

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	ÅRSTAD, GNR.15, BNR. 429 MFL., DELFELT S7 MINDEMYREN
Arealplan-ID	1406_65090000
Saksnummer	201610988/ PLAN-2022/20479
Utarbeidet av	Ard arealplan as
Sist revidert	25.06.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	Private					
1.	Britt og Frank Danielsen Nyhaugsveien 11 c Gnr. 15 bnr 535/536 22.08.18 Dokument nr. 48.	1. Utbyggingen må nedskaleres. 2. Utbyggingen vil medføre betydelig økt støy, bråk og trafikkproblemer i nærområdet. 3. Elvebakken 10 er verneverdig og må ikke rives. 4. Innkjøring til parkeringshus fra Elvebakken er problematisk mtp. trafikale forhold. 5. Ny utbygging må sees i sammenheng med andre planer i området. 6. Barnehagen må få hente/bringeområde på egen tomt. 7. Nye bygg i BBH og BKB3 må senkes med en etasje av hensyn til utsikt for naboer. 8. Bevaring av grønne områder er viktig for beboernes trivsel.	1. Ikke tatt til følge. Planforslaget medfører en vesentlig ombygging av planområdet, i tråd med ønsket utvikling av Mindemyren. 2. Ikke tatt til følge. Økning i antall boliger, idrettsnæringslokaler vil medføre et økt støynivå. Planområdet vil imidlertid være bilfritt og det legges ikke opp til parkering, slik at det forventes ikke trafikale problemer eller vegstøy som følge av planforslaget. 3. Ikke tatt til følge. Boligen foreslås revet for å gi plass til idrettshall og rekkehus. 4. Tatt til følge. Planforslaget legger ikke lenger til rette for parkeringsplasser. 5. Tatt til følge. I samarbeid med kommunen blir alle pågående planer sett i sammenheng, også opp mot områdeplanen. 6. Barnehageformål utgår. 7. Ikke tatt til følge. Det er laget nye illustrasjoner som viser kun rekkehusbebyggelse i SF1 og SF2. Både ny rekkehusbebyggelse og påbygning av Rotunden vil føre til endring for naboer, men der det tas hensyn til utsyn/innsyn i den grad det lar seg gjøre. 8. Tatt til følge. Planområdet vil i fremtiden fremstå mer grønt enn i eksisterende situasjon. Det skal blant annet etableres en park på eksisterende asfalterte plass. Eksisterende store trær skal bevares eller flyttes internt i	4)	4)	4)

		9. Ber om at det foretas konsekvensutredning for utbyggingens påvirkning på eksisterende boligområde.	planområdet, så langt det lar seg gjøre. Videre er etablering av nye store trær og annen vegetasjon en sentral del av planforslaget.			
2.	Siv Bleikli Elvebakken 5 A Gnr. 15 bnr. 77 12.08.18 Dokument nr. 46.	1. Spørsmål om hvorfor Elvebakken 5A og 5B er inkludert i planområdet og hvilke konsekvenser dette medfører for eiendommene.	9. Ikke tatt til følge. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning (KU). KU er utført i overordnet plan (områdeplanen for Mindemyren.			
3.	Anne Torill Bleikli Elvebakken 5 B Gnr. 15 bnr. 511 30.07.18 Dokument nr. 45. med svar	1. Spørsmål om hvorfor Elvebakken 5B er inkludert i planområdet.	1. Elvebakken 5B er ikke lenger en del av planområdet.			
4.	Kari og Trygve Grindheim Elvebakken 12 Gnr. 15 bnr. 218 28.08.18 Dokument nr. 54	1. Ber om at det ikke bygges ytterligere etasjer over idrettshallen (mellom Rotunden og deres bolig). Mottatt rivningsvarsel av gbnr. 15/191 tilsier at det skal bygges inntil eiendomsgrensen. Stiller spørsmål til hvordan lysforholdene deres vil påvirkes. 2. Reagerer på at det planlegges å rive et velfungerende bomiljø til fordel for blokkbebyggelse, også mtp. miljøaspektet. Fortettingsplaner har tatt overhånd i Wergeland-området. 3. Stiller spørsmål til hvorvidt bybanen har kapasitet til all nybygging.	1. Ikke tatt til følge. Det planlegges for 3-etasjes rekkehus (BK2) over framtidig idrettshall. Byggehøyde vil være noe lavere enn nr. 12A. Rekkehusene vil være godt synlig fra nr. 12, men det er 15 m. mellom byggegrense for boligene og bolig i nr. 12. Mellom framtidige boder og boligen i nr. 12 er det 12 m. avstand. Utført sol- og skyggeanalyse viser at Elvebakken 12 ikke vil få endrede solforhold. 2. Ikke tatt til følge. Å sikre en god overgang og kommunikasjon med nye rekkehus i BK2 og eksisterende boliger i øst, har vært en viktig del av planarbeidet. Se planbeskrivelsen. Utbyggingen er i tråd med overordnede planer og retningslinjer, og i tråd med kommunens ønskede utvikling langs sentrale kollektivtraséer. Planforslaget legger opp til boliger tilpasset mennesker i ulike livsfaser med tilhørende bilfrie, grønne og attraktive offentlige torgareal. Sammen med øvrige tiltak i Mindemyren, sikret i andre planer, ventes de offentlige rommene å være fine tilskudd i hverdagen, også for naboer rundt. 3. Bybanen til Fyllingsdalen ble åpnet høsten 2022, og prosjektene i Mindemyren vil kunne benytte denne i tillegg til annen kollektiv. Det er i tillegg lagt opp til			

		4. Beboere i området opplever å bli «jaget» vekk fra hjemmene sine, til fordel for nye planer.	gode gang- og sykkelveger i Mindemyren, og ikke minst et stort antall sykkelparkeringsplasser i vårt prosjekt.			
5.	Jan Inge Oen Sameiet Elvebakken 3 B, C, D og E Gnr. 15 bnr. 93/558 Merknad nr. 58	1.Foreslår at nybygg ved Elvebakken og Kanalveien bygges i maksimalt 4 etasjer, for å unngå ruvende bygg. 2.Ber om at deres eiendom ikke får restriksjoner hva gjelder påbygg og endring av bygg.	4. Vårt prosjekt foreslår å rive en bolig for å kunne realisere idrettshall og rekkehus. Vi mener at planforslaget tilfører nærområdet mange gode kvaliteter. Vi oppfatter merknaden som en kommentar også til det som allerede er bygd ut, og skal bygges ut, langs bybanetraséen generelt og spesielt på Wergeland.			
6.	LUKS datert 4.07.18 Dokument nr. 41	1. LUKS mener at planen ikke ivaretar gode løsninger for varelevering. Her er det behov for store lastebiler. 2. Plassering bør ikke påvirke boligene med støy. 3. Myndighetskravene for sjåførene arbeidsmiljø må følges og varemottak må være i samsvar med AML. Se veileder fra LUKS.	1. Ikke tatt til følge. Høy utnyttelse og byggehøyder er i tråd med overordnede planer i dette området. Mindemyren skal transformeres og det skal fortettes med bolig rundt planlagte bybanestopp. Planforslaget er noe justert siden offentlig ettersyn. 2. Ikke tatt til følge. Det reguleres et fortau langs Elvebakken, innenfor eiendommen, hvor det i dag er etablert hekk. Eiendommen vil få utbedret avkjørsel over fortauet. Eiendommen blir ellers regulert i detaljplan for delområde S6.		2)	2)
Høringsinstanser						
1.	VA-etaten Datert: 9.07.18 Dokument nr. 42	1. Tidligere uttalelse opprettholdes. 2. I punkt 2.7.1 kan ordet «Godkjent» fjernes.	1. Tatt til følge. Det er utarbeidet en revidert VA-rammeplan etter offentlig ettersyn av planforslaget, datert 16.06.2023. 2. Tatt til følge.		1) 2)	

2.	Bybanen hos Plan og bygningsetaten Datert: 22.08.18 Dokument nr. 44.	1. Overlappende areal regulert til rigg- og anleggsområde i plan-ID 64860000 og 64050000 må videreføres i S7-plan. 2. S7-plan må tilpasse seg nye høyder for bybanetraséen, oppdatert etter vedtatt bybane-plan.	1. Midlertidig rigg- og anleggsområdet er ikke lenger aktuelt, grunnet ferdig utbygd bybane. 2. Tatt til følge. Planforslaget er tilpasset de nye høydene til Bybanen.	1)		
3.	Helsevernetaten Datert: 21.08.18 Dokument nr. 49	1. Merknad til barnehageformålet. 2. Det må etableres nye sammenhengende leke-/rekreasjonsarealer. 3. Oppfordrer til fokus på støy i bygge- og anleggsfasen. Bestemmelsen må justeres med at T-1442/2016 også skal følges i bygge- og anleggsfasen. Krav til støy må fremgå tydelig i konkurransegrunnlaget. 4. Barn og unges samt eldre og uføre sine interesser skal inkluderes og beskrives på en god måte, gjennom fokus på gode leke- og oppholdsarealer for ulike aldersgruppe, universell utforming, adkomst til skole, barnehage, kollektiv mm. Skal prosjektet også inkludere etablering av kommunale leiligheter? 5. Støtter fagetatens vurdering av at innglasset balkong ikke kan defineres som stille side.	1. Barnehageformål utgår. 2. Tatt til følge. Grøntareal på torg, park o_PA2 og grøntareal i f_UTE2 vil fremstå som et sammenhengende grønt-/rekreasjonsareal. Se bestemmelsene for kvalitetskrav til utearealer og offentlige byrom. Utforming av uteareal skal tilpasses ulike aldersgrupper og opparbeides slik at det oppfordres til aktivitet og samhandling. Det etableres idrettshall og offentlige park og torg. Overvannsløsninger, inkl. bekk med åpen renne, skal invitere til lek og opphold. 3. Tatt til følge. T-1442 skal følges også i anleggsperioden, se bestemmelser. 4. Tatt til følge. Sikkerhet, ulykkesforebygging, støy ol. i bygge- og anleggsfasen vil fremgå tydelig i konkurransegrunnlaget. 5. Tatt til følge. Universell utforming legges til grunn for valg av løsninger i uteoppholdsarealer og arealene skal tilpasses ulike aldersgrupper. De beste arealene avsettes til lekeareal. Gang- og sykkeltraseer mellom bolig og ulike målpunkt forbedres gjennom planforslaget samt omkringliggende planer, og det legges opp til minimal bruk av bil. Det er ikke planlagt kommunale boliger i prosjektet. 6. Tatt til følge. Innglasset balkong utgår til fordel for en bedre løsning.	2)	2)	2)
					3)	
					6)	6)

4.	Bybanen utbygging Datert 27.08.18 Dokument nr. 51 + skisse i dokument 51,1	1. Se merknad nr. 2.	1. Se merknad nr. 2.			
5.	Fylkesmannen i Hordaland (nå Statsforvalteren i Vestland) Datert 27.08.18 Dokument nr. 52	Fylkesmannen (nå Statsforvalteren har innsigelse knyttet til <u>statlige støyretningslinjer, bomiljøkvalitet når det gjelder uteoppholdsareal og krav til utendørs lekeareal for barnehagen.</u> 1. Bestemmelser om støy må endres. Støynivå på fasade er opptil Lden 64dB, og leilighetene skal da være gjennomgående med stille side, jf. områdeplanens bestemmelser. Dette må inn i bestemmelsene. Innglassing av altaner som tiltak for å sikre stille side er ikke akseptabelt. 2. Tilgang til og lokalisering av uteopphold for boliger må avklares bedre. Bestemmelsene til planen åpner for at alt uteoppholdsareal (inklusiv minstekravet) kan dekkes på takterrasser når det gjelder boligene. Det er i strid med bestemmelsene knyttet til uteoppholdsareal i områdereguleringen, og i gjeldende kommuneplans arealdel. 3. Størrelse på uteoppholdsareal for barnehage må økes.	 1. Tatt til følge. Det er utarbeidet ny støyrapport etter offentlig ettersyn i 2022. Bestemmelsene er endret. Det er lagt inn støykrav i tråd med konklusjonen i oppdatert støyrapport. Innglassing av altaner er ikke et tiltak for å sikre stille side i noen av boligformålene. 2. Tatt til følge. Planforslaget dekker nå kravet til boligens MUA i tråd med områdeplanen. Takterrasser inngår ikke i MUA, men er et supplement til uteareal. Se MUA-dokumentasjon vedlagt planforslaget. 3. Barnehageformål utgår.	1) 2)	1) 2)	1) 2)
6.	Byantikvaren Datert 21.08.18 Dokument nr. 53	1. Motsetter seg ikke påbygging av rotunden såfremt eksisterende konstruksjoner er dimensjonert for det, og at påbygging skjer i tråd med originaltegninger. Byantikvaren skal rådføres i byggesaken. 2. Detaljering og materialbruk i fasader (både hovedbygg og rotunden og mellombygg) avklares i byggesaken som skal oversendes Byantikvaren for uttale. 3. Ber om at «rivekrysset» i plankartet på den verneverdige villaen, Elvebakken 10, fjernes. 4. Elvebakken 10, hovedbygget og administrasjonsbygget samt forbindelsen mellom disse må markeres med H570 i plankartet. 5. Til 2. gangshøring må omfanget av installasjoner som tillates utover maks. byggehøyde og på takflater illustreres. Det bør også settes kvalitetskrav til dette i bestemmelsene. Plassering av rekkverk ift.	1. Tatt til følge. Planforslaget som fremmes for Rotunden er i tråd med hva som er akseptabelt for både Byantikvar og Fylkeskonservator. 2. Tatt til følge. 3. Ikke tatt til følge. De nye boligene som skal bygges (BK2-3) skal tilpasses nabovillaer i form og omfang. 4. Delvis tatt til følge. Brødfabrikken, Rotunden og forbindelsen mellom dem er markert med H570. Elvebakken 10 skal rives. Hensynssonen H570 skal derfor ikke legges over Elvebakken 10, etter tilbakemelding fra saksbehandler. 5. Delvis tatt til følge. Bestemmelser knyttet til tak og takflater er oppdatert. Jf. bestemmelsene skal alle installasjoner på tak ha en tilbaketrukket beliggenhet,	4) 5)	1) 4) 5)	1) 4) 5)

Ansvarlig for utarbeidelse av skjema:

Byplanavdelingen, Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune

Sist revidert: 16.10.2020

		Gesims på takterrasser vil være avhengig av bygningens arkitektoniske utforming. 6. Ber om å få planen til uttale til 2.gangs høring.	minimum 1 m fra gesims. Unntak gjelder for rekkverk i takterrasser over inntrukne etasjer og i uteoppholdsareal f_UTE2 samt for heisoppbygg. Følges opp i byggesak. 6. Tatt til følge.			
7.	Brannvesen Datert 20.08.18 Dokument nr. 55	1. Dersom det planlegges oppført bygg hvor vindu eller balkong utgjør en av utgangene fra branncelle i risikoklasse 1,2,3 og 4 jf. VTEK §§11-13 og 11-17 må vindu eller balkong være tilgjengelig for brannvesenets stigemateriell. Avstand fra oppstillingsplass til uttak av sløkkevann må ikke overstige 25 m.	1. Tatt til følge. Følges opp i byggesak.			
8.	Bymiljøetaten Datert 30.08.18 Dokument nr. 57	1. I planforslaget må det romlige møtet mellom nye og eksisterende bebyggelse drøftes. Savner illustrasjon av dette i en nærområdeskala (meso). 2. Anbefaler at Brødfabrikkens egenverdi får prege målestokken i de nære omgivelsene med tilstrekkelig rom rundt seg. 3. Anbefaler av avstanden mellom hovedvolumene økes og at byggehøyde i sør, først og fremst, reduseres mtp. sikt fra Kanalveien mot Brødfabrikken og lys på uteoppholdsareal. 4. Det bør legges vekt på kompenserende tiltak for vegetasjon og biologisk mangfold på bakken, inkl. store trær i byrommene. Det bør vurderes om eksisterende trær kan flyttes eller erstattes på en fullverdig måte. Ifb. Bybaneutbyggingen skal store trær flyttes. Det bør undersøkes om disse kan benyttes i planområdet.	1. Delvis tatt til følge. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser forholdet mellom nye bygg i BK2-3 over idrettshallen og nabobebyggelsen i øst. Byggegrenser og byggehøyder er justert. Se også planbeskrivelsen. Det tas hensyn til innsyn og utsyn i den grad det lar seg gjøre. 2. Tatt til følge. 3. Delvis tatt til følge. Etter offentlig ettersyn er siktlinjer utvidet for bebyggelsen langs etter Kanalveien. I tillegg er forslaget til arkitektur endret også med hensyn til bruk av søyler/bærekonstruksjoner, noe som igjen sikrer bedre sikt til kulturminnene. Vi har hatt mange møter med fylkeskommunen og Byantikvar i prosessen for å komme frem til omforent forslag. Det er lagt inn hensynssone og egne bestemmelser for kulturminner. Det er vist analyser fire timer med sol vårjevndøgn på deler av uteoppholdsarealet i tråd med kravene i KPA. 4. Tatt til følge. Bestemmelsene sikrer at det skal vises aktsomhet til rotsonen for eksisterende trær i anleggsperioden. Skadede trær skal erstattes. Større trær som må fjernes i anleggsperioden, skal i den grad det er mulig deponeres og gjenbrukes i anlegget i samråd med kommunal faglig instans for forvaltning av bytrær. Det skal også etableres nye store trær. Se illustrasjonsplan. Nye store trær langs Elvebakken skal etableres med inntil 100 cm. jorddybde. Ellers planlegges det for en langsgående park sentralt i planområdet samt grønne og blå innslag på torg.	1) 3) 4)	3) 4)	3) 4)

	5. Større reell avstand mellom byggene fram mot Kanalveien og lavere byggehøyde vil gi større sannsynlighet for vellykkede uterom. Bymiljøetaten slutter seg til fagetaten i at byggehøyden ikke bør overskride høydene fastlagt i områdeplanen. Det bør også vurderes om økt avstand mellom blokkene mot Kanalveien kan ha betydning for oppholdskvalitet i byrommet innenfor. 6. Boligformål i øst bør vurderes fjernet til fordel for en mer uanstrengt innpassing av barnehagen, aktivitetsområde og evt. vern av Elvebakken 10. 7. Merknad knyttet til barnehagens uteareal og motstrid med tilgrensende plan. 8. Mest mulig av overflatevannet bør tas i bruk som ressurser ved utforming av uteareal. Buffere for flomhåndtering bør innarbeides som brukbare leke- og oppholdsareal. 9. Det bør utarbeides en mulighetsstudie om gjenåpning av den lukkede elvestrekningen. 10. Barns interesser er knyttet til kvaliteter i uteoppholdsareal og trygge ferdselslinjer til skole og fritidsaktiviteter i og utenfor utbyggingsområdet. Planforslaget inneholder ikke avgrensede områder for barn og ungdoms lek og opphold. Vilårene for opphold og lek vil avhenge av detaljering av byrommene, først og fremst knyttet til sol- og støyforhold, avgrensning av trafikkfrie områder og opplevelsesrikdom i utearealene. 11. Avkjørsel må utformes som vegkryss. Ber om konkret endring av bestemmelse 2.4.1.	5. Tatt til følge. Antall boenheter er nedjustert sammenliknet med planforslaget som var på offentlig ettersyn. Byggehøyder er blitt lavere mot viktige byrom for SF1-2. Byggehøyden varierer fra kote 30 til 50, og tar hensyn til viktige byrom ved at byggene trappes ned mot disse. Fotavtrykk for SF1 er nå redusert. Det er arbeidet ytterligere med uteoppholdsarealet for å sikre gode kvaliteter og avstanden er økt mellom disse to byggenes plassering. 6. Delvis tatt til følge. Barnehageformål utgår og boligformål består. Se illustrasjoner vedlagt planforslaget, som viser forholdet til øvrig bebyggelse. Elvebakken 10 forutsettes fjernet for å kunne realisere planlagt bygging av rekkehus og idrettshall. 7. Delvis tatt til følge. Barnehageformål utgår. Planavgrensning er tilpasset naboplan. 8. Tatt til følge. Overflatevannet tas i bruk som ressurser ved utforming av uteareal, og blå og grønne kvaliteter har vært viktig i arbeidet med planforslaget og vises i illustrasjonsplanen. 9. Tatt til følge. Det er utarbeidet mulighetsstudie og det har vært drøftet muligheter med BME etter offentlig ettersyn. Det er ikke lenger ønske om kobling av elveløpet i Elvebakken mot områdene i øst pga. vasspest. Vann blir likevel et viktig element også i dette området. 10. Tatt til følge. Barn og unges interesser vurderes å være ivaretatt gjennom kvalitetskrav til uteoppholdsareal og offentlige byrom, et bilfritt tun, og etablering av idrettshall. 11. Ikke tatt til følge. Nytt planforslag etter offentlig ettersyn vil ikke ha avkjørsel. Det skal likevel være mulig å kjøre inn i forbindelse med vedlikehold og som en midlertidig løsning for tilkomst for renovasjonsbil og varelevering.	5)	5)	5)
			6)	6)	6)
			7)		
			8)	8)	8)
			9)	9)	9)
			10)	10)	10)

		12. Ber om at det vurderes at parkering løses i fellesanlegg utenfor planområdet, til fordel for sprenging i berggrunn til et eget anlegg. 13. Det forutsettes at renovasjonstekniske løsninger ikke påvirker offentlig veg. Det er igangsatt utredningsarbeid for avklaring av en mulig stasjonært rørbasert renovasjonsløsning for Mindemyren. Det bes om at planarbeidet vurderer dette nærmere i det videre arbeidet. 14. Området vil omstruktureres over tid. Det bør vektlegges midlertidig tilrettelegging av uterom og bystruktur.	12. Tatt til følge. Fellesanlegg er utredet og planforslaget legger opp til et nytt felles parkeringsanlegg i naboplan i nord. 13. Tatt til følge. Renovasjonsløsning vil ikke påvirke offentlig veg. Bestemmelsene legger opp til påkobling til framtidig bossnett for Mindemyren. 14. Tatt til følge. Se vedlagte faseplaner.	12)	12)	12)
9.	BIR Datert 31.08.18 Dokument nr. 59	1. Det arbeides med å skape en helhetlig løsning for avfallsinfrastruktur i området. Bestemmelsene bør derfor utvides slik at de sikrer en slik løsning.	1. Tatt til følge.		1)	
10.	Statens vegvesen Datert 27.08.18 Dokument nr. 50	1. Innen 2. gangsbehandling av planforslaget må det avklares om delfelt S8-S10 skal ha kjørbart tilkomst gjennom S7. 2. En felles parkeringsløsning må sees i sammenheng med infrastrukturplanen for området. 3. Renovasjonsløsning må ivareta hensyn til trafikksikkerhet og framkommelighet, og ikke komme i konflikt med gåing og sykling som attraktive transportmåter. 4. Kravet om at rekkefølgekrav i henhold til områdeplan for Mindemyren skal være oppfylt bør være entydig presisert i bestemmelsene under punkt 3.2 om hvilke krav som skal være oppfylt før det kan gis igangsettingstillatelse. Dette i tillegg til omtalen under punkt 3.1. 5. Forhold for gående og syklende må optimaliseres. Det fremheves blant annet: - Bestemmelse knyttet til hente-/ og bringeløsning for barnehagen - Bestemmelsene bør sikre tilrettelegging for vask og vedlikehold av sykkel ifb. innendørs sykkelparkering - Trafikksikring av eksisterende avkjørsler i Elvebakken er viktig for å gjøre det trygt og attraktivt å gå og sykle. 6. Spørsmål knyttet til juridiske forhold mellom bybaneplanen og S7-plan. Det er viktig å sikre anleggsbeltet langs Kanalveien slik det er lagt til grunn i bybaneplanene.	1. Ikke lenger aktuelt. Kjørbart tilkomst for S8S10 er løst i deres egne, vedtatte plan. 2. Tatt til følge. I utgangspunktet legges det ikke opp til bilparkering for beboerne, men det er åpnet for at private avtaler kan inngås senere, slik at beboere kan få parkeringsplass i fellesanlegg i S8S10. 3. Tatt til følge. Planområdet skal kobles på bossnett i Mindemyren. Midlertidig løsning fram til ferdigstilling av anlegget vil være conatinere på et egnet sted på torget. Se vedlagt illustrasjon av midlertidig løsning samt planbeskrivelsen. 4. Tatt til følge. Etter krav fra kommunen er bestemmelsen fra områdeplanen gjengitt i sin helhet. Øvrige rekkefølgebestemmelser spesifiserer ytterligere. 5. Tatt til følge. Barnehageformål utgår. Areal for vask og vedlikehold av sykkel er ivarettatt i bestemmelsene. Eksisterende avkjørsler til Elvebakken oppgraderes som følge av oppgradering av veggen. 6. Ikke lenger aktuelt grunnet realisert bybane.	2)	2)	2)

		7. I krysset Kanalveien/Elvebakken må plangrensen justeres slik at den ikke overlapper vegformål i bybaneplanen. 8. Planforslaget må endres for bedre å ivareta hensynet til bokvalitet, helse og trivsel. Kritisk til at bestemmelsene tillater støynivå over 55 dB på uteoppholdsareal.	7. Tatt til følge. Planområdet overlapper ikke lenger med bybaneplanen. 8. Tatt til følge. Det er utarbeidet ny støyrapport og uteoppholds arealene (i tråd med arealstørrelsene i områdeplanen) oppfyller kravene til kvalitet.	7)		
11.	Hordaland fylkeskommune (Nå Vestland) Datert 3.09.18 Dokument nr. 60	1. Regional plan for attraktive senter og Regional plan for folkehelse må legges til grunn for planforslaget. 2. For å unngå presedens for andre reguleringsplaner i Mindemyren, bør ikke byggehøyder ikke overstige høyder gitt i områdeplanen. Planforslaget har mange kvaliteter i seg, men kan gå tapt av bygg som skaper dårlig lokalklima på bakkeplan. I dette område er det ønskelig med stor ferdsel, og planarbeidet er viktig premissgiver for å skape byrom med kvalitet. 3. Uteareal for barnehage bør prioriteres. 4. Barnehagen sitt uteareal bør planlegges som en del av en blågrønn struktur. Nabotomt bør innlemmes og rørlagt elveløp bør åpnes opp. 5. Illustrasjonsplanen viser en stor åpning mellom BKB1-2 mot Brødfabrikken og Rotunden. Åpningen er realiteten smal, blir delvis	1. Tatt til følge. Planforslaget bygger oppunder Mindemyren som «Mindebyen» med boliger, arbeidsplasser, idrettstilbud, skole og tjenesteyting. Moderne, gode boliger, attraktive og bilfrie byrom og idrettshall er eksempler på hvordan planforslaget er et bidrag til økt folkehelse. Gjennom å legge til rette for boliger og arbeidsplasser uten bilparkering, og med sentral plassering nær et svært godt kollektivtilbud og sykkelnett, samt med nærhet til alle dagligdagse målpunkt, bygger forslaget ytterligere opp om dette. 2. Ikke tatt til følge. Det er ikke byggene som kommer til å ta lys/sol – det er det fjellet Løvestakken som gjør. Utført luftanalyse konkluderer med at eiendommen vil ha god luftkvalitet, og ikke vil befinne seg i gul eller rød luftforurensningssone. Planforslaget utfordrer noe på byggehøyde sammenliknet med gjeldende områdeplan. Det er blant annet foreslått en byggehøyde på 50 moh for deler av bygget i formål SF1 og 49,5 moh for deler av BB. Områdeplanen tillater en høyde på 42,5 før nødvendig heving etter etablering av bybanen på 1-1,5 meter. Ny akseptert høyde blir da 44 moh. 50 - 44 gir seks meter igjen over dette. Disse seks meterne utfordrer kun deler av bebyggelsen. Begge bygg trappes ned og dette er hjemlet i bestemmelsene og plankart. Dette vil gi totalt maksimalt 9 etasjer for SF1. Det er jobbet mye med utformingen av torget for å skape gode uteoppholdsarealer med kvalitet, med både blå og grønne element. 3. Barnehageformål utgår. 4. Se pkt. 3. Ellers er både grønne og blå kvaliteter sentrale elementer i planforslaget. 5. Delvis tatt til følge. Siktlinjene er nå utvidet mellom SF1 og SF2. Se siktlinjer på vedlagte prinsippkisse. Siktlinjene er ikke regulert med frisisoner.	5)		5)

		overbygd, og har flere sikthindringer. Siktlinjer til de to kulturminnene er ikke regulert med frisiktsone i plankartet. Siktlinjene må sikres. 6. Brødfabrikken og Rotunden må få hensynssone H570, slik som i områdeplanen. Bestemmelser til hensynssonen må justeres for å sikre at kulturminnemyndigheten blir delaktig i saksbehandling av byggesaker innenfor hensynssonen. 7. Eksempel på bestemmelser i H570: - Hovudtrekka i eksteriør for Brødfabrikkens hovudbygg BOP1, Mellombygg og Administrasjonsbygg BOP2 skal bevarast og tillatast ikkje revet. - Opplevinga og integriteten til anlegget for tidlegare Martens Brødfabrikk BOP1 skal bevarast. Det kan etablerast fleire etasjeplan innanfor fasadene til BOP1. - Administrasjonsbygg/rotunden kan byggjast på med inntil 2 fulle og 1 tilbaketrekt etasje i tråd med opphavlege teikningar.	6. Tatt til følge. Reguleres med H570. 7. Tatt til følge. Bestemmelsene er oppdatert.	6)	6)	6)
12.	Barnehage – seksjon for strategi og utredning Datert 6.09.18 Dokument nr. 62	1. Når nye områder skal utvikles må barnehageformål sikres på en god måte uten særlige utfordringer. Lekeareal må være så store som mulig, og plansaken må vise hvordan manglende uteareal skal kompenseres samt hvordan barnehagen skal benytte gymsalen. 2. Forslaget må vise hvordan kommunikasjonen mellom de ulike lekearealene gir forsvarlig drift når arealet er fordelt på flere små areal. 3. Lekearealene må sikres gode sol/lysforhold, samt tilfredsstillende støy og luftforurensning. 4. Areal for hente- og bringeplasser må tilrettelegges. 5. Støtter fagetatens ønske om etablering av nærmiljøanlegg til større barn på Mindemyren i tilknytning til vann/ grøntområder.	1. Barnehageformålet utgår. 2. Se pkt. 1. 3. Tatt til følge. Leke- og uteopphold generelt i planområdet har gode kvaliteter, også mtp. solforhold og skjerming av luft- og støyforurensning. 4. Se pkt. 1. 5. Delvis tatt til følge. Oppfattes som en merknad til planarbeidet generelt på Mindemyren. Det er avsatt arealer til lek og opphold i planforslaget.	3)	3)	3)
13.	RBA – sak 48/18 Datert 29.08.18 Dokument nr. 61	1. Planforslaget framstår for ambisiøst og mangelfullt for å oppfylle målene om foretting med kvalitet for å ta vare på stedsidentitet. Det må stilles krav til større mellomrom rundt og i den kulturhistoriske bygningsmassen. Bygningsvolumene slik de er vist i illustrasjonene beslaglegger for store areal og er for høye.	1. Ikke tatt til følge. Området omfatter et stort industribygg (Brødfabrikken) med flere mindre næringsbygg rundt. Det typiske i området i tillegg er store næringsbygg med store parkeringsareal. Planforslaget er endret etter offentlig ettersyn. Martens Brødfabrikk og Rotunden er et unikt anlegg i nasjonal			

			f_UTE1 i plankart. Vi mener at vi med disse justeringene gjør området mer åpent og inviterende.			
		7. Alle boenhetene må ha tilgang til stille side, innglasset balkong defineres ikke som stille side.	7. Tatt til følge. Støy er nå tilfredsstillende løst sammen med støykonsulent og arkitekt. Bestemmelsene åpner ikke for innglassing av balkonger.	7)	7)	7)
		8. Løsningene for sykkelparkering må bearbeides.	8. Tatt til følge. Sykkelparkering for boliger løses innenfor de ulike boligområdene. Sykkelparkering for høyskole og idrettshall løses langs etter bygg og i et stort felles anlegg innenfor arealet til Brødfabrikken.		8)	8)
		9. Flere HC-plasser må innarbeides.	9. Tatt til følge. Blir løst i parkeringskjeller i delfelt S8S10.	9)	9)	9)
		10. Avkjørslene i felt BFS må utbedres.	10. Ikke tatt til følge. BFS er etter avtale med saksbehandler tatt ut av planen.			
		11. Areal som omfattes av områdereguleringen på Wergeland, samt deler av torg T3, må tas ut av planforslaget.	11. Tatt til følge. Justert etter avtale med saksbehandler.	11)	11)	11)
		12. Det må utredes om det lukkede vassdraget kan gjenåpnes og innarbeides i planforslaget.	12. Delvis tatt til følge. Rapport er utarbeidet av Norconsult og deler av vassdraget åpnes opp.	12)	12)	12)

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag etter offentlig ettersyn

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
1. Riggområde er tatt ut av plankartet. Høyder er justert i samsvar med bybanen. 2. Barnehage BBH og formål BKB3 er tatt ut av planforslaget og arealene erstattes med idrettshall IS og rekkehus BK2-3. 3. Avstand mellom SF1 og SF2 er justert i samsvar med siktlinjer. 4. Tilpassing til naboplaner er utført. 5. Elvebakken 5A og 5B er tatt ut av planområdet, bortsett fra litt areal langsmed Elvebakken. 6. Avkjørsel til S7 vises ikke i kart. 7. Hensynssone for kulturminne er lagt inn. 8. Nytt formål: park o_PA1, PA2. 9. Parkeringsanlegg er fjernet. 10. Nytt AVG-formål langs Elvebakken (til blant annet tre- rekke langs veien). 11. Fra 2 til 3 vertikalnivå. 12. Byrommene reguleres til offentlige torg. 13. Eierform på byrom endres fra felles/privat til offentlig. 14. Formål endres fra bolig/tjenesteyting til sentrumsformål SF, blokk BB, konsentrert småhus BK og kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA. 15. Justeringer på Elvebakken o_KV. 16. Nye bestemmelsesområder. Annet: Løsning for hensynssone kulvert er lagt slik etter avtale med VA-etaten. Gjelder avslutning for SF1 sitt sørvestre hjørne og for SF2 sin overbygning i sørøst.	1. Formingsveileder er innført: 2.1.1. 2. Tilrettelagt bekk: 2.3.2. 3. Kantsoner er innført: 2.4. 4. Dokumentasjon av barnehagedekning: fjernet. 5. Vegetasjon er mer vektlagt: 2.2 og 2.8. 6. Midlertidig tillatelse til kjøring på torg: 2.5. 7. Fremkommelighet: 2.5.3. 8. Presisering av renovasjonsløsning: 2.6. 9. Skjerpede dokumentasjonskrav samt fjerning av krav hjemlet i annet lovverk: 2.8. 10. Tydeliggjøring av hva som tillates på tak samt hvor høyt over takflate (tidl. 4 m for tekniske installasjoner): 3.1.1.b-d. 11. Bilparkering fjernet og sykkelparkering presisert: 3.1.1. 12. Tydeliggjøring av krav til boligsammensetning: 3.1.2.a 13. Endret om støy, stille side: 3.1.2.e. 14. Høyere krav til kvalitet mm. for uteoppholdsareal, endring av hva som inngår i MUA: 3.1.2.f-j. 15. Nye bestemmelsesområder. 16. Grønnere/blåere torgområde: nytt formål park PA. 17. Ny hensynssone for flom: 4.1.2. 18. Endrede bestemmelser for hensynssone kulvert: 4.2.1. 19. Endrede bestemmelser for kultur hensynssone: 4.2.2. 20. Rekkefølgebestemmelser endret omfang: 6.	Stort sett hele planbeskrivelsen er oppdatert etter innsending til 1. gangsbehandling i 2018.

MERKNADSKART VED OFFENTLIG ETTERSYN KANALVEIEN 90

