

Merknadsskjema – planoppstart

Adressen	Årstad, gnr 15, bnr 66 mfl. Mindemyren delfelt S6
Prosjekt-ID	
Saksnummer	202002396
Utarbeidet av	Heidi Hauen -Link Arkitektur
Dato for utarbeidelse	23.09.2020

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
	<u>Private merknader:</u>		
1	Kjell og Heidi Lygren Granveien 1C, gnr.15 bnr 132. Dato: 26.05.2020 Dato: 10.06.2020	1. Savner illustrasjoner som viser plassering av bygg og høyder mot egen eiendom. 2. Er negative til høyden på planforslaget, spesielt i sør og nord, som resulterer i tap av utsikt, og økt innsyn. Mener det er for voldsomt. De frykter verditap av eiendommen. 3. Bekymret for økt trafikk/støy som resultat av økning i antall boliger.	1. Tatt til følge, det er henvist til saksinnsyn plan og bygg i svarpost. Naboer har sendt to merknader. 2. Tas ikke til følge. I Mindemyrens områdeplan er S6 vedtatt med gitt høyder, samtidig gir Byplanavdelingen mulighet for vurdering av større byggehøyder i sør og nord enn det områdeplanen legger til rette for. Byplanavdelingen vil da være opptatt av hvordan byggehøydene påvirker byrom, torg, gate og uteareal med hensyn til sol, lokalklima, estetikk m.m Deler av foreslått bygg er i store deler lavere enn vedtatt byggehøyder, Dette grepet gir forbedrete lysforhold og utsikt i deler av planområdet ved å ha høyre utnyttelse i nord og sør. Den sørlige delen av S6 inngår i S22. Granveien ligger bakenfor utvidet del av planområdet, og separeres fra planområdet av et grønt belte med bratt skråning og skog. Det utarbeides snitt- tegninger som legger vekt på fordeler og ulemper ved foreslått bygningsmasse mot bakenforliggende naboer. 3. Tatt til følge. Trafikkanalyse er utarbeidet og viser omfang og konsekvenser.
2	Flemming Danielsen Granveien 5B, gnr.15 bnr.561. Dato: 28.05.2020	1. Etterlyser omfang av hva som skal bygges og høyder, især i fht. S22. 2. Er bekymret for om de vil opprettholde uhindret utsyn mot vest. 3. Savner snittanvisning i illustrasjon.	1. Ikke tatt til følge. Vedtatt områdeplan med tilhørende dokumenter og varslet plan for S6 ligger tilgjengelig på saksinnsyn plan og bygg. Området S22 og langs Kanalveien ref. til bestemmelser i områdeplanen: byggehøyder mot offentlig plass må vurderes i forhold til lys, luft og estetiske kvaliteter. Det skal avholdes nabomøte. 2. Delvis tatt til følge. Granveien ligger bakenfor utvidet del av planområdet, og skilles av et grønt belt med skog, skråning. Det utarbeides snitt-tegninger som legger vekt på fordeler og ulemper ved foreslått bygningsmasse mot bakre naboer. 3. Tas til følge. Anvisninger legges inn.
3	Kanalveien 90 AS, felt S7 Dato: 03.06.2020	1. Varslingsgrensen overlapper veiarealer (fortau) i S7, planen er inne til annen gangs behandling.	1. Tatt til følge.

4	Solveig Midttun Granveien 3B Gnr.15 bnr.198 Dato: 07.06.2020	1. Påpeker behovet for etablering av fortau i Elvebakken til krysset i Granvegen, og vil gjerne ha det som rekkefølgekrav. Minner om at Elvebakken vil være en gangveg/snarvei til rekreasjonsområder og Wergeland. 2. Behov for utbedring av krysset Elvebakken -Kanalveien, med fokus på mye trafikanter. 3. Behov for utbedring av krysset Conrad Mohrsveg – Kanalveien med tilhørende fortausløsninger, fokus på mye trafikanter. 4. Stiller seg undrende til pkt.1.3 s.5 i stedsanalysen hvor bnr.198 omtales som pågående byggeprosjekt, boligen stod ferdig i 2017. 5. Ber om at forholdene rundt høyder, utsikt og skalering av bygningsmassene utprøves videre med tanke på fordeler og ulemper for bakenforliggende boligstruktur konkretiseres. Henviser til tekst i områdereguleringen som sier: byggehøydene bør tilpasses eksisterende omgivelser og kvaliteter. Stiller dermed spørsmål ved den høye bygningsdelen mot sør, og ønsker heller en nedtrapping av bygningsmasse uten at en starter på maksimal høyde. 6. Savner mer informasjon, ble ikke invitert til informasjonsmøte. Ønsker samspill videre i prosessen.	1. Tas til orientering 2. Tatt til følge. Veikryss utbedres i plan for S7, plan for S6 koordineres videre. 3. Tatt til følge. Veikryss Conrad Mohrsveg – Kanalveien endres som en del av delfelt S4 og blir koordineres videre med S6. 4. Tas til følge. Stedsanalyse oppdateres, illustrasjon hentet fra kart Bergen kommune, plankart. 5. Tatt til etterretning. Områdene i S22 og langs Kanalveien ref. til bestemmelser i områdeplanen: byggehøyder mot offentlig plass må vurderes i forhold til lys, luft og estetiske kvaliteter. S6 vedtatt med gitt høyder, samtidig gir Byplanavdelingen mulighet for vurdering av større byggehøyder i sør og nord enn det områdeplanen legger til rette for. Byplanavdelingen vil da være opptatt av hvordan byggehøydene påvirker byrom, torg, gate og uteareal med hensyn til sol, lokalklima, estetikk m.m. Det utarbeides snitt-tegninger som legger vekt på fordeler og ulemper ved foreslått bygningsmasse mot bakre naboer. 6. Tas til orientering. Det er ikke avholdt informasjonsmøte, kun møte med eiendommer innenfor plangrensen. Nabomøte skal avholdes.
5	Per-Knut Malum Gjersvik Granveien 1B Gnr.15 bnr.131 Dato: 10.06.2020	1. Er negative til byggehøyder fremstilt i planprosjektet. Boligen vil miste sin utsikt mot sør og nord, i tillegg vil nybygget ha innsikt og være til stor sjenanse for boligens hage som går over flere høydemeter. De frykter verdiforringelse for sin eiendom. 2. Nabo er uenig i pkt. 5.2 i planinitiativet og mener fremtidig bygg vil skape mye ny trafikk, da dagens trafikk hovedsakelig er til lager og produksjon og ikke boliger. Påpeker at Kanalveien/Conrad Mohrsveg er skolevei for barn.	1. Delvis tatt til følge. Granveien ligger bakenfor utvidet del av planområdet, og skilles av et grønt belt med skog, skråning. Det utarbeides snitt-tegninger som legger vekt på fordeler og ulemper ved foreslått bygningsmasse. 2. Tatt til følge. Trafikkanalyse er utarbeidet og viser omfang og konsekvenser før og etter planprosjekt.
6	Stein Aadland og Frode Sekkingstad Conrad Mohrsveg 4B as, gnr.15 bnr.40. Dato: 18.06.2020 Ny merknad med Dato: 19.08.2020	1. Ønsker medvirkning i planprosessen. 2. Påpeker at det ikke har vært saftfabrikk i byggets eldre boligdel, men i næringslokalet har det vært saft produksjon på 50-60 tallet. Byggene er i en slik forfatning at de trolig ikke vil tilfredsstille kravene til bydelshus uten omfattende tiltak og det finnes lite originalt igjen av det opprinnelige gamle bolighuset som kvalifiserer til kulturminne. Fordrer heller ny struktur til bydelshus. 3. Mener det bør være en mer balansert fordeling av utnyttelsesgrad innad i planen, og at slik planprosjektet fremstår nå med høy utnyttelse mot vest og uterom/fellesarealer/parkering/bydelshus mot øst virker urealistisk. Som alternativ viser de til forslag utformet av MAD Arkitekter. 4. Bygget inneholder i dag en aktiv næringsdel og har behov for bla. god tilkomst, parkering og mellomlagring, dette må tas hensyn til og ivaretas. Eiere har et sterkt ønske om å være en aktiv part i prosessen fremover. 5. Opplyser om at eiendommen ble utsilt i 1898 (grunnbok fra digitalarkivet) og at bygget er fra 1923. Ikke før 1900-tallet som planarkitekten har hevdet. Og mener bygget har gjennomgått vesentlige endringer til å kvalifisere som kulturminne.	1. Tas til følge. Det er avholdt møte og det er ønskelig med medvirkning fremover i planprosessen. 2. Tas til følge. Kulturminnedokumentasjonen bearbeides ytterligere til å ta for seg byggenes tilstand og historiske hendelser. Grep om felleshus/bydelshus er uavhengig av bygget i CM4B. 3. Tas til etterretning. Planen forholder seg til vedtak i områdeplanen for Mindemyren S6 når det gjelder fordeling av arealer og utnytting, utvidelse av planområdet gir rom for ny organisering av arealer, høyder og utnyttelse. Det er ønskelig med medvirkning. Ref. referat fra oppstartsmøte hvor fagetaten ønsker å opprettholde forslagstillers løsning ikke alternativ fra MAD Arkitekter. 4. Tatt til følge. I foreslått løsning er adkomst skissert fra Conrad Mohrsveg. 5. Tas til følge. Opplysninger legges inn i plandokumentene.

		6. Mener bygningsmassene er tegnet inn i teigrenser som rammer utsikt og lysforhold.	6. Ikke tatt til følge. Planforslaget forholder seg til avsatt areal S6, Områdereguleringen for Mindemyren, og bygningsmassen berør ikke nevnte teigrenser. Planforslaget er bearbeidet med en lavere midtre del en områdereguleringen tilser, grepet resulterer i bedre utsikt og lysforhold for boligene bakenfor.
7	Birgitte Sørheim Granveien 3C, gnr.15 bnr.198. Dato: 28.06.2020	1. Mener det må tas hensyn til områdets eksisterende bebyggelse og unngår høyder som skjemma for sol og utsikt. 2. Ønsker å holdes informert om videre prosess, fortløpende. 3. Det må tas hensyn til støy i byggeperioden, dersom sprengningsarbeid skal foretas skal boligen befares i forkant for å sikre at utbygger påtar seg evt. Kostnader for utbedring om det oppstår setningsskader på bolig.	1. Delvis tatt til følge. Granveien ligger bakenfor utvidet del av planområdet, og skilles av et grønt belt med skog, skråning. Det utarbeides snitt-tegninger som legger vekt på fordeler og ulemper ved foreslått bygningsmasse. 2. Tatt til følge. Det skal avholdes nabomøte. 3. Tatt til følge.
8	Anne Rasmussen Granveien 5A, gnr.15 bnr 526. Dato: 29.06.2020	1. Motsetter seg enhver endring innen området. Er opptatt at det grønne «beltet» mot vest for eiendommen opprettholdes.	1. Ikke tatt til følge. Planforslaget forholder seg til vedtatt områdeplan for delfelt S6, Mindemyren. Det utarbeides snitt-tegninger som legger vekt på fordeler og ulemper ved foreslått bygningsmasse inn mot bakenforliggende naboer.
9	Jonny Gunnar Berland Kirkevegen 2D, gnr.15 bnr 106. Dato: 30.06.2020	1. Mener planforslaget er for høyt med 11 etasjer, ønsker at det reduseres med 3-4 etasjer.	1. Delvis tatt til følge. Områdene i S22 og langs Kanalveien ref. til bestemmelser i områdeplanen: byggehøyder mot offentlig plass må vurderes i forhold til lys, luft og estetiske kvaliteter. S6 vedtatt med gitt høyder, samtidig gir Byplanavdelingen mulighet for vurdering av større byggehøyder i sør og nord enn det områdeplanen legger til rette for. Byplanavdelingen vil da være opptatt av hvordan byggehøydene påvirker byrom, torg, gate og uteareal med hensyn til sol, lokalklima, estetikk m.m. Det utarbeides snitt-tegninger som legger vekt på fordeler og ulemper ved foreslått bygningsmasse mot bakre naboer.
10	Lundbo Eiendom AS Kanalveien 96, gnr.15 Bnr 92. Dato: 07.07.2020	1. Ønsker at bygningsvolumene skal fordeles mer utover i planen slik at utbyggingen blir mer balansert og flere eiendommer har mulighet for økonomisk avkastning. Passasjer og utearealer bør deles over flere eiendommer. 2. Er bekymret for at eiendommene som ligger sentralt i planen ikke får tilstrekkelig adkomst dersom adkomsten fra Conrad Mohrsveg stenges. 3. Ønsker medvirkning i planprosessen.	1. Tas til etterretning. Planen forholder seg til vedtak i områdeplanen for Mindemyren S6 når det gjelder fordeling av arealer og utnyttning, utvidelse av planområdet gir rom for ny organisering av arealer, høyder og utnyttelse. Passasjer og gjennomganger er forsøkt lagt i eiendomsgrensene slik at de er likt fordelt. Det er ønskelig med medvirkning. 2. Tatt til følge. I foreslått løsning er adkomst skissert fra Conrad Mohrsveg. 3. Tatt til følge. Det skal avholdes nabomøte, og det er ønskelig med medvirkning.
11	Ariana Elisabeth Gjerme Elvebakken 3D, gnr.15 bnr.558. Dato: 09.07.2020	1. Ønsker god sikring av overgangen fra lavhus bebyggelse til høyhus. Vil sikre at boligen opprettholder forhold som lysinnslipp, sikt og god integrering av uteområder i kontakt med ny bebyggelse. 2. Vil at eiendommen skal vurderes tatt inn i planforslaget, som et mulig scenario og sameiet er støttende til at boligen kan erstattes med nybygg og bli en del av planprosjektet.	1. Tatt til etterretning. 2. Tatt til følge.

12	Frank Aase Jensen Granveien 5D, gnr.15 bnr.94/528/573. Dato: 21.07.2020	1. Stiller spørsmål med byggets 11 etasjer.	1. Delvis tatt til følge. Områdene i S22 og langs Kanalveien ref. til bestemmelser i områdeplanen: byggehøyder mot offentlig plass må vurderes i forhold til lys, luft og estetiske kvaliteter. S6 vedtatt med gitt høyder, samtidig gir Byplanavdelingen mulighet for vurdering av større byggehøyder i sør og nord enn det områdeplanen legger til rette for. Byplanavdelingen vil da være opptatt av hvordan byggehøydene påvirker byrom, torg, gate og uteareal med hensyn til sol, lokalklima, estetikk m.m. Det utarbeides snitt-tegninger som legger vekt på fordeler og ulemper ved foreslått bygningsmasse mot bakre naboer.
	<u>Høringsinstanser:</u>		
1	Bane Nor, Dato: 03.06.2020	1. Bane Nor har ingen merknader til tiltaket.	1. Tatt til orientering.
2	Etat for barn og familie. Dato: 03.06.2020	1. Generelle krav knyttet til KPA18, med tanke på uteoppholdsarealer, støy, sol og universell tilgjengelighet må ivaretas. 2. Det legges vekt på sikker trafikksituasjon og tryggheten for barn og unge, og gang/sykel/kollektiv bør prioriteres. 3. Skeptisk til for mye utearealer på tak, rekreasjon og lek må være tilgjengelig på bakkeplan.	1. Tatt til følge. Tas inn i bestemmelsene. 2. Tatt til følge. Det er utarbeidet trafikkanalyse, og det legges inn i bestemmelsene. 3. Tatt til følge. Uteoppholdsarealer er plassert i «gårdsrom» og i nærhet til inngang for boliger.
3	Brannvesenet i Bergen Dato: 12.06.2020	1. Det forutsettes at planområdet tilrettelegges ihht. Tekniske spesifikasjoner og veiledningen «Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper».	1. Tatt til følge. Planforslaget legger opp til adkomst fra Conrad Mohrsveg og være tilstrekkelig dimensjonert for utrykningskjøretøy, det vil være mulig å kunne kjøre over arealer sentralt i planområdet.
4	Helsevernenheten Dato: 15.06.2020	1. Det bør settes krav til boliger over 80m2, slik at det tilrettelegges for familieboliger og langvarig boforhold. 2. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2016) skal følges i bygge og anleggsfasen. 3. Reguleringsbestemmelsene må sette krav til støvreduserende tiltak, både i anleggsområdet og ved transport av masser, i anleggsperioden.	1. Tatt til følge. Planforslaget inneholder et mangfold av bolig-typologier som tar høyde for varierte boligsammensetninger i forskjellige størrelser med en fordeling av ca.70/30 bolig/næring. 2. Tatt til følge. Støyrapport skal utarbeides. 3. Tatt til følge. Tas inn i bestemmelsene.
5	Etat for boligforvaltning Dato: 16.06.2020	1. Det forutsettes at reguleringsplanen slik den er vist med høy utnyttelse på kommunens eiendommer legger til rette for at disse kan bygges ut separat og mest mulig uavhengig av byggeprosjektene på naboeiendommene. 2. Slik planforslaget er skissert i varsel forsterkes inntrykket av at boligene ligger inneklemt inn mot fjellskråningen og den nye høye bygningsmassen. Det er ønskelig at nybyggingen langs Kanalveien med høy utnyttelse og mange etasjer ikke ensidig går på bekostning av eiendommene som ligger bakenfor mot fjellet.	1. Tas til etterretning. Legges inn i bestemmelsene. 2. Tas til etterretning. Planforslaget forholder seg til at området er utvidet fra vedtatt områdeplan, og i tråd med referat fra oppstartsmøte og uttalelse fra Byarkitekten vil disse byggene i større grad legge seg mer i terrenget og saksen slik at de ikke blir liggende «klemt» mellom berg og bygg. Det utarbeides snitt-tegninger som legger vekt på fordeler og ulemper ved foreslått bygningsmasse inn mot bakre naboer.
6	Vann og Avløpsetaten Dato: 19.06.2020	1. Det skal parallelt med reguleringsarbeidet utarbeides VA-rammeplan i henhold til bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2010, pkt. 18 og skal inngå som en del av reguleringsplanen. VA-rammeplanen består av beskrivelse med tilhørende plantegning. 2. Det må i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at VA-	1. Tatt til følge. Det vil utarbeides en VA-rammeplan som del av planarbeidet. 2. Tatt til følge. Tas inn i bestemmelsene. 3. Tatt til etterretning.

		rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. 3. VA- etaten ber om at VA-rammeplanen sendes direkte til VA etaten for uttalelse. Komplette VA-rammeplan skal vedlegges planforslaget til 1.gangsbehandling. 4. Andre merknader: ○ VA-etaten gjør oppmerksom på at det ligger kommunal Ø125mm vannledning m/ tilhørende anlegg mellom Elvebakken og Conrad Mohrsveg, og Ø150mm vannledning m/ tilhørende anlegg i Conrad Mohrsveg. Ansvarlig prosjekterende må ta hensyn til disse. ○ VA-rammeplan må koordineres med Rammeplan for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering i Plan ID: 64860000 (Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen delstreking 2, Mindemyren). Det må regnes med både midlertidige og endelige VA-løsninger og tilknytninger med tilhørende kostnader. ○ VA etaten informerer om at det er pågående byggearbeider og planarbeider i området, bla. Med bybanen og VA-rammeplanen må koordineres med disse, koordineringen skal komme frem i VA- rammeplan. ○ VA-etaten er kjent med at det er dialog mellom utbygger av S6 og bybanen. Det forutsetter at det utarbeides VA-rammeplan basert på så oppdatert VA-situasjon som mulig hva bybaneutbygging pågår. ○ Vann og avløpsetaten gjør oppmerksom på at det ligger kommunale ledninger m/tilhørende anlegg over planområdet. Ansvarlig prosjekterende må ta hensyn til disse. Dersom tiltak kommer i konflikt med kommunale ledninger som krysser over eiendommen, må disse legges om. Kostnader ved en eventuell omlegging skal dekkes av utbygger. ○ Tillat minimums avstand mellom offentlig ledningsanlegg og byggverk / fundamentering og lignende er minimum 4 meter ved normal leggedybde (1,5m). Ved større leggedybder må avstanden økes. Det tillates heller ingen oppfylling i ledningstraseen. ○ Nybygg i planområdet kan påregne å få tilknytningsrett til kommunalt VA-nett fra Vann- og avløpsetaten. Dersom private ledninger skal benyttes, forutsettes det at ansvarlig prosjekterende foretar en faglig vurdering av disse, og at en finner både kvalitet og kapasitet tilfredsstillende for en eventuell økt belastning forårsaket av ny tilknytning. ○ Ansvarlig prosjekterende må vurdere kapasitet og trykkforhold med hensyn til fremføring av tilstrekkelig slukkevann for planområdet. ○ Dersom det etableres sprinkleranlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig til dette behov. Installering av alle typer sprinkleranlegg skal avklares med Vann- og avløpsetaten. ○ Overvannet skal håndteres lokalt. VA-etaten ber om at det tas med i bestemmelsene at overvannshåndtering skal løses ihht.VA norm for Bergen kommune. Ved etablering av fordøyningsmagasin	4. Tatt til etterretning. Forholdene vil avklares i arbeidet med VA-rammeplan.
--	--	--	---

		etc.er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen. ○ Overvann tillates ikke ført til avløp-fellesledning. ○ Kommunale felles AF-ledningen i området vil bli separert til rene spillvanns- og overvannsledninger. ○ Avløpsvann kan inneholde bensin, olje m.m skal føres inn på nett via oljeutskiller. Fettholdig avløpsvann skal føres inn på nettet via fettustskiller. ○ Før tilknytningsrett til kommunalt vann- og avløpsnett kan gis, må det dokumenteres at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter / erklæringer for å legge ledninger over annen manns eiendom, og for tilknytning og felles drift og vedlikehold av private fellesledninger. Disse vedlegges anmodning om forhåndsuttalelse til Vann- og avløpsetaten.	
7	Byantikvaren i Bergen Dato: 26.06.2020	1. Byantikvaren motsetter seg ikke rivning av Kanalveien 98, næringsbygget. De resterende byggene fra perioden 1910-1935 har verneverdi og er en naturlig del av den eldre villabebyggelsen i hensynssone kulturmiljø Wergelandsåsen-Storetveitåsen H570_3 i KPA 18. Byantikvaren ber om at den videre planprosessen utarbeider løsningsforslag som ivaretar kulturmiljø, stedsidentitet og særpreg. 2. Ny bebyggelse må ivareta siktlinjer og tilpassing til rotunden. 3. Stedsanalysen må oppdateres med bygg/kulturmiljø i planområdet. Det henvises til dokumentasjon og kulturminnestrategi «Identitet med særpreg» og det bes om at tiltak blir vurdert opp mot kulturminnestrategien, spes pkt.1 og 2 med underliggende delmål og pkt. 3.1. pkt. 4 utelates i denne plansaken. 4. Byantikvaren viser til gjeldene KPA og kommunens kulturminnestrategi, og i tillegg til historisk bygningsmasse og helhetlig kulturmiljø, må en se på konsekvensene på eldre veifar, murer etc.	1. Tatt til etterretning. Kulturminnedokumentasjon videreutvikles og legges til grunn i videre planarbeid. Planprosjektet bygger på vedtatt områdeplan for Mindemyren delfelt S6 hvor boligene langs Kanalveien og krysset Elvebakken er foreslått revet. 2. Tatt delvis til følge. Planforslaget har inntrukket etasjer mot S7 for å ivareta siktlinjer fra Kanalveien og det er brudd i bygningsvolumene fra fellesarealer for å skap tilhørighet til sine omgivelser. 3. Tatt til følge. Stedsanalysen oppdateres. 4. Tas til etterretning.
8	Fylkesmannen Dato: 30.06.2020	1. Fylkesmannen legger til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordnet plan og at det ikke er i strid med nasjonale føringer for arealpolitikken. 2. Fylkesmannen minner om at alle planer skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, og planleggingen skal være helsefremmende gjennom faktorer som styrker helse og livskvalitet, og som bidrar til å verne mot negative faktorer. Sentrale elementer i folkehelsesatsingen er å sikre barn og unge gode oppvekstforhold. Alle planer krever god medvirkning og barn og unge skal være hørt og tatt hensyn til i planprosessen. 3. Minner om at de konsekvensene reguleringsplanen har for å endre arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfoldet, og at dette må komme tydelig frem i planarbeidet, kfr. naturmangfoldloven §§7-12. 4. Fylkesmannen vil gjøre oppmerksom på Pbl. §4-3 krav om utarbeidelse av ROS analyse i alle plansaker, samt håndtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarhet som har	1. Tatt til følge. 2. Tatt til følge. Folkehelseperspektivet vil vurderes som del av planen. Fellesarealer og vannkanaler i forbindelse med Torget innen felt S22 tilgjengeliggjøres med gangpassasjer og forbindelser fra fellesarealer og snarveier innen planområdet. 3. Tatt til følge. Naturmangfoldet blir vurdert i planen. Det er ønskelig å beholde så mye som mulig at det naturlige «grønne beltet» og skrenten mot øst i planen. 4. Tatt til følge. Det skal utarbeides en ROS-analyse.

		virkning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.	
9	Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter, LUKS Dato: 02.07.2020	1. Varetransport skal løses i plan, og det bør løses med felles varemottak i størst mulig grad. Varemottaket må etableres slik at kjøretøyene kan kjøre til varemottaket, og at adkomstvei må legges inn i planen. 2. Vegbredde må ikke være mindre enn 7m. 3. Det skal legges til rette for kjøretøy i henhold til Bransjestandard for varetransport (BVL), dette innebærer høyde, bredde og lengdemål. 4. Krav som ligger i TEK 17 for varemottak skal ivaretas på lik linje med kravene til universell utforming. 5. Det må støy sikres mot boliger i henhold til TEK 17. 6. Adkomst til varemottak skal være i samsvar med Arbeidsforskriften Best nr. 701 og 702.	1. Tatt til følge. Adkomst med varetransport fra Conrad Mohrsveg til felles arealer sentralt i planen og fra Elvebakken til leveringsarealer. Det er tilrettelagt for felles snuhammer for felt S4 og felt 6 i Conrad Mohrsveg. 2. Delvis tatt til følge. Det anses i utgangspunktet ikke som nødvendig å ha gatebredde på 7m på adkomstveien da dette er en mindre internvei med lav hastighet. Nødvending gatebredde vil avklares i planarbeidet. 3. Tatt til orientering. 4. Tatt til orientering. 5. Tatt til orientering. Støyrapport skal utarbeides. 6. Tatt til orientering.
10	Statens Vegvesen Dato: 02.07.2020	1. Vegvesenet ber om at planarbeidet koordineres med pågående planarbeid for sykkelstamveg Fjøsanger-Kristianborg, delstrekning 4, arealplan-ID 66380000 og bymiljøetaten sin infrastrukturplan for Mindemyren. 2. I og ved planområdet er det fylkesveg og kommunal veg. SVV legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafikkikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med de aktuelle vegmyndighetene. 3. Vegvesenet legger til grunn at virkningene av planløsningene framkommer tydelig i planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og eventuelle konsekvensutredninger. Dette gjelder generelt: - Trafikkikkerhet og ulike trafikantgrupper - Adkomstløsninger - Forventet trafikkmengde og kapasitet på vegnettet - Trafikkmønster og reisemiddelfordeling - Parkeringsdekning og- behov - Framkommelighet for ulike trafikantgrupper - Ivaretagelse av ovennevnte hensyn i anleggsperioden 4. Eventuelle konsekvenser for utvikling, drift og vedlikehold av vegnettet og for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, universell utforming, trafikkikkert og framkommelighet henvises det til Statens vegvesens håndbok V744.	1. Tas til etterretning. Samhandling mellom planene er ønskelig og vil bli fulgt opp videre i planarbeidet. 2. Det er ønske om dialog med aktuell vegmyndighet. Det er ikke avklart på nåværende tidspunkt om det vil være fravik på vegarealet. 3. Områdeplanen avklarer og har løst vegløsninger i planområdet. Det forutsettes at offentlig infrastruktur bygges ut som ledd i gjennomføring i denne planen. Vegtransport og vegnett vil være tema i planarbeidet. 4. De nevnte temaene vil være tema i planarbeidet.
11	Norges Handikapforbund Bergen. Dato: 05.07.2020	1. Universell utforming må innarbeides i planarbeidet for S6, og det må tas hensyn til hele livsløpet og til mangfoldet i befolkningen, gi allmenne løsninger av god kvalitet. Utformingen innebærer utforming som kan brukes av alle mennesker, på en likestilt måte. Brukermedvirkning / aktiv medvirkning gjennom dialog tidlig i planleggingsfasen er et viktig begrep.	1. Tas til etterretning. Universell utforming innarbeides i planarbeidet.

12	Vestland Fylkeskommune Dato: 13.07.2020	1. Fylkeskommunen ber om at planarbeidet legger særlig vekt på samferdsel, senterutvikling, infrastruktur for samferdsel, bokvalitet, arkitektur, estetikk, universell utforming, barn og unges interesser og kulturminne. 2. Eiendommen er berørt av flere arealplaner, det er viktig at de ulike planene koordineres og samkjøres i planprosessen. 3. Sikring av mobilitet med tanke på infrastrukturplan for Mindemyren må legges til grunn for trafiksikkerhet og tilgjengelighet. Gangakser / sykkelveier og adkomster må vurderes slik at en for en samordnet helhetsplan for området. 4. Kulturminner og hensyn til kulturmiljø skal omtales og tas med videre i planarbeidet. 5. Det er ikke kartlagt fredete kulturminne innenfor planområdet, og før Fylkeskommunen kan gi ytterligere uttalelse på planarbeidet må det foretas en befaring for å vurdere potensielle funn av ukjente automatiske freda kulturminner iht. § 9 i kulturminneloven.	1. Tatt til etterretning. 2. Tatt til følge. Samhandling mellom planene er i gang og vil bli fulgt opp videre i planarbeidet. 3. Tatt til følge. Trafikkanalyse er utarbeidet og planarbeidene koordineres og det tilrettelegges for gjennomganger og passasjer i planområdet. 4. Tatt til følge. Kulturminnedokumentasjon er utarbeidet, den videreutvikles og følges opp videre i planarbeid. 5. Tas til etterretning.
13	Bymiljøetaten Dato: 18.08.2020	1. Bymiljøetaten viser til Byarkitektens innspill datert 23.04.2020 og støtter innspillene om terrengtilpasning og terrengbehandling hvor det arbeides med skalering for å skape gode overganger til eksisterende bygningsmiljø. 2. I utformingen av første etasje må den menneskelige skalaen settes i sammenheng med gatetverrsnittet og være i fokus, sammen med utadrettede funksjoner og aktive fasader. 3. Det stilles spørsmål ved hvilken grad av offentlighet gangpassasjen vil ha, og det legges til grunn at disse arealene må ha gode overganger mellom privat, halvprivat og offentlig som skaper trivsel og ønsker om opphold. 4. Sol/skygge og vindanalyser må brukes aktivt for å sikre gode klimatiske forhold på utearealer for lek og opphold. Og det skal legges vekt på å skape gode oppholdskvaliteter og vilkår for et mangfold av aktivitet, lek og hvile. Det vises til prinsipper for byrommene i «Mindemyren prinsippprogram for det offentlige rom». 5. Planarbeidet må koordineres med Bymiljøetatens arbeid med «Infrastrukturplan Mindemyren» 6. Den blågrønne korridoren gjennom S6 har bla en funksjon som økologisk korridor, skrenten og vegetasjonen i delfeltets østre del bør tas vare på. Både på tak og på bakkeplan bør det gjøres tiltak for å tilrettelegge for pollinerende insekter, fugler og pattedyr i området. 7. Overvann fra utbyggingsområdet skal ledes til den åpne kanalen. Det er ønskelig at mest mulig av overvannet fra planområdet føres til kanalen og at det ikke forurenses. Det må legges inn som premiss tidlig i prosjekteringen, og forslagstiller må gjøre seg kjent med premisser fra Bybane utbyggingen i forhold til høydetilpasning til kanal og fortau mm. 8. Bymiljøetaten ber planarbeidet beregne Blågrønn faktor for tiltaket, og henviser til ny norsk standard NS 3845:2020 Blågrønn faktor.	1. Tas til orientering. 2. Tas til etterretning. Det legges til rette for butikker og publikumsrettet aktiviteter / samt bokale enheter i første/ andre etasje langs Kanalveien. Det er tverrgående brudd i fasadene som planlagte offentlige gjennomganger og semiprivate arealer inn i boligområdet. Private uteoppholdsarealer vil være sentralt i planområdet og ligge skjernet mot Kanalveien. 3. Tas til etterretning. 4. Tas til etterretning. 5. Tatt til følge. Koordineringen av overlappende planer er iverksatt og blir gjennomført fortløpende. 6. Tas til etterretning. Det legges vekt på å beholde så mye av grøntområdene som mulig, i tillegg tilrettelegges det for blå-grønne tak og grønne deler av uteoppholdsarealer. Krav til arealer legges inn i bestemmelsene. 7. Tatt til følge. VA-rammeplan er under utarbeidelse og overvannshåndtering er et vesentlig tema i planen. Koordinering mellom planene er iverksatt. 8. Tatt til følge. Beregnes som en del av VA-rammeplan og legges inn i planbeskrivelsen. 9. Tas til etterretning.

	9. Det må foretas en karlegging av fremmede plantearter innenfor byggeområdet. Evt. fremmede arter må behandles i henhold til «Forskrift om fremmede organismer». 10. Det må tilrettelegges for gode oppvekstsvilkår for barn og unge, og erfaringer fra andre fortetningsområder viser at aktivitetstilbud for ungdom bør være et tema i planarbeidet. 11. Det må planlegges gode løsninger for fortau, gang- og sykkelveger. Gang og sykkelveger skal være sammenhengende og tilknyttes omkringliggende gang- og sykkelveger. Krysningspunkt skal vurderes spesielt, i tråd med SVV håndbok V127 Gangkriterier. 12. Offentlige trafikkområder skal planlegges i tråd med normalkravene angitt i Vegnormer for Bergen kommune og SVV håndbøker, særs N100 Veg- og gateutforming. 13. Trafikksikkerheten skal være en del av planarbeidet og beskrives som eget pkt. med fokus på myke trafikanter og UU. 14. Avkjørsler fra kommunal veg skal vises i planen og følge nasjonale retningslinjer i tråd med SVV håndbok N100 Veg- og gateutforming og V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Frisiktsoner må sikres. Avvik skal fremkomme tydelig i planen, begrunnes og dokumenteres. 15. Adkomst- og interne kjørevegen skal vises på plankartet. Det må avsettes nødvendig areal for varelevering/manøvrering. Varelevering skal ikke foregå over torg. 16. Det forutsettes at renovasjonstekniske løsninger etableres på et område som ikke påvirker offentlig veg. Det skal etableres bossnett på Mindemyren og Bymiljøetaten anbefaler utbygger å knytte seg på dette. Det må avsettes nødvendig areal tilknyttet løsningen. 17. Bymiljøetaten orienterer om at de vil ha tilsendt detaljerte tekniske planer til godkjenning for nye kommunale vegområder. inkl. veglys, skiltplan, torg, og ved endring på eksisterende kommunalt vegområde før søknad om igangsettelse sendes. Tekniske detaljplaner skal utformes ihht. SVV håndbok R700 Tegningsgrunnlag Retningslinjer. 18. Bymiljøetaten viser til områdereguleringsplanens rekkefølgekrav for Mindemyren og at disse følges opp i planarbeidet 19. Bymiljøetaten anbefaler felles parkeringsanlegg. Og det bør ses på mulighetene for å løse dette behovet i samarbeid med S8/S10 eller S1-S4 om p-anlegg i sørlige del av Mindemyren.	10. Tas til etterretning. 11. Tas til etterretning. Samhandling mellom overlappende planer er iverksatt. 12. Tas til etterretning. 13. Tas til etterretning. 14. Tas til etterretning. 15. Tas til etterretning. Adkomst er foreslått fra Conrad Mohrsveg som er i ytterkant av torget i S22. 16. Tas til etterretning. Samhandling med BIR er under avtale. 17. Tas til følge. 18. Tas til orientering. 19. Tas til orientering.
--	---	---

Merknadskart

