 6-1). Hovedprinsippene og retningslinjene som legges fram virker som et overordnet styringsdokument. Det setter dagsorden for hva som skal prioriteres og er retningsgivende når fylkeskommunene og kommunene arbeider med planstrategier og planer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023* ble vedtatt i mai 2019. I de gjeldende føringene retter regjeringen stor oppmerksomhet på bærekraftig areal- og transportutvikling. Dette er av hensyn til arealeffektivitet, redusert byspredning og klimagassutslipp. Føringene innebærer en styrket knutepunktsutvikling og en samordnet by- og transportplanlegging. I urbane områder er det et mål at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. For å oppnå dette må det legges til rette for en høy arealutnyttelse i byområdene gjennom fortetting og transformasjon. De statlige føringene vektlegger også at byene og tettstedene skal være attraktive, levende og utvikles med kvalitet. Arkitektur, byrom, grønnstruktur, kulturmiljø, tjenester og andre miljøverdier trekkes fram som viktige fokusområder for å realisere dette (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019).

Et annet virkemiddel for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen er statlige planretningslinjer, som er omtalt i pbl § 6-2. De tilsvarer rikspolitiske retningslinjer etter plan- og bygningsloven 1985, og kan gjelde for hele landet eller et geografisk avgrenset område (Fiskaa, 2012). Ett av dokumentene byplanleggingen skal bygge på er *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* som ble revidert i 2014. I likhet med nasjonale forventninger er målet at transportsystem og utbyggingsmønster skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I områder med press på boligmarkedet skal planleggingen sørge for tilstrekkelig boligbygging. Da bør potensialet for fortetting og transformasjon benyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Planretningslinjene legger også til grunn prinsippet om «rett virksomhet til rett sted». Det går ut på at man lokaliserer handelsvirksomhet, tjenestetilbud eller statlige virksomheter ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagte senterstrukturer og kollektivknutepunkter. Virksomheter for godstransport bør etableres med god tilgjengelighet til hovedvegnett, havn eller jernbane. Det

bidrar til å sikre en sikker og effektiv trafikkavvikling (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014).

### 3.2 Fremveksten av den kompakte byen som byutviklingsideal

De 'Nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023', og 'Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging' trekker fram kompakt byutvikling som en av de viktigste strategiene for å utvikle byen i tråd med bærekraftig utvikling. Byutviklingsstrategien markerer et brudd med, og har som hensikt å motvirke byspredningen eller 'urban sprawl' som var dominerende gjennom etterkrigsårene til slutten av 1980-tallet. Byens vekst utover førte med seg en rekke miljømessige konsekvenser og disse ble aktualisert på slutten av 1980-tallet i sammenheng med Brundtlandkomisjonens prinsipper om en bærekraftig utvikling. Byspredningen la blant annet press på biologisk mangfold, natur og økosystemer. Den førte også til større avstander mellom hverdagslige målpunkt, noe som økte transportbehovet og resulterte i at mange byer fikk et bilavhengig transportsystem. En stadig utbygging av veinettet var også arealkrevende, og forsterket dermed problematikken (Næss, Saglie og Thorén, 2015).

Strategien om å bygge byen «innover» og konsentrere utbyggingen ble fremtredende på 1990-tallet. Etter stortingsmelding 31 'Den regionale planleggingen og arealpolitikken' har det vært en førende nasjonal arealpolitikk å fortette byer og tettsteder. «Med fortetting menes all byggevirksomhet innenfor dagens tettstedsgrense som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse» (St.meld. 31 (1992-1993, s. 71)). Det forutsetter at ny utbygging skal finne sted innenfor eksisterende bebyggelse eller i nærhet til, og at det ikke skal bygges utenfor tettstedsgrensen (Hanssen, Hofstad, Saglie, Næss og Røe, 2015). Fortetting kan gjennomføres på forskjellige måter, og kan foregå ved påbygg av eksisterende bebyggelse, infill på ledige tomter, fradeling av tomter eller fortetting rundt knutepunkt. Transformasjon av tidligere industri/havneområder til byområder er også en måte å fortette på (Schmidt og Kolbenstvedt, 2021).

#### 3.2.1 Den kompakte byens karakter og virkninger

Den kompakte byen er det fysiske resultatet av fortetting som byutviklingsstrategi. Hanssen et al. (2015, s. 13) omtaler den kompakte byen som å være «[...] kjennetegnet ved å ha tett bebyggelse (fortetting) med klar grense mot omland, i urbane områder som er bundet sammen ved hjelp av offentlig transport, og hvor innbyggerne har kort avstand mellom bosted,

arbeidsplasser og servicetilbud». Børrud (2018) trekker fram at den kompakte byen ikke har en spesiell karakter, men er et resultat av en sammensetning av ulike former for tetthet. «En kompakt by forutsetter både en høy demografisk tetthet (nok mennesker til å oppnå en kritisk masse til å drive handel, kafeer osv.), en fysisk tetthet (bygninger ligger nær nok til å skape gode byrom), og funksjonell tetthet (mangfold av funksjoner som vi trenger i hverdagen)» (s. 174). Den kompakte byen blir sett på som et bærekraftig alternativ til urban sprawl, fordi den reduserer arealkonsumpsjonen, sparer energi, korter ned på avstand mellom funksjoner og gjør dermed transportsystemet mindre bilavhengig, samt utnytter eksisterende infrastruktur mer effektivt. Den vil også kunne bevare biologisk mangfold og ivareta sammenhengende friluftsområder rundt tettstedene. Samlet vil dette kunne gi klima- og miljøgevinster (Børrud, 2018).

I norske kommuner har strategien om kompakt byutvikling hatt god tilslutning de siste tiårene, og står fremdeles sterkt i dagens arealpolitikk. Signalene og føringene kommunene har formidlet har blitt registrert og reagert på av utbyggerbransjen. Til sammen har dette påvirket hvordan byene og tettstedene utformes, hvor man har opplevd en gradvis fortetting (Hanssen et al., 2015). Ny statistikk fra rapporten 'Byer og miljø' viser at fortettingen fremdeles er pågående. Fra 2013-2020 opplevde man en vekst i tettstedsarealet både i byområder og storbyområder. I samme tidsperiode hadde de ni største byområdene samlet sett fått en økning i befolkningstettheten. Av nye bygg som ble oppført i disse områdene i 2019, ble en gjennomsnittlig andel på 74 prosent plassert innenfor fjorårets tettstedsgrense (tettstedsgrensen 2018) (Haagensen, 2021).

Parallelt med utbredelsen av den kompakte byen ser man også en større diskusjon om hvorvidt, og i hvilken grad modellen ivaretar de tre dimensjonene av bærekraft. Guttu og Thorén (1996/1999, s. 6) gjør oppmerksom på at «Fortetting kan redusere en del miljøproblemer, men innebærer samtidig at andre dukker opp. Fortettingsstrategien er derfor ingen uproblematisk vei mot bærekraftige byer». Selv om reduksjon av klimautslipp er et viktig miljøargument for kompakt byutvikling, ser man at den samme utviklingen legger press på andre miljøhensyn som biologisk mangfold og grønne områder i byene (Hanssen et al., 2015). Økt arealutnyttelse og tetthet virker også inn på den sosiale bærekraften. Næss (2014) understreker viktigheten av at fortettingen ikke går på bekostning av kvaliteter i bo- og nærmiljøet. Han viser til at en sterk stigning i boligprisen de siste årene, kombinert med svake offentlige kvalitetskrav har ført til at det har blitt bygget en del svært små leiligheter med dårlige løsninger i de største byene. En reduksjon av bokvaliteten kan føre til at det blir mer innsyn i boligen, tap av utsikt og dårligere

lys- og solforhold. Videre kan det gå ut over det private og felles utearealet. I sentrale områder kan man risikere at det oppstår boligspekulasjon med tettere løsninger enn ønskelig for å øke avkastningen av utbyggingen. Det kan også forsterke skjevheter i boligmarkedet. En annen utilsiktet konsekvens av kompakt byutvikling er at det kan gi uheldige trafikkbelastninger. Etablering av nye boliger innebærer mer trafikk i nærmiljøet, noe som fører til økt forurensning, støy, barrierevirkninger og redusert trafiksikkerhet. En fortetting kan være problematisk for veinettet, da det ikke nødvendigvis er dimensjonert for en økning av trafikkmengde. Flere biler vil også kreve mer areal til parkering. Ved fortetting kan tettstedets kulturhistoriske elementer, landskapstrekk og særpreg bli forringet eller forstyrret. Siktlinjer, silhuetter og utsiktspunkter risikerer å bli bygget ned. En manglende tilpasning mellom eksisterende og ny bebyggelse kan ødelegge stedets arkitektur og strøkskarakter (Guttu og Thorén, 1996/1999 og Næss, 2014).

### 3.2.2 Kvalitet i den kompakte byen

Forrige delkapittel illustrerer at den kompakte byen er utfordrende, hvor man opplever at det eksisterer målkonflikter mellom de miljømessige-, sosiale- og økonomiske dimensjonene av bærekraft. Neuman (2005) mener at ved å ha et utelukkende fokus på grad av tetthet i byen, risikerer man å overse andre viktige elementer som «(...) differences in land use patterns, physical design, social characteristics, and ecological conditions among places with the same overall density» (s. 21). Av den grunn tar blant annet Guttu og Thorén (1996/1999), Neuman (2005) og Næss (2014) til ordet for at en bymessig tetthet ikke alene vil være tilstrekkelig for å kunne oppnå en bærekraftig byutvikling. Dette uttrykker Næss (2014, s. 165) på følgende måte: «Arbeidet for mer miljø-, klima- og menneskevennlige byer bør derfor ikke begrenses til å finne smartere måter å lokalisere og utforme ny bebyggelse på. Vi må også våge å løfte blikket og spørre hvilke behov som egentlig blir tilfredsstilt når det bygges stadig større boliger, butikker, kontorer, andre bygninger og veier. Og hvilke endringer som skal til for at vi kan oppnå bedre by i stedet for bare mer by».

Det er i dag allment akseptert at dersom man skal oppnå en bærekraftig byutvikling gjennom fortetting, må den kombineres med omgivelser som er attraktive å bo og leve i (Børud, 2018). Schmidt og Kolbenstvedt (2021) fastslår at dette innebærer blant annet å sikre kvaliteter og bøte på mangler i området. Like viktig er behovet for konkrete krav til omgivelsene, som for eksempel felles uteareal, boligtyper, solforhold, og barn- og unges oppvekstmiljø. Det vises også til at fortettingen bør gå ut i fra områdeplaner der forholdene ses i sammenheng utover den enkelte tomten. De ovenfornevnte punktene forutsetter at byutvikling med kvalitet må ivareta og balansere flere krevende hensyn samtidig. Blant dem er å sikre «miljøvennlige

transportløsninger med god kopling til kollektivtransport og knutepunkter, gang- og sykkelløsninger/grønnstruktur og nødvendig kapasitet på vegnettet. Høy fysisk kvalitet og universell utforming ved tett utbygging av bebyggelse og utemiljø, [og] mangfold av boliger og tjenester, kulturelle og sosiale elementer» (Miljøverndepartementet, 2007, s. 11).

I følge Børrud (2018) er arkitekter, aktører i eiendomsbransjen, politikere og planleggere tilsynelatende enige om at det skal være oppholdsarealer i det offentlige rommet. De er også samstemte om at de fysiske forutsetningene for en bedre bykvalitet blir større ved at areal for biler heller tas i bruk til mennesker. Erfaring tilsier derimot at det eksisterer en uvisshet om hva denne enigheten innebærer, noe som resulterer i at de fysiske løsningene ikke nødvendigvis fører til den byen vi ser at vi ønsker oss. Det kan dermed sies at det er et gap mellom visjoner om god bykvalitet og det fysiske resultatet.

### 3.3 Byomforming

Byomforming er trukket fram som en viktig utviklingsstrategi i sentrumsnære områder ettersom det er i henhold til de nasjonale føringene og byens politikk om en bærekraftig byutvikling. En byomforming som har vektlagt kvalitet vil kunne bidra til å øke byens attraktivitet, bygge opp under miljøvennlige transportløsninger, og styrke bymiljøene (Miljøverndepartementet, 2007). «Med byomforming menes en endret og mer effektiv bruk av dårlig utnyttede arealer sentralt i byene, slik som for eksempel nedlagte industriarealer, store parkeringsplasser, industri, transport- og havneområder eller bykvartaler» (Miljøverndepartementet, 2007, s. 7). Andre aktuelle områder for byomforming er omkring jernbanestasjoner eller kollektivpunkter, institusjonsområder som blir ledig for andre formål (Børrud, 2018), og inneklemt jordbruk (Meld.St. 23 (2001-2002)). Byomforming kan bli sett på som en mer proaktiv offentlig strategi hvor kommunen i større grad tar initiativ for å styre og påvirke utviklingen i ønsket retning. Dette gjør de blant annet ved å identifisere og peke ut arealer med utbyggingspotensiale, som blir presentert i de overordnede kommunale plandokumentene, samt utarbeide områdereguleringer (Børrud, 2018).

Miljøverndepartementet (2007) viser til at byer som tilrettelegger og prioriterer byomforming har et betydelig utbyggingspotensiale. Det er flere forhold som muliggjør og tilrettelegger for en byomforming og dens utbyggingspotensiale. For det første har man en samordnet arealpolitikk som ønsker å konsentrere byene «innover» for å skape attraktive og miljøvennlige byer. I løpet av de ti siste årene har man også opplevd strukturelle endringer i næringslivet med

overgang fra industri- og produksjon til kunnskaps-, service- og tjenesteproduksjon (Hanssen et al., 2015). Det har resultert i at arealkrevende virksomheter som lager- og industri legges ned eller flytter ut fra byene, og frigjør dermed store arealer. De to nevnte faktorene har ført til en strategiendring hos private grunneiere og utviklere. Endrede verdiforhold mellom bolig- og næringsareal har gitt en økt etterspørsel etter planendringer. Arealer som tidligere var avsatt til industri- og næringsformål ønskes å bli omgjort til bolig eller blandet bolig og næring. (Miljøverndepartementet, 2007).

Befolkningsveksten i kombinasjon med urbaniseringen har de siste 30 årene gitt en økt etterspørsel av boliger i nærheten til eller sentralt i byene (Finansdepartementet, 2015). En stor andel av boligene har blitt oppført i byomformingsområder, og har stått for en betydelig andel av den totale boligproduksjonen (Miljøverndepartementet, 2007). Tradisjonelt har omforming av byområder foregått på havnearealer og nedlagte bedriftstomer. Eksempler på dette er Docklands i London, Aker Brygge i Oslo og Nedre Elvehavn i Trondheim. Områdene har blitt utviklet til sentrumsnære bydeler med et mangfoldig tilbud av bolig, utesteder og handel (Trondheim kommune, 2021). I Bergen har det blitt gjennomført byomforming av blant annet Puddefjorden-Damsgårdssundet og Verftet (Reisegg, Eek og Tvedt, 2009).

### 3.4 utfordringer og anbefalinger til byomforming

Byomforming medfører en replanlegging eller omregulering av bebygde omgivelser. Ettersom at bystrategien i stor grad omfatter større endringer, for eksempel fra industri til næring, vil gjennomføringen ofte foregå over en lengre tidsperiode (Nordahl, Ruud, Føreland, Frøyseth, Totland og Lislevand, 2019). Omfanget, kompleksiteten og avhengighetene innenfor de aktuelle byomformingsområdene gjør det krevende å planlegge og gjennomføre en slik prosess.

Selv om byomforming inngår i ulike stedlige og bymessige sammenhenger, er det mange felles utfordringer knyttet til denne bystrategien. I temarapporten 'Byomforming. Erfaringer og anbefalinger fra nettverk og pilotområder' ble til sammen fem sentrale utfordringer presentert (Miljøverndepartementet, 2007). Disse er knyttet til:

- *Ivareta viktige byutviklingshensyn:* Tradisjonelt har byutviklingshensyn hatt et sterkt fokus i planleggingen, jfr. delkapittel 3.2.2. Det er derimot blitt lagt mindre vekt på de dilemmaer og utfordringer som oppstår når byutviklingshensyn skal knyttes til gjennomføringen. «Fokus på gjennomføring gir sterke føringer og utfordringer tilbake til planleggingen –



kvalitet i plan må finne sitt motsvar i finansielle løsninger for å ha gjennomføringsrealisme» (Miljøverndepartementet, 2007, s. 11)

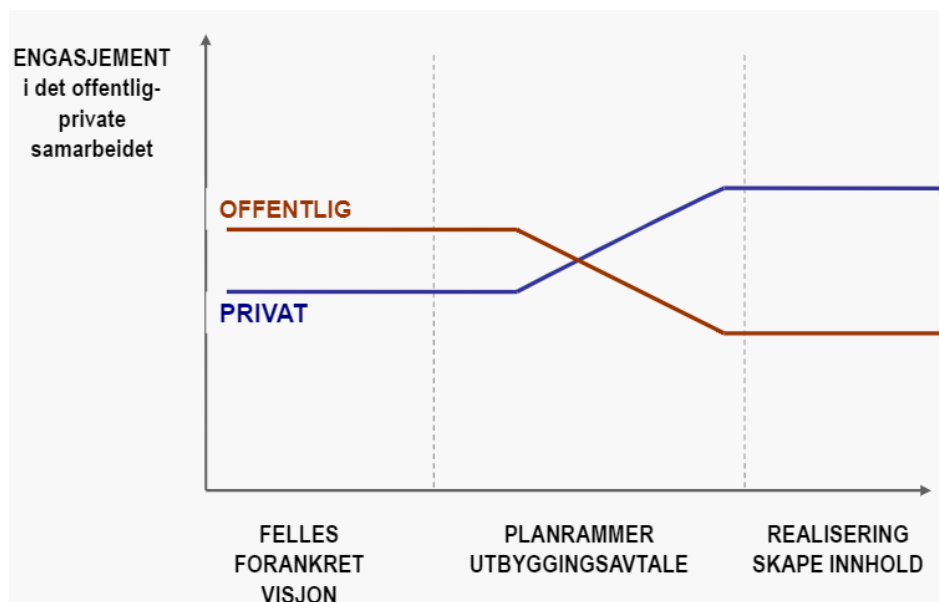
- *Behovet for områdeløsninger ut over enkelteiendommer og prosjekter:* Områdene som står ovenfor en byomforming kan ha behov for både sanering rehabilitering av eksisterende bebyggelse, samt kapasitetsheving av teknisk infrastruktur og nyetablering av felles møteplasser og grønnstruktur. I mange byomformingsområder vil det derfor være behov for planmessige og finansielle løsninger på områdenivå. Det er kommunen gjennom sin planmyndighet som har det overordnede ansvaret for å sikre helhetlige løsninger. De kan utgjøre en samlende rolle for aktørene, og bevisstgjøre, og stimulere til organisering. Temarapporten trekker fram at behovet for områdeløsninger er en viktig faktor for at byomforming er krevende, både å planlegge og å gjennomføre (Miljøverndepartementet, 2007). Studier fra Børrud (2018) og Nordahl et al. (2019) viser til samme slutninger.
- *Samordne en sammensatt eierstruktur:* Mange byomformingsområder har en kompleks eierstruktur bestående av en rekke grunneiere og leietakere, noe som gjør det nødvendig med ulike former for eierorganisering. Gjennomføringen av en organisering kan være utfordrende fordi forutsetninger, situasjon og drivkraft for endring varierer hos den enkelte grunneier. En sammensatt eierstruktur stiller også store krav til involvering og organisering av eierne i alle fasene av omformingsprosessen.
- *Etablere gode offentlig-private samarbeidsprosesser:* Byomforming består av et mangfold av utviklingssituasjoner som forutsetter forskjellig deltakelse og strategier fra aktørene i omformingsprosessen. Felles er behovet for at offentlige og private parter går sammen og arbeider i nye og tettere former. Samarbeidet må tilpasses til situasjon og fase i prosessen.
- *Gjennomføringsmodeller som kan sikre anlegg av teknisk og grønn infrastruktur:* «Gjennomføring av planer for byomforming medfører store kostnader til felles infrastrukturtiltak (...) Innenfor områdeutvikling med flere eiere må alle grunneiere og utbyggere ta sin forholdsmessige andel av de felles infrastrukturtiltakene, og det er behov for koordinering og planer for etappevis utbygging av tiltakene» (Miljøverndepartementet, 2007, s. 11-12).

I temarapporten og i etterkant har det blitt utformet forventninger og råd til byomforming som baserer seg på erfaringer fra case-studier. I de 'Nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023' har regjeringen en forventning om at kommunene legger til rette for forutsigbare planprosesser som følger opp kommuneplanen: «Kommunene har ansvar for å sette av tilstrekkelige ressurser til planbehandlingen, og tilrettelegge for forutsigbare

prosesser som følger opp kommuneplanen» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019, s. 9).

Erfaringer fra tidligere studier fremhever nettopp viktigheten av en aktiv kommunal tilrettelegging, og betegner det som avgjørende for gjennomføringen av planene (Miljøverndepartementet, 2007, Nordahl et al., 2019 og WSP, NIBR OsloMet, 2019). For at kommunene kan gå inn i en aktiv rolle, peker Nordahl et al. (2019) på at organisasjonen må prioritere opp gjennomføringskompetanse, og sikre kapasitet. Ut over de lovpålagte oppgavene og myndighetsutøvelsen kan kommunen også ta på seg forskjellige roller og tilretteleggingsoppgaver i prosessene. Det er viktig at kommunen har et avklart forhold til i hvilken grad de skal engasjere seg, og velger nødvendige ressurser, virkemidler og organisatoriske løsninger for å følge opp deretter (Miljøverndepartementet, 2007).

På et overordnet nivå kan byomformingsprosessene deles inn i tre hovedfaser, hvor hvert stadium stiller ulike behov for offentlig og privat engasjement (figur 12). De tre fasene består av: 1) Utvikling av felles forankret visjon og retning for områdeutvikling. 2) Fastlegging av planrammer og avtaler for gjennomføring og 3) Realisering, drift, skape innhold.



Figur 12. Offentlig-privat engasjement i ulike faser av byomformingsprosessene (Miljøverndepartementet, 2007).

WSP og NIBR OsloMet (2019) og Miljøverndepartementet (2007) vektlegger nødvendigheten av at det legges til grunn en visjonsbygging for byomformingsområder. Utvikling og forankring av visjoner bør skje i en tidlig fase, allerede før planprosessene igangsettes, og kan fastlegges ved hjelp av ulike verktøy som planer og strategier. På dette stadiet utgjør kommunen en sentral rolle som tilrettelegger for samarbeid rundt visjonsbyggingen. Det innebærer at organisasjonen «klarlegge[r] visjon og retning for utvikling, [samt] utvikle[r] felles forståelse for visjonen hos private og offentlige aktører som grunnlag for videre plan- og gjennomføringsprosesser» (Miljøverndepartementet, 2007, s. 67). Et kommunalt initiert samarbeid er også av stor betydning for å fremme områdeaspektet i omformingsprosessen, og for å sikre at kommunens målsettinger oppnås. Miljøverndepartementet (2007) poengterer at det imidlertid kan være en lang vei fra visjon til gjennomføring av omformingsløsninger.

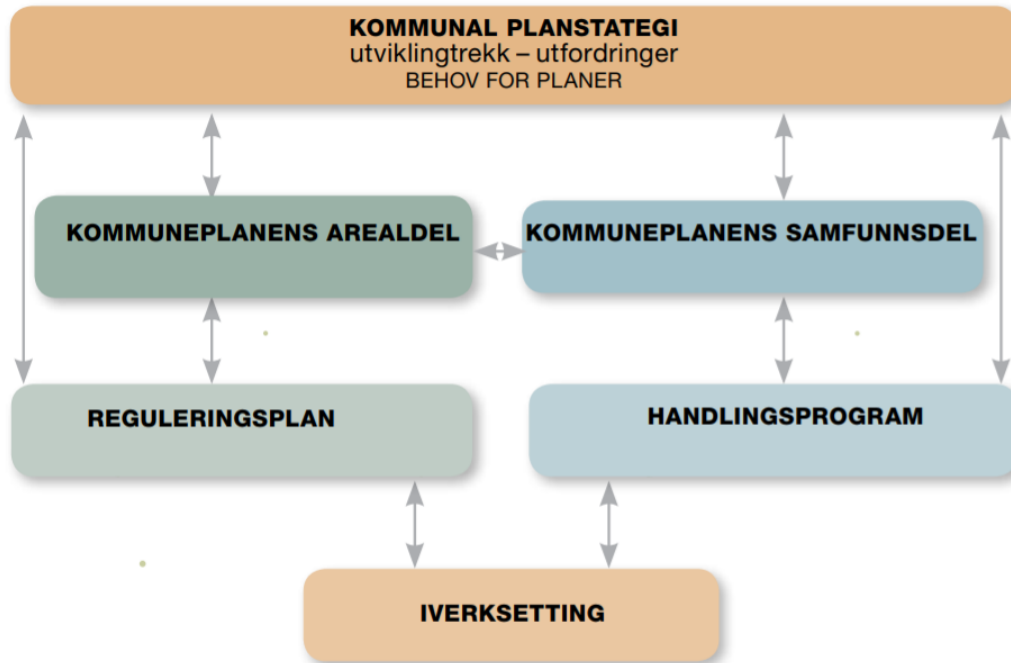
De ulike fasene i byomforming stiller krav til dialog og tillit mellom kommunen, andre offentlige myndigheter, eiere/utviklere, og bedrifter. I de overordnede strategiske prosessene må samarbeidet være tett, med en god rolleforståelse i regulering- og avtaleprosessene fram mot gjennomføringen. Kommunene har en nøkkelrolle i å skape tilliten mellom aktørene (Miljøverndepartementet, 2007).

Det stilles også store krav til det overordnede kommunale rammeverket. For at byomforming kan tilpasses endringer i markedet er det behov for robuste planrammer med fleksibilitet (Nordahl et al. 2019, WSP og NIBR OsloMet, 2019 og Miljøverndepartementet 2007). Det vises til en fin balanse hvor man på den ene siden kan oppleve at rigide planer kan hindre en gjennomføring. På den andre siden vil kommunale rammer som er uklare eller fraværende skape usikkerhet, spekulasjon og gi redusert forutsigbarhet. På bakgrunn av dette er det nødvendig med en bevisst holdning til fysiske strukturer i områdeplaner for byomforming. For å ivareta utforming og kvalitet bør de fysiske strukturene klarlegges stramt i juridisk bindende planer, men samtidig ha fleksibiliteten til å tilpasse seg til det enkelte utbyggingsprosjektet og markedsforutsetninger. I områdeplaner er det viktig å fastsette overordnede elementer som blant annet veisystem, grønnstruktur, parkeringssystemer og byrom. På prosjektnivå kan boligtyper, bymessig bebyggelse og i noen tilfeller byggehøyder avklares og tilpasses (Miljøverndepartementet, 2007).

### 3.5 Kommunalt planverktøy

I Norge legger plan- og bygningsloven (pbl) de formelle rammene for arealplanleggingen. Lovens bestemmelser utgjør et nasjonalt system hvor planleggingen utføres på tre politiske nivåer: det nasjonale, regionale og lokale. Til hvert plannivå er det knyttet lovbestemte prosedyrer for utforming, prosess, vedtak og gjennomføring (Falleth og Saglie, 2018). Plansystemet er hierarkisk oppbygd som vil si at planbestemmelser, retningslinjer og føringer som er vedtatt på et høyere plannivå, skal videreføres nedover i planhierarkiet. Samtidig kan også underordnede planer gi føringer og informasjon oppover (Fiskaa, 2012). Dette skal bidra til å samordne og sørge for en rød tråd i planleggingen mellom og innad i forvaltningsnivåene (Saglie, Hofstad og Hanssen, 2015). I følge Falleth og Saglie (2018) baserer det offentlige styringssystemet seg på en administrativ og legal rasjonalitet, der mål- middel-orientering står sentralt. Innad i det hierarkiske planleggingssystemet «skal strategier og politikk utvikles, og planleggeren inntar rollen som en ekspert [en byråkrat] som bistår politikere i å definere mål og utvikle strategier for å nå målene i planen» (Falleth og Saglie, 2018, s. 79). Videre skal det profesjonelle byråkratiet ta stilling til forskjellige saker gjennom anvendelse av et regelverk.

Mesteparten av det konkrete planarbeidet foregår på det lokale nivået som er det laveste nivået av den hierarkiske planleggingsstrukturen. I henhold til pbl skal kommuner formulere mål og utarbeide planer ut fra eget kunnskapsgrunnlag og politisk vedta planer for å realisere de angitte målene (Saglie et al., 2015). Den kommunale planleggingen blir iverksatt ved hjelp av planverktøyene kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan (figur 13). Nordahl et al. (2019) understreker at planene utgjør et verktøy for å komme til målet, og er ikke et mål i seg selv.

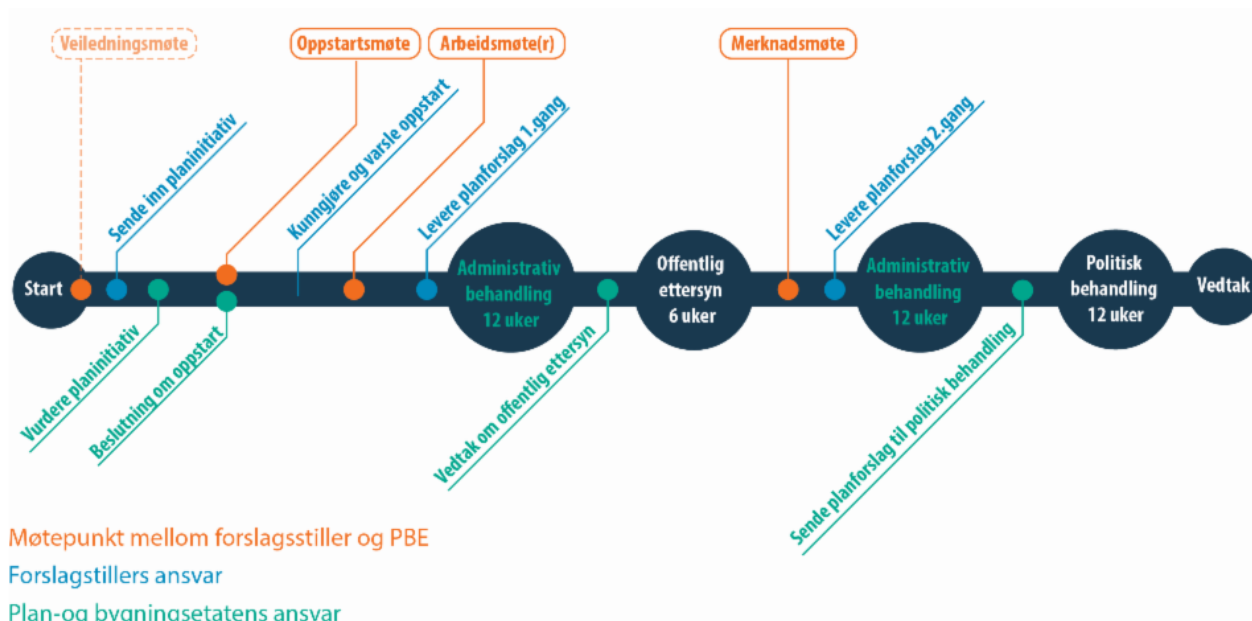


Figur 13. Hierarkisk modell over plansystemet på kommunalt nivå. Cellene i grønn farge viser arealplaner som er rettslig bindende (Miljøverndepartementet, 2009).

Kommunal planstrategi er et hjelpemiddel for det nye kommunestyret, og blir brukt til å beskrive utviklingstrekk, utfordringer og planleggingsbehovet for den kommende perioden. Med utgangspunkt i planstrategien skal det utformes planer. Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument og «omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel» (Plan- og bygningsloven, 2008, § 11-1 1. ledd). Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til kommunens utfordringer, satsningsområder, samt målsettinger og strategier knyttet til dem. Den blir fulgt opp av et fireårig handlingsprogram som konkretiserer hvordan målene i samfunnsplanen skal nås de påfølgende fire årene eller mer. Kommuneplanens arealdel (KPA) tar utgangspunkt i de behov og tiltak som kommer fram i samfunnsdelen. Planen angir hovedtrekkene for hvordan kommunens arealer skal disponeres, og setter betingelser og rammer for hvilke nye tiltak og arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved bruk av arealene (Plan- og bygningsloven, 2008). KPAen består av et juridisk bindende plankart, tilhørende bestemmelser og en planbeskrivelse. Det kan også utformes kommunedelplaner enten som en videre detaljering av et mindre areal eller for avgrensede temaer.

En reguleringsplan er en mer detaljert arealplan som er avgrenset til mindre områder i kommunen, og «angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser» (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-1 1. ledd). I likhet med KPA er reguleringsplanene juridisk bindende og består av «et detaljert plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse» (Miljøverndepartementet, 2011, s. 28). Det skal alltid ligge til grunn en reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider, når overordnede kommunale planer har fastlagt at det skal lages, og ellers når kommunen ellers finner behov for det. Pbl skiller mellom to typer reguleringsplaner: områderegulering, og detaljregulering. Det er kommunestyret som vedtar begge plantypene. Områderegulering er «ment å være kommunenes planredskap for mer detaljerte. (...) områdevisse avklaringer av arealbruken» (Miljøverndepartementet, 2011, s. 28). Planen styrer utviklingen av et større område, omfatter ofte flere eiendommer og har en langsiktig tidshorisont.

Den mest utbredte formen for reguleringsplan er detaljregulering som «legger til rette for konkret gjennomføring av bygge- og anleggstiltak» (Falleth og Saglie, 2018, s. 73). Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har mulighet til å fremme forslag til detaljregulering, men den må innholdsmessig være i tråd med overordnet arealplan. Plan- og bygningsloven gir føringer for hvordan reguleringsplanforslag skal behandles. Hansen (2019) deler prosessen med utvikling av reguleringsplaner opp i fire trinn; planinitiativ, planoppstart, planforslag og planbehandling (figur 14). Forslagsstiller og fagetaten i kommunen har forskjellige ansvarsområder, og møtes på ulike tidspunkt underveis i planprosessen. Plan- og bygningsloven har fastsatt tidsfrister for den administrative behandlingen av private planforslag. Når kommunen har mottatt forslag til reguleringsplan, skal de «snarest og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10» (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-11). Dersom kommunen ikke overholder den lovpålagte tidsfristen på 12 uker i 1.- eller 2. gangsbehandling vil forslagsstiller få en reduksjon av plangebyr på 10% per påbegynte uke over fristen (Bergen kommune, 2020b).



Figur 14. Prosess fra privat forslag til detaljregulering (Bergen kommune, 2021c).

### 3.6 Markedsstyrt planlegging

Utover på 1980-tallet ble det norske plansystemet påvirket av et styringsideal knyttet til New Public Management, som førte til en sterkere markedsorientert offentlig styring. «Dette åpner opp for at politikere (bestillerne) bestemmer hvordan offentlige oppgaver skal løses, men at private eller offentlige aktører (utførere) får ansvaret for gjennomføringen. I denne modellen er mål- middel-orienteringen også tydelig» (Falleth og Saglie, 2018, s. 80). I de siste 20 årene har vi derfor sett en markedsdreining i byutviklingen med økt innslag av deregulering av offentlige virkemidler og en fremvekst av en offensiv utbyggersektor. Dette har ført til en ny arbeidsfordeling mellom offentlig planlegging og privat gjennomføring. I dag er det i stor grad private aktører som tar initiativ til nye utbyggingsprosjekter og står for utforming av detaljreguleringsplan, anskaffelse av tomt og å klargjøre den fysiske, tekniske og juridiske, samt sørger for finansieringen (Børrud og Røsnes, 2016). Nordahl (2018) beskriver at dagens kommunale byutviklingspolitikk først og fremst går ut på å sette rammer for markedsaktørene. Kommunen spiller også en mer moderat økonomisk rolle, noe som har resultert i at myndighetene avhenger av en kommersiell gjennomføringskraft for å realisere visjonene for byutviklingen. Planleggingen kan dermed ikke lenger bare skje ut fra nasjonale og lokalpolitiske hensyn, men må også tilpasses ønskene til de private aktørene og innrette seg etter markedet som en premiss for gjennomføring. Hensynsfaktorer for utbygger vil være knyttet til salgbarhet av byggene, og den samlede økonomien i prosjektene. Dette gjør at

planleggingen må balanseres mellom det samfunnsmessige optimale med det markedsmessige mulige. Dette gjelder spesielt i detaljreguleringen hvor kommunene må eksplisitt forholde seg til forutsetninger om økonomisk lønnsomhet for utbyggere og ta hensyn til markedet som premiss for gjennomføring.

Gjennom sitt eierskap til private reguleringsplaner og prosjekter vil de private aktørene i praksis ha en definisjonsmakt, innenfor plan- og bygningsloven sine rammer (Aarsæther, Falleth, Nyseth og Kristiansen, 2014). For utbyggerne vil en sentral oppgave være å gjøre vurderinger rundt hva som er mulig å bygge. Dette gjøres ut fra offentlige rammer som ligger til grunn for det aktuelle området, og markedsmessige vurderinger. De offentlige rammene skaper et handlingsrom for de private aktørene, og vil ideelt sett signalisere hva utbygger kan forvente å få godkjent. Tydeligheten og detaljeringen av de kommunale planrammene vil derimot variere. For utbygger kan arealplanene til dels fortolkes som en forutsigbar ramme, men kan også oppleves som lite fleksible (Falleth og Saglie, 2018). For å fastlegge rammene for prosjektene endelige utforming, må det forhandles mellom plankontor og utbygger.

Selv om markedet har inntatt en større plass i byplanleggingen, har kommunen fremdeles betydelig innflytelse (Nordahl, 2018). Saglie et al. (2015) trekker fram at den markedsbaserte byplanleggingen har gjort kommunens styringsrolle mer kompleks. Det understrekes at styringsmulighetene ikke nødvendigvis er redusert, men at det krever evne og vilje til å ta dem i bruk. Plan- og bygningsloven gir kommunene en sterk formell posisjon. De har en definerende rolle i å fastsette visjoner for byutviklingen på overordnet og detaljnivå, hvor man også har mulighet til å følge målsettingene opp ved hjelp av juridiske retningslinjer og bestemmelser. Kommunen (ved det politiske nivået) er også den endelige beslutningsmyndigheten, som behandler og vedtar alle planer. Ifølge (Nordahl, 2018) har det også blitt mer vanlig at kommunen arbeider initierende og handlingsutløsende ovenfor de private aktørene for å kunne styre utviklingen i en ønsket retning. Et av tiltakene er offentlige investeringer på ulike sektornivåer som for eksempel barnehage, skole og oppgradering av teknisk infrastruktur. Kommunale investeringer er ofte en forutsetning fra utbyggers side for å igangsette byggeprosjekter i henhold til planen. Det finnes også flere metoder og virkemidler kommunen kan ta i bruk for å skape felles visjon hvor Nordahl (2018) trekker fram mulighetsstudier, folkemøte, arkitekt- og prosjektkonkurranser og kvalitetsprogram. Hensikten med metodene og virkemidlene er å avklare investeringsbehov og muligheter i områder, og deretter etablere og dele visjoner for hvordan området bør utvikles. Redskapene blir benyttet i prosessen fram mot reguleringsplanen. Saglie et al. (2015) viser også at kommunes rolle i større grad bærer preg av



å være forhandlere, da det er et økende behov for å fremforhandle løsninger mellom offentlig styring og private interesser i den markedsstyrte byutviklingen.

### 3.7 Problemstilling og forskningsspørsmål

Innledningsvis kom det fram at kommuneplanen trekker opp mål og visjoner for byutviklingen i Bergen kommune. Der legges det til grunn at Bergen skal være en aktiv og attraktiv by, som skal utvikles i tråd med bærekraftige prinsipper. Kompakt knutepunktsutvikling, funksjonsmiks, mangfold og kvalitet er noen av fokusområdene det satses på. Kapittelet viser at det ikke er uproblematisk å realisere disse visjonene da den norske planleggingen består av komplekse prosesser, rammeverk og relasjoner.

Byomformingen på Mindemyren er et stort og sammensatt prosjekt som vil gi fremvekst til en ny bydel. Planarbeidet har pågått i 10 år, og utviklingen vil fortsette i en 25 års periode. Dette utgjør en tidsramme på til sammen 35 år. I dag er områdereguleringen i ferd med å realiseres gjennom utbygging av bybanen, detaljreguleringer og byggesaker. Med 25 delfelt, en rekke aktører og rammeverk, kreves det derfor stor innsats for å utvikle området til en sammenhengende kompakt bydel med kvalitet. Bergen kommune er en viktig planaktør i utviklingen av Mindemyren, og skal blant annet sørge for den helhetlige utviklingen av området. Kommunen har lagt til grunn en visjon, hvor føringer og premisser er nedfelt i kommunale planverktøy som kommuneplanens arealdel og områderegulering.

Gjennomføringen av en byomforming i en markedsstyrt byutvikling kan i realiteten gjøre det utfordrende for kommunen å oppnå en ønsket utvikling i henhold til visjon og vedtatte mål. Planleggingen har et stort mangfold av aktører hvor drivkraften for å utvikle Mindemyren er ulik hos partene. Disse kan i praksis være vanskelige å forene, og det kreves fremforhandlede løsninger mellom partene. I den sammenheng har kommunen en rekke styringsverktøy som kan benyttes, men det kreves kompetanse og vilje til å implementere dem.

Utviklingen av delfeltene på Mindemyren vil skje i regi av private aktører, hvor det i første omgang skal utarbeides detaljreguleringsplaner som skal opp til politisk behandling. Med sin definisjonsmakt innenfor plan- og bygningslovens rammer vil det i denne fasen åpnes opp for at markedsaktørene får et betydelig handlingsrom. Dette oppstår når de kommunale plandokumentene skal tolkes og overføres til de private detaljreguleringene. Graden av fortolkningsrom avhenger av dokumentenes formuleringer, og hvorvidt de er klare, uklare, entydige, tvetydige, spesifikke eller abstrakte. Områdeplanen for Mindemyren regulerer

hovedandelen av arealet til sentrumsformål og åpner dermed opp for en rekke funksjoner. Dette gir aktørene flere utviklingsmuligheter, noe som kan gjøre det utfordrende for kommunen å koordinere delfeltene, og oppnå en god områdeløsning. Det vil derfor være sentralt å undersøke hvordan planprosessen fra de overordnede kommunale planverktøyene til private detaljreguleringsplaner har vært på Mindemyren. Oppgavens overordnede problemstilling blir dermed:

- *Hvordan fungerer planverktøyet fra visjoner i overordnede planer til detaljreguleringsplaner på Mindemyren?*

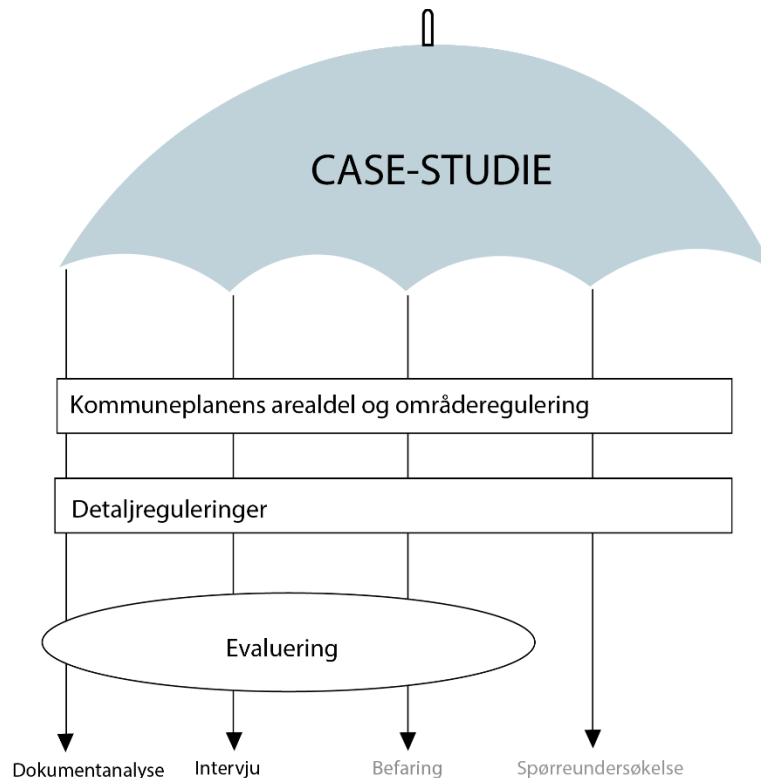
For å besvare denne problemstillingen er følgende forskningsspørsmål formulert:

- 1) Hva har Bergen kommune lagt vekt på da de utarbeidet rammeverket for utviklingen på Mindemyren?
- 2) I hvilken grad klarer utbyggerne å integrere de overordnede kommunale visjonene i sine kommersielt motiverte utbyggingsprosjekter?
- 3) Hvordan har kommunale styringslogikker og organisering påvirket rolleforståelsen fra plan til marked?

## 4. Forskningsdesign og metode

### 4.1 Innledning

I dette kapitlet blir det redegjort for metodiske valg, datainnsamling og utfordringer gjennom arbeidet med oppgaven. Figur 15 viser hvordan forskningsdesign og gjennomføringen har vært. Dette vil bli utdypet nærmere i de følgende delkapitlene.



Figur 15. Oversikt over metoden.

Utformingen av problemstillingen har bidratt til å definere temaet for prosjektet og gitt føringer for det videre arbeidet. Thagaard (2018) påpeker viktigheten av at problemstillingen er tilstrekkelig avgrenset slik at den kan utføres i løpet av de 20 ukene som er avsatt til prosjektet. Samtidig må den være åpen nok til å kunne undersøke og inkludere temaer som viser seg interessante underveis. Denne fleksibiliteten er et viktig kjennetegn ved kvalitative forskningsdesign da det gir rom for endringer av prosjektets utforming underveis i undersøkelsesprosessen. Dette vil gjøre det mulig å innarbeide nye erfaringer og utfordringer underveis.

I oppgaven har jeg tatt i bruk kvalitative metoder fremfor kvantitative metoder. Dette er fordi jeg har ønsket å se på hvordan planprosessen har vært på Mindemyren og dens kvalitet, heller enn å gi et generelt bilde av de norske planprosessene. Jeg har benyttet meg av metodene dokumentanalyse og dybdeintervju for å svare på forskningsspørsmålene. Tilnærmingene egner seg godt, da det gir et innblikk i hva som har ligget til grunn for utviklingen av Mindemyren, og kartlegger samtidig hvordan informantene har opplevd å benytte de kommunale plandokumentene. Oversikt over forskningsspørsmål, metode og begrunnelse er vist i tabell 2.

Tabell 2. Oversikt over forskningsspørsmål, metode og begrunnelse.

<b>Forskningsspørsmål</b>	<b>Metode(r)</b>	<b>Begrunnelse</b>
1) Hva har Bergen kommune lagt vekt på da de utarbeidet rammeverket for utviklingen på Mindemyren?	Dokumentanalyse og dybdeintervju	Gjeldende offentlige dokumenter beskriver ønsket utvikling for området i form av bestemmelser og retningslinjer. Dybdeintervjuene kartlegger informantenes opplevelse av, og meninger om nåværende planer.
2) I hvilken grad klarer utbyggerne å integrere de overordnede kommunale visjonene i sine kommersielt motiverte utbyggingsprosjekter?	Dokumentanalyse og dybdeintervju	De innsendte forslagene til detaljregulering viser hvordan utbyggerne har lest og overført de kommunale dokumentene i sine planer. Dybdeintervjuene har bidratt til å belyse hvordan de har opplevd denne prosessen.
3) Hvordan har kommunale styringslogikker og organisering påvirket rolleforståelsen fra plan til marked?	Dybdeintervju	Dybdeintervjuene kartlegger informantenes driv til å utvikle Mindemyren, samt belyse hvordan organiseringen har vært.

## 4.2 Case-studier

Dette prosjektet tar for seg en dybdeundersøkelse av planområdet Mindemyren, og kan dermed betegnes som en case-studie. Thagaard (2018, s. 51) omtaler case-studier som: «Case-studier kan defineres som intensive undersøkelser av et fåtall analyseenheter. Hovedpoenget er å oppnå rikholdig informasjon om de enhetene eller casene som studiet retter oppmerksomheten mot». Ifølge Tjora (2017) vil avgrensningen av undersøkelsen i en case-studie skje innenfor en allerede eksisterende grense for hvem og hva undersøkelsen inkluderer og ekskluderer. For denne oppgaven har avgrensningen omfattet aktører, dokumenter, prosesser og forhold rundt det aktuelle planområdet. Case-studier omfatter ulike enheter, som personer eller grupper. Dersom case-studien handler om en større enhet, som for eksempel en organisasjon, vil analysen rettes mot organisasjonen som helhet, og ikke de enkelte informantene (Thagaard, 2018). Dette er tilfellet for deler av case-studien. Selv om saksbehandlerne i kommunene kan studeres som enkeltindivider, har det ikke vært målsettingen for denne studien. Det er kommunen sin planprosess som helhet, og hvordan den er blitt organisert som har vært av interesse. Informantene som stiller fra den private sektoren, har representert gruppen utbyggere eller konsulent.

I en case-studie vil undersøkelsen av enhetene basere seg på flere kilder av data (Tjora, 2017). Dette støtter opp om at det ikke vil være tilstrekkelig å kun benytte en metodeteknikk, men være nødvendig å samle inn informasjon fra forskjellige datakilder. Denne studien har derfor omfattet analyse av offentlige dokumenter og data som er innhentet fra dybdeintervjuene.

### 4.2.1 Valg av planområde- og delfelt

Da planområdet for oppgaven skulle velges ønsket jeg å finne en case fra hjembyen Bergen. Dette ga en geografisk avgrensning på hvilke caser jeg kunne velge ut fra, og gjorde utvelgingen lettere. Etter å ha fått en oversikt over prosjektene til kommunen, falt valget på Mindemyren, fordi det fremstår som et svært aktuelt transformasjonsområde under utvikling. Arealmessig er området et av de større byutviklingsprosjektene kommunen har hatt i nyere tid, noe som gjør prosessen kompleks. Videre ga dette mange muligheter for tema og valg av problemstilling.

Oppgavens omfang, gjorde det nødvendig å definere og avgrense prosjektet i en tidlig fase i prosjektarbeidet. Dette ble viktig for å kunne konkretisere funn og vurderinger i prosjektet. Problemstillingen ser på hvordan planverktøyet har fungert fra overordnede planer til detaljreguleringsplaner på Mindemyren. For å kunne besvare den var det hensiktsmessig å gjøre et utvalg av de 25 delområdene på Mindemyren. Utarbeidelsen av delfeltene har kommet ulikt

i planprosessen, noe som gjør at dokumentasjonen på de ulike områdene varierer. For prosjektet var det relevant å se på delfelt som hadde sendt inn planforslag til Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune, fordi det lå til grunn reelle forslag. I motsetning til planer som er i oppstartsfasen, vil innsendte forslag vise forslagsstillernes prosess, hva de har tenkt og hvordan de har tolket/lest overordnede føringer. Dette skiller mellom gode intensjoner som nødvendigvis ikke blir fulgt opp, og et innsendt mer bearbeidet forslag som blir fulgt opp av planavdelingen.

For å få hjelp til å finne aktuelle delfelt ble seksjonsleder Laila Nesse Rosseland og seniorrådgiver Magne Grostad fra Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune kontaktet. Korrespondansen fant sted i januar 2021, og de ble begge bedt om å anbefale planer som hadde kommet lengst i planprosessen. Til sammen ble fem delfelt nevnt (tabell 3).

Tabell 3. Oversikt over aktuelle delfelt foreslått fra Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune.

<b>Delfelt</b>	<b>Status</b>	<b>Plan-ID</b>	<b>Planforslag</b>
S1 og S2	Innsendt til 1. gangsbehandling	66110000	Bolig og næring
S2 og S3	Innsendt til 1. gangsbehandling	66220000	Bolig og næring
S7	Innsendt/snart klar for 2. gangsbehandling	65090000	Bolig, undervisning, idrettshall, næring og kirkeformål
S8 og S10	Innsendt/snart klar for 2. gangsbehandling	66060000	Bolig, næring og barnehage
S15	Nettopp vært ute til offentlig ettersyn	66000000	Bolig og kontor

### 4.3 Evaluering

Problemstillingen legger til rette for en prosessevaluering av Mindemyren og dens planprosess. I Norge stammer evalueringsfeltet tilbake til 1980-tallet, men har fått økt aktualitet etter tusenårsskiftet. Finansdepartementet (2005, s. 8) definerer evaluering som: «En systematisk datainnsamling, analyse og vurdering av en planlagt, pågående eller avsluttet aktivitet, en virksomhet, et virkemiddel eller en sektor». Målet med evalueringsaktiviteter vil være at den innhentede informasjonen kan støtte opp om beslutninger og bidra til læring (Halvorsen og Madsen, 2013). Et ønske med denne oppgaven er nettopp at temaene som belyses vil kunne ha

en overføringsverdi til den pågående planprosessen på Mindemyren, samt framtidige utviklingsområder.

Evalueringsområdet karakteriseres av mangfold og stor variasjon (Halvorsen og Madsen, 2013). Det er mulig å beskrive og kategorisere evalueringer på mange måter, blant annet ut ifra tidspunkt, formål og hvem som gjennomfører dem. Det vil i praksis ofte være overlapp mellom de ulike kategoriene (Norad, 2015). Tabell 4 viser en overordnet fremstilling av ulike kategoriseringer.

Tabell 4. Ulike typer evaluering (Finansdepartementet, 2005, Halvorsen og Madsen, 2013 og Norad, 2015).

<b>Ulike typer evalueringer</b>	
<b>Tidspunkt og formål</b>	
Ex-ante (forhåndsevaluering)	Evaluering blir gjort før et tiltak iverksettes. Forhåndsanalyser har en vesentlig betydning for en vellykket utforming og gjennomføring av et tiltak. Det legger og et godt grunnlag for senere evalueringer (underveis eller etter tiltaket).
Ex-post (etterevaluering)	Evalueringen gjennomføres etter at tiltaket er avsluttet. Formålet er å oppsummere resultatene, og vurdere i hvilken grad de har vært verdifulle. Ofte er hensikten å formidle informasjon til eksterne aktører.
Prosessevaluering	Undersøker hvordan noe foregår eller har foregått. Formålet vil være å avdekke hvordan de involverte partene har samhandlet og kommuniserer, samt sterke og svake sider ved arbeidsmetoder, rutiner og lignende.
Intern evaluering	Evalueringen blir utført av de som allerede jobber med tiltaket.

<b>Hvem som gjennomfører evalueringen</b>	Ekstern evaluering	Evalueringen blir utført av noen som er utenfor tiltaket, og er dermed mest mulig objektiv og uavhengig.
---	--------------------	--

Planleggingen av Mindemyren har vært en langvarig prosess, hvor det har blitt lagt inn betydelige kommunale ressurser. Arealmessig er planområdet ett av de større byutviklingsprosjektene Bergen kommune har stått ovenfor i nyere tid. Av den grunn kan Mindemyren bli sett på som et pilotprosjekt. I løpet av de siste årene har man begynt å se konturene av den fysiske utformingen gjennom private detaljreguleringer. Det har i denne fasen blitt åpnet opp en mulighet for å evaluere hvordan de kommunale dokumentene har blitt lest og oversatt inn i de enkelte delfeltene.

Denne evalueringen av Mindemyren er ekstern, da jeg står utenfor prosjektet. Det er knyttet en rekke fordeler og ulemper til denne evalueringsformen. Som utenforstående får man en distanse og uavhengighet fra organisasjonen og tiltaket som undersøkes. Det vil kunne bidra til å avdekke nye perspektiver og andre innfallsvinkler. Samtidig kan manglende kjennskap og avstand til feltet være en begrensning for gjennomføringen (Finansdepartementet, 2005). Utviklingen av Mindemyren har pågått, og vil pågå i noen tiår fremover. Evalueringen er derfor en kombinasjon og overlapp mellom enkelte av kategoriene som er nevnt i tabell 4. Det har blitt gjennomført en ex-post evaluering som tar for seg de kommunale plandokumentene som ligger til grunn for utviklingen av planområdet. Oppgaven har også sett på planprosessen i en større helhet der det utførte planarbeidet er knyttet opp mot det pågående arbeidet. Dette gjør også oppgaven til en prosessevaluering.

#### 4.4 Dokumentanalyse

Dokumentstudier innhenter empiriske data fra eksisterende dokumenter, og vil kunne bidra til å skaffe relevant informasjon utover det man gjør fra egen datagenerering (Tjora, 2017). Dokumentbegrepet favner bredt og omfatter blant annet offentlige dokumenter som stortingsmeldinger, veiledere og planer, men også skrifter av mer privat karakter som dagbøker og brev (Thagaard, 2018). I oppgaven har det vært relevant å foreta en analyse av dokumentene som ligger til grunn for utviklingen av Mindemyren. Dette er i hovedsak overordnede



kommunale plandokumenter som områdereguleringsplan og kommuneplanens arealdel, samt fagnotater. Utvalgte detaljreguleringer fra private aktører har også vært aktuelle, i tillegg til eksterne dokumenter fra utenforstående aktører. Samlet har dokumentene bidratt til å få oversikt over og vurdere (a) det kommunale planverktøyet på Mindemyren og forholdet mellom ulike nivåer (b) innholdet i de private detaljreguleringene og (c) forholdet mellom kommunale og private dokumenter. Dette har avdekke i hvilken grad dokumentene samsvarer, og videre hvilke forutsetninger som ligger til grunn for utviklingen av området.

Studier av eksisterende dokumenter har frembragt informasjon om saksforhold som er nedtegnet til bestemte tider med ulike formål (Tjora, 2017). Dette er spesielt viktig med tanke på at byomformingen av Mindemyren er en langvarig prosess. Dokumentanalysen har med dette gitt en bakgrunnsramme for prosjektet, dens planprosess, retningslinjer og utvikling. Analysen har også bidratt til å avdekke forholdet mellom dokumentene, deriblant om det finnes samsvar eller uenigheter mellom dem.

Til sammen ble det valgt ut fem dokumenter fra Bergen kommune som gir føringer for utviklingen av Mindemyren. Det ble også benyttet ett kommunalt og to eksterne dokumenter som adresserer forholdet mellom de overordnede kommunale planene. Videre ble det hentet ut dokumenter fra de fem delfeltene hvor det foreligger innsendte planforslag. Oversikt over de utvalgte dokumentene er vist i tabell 5.

Dokumentanalysen ble gjort ved en systematisk gjennomlesing av dokumentene. Først ble de kommunale dokumentene som områderegulering og kommuneplanens arealdel gjennomgått hver for seg. Der ble det fokusert på reguleringsformål, og et utvalg av bestemmelser som er relevante for begge dokumentene. Deretter ble de knyttet til eksterne dokumenter, og sett opp mot hverandre. Det ble foretatt en enkel analyse av de fem private planforslagene, hvor nøkkelinformasjon og enkelte bestemmelser ble hentet ut og systematisert ved hjelp av en tabell. Dette gjorde det mulig å presentere dem på en lett og oversiktlig måte. Videre ble planforslagene sett opp mot de overordnede kommunale plandokumentene. For å gjennomføre sammenligningen var det i utgangspunktet planlagt å benytte en 'trafikklysmetode' hvor man tar i bruk en tabell med fargekoder. Da ville et utvalg av bestemmelser fra planforslagene bli vurdert opp mot de overordnede kommunale bestemmelsene, og ut ifra dette få tildelt en fargekode fra grønn- gul - rød. Grønn signaliserer at den er i tråd med overordnet plan, mens rød er ikke i henhold til planen. Denne metoden baserer seg på en skjønnsmessig vurdering, og av den grunn ville det vært hensiktsmessig å støtte opp funnene med andre dokumenter.

Utover i oppgaven ble det nødvendig å forenkle dokumentanalysen av de private planforslagene. Dette gjorde at trafikklysmetoden ble valgt bort, da gjennomføringen ville vært for tidkrevende og omfattende å gjennomføre. I forhold til masteroppgavens omfang var det også hensiktsmessig å redusere dokumentmengden til et realistisk nivå innenfor rammene av en masteroppgave. Videre var det ønskelig å vie mesteparten av tiden til dybdeintervju, da dette er hovedmetoden for denne oppgaven. Dokumentanalysen skal danne en bakgrunnsramme for denne. For å gjennomføre en sammenligning av planforslag og overordnede dokumenter ble det brukt tre kommunale dokumenter. Disse er reguleringsforslag som har vært til offentlig ettersyn, og gjelder delfeltene S7, S8 og S10 og S15. Dette har gitt en oversikt over hvordan kommunen har lest og behandlet de ulike planforslagene.

Tabell 5. Oversikt over dokumenter som har blitt benyttet til dokumentanalysen og dens begrunnelse.

<b>Plannavn</b>	<b>Type dokument</b>	<b>Datert</b>	<b>Begrunnelse</b>
Områdereguleringsplan, Årstad. Del av gnr 159, 15 og 17 mfl., Mindemyren. planID: 6114000	Kommunalt plandokument	27.04.2015	Gir detaljerte føringer for arealbruken på Mindemyren.
Årstad, Gnr. 15, bnr. 429 mfl., delfelt S7 Mindemyren. PlanID: 65090000	Forslag til detaljregulering	28.02.2018	Gir innblikk i hvordan de private aktørene har lest de kommunale plandokumentene, og oversatt det i sitt eget prosjekt.
Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn. Årstad, Gnr. 15 bnr. 429 mfl., delfelt S7 Mindemyren	Offentlig ettersyn	25.05.2018	Viser forholdet mellom privat detaljregulering og kommunens kommentarer.
Notat om Mindemyren. Fra Mindemyren til Mindebyen?	Ekstern område- evaluering	30.10.2018	Evaluerer av områdereguleringen på Mindemyren

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, planID: 65270000	Kommunalt plandokument	19.06.2019	Er kommunens overordnede styringsverktøy for arealplanleggingen.
Årstad, gnr. 15 bnr. 210 mfl. Delfeltene S8 og S10. Plan ID: 66060000	Forslag til detaljregulering	20.11.2019	Gir innblikk i hvordan de private aktørene har lest de kommunale plandokumentene, og oversatt det over i sitt eget prosjekt
Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn. Årstad gnr. 15, bnr. 210 mfl., Delfeltene S8 og S10 Mindemyren.	Offentlig ettersyn	20.12.2019	Viser forholdet mellom privat detaljregulering og kommunens kommentarer.
Kommentarer til forslag til reguleringsendring for delfeltene S8 og S10 på Mindemyren	Uttalelse til Bergen kommune, plan- og bygningsetaten	14.02.2020	Bidrar til å avdekke forholdet mellom områdeplan og KPA2018.
Årstad, gnr. 17, bnr. 15 mfl., Delfeltene S3 og S4. Plan ID: 66220000	Forslag til detaljregulering	04.05.2020	Gir innblikk i hvordan de private aktørene har lest de kommunale plandokumentene, og oversatt det over i sitt eget prosjekt
Årstad. Gnr 159 bnr 190, Delfelt S15 Mindemyren, planID: 66000000	Forslag til detaljregulering	12.06.2020	Gir innblikk i hvordan de private aktørene har lest de kommunale plandokumentene, og oversatt det over i sitt eget prosjekt

Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn. Årstad, gnr. 159, bnr. 190 mfl., delfelt S15 Mindemyren.	Offentlig ettersyn	16.06.2020	Viser forholdet mellom privat detaljregulering og kommunens kommentarer.
Årstad, gnr. 17, bnr. 157, mfl. Conrad Mohrs veg (delfeltene S1 og S2). Plan ID: 66110000.	Forslag til detaljregulering	29.06.2020	Gir innblikk i hvordan de private aktørene har lest de kommunale plandokumentene, og oversatt det over i sitt eget prosjekt
Planprosesser på Mindemyren – prinsipielle avklaringer	Kommunalt fagnotat 201919218/6	16.11.2020	Bidrar til å avdekke forholdet mellom områdeplan og KPA2018.

#### 4.5 Dybdeintervju

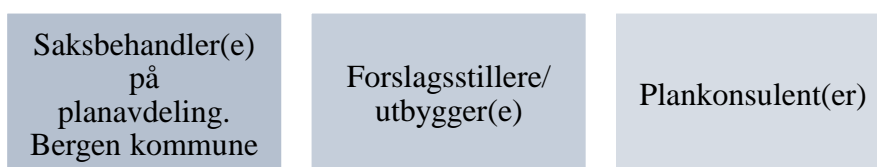
For å samle inn tilstrekkelig datamateriale har det vært nødvendig å supplere dokumentanalysen med dybdeintervju. Intervju er den metoden som er mest anvendt innenfor kvalitativ forskning, og er egnet for å innhente kunnskap om enkeltpersoners erfaringer, følelser og tanker. Formålet med et intervju er ifølge Thagaard (2018, s. 89): «at vi får fyldige og omfattende kunnskaper om hvordan andre mennesker opplever sin livssituasjon, og hvilke synspunkter og perspektiver de har på temaer intervjuet handler om». Nettopp dette har vært viktig i denne oppgaven, da hensikten har vært å se på hvordan fortolkningsprosessene har vært i planprosessen på Mindemyren.

Dybdeintervjuene gir i denne oppgaven innsikt i hva som ble lagt til grunn da de kommunale plandokumentene ble utarbeidet, og hvordan de private aktørene har opplevd å jobbe innenfor de gitte rammene.

##### *Utvalg og rekruttering av informanter*

Ved rekruttering av informanter vil man i kvalitative intervjustudier hovedsakelig foreta et strategisk utvalg. Det går ut på at man strategisk velger ut personer eller enheter som har kvalifikasjoner eller egenskaper i forhold til problemstillingen (Thagaard, 2018). Det vil si at

det er satt kriterier for hvem som blir kontaktet for intervju, noe som er til forskjell fra et tilfeldig representativt utvalg som benyttes i kvantitative studier. I en casestudie vil utvalget være avgrenset av en naturlig enhet som eksisterer uavhengig av undersøkelsen (Tjora, 2017). Planprosessen på Mindemyren består av en rekke aktører som må samordne seg for å utvikle området. For å besvare problemstillingen var det ønskelig å komme i kontakt med forslagsstiller/utbygger, plankonsulentfirma og Bergen kommune (figur 16). I organisasjonsstudier mener Tjora (2017) at det ofte vil være hensiktsmessig å snevre inn utvalget ytterligere. Da blir det valgt ut subgrupper av potensielle informanter som vil bidra til mer konsistente intervjudata. I undersøkelsen av Bergen kommune var det en naturlig avgrensning å undersøke Plan- og bygningssetaten. Med utgangspunkt i de tre aktørene ble det utformet semistrukturerte intervjuguider hvor spørsmålene var tilpasset den enkelte aktør. Dette var gunstig i og med at hovedtema var fastsatt, mens rekkefølge kunne bestemmes underveis og tilpasses informanten (Thagaard, 2018).



Figur 16. Oversikt over aktuelle informanter.

Etter å ha vært i kontakt med Laila Nesse Rosseland og Magne Grostad i Bergen kommune fikk jeg anbefalt en rekke delfelt som kunne passe til problemstillingen og formålet med prosjektet. Prosessen videre var at det ble tatt direkte kontakt med tilhørende konsulentfirma, utbyggere og saksbehandlere på epost for å be om intervjuer. Ved positiv respons ble det sendt ut intervjuguide og informasjonsskriv. Sistnevnte dokument ga ytterligere informasjon om prosjektet og opplysninger om personvernbehandling, i henhold til retningslinjer fra Norsk senter for forskningsdata (NSD). Til sammen ble det gjennomført syv intervjuer (tabell 6).

Tabell 6. Informanter og intervjusituasjon.

Nr.	Informant	Dato	Varighet
1	Utbygger, LAB Eiendom	18.03.2021	46 minutter
2	Saksbehandler 1, Bergen kommune	19.03.2021	40 minutter
3	Konsulent, Holon	23.03.2021	53 minutter
4	Utbygger (anonym)	24.03.2021	45 minutter
5	Utbygger, BOB	25.03.2021	38 minutter
6	Saksbehandler 2, Bergen kommune	07.04.2021	28 minutter
7	Konsulent, Opus	09.04.2021	45 minutter

### *Gjennomføring av intervjuer og analyse*

Intervjuene ble gjennomført i 2021 mellom uke 11- 14. På grunn av koronasituasjonen ble de utført digitalt via Teams, og hadde en varighet på mellom 28 og 53 minutter. Det ble tatt videoopptak av samtalen. I forkant av intervjuet var det innhentet skriftlig samtykke i tråd med retningslinjer fra NSD, og igjen muntlig på videoopptaket. Det vil være mange fordeler med å ta opptak underveis i intervjusituasjonen. Thagaard (2018) viser til at man kan vie fullt fokus på informanten som snakker i visshet om at det som blir sagt blir registrert. Dette vil bidra til å skape bedre flyt og kommunikasjon underveis i intervjusituasjonen. Videre vil opptak være gunstig da sitater i presentasjonen av funn må finnes ordrett på lydfilen. Da jeg intervjuet kombinerte jeg videoopptak med å ta overordnede notater. Dette fungerte som et sikkerhetsnett, men ga meg også noen holdepunkter da jeg skulle presentere resultatene og starte på analysen. Intervjuene ble transkribert fortløpende i etterkant og mellom hvert intervju. Da fikk jeg en umiddelbar gjennomgang av intervjuets innhold, og det la til rette for en bedre oversikt i bearbeidningen av datamaterialet. Etter transkriberingen ble neste fase å starte på intervjuanalysen. Ifølge Kvale og Brinkmann (2015) er koding eller kategorisering av intervjuuttalelser den vanligste formen for dataanalyse i dag. Dette ble tatt i bruk i denne oppgaven. Kategoriseringen og kodingen ble i stor grad styrt ut i fra spørsmålene fra intervjuguiden. Videre ble tilsvarende koder fra de forskjellige intervjuene samlet og analysert aktørvis og deretter sammenlignet opp mot hverandre.

### *Utfordringer og videre betraktninger*

Det ble til sammen brukt syv informanter. Utvalget ble vurdert forløpende, og var et tilbakevendende spørsmål. Utformingen og størrelsen av et utvalg vil ifølge Thagaard (2018) avhenge av de analytiske målene for prosjektet. Ettersom kvalitative forskningsmetoder kjennetegnes av intensive og dyptgående analyser, vil også tid og ressurser være en faktor som setter begrensning på utvalgets størrelse. I forkant av rekrutteringen var det ønskelig å komme i kontakt med aktører fra de anbefalte delområdene, se tabell 3. Det var viktig å få tak i flere representanter fra hver aktør slik at det ble nok datamateriale, og at de var sammenlignbare. Underveis i arbeidet med innhenting av informanter ble det fort kjent at enkelte av de aktuelle konsulentfirmaer og utbyggere hadde prosjekter på flere delfelt. Dette gjorde at utvalget fra de anbefalte delfeltene var begrenset. Det var også enkelte som ikke ønsket å stille til intervju, noe som snevret inn utvalget ytterligere. Til tross for litt begrensninger i utvalget ble det oppnådd en fordeling av informanter. Det ble intervjuet to konsulenter, tre utbyggere og to saksbehandlere. I prosessen med rekruttering sier Tjora (2017) at en hovedregel vil være å vurdere størrelsen på utvalget opp mot et metningspunkt. Det oppstår når man opplever at det ikke kommer nye momenter i hvert nye intervju. Dette ble tatt i betraktning da antall informanter skulle velges. Ved gjennomgang av datamaterialet ble det tydelig at uttalelser fra konsulenter og utbyggere var relativt samstemte. Årsaken til dette kan være at enkelte av dem jobber med samme delfelt, og har møtt på samme prosess, utfordringer og lignende. Det var også tydelig at datainnhentingene fra saksbehandlerne viser at de har nokså like betraktninger rundt planprosessen. På bakgrunn av dette og i kombinasjon med tid tilråde, ble det avgjort at de syv informantene var et tilstrekkelig antall.

Det ble tilrettelagt for at informantene fikk innsyn i materialet som ble innhentet om den enkelte, noe som er i tråd med NSD sin personvern håndtering. Etter at videoopptaket ble transkribert, ble dokumentet sendt til den enkelte informant. Det ble også sendt et utkast av masteroppgaven etter at presentasjon av funn var gjort. Dette ga informantene mulighet til å se hvordan materialet var satt inn i en kontekst, hvor de kunne gjennomgå, godkjenne, og eller komme med rettelser. Fem av informantene ønsket større eller mindre endringer av innholdet. Det gikk hovedsakelig ut på å spesifisere sitatene, samt bringe inn ytterligere informasjon. Dette medførte at det måtte gjøres en rekke endringer i delkapittel 5.2 hvor aktørenes nye innspill og endringer ble ivaretatt. Ved omskrivingen av dette delkapittelet har det vært viktig å skille mellom hvilket innhold som er direkte sitert fra intervjuene, og hva som kom fram i etterkant gjennom mailutveksling med informantene.

En videre betraktning er at informasjonen som ble gitt, kan ha blitt påvirket av at Mindemyren er et område under utvikling. Det kan tenkes at aktører som har planforslag under behandling har vært mer varsomme med å utlevere informasjon. I hvilken grad dette er tilfelle er usikkert, da det opplevdes som at informantene delte åpent om planprosessen, frustrasjoner, forbedringsområder og lignende. Likevel vil det være interessant å tenke seg hvordan forholdene ville vært dersom Mindemyren hadde vært en ferdig utviklet bydel.

## 4.6 Kvalitet av funn

Innenfor kvalitativ forskning er begrepene pålitelighet, gyldighet og generaliserbarhet sentrale for å vurdere et forskningsprosjekts troverdighet. Videre vil det også gi et uttrykk for kvaliteten av prosjektet (Thagaard, 2018).

### 4.6.1 Pålitelighet

Pålitelighet eller reliabilitet handler om hvorvidt man kan stole på funnene som er gjort i forskningen. Innenfor kvantitativ forskning vil pålitelighet knyttes til repliserbarhet. Det går ut på i hvilken grad man vil oppnå de samme funnene dersom en annen forsker utfører studien og anvender de samme metodene. Ettersom funnene fra kvalitativ forskning baserer seg på observasjoner, intervjuer og meningsfortolkning av tekst, vil det ikke være mulig å replisere studien og få nøyaktig de samme funnene. I stedet for vil pålitelighet i kvalitativ forskning oppnås gjennom å gjøre forskningsprosessen gjennomsiktig eller transparent (Thagaard, 2018). Dette innebærer at det bør redegjøres for hvilken informasjon som er innhentet ved datagenerering, hva som er forskerens vurderinger og kommentarer, bruk av direkte sitater (ved intervju), hvordan teorier eller perspektiver har påvirket analysen, og hvorfor de er inkludert i prosjektet. Videre vil det også være viktig å belyse hvordan og hvorfor informanter er blitt valgt ut, og forbindelsene mellom dem (Tjora, 2017).

For å styrke påliteligheten av funn i denne oppgaven har det gjennom delkapitlene blitt redegjort for empirimaterialet, forberedelse og gjennomføring av intervju, analysearbeid, samt refleksjoner rundt intervjusituasjonen. Det har også blitt inkludert en rekke utdrag fra dokumentene og direkte sitater fra intervjuene. Tanken bak dette er at viktige poeng presenteres med dokumentenes originale tekst eller informantenes egen stemme. Det vil bidra til at leserne av oppgaven får et tydeligere bilde av datamaterialet som er blitt innhentet.

På den andre siden er det enkelte faktorer som bidrar til å redusere oppgavens pålitelighet. For det første er utvalget av informanter litt knapt. Dette kan knyttes opp mot at kriteriene for



utvalget i utgangspunktet var nokså begrenset da prosjektet ønsket å se nærmere på delfelt som hadde sendt inn planforslag til Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune. Det at flere av informantene samarbeider om å utvikle delfelt gjør at datamaterialet til en viss grad preges av homogenitet. Det vil derfor være relevant å stille spørsmål om bruk av flere informanter ville bidratt med flere synspunkter som kunne belyst problemstillingen ytterligere.

#### 4.6.2 Gyldighet

Tjora (2017) peker på at gyldighet eller validitet, knyttes opp mot om datamaterialet en har kommet fram til i forskningen faktisk svarer på det man har satt seg som formål å undersøke. Det blir vist til at innenfor en fortolkende tradisjon kan dette være relativt komplisert. En av årsakene til dette er at en kvalitativ analyse ikke vil kunne gi et entydig og konkret resultat, og av den grunn vil det alltid kunne diskuteres om datamaterialet som er innhentet svarer på oppgavens problemstilling. Thagaard (2018, s. 189) sier dette om gyldighet i kvalitative studier: «Når resultatene av kvalitative studier har som målsetting å gå utover det rent deskriptive, representerer analysen tolkninger av de fenomener vi studerer. Vi kan presisere begrepet *validitet* ved å stille spørsmål om de tolkninger vi kommer fram til, er gyldige i forhold til den virkeligheten vi har studert».

Det blir derfor nødvendig at man kritisk gjennomgår resultatene man har kommet fram til, og hva tolkningene baserer seg på. For å styrke prosjektets gyldighet er gjennomsiktighet viktig. Ved å vise hvordan analysen gir grunnlag for og fører fram til de konklusjonene og tolkningene man har kommet fram til, er gjennomsiktighet i forskningen ivaretatt (Thagaard, 2018). For å ytterligere redegjøre for gyldigheten til prosjektet, kan forskeren se på hvilke forhold vedkommende har til det miljøet studien gjennomføres i, da det påvirker tolkningene som blir gjort. Videre kan deltakernes vurdering av resultatet bidra til å styrke gyldigheten. Dette har vært omdiskutert, men Thagaard (2018, s. 191) viser til at: «Deltakernes vurderinger kan gi en sjekk av validiteten når analyse er i overensstemmelse med deres selvilde. Tolkingene kan bryte med deltakernes egen forståelse og på denne måten tilføre noe nytt. En slik situasjon kan imidlertid være problematisk for deltakerne».

I oppgaven har det blitt gjort rede for fremgangsmåten for å hente inn datamateriale, det er brukt direkte sitater og utdrag fra dokumentene, og det er tydeliggjort hva som er innsamlet materiale og egne tolkninger i delkapittelet som presenterer funn. Videre har forskerens rolle blitt belyst opp mot miljøet som det er forsket på, og informantene har fått mulighet til å få tilsendt et utkast av funn og diskusjon. Dette har vært for å bekrefte eller komme med kommentarer. Til sammen vil dette gi leseren bakgrunn og kontekst for de konklusjonene som er trukket.

#### 4.6.3 Generaliserbarhet

Tjora (2017, s. 231) beskriver at «generaliserbarhet er knyttet til forskningens relevans utover de enheter som faktisk er undersøkt». Generalisering i kvalitativ forskning er et omdiskutert tema, og handler om hvorvidt generalisering er nødvendig, og hvordan dette i så fall kan gjennomføres (Nadim, 2015). Både Thagaard (2018) og Tjora (2017) peker derimot på at en målsetting innenfor samfunnsforskningen vil være at studien skal kunne ha nytteverdi og relevans utover det konkrete forskningsprosjektet.

Denne studien har hatt som mål å avdekke hvordan planverktøyet har fungert fra overordnede planer til detaljreguleringsplaner på Mindemyren. Det har vært ønskelig at funnene i første omgang kan bidra til læringspunkter for det videre arbeidet med utvikling av planområdet, men også at det kan overføres til andre utviklingsområder i Norge. Det er imidlertid forhold som gjør at oppgavens funn vil være mindre overførbare. Ett av dem er at det finnes relativt få områder i dag som utvikles i en slik skala og omfang som Mindemyren. Andre kommuner vil utover dette kunne ha utarbeidet forskjellige tilnærminger og praksis til hvordan de imøtekommer og organiserer en slik transformasjon.

Dybdeintervju er en subjektiv metode som tar for seg et begrenset utvalg informanter. Det vil dermed ikke være mulig å generalisere resultatene, da funnene kun vil gi et innblikk i hva utvalget kjenner på. Ettersom jeg har lagt evalueringsperspektivet til grunn, vil det likevel være mulig å si noe om hvordan planprosessen har vært på Mindemyren i forhold til tilsvarende utviklingsområder. Det vil også være mulig å komme med læringspunkter for det videre planarbeidet på Mindemyren og framtidige utviklingsområder i Bergen kommune.

## 5. Presentasjon av funn

I dette kapitlet blir resultatene fra de kvalitative analysene gjennomgått. Først presenteres funnene fra dokumentanalysen som omhandler kommunale plandokumenter og private detaljreguleringer. Deretter blir funnene fra intervjuene redegjort for i delkapittel 5.2. De blir lagt fram tematisk utfra de temaene som ble avdekket og identifisert.

### 5.1 Kommunale og private dokumenter

Først blir kommuneplanens arealdel og områdereguleringssplan presentert, da dette er førende dokumenter for utvikling av Mindemyren. Videre presenteres detaljreguleringssplanene. Dokumentene blir først behandlet hver for seg før de blir sett opp mot hverandre.

#### 5.1.1 Områderegulering

Områdereguleringssplanen «Årstad, del av gnr. 159, 15 og 17 m.fl. Områdereguleringssplan for Mindemyren 2.gangs behandling» ble vedtatt 17.04.2015. Planen muliggjør en utbygging på 800.000 m<sup>2</sup> BRA noe som kan gi plass til totalt 22.000 arbeidsplasser og 1.400 boliger (Bergen kommune, 2014).



Figur 17. Plankart over Mindemyren (Bergen kommune, 2013a).

Mindemyren ble i kommuneplanens arealdel 2010 utpekt som et omformingsområde for næringsutvikling. I planprogrammet uttrykte byrådet en visjon om at planområdet skulle ha en bymessig karakter og ikke fremstå som en næringspark eller «9 til 4 kontorby». Dette innebærer at det også blir tilrettelagt for annen arealbruk enn næring. Kommunens hensikt med områdereguleringsplanen er «å legge gode rammer for en transformasjon hvor Mindemyren utvikles til en attraktiv bydel med høy utnyttelse, arealintensive arbeidsplasser basert på kollektiv transport, gode offentlige rom og en variert arealbruk ned næring, boliger, detaljhandel og service» (Bergen kommune, 2013a, s. 53). Planen regulerer infrastrukturen i Kanalveien, og setter krav til detaljregulering for de 25 delområdene. Nøkkelopplysninger for planområdet er vist i tabell 7.

Tabell 7. Et utvalg av nøkkelopplysninger fra planbeskrivelsen (Bergen kommune, 2013a).

Bydel	Årstad
Gårdsnavn	Mindemyren
Gårdsnummer/ bruksnummer	Del av gnr. 159, 15 og 17 m.fl.
Gjeldende planstatus	Kommuneplanens arealdel. Diverse reguleringsplaner
Forslagsstiller	Bergen kommune
Grunneiere (sentrale)	Ca. 40 næringsdrivende, jernbaneverket/NSB og BIR. Hordaland fylkeskommune
Planens hovedformål	Transformasjon av tidligere logistikk og industriområde til en bydel med høy arealutnyttelse, bymessig struktur og blandet arealbruk næring/bolig
Planområdets areal	487.000 m <sup>2</sup>
Byggeområdenes areal	280.000 m <sup>2</sup>
Boliger – 1.200 enheter BRA	100.000 m <sup>2</sup>
Nye næringsarealer BRA	450.000 m <sup>2</sup>
Eksisterende arealer BRA	250.000 m <sup>2</sup>
Parkeringsareal (4.700 plasser)	120.000 m <sup>2</sup>
Utnyttingsgrad byggeområde	(BRA) 270%
Utnyttingsgrad planområdet	(BRA) 155%

---

Aktuelle problemstillinger

Fortetting langs Bybanens influensområde reiser problemstillinger som byggehøyder, tomteutnyttelse, trafikk, støy, off. uteareal

---

Områdereguleringen ønsker å sikre en felles infrastruktur med høy kvalitet. For å kunne realisere dette ser planen på det som nødvendig med en grundig gjennomgang av infrastruktur i etterkant av reguleringen. Det blir vist til i bestemmelse § 2.14 «(...) Overordnet plan for teknisk infrastruktur skal også utarbeides».

### *Reguleringsformål*

Hovedandelen av Mindemyren er som tidligere nevnt regulert til «sentrumsformål». Det åpner opp for et spekter av arealintensiv næring og urbane boløsninger. Områdereguleringsplanen er ikke detaljstyrende og låser dermed ikke fordelingen i de ulike delfeltene. Dette gir planen en fleksibilitet og gir utbyggerne rom for å utvikle konsepter for sin eiendom ut i fra miljøforhold, markedsforhold og eiendommens hensiktsmessighet. I områdereguleringsplanen gir bestemmelsene noen føringer for planområdet (Bergen kommune, 2013a).

Områdeplanen åpner opp for relativ høy utnyttelse og sier at «(...) Minimum utnyttelse av hvert delområde er 70 % av maksimum BRA» (Bergen kommune, 2015b, § 1.6).

Planen åpner opp for boligutbygging på Mindemyren og setter av 100.000 m<sup>2</sup> til dette formålet. Det kommer fram at planområdet med unntak av områdene ved Solheimsvannet og Kristianborgvannet, har få områder som peker seg ut som spesielt egnet til boligformål. Den østlige dalsiden vil imidlertid ha bedre solforhold. En høy boligandel vil aktualisere spørsmålet om barnehageplass og skolekapasitet. Behovet vil avdekkes over tid og avhenger av type bolig, faktiske utbyggingsvolum og kostnadsnivå. Det legges til rette for at offentlig infrastruktur kan etableres i planområdet, men planen øremerker ikke arealer til dette (Bergen kommune, 2013a). I felles bestemmelsene, § 1, fremkommer det at «Planområdet har en målsetting om å inneholde 20 % bolig. Områdene rundt Solheimsvatnet og Kristianborgvannet og mot Wergeland lokalsenter er spesielt godt egnet til boligformål» (Bergen kommune, 2015b, § 1.8). Videre blir det i bestemmelser for bebyggelse og anlegg, § 4, gjennomgått minimumskrav for de enkelte delfeltene. Avslutningsvis presiseres det at «Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan kan alternativt en mindre boligandel i et tiltak eller delområde kompenseres med en høyere andel i et annet» (Bergen kommune, 2015b, § 4.2).

Det er avsatt 450.000 m<sup>2</sup> til næring, noe som utgjør 56 % av bygningspotensialet fra delområdene. Felles bestemmelse, § 1, går nærmere inn på hvordan dette skal realiseres og sier følgende «Delområdene skal inneholde minst 60 % med virksomheter innenfor formålene tjenesteyting, kontor, hotell, overnatting, bevertning, konferansesenter, idrettsstadion» (Bergen kommune, 2015b, § 1.9). Bestemmelsene § 1.9.1 og § 1.9.2 gir unntak fra § 1.9 hvor kravet ikke gjelder for enkelte delfelt, og det gis mulighet for en økt boligandel. Videre får noen delfelt senket minstekravet på næring noe som åpner opp for en større boligandel.

Planen setter av 4.700 parkeringsplasser på Mindemyren, og det utgjør 120.000 m<sup>2</sup>. Bestemmelsene for parkering blir omtalt i § 1.12. Tabell 8 viser et utdrag av parkeringsnormer som legges til grunn for planområdet. Kravene for bilparkering er maksimumskrav, mens sykkelparkering er minimumskrav. Videre er det ønskelig at «Bilparkering skal etableres i parkeringskjellere i underterreng. Fjellhall under Leaparken vil være godt egnet til parkeringsanlegg» (Bergen kommune, 2015b, § 1.12.1).

Tabell 8. Normer for parkering (Bergen kommune, 2015b, § 1.12).

<b>Parkeringskrav</b>	<b>Enhet</b>	<b>Bil</b>	<b>Sykkel</b>
Bolig	100 m <sup>2</sup> BRA	1,2-1,4	2
Forretning/handel	1.000 m <sup>2</sup> BRA	10	6
Kontor	1.000 m <sup>2</sup> BRA	4	7
Barnehage	10 barn	1-2	1
Skole	10 årsverk	2	30
Idrettsanlegg	10 personer	0,5	2
Beverting	1.000 m <sup>2</sup> BRA	2	4

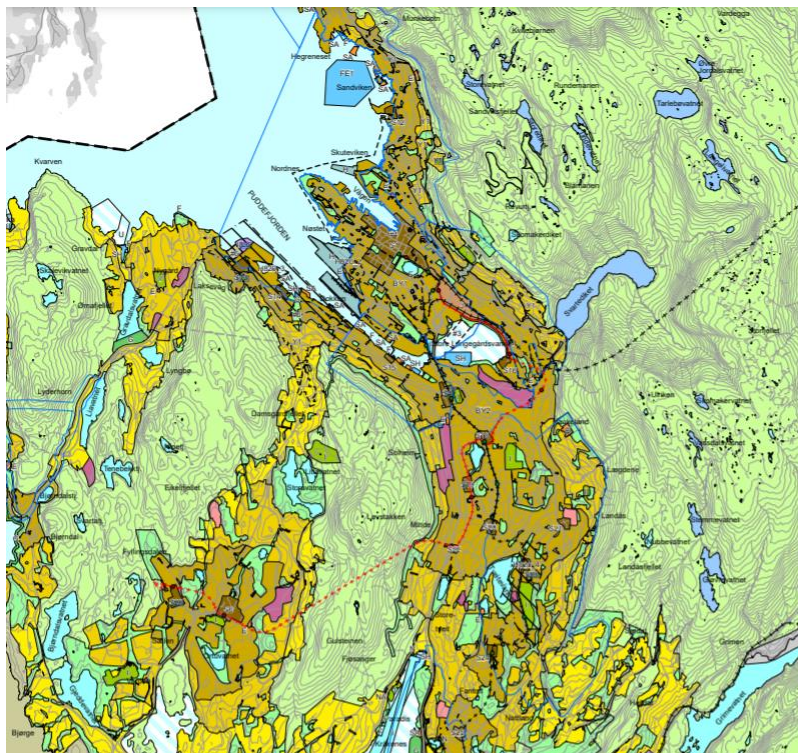
§ 1.13 gir bestemmelser for uteoppholdsareal for boliger. De sier blant annet at «Det skal avsettes minimum 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge i umiddelbar tilknytning til hovedinngang. Inntil 50 % av uteoppholdsarealene kan være møteplass/ lekeplass, gatetun, torg, park, grøntareal innenfor en gangavstand på 300 meter», og «(...) utformingen skal ha høy kvalitet i formgivning og materialbruk og skal godkjennes av kommunens etater med ansvar for byrom, parker og samferdsel.

Kommuneplanens arealdel gir også ytterligere kvalitetskrav for uteoppholdsarealene som skal legges til grunn.» (Bergen kommune, 2015b, § 1.13).

Bestemmelser om støy finnes i § 1.14. Noen av føringene som blir gitt er «(...) Minst halvparten av leilighetens areal og minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side», og «Minimum 50 % av uteoppholdsarealet i henhold til minimumsnormen skal ikke ha støynivå over 55 dBA». (Bergen kommune, 2015b, § 1.14).

### 5.1.2 Kommuneplanens arealdel

Bergen kommune vedtok i 2019 en ny Kommuneplanens arealdel som gjelder for perioden 2018-2030. Kommuneplanen deler byggesonen inn i 4 soner; sentrumskerne, byfortettingssone, yrtfortettingssone og øvrig byggesone (figur 18). Sentrumskerne og byfortettingssone utgjør senterområdene, og det er her mesteparten av nyutviklingen skal finne sted (Bergen kommune, 2019a). Mindemyren befinner seg innenfor sone 2, byfortettingssone.



Figur 18. Utsnitt av arealformålskartet til Kommuneplanens arealdel for Bergen kommune. Fargene viser de ulike byggesonene (Bergen kommune, 2019e).

Bestemmelser for virkninger av planen finnes i § 2. Her fremkommer det at kommuneplanens bestemmelser om parkering for bolig (del §17) skal gå foran parkeringskravene i områdereguleringsplanen for Mindemyren (Bergen kommune, 2019f, § 2.4.3b). Det fremgår også at kommuneplanens bestemmelser for støy, skal gjelde foran alle eldre reguleringsplaner.

Områdereguleringsplanen for Mindemyren viser i § 1.13 til at ytterligere kvalitetskrav fra kommuneplanens arealdel skal legges til grunn for uteoppholdsareal (Bergen kommune, 2015b). Den kompakte byutviklingen som legges til grunn i KPA, stiller krav til kvalitet i de nye tette senterområdene. Bestemmelsene til planen har derfor en rekke kvalitetskrav. Noen av disse omhandler bebyggelse, utearealer, parkering og støy (Bergen kommune, 2019a). Bestemmelsene blir presentert i følgende avsnitt.

Paragraf om uteoppholdsareal § 14, angir krav om kvalitet og mengde i de ulike byggesonene. Arealkrav for uteoppholdsareal for byfortettingssone er at «Det skal etableres minimum 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal» (Bergen kommune, 2019f, § 14.3.3).

Bestemmelser for parkering blir belyst i §17. Parkeringskrav for bolig blir presentert nedenfor i tabell 9.

*Tabell 9. Parkeringsplass krav KPA2018 (Bergen kommune 2019f, § 17).*

<b>Parkeringskrav</b>	<b>Enhet</b>	<b>Sykkel</b>	<b>Bil</b>
		Minimum	Minimum - maksimum
Bolig	100 m <sup>2</sup> BRA	2,5	0,6-1,2

Innenfor bebyggelse og anlegg, § 26, er bestemmelsene delt inn i de fire sonene. Sone 2 byfortettingssone gjelder for Mindemyren og oppgir blant annet at «(...) Parkering skal skje i fellesanlegg» (Bergen kommune, 2019f, § 26.3.3), og «Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal» (Bergen kommune 2019f, § 26.3.9).

### 5.1.3 Forholdet mellom de kommunale plandokumentene

Områdereguleringsplanen og kommuneplanens arealdel er juridisk bindende dokumenter som gir føringer for hvordan arealutviklingen skal foregå på Mindemyren. Det er først og fremst områdereguleringen fra 2015 som gjelder for Mindemyren. KPA2018 har kommet i etterkant



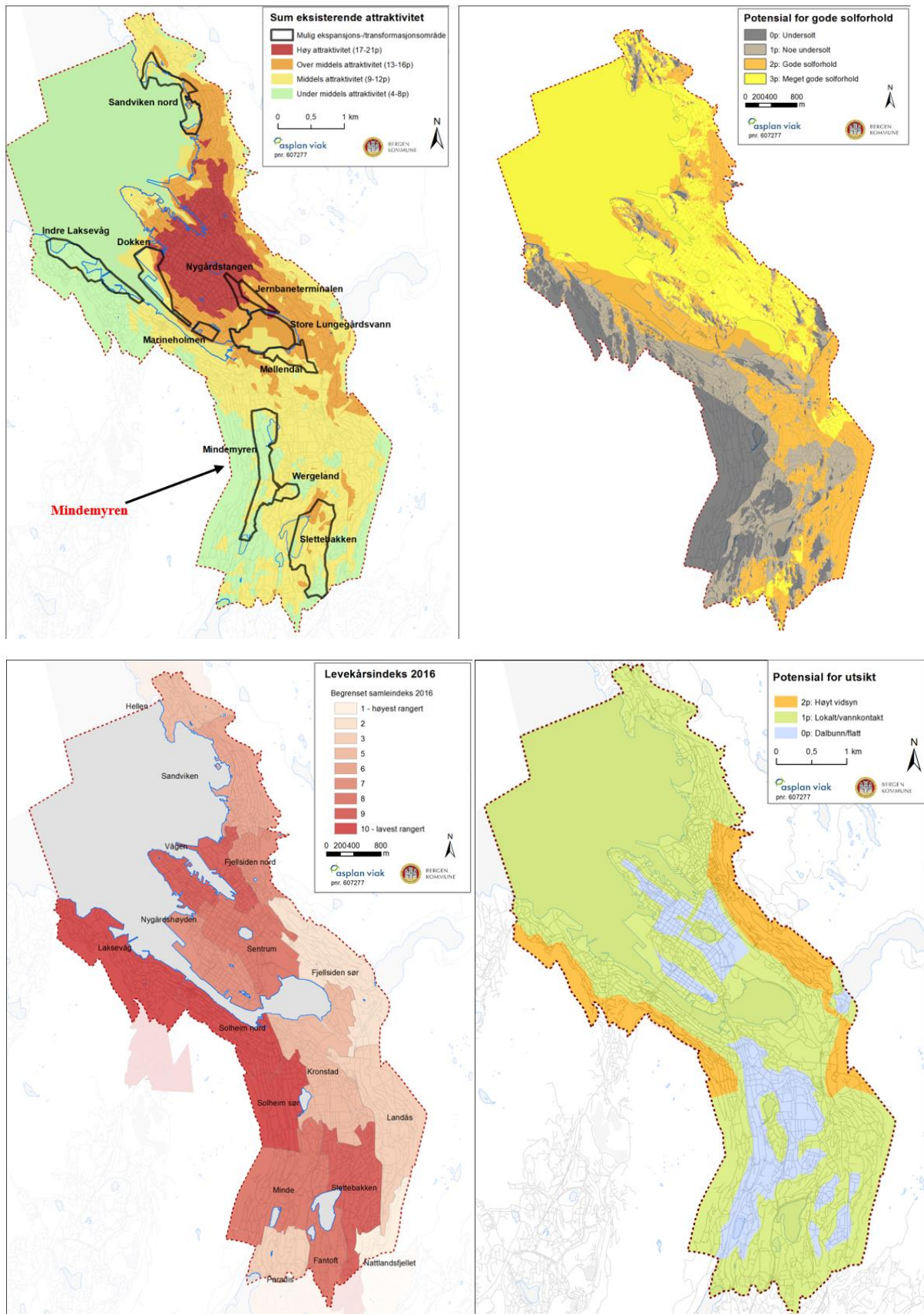
og gir enkelte føringer. Hvordan områdeplanen forholder seg til kommuneplanens arealdel blir avklart i områdereguleringens bestemmelser. Forutsetningene for utviklingen av planområdet har imidlertid endret seg siden områdereguleringen ble vedtatt. Bergen kommune (2020c) viser til flere årsaker som har vært medvirkende til denne endringen. For det første har de lokalklimatiske forholdene som ble ansett som problematisk for boligbygging på Mindemyren, bedret seg, hvor man har opplevd en betraktelig nedgang i forurensning fra biltrafikk og gamle ildsteder. For det andre har det vært endringer i markedssituasjonen, etterspørsel av kontorplasser og rådende politiske holdninger.

Utgangspunktet for planarbeidet var et ønske om å imøtekomme et behov for arealintensive arbeidsplasser i et sentrumsnært område med god tilgjengelighet. I dag planlegges det for boligbygging i større grad enn tidligere antatt, og KPA2018 stiller høyere krav til kvalitet, inkludert uteoppholdsareal (Matre, 2021b). De nye forutsetningene har løftet fram en rekke problemstillinger rundt plan- og gjennomføringsprosessen. Dette påvirker også hvordan dokumentene vil forholde seg til hverandre. Temaene rundt dette blir blant annet tatt opp av Høgskulen på Vestlandet og Plan- og bygningssetaten.

Høgskulen på Vestlandet (HVL) har i en årrekke benyttet seg av Mindemyren til sin undervisning i masterstudiet Areal og eiendom. For tredje år på rad har det blitt avholdt seminarer hvor representanter fra planområdet har deltatt. Gjennom dette har HVL blitt godt kjent med området og dets utvikling. På bakgrunn av fagnotat 2017/21909/33 har de blant annet kommet med en uttalelse som adresserer og kommenterer på planområdet som helhet. Dokumentet viser til forskjellige punkter hvor det trengs ekstra oppmerksomhet i den videre planprosessen. Ett av disse temaene er boligandelen på Mindemyren, hvor HVL skriver følgende: «De prosjektene som viser seg så langt har imidlertid hatt en betydelig andel boliger. Vi ser ikke bort ifra at dette er en trend som vil prege også kommende prosjekter (...) Vi tillater oss å spørre om kommunen ville ha formulert plan og bestemmelser noe annerledes om bolig hadde vært hovedformålet. Vi tenker her på nødvendigheten av tilstrekkelige og gode nok grøntområder og sosial infrastruktur» (Høgskulen på Vestlandet, 2020, s. 1).

Slik HVL har lest dokumentene, oppfatter de at Mindemyren i utgangspunktet var vurdert som lite egnet for boliger. I uttalelsen legges det ved et attraktivitetskart som er utarbeidet av Bergen kommune, hvor planområdets avgrensning er tydeliggjort (figur 19). Der vil en se at Mindemyren skårer lavt. Det blir begrunnet slik: «De tema som skårer lavt er at området er under-solt (ligger inn under Løvstakken), mangel på utsikt/vidsyn, mangel på tilgang til rekreasjonsområder og har nærhet til områder med levekårsutfordringer. Noen av disse temaene

kan en gjøre noe med, andre bør kunne kompenseres med ekstra kvaliteter. Alt i alt bør det settes inn sterkere og mer målrettede tiltak akkurat her for å heve området attraktivitet» (Høgskulen på Vestlandet, 2020, s. 2). Et annet aspekt som blir trukket fram er at Kanalveien har fått nye og skjerpede støykrav grunnet detaljreguleringen av bybanen. Dette kan utfordre Kanalveien sin tiltenkte rolle som aktiv og attraktiv bygate (Høgskulen på Vestlandet, 2020).



Figur 19. Attraktivitetskart (Høgskulen på Vestlandet, 2020).

I fagnotatet «Planprosesser på Mindemyren – prinsipielle avklaringer», saksnummer 201919218/6, uttrykker Plan- og bygningsetaten et behov for «å avklare forholdet mellom KPA og områdereguleringen i en situasjon med langt høyere boligandel enn det som var forventet da områdereguleringen ble vedtatt. For å skape forutsigbarhet for både forslagsstillere og saksbehandlere er det nødvendig med noen prinsipielle avklaringer. Disse avklaringene er i samsvar med overordnede planer, både KPA og områdereguleringen, men er en presisering av innholdet. Vi ønsker en politisk forankring av dette» (Bergen kommune, 2020c, s. 7). Videre legges det til grunn at «Det er behov for en felles forståelse om hvilke konsekvenser og muligheter endringene på Mindemyren gir, og hvordan aktørene samlet sett kan skape et urbant, tett og mangfoldig byområde. Denne felles forståelsen vil gi grunnlag for dialog i de enkelte plansakene» (Bergen kommune, 2020c, s. 1)». Det blir av den grunn foreslått tydeligere styringssignaler for det videre arbeidet på Mindemyren, hvor Plan- og bygningsetaten påpeker at «For PBE er det er høyt prioritert å få politisk forankring av avklaringene i dette fagnotatet. Det er høyt plantrykk på Mindemyren og det haster å få på plass styringssignaler for den private planleggingen i området» (Bergen kommune, 2020c, s. 8). Problemstillingene som trenger en prinsipiell avklaring er knyttet til utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal, sosial infrastruktur, kvalitet i byrommene, parkering og forholdet til infrastrukturplan for Mindemyren. I følgende avsnitt vil problemstillingene presenteres.

*Utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal:* De pågående private planprosessene på Mindemyren, indikerer at det planlegges 3.500 boligenheter. Det er en boligandel som er tre ganger større enn først antatt. Kommuneplanens arealdel stiller tydeligere krav til kvalitet enn områdereguleringen på blant annet uteoppholdsareal og områdekvaliteter for beboerne. Dette gjør at den relativt høye utnyttingsgraden områdereguleringen åpner opp for, ikke lenger er realistisk. Selv om oppgitt %-BRA i områdereguleringen ikke er en rettighet, vil det for utbygger skape en forventning og forutsigbarhet til prosjektet. Erfaring fra de private planprosessene så langt viser at det er et gap mellom forventet %-BRA og realiserbar %-BRA. Fagnotatet peker på at: «Dette kan skape friksjon i planprosessene og er lite forutsigbart både for forslagsstillere, deres konsulenter og saksbehandlere i PBE. Det er derfor behov for en presisering av forholdet mellom områdereguleringen og KPA som legger føringer for detaljplanlegging av delområdene» (Bergen kommune, 2020c, s. 3-4). I vurderingen legges det til grunn at: «Kvalitetskrav i KPA 2018 må gjelde foran forventninger til BRA når detaljreguleringsplanene utarbeides for Mindemyren» (Bergen kommune, 2020c, s. 7).

*Sosial infrastruktur:* Flere boliger medfører et behov for å sikre mer areal til sosial infrastruktur på Mindemyren. Etablering av barnehager, skoler, offentlige tjenester og kultur- og idrettstilbud har vært viktige temaer som har blitt utredet og sett nærmere på. For noen år siden ble Bringtomten med Solheimsvannet kjøpt opp av Bergen kommune. Dette var et strategisk kjøp med sikte om å benytte tomten til skoleformål. Det foreløpige arbeidet med S16 har avdekket at det ikke vil være plass til alle offentlige funksjoner som er spilt inn fra byrådsavdelingene. Det vil si at de resterende offentlige funksjoner som ikke får plass på Bringtomen må vurderes i pågående planprosesser sør i planområdet. Hittil har etablering av sosial infrastruktur vist seg å være krevende da: «Dialogen om Mindemyren som helhetlig byområde forsvinner lett når plan- og medvirkningsprosessene blir oppdelt i 25 delfelt. Erfaringene med planaktivitetene i de enkelte delområdene på Mindemyren så langt, viser at fellesfunksjoner lett skyves til neste planområde» (Bergen kommune, 2020c, s. 7).

*Kvalitet i byrommene:* For å sikre best mulig kvalitet i de allmenne byrommene (torg og plasser) skal delområdene bygge opp under den vedtatte hovedstrukturen. Dette innebærer blant annet at prosjektene skal utvikle attraktive fasader som henvender seg inn mot disse byrommene. Bybanereguleringen i Kanalveien forholder seg til de nye støykravene i KPA2018. Utrengninger av trafikkutvikling og hastigheter viser at det genereres støy over grenseverdiene for uteoppholdsarealer. Dette utfordrer bruken av disse byrommene på flere områder, og notatet trekker fram at «For utbyggerne blir det utfordrende at disse arealene ikke kan godkjennes som del av utearealene for bolig. Fasadestøy gjør at leiligheter må være gjennomgående for å oppnå en godkjent stille side for soverom. Fleksibiliteten i byggeprosjektene blir mindre, og det blir mer krevende å finne de kvalitativt gode løsningene» (Bergen kommune, 2020c, s. 4-5).

*Parkering:* En ambisjon for planområdet er at parkering samles i et felles parkeringsanlegg. Dette har vist seg vanskelig å løse i dialog med forslagsstillerne i de enkelte delområdene. Bymiljøetaten har i samarbeid med Plan- og bygningsetaten kartlagt potensielle lokasjoner hvor dette kan opprettes, og det vil arbeides videre med hvordan et slikt anlegg kan realiseres. Videre vurderer Plan- og bygningsetaten at: «For å kunne realisere Gåbyen, bør parkeringsdekning for bil på Mindemyren være lav. Kravene til parkering i KPA gjelder, men parkering bør ligge i laveste del av skalaen gitt i KPA §17. Etter fagetatens vurdering bør det kunne åpnes for enda lavere parkeringsdekning etter en vurdering i det enkelte delområde» (Bergen kommune, 2020c, s. 7).


*Infrastrukturplan Mindemyren (IPM):* Det har blitt jobbet med en infrastrukturplan som inkluderer områdereguleringen for Mindemyren og Wergeland. Planen har blitt utarbeidet av

Bymiljøetaten i samarbeid med Plan- og bygningsetaten, Vann- og avløpsetaten og ekstern rådgiver Sweco. Infrastrukturplanen skal fungere som et virkemiddel for å koordinere en helhetlig byutvikling, samt et kunnskapsgrunnlag som skal legges til grunn i det videre planleggingsarbeidet. Planen tar for seg fire hovedtema: tekniske anlegg i grunnen, kanalen og lokal overvannshåndtering, trafikk og mobilitet og byliv og grønnstruktur. Fagnotatet beskriver at infrastrukturplanens hensikt er «å sikre at utbyggere får gode forutsetninger for å realisere sine prosjekter i tråd med målsettingene. Arbeidet bygger videre på prinsippprogrammet som følger områdereguleringsplanen. Infrastrukturplanen konkretiserer løsninger for hvordan overordnede føringer kan praktisk la seg realisere» (Bergen kommune, 2020c, s. 6).

#### 5.1.4 Private detaljreguleringer

I januar 2021 var det fem delfelt på Mindemyren som hadde planforslag inne til behandling hos Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune. Planforslagene var kommet ulikt i prosessen hvor noen hadde innsendt til 1. gangsbehandling, mens andre nærmet seg 2 gangsbehandling. Tabell 10 viser nøkkelopplysninger over planforslagene som ligger til grunn på de enkelte delfeltene, samt bestemmelser som omhandler parkeringsplasskrav, og uteoppholdsareal.

Tabell 10. Oversikt over de fem planforslagene (Ard arealplan 2020, Opus 2020, Ard arealplan 2018, Opus 2019 og Holon 2020).

	S1 OG S2	S3 OG S4	S7	S8 OG S10	S15
					
<b>PlanID</b>	4601_66110000	4601_66220000	4601_65090000	4601_66060000	4601_66000000
<b>Kunngjøring oppstart, dato</b>	26.08.2017	09.09.2017	14.05.2016	04.10.2017	16.06.2018
<b>Datert</b>	29.06.2020	04.05.2020	28.02.2018	20.11.2019	12.06.2020
<b>Status</b>	Innsendt til 1. gangsbehandling	Innsendt til 1. gangsbehandling	Innsendt/snart klar for 2. gangsbehandling	Innsendt/snart klar for 2. gangsbehandling	Nettopp vært ute til offentlig ettersyn
<b>Forslagsstiller</b>	Conrad Mohrs veg 15 AS	Frydenbø Kristianborg AS	BOB Eiendomsutvikling AS og NLA Høgskolen	Bonava Norge AS	LAB Eiendom og Rasmussen Eiendom AS

Plankonsulent	Ard arealplan AS	Opus Bergen AS	Ard arealplan AS	Opus Bergen AS	Holon AS
<b>Planens hovedformål</b>	Bolig, næring	Næring, bolig	Bolig, offentlig eller privat tjenesteyting, idrettsanlegg, parkeringsanlegg	Bolig, næring, forretning, barnehage	Kontor, boligbebyggelse, forretning, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting
<b>Planområdets areal</b>	43,2 daa	25 daa	24 daa	37,5 daa	8,3 daa
<b>Nytt bruksareal (BRA)</b>	39 400 BRA	43 000 m <sup>2</sup>			13 180 m <sup>2</sup>
<b>Ant. nye boenheter</b>	235	120	238	650	44
<b>Nytt næringsareal (BRA)</b>			2000 m <sup>2</sup> BRA	18 000m <sup>2</sup> (næring og forretning)	
<b>Aktuelle problemstillinger</b>	Støy, luft, åpning av bekk	Byggehøyder, tomteutnyttelse, støy, infrastruktur	Kulturminner, kulvert på tvers, støy, og byggehøyder	Støy, kulturminner, trafikk, høydeforskjeller	Støy, tilpasning til kulturmiljø, avkjørsel, renovasjon, parkering
<b>Parkeringsdekning for bil</b>	Bolig: 0,6 Forretning/handel: 10 Kontor: 3 Barnehage: 0,5-2 Bevernting: 1	Bolig: 0,4-0,6 Forretning/handel: 10 Kontor: 4 Bevernting: 2	Den eksakte parkeringsdekning for bil kommer ikke tydelig fram i planforslaget. Det vises imidlertid til at det legges til rette for en dekning som er lavere enn det som fremkommer i områderegulering og KPA2016	Bolig: 0,4-0,6 Forretning/handel: 15 Kontor: 6 Barnehage: 1,5-2,5 Bevernting: 3	Bolig: 0,6 Forretning/handel: 15 Kontor: 6
<b>Uteoppholdsareal</b>	§ 3.1.1.1 a) Det skal etableres minimum 15 m <sup>2</sup> leke- og uteoppholdsareal pr. boenhet	§ 3.1.1.1.a Det skal avsettes minimum 15 m <sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet	§ 5.6.1 5.6.1 Det skal etableres minimum 15 m <sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.	§ 3.1.1.1.a Det skal avsettes minimum 15 m <sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.	§ 3.1.2.10.b Det skal avsettes minimum 15 m <sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet

### 5.1.5 Forholdet mellom kommunale dokumenter og detaljreguleringsplaner

Av de fem delområdene som hadde reguleringsplanforslag inne hos Plan- og bygningsetaten i januar 2021, har tre av dem vært ute til offentlig ettersyn. De aktuelle delfeltene er S7, S8 og S10, og S15 (se figur 8). Offentlig ettersyn innebærer at planforslaget blir tilgjengelig for allmennheten hvor det er mulig å komme med innspill (Bergen kommune, 2021c). I tillegg til

forslagsstillers dokumenter har kommunen lagt ved en tekst om hvordan de foreløpig har vurdert planforslaget. Fra de offentlige fagnotatene kommer det fram at kommunen i utgangspunktet stiller seg bak hovedformålet og hovedgrepet i planforslagene. Fagetaten viser imidlertid til at planforslagene må bearbeides videre, og peker på flere forhold som må ses på etter offentlig ettersyn og fram mot 2. gangsbehandling. Tabell 11 summerer opp og viser en oversikt over dette.

Tabell 11. Oppsummering av fagetatens vurdering av reguleringsforslag til offentlig ettersyn (Bergen kommune, 2018, Bergen kommune 2019g og Bergen kommune 2020d).

	<b>S7</b>	<b>S8 og S10</b>	<b>S15</b>
<b>Datert</b>	25.05.2018	20.12.2019	16.06.2020
<b>Saksnummer</b>	2016/10988	2017/21909	2017/43843
<b>Konklusjon</b>	Fagetaten slutter seg i utgangspunktet til hovedformålet bolig og tjenesteyting samt hovedgrepet i planforslaget. Her er flere gode forhold ivare tatt; lav parkeringsdekning, gode gangforbindelser, kafe i rotunden, dagligvarebutikk, idrettshall, barnehage m.m.» (Bergen kommune, 2018, s.7).	«Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget» (Bergen kommune, 2019g, s. 5).	«Vi slutter oss i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget» (Bergen kommune, 2020d, s. 16).
<b>Merknader og temaer som må arbeides videre med</b>	Punktene fagetaten viser til omhandler blant annet siktlinjer, byggehøyde/grad av utnytting, samt utredning av felles parkeringsløsning i enkelt felt.	For å sikre en tilfredsstillende kvalitet i byrommene må både byggehøyde, utnyttingsgrad og kvartalslengde undersøkes nærmere. Videre må løsningen for barnehagetomten vurderes ytterligere.	Fagetaten viser blant annet til at parkeringsdekning for bil må reduseres, hvor nye parkeringsplasser forutsettes løst i felles parkeringsanlegg. I tillegg ønskes det en utdyping av virkningene av foreslått utnytting og byggehøyder ved utforming av nye rom, samt at kvalitet må sikres.



I etterkant av offentlig ettersyn har forslagsstillerne jobbet med merknadene og kommentarene, hvor det i dag jobbes fram mot en 2. gangsbehandling. På kommunens saksinnsyn kan man se at to av delfeltene har levert inn et revidert planforslag til planetaten. S7 leverte 08.05.2020 (Bergen kommune, u.å.-a), mens S8 og S10 leverte 06.07.2020 (Bergen kommune, u.å.-b).

## 5.2 Aktørenes oppfatninger

Her vil jeg redegjøre for hovedfunnene fra intervjuene. De vil bli presentert tematisk med utgangspunkt i intervjuguiden. Først vil delkapittelet presentere hvordan de ulike aktørene forholder seg til de overordnede plandokumentene. Deretter blir organiseringen av aktørene på Mindemyren belyst, etterfulgt av hvordan de har opplevd saksbehandlingen og planprosessen. Avslutningsvis blir informantenes tanker presentert om hvilke plangrep som kunne gjort utviklingen på Mindemyren bedre.

Sitatene som blir benyttet, vil enten være fra intervjuene med informantene som ble foretatt i uke 11-14, eller et resultat av sitatsjekk i etterkant. Dette blir tydeliggjort i slutten av det enkelte sitat.

### 5.2.1 Aktørenes forhold til kommunale plandokumenter

Saksbehandlerne, utbyggerne og deres tilhørende konsulenter forholder seg til de overordnede kommunale plandokumentene når de skal utvikle sine prosjekter. Deres ulike roller gjør at de vil ha forskjellig tilnærming til hvordan dokumentene blir brukt, lest og tolket. Samspillet mellom aktørene og deres praksis vil avgjøre hvilke muligheter det er for å utvikle Mindemyren.

#### *Saksbehandlerne og forholdet til overordnede plandokumenter*

I intervjuene med saksbehandlerne ble forholdet mellom områdereguleringen og KPA2018 tatt opp. Der fremkom det at områdeplanen ble laget under andre forutsetninger, der den antatte boligandelen var betydelig lavere. Dette har resultert i at planen ikke er like godt tilpasset dagens situasjon, og av den grunn mangler det en rekke avklaringer. Saksbehandler nr. 1 utdypet dette på følgende måte:

«Områdeplanen gir ikke alle svarene vi trenger mtp. utbygging av en ny bydel. Det vises bl.a. til behovet for sosial infrastruktur (aktivitetsflater/ idrett, tjenestetilbud mm) og målsetningen om felles parkeringsanlegg med lav parkeringsdekning. Områdeplanen setter også krav om at det skal utarbeides en overordnet plan for teknisk infrastruktur

(IPM). IPM skal være et kunnskapsgrunnlag og inneholder derfor en rekke rapporter, utredninger, temakart mm. som påvirker og legger rammer for de enkelte prosjektene. Noen av anbefalingene er «lett» å ivareta, mens andre tema er mer konfliktfylt» (Saksbehandler nr. 1, 31.05.2021, sitatsjekk).

Ut fra samme argumentasjon ga saksbehandler nr. 2 uttrykk for at føringene fra KPA2018 har vært nødvendige for at områdeplanen kan operasjonaliseres. Dette ble begrunnet med at til tross for at områdeplanen gir en rekke føringar for Mindemyren, har den ikke vært detaljert nok i forhold til hva man faktisk skal kunne kreve. Av den grunn har det vært fint at kommuneplanens arealdel har tilført og stilt en del ekstra krav. Selv om KPA2018 prøver å være supplerende til områdeplanen, har forholdet mellom dem vist seg å være utfordrende. Saksbehandler nr. 1 beskrev det slik:

«Det er utfordrende. Arbeidet med områdeplanen har tatt lang tid (trådte i kraft i 2015). I mellomtiden er KPA revidert og vi har fått nye strategier som stiller høyere kvalitet til byplanlegging. Eksempelvis er arealkrav til felles uteoppholdsareal lavere i områdeplanen, i tillegg er flere av de offentlig arealer (torg) støyutsatt. Hvilket gjør det utfordrende å legge til rette for gode byrom/uteoppholdsarealer med kvalitet, i et område hvor det planlegges for en høyere andel bolig» (Saksbehandler nr. 1, 31.05.2021, sitatsjekk).

I hvilken grad føringene gir rom for fortolkninger knyttet saksbehandler nr. 2 fortolkningsrommet til områdeplanen. Dette fordi planen ikke tydeliggjør hvor mye, og hvor ulike funksjoner skal plasseres. Det er også mange aspekter på Mindemyren som fremdeles er uavklarte. Felles parkeringsløsning, sosial infrastruktur og infrastrukturplan er noe som ble trukket fram.

#### *De private aktørene og forholdet til overordnede plandokumenter*

I starten av planprosessene forholdt utbyggerne og konsulentene seg til områdereguleringen og KPA2018. Det kom fram at de nye føringene fra KPA2018 i liten grad har påvirket hvordan de har utformet prosjektene siden planarbeidet deres startet opp rett før eller i etterkant av dens ferdigstilling. Å forholde seg til to plandokumenter mente de i utgangspunktet virket greit, da dokumentene var tydelige på hva som gjaldt for hver plan.

Utover i planprosessene har det imidlertid vist seg at forholdet til overordnede planer har vært mer komplisert og uoversiktlig. De private aktørene (både utbyggere og konsulenter) nevnte ulike årsaker de trodde kan ha bidratt til dette. Enkelte pekte på at områdeplanen allerede var litt utdatert da de skulle starte planprosessen, fordi man så en endring i fordeling av arealformålene. Andre trakk fram at de nye føringene som har kommet i etterkant har skapt en usikkerhet, da de ikke helt vet hva de skal forholde seg til:

«Det er utfordrende når vi ikke har veldig klare, når planen[områdereguleringen] er litt utdatert så blir det ... Vi føler ikke at vi liksom bare kan gjøre en ting, og være helt sikker på at det er riktig eller galt» (utbygger, 24.03.2021).

«I utgangspunktet var det jo greit for det var tydelig hva områdeplanen sa, hva man fikk lov til og det var tydelig på hvilken måte KPA skulle forholde seg til områdeplanen og hva som eventuelt gjaldt i de to planene. Så i utgangspunktet var det enkelt og greit» (Holon, 23.03.2021).

Opus hadde samme oppfattelse som Holon. De opplever at det er litt uenighet mellom dem og kommunen, da planene blir tolket og lest forskjellig. Føringene som omhandler områdets utnyttelsesgrad, ble trukket fram som eksempel på hvor de har møtt på denne uenigheten.

«I utgangspunktet så virker det å være greit, sant. Du tar og leser den sist vedtatte planen som er kommuneplanen. Så står det der i § 2 eller noe sånt, hvordan du skal forholde deg til den i forhold til andre tidligere planer. Også går det an å sette opp et oppsett av hvilke bestemmelser som gjelder fra hvilken plan. (...) Men så er det jo litt uenighet da, det er tolkningsrom» (Opus, 09.04.2021).

De private aktørene opplever også at planføringene i stor grad gir rom for fortolkninger. Dette gjelder områdeplanen som helhet og kvalitetskravene i KPA2018.

«Det er ganske mye rom for fortolkninger i den områdeplanen. Den sier veldig lite konkret om hvor de forskjellige tingene skal ligge, da tenker jeg på sosial infrastruktur sant. Det er liksom ikke satt av noen plasser. Det samme gjelder og parkering» (BOB, 25.03.2021).

Opus viste til at enkelte føringer er rigide i form av krav til BRA (bruksareal) og byggehøyde, samt enkelte forskriftskrav. Andre føringer er mindre konkrete, og gir dermed rom for skjønsmessige vurderinger.

«Noen planbestemmelser er jo såne absolutter (...) Det er såne bestemmelser som er forholdsvis enkle å forholde seg til for det går an å måle det. Men så er det andre såne kvalitetskrav da som er vanskeligere å kvantifisere som ofte er mer skjønnsmessig. Og som er vanskelig å bestemme i en reguleringsplan eller områderegulering eller kommuneplan» (Opus, 09.04.2021).

Fortolkningsrommet vil til tider gi grobunn for uenigheter da aktørene forstår og forholder seg til plandokumentene på forskjellig måte. Det vil også resultere i at man har ulikt grunnlag for å forme prosjektene. LAB Eiendom fortalte om ulike hendelser hvor fortolkningene mellom dem og kommunen ikke har samsvart. Dette har vært innenfor parkeringsdekning, kvalitetskrav og utnyttelsesgrad. De gjorde imidlertid oppmerksom på at en utilsiktet konsekvens av at kommunen begrenser fortolkningsrommet for mye, vil være at planområdet kan få for homogene prosjekter.

«Vi opplever at kommunen har større frihet til å tolke overordnede planer, samtidig som at spillerommet til oss som utbygger stadig blir innsnevret. Vi ønsker å skape prosjekter med god identitet og arkitektur, men føringer og tilbakemeldinger som gis fra det offentlige medfører et innskrenket arbeidsområde som gir utslag med motsatt virkning, i retning mer homogene prosjekter» (LAB Eiendom, 15.06.2021, sitatsjekk).

«Vi forholder oss til KPA18, områdeplanen for Mindemyren og andre overordnede planer når vi arbeider med prosjektet. Det vi ofte ser som en utfordring er lite forutsigbarhet når man gjennomfører en reguleringsprosess fordi vi som utbygger og kommunen tolker overordnede føringer på forskjellige måter» (LAB Eiendom, 18.03.2021).

### *Plandokumentenes tydelighet og forutsigbarhet*

Informantene ble spurt om i hvilken grad plandokumentene fremstår som tydelige og forutsigbare for de private aktørene. De er mer eller mindre enige om at det er tydelig hvilke bestemmelser og retningslinjer som er førende for utbyggingen. Til tross for dette, har bestemmelsene vist seg å være lite forutsigbare. I likhet med de private aktørene knyttet saksbehandler nr. 2 uforutsigbarheten til at en rekke overordnede føringer ikke er avklart. Det gjør at bestemmelsene og retningslinjene for planområder ikke er fullstendige. Vedkommende utdypet dette ved å trekke fram områdereguleringen som viser til at en del føringer skal løses i detaljreguleringen, blant dem sosial infrastruktur. Siden overordnede føringer ikke er

tydeliggjort i områdereguleringen har dette ført til en relativt uforutsigbar situasjon. For øyeblikket er det mange overordnede avklaringer som må tas før man kan løse delfeltene. Utbygger og konsulent hadde følgende å si:

«Jeg føler at kommunen egentlig har vært ganske tydelig ut fra den kunnskap de har hatt» (utbygger, 24.03.2021).

«(...) de kommunale plandokumentene er jo i hovedsak tydelig, men de har vist seg å være litt uforutsigbare» (Holon, 23.03.2021).

Utbyggerne og konsulentene har i løpet av planprosessen møtt på en rekke situasjoner hvor uforutsigbarheten i dokumentene har gjort det vanskelig å realisere de innsendte planforslagene. Dette har skapt en frustrasjon og usikkerhet for det videre arbeidet. Enkelte av utbyggerne og en av konsulentene fortalte at føringene som er satt i områdeplanen og KPA2018 gir et mål på, og forventninger til hva man kan få innfridd av kommunen. De trakk fram parkeringsdekningen for å eksemplifisere dette. Både områdeplanen og KPA2018 har bestemmelser om parkeringsdekning på Mindemyren. I delkapittel 5.1.2 i KPA blir det vist til at kommuneplanens bestemmelser om parkering for bolig skal gjelde foran områdeplanen. Det gjør at parkeringsdekningen for Mindemyren skal ligge på 0,6-1,2 pr. 100 m<sup>2</sup> BRA. LAB Eiendom og konsulent Holon opplever imidlertid at kommunen ønsker ingen parkering eller lavere parkeringsdekning enn det som er gitt i KPA2018. I den senere tid ønsker også kommunen at parkering skal skje i felles parkeringsanlegg. Det var det ikke krav om i verken KPA eller områdeplanen. Felles parkeringsanlegg skaper nye utfordringer som går på antall plasser totalt, hvordan dette fordeles ut på de enkelte delfelt, og hvordan dette løses avtalemessig mellom eier av parkeringsanlegg og de enkelte delfelt som har behov for parkeringsplasser.

«Men nå sitter vi med et underlag vedtatt i 2019 som sier at vi har lov til å ha parkering. Og da blir det rart å ikke få lov» (Holon, 23.03.2021).

«Forventning til parkeringsdekning på det enkelte delfelt kommer fram i KPA2018, men på Mindemyren blir vi møtt med en Byplanavdeling som tydelig påpeker at de ikke ønsker mer parkering inn i det enkelte delfelt. Fortrinnsvis ønskes det store sentrale parkeringsanlegg» (LAB Eiendom, 31.05.2021, sitatsjekk).

Videre viste utbyggerne og konsulent til at planforslagene de har sendt inn har forholdt seg til de ulike kravene og føringene som er gitt i områderegulering og KPA2018, men at de likevel får avslag fra kommunen. Dette stilte de seg uforstående til:

«Vi føler at dette prosjektet har alle de kvalitetene som kommunen krever, men det er det at de ønsker å gå på et detaljnivå som kanskje er litt forbi. Kanskje de bruker det som en unnskyldning for å få tid til å kvalitetssikre ting, at det bare går mer og mer i detalj (...) føler vi at vi er på et veldig høyt detaljnivå. Men om det er på grunn av at kommunen ønsker å hale ut tiden i vår plan for å få mer tid til å sikre seg i de overordnede tingene, det er godt mulig» (utbygger, 24.03.2021).

«Så vi opplever jo litt det at, for eksempel i vårt tilfelle for dette delområdet så har vi egentlig levert inn en plan som forholder seg til alle føringer, er innenfor alle krav, men likevel får man masse tilleggskrav og ting som må endres på som ikke er greit nok likevel» (Holon, 23.03.2021).

«(...) vanskelig å forholde seg til kvalitetskrav hvis man tror at man har forholdt seg til dem, og så likevel får man beskjed om at ja, men det er ikke godt nok, du må gjøre det bedre (...) Da lurer jeg på hva egentlig vitsen er med de kvalitetskravene hvis når man likevel kan man komme å si, ja det er greit at de finnes, men du kan ikke forholde deg til dem (...) For det er ikke noe forutsigbarhet når det plutselig ikke gjelder lengre» (Holon, 23.03.2021).

### *Nye føringer fra kommunen underveis i planprosessene*

Plankonsulent Holon forteller at planetaten har informert om at det skal komme nye planer som skal ligge til grunn for den videre utviklingen. De opplever imidlertid at dette har vært vanskelig fordi de ikke har fått ytterligere informasjon:

«For vi har hørt om disse forskjellige tingene over lang tid. For eksempel infrastrukturplan, felles parkering (...) Alle disse tingene har vi hørt om, føler jeg i mange år. Men det kommer på en måte aldri videre, det er alltid sånn: «Ja, men det skal komme en sånn plan, så skal det komme det». Men det kommer aldri da. Det blir litt vanskelig» (Holon, 23.03.2021).

De private aktørene opplever at kommunen til dels har lagt til side områdereguleringen og KPA2018, og viser til nye føringer som skal gjelde for den videre utviklingen. Dette skaper et stort usikkerhetsmoment da forutsigbarheten de opprinnelige dokumentene ga, ikke er til å stole på.

«Rammene som områdeplanen gir legges til side, og nye føringer gis sporadisk. Det er en utfordring da det gir lite forutsigbarhet for oss som utbygger» (LAB eiendom, 18.03.2021 (LAB eiendom, 31.05.2021, sitatsjekk).

Opus opplever det utfordrende at kommunen korrigerer kurs underveis i planprosessen. De fortalte at kommunen i løpet av planprosessen (til Opus sin plan) har møtt på nye aspekter som ikke ble tenkt på da områdereguleringen ble laget. Ett av dem er sosial infrastruktur. Det har ført til at kommunen har oppdaget behovene underveis, og iverksatt nye utredninger som sikrer at de nye behovene blir ivaretatt. Som forslagsstiller er dette krevende da man må ta to skritt tilbake og vurdere situasjonen på nytt.

«Det som er litt problematisk er at det har en tendens til å komme nye momenter inn, nye krav underveis som forsinker prosessen. Det er største utfordring vi har der tror jeg» (Opus, 09.04.2021).

«Når ting endrer seg og forutsetningene endrer seg at man får ... kommunen korrigerer kurs og sånt som blir vanskelig da. Og at ting man har sagt før ikke gjelder lengre. Det skaper en usikkerhet som går utover forutsigbarheten til prosessene som er veldig viktige for forslagsstillerne» (Opus, 09.04.2021).

«Det som har vært en utfordring er at de i 2019/2020 startet et infrastrukturprosjekt som har avdekket flere spørsmål som nå krever avklaring» (utbygger, 24.03.2021).

Underveis i planprosessen har kommunen sett at det har vært et behov for ytterlige føringer og avklaringer av planområdet. Ett av tiltakene har vært å utarbeide en infrastrukturplan, som har vært et krav fra områdereguleringen. Flere av saksbehandlerne har også fått tildelt tilleggsoppgaver som går ut på å jobbe med de uavklarte temaene.

«Dette har sammenheng med at vi ser at det er flere temaer som fremstår som «uløst» ev. har behov for koordinering. Det vises til areal og kvalitetskrav til utearealer, behov for idrettsflater og plassering av dette, samt tema som tas opp i IPM [infrastrukturplanen] men som krever ytterligere vurderinger (endringer av sykkeltrasé) (...) (saksbehandler nr. 1, 31.05.2021, sitatsjekk).

BOB forteller at kommunens oppgave blant annet går ut på å sikre det helhetlige grepet i utviklingen. Det er dermed viktig at de aktivt fanger opp, og løser uavklarte føringer.

«[kommunen har] sett at det det mye som er uavklart både i kommuneplanen og områdeplanen. Og alle kan ikke sitte på sin tue og utarbeide sin egen reguleringsplan,

noen må se helheten i dette her. Det er en kommunal oppgave og ja ... det har de kanskje begynt på litt sent, men nå er de hvert fall begynt på det» (BOB, 25.03.2021).

De private aktørene stiller seg positive til grepene som kommunen har gjort, men påpekte at det kommer i seneste laget med tanke på at de har kommet såpass langt i planprosessen. Nye føringer har for utbyggerne resultert i at prosjektene må justeres, noe som gir forsinkelser i fremdriftsplanene.

«Men det positivt det de [kommunen] har gjort, men det er kanskje litt sent for oss i hvert fall, som gjør nok det at det har forsinket prosessene» (utbygger, 24.03.2021).

«Men nå er hvert fall kommunen litt på banen og utarbeider infrastrukturplan som skal være felles for hele Mindemyren. Så det vil nok hjelpe oss, selv om vi synes jo den kommer lovlig sent sant. Den burde kommet for et par år siden. De fleste utbyggere er i gang med å regulere, så kommer det en del nye styringsverktøy som gjør at vi må forandre kurs hele tiden» (BOB, 25.03.2021).

### *De nye føringenes gyldighet*

I intervjuene kom det også fram at det er knyttet usikkerhet til hvorvidt og i hvor stor grad de nye føringene fra kommunen er gjeldende, da de ikke er vedtatte dokumenter. I uttalelsene fra de private aktørene ble infrastrukturplanen, og felles parkeringsløsning trukket opp som eksempler på dette.

«Det er litt vanskelig for oss. Igjen vi vet ikke hvordan vi skal forholde oss til ... for infrastrukturplanen det er ikke noe vedtatt dokument sant. Det er et styringsverktøy, så hvor stor grad vi skal legge det til grunn, det sliter vi med å vite, og det sliter saksbehandlerne med å vite» (BOB, 25.03.2021).

«Sånn som dette med fellesparkering er det ikke sikkert det er lovlig, eller juridisk gjennomførbart eller privatrettslig gjennomførbart. Og så får du ønsker og krav da, eller ønsker og krav fra noe som ikke har juridisk ... ja, de er ikke sikret godt nok verken i plan eller lovverk» (utbygger, 24.03.2021).

«Det har vært på en måte utfordrende på grunn av det er ikke helt konkret, og det er også vanskelig for kommunen i forhold til at de må ha hjemmel (...) At det er vanskelig å forholde seg til ønsker som kanskje da er i motstrid med områdeplanen» (utbygger, 24.03.2021).



### 5.2.2 Organisering av aktørene på Mindemyren

Funnene fra intervjuene viser at aktørene i planområdet i varierende grad har organisert seg. Organiseringen har bidratt til smidigere koordinering, og en plattform hvor temaer kan tas opp.

#### *Organisering av kommunens saksbehandlere*

I intervjuet med saksbehandlerne kom det fram at organiseringen blant dem har endret seg i løpet av det siste året. Den ene informanten fortalte at saksbehandlingen på Mindemyren startet opp slik det vanligvis er, med individuell saksbehandling. Videre ble det nevnt at man ikke har sittet alene med en sak, men har hatt andre man kan rådføre seg med som har fulgt saken. Organiseringen har utviklet seg over tid og har blitt mer formell. Dette har skjedd i takt med at flere delfelt har meldt oppstart, og man har sett et behov for å koordinere seg i større grad. I dag er det totalt seks saksbehandlere som behandler planforslagene på Mindemyren. Høsten 2020 organiserte de seg i en Mindemyrgruppe. Innad i gruppen opererer de med tittelen «ener» og «toer», hvor førstnevnte har hovedansvaret for saken mens sistnevnte er diskusjonspartner. Hver saksbehandler har hovedansvar for ett eller flere delfelt, i tillegg til å assistere som «toer» i andre prosjekter.

Gruppen møtes ukentlig der planområdet diskuteres og det tas opp problemstillinger. Det finnes også en kobling oppover i avdelingen hvor gruppen har månedlige møter med styringsgruppen som er på ledernivået over dem. En endring i 2020 var at Mindegruppen ble etablert på Teams i forbindelse Covid 19 og pålagt hjemmekontor, og at de samtidig fikk tatt i bruk 3D modell (ArcGIS). Saksbehandler stiller seg positiv til dette:

Nå har vi rigget Mindemyrgruppen på Teams. (...) Så det har vært en veldig positiv ting i forhold til hvordan vi jobber i gruppen. Det vises til chattefunksjon og organisering av mapper, der en kan arbeide i lag på dokumenter samtidig. Ved hjelp av 3D-modellen kan vi se foreslått utbygging i en sammenheng, samtidig som en har tilgang til nyttige verktøy som «sol skyggeanalyse, måleverktøy mm» (saksbehandler nr. 1, 31.05.2021, sitatsjekk).

De to saksbehandlerne erfarer samlet sett at den interne reorganiseringen har vært nyttig på flere områder. Det har bidratt til fremdrift i saksbehandlingen, bedre oversikt over planområdet og dens problemstillinger, samt at det har blitt lettere å se det helhetlige grepet på Mindemyren.

Saksbehandler nr. 2 fortalte at det er krevende å få ferdigbehandlet planer, men at den interne omorganiseringen har ført til at det er et par områder som er i slutfasen. Det ble også uttrykt at det har blitt lettere å få oversikt over de pågående planene, noe som i større grad har gitt saksbehandlerne muligheten til å forberede seg. Ved å få kjennskap til hvordan andre prosjekter utvikler seg, og til gjennomgående problemstillinger, har man fått erfaring og tid til å vurdere saker på en mer samlet og overordnet måte. Saksbehandler nr. 1 tilføyde følgende:

«Men jeg synes kanskje det viktigste at det er mer gruppert, blitt et Mindemyrgruppeteam. (...) Det at vi har den lille gruppen som er ganske tett på problemstillingene, der man kan ta opp ting, det er veldig nyttig synes jeg» (saksbehandler nr. 1, 19.03.2021).

### *Organisering av utbyggerne*

Utbyggerne viste til at de fleste grunneierne på Mindemyren er organisert i et grunneierforum. Det har blitt ledet av en ordstyrer som er en ekstern konsulent, hvor det har blitt tatt opp større saker som diskuteres på tvers av alle grunneiere. Forumet har vært lite aktivt i en periode, men har startet opp igjen i forbindelse med et økt behov for avklaringer blant grunneierne. Utbyggerne stiller seg positivt til forumet, og erfarer at de står sterkere sammen.

«Det er absolutt et fint forum der man kan diskutere ulike problemstillinger. Vi ser at vi har fått de samme føringer og krav, og usikkerhetsmomentene er ofte sammenfallende. Da er det lettere å rette en felles henvendelse til kommunen og prøve å få et unisont svar som vil gjelde for hele Mindemyren» (LAB Eiendom, 31.05.2021, sitatsjekk).

«Vi håper og tror det blir lettere for oss og kanskje og lettere for kommunen å kommunisere med oss hvis vi har et felles ståsted. Slik de kan møte oss på (...) det fungerer egentlig veldig greit. Nå har vi hatt flere møter, sendt noen felles skriv til kommunen i forhold til hva vi ser som utfordringer av utviklingen av Mindemyren. Så tror det er viktig for oss» (BOB, 25.03.2021).

«Det veldig greit nå når vi hadde teamsmøte i forhold til dette, når det dukker opp saker som berører oss alle da. At en både for å forstå hvem som er i området, og hvilke interesser de har også er det å kunne stå litt forent opp mot kommunen» (utbygger, 24.03.2021).

### *Organisering av konsulentene*

I intervjuene med Holon og Opus fremgikk det at konsulentene ikke har organisert seg gjennom en felles plattform eller møteplass. Kontakt med de andre delfeltene blir gjort via telefon eller epost. Det ble imidlertid uttrykt at en mer formell organisering kunne vært ønskelig:

«Når jeg leste det spørsmålet, innså jeg det var det vi burde hatt. (...) Hvis det hadde funnes en felles plattform, det hadde jo vært helt perfekt» (Holon, 23.03.2021).

#### 5.2.3 Saksbehandling og prosess

For saksbehandlerne i Plan- og bygningsetaten kom det fram at det har vært krevende å behandle innsendte planforslag på Mindemyren. Svært mange pågående planer i kombinasjon med at saksbehandlerne har fått ekstra arbeidsoppgaver, gjør at prosessene tar tid. Saksbehandler nr. 1 uttrykte seg om dette på følgende måte:

«Der har vi jo sagt at det er tidkrevende å være saksbehandler på Mindemyren, og du får mange ekstraoppgaver som du vanligvis ikke har. Det gjør at du ikke produserer så mye (...) Det er fordi det er en del diskusjoner du må ta, og en del temaer som ikke er avklart» (saksbehandler nr. 1, 19.03.2021).

Saksbehandler nr. 2 fortalte at det til tider har vært krevende for Mindemyrgruppen å stadig måtte gi beskjed til forslagsstillerne om nye krav og vedtatte føringer som skal inn i området. Vedkommende har forståelse for at frustrasjonen blant utbyggerne er ganske stor. På grunn av uløste problemstillinger har det vært veldig krevende å behandle saker på Mindemyren. I etterpåklokskapens lys fortelles det at man kanskje ikke skulle ha startet opp planarbeid før man hadde løst disse problemstillingene. Siden dette ikke ble gjort har det ført til mye ekstraarbeid for saksbehandlerne, og revideringer for utbyggerne.

Utbyggerne og konsulentene mener at kontakten med og saksbehandlingen fra planavdelingen har vært varierende. Felles er at de private aktørene opplever at prosessen tar svært lang tid, og til tider stopper opp. Det blir uttrykt en frustrasjon over dette, fordi det går utover fremdriften til prosjektene. LAB Eiendom og deres konsulent Holon fortalte at dialogen med planavdelingen har fungert ganske godt. De opplevde imidlertid en endring etter at de leverte inn planen til førstegangsbehandling:

«Avklaringer har latt vente på seg, og tildelte arbeidsmøter med Byplan blir gjentatte ganger utsatt. Begrunnelsen som oppgis er at det er høyt arbeidspress i Byplanavdelingen, og at de må prioritere saker til førstegangsbehandling. Dette

medfører at fremdrift på vår plansak stopper opp (...) Samlet sett medfører disse utsettelsene flere måneder forsinkelser på fremdriften i reguleringsprosessen.» (LAB Eiendom, 31.05.2021, sitatsjekk).

«Så sånn som det er nå, jeg var vel så vidt inne på det, opplever vi at seksjonen har alt for mye å gjøre, noe som gjør at det går utover planer som har kommet så langt som oss, og kommet forbi førstegangsbehandling til andregangsbehandling. Da blir vi skjøvet litt sånn bak i køen (...) Da handler det jo kanskje om det at hvis kommunen blir forsinket med en førstegangssak får de gebyr, men hvis de blir forsinket med en sak til andregangsbehandling får det ingen konsekvens for de. (...) Men vi kommer ikke videre når vi ikke får møte med planavdelingen for da får vi ikke de avklaringene vi trenger for å jobbe videre. Så det har vært en frustrasjon nå» (Holon, 23.03.2021).

Opus har vært konsulent i delfeltet S3 og S4 (figur), og fortalte om en svært langvarig prosess som strekker seg tilbake til 2005. Da forelå det en felles plan for delfeltene S1, S2, S3, S4. I etterkant har det vært en reorganisering innad i tomtene hvor man har fått nye eierforhold. Planoppstart av delområdet slik det fremkommer i dag, startet i 2017, og er frakoblet fra de tidligere planene. I løpet av denne tiden har planene blitt gitt nye føringer fra kommunen, og et ønske om at man avventer med oppstart:

«Mens S3, S4 har vært en mye lengre prosess. Og den har vært ute for to ulike kommuneplanregimer. Den startet, og den har måtte vente liksom, man gikk i gang med planlegging i den delen av Mindemyren. Også fikk man beskjed: å nå skal vi lage en områderegulering må vente på den. Så ventet man på den, også: nå kommer det en bybane plan, så må man vente på den. Så kommer den, også kommer det nye ting hele tiden. Så kommer det infrastrukturplan, så ønsker de at vi skal vente på den og, men da tror jeg utbyggerne har fått nok» (Opus, 09.04.2021).

To av utbyggerne fortalte at de i større grad kunne tenkt seg mer direkte kontakt og samarbeid med planavdelingen, utover hva dagens praksis legger opp til. Det begrunnes med at man vil få en mer effektiv ressursbruk, raskere planprosess og fremdrift på prosjektene.

«Det som har vært, er vel, kunne kanskje ønsket oss enda bedre, mer direkte informasjon (...) Fremdrift er veldig viktig, og at prosesser pågår (...) Du får noen tilbakemeldinger på plannivå, også skjer det ting litt høyere oppe i systemet. Det føler jeg ikke vi kanskje har fått så god kommunikasjon på (...) Det beste er at vi får beskjed med en gang. Hvis de ser noe, og at de er klare og tydelige hvis de ... altså de hinter

kanskje om det, men så har de allerede bestemt seg. Da kunne de like gjerne si det med en gang i stedet for å hinte, også jobber vi og bruker vi mye ressurser på noe, også avviser de det likevel» (utbygger, 24.03.2021).

«Vi skulle nok gjerne ønsket et tettere samarbeid, og mer møter i stedet for at man skriver til hverandre hele tiden (...) At man heller har prosjektgrupper der, og kommunen er med og at man utvikler det sammen. I stedet for at vi tegner noe, sender inn, kommunen er uenig, får det tilbake igjen, tegner noe nytt, sender det inn, kommunen er uenig sant. At man har alle de der omkampene hele tiden, i stedet for at kommunen hadde hatt tid og kapasitet til å være tyngre med i prosessene. Hvert fall i sånne store viktige transformasjonsprosjekter som Minde er da» (BOB, 25.03.2021).

#### 5.2.4 Oppsummering av erfaringer og veien videre

Funnene så langt viser at planleggingen på Mindemyren har vært utfordrende, da de overordnede føringene fra kommunen ikke har vært fullstendige. I løpet av planprosessen har det blitt avdekket en rekke uavklarte temaer som har vært krevende for de ulike aktørene. For saksbehandlerne har det vært utfordrende å behandle planforslag parallelt med at de skal nøste sammen de løse trådene på overordnet nivå. Utbyggerne og konsulentene har opplevd en uforutsigbar prosess hvor det underveis har dukket opp nye momenter. Det skaper en usikkerhet om hva og hvilke føringer de skal forholde seg til. I den forbindelse ble informantene spurt om hvilke plangrep kommunen kunne gjort for å gjøre prosessen lettere, slik at man ikke hadde møtt på, eller hadde minimert de utfordringene det fortelles om. Informantene foreslo til dels like tiltak som går på organisering, plantempo, og det å være i forkant.

#### *Oppsummering av saksbehandlerne erfaring med planprosessen og veien videre*

Saksbehandler nr. 2 uttrykte at det har vært vanskelig å forutse at området skulle få den utviklingen det står overfor i dag. Her ble det vist til en kompleks situasjon der boligandelen har blitt veldig høy i forhold til hva som tidligere var forutsatt, samtidig som kravene til uteoppholdsarealer er veldig små. På grunn av nye støykrav fra KPA2018 kan de offentlige rommene i liten grad avlaste disse. Utover det er verken sosial infrastruktur eller trafikksituasjonen løst. I tillegg har bybanen forårsaket noen endringer som har komplisert det totale bildet ganske mye. Området berøres også av en ekspressykkelvei som ikke er ferdig planlagt. Den gir egne utfordringer siden traseen skal krysse torg og veier.

Saksbehandlerne fortalte at det i dag jobbes med en rekke tiltak innad i avdelingen for å få på plass overordnede føringer. Det tar imidlertid lang tid å få saker opp til politisk behandling, for å få overordnede beslutninger. Samtidig har det vært et behov for å «arbeide fram» en felles målsetting med tanke på byomformingsoppgaven aktørene står ovenfor. I intervjuet fortalte saksbehandler nr. 1 at de har kalt inn til et møte med grunneierne, hvor formålet er å løfte opp og skape entusiasme over konseptet «mot en blågrønn by for alle»:

«At du prøver å lage en felles plattform både for oss og for dem. Det tror jeg er et ganske stort behov for. Nå har hver saksbehandler hatt diskusjoner i de ulike planene, men det at ledelsen nå løfter hele greien og snakker om dette skal vi bygge og dette sikter vi oss mot, og prøver å skape en felles plattform tenker jeg er veldig viktig i forhold til ambisjonsnivå. I forkant har vi sendt ut et brev hvor vi forteller hva vi jobber med, blant annet parkering, idrett og kulturminne. Så vi prøver å løfte ... jeg føler områdeplanene er en ost med masse hull i, som vi prøver å tette disse hullene med kvalitet. Og det er det vi jobber litt med rundt omkring, det er gjerne ikke like stor fremdrift på alt» (saksbehandler, nr. 1, 19.03.2021).

I ettertid har saksbehandler nr. 1 supplert med:

«Det er avholdt et informasjonsmøte med grunneieren (25.mars) og at det nå planlegges flere møter med representanter for grunneierne (grunneierforum). Det har også vært nødvendig å sende ut et dokument som går igjennom arealkrav og kvalitetskrav til felles uteoppholdsarealer (ferdigstilles i disse dager) (saksbehandler nr. 1, 31.05.2021, sitatsjekk).

Det kom fram at siden organiseringen av Mindemyrgruppen startet en stund ut i prosessen, kan dette gjøres annerledes når kommunen skal starte på nye utviklingsområder.

«Så jeg synes kanskje internt at det har tatt tid for å rigge oss slik vi er nå (...) Så vi tenker at internt kan vi ta lærdom av det, og se hvordan vi kan rigge oss godt for å ta imot sånne utviklingsområder som kommer med bybanen»  
(saksbehandler nr. 1, 19.03.2021).

### *Oppsummering av de private aktørenes erfaring med planprosessen og veien videre*

For de private aktørene handler det i stor grad om at kommunen har blitt hengende bak på i planprosessen, og at overordnede føringer burde vært på plass før detaljreguleringene ble satt i

gang. Flere pekte på at dette ville ført til en mer forutsigbar og raskere planprosess. En av utbyggerne viste til at kommunen burde ha forutsett at Mindemyren ville oppleve et plantrykk, og forberedt seg deretter. Videre antar vedkommende at det vil være lettere for dem som skal starte opp planarbeid nå, da kommunen holder på med en rekke tiltak for å avklare de overordnede føringene:

«Det viser bare at kommunen er lite tilpasningsdyktig, og lite ... Det er vanskelig, hva skal jeg si, prosessene er veldig langdryge i kommunen da (...) Det er ikke en overraskelse med den arealpolitikken som føres at det ville bli et veldig trykk på Minde da. Men det er positivt det de har gjort, men det er kanskje litt sent for oss hvert fall, som gjør nok det at det har forsinket prosessene (...) Det hadde vært veldig bra for oss å starte planarbeidet i dag. Det hadde nok gått mye raskere enn ...» (utbygger, 24.03.2021).

«Vi tenker kommunen burde ha kommet litt lengre med de overordnede føringene som går på infrastruktur, parkering og alt det jeg har snakket om før. Hvis de tingene hadde vært på plass før man begynte, hadde man sluppet å ta så mange runder på alt egentlig (...) Da hadde det vært mye lettere for folk, eller for plankonsulenter og utbyggere» (Holon, 23.03.2021).

Konsulent Opus har et litt annet syn enn de andre private aktørene, og viste til at det er vanskelig for kommunen å vite hvilke plangrep de kunne gjort, da utviklingen av området er dynamisk og blir til over tid. De er imidlertid enige om at kommunen burde satt av areal til nødvendige funksjoner som sosial infrastruktur.

«Det er veldig vanskelig. Men sånn som å sette av areal til funksjoner som det åpenbart er behov for. Det burde man jo gjøre. Eller hvert fall forutsette eller ha et krav og en plan for hvordan det skal gjennomføres, og ikke komme med det på etterskudd. Men mye blir rett og slett til underveis. Og det er først når man begynner å detaljere at man ser hvilke muligheter man har. Hvis man skal gå så detaljert inn i materien på områdeplannivå eller kommuneplannivå blir man aldri ferdig» (Opus, 09.04.2021).

### *Veien videre for utvikling av Mindemyren*

To av informantene fortalte at støyproblematikken på Mindemyren utgjør en stor utfordring for den videre utviklingen av området. Støykravene fra KPA2018 utfordrer som tidligere nevnt, blant annet bruk av uteoppholdsareal og utforming av leilighetene. For utbygger BOB viste vedkommende til at dette er en stor bekymring for den videre utviklingen av Mindemyren.

«For de har egentlig gjort det litt vanskelig både for seg selv og oss tenker vi da, med å vedta den KPAen med de støykravene som fører til at du får ja, baksider mot hele allmenningen nedover (...) Det synes vi er en tankevekker når kommunen bruker hundrevis av millioner på å ruste opp hele Kanalveien med bekker og parker (...) Det føler vi har vært problematisert veldig lite fra kommunen sin side» (BOB, 09.06.2021, sitatsjekk).

Saksbehandler nr. 2 trakk fram at det beste grepet som gir mest nytte i gjeldene plan, vil være å se på tiltak på et overordnet nivå. Det foreslås at det bør ses nærmere på trafikkreguleringen i området, for å få bort gjennomgangstrafikken på Mindemyren. Vedkommende mener dette kan bidra til å løse enkelte av områdets problemstillinger, der det vil bli en helt annet situasjon når det gjelder støy, brukbarhet av uteoppholdsarealer, torg og plasser.



## 6. Analyse og drøfting

I dette kapittelet knyttes hovedfunnene opp mot aktuell teori, samt en tidligere evaluering av områdereguleringen på Mindemyren, for å besvare de tre forskningsspørsmålene. Sistnevnte presenteres underveis i analysen.

### 6.1 Hva har Bergen kommune lagt vekt på da de utarbeidet rammeverket for utviklingen på Mindemyren?

Bergen kommune har lagt til grunn bærekraftperspektivet i sin visjon om å transformere Mindemyren til en kompakt bydel med boliger, kontorarbeidsplasser, parker og andre sentrumsformål. For å nedfelle visjonene og ivareta langsiktige mål, har kommunen tatt i bruk en rekke plangrep. Områderegulering (2014) og Kommuneplanens arealdel (2018) er to sentrale plandokumenter som har blitt presentert i denne oppgaven.

På grunn av tidshorisonten og omfanget av utviklingen på Mindemyren stilles det store krav til det overordnede rammeverket. Hanssen og Skogheim (2019), WSP og NIBR OsloMet (2019) og Miljøverndepartementet (2007) peker på betydningen av robuste og fleksible planrammer som en forutsetning for gjennomføring av byomformingsprosjekter. I sin evaluering av områdeplanen på Mindemyren mener Plathe og Hernes (2018) at planen i stor grad har klart å følge opp dette, og beskriver den som en grovmasket strukturell plan. Dette samsvarer også med funn fra dokumentanalysen som viser at områdeplanen klargjør overordnet struktur, og gir samtidig rom for fleksible løsninger i de enkelte prosjektene. Gjennom dokumentanalysen og dybdeintervjuene kommer det imidlertid fram at det er flere forhold i områdeplanen man ikke har klart å løse på et overordnet nivå i planprosessen, hvor felles parkeringsløsning og sosial infrastruktur er blant disse. Problemstillinger som krever en helhetstenkning blir dermed overlatt til å løses på detaljnivå i underliggende planer. Dette har i stor grad gjort det utfordrende for kommunen å ivareta ansvaret om å sikre helhetlig utvikling for området, da prosessen blir fragmentert og tidkrevende.

Det er en kjent tematikk at Mindemyren mangler føringer på overordnet nivå, og i etterkant av områdereguleringen i 2014 har dette blitt adressert av flere (Plathe og Hernes, 2018, Høgskulen på Vestlandet, 2020 og Bergen kommune 2020c). I 2018 gjennomførte Plathe og Hernes (2018) en mindre evaluering av områdereguleringen. 'Notat om Mindemyren – fra Mindemyren til Mindebyen?' prøver å avdekke i hvilken grad plandokumentet har vært et godt styringsverktøy

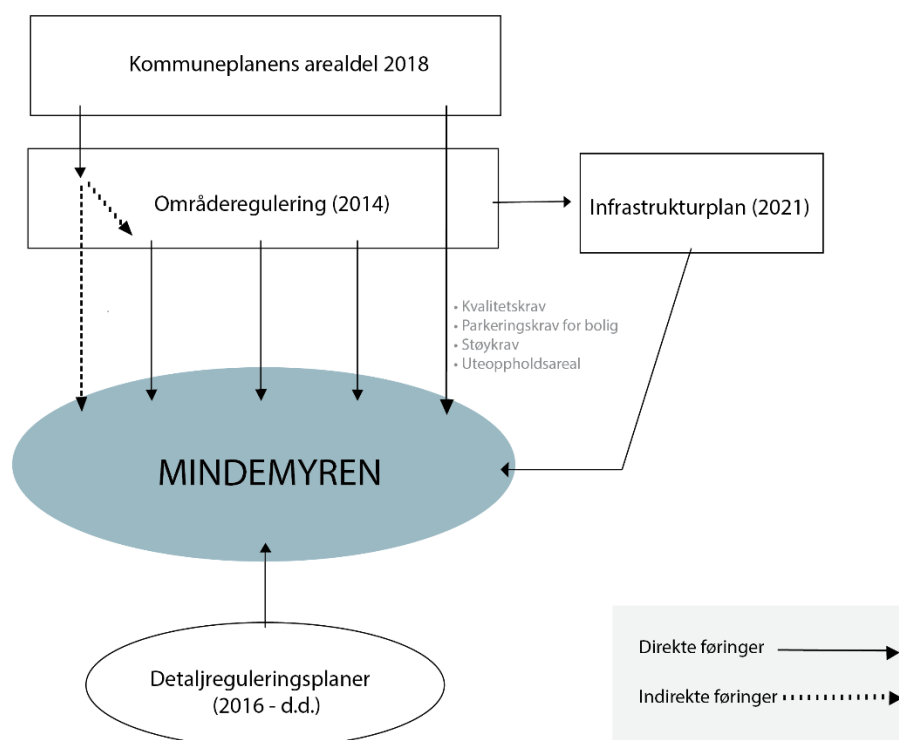
for gjennomføring. De anser det som en svakhet at områdereguleringen ikke sikrer sosial infrastruktur. Samtidig mener de at prosesser og avklaringer ikke nødvendigvis var modne for å avklares på det gitte tidspunktet områdereguleringen ble utarbeidet. Resonnementet deres viser at det kan være vanskelig å vite hvilke føringer som skal legges til grunn i en oppstartsfase, da utviklingen er en dynamisk prosess som blir påvirket av eksterne og interne faktorer over tid. Behovet for robuste planrammer som kan operasjonaliseres i en rekke utviklingssituasjoner over tid, samt et fleksibelt rom for justeringer underveis i prosessen er dermed essensielt (Hanssen og Skogheim, 2019, WSP og NIBR OsloMet, 2019 og Miljøverndepartementet, 2007). Analysene i kapittel 5 viser at dette har vært spesielt viktig for Mindemyren da utarbeidelsen av rammeverket har vært en langvarig prosess. Fra dokumentene og informantene kom det fram at siden igangsettelsen av planarbeidet i 2010 og fram til i dag, har forutsetningene for området endret seg.

Studien til Rambøll (2018) mener det er viktig at man i gjennomføringsfasen betrakter etablerte planer som dynamiske verktøy som etter behov blir oppdatert, supplert og revidert. For å følge opp dette stilles det krav til at kommunen aktivt er i stand til å fange opp signaler om utviklingen utenfra, samt følge opp og sikre organisasjonens visjoner. Ved å undersøke plandokumentene som ligger til grunn for Mindemyren, kan man se at kommunen har supplert med og revidert planer for å imøtekomme nye endringer utover i planprosessen. De har med dette vært i stand til å følge opp, og styre utviklingen i en retning som er i tråd med dagens visjoner (KPA2018). Videre har de registrert behovet for ytterligere føringer og avklaringer som har meldt seg underveis i planområdet, blant dem sosial infrastruktur og felles parkeringsanlegg. I intervjuene med saksbehandlerne fremgår det at det nylig har blitt igangsatt organiserte tiltak for å løse dette innad i planavdelingen.

Samtidig viser funnene fra analysen at det har tatt tid for kommunen å sette i gang forskjellige tiltak. Til tross for at eksterne aktører (Plathe og Hernes, 2018 og Høgskulen på Vestlandet, 2020) og organisasjonen selv (Bergen kommune 2020c) har uttrykt behov for ytterligere føringer og avklaringer av planområdet, har ikke dette blitt håndtert på en systematisk måte før høsten 2020. Det fremkommer også at i etterkant av KPA2018 har det tatt tid for kommunen å løfte fram og bygge opp en felles visjon for området. I henhold til WSP og NIBR OsloMet (2019) og Miljøverndepartementet (2007) sin anbefaling om felles visjon i tidlig fase, har ikke kommunen klart å oppnå dette. Sett opp mot grafen om offentlig-privat engasjement (Miljøverndepartementet, 2007, figur 12) har kommunen startet arbeidet med å skape en felles visjon, samtidig som det foreligger planforslag inne til behandling. På bakgrunn av funnene kan

det dermed sies at kommunen har manglet en tilstrekkelig omstillingsevne i utviklingen av området. Informantene i intervjuene oppgir at dette har medført følgeproblemer utover i planprosessen, hvor disse har blitt større enn de i utgangspunktet trengte å være. Dette gjelder blant annet sosial infrastruktur og felles parkeringsanlegg.

I takt med at kommunen har revidert og supplert plandokumentene for Mindemyren, har kompleksiteten av overordnede føringer og retningslinjer blitt større. Det har resultert i at saksbehandlerne opplever forholdet mellom områderegulering og KPA som utfordrende. I tillegg pågår det også et arbeid med å avklare og supplere nye føringer for området, avklaring av støysituasjon og felles parkeringsløsning. Det å saksbehandle planforslag på Mindemyren har derfor vist seg å være krevende for planetaten, fordi de må ivareta vedtatte plandokument, men samtidig ta hensyn til nye føringer. Figur 20 er basert på funnene fra oppgaven, hvor formålet har vært å vise hvilke plandokumenter som gjelder for Mindemyren, og synliggjøre deres forhold til hverandre. Ideelt sett skal plandokumentene følge det hierarkiske plansystemet hvor føringer som er vedtatt på høyere nivå, skal videreføres nedover i underliggende planer (Fiskaa, 2012, Saglie et al. 2015, Falleth og Saglie, 2015). Plandokumentene som er lagt til grunn for Mindemyren, illustrerer at forholdet mellom plantypene er mer innviklet og sammensatt enn i idealmodellen. I dokumentanalysen (delkapittel 5.1) fremkommer det at plandokumentene har blitt vedtatt over en lengre tidsperiode, og de gjenspeiler derfor ulike visjoner som er lagt til grunn for området. Dette har resultert i at de overordnede føringene i dokumentene har blitt innviklet, og dermed blir de ikke brukt konsekvent. Et eksempel på dette er KPA som ble vedtatt i etterkant av områdereguleringen. Den gir direkte og indirekte føringer for planområdet, og overstyrer noen av føringene fra områdereguleringen. Analysen viser at enkelte av føringene har vært konfliktfylte fordi de representerer forskjellige visjoner. Dette gjelder blant annet parkeringsdekning, støykrav og utnyttingsgrad. I motsetning til idealmodellen, viser også funnene at detaljeringsgraden i KPA til dels er større enn områdereguleringen, til tross for at denne er ment å være et mer overordnet plandokument. Planhierarkiet på Mindemyren har av den grunn vist seg å være noe uoversiktlig.



Figur 20. Forholdet mellom de kommunale dokumentene på Mindemyren. Piler med heltrukne linjer viser direkte føringer, mens stiplet linje gir indirekte føringer.

## 6.2 I hvilken grad klarer utbyggerne å integrere de overordnede kommunale visjonene i sine kommersielt motiverte utbyggingsprosjekter?

Utviklingen av Mindemyren blir i hovedsak gjennomført av private aktører. I denne oppgaven ble fem planforslag analysert, og representanter for utbyggere, plankonsulenter og saksbehandlere har blitt intervjuet. Funnene fra dokumentanalysen viser at prosjektene varierer i omfang, og er kommet ulikt i planprosessen. Til tross for at aktørene viser til forskjellige behov og utfordringer, er det en rekke problemstillinger som har vært gjennomgående på tvers av prosjektene. I utarbeidelsen av planforslagene har det vært viktig for utbygger å svare ut kommunens planer, samtidig som de ivaretar sine egne interesser (Aarsæther et al., 2014). De private aktørene forteller at praktiseringen av de kommunale plandokumentene har vært utfordrende. Analysen i kapittel 5 avdekker flere forhold som har medvirket til dette. Eksempler på dette er utnyttingsgrad, parkeringsdekning i delfeltene, infrastrukturplan, støykrav og sosial infrastruktur.

Delkapittel 6.1 viser at områdereguleringen legger til rette for fleksible løsninger i de enkelte prosjektene. Dette stemmer overens med de private informantene sin opplevelse av at planforslagene (områderegulering og KPA2018) i stor grad gir et fortolkningsrom. Selv om planene for Mindemyren åpner opp for en rekke utviklingsmuligheter, opplever de private aktørene likevel at tolkningsrommet til å utforme prosjektene blir innsnevret i møte med kommunen. Funnene avdekker at aktørene har tolket de overordnede dokumentene forskjellig. Dette støtter opp om Falleth og Saglie (2018) sitt poeng om at aktørenes fortolkninger vil knyttes opp mot deres interesser og formål, og med dette gi ulikt grunnlag for anvendelse. LAB Eiendom trekker fram at en begrensning av handlingsrommet fra kommunenes side kan resultere i homogene delfelt. Dersom dette er tilfelle er det ikke i tråd med visjonen kommunen har lagt til grunn for området (Bergen kommune, 2019a).

Funnene fra intervju med utbygger og konsulenter viser at saksbehandlingen har bidratt til å skape ytterligere frustrasjon og forvirring. Falleth og Saglie (2018) viser at vedtatte plandokumenter gir uttrykk for ønsket utvikling av et område, samt signaliserer hva utbygger kan forvente å få godkjent. I intervjuene fremgår det at dette ikke har vært tilfelle for samtlige av de private informantene, siden interne og eksterne forhold har endret seg fra den gang plandokumentene ble vedtatt. Utbyggerne opplever at dersom de leverer inn planforslag i tråd med områderegulering og KPA, blir de møtt med endrede vurderinger fra saksbehandler. Et eksempel på dette er parkeringsdekning i delfeltene. Dette er noe de stiller seg uforstående til, og det oppleves lite forutsigbart. Samme erfaring hadde informantene fra Plathe og Hernes (2018) sin evaluering. Den pågående rulleringen av KPA ble den gang pekt på som en mulig årsak. Pågående arbeid med nye føringer og avklaringer innad i kommunen er noe som også er aktuelt for Mindemyren i dag. Funnene avdekker at arbeidet internt i planavdelingen ikke har vært tilstrekkelig formidlet til utbyggerne, og at det dermed har blitt jobbet ut ifra forskjellig planforståelse. Det har dermed oppstått et gap mellom utbyggers forventning til utbygging og de faktiske forhold.

I delkapittel 6.1 fremgår det at de kommunale saksbehandlerne har funnet det vanskelig å behandle planforslagene fra utbyggere og konsulenter. Deres utgangspunkt i vurderingene er kravene i Plan- og bygningsloven som pålegger både kommunen og utbyggere å følge de juridiske rammene. Samtidig skal kommunen følge opp endringer i politiske målsettinger (Falleth og Saglie, 2018). Dette kan forklare hvorfor utbyggerne finner det vanskelig å vite hvilket plangrunnlag som gjelder for Mindemyren.

Det fremkom også i intervjuet med “utbygger” at vedkommende opplever at saksbehandlingen befinner seg på et høyt detaljnivå som gjør det vanskelig å få ferdigbehandlet planforslaget. Utbygger opplever at prosjektet har kvalitetene kommunen etterspør, men at behandlingen går stadig mer i detalj. Dette tar tid og er ressurskrevende. Ved gjennomføringen kan man risikere å måtte gå tilbake på detaljene i planforslaget på grunn av at eksterne og interne forhold har endret seg etter planvedtaket.

I delkapittel 6.1 vises det til at kommunen jobber med nye føringer underveis i planprosessen. De private aktørene finner dette problematisk da det går utover forutsigbarheten, og fremdriften til deres prosjekter. Samtidig blir det uttrykt en usikkerhet om hvorvidt de nye føringene faktisk er gjeldende, da de ikke er vedtatt. Et eksempel på dette er infrastrukturplanen. En annen utfordring som ble trukket fram, er at ønskede nye føringer kan være motstridende med den eksisterende områdereguleringen. Funnene synliggjør med dette en uavklart situasjon, hvor det er behov for åpenhet og tett dialog mellom partene for å gi bedre forutsigbarhet.

Bred empirisk forskning viser at tett dialog og samarbeid mellom kommune og utbygger er en forutsetning for gjennomføring av byomformingsprosjekter (Miljøverndepartementet, 2007, WSP, NIBR OsloMet, 2019 og Nordahl et al., 2019). Ut fra funnene kan det virke som at kommunen ikke har vært i stand til å følge opp planforslagene tilstrekkelig. Dette ble uttrykt av LAB Eiendom og deres plankonsulent Holon som har notert seg en forsinkelse i dialogen med kommunen etter at planforslaget deres ble levert inn til 1. gangs behandling. Det ble eksemplifisert med at planavdelingen har utsatt avtalte arbeidsmøter gjentatte ganger. Holon sin antakelse (delkapittel 5.2.3), om tidsfrister for saksbehandling stemmer ikke fordi pbl stiller krav til tidsfrist både ved 1. gangs og 2. gangs behandling (Plan- og bygningsloven, 2008, § 12-11 og Bergen kommune 2020c). Kommunen på sin side må i større grad prioritere hvor oppfølgingen av de 18 aktive delfeltene skal være, både på grunn av tidsfrister, samt arbeid med å avklare føringer innad i avdelingen.

### **6.3 Hvordan har kommunale styringslogikker og organisering påvirket rolleforståelsen fra plan til marked?**

Drøftingen i delkapittel 6.1 og 6.2 viser at aktørene har hatt ulike tilnærminger til planprosessen på Mindemyren, og ut fra dette møtt på forskjellige utfordringer. Årsaken er knyttet til de ulike styringslogikkene som utbyggerne og kommunen følger (Nordahl, 2018 og Falleth og Saglie

2018). I analysen er det flere forhold som illustrerer at de to aktørtypene har forskjellige behov, og at det av den grunn har vært vanskelig å forene deres forskjellige logikker.

Ut fra analysen kan det til tider virke som at aktørene mangler forståelse for hverandres roller. Dette har bidratt til å komplisere planprosessen ytterligere. I intervjuene med informantene får man et bilde av at kommunen ikke alltid har forståelse for utbyggernes behov for fremdrift. Gjennom Holon og Opus kom det fram at kommunen over lang tid har informert om planer som er på vei, blant dem infrastrukturplan. De private aktørene opplever imidlertid at føringene lar vente på seg, eller at det stadig foreligger et nytt plandokument som de skal forholde seg til. Når kommunen ber utbyggerne om å avvente planforslag fram til overordnede dokumenter er avklart, har dette skapt en uforutsigbar situasjon for dem og deres ansatte. Hadde kommunen vært tydeligere på hva som vil komme, og hvordan dette vil påvirke planforslagene, ville dette vært mer nyttig for utbyggerne. Videre har flere utsatte arbeidsmøter (delkapittel 6.2), medført at prosjektene har blitt satt på vent i flere måneder.

Fra utbyggernes perspektiv er det store prosjekter på Mindemyren som skal realiseres med høye investeringskostnader. I dagens markedsstyrte byplanlegging er det utbyggerne som tar den finansielle risikoen og sitter med store lån. De må også ta hensyn til markedssituasjonen for når og hva utbyggingen blir til (Børrud og Røsnes, 2016). Av den grunn er fremdrift og forutsigbarhet i prosjektene sentrale faktorer for utbyggerne. Lange planprosesser som har preget utviklingen på Mindemyren, har gjort det krevende å håndtere situasjonen for dem.

For kommunens del fremkommer det at behovet for stadige utredninger og videre avklaringer har bidratt til en mer uforutsigbar planprosess. Planetaten opererer innenfor det hierarkiske plansystemet (Falleth og Saglie, 2018), og vil av den grunn være avhengig av flere steg for å få avklart føringer. Saksbehandlerne presiserer at de forstår frustrasjonen som er blant utbyggerne, men at kommunale føringer må avklares først. Dette er knyttet opp mot kommunens overordnede ansvar for å sikre en helhetlig områdeløsning, og ha et langtidsperspektiv for utviklingen av området og kommunen som helhet. Skalaen de er satt til å forvalte er betydelig i forhold til utbygger, noe som gjør arbeidet mer omfattende. De må også ivareta endringer av eksterne og interne forhold som må følges opp over tid.

For at aktørene kan få en bedre forståelse for hverandres styringslogikk, er det viktig at planprosessen er basert på god dialog, samarbeid, tillit og rolleforståelse mellom partene. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019a), Nordahl et al. (2019) og Miljøverndepartementet (2007) peker på at kommunen har et særlig ansvar for å legge til rette

for dette. Funnene i delkapittel 6.2 viser at kommunen ikke har klart å imøtekomme disse anbefalingene tilstrekkelig. For kommunen har arbeidskapasitet og prioriteringer vært en gjennomgående utfordring i planprosessen. Dette har vært årsaken til at de har ikke vært i stand til å behandle reguleringsplanforslaget utover Plan- og bygningslovens rammer. På grunn av manglende kommunikasjon mellom aktørene, har saksbehandlerne informert om endringer i føringer underveis i saksbehandlingen. De uttrykte at dette er krevende. For å unngå en rekke problemstillinger og uforutsigbarhet som har meldt seg underveis, viste utbyggerne til at «overordnede føringer burde vært på plass før detaljreguleringene ble satt i gang», mens saksbehandler sa at «man kanskje ikke skulle ha startet opp planarbeid før disse problemstillingene var løst». Forslagene til aktørene er interessante, ettersom det viser hvordan de ulike styringslogikkene påvirker utbyggerne og kommunens perspektiv på problemet.

I sin anbefaling til byomforming, fremmer Miljøverndepartementet (2007) at kommunen bør ha et avklart forhold til i hvilken grad de skal engasjere seg. Funnene viser at kommunen i mindre grad har tatt stilling til dette, noe som har gitt dem utfordringer. Organiseringen internt viser at tildelte ressurser har gjenspeilet aktiviteten i området. Saksbehandlingen startet som en individuell prosess. Etter at reguleringsplanen for bybanen til Fyllingsdalen ble vedtatt, fikk området en økt interesse, og en rekke utbyggere ønsket planoppstart. Dette førte til at organiseringen av saksbehandlerne ikke lenger var tilstrekkelig og kapasiteten ble for liten. Bybaneutbyggingen til Fyllingsdalen har vært kjent for kommunen over lengre tid. Tatt i betraktning hvordan utbyggingen langs bybanen har vært de siste 10 årene, burde kommunen vært i stand til å organisere seg deretter. Utbyggingen av bybanen har også vist seg å være utfordrende for aktørene på Mindemyren. For det første bringer den inn en ny logikk som går på tvers av kommunen og utbyggernes styringslogikk. For det andre har bybanen vanskeliggjort visjonen om utbyggingen på Mindemyren, fordi den medfører støy over grenseverdiene for uteoppholdsarealer. Dette gjør at den utfordrer bruken av byrommene langs Kanalveien, samt pålegger andre planløsninger i prosjektene.

Funnene viser at aktørene har organisert seg i ulik grad, og til forskjellige tidspunkt. Dette har vist seg å være betydningsfullt for planprosessen, og i dialogen med hverandre. For utbyggerne har organiseringen gjort det mulig å stå sterkere sammen bak felles utfordringer i forhold til kommunen. For saksbehandlerne har organiseringen av Mindemyrgruppen høsten 2020 vist seg å ha betydning for fremdrift og oppfølging. Det gjelder både utad og innad i planavdelingen. Internt har organiseringen vært viktig fordi saksbehandlerne i større grad har klart å koordinere, effektivisere arbeidsfordelingen og samordne delområdene. Mindemyrgruppen har også vært



viktig på et helhetlig nivå fordi den har bidratt til å sikre tydeligere føringer og retning for den videre utviklingen. Samlet sett har disse organiseringene gjort aktørene bedre rustet i dialogen med hverandre, fordi man i større grad kan samordne og effektivisere avklaringer. Et eksempel på dette er at planetaten har avtalt videre møter med representanter for utbyggerforumet, noe som viser at dette har en nytteverdi.

Omorganiseringen viser at kommunen har klart å omstille seg underveis i planprosessen, og tatt en mer aktiv rolle i utviklingen. Dette har de gjort ved å tilføre nødvendige ressurser, virkemidler og organisatoriske løsninger. De private aktørene synes tiltakene er positive, men at de har blitt iverksatt for sent i forhold deres behov og planprosess. Det at organiseringen skjer såpass sent i planprosessen tyder på at kommunen ikke har hatt en proaktiv, men heller en reaktiv tilnærming. Et stort behov for avklaringer og mange aktive delfelt har «tvunget» kommunen til å handle. Et annet funn som støtter opp om dette er at Covid-19 pandemien gjorde at Mindemyrgruppen måtte organisere seg på teams. Dette har også vist seg å være nyttig.

Med tanke på områdets størrelse og kompleksitet burde kommunen i tråd med Nordahl et al. (2019) og Miljøverndepartementet (2007) sine anbefalinger, igangsatt organisering tidligere for å sikre nok ressurser til å følge opp byomformingen. I intervju uttrykte saksbehandlerne at det tok lang tid før Mindemyrgruppen ble etablert, og at dette er noe man kan ta lærdom av i kommende utviklingsområder.

Erfaringer og anbefalinger fra tilsvarende transformasjonsområder peker på behovet for nye og tettere former for samarbeid mellom de private og offentlige aktørene (Miljøverndepartementet, 2007). I intervjuet med utbyggerne etterlyses det i større grad en direkte kontakt og samarbeid med kommunen. De mener dagens praksis ikke tilrettelegger for dette. Et tettere samarbeid i gjennomføringen er noe informantene også etterspurte i Plathe og Hernes (2018). På grunn av aktørmangfoldet, kompleksiteten og avhengighetene innenfor byomformingsområder kan det derfor være mer hensiktsmessig med andre arbeidsmetoder for gjennomføring. Et forslag er at gjennomføringen blir mer dynamisk, hvor partene jobber mer i team og utvikler området sammen. Det forutsetter at utbygger blir tatt med som en samarbeidsaktør, i større grad enn funnene viser. Dette kan bidra til at partene øker rolleforståelsen til hverandre, sikrer effektivitet og kommer fram til gjennomførbare og lokalt tilpassede løsninger.

## 7. Konklusjon

I denne oppgaven har jeg undersøkt sammenhengen mellom de overordnede visjonene om bærekraftig byutvikling, slik de er nedfelt i kommunale planer, og konkret byutvikling i et aktuelt område, Mindemyren i Bergen. Kommunen har lagt til grunn en visjon om at Mindemyren skal utvikles til en attraktiv, kompakt og urban bydel. Dette er en byutviklingsstrategi som er i samsvar med nasjonale føringer om en bærekraftig byutvikling, og vil kunne realisere kommunens visjon om å bli en aktiv og attraktiv by, deriblant gåbyen. Mindemyren er et stort område bestående av mange delfelt fordelt på flere aktører med forskjellige interesser. Dette gjør området komplekst å utvikle. Underveis i planprosessen har også bybanen blitt regulert gjennom planområdet, noe som har ført til en økt aktivitet. Det har fått betydning for kompleksiteten.

Problemstillingen i oppgaven er «Hvordan fungerer planverktøyet fra visjoner i overordnede planer til detaljreguleringsplaner på Mindemyren?». Denne søkes besvart gjennom diskusjon av tre forskningsspørsmål.

*Hva har Bergen kommune lagt vekt på da de utarbeidet rammeverket for utviklingen på Mindemyren?*

For å følge opp visjonen om Mindemyren har kommunen nedfelt føringer og premisser gjennom de kommunale planverktøyene områderegulering (2014) og KPA (2018). Utilstrekkelige overordnede føringer i kombinasjon med endret visjon over tid, har resultert i behovet for stadig nye avklaringer og supplerende planer. Resultatet er at kompleksiteten av de overordnede føringene har økt, og at planhierarkiet har blitt noe uoversiktlig. Saksbehandlerne har opplevd denne situasjonen som krevende, både i anvendelsen og i behandlingen av planforslag. Grunnet en mangelfull omstillingsevne og kapasitet i tidlig prosess, har de underveis måttet prioritere å avklare overordnede føringer før de behandler planforslag.

*I hvilken grad klarer utbyggerne å integrere de overordnede kommunale visjonene i sine kommersielt motiverte utbyggingsprosjekter?*

Funnene avdekket at det har vært vanskelig for utbyggerne på Mindemyren å integrere de overordnede kommunale visjonene inn i sine prosjekter, samt realisere innsendte planforslag. Dette skyldes at kommunen har prioritert å få på plass manglende overordnede føringer internt, parallelt med at planforslag ble behandlet. Et resultat av dette er at utbyggernes handlingsrom har blitt begrenset. Selv om de tar i bruk sin definisjonsmakt innenfor Plan- og bygningslovens

rammer, får de ikke gjennomslag. Det kan derfor sies at utbyggernes handlingsrom er satt på vent fram til de overordnede føringene fra kommunens side er fastsatt.

*Hvordan har kommunale styringslogikker og organisering påvirket rolleforståelsen fra plan til marked?*

Funnene viser at planprosessen på Mindemyren har hatt en tradisjonell arbeidsfordeling mellom utbyggerne og kommunen. Rolleforståelsen for hverandre har blitt påvirket av deres forskjellige logikker og tilnærming til utviklingen. I prosessen med å få oppklart problemstillinger har dette vist seg å være tidkrevende, lite effektivt og skapt avstand mellom dem. Dette har ført til at aktørene utover i planprosessen har hatt et behov for å organisere seg. Hensikten har vært å skape en felles plattform som gir bedre grunnlag for dialog, og å løfte denne opp på et mer helhetlig nivå.

Med utgangspunkt i de disse observasjonene, kan problemstillingen «Hvordan fungerer planverktøyet fra visjoner i overordnede planer til detaljreguleringsplaner på Mindemyren?» besvares. Funnene viser at prosessen ikke har fungert optimalt. utfordringene har blitt utløst av større endringer i planområdet, både i form av den fastlagte visjonen, økt planaktivitet og utbyggingen av bybanen. I tillegg er det spesielt to forhold som har forsterket disse utfordringene. For det første har endringer i visjonen for området i kombinasjon med lite ressurser hos kommunen, ført til en uoversiktlig og uforutsigbar planprosess for alle parter. For det andre har ikke kommunen klart å organisere seg tilstrekkelig etter behov, før sent i prosessen. Samlet har dette ført til en konflikt mellom utbyggernes ønske om effektivitet og saksbehandlernes ønske om å fastsette visjonen i overordnede føringer. Til tross for at det har vært en utfordrende planprosess, viser funnene til en positiv utvikling, hvor kommunen har klart å omstille seg, og blitt mer aktiv i rollen som forvalter av planområdet.

Mindemyren er ett av de større byutviklingsprosjektene Bergen kommune står ovenfor i nyere tid, og kan dermed bli sett på som et pilotprosjekt. I KPA2018 fremkommer det at kommunen planlegger å sette i gang flere større byomformingsområder, blant dem Dokken. Videre vil anbefalinger basert på funnene i denne oppgaven bli presentert. De kan ha en overføringsverdi til tilsvarende prosjekter.

For det første må kommunen i større grad ta en mer proaktiv rolle i sine planverktøy når de peker ut større områder med utbyggingspotensiale. Dette innebærer at de fanger opp signaler om ønsket utvikling, og ut fra dette tar en aktiv holdning til visjon, ressurser og organisering. Dette vil også gjøre at den pågående prosessen blir mer håndterbar. For det andre vil en

tradisjonell arbeidsfordeling mellom kommune og utbygger ikke være tilstrekkelig i utviklingen av større byomformingsprosjekter. På grunn av markedsstyrt byplanlegging, i kombinasjon med prosjektets skala, kan det bli vanskeligere å forene de forskjellige styringslogikkene til aktørene. I tråd med Miljøverndepartementet (2007) er det derfor behov for nye og tettere samarbeidsformer. Gjennomføringen av et samarbeid krever at det etableres en felles plattform hvor styringslogikkene snakker bedre sammen enn ved dagens organisering. Dette kan for eksempel være prosjektorganisering eller prosjektgrupper. For utviklingen kan dette være av betydning fordi partene øker forståelsen for hverandre, sikrer effektivitet og sammen kommer fram til gjennomførbare og lokalt tilpassede løsninger.

Avslutningsvis kan det sies at oppgavens tittel oppsummerer at utviklingen av Mindemyren både har vært en prosess for å virkeliggjøre visjoner, men også en prosess hvor realitetene har utfordret visjonene. Det er håp om at funnene i denne oppgaven kan få betydning for organisering av framtidige byutviklingsprosjekter.

## 8. Referanseliste

**Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. og Kristiansen, R. (2014)** Utfordringer for norsk planlegging, i Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T., Kristiansen, R. (red.) *Utfordringer for norsk planlegging – kunnskap, bærekraft, demokrati*. 1. utg. Kristiansand: Cappelen Damm Høyskoleforlaget, s. 15-24.

**Ard arealplan (2018)** *Forslagsstillers planbeskrivelse. Årstad, gnr. 15, bnr. 429 mfl., delfelt S7 Mindemyren*. Tilgjengelig fra:

[https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak/api/fil/2018144389/10980666/Planbeskrivelse\\_%20280218?p=L3Nha3Npbm5zeW4vc2FrLzIwMTYxMDk4OA==](https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak/api/fil/2018144389/10980666/Planbeskrivelse_%20280218?p=L3Nha3Npbm5zeW4vc2FrLzIwMTYxMDk4OA==) (Hentet: 10.07.2021).

**Ard arealplan (2020)** *Planbeskrivelse. Årstad, gnr. 17, bnr. 157, mfl. Conrad Mohrs veg*. Tilgjengelig fra:

[https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak/api/fil/2020082936/12248853/3\\_%20Planbeskrivelse\\_29\\_06\\_2020?p=L3Nha3Npbm5zeW4vc2FrLzIwMTcxMzU5MA==](https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak/api/fil/2020082936/12248853/3_%20Planbeskrivelse_29_06_2020?p=L3Nha3Npbm5zeW4vc2FrLzIwMTcxMzU5MA==) (Hentet: 10.07.2021).

**Bergen kommune (2010)** *Planprogram, områdereguleringsplan med konsekvensutredning Mindemyren*. Tilgjengelig fra:

[http://www3.bergen.kommune.no/BKSAK\\_filer/bksak/0/VEDLEGG/2010135928-2836886.pdf](http://www3.bergen.kommune.no/BKSAK_filer/bksak/0/VEDLEGG/2010135928-2836886.pdf) (Hentet 14.02.2021).

**Bergen kommune (2012)** *Wergeland sentrum, områdereguleringsplan*. Tilgjengelig fra:

<https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/24> (Hentet: 22.02.2021).

**Bergen kommune (2013a)** *Mindemyren områdereguleringsplan, planbeskrivelse med konsekvensutredning*. Tilgjengelig fra:

[https://www3.bergen.kommune.no/BKSAK\\_filer/bksak/0/VEDLEGG/2014042448-4331663.pdf](https://www3.bergen.kommune.no/BKSAK_filer/bksak/0/VEDLEGG/2014042448-4331663.pdf) (Hentet: 04.02.2021).

**Bergen kommune (2013b)** *Kulturminnegrunnlag Mindemyren*. Tilgjengelig fra:

<https://www.bergen.kommune.no/publisering/api/filer/T538193062> (Hentet: 04.02.2021).

**Bergen kommune (2014)** *Årstad, del av gnr. 159, 15 og 17 m.fl. Områdereguleringsplan for Mindemyren 2.gangs behandling*. Tilgjengelig fra:

[http://www3.bergen.kommune.no/BKSAK\\_filer/bksak/2014/BEBY/2014042448-4337341.pdf](http://www3.bergen.kommune.no/BKSAK_filer/bksak/2014/BEBY/2014042448-4337341.pdf) (Hentet: 07.02.2021).

**Bergen kommune (2015a)** *Bergen 2030, kommuneplanens samfunnsdel*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/publisering/api/filer/T542640273> (Hentet 12.02.2021).

**Bergen kommune (2015b)** *Reguleringsplan, områdeplan for: Årstad, Mindemyren*. Tilgjengelig fra: <https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/18> (Hentet: 28.04.2021).

**Bergen kommune (2018)** *Reguleringsforslag til offentlig ettersyn. Årstad, gnr. 15 bnr. 429 mfl. delfelt S7 Mindemyren*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak/api/fil/2018235068/11166863/Fagnotat%201-%20Gang?p=L3Nha3Npbm5zeW4vc2FrLzIwMTYxMDk4OA==> (Hentet: 10.07.2021).

**Bergen kommune (2019a)** *KPA 2018, kommuneplanens arealdel – planbeskrivelse*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/publisering/api/filer/T537387153> (Hentet: 04.02.2021).

**Bergen kommune (2019b)** *Program for boligforsyning 2019-2030, Fase 1 – melding om status og forslag til videre oppfølging*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/1706822/Program-for-boligbygging-i-Bergen-2019-2030-10-april-2019> (Hentet: 04.02.2021).

**Bergen kommune (2019c)** *Forslag til planprogram, områderegulering Slettebakken*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/publisering/api/filer/T538552133> (Hentet: 04.02.2021).

**Bergen kommune (2019d)** *Se hvordan Mindemyren endres når Bybanen kommer*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/gronn-strategi/siste-nytt/se-hvordan-mindemyren-endres-nar-bybanen-kommer> (Hentet: 11.02.2021).

**Bergen kommune (2019e)** *Plankart 1, arealformål*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/publisering/api/filer/T537387155> (Hentet: 22.04.2021).

**Bergen kommune (2019f)** *Bestemmelser og retningslinjer*. Tilgjengelig fra: <https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/833> (Hentet: 29.04.2021).

**Bergen kommune (2019g)** *Reguleringsforslag til offentlig ettersyn. Årstad, gnr.15 bnr. 210 mfl. Delfeltene S8 og S10 Mindemyren*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak/api/fil/2019134392/11994900/Fagnotat%201?p=L3Nha3Npbm5zeW4vc2FrLzIwMTcyMTkwOQ==> (Hentet: 10.07.2021).

**Bergen kommune (2020a)** *Dokken*. Tilgjengelig fra:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/dokken> (Hentet: 04.02.2021).

**Bergen kommune (2020b)** *Gebyrregulativ 2021*. Tilgjengelig fra:

<https://www.bergen.kommune.no/publisering/api/filer/T544298419> (Hentet 09.07.2021).

**Bergen kommune (2020c)** *Fagnotat, Planprosesser på Mindemyren – prinsipielle avklaringer*. Saksnr: 201919218/6. Internt dokument (Hentet 04.05.2021).

**Bergen kommune (2020d)** *Reguleringsforslag til offentlig ettersyn. Årstad, gnr. 159, bnr. 190, delfelt S15 Mindemyren*. Tilgjengelig fra:

<https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak/api/fil/2020059397/12224089/Fagnotat:%20Planforslag%20Til%20Offentlig%20Ettersyn?p=L3Nha3Npbm5zeW4vc2FrLzIwMTc0Mzg0Mw==> (Hentet: 10.07.2021).

**Bergen kommune (2021a)** *Infrastrukturplan Mindemyren*. Tilgjengelig fra:

<https://www.bergen.kommune.no/publisering/api/filer/T546711063> (Hentet: 23.06.2021).

**Bergen kommune (2021b)** *Pågående planer i delområdene*. Tilgjengelig fra:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/mindemyren/planer/pagaende-planer-for-delomradene> (Hentet: 29.03.2021).

**Bergen kommune (2021c)** *Privat forslag til detaljregulering – planprosessen*. Tilgjengelig

fra: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/veileder-private-planforslag/privat-forslag-til-detaljregulering-planprosessen> (Hentet: 10.07.2021).

**Bergen kommune (u.å.-a)** *Årstad, gnr. 15, bnr. 429 mfl., delfelt S7 Mindemyren, Reguleringsplan*. Tilgjengelig fra:

<https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak#/saksinnsyn/sak/201610988>  
(Hentet: 10.07.2021)

**Bergen kommune (u.å.-b)** *Årstad, gnr.15 bnr. 210 mfl. Delfeltene S8 og S10 Mindemyren Reguleringsplan*. Tilgjengelig fra:

<https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak#/saksinnsyn/sak/201721909>  
(Hentet: 10.07.2021)

**Bergen kommune og Hordaland Fylkeskommune (2009)** *Framtidig bybanenett i Bergensområde*. Tilgjengelig fra: <http://bergensprogrammet.no/wp->

[content/uploads/2014/11/ra5011567\\_bybanenett\\_sluttrapport\\_11\\_18-12-09\\_normal.pdf](content/uploads/2014/11/ra5011567_bybanenett_sluttrapport_11_18-12-09_normal.pdf)

(Hentet: 23.02.2021).

**Bergensprogrammet (2019)** *Reguleringsplan – Bybanen til Fyllingsdalen*. Tilgjengelig fra: <http://bergensprogrammet.no/fyllingsdalen-reguleringsplan> (Hentet: 22.02.2021).

**Børrud, E. (2018)** Kvalitet i kompakt by – resultat av fortetting som byutviklingsstrategi, i Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T., & Kristiansen, R. (red.). *Plan og samfunn*, i. 1.utg. Oslo: Cappelen Damm Akademisk, s. 168-188.

**Børrud, E. og Røsnes, A.E. (2016)** *Prosjektbasert byutvikling*. 1. utg. Bergen: Fagbokforlaget.

**Falleth, E. og Saglie, I.L. (2018)** Kommunal arealplanlegging, i Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T., Kristiansen, R. (red.) *Plan og samfunn, teori*. 1. utg. Kristiansand: Cappelen Damm, s. 69-85.

**Finansdepartementet (2005)** *Veileder til gjennomføring av evaluering*. Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fin/vedlegg/okstyring/veileder\\_til\\_gjennomfoering\\_av\\_evalueringer.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fin/vedlegg/okstyring/veileder_til_gjennomfoering_av_evalueringer.pdf) (Hentet: 01.03.2021)

**Finansdepartementet (2015)** *Strategi for boligmarkedet*. Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/contentassets/b73d0b8657a84fe0893c3562d016e77e/strategi\\_for\\_boligmarkedet.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/b73d0b8657a84fe0893c3562d016e77e/strategi_for_boligmarkedet.pdf) (Hentet: 05.06.2021).

**Fiskaa, H. (2012)** *Fysisk detaljplanlegging*. 1. utg. Trondheim: Noregs teknisk-naturvitenskapelege universitet.

**Fn-sambandet (2019)** *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling> (Hentet: 30.05.2021).

**FN-sambandet (2021a)** *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal> (Hentet: 02.03.2021).

**FN-sambandet (2021b)** *Bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/baerekraftige-byer-og-lokalsamfunn> (Hentet: 02.03.2021).

**Guttu, J. og Thorén, A-K. (1996/1999)** *Fortetting med kvalitet: Bebyggelse og grønnstruktur*. (Rev.utv) (T-1267). Oslo: Miljøverndepartementet. Tilgjengelig fra:



<https://www.regjeringen.no/contentassets/4ca3568a7fc143049f6809e70fe34bab/6107-fortet.pdf> (Hentet: 13.06.2021).

**Haagensen, T. (2021)** *By og miljø* (2021/15). Oslo: Statistisk sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/attachment/451260?ts=178da6b6e68> (Hentet: 13.06.2021).

**Hansen, G.K (2019)** *Samspillet i byggeprosessen*. 1.utg. Bergen: Fagbokforlaget.

**Hanssen, G.S., Hofstad, H., Saglie, I-L., Næss, P. og Røe, P.G. (2015)** Hvorfor studere den kompakte byen?, i Hanssen, G.S, Hofstad, H., & Saglie, I-L. (red.). *Kompakt byutvikling*. 1.utg. Oslo: Universitetsforlaget, s. 13-25.

**Hanssen, G.S. og Skogheim, R. (2019)** *Styring av arealutvikling på områdenivå* (NIBR-rapport 2019:23). Oslo: NIBR, OsloMet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/c00b776f6aee480c9ce90db8bdd0e441/nibr---styring-av-arealutvikling-pa-omradeniva-2019.pdf> (Hentet: 27.06.2021).

**Halvorsen, A. og Madsen, E.L. (2013)** Styring og læring gjennom evaluering. Halvorsen, A., Madsen, E.L. & Jentoft, N. (red). *Evaluering – tradisjoner, praksis, mangfold*. 1.utg. Bergen: Fagbokforlaget, s. 15-27.

**Hauge, B. (2017)** *Koste hva det koste vil?* Tilgjengelig fra: <https://www.bt.no/btmeneringer/debatt/i/OwKb3/koste-hva-det-koste-vil#ui-core-comments> (Hentet: 10.02.2021).

**Holon (2020)** *Planbeskrivelse. Årstad. Gnr 159 bnr 190, Delfelt S15 Mindemyren*. Tilgjengelig fra: [https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/bergen4601/66000000/Behandlinger/19668/Dokumenter/Planbeskrivelse\\_datert\\_12\\_06\\_2020\\_\(1\).pdf?sv=2018-03-28&sr=b&sig=VxkreAbOntEatyohY9rIQmu8QaOSR6dULQO8Vmm7zMg%3D&st=2021-07-10T06%3A40%3A42Z&se=2021-07-11T06%3A45%3A42Z&sp=r](https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/bergen4601/66000000/Behandlinger/19668/Dokumenter/Planbeskrivelse_datert_12_06_2020_(1).pdf?sv=2018-03-28&sr=b&sig=VxkreAbOntEatyohY9rIQmu8QaOSR6dULQO8Vmm7zMg%3D&st=2021-07-10T06%3A40%3A42Z&se=2021-07-11T06%3A45%3A42Z&sp=r) (Hentet: 10.07.2021).

**Hordaland (u.å.)** *Bergen sentrum – Fyllingsdalen*. Tilgjengelig fra: <https://www.hordaland.no/nb-NO/bybanen-utbygging/sentrum-fyllingsdalen/> (Hentet: 24.02.2021).

**Høgskulen på Vestlandet (2020)** *Kommentarer til forslag til reguleringsendring for delfeltene S8 og S10 på Mindemyren*. Internt dokument. (Hentet: 22.04.2021).

**Kartverket (u.å.)** *Bergens by nr. 27: Bergen med omegn.* Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/om-kartverket/historie/historiske-kart/soketreff/mitt-kart?mapId=6639> (Hentet: 09.02.2021).

**Klima- og miljødepartementet (2020)** *Gode bymiljø og bærekraftige byer.* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/klima/innsiktsartikler-klima/bymiljo-og-barekraftige-byer/id2344800/> (Hentet: 01.06.2021).

**Kommunal- og moderiseringsdepartementet (2014)** *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/> (Hentet: 03.06.2021).

**Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019)** *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf> (Hentet: 29.05.2021).

**Kvale, S. og Brinkmann, S. (2015)** *Det kvalitative forskningsintervju.* 3. utg. Oslo: Gyldendal Akademisk.

**Larssen, S., Grønskei, K.E., Hoem, K. og Haagenrud, S.E. (1985)** *Basisundersøkelse av luftkvaliteten i Bergen 1983-1985.* (Norsk institutt for luftforskning 198/85). Lillestrøm: Norsk institutt for luftforskning. Tilgjengelig fra: <https://nilu.brage.unit.no/nilu-xmlui/handle/11250/2717461> (Hentet: 23.04.2021).

**Leknes, S. og Løkken, S. A. (2020)** *Befolkningsframskrivninger for kommunene, 2020-2050.* (SSB-rapport 2020/27). Oslo: SSB. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/befolkningsframskrivninger-for-kommunene-2020-2050> (Hentet: 30.01.2021).

**Lovdata (2019)** *Kort om loven.* Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71> (Hentet: 02.06.2021).

**Matre, E.L. (2021a)** *Pågående planer i delområdene.* Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/mindemyren/planer/pagaende-planer-for-delomradene> (Hentet: 06.04.2021).

**Matre, E.L. (2021b)** *Bakgrunn for områdereguleringsplanen*. Tilgjengelig fra: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/mindemyren/planer/offentlig-omradereguleringsplan> (Hentet: 02.05.2021).

**MARCUS (u.å., a)** *Bergensdalen, Fjøsanger og Minde*. Tilgjengelig fra: <http://marcus.uib.no/instance/photograph/ubb-w-sh-005166.html> (Hentet: 09.02.2021).

**MARCUS (u.å., b)** *Solheim, Minde*. Tilgjengelig fra: <http://marcus.uib.no/instance/photograph/ubb-w-sh-140839.html> (Hentet: 09.02.2021).

**Meld. St. 31 (1992-1993) (1993)** *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. Oslo: Miljøverndepartementet.

**Meld. St. 23 (2001-2002) (2002)** *Bedre miljø i byer og tettsteder*. Oslo: Miljøverndepartementet.

**Meteorologisk institutt (2021)** *Inversjon (meteorologi)*. Tilgjengelig fra: [https://snl.no/inversjon\\_-\\_meteorologi](https://snl.no/inversjon_-_meteorologi) (Hentet: 23.04.2021).

**Miljøverndepartementet (2007)** *Byomforming, Erfaringer og anbefalninger fra nettverk og pilotområder*. (T-1462/2007). Oslo: Miljøverndepartementet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/vedlegg/rapporter/t-1462.pdf> (Hentet: 03.06.2021).

**Miljøverndepartementet (2009)** *Planlegging etter Plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/vedlegg/veiledninger-og-brosjyrer/t-1476.pdf> (Hentet: 20.06.2021).

**Miljøverndepartementet (2011)** *Veileder: Reguleringsplan – utarbeidelse av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven*. (T-1490/2011). Oslo: Miljøverndepartementet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/0f066ff0c1b84446bc7a886402dca611/t-1490.pdf> (Hentet (21.06.2021).

**Myhre, J.E. (2020)** *Byene vokser*. Tilgjengelig fra: <https://www.norgeshistorie.no/industrialisering-og-demokrati/1524-byene-vokser.html> (Hentet 29.01.2021).

- Mæland, P.A (2014)** *Slik blir Bybanen til Fyllingsdalen*. Tilgjengelig fra: <https://www.bt.no/nyheter/lokalt/i/9b7ww/slik-bli-bybanen-til-fyllingsdalen> (Hentet: 24.02.2021).
- Nadim, M. (2015)** Generalisering og bruken av analytiske kategorien i kvalitativ forskning. *Sosiologisk tidsskrift*, 23 (03/2015), s. 129-148. Tilgjengelig fra: [https://www.idunn.no/file/pdf/66798306/generalisering\\_og\\_bruken\\_av\\_analytiske\\_kategorier\\_i\\_kvalita.pdf](https://www.idunn.no/file/pdf/66798306/generalisering_og_bruken_av_analytiske_kategorier_i_kvalita.pdf) (Hentet: 25.05.2021).
- Neuman, M. (2005)** The Compact City Fallacy, *Journal of Planning Education and Research*, 25(1), 11-26. doi: 10.1177/0739456X04270466
- Norad (2015)** *Ulike typer evalueringer*. Tilgjengelig fra: <https://www.norad.no/evaluering/om-evaluering/ulike-typer-evalueringer/> (Hentet: 03.12.2020).
- Nordahl, B.I. (2018)** Fra planstyrt til markedsdrevet byutvikling, i Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T., Kristiansen, R. (red.) *Plan og samfunn, teori*. 1. utg. Kristiansand: Cappelen Damm, s. 150-165.
- Nordahl, B.I., Ruud, M., Føreland, J.W., Frøyseth, V., Totland, E. og Lislevand, A. (2019)** *Fortetting og transformasjon i sentrumsnære bebygde områder – hvordan få til gode prosesser* (NIBR-rapport 2009:82). Oslo: NIBR. Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3f2d54e0029/rapport\\_byutvikling\\_aas.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3f2d54e0029/rapport_byutvikling_aas.pdf) (Hentet: 03.06.2021).
- Næss, P. (2014)** Bærekraftig og klimahensyn i planlegging, Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T., Kristiansen, R. (red.) *Utfordringer for norsk planlegging*. 1. utg. Kristiansand: Cappelen Damm Høyskoleforlaget, s. 146-166.
- Næss, P., Saglie, I-L. og Thorén, K.H. (2015)** Ideen om den kompakte byen i norsk sammenheng, i Hanssen, G.S, Hofstad, H., & Saglie, I-L. (red.). *Kompakt byutvikling*. 1.utg. Oslo: Universitetsforlaget, s. 36-47.
- Opus (2019)** *Forslagsstillers planbeskrivelse. Årstad, gnr.15 bnr.210 mfl. Delfeltene S8 og S10 Mindemyren*. Tilgjengelig fra: [https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/bergen4601/66060000/Behandlinger/19419/Dokumenter/Planbeskrivelse\\_201119.pdf?sv=2018-03-](https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/bergen4601/66060000/Behandlinger/19419/Dokumenter/Planbeskrivelse_201119.pdf?sv=2018-03-)

[28&sr=b&sig=TFJVuBLuJJVV7wL%2BBy6DZu2mxjZqjGotu3axjPpt3wM%3D&st=2021-07-10T06%3A38%3A45Z&se=2021-07-11T06%3A43%3A45Z&sp=r](https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak/api/fil/2020084413/12253974/S3_S4_Mindemyren_Planbeskrivelse%20040520?p=L3Nha3Npbm5zeW4vc2FrLzIwMTcyMzkyMQ==) (Hentet: 10.07.2021).

**Opus (2020)** *Planbeskrivelse. Årstad, gnr. 17, bnr. 15 mfl., Delfeltene S3 og S4.* Tilgjengelig fra:

[https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak/api/fil/2020084413/12253974/S3\\_S4\\_Mindemyren\\_Planbeskrivelse%20040520?p=L3Nha3Npbm5zeW4vc2FrLzIwMTcyMzkyMQ==](https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak/api/fil/2020084413/12253974/S3_S4_Mindemyren_Planbeskrivelse%20040520?p=L3Nha3Npbm5zeW4vc2FrLzIwMTcyMzkyMQ==) (Hentet: 10.07.2021).

**Plan- og bygningsloven (2008)** *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).* Tilgjengelig fra: [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_1#KAPITTEL\\_1](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_1#KAPITTEL_1) (Hentet: 31.05.2021).

**Plathe, E. og Hernes, M.B. (2018)** *Notat om Mindemyren. Fra Mindemyren til Mindebyen?* Tilgjengelig fra: <https://d21dbafykfdck9.cloudfront.net/1542291171/notat-om-mindemyren-301018-leveranse.pdf> (Hentet: 13.07.2021).

**Rambøll (2018)** *Innovasjon, verdiskapning og bærekraftig byutvikling. Inspill til utvikling av bedre byer og tettsteder.* Tilgjengelig fra: <https://doga.no/globalassets/innsikt-og-effekt/doga-rapport-09.18---innovasjon-verdiskaping-og-barekraftig-byutvikling-innspill-til-utvikling-av-bedre-byer-og-tettsteder.pdf> (Hentet: 17.07.2021).

**Reisegg, Ø., Eek, Ø., og Tvedt, K.A. (red.) (2009)** *Bergen byleksikon.* Oslo: Kunnskapsforlaget.

**Saglie, I-L., Hofstad, H. og Hanssen, G.S. (2015)** *Hvordan studere motstridende hensyn i den kompakte byen?*, i Hanssen, G.S, Hofstad, H., & Saglie, I-L. (red.). *Kompakt byutvikling.* 1.utg. Oslo: Universitetsforlaget, s. 26-35. s

**Schmidt, L. og Kolbenstvedt, M. (2021)** *Fortetting med kvalitet.* Tilgjengelig fra: <https://www.tiltak.no/a-begrense-transportarbeidet/a-1-lokalisering/fortetting-med-kvalitet/> (Hentet: 04.06.2021).

**Store norske leksikon (2020)** *Årstad – bydel.* Tilgjengelig fra: [https://snl.no/%C3%85rstad\\_-\\_bydel](https://snl.no/%C3%85rstad_-_bydel) (Hentet: 07.02.2021).

**SSB (2021)** *Kommune Bergen (Vestland).* Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/kommunefakta/bergen> (Hentet: 01.02.2021).

**Svanes, M. (u.å.)** *Mindemyren – et byområde i endring*. Tilgjengelig fra:

[https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fwww.kommunalteknikk.no%2Fgetfile.php%2F2645016.896.buftcadxyy%2FMette%2BMindemyren\\_juni.pdf&psig=AOvVaw2wc8k9TI17mbo4O17awQ\\_&ust=1606401977625000&source=images&cd=vfe&ved=0CA0QjhxqFwoTCMCG8Ov3ne0CFQAAAAAdAAAAABAF](https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fwww.kommunalteknikk.no%2Fgetfile.php%2F2645016.896.buftcadxyy%2FMette%2BMindemyren_juni.pdf&psig=AOvVaw2wc8k9TI17mbo4O17awQ_&ust=1606401977625000&source=images&cd=vfe&ved=0CA0QjhxqFwoTCMCG8Ov3ne0CFQAAAAAdAAAAABAF) (Hentet 11.02.2021).

**Thagaard, T. (2018)** *Systematikk og innlevelse – en innføring i kvalitative metoder*. 5.utg. Bergen: Fagbokforlaget.

**Thorsnæs, G. (2021)** *Bergen – bosetning*. Tilgjengelig fra: [https://snl.no/Bergen - bosetning](https://snl.no/Bergen_-_bosetning) (Hentet: 02.02.2021).

**Tillier, H.P. (1987)** *Boken om Minde*. Bergen: Minde Korpset

**Tjora, A. (2017)** *Kvalitative forskningsmetoder – i praksis*. 3.utg. Oslo: Gyldendal.

**Trondheim kommune (2021)** *Byomforming*. Tilgjengelig fra:

<https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/temaplaner-prosjekter-og-utredninger/byomforming/> (Hentet: 05.06.2021).

**Thowsen, S. og Garmannslund, H. (2000)** *Årstad: historisk vandring i en ny bydel*. Bergen: Forlaget Livkunst AS.

**WSP, NIBR OsloMet (2019)** *Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet*.

*Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Tilgjengelig fra:

[https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3f2d54e0029/fortetting\\_transformasjon\\_veileder\\_oa.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3f2d54e0029/fortetting_transformasjon_veileder_oa.pdf) (Hentet: 27.06.2021).

## Vedlegg 1: Intervjuguide utbygger

### **Innledning**

- Kan du fortelle litt om firmaet?
- Hva er din rolle på Mindemyren/prosjektet?
- Hvorfor er dere interessert i akkurat dette området?
- Hvor stor del av prosessen har dere? (Plan, forprosjekt og utbygging)
- I hvilken grad leier dere inn andre aktører?
- Har du eller dere hatt andre fortetningsprosjekter eller transformasjonsprosjekter?

### **Fortolkning av overordnede dokumenter**

- Føringsene for området er et resultat av flere dokumenter som har blitt utarbeidet til forskjellig tid (områderegulering og kommuneplanens arealdel). Har dere opplevd noen utfordringer knyttet til dette?
- Hvordan har det vært å forholde seg til overordnede føringer fra kommunen?
- I hvilken grad opplever dere de kommunale plandokumentene som tydelige og forutsigbare?
- I hvilken grad vil du si at føringsene gir rom for fortolkninger?
- Har kommuneplanens arealdel fra 2018 endret hvordan dere har utformet prosjektet?
- Hva har dere lagt vekt på i områdeplanen når dere har utarbeidet prosjektet?

### **Signaler fra kommunen**

- Hvilke signaler ble gitt av kommunen i oppstartsmøte?
  - Stemte de overens med føringsene som har blitt gitt i plandokumentene (område og arealplanen)?

### **Samarbeid med andre aktører**

- Hvordan synes du kontakten med kommunen har vært underveis i planprosessen?

- Avdeling for Byplan (planavdeling, private planer), Byantikvaren, Bymiljøetaten (veg og VA).
- Hvordan forholder dere dere til andre pågående utbyggingsplaner i området?
- Har dere direkte kontakt eller samarbeid med andre utbyggere?
- Finnes det en felles plattform eller møtepunkt for utbyggere hvor dere kan kommunisere eller samarbeide med andre utbyggingsprosjekter i området?

### **Mindemyren og prosjektet**

- Har dere gjort noen grep for å bevare eller bruke eksisterende bebyggelse?
- Er det noen gjennomgående strukturer som påvirker deres prosjekt? Hvordan har dere eventuelt forhold dere til dette?
- I hvilken grad har dere fulgt opp intensjonene til kommunen som omhandler kvalitet?

### **Avsluttende spørsmål**

- Er det noe mer du ønsker å tilføye?



## Vedlegg 2: Intervjuguide konsulent

### **Innledning**

- Kan du fortelle litt om firmaet?
- Hva er din rolle på Mindemyren?
- Har dere erfaring med andre prosjekter med å planlegge i fortettings- og transformasjonsområder?

### **Fortolkning av overordnede dokumenter**

- Hvordan har det vært å forholde seg til overordnede føringer fra kommunen?
- Hvordan har det vært å forholde seg til overordnede føringer fra utbygger?
- Har det vært noen målkonflikter eller har det bydd på utfordringer i forhold til kravene fra kommunen?
- Føringerne for området er et resultat av flere dokumenter som har blitt utarbeidet til forskjellig tid (områdereguleringen og kommuneplanens arealdel). Har dere opplevd noen utfordringer knyttet til dette?
- I hvilken grad opplever dere de kommunale plandokumentene som tydelige/forutsigbare?
- I hvilken grad vil du si at planføringene gir rom for fortolkninger?
- Hva har dere lagt vekt på i områdeplanen når dere har utarbeidet prosjektet?
- Har KPA2018 endret hvordan dere har utformet prosjektet?

### **Samarbeid med andre aktører**

- Hvordan synes du kontakten med kommunen har vært underveis i planprosessen?
  - Avdeling for Byplan (planavdeling, private planer), Byantikvaren, Bymiljøetaten (veg og VA).
- Hvordan forholder dere dere til andre pågående utbyggingsplaner i området?
- Har dere direkte kontakt eller samarbeid med konsulenter fra andre planer i området?
- Finnes det en felles plattform eller møtepunkt hvor dere kan kommunisere eller samarbeide med andre utbyggingsprosjekter i området?

### **Mindemyren som helhet**

- Har dere gjort noen grep for å bevare eller bruke eksisterende bebyggelse?
- Er det noen gjennomgående strukturer som påvirker deres prosjekt? Hvordan har dere eventuelt forhold dere til dette?
- I hvilken grad har dere fulgt opp intensjonene til kommunen som omhandler kvalitet?

### **Avsluttende spørsmål**

- Er det noe mer du ønsker å tilføye?

## Vedlegg 3: Intervjuguide saksbehandler

### **Innledning**

- Hva er din rolle på Mindemyren?
- Har du saksbehandlet andre planer på Mindemyren?
- Har du erfaring med å jobbe med saksbehandling av planen i andre transformasjonsområder?

### **Overordnede dokumenter**

- Hvordan opplever du forholdet mellom områdereguleringsplanen og nye føringer som er gitt i kommuneplanens arealdel?
- I hvilken grad opplever dere dokumentene som tydelige/forutsigbare for utbyggerne?
- I hvilken grad vil du si at føringene gir rom for fortolkninger?
- Har det vært enkelt å ivareta kravene fra områdereguleringsplanen i de nye detaljreguleringsplanene? Har dere fått gjennomslag i planen for kravene?
- Hvordan har det vært å saksbehandle detaljreguleringsplaner når det har blitt gitt nye føringer fra kommunen underveis i planprosessen?

### **Samarbeid med andre aktører og innad i kommunen**

- Har dere kontakt med andre utbyggere eller konsulenter i området, som er utenfor detaljreguleringsplanen du saksbehandler?
- Mindemyren består av 25 delfelt som blir behandlet av forskjellige saksbehandlere.
  - Er det noe form for organisert kontakt mellom dere?
  - I hvilken grad sikrer dere at saksbehandlingen blir mest mulig lik? (like forutsetninger)
  - Ser dere på reguleringsplanene opp mot hverandre for å sikre den helhetlige sammenhengen i området?

### **Mindemyren som helhet**

- For å sikre at Mindemyrens utvikling blir mer helhetlig er det blitt gjort en rekke grep, som for eksempel felles infrastrukturplan og prinsipp-programmet. I hvilken grad synes du dette har vært effektivt?
- Har det vært noen utfordringer med å sikre helheten for området?

### **Avsluttende spørsmål**

- Er det noe mer du ønsker å tilføye?

## **Deltakelse i masterprosjekt om planprosessen på Mindemyren**

Dette er et spørsmål til deg om å delta i en masteroppgave/forskningsprosjekt hvor formålet er å avdekke hvordan fortolkningsprosessene av overordnede dokumenter har vært på Mindemyren. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

### **Formål**

Oppgaven resulterer i masteroppgaven i studiet Fysisk planlegging ved NTNU. Formålet vil være å finne ut hvordan planprosessen har vært i transformasjonsområdet Mindemyren i Bergen. Oppgavens overordnede problemstilling er som følgende «Hvordan har fortolkningsprosessen fra de overordnede planene til detaljreguleringsplanene vært på Mindemyren?». For å besvare dette er det formulert følgende forskningsspørsmål:

1. Hva har en lagt vekt på i områdeplanen når en har utarbeidet prosjektet og detaljplanen?
2. Hvordan karakteriserer man et godt prosjekt eller delplan i et område som er under utvikling?
3. Hvordan har utviklingen vært på Mindemyren sammenlignet med den på Ensjø i Oslo kommune?

### **Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?**

Institutt for arkitektur og planlegging ved NTNU er ansvarlig for prosjektet.

### **Inngått masteravtale med Multiconsult**

Jeg har inngått en avtale om å skrive masteroppgaven med Multiconsult, som gjør at jeg har en midlertidig tilknytning til selskapet. Samarbeidet innebærer at jeg får tilgang til kontorplass, kilder og veiledning fra Multiconsult. Selskapet vil ikke få tilgang til opplysninger om informantene eller innhentet datamateriale fra intervjuene.

### **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

Du får spørsmål om å delta fordi du er en aktør på Mindemyren, og vil kunne bidra med informasjon som kan besvare oppgavens problemstilling.

### **Hva innebærer deltakelse i studien?**

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du deltar på et intervju. Det vil ta sted der det passer informanten best, og vil maksimalt vare i 60 minutter. Så lenge det passer for informanten, vil intervju skje i løpet av ukene 11-12 og 14.

### **Det er frivillig å delta**

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

### **Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger**

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

Veileder, Tor Medalen, og student Emilie Helland-Moe, vil ha tilgang til opplysninger om deg ved den behandlingsansvarlige institusjonen (NTNU).

Navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data. Lydopptakene vil oppbevares på en adgangsbegrenset enhet.

Dokumentene som intervjuene tar utgangspunkt, ligger ute offentlig. I oppgaven vil informanten fremstå med jobbtittel og arbeidsplass. Om ønskelig kan informanten anonymiseres, og da vil stillingstittel kun fremkomme i oppgaven.

Masteroppgaven blir offentlig publisert etter ferdigstillelse.

### **Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?**

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er 15.09.2021. Lydopptak vil slettes før prosjektslutt. Ved samtykke vil personopplysning som jobbtittel og arbeidsplass vil publiseres i oppgaven.

## **Dine rettigheter**

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- å få slettet personopplysninger om deg, og
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

## **Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?**

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Institutt for arkitektur og planlegging, NTNU har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

## **Hvor kan jeg finne ut mer?**

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Institutt for arkitektur og planlegging, NTNU ved Emilie Helland Moe (eymoe@stud.ntnu.no) og/eller Tor Medalen (tor.medalen@ntnu.no)
- Vårt personvern ombud: Thomas Helgesen (thomas.helgesen@ntnu.no)

Hvis du har spørsmål knyttet til NSD sin vurdering av prosjektet, kan du ta kontakt med:

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost (personverntjenester@nsd.no) eller på telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Tor Medalen  
(Forsker/veileder)

Emilie Helland-Moe

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «*Fortolkningsprosesser i byutviklingen. En studie av transformasjonsområdet Mindemyren*», og har fått anledning til å stille spørsmål.

Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at opplysninger om meg publiseres slik at jeg kan gjenkjennes med jobbtittel og arbeidssted

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles fram til prosjektet er avsluttet

-----  
(Signert av prosjektdeltaker, dato)



