

## Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

<b>Plannavn</b>	Årstad, Gnr. 159, Bnr. 190 mfl, delfelt S15 Mindemyren
<b>Arealplan-ID</b>	4601_66000000
<b>Saksnummer</b>	2017/43843, 2022/20537
<b>Utarbeidet av</b>	HOLON Bergen
<b>Sist revidert</b>	14.07.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	<p><u>Private merknader:</u></p> <p>Bjørn Olav Østeby Svaneviksveien 31A Gnr/bnr 159/179 Dok.nr. 59</p>	<p>a) Stedsanalysen viser planområdet gjennom hagen til Svaneviksveien 31A, det bes om at dette korrigeres i videre plandokumenter. Bekken har tilløp fra Mindemyren og utløp i Solheimsvatnet, ikke motsatt, slik stedsanalysen side 2 viser.</p> <p>b) Ber om en helhetlig vurdering av den offentlige parken (gnr.159/bnr.178), der trappen til merknadsstiller inngår i parkarealet, og gnr/bnr 159/179 i stedet får tilknytning til gangveien i planforslaget.</p> <p>c) Ber videre om at det etableres hekk mot tilstøtende eiendom, og at det blir mulig å benytte deler av parken til soling i sommerhalvåret.</p> <p>d) Dersom parkeringsanlegget i fjellhallen under Leaparken realiseres, ønsker de som er beboere i området å få fortrinnsrett.</p> <p>e) Planen må sikre tilkomst for kjøretøy (også større kjøretøy) på baksiden av Svaneviksveien 31A, både under og etter anleggsperioden.</p> <p>f) Som nærmeste nabo stilles det spørsmål ved hva nytt boligbygg vil gjøre med solforholdene på ettermiddagstid og med utsikten mot Løvstakken. Det burde ikke bygges høyere enn det som ligger i planforslaget. De setter pris på at det er</p>	<p>a) Tatt til orientering. Stedsanalysen inneholder illustrasjoner fra tidlig fase av planforslaget, og vi vurderer det slik at det ikke er nødvendig å revidere dokumentet.. Planområdet går ikke gjennom hagen, noe som kommer frem av bl.a. plankart og illustrasjonsplan.</p> <p>b) Ikke tatt til følge. Det har vært dialog mellom plankonsulent og nabo i Svaneviksveien 31A, der muligheter for implementering av trapp i planforslaget ble diskutert. Det er for øvrig konkludert med at trappen ikke tas med. Etter tilbakemeldinger fra fagetaten med ønsker om en opphevet park som henvender seg til Svaneviksveien, får nabo tilkomst som i dag, i toppen av trappen.</p> <p>c) Delvis tatt til følge. Reguleringsbestemmelsene sikrer skjerming i form av beplantning og/eller gjerder mellom gnr/bnr 159/179 og hhv. uteoppholdsareal f_UTE3 og park o_UTE4. Parken er regulert som offentlig eiendom, og kan dermed tas i bruk av allmennheten.</p> <p>d) Tatt til orientering. Dette ligger utenfor planforslagets mandat, og må tas opp med Bergen kommune / eier av parkeringsanlegget i fjellhallen.</p> <p>e) Delvis tatt til følge. Bestemmelsene sikrer at sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal blant annet trafikkavvikling i bygge- og anleggsfasen redegjøres for. Det vil være mulig å komme med innspill til dette ved nabovarsel i forbindelse med utbygging. Tilkomstvegen er en privat veg som i hovedsak ligger utenfor planområdet. Den delen som ligger innenfor planområdet, KV3, har tilnærmet samme vegbredde som eksisterende veg, og tilkomstmulighet for kjøretøy ned mot aktuell eiendom vurderes derfor opprettholdt som i dag. Det vurderes slik at det ikke er behov for en bestemmelse som sikrer tilkomst etter anleggsperioden.</p> <p>f) Tatt til følge. Det vil ikke bygges høyere enn hva som er illustrert i planforslag. Kapittel 8.17.4 i planbeskrivelsen, samt vedlegg 11</p>	x	x (c, e, h, i, j)	x

		<p>planlagt med en trappetrinnsmodell der nærmeste bebyggelse er noe lavere enn resten</p> <p>g) Dersom felles bossnett for Mindemyren blir valgt som avfallsløsning for bebyggelse i planforslaget, ønsker merknadsstiller at systemet utvides til å omfatte eksisterende boligbebyggelse.</p> <p>h) Merknadsstiller har tro på at bygget vil virke skjermende for støy fra trafikken på Mindemyren og fra Fjøsangerveien. De ønsker å bli varslet ved spesielt støyende anleggsarbeid og eventuelt få tilbud om alternativ overnatting de dagene det for eksempel foregår spunting og støyen fra anleggsarbeidet overstiger grenseverdiene for støy i boligområde.</p> <p>i) Ønsker at det tilrettelegges for at myke trafikanter (bl.a. på veg til Brann stadion) kan bevege seg tvers gjennom planområdet, for å unngå at de beveger seg gjennom gnr/bnr 159/179. Aller helst med mulighet for at rullestolbrukere også kan komme seg fram i denne retningen.</p> <p>j) En trapp i sørgående retning vil bidra til at skjæringen oppleves mindre sjenerende. Merknadsstiller er utelukkende positiv til at gårdsrommet blir planlagt en etasje høyere enn gateplan ut mot Mindemyren, men skulle ønske at det ble gjort noe med gjerdet på grensen mot gateplan i Svaneviksveien og med den delen av skjæringen som fortsatt blir værende. Et finere gjerde og en form for beplantning i skjæringen ville gjort mye.</p>	<p>Sol- og skyggeillustrasjoner, beskriver hvilke konsekvenser planforslaget har for solforhold på gnr/bnr 159/179. Illustrasjonene viser at hagen på sørsiden av bygget vil få reduserte solforhold øst og sør i hagen på ettermiddagstid, men ikke formiddagstid.</p> <p>g) Tas til orientering. Hvorvidt systemet også skal omfatte eksisterende boligbebyggelse ligger utenfor planforslaget. Oppfordrer merknadsstiller til å kontakte BIR Nett for mer informasjon om felles bossnett.</p> <p>h) Delvis tatt til følge. Bestemmelsene sikrer at sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for sikring av området i bygge- og anleggsfasen, hvor støyforhold er blant temaene det skal redegjøres for. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid igangsettes.</p> <p>i) Tatt til følge. Det etableres en universelt utformet gangforbindelse mellom Kanalveien og Svaneviksveien gjennom planområdet. Viser til kommentar til punkt d) i uttalelse nr. 9 fra Bymiljøetaten, samt punkt h) i uttalelse nr. 12 fra Vestland fylkeskommune.</p> <p>j) Tatt til følge. Utearealer i området som grenser til Svaneviksveien er endret i planforslaget, og det er lagt vekt på å skape en bedre utforming av overganger og høydeforskjeller. Viser til kommentar til punkt c) i uttalelse nr. 9 fra Bymiljøetaten.</p>			
2	En til en arkitekt 17.08.2020 Dok.nr. 57	<p>a) Reguleringsplan for S15 kan ikke regulere en hensynsone (H190) som ikke ligger innenfor (eget) planområde. Dersom det er Bergen kommunes intensjon å videreføre dagens forhold mellom Kanalveien 52C og 54 i</p>	<p>a) Tatt til følge. Plangrensen er endret, i samråd med plankonsulent for S13. Hensynssonen er tatt ut av plankart.</p> <p>b) Tatt til følge. Grensesnittet mellom plan for delfelt S15 og S13 er nå satt i dialog med plankonsulent for S13, og skal ivareta en offentlig trappeforbindelse mellom Kanalveien og Svaneviksveien.</p>	x	x (a, b, c)	x

		<p>reguleringsplanen for S15, bør utstrekningen for sikkerhetssonen (H190) utvides slik at 5 meters sonen rundt eksisterende transformator i sør også ligger innenfor planområdet for S15-planen.</p> <p>b) Slik Bergen kommune formidler i referat datert 09.05.2018, skulle reguleringsplan for S15 også inkludere felt T8 i områdeplanen for Myndemyren (mellom Kanalveien 52C og 54). T8 ble anbefalt utvidet mot nord for å ivareta en helhetlig utforming av området. Foreliggende forslag for S15 viderefører dagens forhold i området. Begrunnelse for hvorfor felt T8 ikke ble tatt med i varslingsområde/ planområdet kommer ikke fram i plandokumentene.</p> <p>c) Dersom Bergen kommunes intensjoner og føringer for byromutforming skal kunne oppfylles for T8 (i overgangen mellom S13–S15), bør kommunen sikre at sørlige deler av delfelt S15 reguleres til offentlig torg. Området bør ikke reguleres til kombinert formål forretning/kontor slik planforslag for S15 viser.</p> <p>d) Forslagstiller til reguleringsplan for S13 er åpen for å varsle utvidet planområde i sitt planforslag, slik at det omtalte området mellom Kanalveien 52C og 54 planlegges som en del av reguleringsarbeidet til S13. I denne sammenhengen ønsker forslagstiller å påpeke at en helhetlig utforming av området mellom Kanalveien 52C og 54 iht. overordnede føringer m.m., kan omfatte flytting av eksisterende transformatorer m.m. Slik BKK påpeker, kan dette medføre betydelige ekstra kostnader, spesielt i gjennomføringsfasen. Opparbeiding/gjennomføring av offentlige og infrastrukturiltak (som eksempelvis bygging av gangbroen over Kanalveien) finansieres gjennom</p>	<p>(Kapittel 3.1, side 6, i planbeskrivelse datert 12.06.2020 redegjorde for hvorfor felt T8 fra områdeplanen tidligere var tatt ut av planområdet for delfelt S15 etter varsel om oppstart.)</p> <p>c) Tatt til følge. Plan for S15 regulerer offentlig torg o TO2 i sør, med unntak av området hvor det i dag står to trafoer, som reguleres til energianlegg EA.</p> <p>d) Tatt til orientering. Merknaden er rettet til Bergen kommune. Saksbehandler har informert om tilbakemelding fra Bymiljøetaten på dette punktet, hvor de presiserer at kun arealer innenfor den regulerte offentlige infrastrukturen i områdeplanen dekkes av det generelle anleggsbidraget som er kostnadsberegnet på Mindemyren. Derfor vil en omlegging av transformatorer i dette området måtte dekkes av utbyggerne.</p> <p>Det har vist seg å være utfordrende å flytte de eksisterende trafoene, blant annet mtp. å finne et egnet erstatningsareal. Planforslag for S15 regulerer derfor området rundt eksisterende trafoer til energianlegg EA. Dette er avklart med plankonsulent for S13, og det er også rom for at plan for S13 utvider formålet sørover ved behov for mer kapasitet på energianlegget. Detaljprosjektering vil vise i hvilken grad det lar seg gjøre å bygge inn trafoene som del av en helhetlig utforming av torget (T8 i områdeplanen).</p>			
--	--	--	--	--	--	--

		<p>avtale mellom Bergen kommune og utbygger(e). Avtalen går ut på at privat(e) utbygger(e) betaler inn en sum per kvadratmeter byggeareal. Forslagstiller til S13 sitter med oppfatningen om at opparbeiding/gjennomføring av en utvidet T8 med trappeforbindelse (og den eventuelle flytting av eksisterende transformatorer) også vil dekkes av midlene fra overnevnt avtale, dvs. at tiltaket ikke er tenkt sikret gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan for S13 og/eller S15. Forslagstiller ber Bergen kommune bekrefte dette i sammenheng med behandling av planforslag for S15, og i sammenheng med det videre planarbeidet for delfelt S13.</p>				
1	<p><u>Høringsinstanser:</u> LUKS 01.07.2020 Dok.nr. 50</p>	<p>a) Det skal legges til rette for den typen kjøretøy som bransjen benytter. Det vil være urealistisk å tro at gods og varetransporten skal forgå på vare sykler, da dette raskt kommer i konflikt med myndighetenes regelverk.</p> <p>b) Nødvendig areal må sikres slik at vare og godstransport kan foregå forsvarlig hva angår myke trafikanter osv. Videre må sjåførenes arbeidsmiljø også være ivaretatt. Viser til at frihøyder, veibredder etc. må følge regelverkets krav. Viser til IK-Mat forskriften, samt til bransjestandarden for bl.a. offentlige myndighetskrav hva angår vareleveranser/ henting av varer. Viser til TEK17 for sikring av støy mot boliger, samt for krav til varemottak og universell utforming. For adkomst til varemottaket vises det til: Arbeidsplassforskriften Best nr. 701 og 702 §§ 2-1, §§ 2-18, §§ 2-20, §§ 2-24 og §§ 1 i Byggherreforskriften.</p>	<p>a) Delvis tatt til følge. Revidert planforslag tilrettelegger for tilkomst med kjøretøy med en høyde på inntil 3,6 meter, og varelevering i parkeringskjeller for kontorbygg.</p> <p>b) Tatt til orientering. Tema som er ivaretatt gjennom TEK og lovverk for øvrig, skal ikke sikres i planbestemmelser. Viser til kommentar til pkt. a) over for endringer i planforslag.</p>		x (a)	x
2	<p>Helsevernetaten, Bergen kommune 01.07.2020 Dok.nr. 51</p>	<p>a) Hverken takhager eller balkonger regnes som uteoppholdsareal (MUA). Det er uheldig at krav til støytiltak på uteoppholdsareal kan unngås ved å definere at de ikke er en del av MUA. Det må vurderes om eksempelvis høyere gjerdar eller innglassing av</p>	<p>a) Delvis tatt til følge. Planforslaget er i tråd med områdeplanen, ved at det er planlagt tilstrekkelig mengde uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold per boenhet. Det er ikke krav til privat uteareal for boenhetene i områdeplanen. Det er for øvrig vurdert slik at private utearealer vil øke bokvaliteten i den enkelte enhet, og det ikke ønskelig å glasse inn alle balkonger, blant annet av hensyn til fasadeuttrykk. I detaljprosjektering kan høyere</p>		x (a, d)	

		<p>balkonger kan bedre støyforholdene ytterligere, og at støyforhold etter tiltak må fremgå i en støyrapport.</p> <p>b) Reguleringsbestemmelsene må sette krav til at kjøpere får informasjon om balkonger og takhager som ikke tilfredsstiller krav til støynivå på uteoppholdsareal.</p> <p>c) Det må sikres at innendørs støynivå er innenfor grenseverdier etter at bygget er ferdigstilt.</p> <p>d) Vi mener reguleringsbestemmelsene må sette følgende krav:  - Det må utarbeides en støyrapport som dekker bygg- og anleggsfasen. Barn er av WHO vurdert som ekstra sårbare for støy. Rapporten må derfor vurdere om det er behov for tiltak for å sikre driften i Leaparken barnehage i anleggsperioden.  - Basert på støyrapporten må det etableres en plan, og eventuelle tiltak, for å beskytte omgivelsene inkludert barnehagen for støy i anleggsfasen.  - Planen må i tillegg redegjøre for trafikkavvikling, massetransport og støvdemping, driftstider, samt trafiksikkerhet for gående og syklende i hele anleggsperioden.</p>	<p>glassvegger på deler av balkongene vurderes som et avbøtende tiltak, kanskje noen steder helt opp til overliggende balkong. Bestemmelsene sikrer at støyutsatte balkonger skal ha minst 1,2 meter høyt tett rekkverk, samt absorberer i himling, for å sikre best mulig støyforhold, etter anbefaling i støyrapport.</p> <p>Revidert støyrapport datert 04.09.2024 viser nye beregninger for sumstøy basert på nyere trafikk tall for Kanalveien. Dette har gjort at fasader ikke lenger ligger i rød støysone, men i gul støysone, med et maksimalt støynivå på fasade på 64 dB.</p> <p>b) Ikke tatt til følge. Privatrettslige forhold kan ikke sikres i en reguleringsplan.</p> <p>c) Ikke tatt til følge. Innendørs lydforhold ivaretas gjennom TEK17 §13-6, og skal dermed ikke sikres i reguleringsbestemmelsene. Støyrapport har ikke beregnet innendørs støy, men konkluderer med at basert på beregnet støynivå ved fasader vil dette kunne tilfredsstilles.</p> <p>d) Tatt til følge. Bestemmelse ivaretar dette.</p>			
3	Bergen brannvesen 09.07.2020 Dok.nr. 52	a) Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får brukbar tilgjengelighet frem til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende dette henviser vi til veiledningen «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper».	a) Tatt til følge.			
4	Bane NOR 13.07.2020 Dok.nr. 53	a) Bane NOR Eiendom jobber for tiden med detaljregulering for områdereguleringens felt S11 sammen med to naboer. Det er en mangel i planbeskrivelsen pkt. 4.2.3 angående «pågående planer» da arbeidet med S11 ikke er nevnt.	<p>a) Tatt til følge. Planoppstart for delfelt S11 ble varslet i slutten av mai, ca. 2 måneder etter at planen for delfelt S15 ble levert til 1. gangsbehandling. Plan for S11 er tilføyd planbeskrivelsen.</p> <p>b) Tatt til orientering. Når vi kobler sammen plankart for S15 med plankart for områdeplanen og plan for bybanen, er det ingen konflikt mellom hensynssone for trafo og bestemmelsesområde #5 hvor broen skal legges. Vi ser for øvrig at varslet plangrense i S11</p>			x

		<p>b) I plan for S11 er det et krav fra Bergen kommune om å regulere inn en gang- og sykkelforbindelse over Kanalvegen mellom S11 og torg T7. Denne broen vil ende i sikkerhetssonen H190/ nettstasjonene i detaljreguleringsforslaget for delfelt S15. Bane NOR kan ikke se at det er tatt hensyn til dette i det foreliggende planforslaget, og ber om at Bergen kommune sørger for nødvendig samordning før planen går til politisk behandling.</p>	<p>er lagt noe utenfor bestemmelsesområdet, og omtrent i grensen langs sørligste trafo. Hensynssonen det refereres til er tatt ut av plankart, men trafoene blir stående som i dag.</p> <p>Eventuell overlapp mellom plan for S15 og S11 må håndteres i forbindelse med innsending av planforslag for S11.</p>			
5	NVE 24.07.2020 Dok.nr. 54	<p>a) NVE gir ikke konkret uttale til saken ettersom det ikke er bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Viser til generell informasjon som kan finnes på NVE sine nettsider. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til flom og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale til saken.</p>	<p>a) Tatt til orientering.</p>			
6	Statens vegvesen 13.08.2020 Dok.nr. 56	<p>a) Planforslaget er i hovedsak i tråd med arealpolitiske føringer og nasjonale og regionale mål om nullvekst i privatbiltrafikken.</p> <p>b) I og ved planområdet er det kommunal veg og fylkesveg. Statens vegvesen legger til grunn at trafikksikkerhet og framkommelighet er avklart med Bergen kommune og Vestland fylkeskommune som vegmyndighet.</p> <p>c) Statens vegvesen støtter plan- og bygningsetaten sitt krav om at foreslått parkeringsdekning for bil må reduseres og at nye parkeringsplasser forutsettes løst i felles parkeringsanlegg på Mindemyren.</p>	<p>a) Tatt til orientering.</p> <p>b) Tatt til orientering. Se kommentar til Vestland fylkeskommunes merknad punkt i) under.</p> <p>c) Delvis tatt til følge. Se kommentar til fagetatens merknad pkt. a), samt kommentar til Bymiljøetatens merknad pkt. i).</p>		x (c)	x
7	Fylkesmannen 20.08.2020 Dok.nr. 60	<p>a) Fylkesmannen har ingen særlige merknader til planforslaget.</p>	<p>a) Tatt til orientering.</p>			

8	BIR 19.08.2020 Dok.nr. 61	<p>a) BIR Privat har fått avklart med BIR Nett at også S 15 (Kanalveien 52) kan kobles opp mot det planlagte felles bossnettet på Mindemyren. Utbygger må derfor inngå avtale med BIR Nett om tilkobling og planlegge etablering av nødvendige nedkast for de avfallstypene som skal gå i nettet.</p> <p>b) For glass- og metall må det etableres egen løsning ev. avklare og dokumentere samarbeid med tilgrensede utbyggere om felles løsning for denne avfallstypen. BIR Privat har derfor ikke gått nærmere inn på forslaget til renovasjonsløsning slik det foreligger i dette planforslaget, men avventer ny og oppdatert RTP. Planbestemmelsene må også revideres iht. dette.</p> <p>c) Vi gjør oppmerksom på at det er en motsetninger mellom følgende foreslåtte bestemmelser. <i>§ 3.1.1.4.d Endelig renovasjonsteknisk plan (RTP) skal være forelagt BIR for uttale før søknad om byggetillatelse.</i>  <i>§ 6.1.2 Før det kan gis rammetillatelse for boliger skal renovasjonsteknisk avfallsplan være godkjent av BIR.</i>  BIR gir kun en uttale til RTP og ingen godkjenning. Vi mener også at RTP i utgangspunktet bør være forelagt BIR for uttale før endelig planbehandling.</p>	<p>a) Tatt til følge. Etter BIRs merknad ble sendt inn er det nå avklart at det skal bygges felles bossnett, og RTP som beskriver løsningene er vedlagt planen.</p> <p>b) Grunnet forhold rundt innkjøring til tomten, den begrensede størrelsen på tomten, og at det ikke lenger er vegarealer på tomten som tillater store kjøretøy, er det forutsatt at glass- og metallemballasje håndteres på en annen tomt i nærheten. BIR har informert om at de er i dialog med Bergen kommune om løsninger for håndtering av glass- og metallemballasje.</p> <p>c) Tatt til orientering, og viser til punktene over. Bestemmelsene for renovasjon er endret.</p>	x (a, b, c)	x
9	Bymiljøetaten 10.08.2020 Dok.nr. 62 og 63	<p>a) Ved å tilrettelegge for en større grad av boligbebyggelse enn hva områdeplanen i utgangspunktet legger opp til, gis det helt andre premisser for utnyttelsesgraden i lys av funksjonene på arealene mellom byggene. Foreslåtte programmering, volumplasseringer og byggehøyder synes ikke å gi tilstrekkelige kvaliteter på utearealer, byrom og gangveier. Arealene fremstår som mangelfulle med tanke på størrelser, sol, lys og utsyn. Samtidig synes deler av arealene å ha uavklarte overganger mellom de</p>	<p>a) Delvis tatt til følge. Områdeplanens bestemmelse § 1.8 sier «Planområdet har en målsetting om å inneholde 20 % bolig. Områdene rundt Solheimsvatnet og Kristianborgvannet og mot Wergeland lokalsenter er spesielt godt egnet til boligformål. Minimumskrav er gitt i § 4.2.1.» § 4.2.1 setter minimumskravet for S15 til 10% bolig. Planområdet ligger nær Solheimsvatnet, og vi har vurdert det som godt egnet for bolig. Planforslaget åpner for omtrent 23,5% bolig, og ligger altså litt over minimumskravet for feltet, men ikke langt over målsetningen for Mindemyren som helhet.</p> <p>Hovedgrepet er et resultat av en rekke ulike tomtestudier. Det er en kompleks situasjon, og mange ulike hensyn må vektas opp mot hverandre. Vi mener at hovedgrepet svarer godt på tomtens</p>	x	x (a, b, c, d, e, f, i, j, l, m)

		<p>forskjellige areal- og bruksformål. Det stilles spørsmål ved om tomten tåler forslått utnyttelsesgrad.</p> <p>b) Foreslått innkjøring til parkeringskjeller vil medføre støy inne i bakgården, samtidig beslaglegges en betydelig andel av potensielt uteoppholdsareal. Grepet fremstår som uheldig og Bymiljøetaten anbefaler at det ses på muligheter til å trekke et parkeringsdekke i samme nivå helt bort til alle tilstøtende bygningsvolumer i bakgården, både boligbebyggelse og næringsbebyggelse. Dette grepet, sammen med tilpasninger i volumstørrelser, høyder og plassering for å tillate bedre solforhold, vil kunne gi rom for et vesentlig mer brukbart uteoppholdsareal.</p> <p>c) I nordøstre del er det vist en stor skjæring opp mot eksisterende boligbebyggelse. Planlagte trappeoppgang til Svaneviksveien synes å ha behov for økt bredde for å kunne dempe eksisterende skjæring med beplantning, terrassering ol.</p> <p>d) Bymiljøetaten ønsker at det ses på muligheter for en rampeløsning som kan benyttes til trilling av barnevogn, sykkel etc. Bymiljøetaten er kjent med store høydeforskjeller i området og utfordringer i forhold til UU. I avsatt torgT8 er det planer om en heis for å dekke dette behovet, slik at en rampeløsning i dette tilfellet kan vurderes uten UU. Bymiljøetaten anbefaler at det her vurderes bruk av reguleringsformål «Offentlig turvei».</p> <p>e) Forholdet til Svaneviksveien i øst må avklares. Eksisterende bebyggelse har manglende kontakt med gateløpet og samtidig er det en stor skjæring på motsatt side opp mot Leaparken. Veien er en del av fremtidig skolevei, og det er derfor viktig at ny bebyggelse planlegges med aktive fasader i møtet</p>	<p>utfordringer. Uteoppholdsarealet er mer enn stort nok, det er tilstrekkelig med uteoppholdsareal i sol og med tilfredsstillende støyforhold, iht. krav i KPA 2018. Utsyn fra gårdsrom er hovedsakelig mot nordøst og i retning Ulriken. Å tilrettelegge for mer utsyn i motsatt retning vil slippe inn støy i gårdsrommet, noe som ikke vil heve kvaliteten på gårdsrommet. Når det gjelder byggehøyder, ligger vi godt innenfor områdeplanens maksgrenser. Planforslaget hensyntar tilgrensende kulturmiljø ved en nedtrapping mot eksisterende rekkehus, og vi mener at en tomt like ved et planlagt bybanestopp tåler den høyden som foreslås.</p> <p>Vi er uenige i at utearealer, byrom og gangveier fremstår mangelfulle med tanke på størrelser, sol, lys og utsyn.</p> <p>Det er arbeidet mye med utearealene i planen etter 1. gangsbehandling, og kvaliteter er sikret i en egen formingsveileder for uteareal.</p> <p>b) Tatt til følge. Innkjøring med renovasjon og brannoppstillingsplass i gårdsrom er tatt bort, og gårdsrommet trekkes helt inntil byggene, i nivå med 2. etasje i KBA1, og i nivå med en hevet 1. etasje i KBA2.</p> <p>c) Tatt til følge. Gangvei, trapper, skjæringer og overganger er bearbeidet i revidert planforslag.</p> <p>d) Delvis tatt til følge. Revidert planforslag tilrettelegger for trillbar gangforbindelse gjennom planområdet. Ved å ta i bruk unntak i TEK for områder med store høydeforskjeller, klarer man en universelt utformet gangforbindelse med maksimal stigning på 1:10. Vestland fylkeskommune har godkjent revidert løsning, og trekker innsigelsen til universell utforming. Ettersom løsningen blir en UU gangvei, er formålet <i>Gangveg/gangareal/gågate</i> valgt, og ikke formålet <i>Offentlig turveg</i>. Ettersom arealet går gjennom uteoppholdsarealer i planen, og tett opptil leke- og oppholdsarealer, reguleres det som felles for bebyggelse i planområdet.</p> <p>e) Tatt til følge. Ny bebyggelse får minst 1 inngangsparti fra Svaneviksveien, samt 1 inngangsparti fra lommeparken i nord. Detaljprosjektering vil vise hvorvidt høyden på vegbanen langs bygget gir rom for flere innganger langs Svaneviksveien. Fasaden mot gateløpet skal utføres med gjennomsliktig glass, noe som gir en mer utadvendt fasade enn hva en reflekterende glassfasade ville gjort. I dag ligger det en mur og et gjerde som tar opp deler av veibanen nord for eksisterende kontorbygg. Ny situasjon, hvor fasadelivet vil ligge i fortsettelsen av dagens bygg, vil gi mer rom til veibanen, og det skal anlegges et sammenhengende fortau som strekker seg forbi planområdet. Det skal også anlegges et vegetasjonsfelt langs fasaden. Ca. 20 meter nord for eksisterende</p>	
--	--	--	---	--

		<p>med Svaneviksveien slik at planforslaget ikke forsterker dagens preg av «bakgate».</p> <p>f) Bymiljøetaten er positive til foreslåtte materialbruk for boligbebyggelse. Foreslåtte næringsbebyggelse fremstår som et fremmedelement i omgivelsene i forhold til valg av arkitektoniske grep og materialitet. Storstilt bruk av glassfasader vil kunne gi et sjenerende gjenskinn i gårdsrom og i beboelsesrom i leilighetsbebyggelse som vender mot gårdsrom. Bymiljøetaten anbefaler at materialpaletten og arkitektonisk uttrykk som vist i boligbebyggelse og dels eksisterende næringsbebyggelse på tomten videreføres for ny næringsbebyggelse.</p> <p>g) Utearealer i foreliggende planforslag vil være tjent med at det innarbeides arealer for større trær. Det må følgelig sikres gode vilkår for at trærne skal kunne vokse, både over og under bakken. Uteoppholdsareal på tak til parkeringskjeller vil måtte dimensjoneres særskilt eller bearbeides med tilstrekkelig arealer under bakken for at trær skal kunne ha tilstrekkelig jord å vokse i. Bymiljøetaten ber derfor forslagstiller tilføye en bestemmelse om Blågrønn faktor (BGF). Kravet til faktor kan beregnes med utgangspunkt i illustrasjonsplanen og intensjonene beskrevet i planbeskrivelsen. Norsk standard NS 3845:2020 Blågrønn faktor kan benyttes.</p> <p>h) Foreslåtte bebyggelse grenser mot Leaparken i øst. Parken har stor verdi som rekreasjon og friluftsområde. Vi ber om at man vurderer utforming av ny bebyggelse sett opp mot siktlinjier og bruk av Leaparken.</p> <p>i) Bymiljøetaten anbefaler at planforslaget legger seg på en parkeringsdekning som ligger i nedre</p>	<p>kontorbyggs nordre gavl utvider gateløpet seg, og det skal etableres en park i nivå med Svaneviksveien nord for nytt kontorbygg. Det planlegges belysning på kontorbyggets fasade. Vi mener at tiltak i planforslaget vil bidra til at Svaneviksveien blir en mye bedre gate å ferdes i, og vil oppleves tryggere.</p> <p>f) Delvis tatt til følge. Bymiljøetaten oppfatter ny næringsbebyggelse i KBA2 som et fremmedelement, noe vi vurderer som en mindre vesentlig merknad. Området som helhet består i dag av svært ulike typer bebyggelse med mange ulike fasadematerialer, og man kan ikke peke på noen enhetlig arkitektonisk strategi for området. Ved transformasjonen som Mindemyren er i ferd med å gjennomgå, mener vi at bygget vil finne sin rette plass i mangfoldet av uttrykk som vil komme. Videre finnes det ulike innfallsvinkler til hvorvidt ny bebyggelse i et område skal gjengi uttrykket til bebyggelsen som allerede ligger der, eller om man heller skal fremheve bruddet mellom gammelt og nytt. Forslagsstiller og Bymiljøetaten er av ulik oppfatning på dette punktet. Fasaden på ny næringsbebyggelse er planlagt med ulik grad av tette felt som vil gi et spill i fasaden. Langs gateplan i Kanalveien og langs gårdsrom sikres det at fasadene skal gis en ytterligere detaljering med bruk av andre materialer enn glass.</p> <p>g) Delvis tatt til følge. Det er ikke fastsatt noe krav om BGF i KPA18 og områdeplanen for Mindemyren. Bergen kommune har heller ikke testet ut BGF på relevante foregangsprosjekter i kommunen slik NS 3854:2020 anviser: «BGF brukes for å stille krav til bruk av vegetasjon og lokal overvannshåndtering (LOD). Det anbefales at BGF-nivå testes på relevante foregangsprosjekter i regionen, slik at angivelsen av nivå er oppnåelig innenfor realistiske rammer.» (side 16) Det er derfor ikke grunnlag for å fastsette en BGF i prosjektet. Det tilføyes et kapittel om blågrønn faktor i planbeskrivelsen, med en beskrivelse av blågrønne kvaliteter i prosjektet som er illustrert i planforslaget.</p> <p>h) Tatt til følge. Det er laget et eget vedlegg til planen om temaet.</p> <p>i) Tatt til følge. Parkeringsdekning for bil reduseres til:  - bolig 0,4 per 100 m<sup>2</sup> BRA  - forretning 10 per 1000 m<sup>2</sup> BRA  - kontor 3 per 1000 m<sup>2</sup> BRA  - restaurant/pub/kafé 1 per 1000 m<sup>2</sup> BRA (tilføyd)  Basert på prosjektet bebyggelse tillater planen inntil 68 parkeringsplasser for bil. Sammenlignet med antall parkeringsplasser til 1. gangsbehandling, har revidert plan redusert antall plasser med 49.</p> <p>j) Tatt til følge.</p> <p>k) Tatt til følge.</p>		
--	--	--	---	--	--

		<p>nivå jf. bestemmelsene i KPA og iht. Gåstrategi for Bergen kommune.</p> <p>j) Tekniske tegninger for tiltak på kommunale veger skal godkjennes av Bymiljøetaten før igangsetting. Vi ber om at dette tas med i reguleringsbestemmelsene. Tegningene må sendes inn i god tid før planlagt oppstart, for å sikre nødvendig tid til saksbehandling.</p> <p>k) Plankartet mangler bredde på offentlig veg- og fortausareal. Dette må påføres.</p> <p>l) Prosjektet ligger innenfor det planlagte bossnettet på Mindemyren, og vi forventer at utbygger søker dialog med BIR Nett om tilknytning for sitt prosjekt.</p> <p>m) Rekkefølgekrav i områdeplan for Mindemyren (plan nr. 61140000), bestemmelsene § 3.1 må videreføres i detaljreguleringen for S15.</p>	<p>l) Tatt til følge. Se kommentar til uttalelse 8 BIR over.</p> <p>m) Tatt til følge.</p>			
10	Byarkitekten 31.08.2020 Dok.nr. 68	<p>a) Byggehøyder for hus 1,2 og 3 bør justeres ned, samtidig som nedtrapping fra kontorbygget mot småhusbebyggelsen i nordøst beholdes.</p> <p>b) Det anbefales en avstand på minst 6 meter mellom boligbygg (hus 3) og kontorbygg, i tillegg til at byggehøyde på hus 3 justeres ned minst enn etasje.</p> <p>c) Byarkitekten etterlyser en mer artikulert utforming av boligbyggets avslutning mot kontorbygget.</p> <p>d) Utformingen av taklandskapet bør forenkles slik at det fremstår mer helhetlig. Prinsipp for utforming av taket bør sikres i planbestemmelser, slik at handlingsrommet for detaljutformingen i byggesak er tydelig. Man bør vurdere bruk av skråtak på de to øverste etasjene for å bringe gesimsen ytterligere ned og dempe høyde-virkningen.</p>	<p>a) Delvis tatt til følge. Vi har oppfattet det slik at byggehøyder var noe Byarkitekten, fagetaten og forslagsstiller var omforent om. Hus 1 mot rekkehus har i revidert planforslag fått en større tilbaketrukket del, samt at gesimsen er senket til over 3. etasje. Hus 2 er redusert med 1 etasje. Hus 3 har ikke lenger trappe- og heishus i 8. etasje, og er trappet ned slik at gesims ligger over 5. etasje, med en god nedtrapping mot næringsbygg. Planområdet ligger tett opptil en fremtidig bybaneholdeplass, bebyggelsen er lavere enn hva områdeplanen åpner opp for, og vi mener at området tåler den høyden som er foreslått.</p> <p>b) Delvis tatt til følge. Plankart sikrer at minste avstand mellom byggene er på 6 meter. Det er ikke ønskelig å justere ned hus 3 med 1 etasje. Vi mener at boligbyggets og kontorbyggets høyder fungerer sammen, og at en nedjustering av hus 3 vil ødelegge balansen mellom de to byggene. Plankartet sikrer for øvrig en tilbaketrekking av de to øverste etasjene i hus 3, slik at avstanden mellom bolig og kontor øker gradvis.</p> <p>c) Tatt til følge. Boligbygget har fått en tydeligere avslutning mot sør.</p> <p>d) Tatt til følge. Taklandskapet er forenklet og er forankret i bestemmelsene. Det er sikret skrånende vinkler i de 2 øverste etasjene i hus 1 og 2, på deler av bygget som vender utover.</p>	x	x (b, d, e, g, h, i, j, k)	x

		<p>e) Det bør legges opp til delvis inntrukne balkonger på hus 1 og 2, som evt. krager ut inntil ca. 1 meter. Slik vil man oppnå en dybdevirkning i fasaden samtidig som balkongen blir bedre integrert i bygningsvolumet.</p> <p>f) Byarkitekten deler fagetatens bekymring for bokvalitet ved leiligheter i 2. og 3. etasje, og støtter forslag om å vurdere å legge til rette for andre formål, som forretning eller handel.</p> <p>g) Det bør søkes om en annen utforming av gårdsrommet og torg 1, slik at beboere i Hus 3 får en mer direkte tilknytting til uteoppholdsarealene. Dette forutsetter alternative løsninger for renovasjon, branntilkomst og varelevering.</p> <p>h) Byarkitekten støtter fagetatens forslag om redusert parkeringsdekning.</p> <p>i) Byarkitekten ber om at trappen mellom gårdsrom og Svaneviksveien blir bedre integrert i landskapet, og at man unngår at den ligger i en «sjakt». Parken i plan med Svaneviksveien hadde vært mer attraktiv dersom den strakk seg helt bort til adkomstvei for eksisterende boliger.</p> <p>j) Byarkitekten ber om at bebyggelsens virkning mot det fremtidige gateløpet illustreres før det tas endelig stilling til hvorvidt det er greit at kontorbygget krager 3 meter over fortau.</p> <p>k) Byarkitekten etterlyser tiltak som bidrar til en aktiv fasade, for eks. inngang, åpen og transparent fasade som gir innblikk i aktiviteten som foregår i bygget.</p>	<p>Illustrasjonsheftet er gjort retningsgivende.</p> <p>e) Delvis tatt til følge. Byggene har allerede dybdevirkning i fasaden, med sprang i fasadeliv og at hus 1 og 2 ligger forskjøvet i forhold til hverandre. Det er mye som skjer i fasadene mot kanalen, og vi mener at inntrukne balkonger i dette tilfellet lett kan gjøre at uttrykket oppleves som rotete. Arbeiderboligene på naboeiendommene har balkonger som henger på utsiden av fasadene, og dette ønsker vi å videreføre for hus 1 og 2. Illustrasjonsprosjekt viser en kombinasjon av inntrukne balkonger og balkonger på fasaden. For å ivareta muligheten for praktisk bruk av utearealet, kan balkonger krage inntil 1,6 meter ut fra fasade. Balkongene er dermed redusert med omtrent 1 meter sammenlignet med planforslag til 1. gangsbehandling.</p> <p>f) Ikke tatt til følge. Boenhetene har lange siktlinjer og utsikt helt til Ulriken, samtidig som de har urbane kvaliteter rett ved et bybanestopp. Gårdsrommet er trukket opp til 2. etasje, noe som hever kvaliteten betraktelig. Vi mener bokvaliteten her er god. Viser til kommentar til punkt f) i fagnotat.</p> <p>g) Tatt til følge.</p> <p>h) Delvis tatt til følge. Se kommentar til uttalelse pkt. 9 i) og kommentar til fagnotat pkt. a).</p> <p>i) Tatt til følge. Utearealer, inkl. trapp og park, er omformet i revidert planforslag, og kvaliteter sikres i formingsveileder for uteareal.</p> <p>j) Tatt til følge. Revidert planforslag har en mer begrenset utkraging over fortau, på inntil 1,5 meter over et areal begrenset til bestemmelsesområde #4 i plankart. Dette er illustrert i planer, snitt og perspektiver, i tillegg til plankart. Vestland fylkeskommune har basert på dette trukket innsigelsen knyttet til utkraging over fortau.</p> <p>k) Tatt til følge. Bestemmelser sikrer lite reflekterende glass, slik at innsyn fra utsiden er mulig, og sikrer innganger fra Svaneviksveien og fra lommepark i nord. Detaljprosjektering vil avdekke hvorvidt det er mulig med flere innganger fra Svaneviksveien (pga. høyde på Svaneviksveien kontra nivå på 3. etasje plan).</p>			
11	Rådet for byforming og arkitektur 01.09.2020 Dok.nr. 69	a) RBA vil være tydelig på at når forslagsstiller velger å bygge ut kontordelen så mye som de her foreslår, kan de ikke få en like tung utnyttelsesgrad for boligdelen i	a) Ikke tatt til følge. Vi mener at en reduksjon i det omfanget som RBA ber om, ikke er riktig for en tomt som ligger såpass sentralt plassert. Det påpekes at: - Planforslaget er i tråd med utnyttelsesgrad i områdeplanen	x	x (d, e)	x

		<p>planforslaget. Volumet av boligdelen bør derfor dempes, og skalamessig knyttes opp mot den eldre bebyggelsen mot nord. Boligbebyggelsen bør bli lavere for å skape en mer attraktiv bokvalitet, og utnyttelsen bør reduseres betydelig. Konkret bør Bygg 1 reduseres til 3 etasjer, og Bygg 2 og 3 bør likeledes reduseres i høyde med 2 etasjer hver.</p> <p>b) Utformingen av taklandskapet bør forenkles og dempes. Dette vil også bidra til at solforholdene på uteoppholdsarealene forbedres.</p> <p>c) Man må se på forholdet mellom boligdelen og kontordelen, og vurdere å øke avstanden mellom disse.</p> <p>d) Rådet støtter fagetatens anbefaling om en heving av bakkenivået i bakgårdens fellesareal slik at leilighetene i blokk 3 vil kunne få tilkomst fra uteareal fra 2. etasje, dersom varelevering kan løses med mindre enheter og en felles renovasjonsløsning for Mindemyren kan realiseres.</p> <p>e) Utforming av trappen fra Svaneviksveien og ned mot gårdsrom bør utformes annerledes for å integrere denne forbindelsen bedre i landskapet.</p>	<p>- Planforslaget er i tråd med maksimalt tillatt høyde i områdeplanen</p> <p>- Arealkrav til uteopphold, samt mengde sol på uteoppholdsareal er i henhold til kvalitetskrav i KPA</p> <p>Hus 1 ligger i byfortettingssonen, like ved et sentrumsområde, og 100 meter fra et bybanestopp. Vi stiller oss tvilende til anbefalingen om å redusere bebyggelsen i hus 1 til 3 etasjer, og dermed 2 etasjer fra gårdsrom. Vi mener at man kan hensynta rekkehusbebyggelsen i nordøst, selv om ny bebyggelse er noe høyere enn eksisterende bebyggelse.</p> <p>Hus 3 ligger i sentrumssone i KPA, og hus 2 i skjæringspunktet mellom sentrums- og byfortettingssone. Byggene i planområdet vil ligge i en helt ny kontekst når Mindemyren er ferdig utbygd. Dersom man reduserer byggene med 2 etasjer, vil samspillet med kontorbygget på tomten og med ny bebyggelse i nærområdet bli dårligere.</p> <p>b) Tatt til følge. Taklandskapet er forenklet.</p> <p>c) Tatt til følge. Avstanden er økt til minst 6 meter.</p> <p>d) Tatt til følge. Se kommentar til Byarkitektens uttalelse pkt. 10 g).</p> <p>e) Tatt til følge. Se kommentar til Byarkitektens uttalelse pkt. 10 i).</p>			
12	Vestland Fylkeskommune 16.09.2020 Dok.nr. 70	<p>a) <i>Stad- og byutvikling:</i> For planarbeidet i S15 saknar vi fokus på at bygga skal vere noko meir enn bustad og kontor, som i liten grad vil tilføre dette knutepunktet aktivitet og liv. Til dømes vert det vist til funksjonar som kantine og kontor, «co-working» i fyrste etasje. Her utfordrar vi kommunen til å vere ein enno større pådrivar for at intensjonane i dei overordna planane vert realisert på detaljplannivå.</p> <p>b) <i>Stad- og byutvikling:</i> Slik vi vurderer det er det eit stort sprik mellom formspråka på dei to bygga internt i planområdet. Vår vurdering er at området vil vere tent med mindre</p>	<p>a) Tatt til følge. Funksjonsfordelingen i planforslaget er noe endret og mer spisset i revidert planforslag. Det åpnes for at KBA1–2 kan inneholde offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og forretning, i tillegg til hhv. bolig og kontor. Størsteparten av arealene med fasader mot Kanalveien (langs fortau o_FO2) skal inneholde publikumsrettet virksomhet og skal ha aktive fasader. Kantinen det vises til planlegges som et serveringstilbud for offentligheten, og ikke kun som kantine for ansatte i bygget.</p> <p>b) Delvis tatt til følge. Volumene er bearbeidet i revidert planforslag. Selv om uttrykket på byggene innad i planområdet, og mellom KBA1 og KBA2, fremdeles er relativt ulikt, er det elementer som gjentar seg, som blant annet at byggene langs Kanalveien har en sokkel, og et stramt volum over denne, mens bebyggelsen langs kanalen møter eksisterende bebyggelse i nordøst. Vi mener at det fungerer i situasjonen det ligger i. Til 2. gangsbehandling har</p>	x	x (a, b, c, e, f, g, h, j)	x

		<p>kontrast mellom dei to nye bygga, der det i større grad vert tilstreba eit felles arkitektonisk formspråk i planområdet og større samspel med omgjevnadene.</p> <p>c) <i>Kulturminne og kulturmiljø:</i> Dei eksisterande bustadene i omsynssona er låge murbygningar på 3 etasjar. Den arkitektoniske kvaliteten og karakteren for dei eksisterande husa er enkel, rytmisk fasadeutforming med slakt saltak og lange gesimslinjer, knappe detaljer og forhagar. Desse karaktertrekka bør vidareførast i dei nye bustadene lengst mot nord.</p> <p>d) <i>Kulturminne og kulturmiljø:</i> Nye bygningar er planlagt i seks og sju etasjar med ei mindre nedtrapping mot det nord. Vi vurderer at dette ikkje er tilstrekkeleg for å tilpasse seg den eksisterande skalaen og strukturen. Vi kan heller ikkje sjå at dette er sikra i plankart og føresegn.</p> <p>e) <i>Kulturminne og kulturmiljø:</i> Det nye kontorbygget (BKB2) grenser til omsynssone H570 mot Svaneviksveien og Leaparken / Solhaug park. Det er viktig at fasaden som vender mot gata og parken ikkje står fram som ei «bakside». Det bør difor sikrast i føresegn at materialbruk, fasade og inngang skal være likeverdige med fasaden mot Kanalveien.</p> <p>f) <i>Kulturminne og kulturmiljø:</i> Føresegn bør omarbeidast og konkretiserast meir til 2. gongs høyring for å sikre kvalitetane i det endelege planforslaget, dette gjelder spesielt byggehøgder / nedtrapping, material i fasadar og for detaljer som vinduer, takopplett, balkongar, etc.</p> <p>g) <i>Universell utforming:</i> Planforslaget må omarbeidast for å gi plass til universelt utforma løysingar med kvalitet, som er inviterande og kan brukast av alle. Vestland fylkeskommune, avdeling for</p>	<p>nybygget i KBA2 fått en større andel tette felt, noe som bidrar til en bedre sammenheng med eksisterende bygg og med boligbygget.</p> <p>c) Delvis tatt til følge. Enkelte av karaktertrekkene videreføres i hus 1 og 2 mot kanalen.</p> <p>d) Tatt til følge. Bebyggelsen er ytterlige senket og nedtrappinger er regulert i plankart.</p> <p>e) Delvis tatt til følge. Det er sikret minst 1 ny inngang langs Svaneviksveien i tillegg til den eksisterende, og minst 1 fra lommeparken i nord. Bestemmelsene sikrer at glasset skal være lite reflekterende for å oppnå god kontakt mellom inne og ute. Bestemmelsene sikrer ikke konkret at inngang fra Svaneviksveien skal være likeverdig som inngang fra Kanalveien. Inngangen fra Kanalveien er vært generøs i skala, henvender seg mot bybanestoppet og leder direkte inn i byggets atrium. Dette vil være vanskelig å følge opp i byggesaken for inngangen fra Svaneviksveien, som ligger 2 etasjer over grunnplanet i bygget, i en helt annerledes sammenheng med omgivelsene.</p> <p>f) Tatt til følge.</p> <p>g) Tatt til følge. En gangforbindelse på 1:15 vil ikke gi gode og helhetlige løsninger på tomten. Revidert planforslag sikrer etablering av en trillbar tverrforbindelse med en stigning ikke brattere enn 1:10, med innlagte repos. Dette er i tråd med TEK17 § 8.7 (3), som gir unntak fra kravet til stigning på 1:15. Det begrunnes i størrelse på tomten og konsekvenser for utearealer på tomten dersom man skal etablere en gangvei med stigning på 1:15. Skisser av revidert materiale (plankart, bestemmelser, snitt, beskrivelser) er sendt til Vestland fylkeskommune, som trekker innsigelsen forutsatt at planforslaget sikrer løsninger som tilsvarende oversendt materiale.</p> <p>h) Tatt til følge. Revidert planforslag viser detaljert avkjørsel i plankart, med tilhørende nye bestemmelser. Revidert løsning er oversendt Vestland fylkeskommune, som trekker innsigelsen forutsatt at planforslaget sikrer løsninger som er oversendt.</p> <p>i) Tatt til orientering. Planforslaget er revidert og arealet det refereres til er tatt ut av planen. Dette er ikke lenger et tema.</p> <p>j) Tatt til følge. Revidert planforslag åpner for utkraging over fortausareal, men i et mindre omfang en tidligere. Plankart og bestemmelser sikrer inntil 1,5 utkraging over fortau innenfor bestemmelsesområde #4, og med en fri høyde på minst 8 meter. Vestland fylkeskommune har sett revidert løsning for utkraging, og trekker innsigelsen forutsatt at planforslaget sikrer løsninger tilsvarende det som er oversendt.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

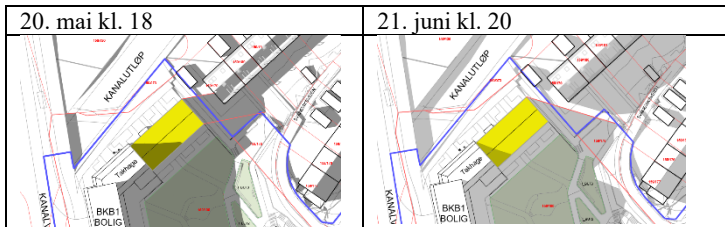
		<p>Strategisk utvikling og digitalisering fremjar motsegn mot manglande tilrettelegging for universelt utforma tilkomst gjennom planområdet mellom Kanalvegen og Svaneviksvegen.</p> <p>h) <i>Samferdsel</i>: Reguleringsplankartet og/eller føresegnene må ha detaljerte krav til utforming av avkøyrsløse. Ein må her planlegge for tilbaketrekt gang- og sykkeltilbod og tilstrekkeleg sikt for å sikre trafikktryggleiken i området. Dette vil krevje meir areal enn det som er sett av til i planforslaget. Vestland fylkeskommune, avdeling for Infrastruktur og veg fremjar motsegn mot manglande krav til utforming av avkøyrsløse til fylkesveg 5328 Kanalveien.</p> <p>i) Eit areal kombinert oppstillingsplass for brannbil og leike- og uteopphaldsareal inneber ein potensiell konflikt mellom branntrykking og born, menneske med nedsett funksjonsevne og eldre som kan trenge tid på å komme seg bort frå området. Vi ber om at det blir spesifisert i føresegnene korleis dette arealet kan nyttast til føremålet, jf. krav frå brannvesenet utan at det går på tvers av omsynet til tryggleiken for dei som ferdast der.</p> <p>j) Vestland fylkeskommune, avdeling for Infrastruktur og veg har motsegn til føresegn som opnar for utkraging over fylkesvegen sitt fortausareal. Dette av omsyn til drift og vedlikehald av fylkesvegen.</p>				
13	<p>Byantikvaren 18.08.2020 NB: mottatt 20.04.2021 Dok.nr. 86</p>	<p>a) Byantikvaren anbefaler at uttrykket forenkles, og at den enkle, rytmiske fasadeutformingen med slakt saltak og lang gesimslinje, som man ser i eksisterende nabobebyggelse, videreføres i planforslaget.</p> <p>b) Det bør vurderes å redusere høydene på ny bebyggelse for å sikre bedre tilpasning til kulturmiljøet. Avtrapping</p>	<p>a) Delvis tatt til følge. Ny bebyggelse langs kanalen tar opp enkelte elementer fra nabobebyggelsen, og rytmen speiles bl.a. ved sprang i fasaden, fargekontraster og balkonger. Saltak på nabobygg har en vinkel på nærmere 45 grader, og er ikke et slakt saltak.</p> <p>b) Delvis tatt til følge. Avtrappingen er forsterket og laveste del av bygget er forlenget i revidert planforslag. Møne- og gesimshøyder som foreslås er undersøkt, og vi mener det ikke er en bedre tilpasning til eksisterende bygg enn planforslaget er. Takvinkelen blir for slak, og gesims blir relativt høy. Planforslaget viser en</p>	x	x (a, b, d, e, f)	x

mot rekkehusbebyggelse bør starte tidligere enn vist i snitt, for å bedre solforholdene for Svaneviksveien 31. Byantikvaren foreslår å undersøke byggehøyde på +35,1 og gesimshøyde på +34,1 for den delen som grenser til rekkehusbebyggelsen. Om tilfredsstillende kvaliteter ikke oppnås, bør det vurderes å redusere antall etasjer i bebyggelsen med oppgitt byggehøyde på k+44,7

- c) Ny bebyggelse er vesentlig høyere enn andre bygg langs Kanalveien, bortsett fra eksisterende kontorbygg. Reduksjon bør vurderes for å ivareta kulturmiljøet.
- d) Fasaden på nytt kontorbygg mot Svaneviksveien må ikke fremstå som en bakside. Ber om at ordlyden i bestemmelsene endres fra at den *tillates etablert* sekundært inngangsparti til at det *skal etableres* sekundært inngangsparti på denne siden. Ber også om at det settes kvalitetskrav til dette i bestemmelsene.
- e) Stiller spørsmål til om glass er det riktige materialvalget for kontorbygget. Dette vil ikke oppleves transparent, pga. bl.a. solavskjerming og at bygget hovedsakelig vil være i bruk på dagtid.
- f) Byantikvaren ber om at bestemmelsene konkretiseres for å sikre de gode kvalitetene i planforslaget, spesielt mtp. materialitet og detaljering. Forslag (felt BKB1):  
 - angir %-andel flate tak 50% og 50% saltak. Der det er saltak skal gesimshøyde k+ 34,1 angis for å sikre saltak mot eksisterende bebyggelse.  
 - tekniske rom, trappoppgang og heishus for tilkomst til takhager som tillates over maksimal byggehøyde må løses innenfor bygningsvolumet dersom antall etasjer opprettholdes  
 - evt. pergola må etableres innenfor gesims og høyde må angis.

mønehøyde på k+36 på delen nærmest naboene, og illustrert prosjekt viser en gesims på k+33,5 på den tilbaketrukne delen og k+30,3 på volumet som går ut til byggegrense. Hus 2 er redusert med 1 etasje.

Når det gjelder grep for å bedre solforholdene for nabo, vil det ikke hjelpe å redusere med 1 etasje, hverken i hus 1 eller hus 2. Enhver bebyggelse høyere enn 1 etasje vil legge noe skygge på naboens bakhage på kveldstid. Undersøker man Byantikvarens forslag til byggehøyder for hus 1 i sin helhet, gir det følgende skyggevirking:



Det er også undersøkt en bebyggelse som har samme gesims- og mønehøyde som nabobygg, noe som vil gi noe mer sol på naboens hage kl. 18 på sommerstid, mens kl. 20 vil det ikke gi noen forbedring. Et slikt grep vil for øvrig gi utfordringer med tilpasning til resten av bebyggelsen i planen, som gradvis skal tilpasses eksisterende kontorbygg på kote +48,1. Det er ikke ønskelig å redusere byggehøyder såpass mye i en byfortettingssone, like inntil grensen for en sentrumssone, og mindre enn 100 meter fra et bybanestopp.

- c) Delvis tatt til følge. Man kan ikke sammenligne ny bebyggelse på S15 med eksisterende bebyggelse i Kanalveien. Her vil det bygges mange høye bygg i årene som kommer. Høyden er satt med bakgrunn i områdeplanen, hvor S15 har en maks byggehøyde på k+49. Makshøyden i planforslaget er på k+45,8 for KBA1 langs Kanalveien, k+45,5 for nybygg i KBA2 langs Kanalveien og k+48,5 for eksisterende bygg i Kanalveien. Ny bebyggelse er altså 3,2 meter lavere enn hva områdeplanen tillater innenfor delfelt S15.
- d) Delvis tatt til følge. Bestemmelsene sikrer innganger fra Svaneviksveien. Det knyttes ingen spesifikke kvalitetskrav til inngangene, men det er flere bestemmelser som sikrer kvalitet til fasader og kantsoner.
- e) Tatt til orientering. Vi mener glass er riktig for bygget. Bestemmelsene sikrer at glasset skal være lite reflekterende, for å bedre kontakten mellom ute og inne.

		<p>- «§ 3.1.2.6.a Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet, men med en variasjon i materialbruk og med sprang i fasadeliv» Foreslår å legge til: (...) som underordner seg fasadens karakter og uttrykk, ikke som et «nytt» arkitektonisk element.</p>	<p>f) Delvis tatt til følge. - Bestemmelsene konkretiserer takform og angir %-andel flate og skrå tak. - Bestemmelsene sikrer at tekniske installasjoner skal utformes som en integrert del av det arkitektoniske uttrykket. - Bestemmelsene omtaler høyde på pergola. - Ikke tatt til følge. Vi mener bestemmelsen blir for komplisert å vurdere i en byggesak.</p>			
14	Fagetaten	<p>a) Parkeringsdekning for bil må reduseres. Nye parkeringsplasser forutsettes løst i felles parkeringsanlegg på Mindemyren. Etter fagetatens vurdering bør antall parkeringsplasser for bil i et eventuelt fellesanlegg reduseres ut over føringene gitt i KPA og områdeplanen.</p> <p>b) Løsning for oppstilling av brannbiler revurderes.</p> <p>c) Varelevering revurderes.</p> <p>d) Renovasjon revurderes.</p> <p>e) Virkninger ved foreslåtte byggehøyder og grad av utnyttning ved utforming av nye rom (fellesareal, gateløp, mm) må utdypes og kvaliteter må sikres.</p> <p>f) Etter fagetatens vurdering vil bebyggelsen mot Kanalveien kunne tåle en høy utnyttelse. Det stilles imidlertid spørsmål til om det er tatt tilstrekkelig hensyn til nabobebyggelsen / nærmeste nabo i nordøst.</p> <p>g) Publikumsrettede formål må vurderes i 1.-3. etasje ved blokk 3 i felt BKB1. Minste avstand mellom bolig og kontor er ca. 4 meter.</p> <p>h) Mulig løsning for gang- og sykkelveg til skoletomten må avklares. Gangveg f_SGG1 må økes i bredde til 3 meter gangveg og minst 2 meter til beplantning og overvannshåndtering.</p>	<p>a) Delvis tatt til følge. Parkeringsdekning reduseres til minstekravet i KPA. Parkering forutsettes løst på egen tomt. Det er for usikkert for tiltakshaverne å basere seg på et privateid fellesanlegg, uten avtaler som regulerer det. Viser for øvrig til referat fra oppstartsmøte pkt. 4.11, hvor det står at «Lav parkeringsdekning, jf. forslaget til ny KPA 2016, skal legges til grunn for både eksisterende og planlagt bebyggelse.» og «All parkering skal legges under bakken.»</p> <p>b) Tatt til følge. Revidert planforslag løser brann- og redning ved at brannbiler har oppstilling i bestemmelsesområde #1, samt nordvest for planområdet, på arealer regulert til samferdselsareal. Oppstillingsplass i vegarealer i nordvest vil da ikke markeres i dekket, men arealet vil aldri opptas av elementer til hinder for utrykningskjøretøy, ettersom det er vegformål. Deler av o_AVG1-2 kan utføres som overkjørbart areal, for å bedre tilkomsten for utrykningskjøretøy rundt avkjørselen.</p> <p>c) Tatt til følge. Revidert planforslag legger opp til en løsning der varebiler med inntil 3,6 meters høyde kan kjøre inn i parkeringskjeller, og at varelevering løses innendørs.</p> <p>d) Tatt til følge. Revidert planforslag legger opp til tilkobling til felles bosnett. Nedkast løses i tilknytning til garasjeanlegg, fortrinnsvis innvendig. Teknisk infrastrukturplan viser rørføringer slik det ligger an per i dag. RTP er vedlagt planforslaget. Kapittel 5.11 i planbeskrivelse tar for seg løsningene som planen forutsetter, og planbestemmelsene stiller krav til detaljert plan for renovasjon i tråd med RTP til søknad om igangsettingstillatelse.</p> <p>e) Tatt til følge. Vi leser tilbakemeldingen som at prosjektet må beskrives bedre, ikke nødvendigvis at det må reduseres i omfang. Planforslaget er likevel redusert litt i omfang, slik at maksimal utnyttelsesgrad holder seg innenfor de 18 000 m<sup>2</sup> som områdeplanen tillater. Volumer og byggehøyder er også revidert, blant annet for bedre tilpasning til naboer og innad i planområdet. Vedlegg 9 <i>Fotomontasje perspektiver</i> illustrerer planforslaget, og virkninger utdypes i planbeskrivelse. Kvaliteter er ytterligere sikret i reviderte bestemmelser.</p>	x	x (a, b, c, d, e, f, i, j, l, n, o)	x

- i) Arealet rundt trapp fra Svaneviksveien og ned – det stilles spørsmål ved om foreslått løsning vil være det beste alternativet. Til 2. gangsbehandling må det sees nærmere på koblingen mot Svaneviksveien (terrassering, beplantning ol.).
- j) Det må avklares hvilke rammer planforslaget skal forholde seg til når det gjelder utforming av kanalen/utløpet til Solheimsvatnet.
- k) Innslag av vegetasjon i form av grønne vegger vil kunne være med på å bryte opp kontorbyggets fasade, både mot gateløpet i Svaneviksveien og inn mot gårdsrommet/felles areal. Det kan også være med på å dempe volumets fjernvirkning fra Svaneviksveien. Vi anbefaler at dette innarbeides i planforslaget frem mot 2. gangsbehandling.
- l) De ulike fasadeuttrykkene på boligbebyggelsen må gjenspeiles ved utforming av balkonger. Til 2. gangsbehandling må bestemmelsene bearbeides slik at utforming av balkonger i større grad knyttes til om fasader henvender seg mot de offentlige byrommene eller inn mot fellesarealet. Balkonger må også sikres mot støy (rød sone mot Kanalveien).
- m) Etter fagetatens vurdering bør minste krav til bodareal være 5 m<sup>2</sup>, uavhengig av leilighetenes størrelse, og dette bør sikres i bestemmelsene.
- n) For å sikre at deler av utearealet kan beplantes med større trær og busker må det tas med et krav om minste jorddybde (0,4–0,8 meter) for deler av arealet.
- o) Detaljer rundt takhagens utforming og størrelse må sikres/omtales i planmaterialet før fagetaten tar endelig stilling til temaet.

- f) Tatt til orientering. Forholdet til nærmeste nabo i nordøst er undersøkt i revidert planforslag, blant annet ved at nedtrappingen er utvidet i omfang. Revidert planforslag vil for øvrig fremdeles legge skygge på naboens hage på kveldstid. Det er undersøkt hvilke tiltak man kan gjøre for å avbøte dette, og i praksis vil bebyggelse plassert som en fortsettelse av nabobebyggelse legge skygge på naboeiendommen på kvelden. Det vil ikke hjelpe å bare ta bort 1 etasje av hus 1 i planforslaget. For å få en merkbar bedring må man senke høyden og samtidig trekke bygget såpass langt bort fra nabobygget, at det ikke er mye rom igjen for bebyggelse her. Se også kommentar til Byantikvarens uttale, pkt. 13 b) over.

Bebyggelsen langs kanalen er utformet slik at den ivaretar en gradvis overgang mellom småhusbebyggelsen og de tyngre volumene som kommer rundt bybanestoppet i Kanalveien, og ved å strekke småhusbebyggelsen enda nærmere Kanalveien, vil denne overgangen bli vanskelig å gjennomføre på en god måte.

- g) Ikke tatt til følge. Avstanden mellom bolig og kontor er minimum 6 meter i revidert planforslag. Etter nærmere vurdering står vi fast ved bolig i 2. og 3. etasje lengst sør i boligbygg. Vi mener at disse boenhetene har god bokvalitet. De er gjennomgående, og får dagslysinnsnitt både fra øst og vest. Siktlinjene er lange i forhold til hva man kan forvente på en såpass sentral tomt. Nærmeste fasade på motsatt side av Kanalveien ligger 45 meter unna, og via gårdsrommet er det ca. 40 meter til kontorbyggets fasade. På østsiden har de utsikt mot gårdsrommet, videre mot rekkehusene på nabotomtene og mot Ulriken i horisonten, se utklipp fra skissemodell:



I vest har de sikt mot Kanalveien og mot det nye torget på motsatt side av veien. Hjørneleilighetene vil se direkte mot den nye bybaneholdeplassen og alt livet her. Vi mener at dette gir bokvalitet, på tross av nærheten til kontorbygget. Med en bearbeidelse av gavlveggen kan vinduer plasseres slik at det blir minst mulig innsyn mellom kontor og bolig. Potensielle

			<p>kjøpergrupper er eksempelvis førstegangsetablerende par, enslige (unge eller eldre) og studenter som vil bo sentralt.</p> <p>Vi vil videre peke på ulemper/utfordringer ved å plassere publikumsrettede formål eller kontorformål i 2. og 3. etasje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- For å unngå at det skal oppleves utrygt for beboerne og for å hindre uvedkommende inn i boligarealene, må det skilles ut egen inngang og oppgang for andre formål, dvs. et ekstra trapperom med heis. Dette er lite hensiktsmessig med tanke på at grunnflaten på arealet ikke er mer enn drøye 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Størrelsen på arealet gjør det vanskelig å leie ut. Ser man bort fra trapp og heis, vil det gjenstå ca. 75 m<sup>2</sup> per etasje. Totalt blir det 225 m<sup>2</sup>, fordelt på 3 etasjer.</li> <li>- Det er utfordrende i praktisk gjennomføring og drift.</li> </ul> <p>h) Ikke tatt til følge. Feltet gangveg f_SGG1 er endret i revidert plankart, og det reguleres nå til en turveg med bredde på 1,8 meter, med tilgrensende uteoppholdsareal f_UTE3 mellom turveg og naboeiendom. Bestemmelse sikrer at det skal settes av en gangsoner på minst 1,5 meter og at turvegen skal opparbeides med permeabelt dekke. Bestemmelse § 3.5.6 sikrer at det skal etableres blågrønn struktur som skal ivareta overvannshåndtering og vegetasjon på det resterende arealet med omtrent 2,2 meters bredde i f_UTE3. Denne gangforbindelsen er en snarveg som ikke leder til et viktig målpunkt og som heller ikke antas å bli del av et mye brukt gangmønster. Det er derfor vurdert at en slik sekundær trasé kan være smalere enn hovedforbindelsen, som er lagt igjennom gårdsrommet.</p> <p>For skoleelever som kommer fra Svaneviksveien og skal til skolen som skal etableres nord for kanalen, vil raskeste gangtrasé være å følge dagens veg som går mellom rekkehusene og videre mot broen som krysser kanalen. For elever som kommer fra Kanalveien, vil raskeste veg være å følge fortauet langs Kanalvegen.</p> <p>i) Tatt til følge. Arealet rundt trappen – og uteareal ellers i planområdet – er bearbeidet i revidert planforslag. Dette er illustrert i Vedlegg 9 <i>Fotomontasje perspektiver</i>, i revidert utomhusplan, og kvaliteter i gårdsrommet er sikret i bestemmelsene og i <i>Formingsveileder for uteareal</i>.</p> <p>j) Tatt til følge. Planforslaget baserer seg på siste tilsendte prosjekteringsgrunnlag fra Bybanen utbygging.</p> <p>k) Ikke tatt til følge. Det er ikke innarbeidet grønne vegger i KBA2. Veggene som foreslås grønne er nord- og østvendte og får lite sollys. Vi mener at dette ikke er riktig sted å anlegge grønne vegger. Planforslaget legger opp til mye grønt i lommeparken i nord og et felt med beplantning langs Svaneviksveien. Vi mener at</p>	
--	--	--	---	--

			<p>volumets fjernvirkning fra Svaneviksveien ikke er problematisk slik planforslaget er illustrert.</p> <p>l) Tatt til følge. Balkonger er bearbeidet i revidert planforslag, og dybden på balkonger mot offentlige arealer er blant annet redusert. Bestemmelser sikrer kvalitetskrav til balkonger.</p> <p>m) Ikke tatt til følge. Planforslaget tilfredsstiller både TEK17 og KPA2018 ved å planlegge bodareal på 2,5 m<sup>2</sup> for enheter under 50 m<sup>2</sup>.</p> <p>n) Tatt til følge. Bestemmelser sikrer krav til jorddybde.</p> <p>o) Tatt til følge. Bestemmelser sikrer kvalitetskrav til takhagen.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

# Merknadskart

