

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Årstad. Gnr. 159, Bnr. 81, mfl., delfelt S19 og S20, Mindemyren
Arealplan-ID	71140000
Saksnummer	2022/24850
Utarbeidet av	A/STAB, OBOS Nye Hjem, Smedsvig Landskapsarkitekter
Sist revidert	28.01.2026

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<u>Private merknader:</u>					
1	Borghild Lovise Feet, Søråshøgda 65, 5235 Rådal 05.12.2024 Dokument nr. 146	1. Merknadsstiller er bekymret for at nytt kontorbygg er for massivt og høyt, og sperrer for sol og utsikt sørover.	1. Ikke tatt til følge Kontorbygget vil ikke ta sol fra omliggende boliger.			
2	Rune Agdal Gnr/bnr. 159/88/0/81 og 159/88/0/201 22.12.2024 Dokument nr. 151	1. Merknadsstiller mener planforslaget er voldsomt, dominerende, uten harmoni til eksisterende bebyggelse, har for høy utnyttelsesgrad, og ikke er i tråd med områdeplanen. 2. Merknadsstiller påpeker at planforslaget ligger på Mindemyrens høyeste punkt og mener at nye bygg her må være lavere og at terrengheving forsterker utfordringene med byggehøyder. 3. Merknadsstiller er bekymret for dårlige lys, sol- og dagslysforhold for eksisterende bebyggelse. Ønsker større åpenhet i bebyggelsen mot Krohnhaugen og mot Inger Bang Lunds vei.	1. Ikke tatt til følge Områdeplanen ligger til grunn for planforslaget. For denne og andre planer på Mindemyren er det av forskjellige grunner avvik. F.eks. har bybaneplanen ført til at torgareal måtte flyttes. Variasjon i byggehøyder og høyere punktthus er utarbeidet etter arbeidsmøter med etaten og byarkitekten. 2. Ikke tatt til følge Nye bygg(ehøyder) skal forsterke topologien, ikke flate den ut. Dette er i tråd med Bergens arkitekturpolitikk der dagens terreng skal fremheves. Terrenghevingen påvirker ikke de høyeste byggene. Den er på midten av allmenningen og gir bedre håndtering av overvann og bedre tilpasning mot historiske bygg. Etaten ønsker ikke varelevering i allmenningen (som områdeplanen åpner for), derfor må deler av vareleveringen skje fra kjelleren. 3. Delvis tatt til følge Byggehøyder er foreslått med hensyn til nabobebyggelse og solforhold. Nesten all foreslått bebyggelse i øst er lavere enn i områdeplanen for å ivareta nabobebyggelsen i Krohnhaugen. De høyeste byggene er foreslått der de gir minst konsekvens for naboer og for nye leiligheter i planområdet. Ny bebyggelse vil påvirke solforholdene til noen av de omliggende boligene (Se sol- og			Kap. 4.2.3

		<p>4. Merknadsstiller etterspør illustrasjoner fra bakkeplan i Inger Bang Lunds vei mot planforslaget.</p> <p>5. Ønsker at bygg 8A og 6 reduseres 4-5 etasjer.</p> <p>6. Merknadsstiller ønsker større allmenninger og at øverste etasjer i alle bygg må være betydelig tilbaketrukket (2-3 m) for å redusere høydevirkningen.</p> <p>7. Merknadsstiller mener støyskjerm rundt f_UTE3 bør fjernes.</p> <p>8. Merknadsstiller mener all biltrafikk bør samles i én innkjøring i sør.</p> <p>9. Merknadsstiller mener en større del av den gamle bygningsmassen på Fabrikkgaten må bevares og at nye bygg må tilpasses de eldre på en bedre måte.</p> <p>10. Merknadsstiller mener glass- og fasadeplater bør utgå.</p> <p>11. Merknadsstiller etterspør tiltak for å sikre at bevaringsverdige bygg ikke skades.</p>	<p>skyggeanalyser.) Fabrikkgaten 12, samt rekkehusene lengst vest i Krohnhaugen, vil bli noe påvirket av nybyggene på vår og tidlig sommer. Etter kl. 18 vår og sommer, samt på høsten og vinteren, er området prisgitt de naturgitte forholdene i Bergensdalen mellom Løvestakken og Ulriken. Åpningen i bygg 6 er trukket lenger sør for bedre tilpasning mot åpent uteareal i Krohnhaugen.</p> <p>4. Tatt til følge Det er etter nabomøte utarbeidet illustrasjoner fra bakkeplan i Inger Bang Lunds vei som er sendt naboene. Nye sol- og skyggeillustrasjoner inkluderer naboer i Inger Bang Lunds vei.</p> <p>5. Ikke tatt til følge Etaten og byarkitekten har ønsket variasjon i byggehøydene og har foreslått enkelte høyere punkthus. Bygg 7, 9 og deler av bygg 10 er til gjengjeld lavere enn i områdeplanen. Disse må økes dersom bygg 8A og 6 reduseres. Det har større negativ konsekvens for nabobebyggelsen.</p> <p>6. Ikke tatt til følge Allmenningen er som i områdeplanen og er på det bredeste nesten like bred som Torgallmenningen. Det er foreslått tilbaketrekking av de øverste etasjene på de høyeste byggene.</p> <p>7. Ikke tatt til følge Støyskjerm rundt f_UTE3 er nødvendig for at utearealet skal godkjennes for bruk. Det er stilt krav til utførelsen i bestemmelsene, blant annet grønt og vinduer.</p> <p>8. Ikke tatt til følge Innkjøring fra sør har aldri vært aktuelt på grunn av sykkelveien langs Bybanen.</p> <p>9. Ikke tatt til følge All bebyggelse angitt som bevaringsverdig beholdes. Det meste som hele bygg, men også noen fasader: teglveggene nedover Fabrikkgaten 5. For å få en gjennomførbar plan må det bygges inntil flere av de bevaringsverdige byggene.</p> <p>10. Delvis tatt til følge Glassplater skal ikke benyttes. Det åpnes for fasadeplater med struktur/profilering i bestemmelsene.</p> <p>11. Delvis tatt til følge Det er gitt bestemmelser om sikring av bevaringsverdige</p>		<p>3.1.1.35.</p> <p>2.8.7</p>	
--	--	--	---	--	-------------------------------	--

		12. Merknadsstiller mener det ikke er behov for ny barnehage.	bygg (2.8.7.) (og hensyn til tunellene under, nr. 6.2.)). Videre krav til gjennomføringsfasen vil bli stilt av kommunen i byggetillatelsen. 12. Ikke tatt til følge Barnehagen som reguleres er et kommunalt krav.			
3	Maren Lillehaug Gnr/bnr. 159/88/0/81 og 159/88/0/201 23.12.2024 Dokument nr. 152	1. Merknadsstiller mener planforslaget er voldsomt, dominerende, uten harmoni til eksisterende bebyggelse, har for høy utnyttelsesgrad, og ikke er i tråd med områdeplanen. 2. Forslaget mangler samspill med eksisterende bebyggelse. 3. Merknadsstiller er bekymret for sol- og dagslysforhold for eksisterende- og ny bebyggelse. 4. Merknadsstiller etterspør illustrasjoner fra bakkeplan i Inger Bang Lunds vei mot planforslaget. 5. Ønsker at bygg 8A og 6 reduseres 4-5 etasjer. 6. Merknadsstiller ønsker større allmenninger. De høyeste byggene bør ha betydelig tilbaketrukket fasader i de øverste etasjene. 7. Merknadsstiller mener det ikke er behov for ny barnehage.	1. Se merknad 2, nr. 1 2. Se svar til merknad 2 generelt. 3. Se merknad 2, nr. 3. 4. Se merknad 2, nr. 4. 5. Se merknad 2, nr. 5. 6. Se merknad 2, nr. 6 7. Se merknad 2, nr. 12.			
4	Håvard Nedkvitne, Gnr/bnr. 159/88/0/66 25.12.2024 Dokument nr. 154	1. Merknadsstiller er bekymret for at ny bebyggelse vil påvirke solforholdene til nabobebyggelse i Inger Bang Lunds vei 5. 2. Forstår ikke hvorfor de høyeste byggene er plassert på de høyeste punktene.	1. Ikke tatt til følge Det er utarbeidet egne sol- og skyggeanalyser som viser hvordan planforslaget påvirker nabobebyggelsen i Inger Bang Lunds vei. Planforslaget påvirker solforholdene til Inger Bang Lunds vei 5 i liten grad. Iht. solanalysene er det kun et par timer midt på dagen 21. mars bygg 8A vil føre til litt skygge på noen få leiligheter og utearealet. Sol- og skyggeanalyser for 21. juni viser at planlagt bebyggelse ikke påvirker solforholdene for nabobebyggelse i Inger Bang Lunds veg. 2. Se merknad 2, nr. 2.			
5	Mette Irene Tislevoll, Gnr/bnr. 159/88/0/85	1. Merknadsstiller er bekymret for at ny bebyggelse blir dominerende og at verneverdig bebyggelse blir lite synlig.	1. Delvis tatt til følge Verneverdig bebyggelse blir godt synlig. Funksjonærboligene ligger fritt og resten av verneverdig			

	28.12.2024 Dokument nr. 155		bebyggelse ligger med minst to fasader mot offentlig veg og/eller nye offentlige arealer. Ny bebyggelse tilpasses eksisterende i farge og materialvalg. Nybygg trekkes minimum 1,5 m tilbake over bevaringsverdige fasader. Dette er sikret i bestemmelsene, 3.1.5.4. og 3.1.5.5.			
		2. Merknadsstiller er bekymret for tap av sol og utsikt, at det blir for lite rom og luft på uteområdene.	2. Se merknad 2, nr. 3 og merknad 4, nr. 1.			
6	Terje Klokkeide Gnr/bnr. 159/93/0/14 05.01.2025 Dokument nr. 156	1. Merknadsstiller er bekymret for byggehøyder og mener bygg 8A og 6 må tilpasses høyder i Krohnhaugen og Fabrikkgaten 7.	1. Ikke tatt til følge Se merknad 2, nr. 3 og 5.			
7	Berit Wangensten, Gnr/bnr. 159/88/0/165 10.01.2025 Dokument nr. 161	1. Merknadsstiller er bekymret for byggehøyde på bygg 8A, påvirkning av sol, lys og luft på nabobebyggelsen, og effekten på kulturmiljøet. 2. Forstår ikke hvorfor de høyeste byggene er plassert på de høyeste punktene. 3. Merknadsstiller mener utbyggingsvolumet er for stort for området.	3. Ikke tatt til følge Se merknad 2, nr. 5 for byggehøyder. Se merknad 2, nr. 3 og merknad 4, nr. 1. for sol. Ny bebyggelse er trukket inn over fasade på eksisterende for å fremheve den verneverdige bebyggelsen. Hovedbygget på Fabrikkgaten 5 (mot Fabrikkgaten) skal ikke bygges på. Eneboligene blir liggende fritt som i dag. 1. Se merknad 2, nr. 2. 2. Ikke tatt til følge Utnyttelsesgraden er lavere enn områdeplanen i S20 og noe høyere i S19. Fordi områdene reguleres sammen har etaten godtatt at utnyttelsen av S19 blir noe høyere.			
8	Christel Hamre, Gnr/bnr. 159/88/0/28 10.01.2025 Dokument nr. 162	1. Merknadsstiller er bekymret for høyde på bygg 8A, for dårligere sol- og lysforhold og utsikt mot Løvestakken.	1. Ikke tatt til følge Se merknad 2, nr. 5 og merknad 2, nr. 3 og merknad 4, nr. 1. Utsynsforholdet sørover blir bedre for mange fordi allmenningen etableres og blir mye bredere enn dagens passasje. Utsikt mot Løvestakken blir ikke vesentlig påvirket.			
9	Styret i sameiet Inger Bang Lunds vei 5 – 13 10.01.2025 Dokument nr. 163	1. Merknadsstiller er bekymret for at byggehøyde og utnyttelsesgrad vil ha stor negativ påvirkning på omsøkt planområde, naboer og uteareal i området. 2. Merknadsstiller mener planforslaget har for høy utnyttelsesgrad og for store byggehøyder, samt at de bryter med områdeplanen. 3. Merknadsstiller er bekymret for tap av utsikt, sol- og daglys.	1. Se merknad 2, nr. 3. 2. Se merknad 2, nr. 1 og 5, og merknad 7, nr. 3. 3. Se merknad 2, nr. 3, og merknad 4, nr. 1.			

		<p>4. Merknadsstiller mener planforslaget vil forringe opplevelsen av eksisterende kulturminner i planområdet og ber om at det stilles krav til utforming ved material- og fasadeuttrykk og ytterligere tilbaketrekking over fasade som bevares.</p> <p>5. Merknadsstiller ønsker ikke påbygg med takopplett på hovedbygget på Fabrikkgaten 5.</p> <p>6.</p> <p>7. Ser ikke behovet for å regulere ytterligere en barnehage i området.</p>	<p>4. Delvis tatt til følge Gjennom planen bevares og fremheves kulturminnene innenfor planområdet. Dagens situasjon er ikke ideell for opplevelse av historien i området. I bestemmelsene er det alt sikret at farge- og materialbruk skal stå i harmonisk relasjon til eksisterende kulturmiljø, nr. 3.1.1.35. Det skal være et markert skille mellom nytt og gammelt. Det er gjort en vurdering av tilbaketrekking, den skal være 1,5 m over begge murfasadene, nr. 3.1.5.4. og 3.1.5.5. Se ellers merknad 5, nr. 1 og merknad 7, nr. 1.</p> <p>5. Ikke tatt til følge Det er allerede et påbygg på hovedbygget på Fabrikkgaten 5. Dette skal trekkes ca. 2 m tilbake fra gesims for å fremheve det gamle murbygget og innpasses i ny situasjon. Det blir ikke ytterligere påbygg/takopplett over dette.</p> <p>6. Ikke tatt til følge Dette er et krav fra kommunen. Det var en barnehage der som skal erstattes med en ny og større.</p>	KBA1		
10	<p>Roald Kåre Nilsen og Roar Midttun Gnr/bnr. 159/88/0/183 10.01.2025</p> <p>Dokument nr. 162</p>	<p>1. Merknadsstiller mener planforslaget har for store byggehøyder og at byggehøydene bryter med områdeplanen.</p> <p>2. Merknadsstiller er bekymret for tap av sol, lys og utsikt, samt en svekkelse av det visuelle inntrykket av området.</p> <p>3. Merknadsstiller mener det må tas hensyn til at planområdet ligger på Mindemyrens høyeste punkt.</p> <p>4. Mener nybyggene må trekkes lenger inn over de vernede byggene for å bevare det visuelle inntrykket.</p>	<p>1. Se merknad 2, nr. 1 og 5, og merknad 7, nr. 3.</p> <p>2. Ikke tatt til følge I dag er planområdet preget av en betydelig mengde overflateparkering og store næringsbygg som er bygget ut over tid uten hensyn til den historiske bebyggelsen. Det er også gjort flere endringer på den historiske bebyggelsen (endring av vinduer, nye vinduer, endring på gesims, o.l.). Disse planlegges reversert/tilbakeført gjennom planforslaget. Se ellers merknad 2, nr. 3, og merknad 4, nr. 1.</p> <p>3. Se merknad 2, nr. 2.</p> <p>4. Se merknad 9, nr. 4.</p>			
11	<p>TRYG 14.01.2025</p> <p>Dokument nr. 169</p>	<p>1. Tryg ønsker at prosjektet skal ferdigstilles raskt for å sikre at Bergen forblir hovedkontor for den norske virksomheten, ettersom begrenset kontorkapasitet kan føre til at flere stillinger flyttes til Oslo.</p>	<p>1. Det må vi jobbe for å sikre.</p>			

		<p>2. For at prosjektet skal kunne imøtekomme Tryg sine behov for 1.200 ansatte, er det avgjørende at reguleringen tillater tilstrekkelig størrelse og fleksibilitet.</p> <p>3. Tryg planlegger å redusere parkeringsplasser fra 400 til et minimum, med fokus på sykkelparkering og kollektivtransport. Det vil også legges til rette for samkjøring og sykkelutleie</p> <p>4. Varelevering i kjeller er positivt da det skaper et bilfritt og tryggere byrom.</p> <p>5. Tryg har behov for kjørbare tilkomst til forplass til kontorbygget for å kunne bringe/hente kunder/ansatte/samarbeidspartnere, samt for gjeste-HC parkering ved inngangen.</p> <p>6. Samlokaliseringen av Trygs hovedkontor i Mindebyen vil bidra til å styrke Bergen som finansby, tilrettelegge for arbeidsplasser og bidra til en grønnere og mer bilfri byutvikling.</p>	<p>2. Prosjektet muliggjør tilstrekkelig kontorkapasitet for Tryg sine behov, samt parkering for sykkel og bil i kjeller, en representativ forplass med mulighet for HC-gjeste-parkering, sykkelparkering for gjester og kiss-n-ride.</p> <p>3. Registrert. Reduksjon i behov for bil og økt andel reisende med kollektiv/sykkel er positivt i et by-perspektiv.</p> <p>4. Dette er også tanken bak grepet og årsaken til at kommunen i utgangspunktet ville ha varelevering i kjeller.</p> <p>5. Registrert.</p> <p>6. Enig.</p>			
	<u>Høringsinstanser:</u>					
1	Bane NOR 05.12.2024 Dokument nr. 148	1. Ingen merknader	1. Registrert			
2	NVE 17.12.2024 Dokument nr. 150	<p>1. Det må vurderes om alle NVEs saksområder er ivarettatt i planen.</p> <p>2. Det må vurderes om planen ivaretar nasjonale og regionale interesser, jf. NVEs veileder.</p>	<p>1. Tatt til følge Dette er vurdert, den kartbaserte veilederen er gjennomgått.</p> <p>2. Tatt til følge Det gjør den. Veilederen er lest og det er vurdert at planen ivaretar nasjonale og regionale interesser.</p>			
3	DSB 24.12.2024 Dokument nr. 153	1. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnsikkerhet er ivarettatt i plansaker, og som har ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.	1. Registrert			
4	Bergen brannvesen 07.01.2025	1. Forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt	1. Tatt til følge Slokkevannskapasitet er ivarettatt, se VA-rammeplan.			

	Dokument nr. 157	<p>tilstrekkelig slokkevannskapasitet.</p> <p>2. Veger og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje må merkes tydelig for maks belastning.</p> <p>3. Det må utarbeides skiltplan.</p>	<p>Oppstillingsplasser for brannvesenets kjøretøy er ivarettatt og vist på illustrasjonsplan.</p> <p>2. Tatt til følge Dette skal merkes. Dette følger av TEK 11-17, og SAK10.</p> <p>3. Tatt til følge. Skiltplan utarbeides ifm. detaljering og gjennomføring av prosjektet og henges opp i nærheten av brannalarmsentral / brannmannspanel. Det er utarbeidet et brannteknisk premissnotat til planen.</p>			
5	<p>Barn og unges representant 09.01.2025</p> <p>Dokument nr. 158</p>	<p>1. Mener det er utfordringer knyttet til gode kvaliteter på uteoppholdsarealene, herunder byggehøyder og deres påvirkning for ny- og eksisterende bebyggelse, utearealer og solforhold.</p> <p>2. Er usikker på om allmenningen, torg og Boliggaten, med harde og monotone flater og funksjon som gang-/ tverrforbindelser + uteservering, tilbyr varierte og gode nok brukskvaliteter for et stort antall barn og unge.</p> <p>3. Det stilles spørsmål ved vurderingen om at 50 % av barnehagens uteoppholdsareal kan regnes som uteoppholdsareal for KBA2 mtp barnehagens åpningstider på hverdager og i ferier.</p> <p><i>Barnehage og skole</i></p> <p>4. Vurderes som uheldig dersom etablering av forhøyet torg medfører reduserte kvaliteter innendørs.</p>	<p>1. Ikke tatt til følge Tegninger og beregninger viser at planforslaget oppfyller krav i områdeplanen og kommuneplanen. Offentlige arealer blir avsatt i samme omfang som i områdeplanen, i tillegg til felles uteoppholdsarealer.</p> <p>2. Tatt til følge Vi har tegnet om hele illustrasjonsplanen med økt fokus på å skape sosiale møteplasser og variert aktivitetsareal for alle aldre, særlig barn og unge. Illustrasjonsplanen er gjort retningsgivende for utforming av utearealer i byrom i bestemmelsene, nr. 2.4.1. Det er også fokusert på å skape frodige uteareal, der vegetasjonen bidrar til økt biologisk mangfold, vinddemping, årstidsvariasjon, overvannshåndtering og estiske opplevelser. Uteservering er begrenset i omfang (nr. 4.3.4.), og vil sammen med aktive fasader gi økt byliv og målpunkt for området.</p> <p>3. Ikke tatt til følge Dette er vanlig praksis. Leke- og oppholdsarealer blir også opparbeidet i nordre kvartal og i funksjonærhagen, så det finnes tilbud også i barnehagens åpningstid.</p> <p>4. Ikke tatt til følge Vår vurdering er at etablering av et hevet torg ikke vil redusere kvaliteten på innendørsarealene. Tvert imot vil tiltaket bidra til bedre tilgjengelighet, økt funksjonalitet og et styrket samspill mellom byrom og bygninger. Dagens terreng ligger opptil 1,9 m lavere enn gulvet og inngangene til eksisterende bygg kan i dag kun nås via trapper og lasteramper. Ved å heve torget til nivå med gulvet inne, legges det til rette for trinnfri adkomst og universell utforming. Dette forbedrer tilgjengeligheten for alle brukergrupper og styrker kontakten mellom inne- og uterom. Det gir også</p>			<p>4.13</p> <p>4.14.1 og 4.15.3</p>

		<p>5. Støtter etatens anbefalinger om størrelse på uteoppholdsareal og vurderinger om at tilkomstløsninger og arealer med bratt terreng må bearbeides.</p> <p>6. Anbefaler å dokumentere skolekapasiteten og se på den i lys av øvrig planlagt fortetting.</p> <p><i>Medvirkning</i></p>	<p>mulighet for aktive, publikumsvennlige byrom med god visuell og funksjonell kobling mellom ute og inne. Hevingen av torget er også nødvendig for å sikre teknisk gjennomførbare og klimatilpassede løsninger. Nedkjøringen til kjeller kan ikke senkes ytterligere på grunn av VA-tunneler under bakken og krav til maksimal stigning på innkjøringsrampe. Samtidig er det hevede nivået avgjørende for overvannshåndteringen. Dersom torget legges lavere, må store vannmengder fra hele planområdet samles over garasjen og ledes videre sørover. Dette gir større belastning og risiko enn dagens løsning, hvor overvannet fordeles etter prinsippene i godkjent VA-rammeplan. Barnehagen er organisert i et langstrakt volum over to plan for å sikre gode dagslysforhold og kontakt med uteareal. Alle leke- og oppholdsrom vil tilfredsstillende kravene i TEK17 til dagslys og utsyn. Begge plan får gjennomlys. Nedre plan har dagslys i alle rom som benyttes av barna. Kun driftsarealer som lager og teknisk rom vil ligge under terreng. Garderober i nedre plan har direkte utgang til barnehagens uteområde mot sørøst.</p> <p>5. Tatt til følge Illustrasjonsplanen er tegnet om for å gi økt uteareal, bedre tilkomst og en mer hensiktsmessig terrengutforming i barnehagens uteområde. Illustrasjonsplanen er gjort retningsgivende for utforming av utearealer i byrom i bestemmelsene. Det er nå ca. 2035 kvm inngjerdet uteareal i søndre gårdsrom tilknyttet barnehagen. Den sørligste funksjonærboligen og omliggende uteareal i funksjonærhagen kan også benyttes av barnehagen. Dette vil gi ca. 290 m² ekstra uteareal til barnehagen. Innganger til barnehagen i bygg 10 (for barn) blir kun fra bakkeplan inne i kvartalet (3 innganger). Hovedadkomst til barnehagen blir fra sør, gjennom portrom sør i Bygg 10, i tillegg til tilkomst via portrom øst i KBA2. Trappen fra torget og ned til barnehagen er fjernet. Trapp fra torg og ned til f_UTE2 beholdes og kan benyttes av de som ønsker det.</p> <p>6. Ikke tatt til følge Kapasiteten til omliggende skoler er alt beskrevet i planbeskrivelsen. Det planlegges også for en ny skole på felt S17. Det har ikke kommet høringsuttalelse eller på noe tidspunkt under planleggingen vært tatt opp at den nye skolen (og andre skoler i området) ikke har kapasitet til å ta imot nye elever.</p>		<p>4.14.1 og 4.4</p>
--	--	--	---	--	----------------------

		<p>7. Det bør vurderes å gi barn og unge anledning til å fremme sine synspunkter og innspill for å ivareta deres interesser.</p> <p><i>Sambruk av arealer</i></p> <p>8. Det anbefales å se på muligheter for sambruk av barnehagens lokaler, i tillegg til utearealene, og eventuelt andre innendørs fellesarealer.</p>	<p>7. Til info Det er alt sikret at barn og unge har kunnet medvirke til prosjektet. Tidlig i prosessen ble tilstøtende ungdomsskoler gjentatte ganger invitert til workshop uten at det ble noe av. Det ble også gjennomført et Fremtidsverksted, der følgende «barn og unge» var invitert: Ungdom Årstad VGS, Elevråd Kronstad skole, Elevråd Gimle, Elevråd ungdomstrinn Ny-Krohnborg, Lekefabrikken barnehage, Ungdomsrådet i Bergen, i tillegg til FAU ved alle skolene. Det er utarbeidet en Medvirkningsrapport som er sendt PBE. Det var også en spørreundersøkelse med QR-kode på tomten der barn og unge hadde anledning til å delta.</p> <p>8. Tatt til følge Barnehagen utarbeides slik at deler av den skal kunne leies ut til barneburdager, konfirmasjoner, o.l. Det samme gjelder den sørligste funksjonærboligen som kan benyttes av barnehagen. I tillegg er det avsatt felleslokaler gjennom bestemmelsene, bestemmelse 3.1.2.1. I den midterste funksjonærboligen planlegges det felleslokaler, primært for ungdom. Den nordligste planlegges for utadrettet bruk og eventuelt noe fellesareal.</p>			<p>2.3.3 og 2.3.4.</p> <p>2.3.4.</p>
6	<p>LUKS 12.01.2025</p> <p>Dokument nr. 164</p>	<p>1. Vareleveringslommer må etableres innenfor sykkelfelt slik at det ikke skapes farlige situasjoner mellom sjåfør som triller over sykkelfelt og syklist.</p> <p>2. Varetransportørene har behov for en lasteplass tilpasset de varer og kjøretøy som må forventes.</p> <p>3. Det må legges til rette for den typen kjøretøy som bransjen benytter (se bransjestandard BVL). Frihøyder, bredder, etc., må følge regelverkets krav.</p> <p>4. IK-Mat forskriften må følges når det gjelder ubrutt kjølekjede. I Arbeidstilsynets transportkampanje ble 20 m satt som avstandsgrense.</p>	<p>1. Ikke tatt til følge. Sykkelfeltet er regulert i overordnet plan og er et krav å videreføre i denne planen. Syklistene kommer opp mot vareleveringslommen i motbakke og med god sikt mot lommen, så både hastighet og sikt tilsier at dette er en like god løsning som at lastebilen skal krysse sykkelfeltet. Kommunen ønsker ikke varelevering på allmenningen. Varetransport med varebiler kan skje fra garasjeanlegg, det sikrer kort avstand. Ellers må vareleveringslommen benyttes.</p> <p>2. Til info Vareleveringslommen er utformet iht. N100. Dette er et «skal» krav i N100 for 12 m lastebiler (krav 4.9-3).</p> <p>3. Se svar til nr. 2.</p> <p>4. Se svar til nr. 1.</p>			
7	<p>SVV 14.01.2025</p>	<p>1. Gang- og sykkelandel i mobilitetsplanen samsvarer ikke med kommunens mål. SVV mener prosjektet må øke</p>	<p>1. Ikke tatt til følge. Det er planlagt sykkelplasser i tråd med overordnede parkeringsbestemmelser (807 plasser) og de aller fleste</p>			

Dokument nr. 166	<p>ambisjonsnivået for sykkel betydelig og sørge for at det blir mer attraktivt å velge sykkel.</p> <p>2. Ber om at det ikke plasseres trær i siktsonen som er i strid med krav i N100.</p> <p>3. Ber om at andelen lastesykler økes fra 10 til 15 %. Sikker og lett tilgjengelig parkeringsplass må sikres i bestemmelsene.</p> <p>4. Mener parkeringsdekning for bil kunne vært redusert, men aksepterer antallet etter en konkret vurdering. Ber om at saken sendes på begrenset høring dersom antall parkeringsplasser for bil økes.</p> <p>5. Anbefaler at det legges til rette for at tilgang til parkeringskjeller skjer fra torget.</p> <p>6. Det må påsees at sykkelstamveg i sør kan holdes åpen hele byggeperioden, stenging av tilbudet til gående og syklende kan ikke påregnes.</p> <p>7. SVV anbefaler at bussholdeplassene reguleres som vist i plankartet for å muliggjøre fremtidige endringer i kollektivnettet.</p>	<p>plassene blir inne med enkel tilgang utenfra. Planområdet ligger inntil eksisterende og planlagte sykkelveier, så tilrettelegging for syklistene vurderes som svært god.</p> <p>2. Tatt til følge. Det er krav i områdeplanen om trerekke langs Kanalveien. Eventuelle trær som havner i siktsonen skal plasseres og være iht. kravene i N100.</p> <p>3. Ikke tatt til følge Det er ingen krav i KPA til antall plasser for lastesykler, annet enn at det til barnehage er spesifisert at «deler» av kravet skal sikre parkeringsareal for sykkelvogner. Sikker og lett tilgjengelig parkeringsplass for lastesykler er sikret i garasjeanlegget med direkte inngang fra bakkeplan i begge boligkvartalene, samt egen sykkelheis i bygg 8B (bestemmelse 3.1.1.16). Samlet areal satt av til sykkelparkering er så stort at oppdeling og innredning kan vurderes og justeres når det kommer til bygging og når anleggene er tatt i bruk.</p> <p>4. Registrert.</p> <p>5. Delvis tatt til følge Det planlegges en adkomst til kjelleren fra Torget – via bygg 8B, sammen med de viste heisene fra bygg direkte ned i kjeller (se kjellerplan). Ca. hver 5. leilighet får parkeringsplass. Å nekte dem adgang til parkering fra heis ned i kjelleren vil kunne stride mot universell utforming og kunne medføre uønsket bilkjøring på terreng i stedet. Heisene går også ned til bodareal og sykkelparkering. Det er urimelig at noen som skal ned i boden må gå via torget. Barriere for bil blir da også barriere for sykkel (og bruk av bod).</p> <p>6. Tatt til følge Dette må sikres i rammesøknaden og tilhørende planer for gjennomføring.</p> <p>7. Tatt til følge Bussholdeplassene reguleres som SVV ønsker.</p>			<p>4.7.5</p> <p>4.7.5</p>
------------------	---	--	--	--	---------------------------

		8. Angående del av avkjørsel, felt o_KV7, og midlertidig rigg- og anleggsområde nordvest i felt F/K/T – det vil være nødvendig med videre tilpasning og dialog. SVV legger til grunn godt samarbeid og tilpasning til SVVs sykkelprosjekt.	8. Tatt til følge Det har vært dialog med SVV og med Fylkeskommunen om denne avkjørselen (nå o_KV5), se kap. 4.7.5. i planbeskrivelsen.			4.7.5
8	BIR 14.01.2025 Dokument nr. 167	<p>1. BIR skal gi uttale til RTP før planen legges frem til sluttbehandling.</p> <p>2. Hensiktsmessig at bossnettrør blir lagt i samme grøft med annen infrastruktur som utbyggingen legger opp til. Dette må følges opp og sikres i en detaljprosjektering. BIR ønsker derfor tettere dialog om planlegging av individuell del av bossnettet på S19/S20, og vil ta initiativ til et møte.</p> <p>3. Anbefaler at planen vurderer om publikumsavfall fra offentlig torg bør håndteres av bossnettet. Dersom aktuelt må dette vises i RTP.</p> <p>4. Ber om avklaring ang hvilket delfelt det vises til når det står at «glass- og metallcontainer er planlagt i tilstøtende planområde». For dette planlagte punktet må det dimensjoneres med kapasitet for utbyggingen i S19/S20.</p> <p>5. BIR krever ikke at det etableres egen avfallsløsning for tekstilavfall i planforslaget.</p> <p>6. Matavfall skal på lik linje med restavfall, papir/papp og plast håndteres i bossnettet. Dette må beskrives nærmere i RTP.</p>	<p>1. Tatt til følge RTP er utarbeidet og godkjent av BIR.</p> <p>2. Tatt til følge Det har vært møte med BIR, RTP er nå godkjent.</p> <p>3. Registrert Forslagsstiller vil ikke motsette seg dette og regner med at det vil avklares med BME ettersom dette blir offentlige grunn og mest sannsynlig skal overtas av kommunen.</p> <p>4. Tatt til følge Løsning for glass- og metallemballasje er omtalt i RTP. Etter endring av kommunens renovasjonsforskrift foreslås nå returpunkt for glass og metall innenfor planområdet (F/K/T).</p> <p>5. Registrert</p> <p>6. Tatt til følge. Dette er beskrevet i RTP.</p>			4.7.4
9	Helsevernenheten 1401.2025 Dokument nr. 170	<p>1. Gjør oppmerksom på at alle rom som skal godkjennes som leke- og oppholdsareal i barnehagen, må tilfredsstillende krav i byggeteknisk forskrift §§ 13-7 (lys) og 13-8 (utsyn).</p> <p>2. Dersom oppholdsrom skal plasseres på del av bygget med støynivå på fasade over grenseverdi for gul støysone, med</p>	<p>1. Tatt til følge Alle rom som skal benyttes til leke- og oppholdsareal i barnehagen, tilfredsstillende kravene. Dette må vises ifb. rammesøknad. Delen av nederste etasje i barnehagen som ligger under terreng mot Fabrikallmenningen, del av vestfasade, benyttes til driftsarealer.</p> <p>2. Delvis tatt til følge Det vil ikke bli soving i rom mot gul støysone, det er alt sikret i bestemmelsene (3.1.7.6). De få rommene med</p>			

		<p>støytiltak som innebærer vinduer som ikke kan åpnes, må det settes krav om mulighet for kjøling på ventilasjonsanlegget da det ellers kan bli for varmt inne deler av året. Vi anbefaler å plassere alle oppholdsrom på stille side.</p> <p>3. Strukturlyd fra bybaneskinnene må vurderes, i tråd med anbefalinger i støyrapporten.</p> <p>4. Det må sikres tilstrekkelig uteareal i barnehagen for å kunne godkjenne for 80 barn. Det må være et sammenhengende inngjerdet areal på minst 2000 m².</p> <p>5. Skeptisk til om areal avsatt til akebakke er for stort i forhold til resten av arealet.</p> <p>6. Anbefaler at det utredes om utearealet kan bli en kuldegrop og om det kan oppstå inversjon som fører til lokal luftforurensing.</p> <p>7. Vindkomfortanalyse viser at akebakken tilfredsstillende komforkrav B, mens det er opplyst at lekeplasser skal tilfredsstillende vindkomfort A.</p> <p>8. Gjør oppmerksom på at dybde på regnbed maks kan være 10 cm.</p> <p>9. Ulempe at det ikke er trillbar adkomst fra torg til utearealet. Lekeplassen bør være lett tilgjengelig, både for levering med vogn og for besøkende etter åpningstid.</p>	<p>støynivå på fasade over grenseverdi er i hovedsak personalfasiliteter, tekniske rom og eventuelt aktivitetsrom. Ved å åpne for at deler av barnehagens oppholdsrom, f.eks. aktivitetsrom eller temarom, kan ligge ut mot allmenningen, vil barnehagen kunne bli viktig for byliv og tilhørighet for nærmiljøet. For vinduer som ikke kan åpnes kan det monteres utvendige screen som tar vekk 70% av varmen. Klimaanlegget vil kunne produsere kulde.</p> <p>3. Tatt til følge Iht. støyrapporten dokumenteres dette i senere fase.</p> <p>4. Tatt til følge Se svar til Barn og unges representant, nr. 5.</p> <p>5. Tatt til følge Akebakkens utstrekning er redusert, se illustrasjonsplan.</p> <p>6. Tatt til følge Dette er sett på av fagspesialist CFD og strømningssteknikk Kjetil Birkeland Moe i Sweco. I sum er vurderingen at kuldedrenasjen for området er god og at det ikke er noen åpenbare sider ved utformingen som taler for at kaldluft akkumuleres. For nærmere vurdering, se ROS-analysen.</p> <p>7. Delvis tatt til følge Dette er en feil i vindkomfortanalysen. Det er utarbeidet ny vindkomfortanalyse, 29 januar 2026. Lekeapparater går under kategorien «stå».</p> <p>8. Tatt til følge. Regnbed blir maks 10 cm dype.</p> <p>9. Delvis tatt til følge. Det er 4 m høydeforskjell mellom torg og barnehagens uteareal. Høydeforskjellen utnyttes til å lage familieboliger over to plan. Trapp fra torg ned til barnehagen fjernes. Det blir to hovedadkomster til barnehagen, fra hovedinngang gjennom portrom sør i bygg 10, og gjennom portrom i bygg 9B, hvor begge er universelt utformet. Utearealet er etter barnehagens åpningstid forbeholdt beboerne. Beboere i KBA2 har direkte utgang til f_UTE2. Beboere i KBA1 kan benytte portrom i øst (#4), eller trapp fra torget i vest ned til f_UTE2. Fra åpning øst i KBA1 til portrom #4 er det ca. 50 m.</p>	f_UTE2		4.2.3. 4.2.3. 4.4.2 4.2.3
--	--	--	---	--------	--	--

		<p>10. Adkomst med sklie og trapp – sklien må tilfredsstillende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Skeptisk dersom tilkomst med sklie/trapp skal være hovedinngang, mtp. UU.</p> <p>11. Mener byggehøyden bør reduseres for at kvaliteten på nabobebyggelsen sitt uteareal ikke forringes, og for å få bedre solforhold i gårdsrommet felt f_UTE1 og bedre dagslysforhold for boliger mot gårdsrommet.</p> <p>12. Stiller spørsmål ved om Funksjonærhagen reelt vil oppleves som uteareal for beboere i KBA1, og om funksjonærhagen vil oppleves som private hager for funksjonærboligene.</p> <p>13. Riggområde må ikke legges til funksjonærhagen. Det bør sikres i bestemmelsene at naturlig vegetasjon, særlig større trær, ivaretas.</p> <p>14. Støtter PBE i at det må sikres jorddybde på 80-100 cm for å sikre at det kan plantes trær.</p> <p>15. Anbefaler at bestemmelse 3.1.2.8. strykes.</p>	<p>10. Tatt til følge Trappen er fjernet og sklien er flyttet til akebakken. Sikkerheten rundt sklien vil selvfølgelig ivaretas og inngå i årlig lekeplasskontroll barnehagen gjennomfører.</p> <p>11. Delvis tatt til følge De høyeste byggene er blitt smalere. Dagslysforhold for boliger mot gårdsrommene er tilfredsstillende. Solforhold i f_UTE1 er blitt bedre av å anlegge mansardtak på Bygg 7 og 8B. Byggehøyder er foreslått med hensyn til nabobebyggelse og solforhold. Nesten all foreslått bebyggelse i øst er lavere enn i områdeplanen for å ivareta nabobebyggelsen i Krohnhaugen. De høyeste byggene er foreslått der de gir minst konsekvens for naboer og for nye leiligheter i planområdet. Se også merknad 2 (private merknader), nr. 3. og sol- og skyggeanalyser.</p> <p>12. Tatt til følge Funksjonærboligene skal ikke lenger benyttes til boligformål (angitt i bestemmelsene). Det ene bygget med tilhørende uteområde kan benyttes av barnehagen på dagtid og til fellesbruk for beboere på ettermiddag/helg (bursdagsfeiring, eiermøte i sameiet, m.m.). De andre funksjonærboligene skal brukes til felleslokaler og eventuelt utadrettet virksomhet.</p> <p>13. Ikke tatt til følge. Der det er planlagt riggområde er det i dag en asfaltert flate. Arealet blir en del av Funksjonærhagen etter planforslaget er realisert. Det er sikret i bestemmelsene at eksisterende vegetasjon skal søkes bevart der den står eller flyttes for å inngå som del av utearealet (3.1.13.2). I dag er det parkslirekne i hagen. Dette er en svartelistet fremmedart som må fjernes dersom det gjøres inngrep i bakken, og som det krever store inngrep for å fjerne (se økologirapport datert 26.04.2025).</p> <p>14. Delvis tatt til følge Det er ifølge landskapsarkitekt sikret tilstrekkelig jorddybde for vegetasjon som skal plantes; 60 cm for busker /små trær, 100 cm for store trær (bestemmelser 2.4.2 og 2.4.3.).</p> <p>15. Ikke tatt til følge. Iht. Nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, kan det tillates dempet fasade som erstatning for stille for side for en liten andel av boenhetene dersom plangrep eller andre tiltak ikke gjør det mulig å oppnå stille side.</p>	KBA1	3.1.8.1.	4.2.3. 4.2.2. 4.2.3. 2.4.2. og 2.4.3.
--	--	--	--	------	----------	--

10	<p>Byantikvaren 14.01.2025</p> <p>Dokument nr. 171</p>	<p>1. Slutter seg til fagnotatet og innspillene til det videre arbeidet med planen.</p> <p>2. Er ikke enig i alle konklusjonene i Kulturminnedokumentasjon del 2. Dette gjelder bl.a. i hvor stor grad opprinnelig stålkonstruksjon som skal bevares for at kulturmiljøet beholder sin integritet.</p>	<p>1. Registrert</p> <p>2. Delvis tatt til følge Det er gjort en grundig vurdering på hvor stor del av stålkonstruksjonen som kan bevares, det har blant annet mye å si for solforholdene i f_UTE1. For å kunne bevare den eksisterende logikken i konstruksjonen bevares det nå litt mer (ca. 3 m) av stålkonstruksjonen enn det som forelå ved offentlig ettersyn. Dette er vist på illustrasjonsplan, som er gjort retningsgivende for utforming av utearealer gjennom bestemmelsene. Byantikvaren har i arbeidsmøte uttalt at kulturminneverdien ikke ivaretas dersom det tas ned og deretter settes opp igjen/flyttes. Stålkonstruksjonen må demonteres for at det skal være mulig å realisere planen/sette opp nye bygg og kjeller.</p>			4.12
11	<p>Statsforvalteren i Vestland 20.01.2025</p> <p>Dokument nr. 172</p>	<p>1. Planforslaget er helt i samsvar med statlig arealpolitikk og kompakt byutvikling.</p> <p>2. Har ingen særlige merknader, men viser til merknadene fra fagetaten i kommunen.</p>	<p>1. Registrert</p> <p>2. Registrert</p>			
12	<p>Bergen Vann 14.01.2025</p> <p>Dokument nr. 173</p>	<p>1. Nødvendige sikringstiltak, som listet opp på side 18 i fagnotatet, må gjennomføres for å sikre og ivareta overvannstunnel og avløpstunnel under planområdet. Anbefalinger i geolog-rapportene må tas med videre i forbindelse med detaljprosjektering.</p> <p>2. Ber om at VA-rammeplan revideres med hensyn til overvannshåndtering. Revidert VA-rammeplan må sendes Bergen Vann for behandling og uttale før plan sendes til politisk behandling.</p> <p>3. Ber om at fremtidige boligeiere informeres om at det innimellom vil komme lukt fra avløpssystemet.</p>	<p>1. Tatt til følge Det er lagt inn bestemmelser iht. anbefaling i fagnotat.</p> <p>2. Ikke tatt til følge Det er ikke gjort endringer som påvirker VA-rammeplanen. VA-rammeplanen er, ifølge Torstein Dalen som har utarbeidet infrastrukturplanen for Mindemyren, iht. til denne. Se ellers svar på merknad til Bymiljøetaten under, nr. 26.</p> <p>3. Tatt til følge Gjøres i salgsprosessen.</p>		2.8.9 og 2.8.10.	
13	<p>Bymiljøetaten 20.01.2025</p> <p>Dokument nr. 174</p>	<p>1. Anbefaler en betydelig reduksjon av byggehøyder av hensynet til opplevd kvalitet i de tilstøtende uteoppholdsarealer/ byrom.</p>	<p>1. Ikke tatt til følge Flere steder foreslås det lavere byggehøyder enn i områdereguleringsplanen, blant annet mot nabobebbyggelsen i øst. Sol-/skyggestudier viser også at de største høydene er plassert der de har minst negativ konsekvens. Bevaring av alle eneboligene har også gjort at areal må omplasseres. Det er gjort justeringen av grunnflaten i de øverste etasjene slik at de høyeste byggene nå er smalere.</p>			

		<p>2. «Funksjonærhagen» bør reduseres mot torg o_TO1. Jernbanelinjene bør i større grad innlemmes og fremheves som et viktig identitetsskapende element på allmenningen, og ikke som del av et fellesareal.</p> <p>3. Sammenhengende struktur nord i Fabrikallmenningen må brytes opp slik at den ikke er til hinder for ferdsel.</p> <p>4. Bør vurderes publikumsrettet virksomhet/ aktive fasader flere steder på de eksisterende fasadene på F/K/T mot Fabrikallmenningen.</p> <p>5. Bebyggelsen KBA2s møte med Fabrikallmenningen bør bearbejdes for å skape en bedre kontakt til gaten med publikumsrettede funksjoner.</p> <p>6. Fraråder boliger i 1. etasje mot Fabrikallmenningen.</p> <p>7. Begrepsbruken og illustrasjonene i formingsveilederen bør endres og gis tydeligere rammer for aktive fasader, formål og størrelser langs hele</p>	<p>2. Tatt til følge Illustrasjonsplanen er revidert for å tydeliggjøre allmenningen som et identitetsskapende byrom der de historiske jernbanesporene bevares og gis en sentral rolle. I 1951 lå jernbanen i en kløft med bro over – dette historiske grepet har vært en viktig inspirasjon i utformingen av revidert illustrasjonsplan. Sporene beholdes og ligger relativt flatt. Gangsonene på begge sider av allmenningen har varierende høydeforhold til sporene. I nord ligger gangsonen høyere enn sporene, mens sporene i sør ligger noe over ganglinjen. For å håndtere disse forskjellene etableres det i nord en trapp og sittetrinn som danner en lun oppholdsplass i le for vinden. En bro krysser sporene og gir forbindelse mellom gangarealene og tilkomst til Funksjonærhagen. Langs sporene og gangaksen etableres grøntarealer med funksjoner for overvannshåndtering og naturlek, i tillegg til busker og trær som bidrar til vinddemping og frodighet. Utformingen tar også hensyn til små barn da det blir en viktig forbindelse mellom barnehagens hovedområde og potensielt tilleggsareal i Funksjonærhagen.</p> <p>3. Tatt til følge Det er jobbet med grønnstruktur, møblering og ulike aktivitetssoner nord i allmenningen (se illustrasjonsplan som er gjort retningsgivende for utforming av utearealer). Det er 4,0 m gangarealer på hver side, samt at det er mulig å krysse over flere steder.</p> <p>4. Delvis tatt til følge Det er planlagt kantine i første etasje i Skjortefabrikken, ut mot o_TO1. Langs fasaden er det åpnet for uteservering for kanten.</p> <p>5. Ikke tatt til følge Det er alt næringsareal og barnehage ut mot Fabrikallmenningen i Bygg 10. Dette vil det arbeides med i detaljprosjekteringen.</p> <p>6. Ikke tatt til følge Lokalene er regulert med blandet formål, men forslagsstiller tror ikke det er grunnlag for utadrettet virksomhet i alle fasader mot allmenningen samtidig som nybygg innenfor den bevarte teglfasaden kan bli fine boliger. Se også kommentar i punkt 8 nedenfor.</p> <p>7. Delvis tatt til følge Formingsveilederen er omstrukturert siden offentlig ettersyn.</p>		<p>4.2.3.</p> <p>4.3.1</p> <p>4.3.4</p> <p>4.4.2</p>	
--	--	---	---	--	--	--

		<p>allmenningen.</p> <p>8. Særlig viktig å sikre aktive fasader/publikumsrettet virksomhet mot den sentrale plassen på torget.</p> <p>9. Offentlige og private anlegg bør skilles i formingsveilederen og den bør få en mer logisk oppbygging.</p> <p>10. Må etablere et taktilt skille mellom gang- og møbleringssoner gjennom hele allmenningen, og et helhetlig system for universell utforming.</p> <p>11. Torg o_TO5 bør være privat da dette arealet i illustrasjonsplan er vist som en avgrenset tilkomstsone til bebyggelsen.</p> <p>12. Støyskjerm som strekker seg inn på o_TO1 må bearbeides slik at denne ikke strekker seg ut i allmenningen.</p> <p>13. Ferdelszoner på torgarealene bør økes til 4,0 meter.</p> <p>14. Kjøreramper må begrenses til privat areal.</p> <p>15. Tekniske installasjoner, fordrøyningsanlegg/regnbed og lignende tilhørende byggefeltene skal etableres innenfor egen formålsgrænse. Åpne overvannsløsninger i offentlig areal skal kun håndtere overvann fra de offentlige områdene.</p> <p>16. Sikre at planforslaget ikke medfører utilsiktet trafikk i den tilstøtende kommunale vegen Krohnhaugen.</p>	<p>8. Delvis tatt til følge Formingsveilederen viser hvor vi tror det kan og bør bli publikumsrettet virksomhet. Bestemmelsene sikrer muligheten (nr. 2.2.2). Det kommersielle sentrum i Mindebyen er planlagt på Bergensmeieriet med det store torget og butikkssenteret. I tillegg er det et godt servicetilbud ved Kronstad stasjon. Etterspørselen for service og næring i allmenningen og på torget vil bli mindre enn på disse stedene og det må planlegges deretter.</p> <p>9. Delvis tatt til følge Se punkt 7.</p> <p>10. Tatt til følge Illustrasjonsplanen er tegnet om. Dette er også tema for detaljprosjektering. Krav i TEK må oppfylles. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.</p> <p>11. Tatt til følge Feltet endrer formål fra torg til å bli del av KBA2.</p> <p>12. Tatt til følge Støyskjermen strekker seg ikke lenger inn på allmenningen (se plankart).</p> <p>13. Tatt til følge Ferdelszoner øker til 4,0 m. Det er ett unntak helt i sørvest - der blir det noe smalere på vestsiden av jernbanesporet for å unngå konflikt med jernbanesporet.</p> <p>14. Tatt til følge Del av kjørrampe over terreng ligger kun på privat areal.</p> <p>15. Tatt til følge Slik området er planlagt blir dette ivaretatt. Overvann håndteres iht. godkjent VA-rammeplan.</p> <p>16. Tatt til følge Det er satt rekkefølgekrav til at o_GT skal være</p>	<p>KBA2</p> <p>o_TO1</p> <p>o_TO1</p> <p>f_KV6.</p>	<p>4.2. (Fjernet fra bestemmelse)</p> <p>4.3.1</p> <p>8.2.12</p>	<p>4.1.16.</p> <p>4.15.3</p> <p>4.4.2</p> <p>4.1.17.</p> <p>4.1.8</p>
--	--	--	--	---	--	---

		<p>17. Klargjøres hvor gatetunet o_GT skal ha kjørbar tilkomst, samt avsettes areal til trafikkikker snuing og manøvrering.</p> <p>18. Avklare hvilke tiltak som skal iverksettes for at område o_GT skal oppleves som et gatetun.</p> <p>19. Gaten o_GT har ikke offentlig karakter, og vi vurderer at eier-status bør endres til privat/felles.</p> <p>20. I gatetunet o_GT og den tilgrensende offentlige kjørevegen Krohnhaugen, bør det reguleres en ikke-kjørbar avgrensing.</p> <p>21. Tilkomst til parkeringskjeller bør skje via offentlige byrom.</p> <p>22. Tilkomst til sykkelparkering fra boenheter i nordøst klargjøres frem mot 2.-gangsbehandling.</p> <p>23. Planlegge gjesteparkering for sykkel i tilknytning aktive fasader.</p> <p>24. Ikke en god løsning med varelevering langs lomme i Kanalvegen og gatetunet i</p>	<p>enveiskjørt fra Fabrikkgaten til Krohnhaugen (8.2.12.).</p> <p>17. Delvis tatt til følge Det stilles krav til enveiskjøring i bestemmelsene. Gatetunet brukes i dag av renovasjonsbiler, som mest sannsynlig kjører ut via Krohnhaugen. Å etablere snuplass på noe som ikke er blindvei er ikke nødvendig og bedrer ikke trafikkikkerheten.</p> <p>18. Delvis tatt til følge Tiltak i gatetunet vil bestemmes i detaljprosjekteringen. Løsningen må ta hensyn til renovasjonshenting i sameiet Kronstad stasjon. Det er lagt til en bestemmelse som sikrer at det kan etableres vegetasjon, regnbed og sittemøbler langs gatetunet der det er angitt på illustrasjonsplanen (nr. 4.4.2). Det er også lagt inn bestemmelse som sikrer at det skal være dekke som underbygger formålet.</p> <p>19. Ikke tatt til følge o_GT er forlengelsen av fortauet langs bybanen, som stanser her. Den ligger langs flere eiendommer og leder ned mot en kryssing av bybanen og kan bli skolevei når skolen på S17 blir bygget. Det virker rart å skulle endre den til privat/felles.</p> <p>20. Ikke tatt til følge Vi kan ikke regulere noe i kjørevegen Krohnhaugen da den ligger utenfor planområdet. Det er satt rekkefølgekrav til at o_GT skal være enveiskjørt fra Fabrikkgaten til Krohnhaugen (8.2.12.)</p> <p>21. Delvis tatt til følge Det blir en tilkomst fra offentlig byrom via mobilitetspunkt i bygg 8B. Se ellers svar til SVV, nr. 5.</p> <p>22. Tatt til følge Løsningen er vist på kjellerplanen, planbeskrivelsen er oppdatert med nærmere beskrivelse.</p> <p>23. Delvis tatt til følge Sykkelparkering på terreng vil forsøksvis bli lagt mot offentlige fasader, men plassering av sykkelstativer må også ta mange andre hensyn og det vil aldri være langt å gå. På illustrasjonsplanen er det blant annet satt av areal til sykkelparkering nord i allmenningen mot Fabrikkgaten og vest langs Kanalveien nord for støyskjermen.</p> <p>24. Ikke tatt til følge Det må være vareleveringslomme slik at lastebiler kan</p>	<p>4.4.2 og 4.4.3.</p>	<p>4.4</p> <p>4.7.5</p> <p>4.7.5</p> <p>4.7.5</p> <p>4.1 og 4.7.4</p>
--	--	---	---	------------------------	---

		<p>øst.</p> <p>25. Etterspør en konkret vurdering av varelevering og manøvrering til det enkelte byggefeltet, samtidig bør det gjøres en avklaring av renovasjonsfraksjoner som ikke går i rør.</p> <p>26. Stiller spørsmål ved endret overvannshåndtering/retning/mengde ved heving av terreng for etablering av parkeringskjeller, ber om overvannsmoell.</p>	<p>stanse. PBE ønsker ikke varelevering over allmenningen, og lastebiler kommer ikke ned i kjelleren. Det er åpnet for varelevering på gatetunet, men grunnet avstander/IK-Matforskriften skal varelevering som hovedregel skje fra kjeller og vareleveringslomme.</p> <p>25. Ikke tatt til følge Vurdering av varelevering er beskrevet i planbeskrivelsen. Det skal ikke være kjøring til byggefeltene. Det er utarbeidet RTP som tar for seg renovasjonsfraksjoner som ikke går i rør.</p> <p>26. Til info Det er utarbeidet en VA-rammeplan som er godkjent av Bergen Vann. Området vil videreutvikles i forbindelse med byggesak, men reguleringsplanen legger etter vår vurdering et godt grunnlag for en robust og klimatilpasset overvannshåndtering. Endret fallretning i terrenget er nøye vurdert for å oppnå bedre fordeling og avrenning av overvann i hele planområdet, og er ikke utelukkende et resultat av etablering av parkeringskjeller. Infrastrukturplanen (IPM) beskriver prinsipper og overordnede føringer for overvannshåndtering, men angir ikke endelige tekniske løsninger. Flere justeringer er også foretatt i planen underveis, som flytting av torg og innføring av begrensninger på varelevering på bakkeplan. Den godkjente VA-rammeplanen dokumenterer at overvannshåndteringen skjer i tråd med kommunale krav. Planen har også hatt som mål å redusere belastningen på det kommunale avløpsnett. Der man tidligere så for seg avrenning til felles avløpsledning i Fabrikkgaten, er det nå valgt en løsning hvor overvannet ledes gjennom en ny overvannsledning langs Kanalveien og sørover, samt via tilkobling til overløpstunnelen midt på tomten. Denne tunnelen fører overvannet direkte til sjø, uten belastning på renseanlegg. IPM åpner for at nordenden av S19 kan ha noe avrenning nordover, og dette er i samsvar med den foreslåtte VA-løsningen. Det er derfor uklart hvilket konkret avvik merknaden viser til, spesielt siden Bergen Vann ikke har kommentert dette i sine innspill. Hevingen av torget er nødvendig for å sikre teknisk gjennomførbare og klimatilpassede løsninger, samt for å ivareta universell utforming og god kobling til bebyggelsen. Parkeringskjelleren under torget er en forutsetning for prosjektet, og nedkjøringsrampe kan ikke senkes ytterligere på grunn av eksisterende VA-tunneler og krav til maksimal stigning. Det forhøyede nivået muliggjør en bedre fordeling av overvann, i tråd med den godkjente VA-rammeplanen. Et lavere torgnivå ville samlet større vannmengder over garasjetaket og skapt behov for å lede</p>		4.10
--	--	---	---	--	------

		<p>27. Lindetrærne langs Kanalveien bør bevares.</p> <p>28. Materialer/bygninger som er tenkt ombrukt, og hvilke materialer som skal tas med og brukes videre i prosjektet bør fremgå av planmaterialet.</p> <p>29. I bestemmelse 2.10.1 bør «åpninger i fasader/ative fasader» legges til i listen over hva utomhusplan skal vise.</p> <p>30. I bestemmelse 2.3.1. bør det legges til at kantsoner skal «gi nødvendig skjerming mot boligene».</p> <p>31. Det bør i bestemmelse § 3.1.5.10 og 3.1.6.9 defineres en minimumshøyde.</p> <p>32. Bør legge til intensjonen med dette er å «minimere virkningen og opplevelsen av støyskjermene som hindringer og avsperringer i uteområdene» i bestemmelse 3.1.3.5.</p> <p>33. Ber om at reguleringsplanen fastsetter en fellesbestemmelse om kvalitet på alle offentlige ferdselssoner, om at disse skal være uten tekniske installasjoner som skiltstolper, lysmaster, gitterrister i gatedekket og andre hindringer for almen ferdsel.</p> <p>34. Ber om at det i bestemmelse § 2.4.3 legges til at plantemateriale og frøblandinger til beplantning skal etterstribes å være norskprodusert.</p>	<p>dette sørover, noe som ville medført økt belastning og risiko for nedstrøms systemer.</p> <p>27. Tatt til følge Områdeplanen flytter på Kanalveien slik at Lindetrærne ikke lenger kan stå der de står. Det er lagt inn en bestemmelse om at trær som er egnet til å flyttes skal gjenbrukes innenfor planområdet, nr. 2.4.6.</p> <p>28. Delvis tatt til følge Bevarte bygninger vises på plankartet. Hvilke materialer som ombrukes vil avhenge av mange forhold, og må avgjøres i forbindelse med rivning og detaljprosjektering. Løsninger skal være i henhold til TEK og fasader skal godkjennes av plan- og bygningsetaten.</p> <p>29. Tatt til følge Lagt til i bestemmelse 2.8.1</p> <p>30. Tatt til følge Lagt til i bestemmelse 2.3.1.</p> <p>31. Tatt til følge Brutto etasjehøyde på gateplan i nybygg mot offentlig byrom skal være minst 4,0 m.</p> <p>32. Tatt til følge Lagt til i bestemmelsen, 3.1.9.6.</p> <p>33. Tatt til følge Lagt til ny bestemmelse om dette, nr. 4.1.1</p> <p>34. Tatt til følge Lagt til i bestemmelse 2.4.5.</p>	<p>2.4.6.</p> <p>2.8.1</p> <p>2.3.1</p> <p>3.1.1.37.</p> <p>3.1.9.6.</p> <p>4.1.1.</p> <p>2.4.5.</p>		
14	Vestland Fylkeskommune 30.01.2025 Dokument nr. 180	1. Vestland fylkeskommune er positiv til bustadforemål, men understrekar at det må vere innanfor rammene som områdeplanen har sett, mellom anna med	1. Registrert Boligformål er planlagt innenfor rammene til områdeplanen, også for uteareal.			

		<p>krav til uteareal.</p> <p>2. Grunna bukvalitet bør det stillast krav om 4m etasjehøgde også der det er bustader, slik at nivå på golv kan bli heva med 70–100 cm innanfor den totale etasjehøgda. Slik kan betre bukvalitet sikrast ved å hindre innsyn, og private forhagar kan hevast tilsvarande.</p> <p>3. Vi rår sterkt i frå at det vert opna for høghus i same skala som høghusa på Danmarks plass i ei detaljreguleringsplan. Det er viktig at rammene i den overordna planen legger føreseielege rammer for dei enkelte detaljreguleringsplanane.</p> <p>4. Viser til at det også er opparbeida bussperrong ved bybanestoppet. I plankartet er det ikkje regulert inn trygg gangkryssing ved haldeplassen. Det bør her bli gjort ei oppdatering for å sikre god tilkomst til haldeplassen, samt motvirke villkryssing.</p> <p>5. Vestland fylkeskommune er samd med kommunen si vurdering om at det er rom for ytterlegare reduksjon av parkering reservert for privatbilar. Videre bør prosentdel sett av til parkeringsplassar for delebiler aukast.</p> <p>6. Avkøyrslene til gbnr 159/36 og 988 ligg innanfor planområdet og må teiknast ut i plankartet med same utforming som krysset på austsida av Kanalveien.</p>	<p>2. Tatt til følge Etasjehøyden heves til 4,0 m og det legges inn bestemmelse om at gulvet kan heves med 70-100 cm innenfor den totale etasjehøyden.</p> <p>3. Registrert Planen følger overordnet plan på de aller fleste områder. Punkthus er kommet til i et samarbeid med PBE og den tidligere Byarkitekten. De fleste bygningene er lavere enn i områdeplanen. I tillegg bevares og gjenbrukes det aller meste av historisk bebyggelse. Dette er mulig pga. punkthusene.</p> <p>4. Tatt til følge Det er etter offentlig ettersyn lagt inn en overgang like nord for avkjørselen f_KV6 (tidligere f_KV8).</p> <p>5. Ikke tatt til følge Parkeringsdekningen for området er lav, lavere enn det områdeplanen og KPA har satt som minstekrav. Andre prosjekter på Mindemyren har også plasser for delebiler. Det kan også nevnes at delebilselskapet som hadde to plasser i Inger Bang Lunds vei for to år siden fjernet disse på grunn av lite bruk.</p> <p>6. Delvis tatt til følge Kanalveiens regulerte løsning er tilpasset fremtidig utvikling og ikke dagens bruk og avkjøringer på felt S18b. Å opparbeide Kanalveien i sin helhet er ikke mulig uten store inngrep og ulemper for næringsdrivende. Det må eksempelvis etableres støttemurer mot vest. Disse vil kreve areal som ikke er innenfor planområdet. Fordi bensinstasjonen i teorien kan drives videre selv etter SVV's plan for sykkelkryssing av fjøsangervegen er realisert, tegnes avkjørsel inn til bensinstasjonen. Følgelig utvides også plangrensen i nordvest noe. Det er lagt inn avkjørselspil for avkjørsel i sørvest slik det er i gjeldende plan (bybaneplanen).</p>	<p>o_FO7 og o_FO8.</p> <p>o_KV7 og f_KV8.</p>	<p>3.1.1.37.</p>	<p>4.3</p> <p>4.1.6</p> <p>4.7.5</p> <p>4.7.5</p>
--	--	--	--	---	------------------	---

		<p>7. Vi er skeptisk til at avkøyrsla vert flytta så nærre krysset og ser at det kan bli utfordringar med kø i krysset og vidare ut i Fjøsangerveien.</p> <p>8. Det skal ikkje vere utkøyring frå o_GT til Fabrikkgaten, det er ikkje tilfredsstillande sikt. Ber om at køyreretning vert vist i plankartet med pil inn frå Fabrikkgaten, og med tovegs piler mellom Krohnhaugen og o_GT/#2, slik at planlagt køyremønster går tydeleg fram av plankartet. Dette må også sikrast i føresegna.</p> <p>9. Er bekymra for mogleg auke i trafikk på o_GT og at dette vil føre til auka bruk av krysset Fabrikkgaten X Krohnhaugen som ligg utanfor planområdet.</p> <p>10. Siktlinjene for f_KV8 viser 4x30m siktzone. I vegar med fartsgrense 40 km/t og ADT over 100 frå sekundærveg er siktkravet 6x36m. Det ser ut til at vareleveringslomma langs Kanalveien vil komme i konflikt med gjeldande siktkrav. Vi ber om at sikt vert retta i plankartet eller at det vert søkt fråvik frå kravet. Fråvik skal i utgangspunktet vere godkjent før planen vert lagt ut på offentleg ettersyn.</p> <p>11. Ber om at det sikres at det ikkje vert plassert nye trapper, ramper eller liknande som reduserer ferdelsbreidde på fortausareala langs Kanalveien eller Fabrikkgaten.</p> <p>12. Kritiske til at det vert lagt opp til avrenning av overvatn mot Fabrikkgaten nord i planområdet. Planløysinga bør følgje opp den overordna planen.</p> <p>13. Vi stiller spørsmål ved regulert gangfelt over Kanalveien som viser gangfelt som blanda føremål. Vi rår til å vise gangfelt med stipla linje og sosi-kode 1226.</p>	<p>7. Registrert Det har vært dialog med Fylkeskommunen om avkjørselen inn til F/K/T etter offentlig ettersyn. Fordi løsningen som reguleres vil generere svært lite trafikk er det enighet om at det er tilstrekkelig å belyse og grunngi valgt løsning i planbeskrivelsen.</p> <p>8. Delvis tatt til følge Det skal ikke være utkjøring fra o_GT til Fabrikkgaten. Det er satt rekkefølgekrav til at o_GT skal være enveiskjørt fra Fabrikkgaten til Krohnhaugen (8.2.12.). Krohnhaugen er ikke en del av plankartet.</p> <p>9. Delvis tatt til følge Se svar til punkt 8. Forslagsstiller ønsker ikke å bidra til dette. Det er satt rekkefølgekrav til at o_GT skal være enveiskjørt fra Fabrikkgaten til Krohnhaugen (8.2.12.)</p> <p>10. Tatt til følge Fartsgrensen i Kanalveien skal reduseres til 30 km/t (ref. epost fra saksbehandler 02.04.2025 om at dette er avklart med fylkeskommunen), og sikt er beregnet deretter. Sikt for kryss er benyttet for avkjørsel til kjeller. Vareleveringslommen er flyttet noe nord, det samme er kantstoppet. Det er lagt inn overgang mellom vareleveringslomme og avkjørsel til kjeller.</p> <p>11. Tatt til følge Ramper eller trapper mot Fabrikkgaten er eksisterende. Langs Kanalveien er det ingen trapper eller ramper som påvirker fortausarealene.</p> <p>12. Ikke tatt til følge Se svar til merknad fra BME, nr. 26. Planløsningen følger overordnet plan.</p> <p>13. Tatt til følge Løsningen er endret i plankart iht. merknad.</p>	<p>f_KV6</p> <p>o_FO9, o_FO10, o_FO11</p>	<p>4.4.1, 8.2.12.</p> <p>4.7.5</p> <p>4.1.6</p>	
--	--	--	---	---	---	--

15	<p>Fagnotat 19.11.2024</p> <p>Dokument nr. 132</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det er gitt tilbakemelding om manglende samsvar mellom forskjellige dokumenter i planforslaget gjentatt ganger. 2. Ifølge områdereguleringen regnes ikke parkering under bakken med i grad av utnyttning. Sykkel og bilparkering under bakken er omtrent 7000 m² BRA. 3. Bestemmelsen om aktive fasader mot allmenningen er utydelig da det også er oppgitt boligformål for de samme arealene. 4. Det må i større grad sikres publikumsrettede funksjoner inn mot allmenningen i felt F/K/T. 5. «Varemottak mot offentlig byrom» må fjernes i beskrivelse for temakart kantsoner/fasaden på nytt kontorbygg i formingsveileder. 6. Anbefaler at handelsareal reduseres til et minimum. 7. Ønsker brutto førsteetasjehøyde på minst 4,0 m i hele planområdet. 8. Anbefaler at det sikres minimum 35% boligareal i hvert feltene KBA1 og KBA2. 9. Anbefaler at punkthusene gjøres smalere, både for å dempe volumene og frigjøre areal til gårdsrommene. 10. Fraråder takterrasser på de nest øverste etasjene ettersom det vil bidra til å øke høydevirkningen mot gårdsrommene. 11. Anbefaler å redusere høyden på bygg 6 av hensyn til nabobebyggelsen i Krohnhaugen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vi mener det er hensiktsmessig for alle parter, dersom PBE ser spesifikke eksempler på steder hvor det ikke er samsvar, at PBE noterer det ned i sine tilbakemeldinger. 2. Til info Boder og teknisk areal under bakken er regnet med, dette utgjør ca. 3700 m². Dermed er antall kvm over bakken tilsvarende lavere enn 51.000 m². 3. Ikke tatt til følge Se merknad til BME, nr. 6. 4. Delvis tatt til følge Se merknad til BME, nr. 6. 5. Tatt til følge. Fjernet 6. Tatt til følge Handelsareal er redusert til 400 m². 7. Tatt til følge Lagt inn bestemmelse om brutto etasjehøyde på 4,0 m mot offentlig byrom. 8. Tatt til følge Det er lagt inn bestemmelser om dette. 9. Tatt til følge Fasaden på punkthusene er trukket tilbake flere steder, blant annet over base mot offentlig areal, over 5 etg mot gårdsrom. 10. Ikke tatt til følge Vi har lagt inn en bestemmelse om at rekkverk på private takterrasser skal trekkes tilbake minimum 1,2 m fra fasaden på takterrasser med dybde over 3 m for å hindre at takterrassene påvirker høydevirkning. 11. Delvis tatt til følge Nærmeste bygg er et næringsbygg. Vi har gjort en vurdering på utformingen av de øverste etasjene på bygg 	<p>KBA1 og KBA2</p> <p>KBA1</p>	<p>3.1.1.3.</p> <p>3.1.1.37.</p> <p>3.1.5.2 og 3.1.6.2.</p> <p>3.1.1.30.</p>	<p>4.3</p> <p>4.2.2.</p> <p>4.2.1 og 4.2.2</p>
----	--	--	--	-------------------------------------	--	--

		<p>6, disse er nå avtrappet. Spalte mellom bygg 6 og 7 er flyttet noe lenger sør. Dette gir lys og luft inn mot Sameiet Kronstad stasjon. Det gjør også at takterrassen på bygg 6 blir nærmere dobbelt så stor som til offentlig ettersyn.</p>			
	<p>12. Anbefaler at det gjøres arkitektoniske grep for å dempe volumvirkningen av nytt kontorbygg.</p>	<p>12. Tatt til følge Det er gjort grep på nytt kontorbygg for å dempe volumvirkningen, se kap. 4.4.2 i planbeskrivelsen. Prinsipp for utforming er vist i formingsveilederen.</p>	F/K/T	3.1.4.7.	4.4.2.
	<p>13. Anbefaler at materialbruk i tegl og tilbaketrukket veggliv over basen sikres tydeligere.</p>	<p>13. Tatt til følge Base i tegl og tilbaketrukket veggliv er sikret i plankart, bestemmelser og formingsveileder.</p>	KBA1 og KBA2	3.1.6.4	4.2.2.
	<p>14. Anbefaler at der høydene går over 5 etasjer må de øverste volumene trekkes ytterligere tilbake for å redusere høydevirkningen.</p>	<p>14. Tatt til følge De øverste volumene over 5 etasjer er trukket tilbake (se plankart, og fotomontasje og perspektiv).</p>	KBA1 og KBA2		4.2.2.
	<p>15. Lite hensiktsmessig med en bestemmelse som sikrer variasjon i fasadeutforming.</p>	<p>15. Tatt til følge Bestemmelsen er fjernet.</p>			
	<p>16. Anbefaler å endre bestemmelse om balkongenes samlede lengde til 1/3.</p>	<p>16. Tatt til følge. Endret til 1/3.</p>		3.1.3.4	
	<p>17. Anbefaler minimum 5 m høyde på portrommene.</p>	<p>17. Delvis tatt til følge 3 m portrom går igjen i nærområdet (se langs begge sider av Bjørnsonsgate). Portrommet er et skille mellom offentlig og privat areal. Begge boligkvartalene har også åpne spalter mellom bygg. Som følge av heving av første etasjer langs Boliggaten til 4,0 m brutto, er også portrommet i KBA2 blitt høyere.</p>			
	<p>18. Anbefaler at det sikres nødvendig areal til fordrøyning på tak, helst i kombinasjon med vegetasjon.</p>	<p>18. Registrert Dette er alt sikret. VA-planene viser hvor mye som må fordrøyes på tak – VA-rammeplanen er gitt juridisk virkning gjennom bestemmelsene(nr. 2.6.3 og 2.6.4). Detaljeringen blir en viktig del av rammesøknadsarbeidet. Solenergianlegg kan kun etableres dersom fordrøyning er ivarettatt. Det finnes også løsninger som tillater en kombinasjon av disse (se formingsveileder).</p>			
	<p>19. Anbefaler å stryke bestemmelse om endringer på funksjonærboligene for å oppfylle krav til UU, tilgjengelighet og støykrav da disse er sikret i Pbl.</p>	<p>19. Tatt til følge. Strøket</p>		Fjernet fra bestemmelsene	
	<p>20. Mener planforslaget vil gjøre at jernbanesporet oppleves mer gjemt vekk</p>	<p>20. Tatt til følge Illustrasjonsplanen er revidert for å styrke allmenningen</p>			4.2.3

		<p>enn dagens situasjon. Anbefaler å videreføre terreng og jernbanespor ved Funksjonærhagen som det er.</p> <p>21. Kan ikke se hvordan bevaring av vegetasjon i Funksjonærhagen er forenlig med å benytte den som riggområde.</p> <p>22. Anbefaler at bredden på rampen til kjeller reduseres for å ivareta mer av hageanlegget.</p> <p>23. Det må vurderes om høyden på støyskjerm rundt Funksjonærhagen kan reduseres for å åpne opp området mer.</p> <p>24. Støyskjerm må inngå i reviderte illustrasjoner.</p> <p>25. Anbefaler at jernbaneskinne og eksisterende terreng skal ligge urørt, og tydeliggjøres hva som tillates innenfor hensynssone H570.</p> <p>26. Fjernet historisk veifar gjennom KBA2 og f_UTE2 – nå gangakse, her blir privat gårdsrom med deler som trappeforbindelse.</p> <p>27. Anbefaler å bevare større del av Fabrikkgaten 5.</p>	<p>som byrom og fremheve de historiske jernbanesporene som en sentral del av utformingen. Terreng ved Funksjonærhagen er tenkt bevart som i dag. Se også merknad fra BME, nr. 2.</p> <p>21. Til info Det er store asfalterte arealer mellom dagens hageanlegg og Kanalveien som kan benyttes til riggområde (se f.eks. Google maps).</p> <p>22. Ikke tatt til følge Rampebredden er i tråd med anbefalinger fra Byggforsk, Statens vegvesen og Gjensidige Nor. Å foreslå en mindre bredde i reguleringsplan bli derfor ikke forsvarlig. Hagen vil også ved realisering av plan bli <u>betydelig</u> større enn dagens hageanlegg.</p> <p>23. Tatt til følge Det er gjort nye støyvurderinger for å se på dette, resultatet er viser at skjermen må være 2,5 m høy for å skape tilfredsstillende støyforhold i hagen til at arealene kan regnes med som uteareal og for å skape tilfredsstillende støyforhold på allmenningen. Støyutredning til rammesøknad vil avklare om det er mulig å redusere den uten at det går på bekostning av utearealer og bygg. Det er sikret at vinduer, sitteplasser og vegetasjon skal innarbeides i støyskjermen. Bestemmelsen er endret til å angi at maksimum høyde er 2,5 m (nr. 3.1.9.8.).</p> <p>24. Tatt til følge Støyskjermen inngår i reviderte illustrasjoner</p> <p>25. Delvis tatt til følge Jernbanesporet skal ikke røres. Hele planområdet er markert som hensynssone kulturmiljø og synlige skinner er har en egen hensynssone.</p> <p>26. Til info Ny gangakse øst-vest og erstatning for fjernet historisk veifar, er <u>Boliggaten</u>. Det ligger noe nord for det historiske veifaret, men funksjonen og hensikten gjenetableres og ivaretas. Det er ikke ment å være en offentlig gangakse gjennom søndre gårdsrom, selv om det går an å gå gjennom.</p> <p>27. Ikke tatt til følge De bakenforliggende delene av Fabrikkgaten 5 er bygget om mange ganger, med materialer, kvaliteter og utforming som ikke er brukbare til ny bruk, vi vurderer det derfor som</p>		3.1.9.8.	4.12
--	--	--	---	--	----------	------

		<p>28. Tilbaketrekking over fasader som skal bevares vurderes som for knapp.</p> <p>29. Ønsker at eksisterende påbygg på FG5 utgår helt.</p> <p>30. Mener bestemmelse om fasadeendringer på eksisterende bygninger må bli tydeligere på hva som tillates.</p> <p>31. Anbefaler at større del av stålkonstruksjonen fra eksisterende bygningsmasse ivaretas.</p> <p>32. Anbefaler at det fastsettes hvor stor andel av takflaten det kan etableres takvinduer på Kjeksfabrikken. Bestemmelsene må tydeliggjøre hvilke endringer som tillates på bygget.</p> <p>33. Vurderer at nytt påbygg på Skjortefabrikken blir et fremmedelement og anbefaler at det utgår.</p> <p>34. Ser ikke at bestemmelse om tilbakeføring av Skjortefabrikken til opprinnelig fasadeuttrykk er nødvendig.</p> <p>35. Er usikker på om betong er riktig materiale å bruke, og mener bestemmelse om glass og plater på fasader må utgå.</p>	<p>lite hensiktsmessig å bevare større deler av bygningsmassen. En noe større del av stålkonstruksjonen gjenbrukes i nordre gårdsrom. Se svar til merknad fra Byantikvaren, nr. 2.</p> <p>28. Tatt til følge Tilbaketrekking over fasader på bygg 6 og bygg 8A økes og skal være likt, 1,5 m.</p> <p>29. Ikke tatt til følge Påbygget har vært der i vel 50 år. Vi har sikret i plankart og bestemmelser at påbygget reduseres/trekkes 2,0 m vekk fra gesims for å gjenskape denne, og for å skape et tydeligere skille mellom det originale bygget og tilbygg.</p> <p>30. Delvis tatt til følge Bestemmelsen er sett på og justert, nr. 3.1.1.36.</p> <p>31. Tatt til følge Se ellers merknad til Byantikvaren, nr. 2.</p> <p>32. Delvis tatt til følge Vi har justert bestemmelsen med prosentandel av takflaten (3.1.4.5.). Prosentandelene er satt iht. prinsipp vist i formingsveileder.</p> <p>33. Delvis tatt til følge Her har det vært en misforståelse av hvilket påbygg PBE har ønsket fjernet. Påbygget over ventilasjonsrom i overgangen mellom skjortefabrikken og kjeksfabrikken er fjernet. Påbygget på toppen av skjortefabrikken er trukket 4,0 m vekk fra fasade og vil ikke bli synlig fra bakkeplan (se fotomontasje, perspektiv). Dette er av stor verdi for kontorbygget og det ønsker vi ikke å fjerne.</p> <p>34. Tatt til følge Bestemmelsen er fjernet.</p> <p>35. Delvis tatt til følge Vi har fjernet glass fra bestemmelsene og endret på bestemmelsen og plater til «plater med struktur/profilering»</p>	<p>F/K/T</p>	<p>3.1.5.4 og 3.1.5.5.</p> <p>3.1.4.5.</p> <p>Fjernet</p> <p>3.1.1.35.</p>	<p>4.12.</p>
--	--	---	--	--------------	--	--------------

		<p>36. Vurderer at det ikke er foreslått tilstrekkelige tiltak for å sikre at bevaringsverdig bebyggelse ikke blir skadet under gjennomføring av plan.</p> <p>37. Mener terrenghevingen på allmenningen får negative konsekvenser for Funksjonærhagen, barnehagens uteareal og for stigningsforhold på allmenningen og o_GG1. I VA-rammeplan for Mindebyen er det forutsatt at overvann skal ledes sør mot Solheimsvatnet.</p> <p>38. Det må settes rammer for uteservering som ikke kommer i konflikt med øvrige mål i offentlig byrom.</p> <p>39. Savner et tydelig konsept for hva det offentlige byrommet i planområdet skal være. Konseptet må bygge på områdets særpreg, herunder jernbanens historie.</p> <p>40. Gangaksene på torgareal bør være minst 4 m.</p> <p>41. Støyskjermen langs f_UTE3 må begrenses til privat areal.</p> <p>42. Rampe til parkeringskjeller må begrenses til privat areal.</p> <p>43. Bør vurderes å regulere o_TO3 og o_TO4 med et formål som i større grad</p>	<p>36. Delvis tatt til følge Vi ønsker på ingen måte at bevaringsverdig bebyggelse skal skades. Det er stilt dokumentasjonskrav til byggesaken som dokumenterer sikringstiltak og hvordan rystelser måles. Lagt til et ledd i denne bestemmelsen (2.8.7.) om sikring av bygg.</p> <p>37. Ikke tatt til følge Heving av torget muliggjør varelevering i kjeller, noe kommunen i utgangspunktet har etterspurt for å redusere varetransport på terrengnivå. Hevingen legger også til rette for at man unngår høye sokkelløsninger og oppnår trinnfri atkomst mellom torget og tilstøtende bygg, noe som er viktig både med tanke på funksjonalitet og universell utforming. Hagene rundt funksjonærboligene ligger vesentlig høyere enn dagens terreng i området regulert til allmenning. Terrenghevingen bidrar derfor til en bedre og mer naturlig tilknytning mellom allmenningen og Funksjonærhagen. Barnehagens uteareal vil ligge nær eksisterende terrengnivå, og høydeforskjellen mot allmenningen tas opp gjennom bygget som ligger mellom uteområdet og allmenningen. Stigningsforholdene er vurdert og tilpasset krav til universell utforming. VA-rammeplanen er fulgt, overvann fra nordre del av S19 kan ledes mot nord.</p> <p>38. Tatt til følge Vi har satt en øvre grense på uteservering i bestemmelsene som samsvarer med det som vises i illustrasjonsplanen.</p> <p>39. Tatt til følge Jernbanehistorien og industrihistorien er synlig i og langs hele allmenningen. Illustrasjonsplanen er tegnet om bla. for å tydeliggjøre konseptet, som omfavner områdets historie og fremtidige funksjon</p> <p>40. Tatt til følge Det er lagt inn en bestemmelse om dette, nr. 4.3.1.</p> <p>41. Tatt til følge Støyskjermen begrenses til privat areal.</p> <p>42. Tatt til følge Vi har utarbeidet snitt som viser at rampen er under terreng før den kommer inn på allmenningen (lengdesnitt J-J').</p> <p>43. Tatt til følge Reduksjon i torgareal har tidligere ført til krav om at dette</p>	<p>o_TO1</p> <p>f_UTE3</p> <p>o_VS</p>	<p>2.8.7.</p> <p>4.3.4.</p> <p>4.3.1.</p>	<p>4.4.2</p> <p>4.2.3.</p> <p>4.4.2</p>
--	--	---	--	--	---	---

		<p>stemmer med foreslått situasjon.</p> <p>44. Anbefaler at o_TO5 inngår i felt KBA2.</p> <p>45. Ettersom det er krav til at halvparten av utearealet skal ligge nær hovedinngang, må hvert boligkvartal vurderes for seg selv.</p> <p>46. Har anbefalt å sikre felles møteplass i sørlige kvartal utenom barnehagens uteareal for å sikre at det er areal tilgjengelig for beboere på dagtid.</p> <p>47. Påpeker at valgt grep har begrenset sol på ettermiddagen.</p> <p>48. Ifølge planbeskrivelsen er det oppnådd 2807 m² med sol. I dette er imidlertid hele barnehagens areal regnet med, mens planforslaget kun åpner for at inntil 50 % av barnehagens uteareal kan inngå i krav til uteoppholdsareal for bolig.</p> <p>49. Vurderer at mengde areal som innfrir kvalitetskravene er overestimert. Mener interne gangveger i gårdsrommene, bufferareal mellom private forhager og fellesareal og medregnet areal i Boliggaten, uteservering på torgareal, ikke kan medregnes i krav til felles uteareal.</p>	<p>må erstattes et sted. Det er det ikke mulighet til her. Vi regulerer dette til vegetasjonsskjerm o_VS (grønnstruktur finnes ikke lenger som alternativ), men da under forutsetning om at PBE er positive til at antall kvm torg blir lavere.</p> <p>44. Tatt til følge Samme som for o_TO3 og o_TO4. Vi regulerer dette til KBA2, men da under forutsetning om at PBE er positive til at antall kvm torg blir lavere.</p> <p>45. Tatt til følge Dette er nå omskrevet for å tydeliggjøre i planbeskrivelsen.</p> <p>46. Tatt til følge Det er alt sikret uteareal til beboerne utenom barnehagens uteareal nord i f_UTE2/KBA2. Det må ikke være stort for å fungere. De som kjøper leilighet i sydkvartalet vil gjøres kjent med at det blir en barnehage der, og må akseptere det og det at tilgang på uteareal i gårdsrommet på hverdager er noe begrenset frem til barnehagen stenger, men at det er mye uteareal rett utenfor kvartalet, samt mye uteareal i Funksjonærhagen.</p> <p>47. Stemmer ikke helt. Mellom 12 og 15 vårjevndøgn er det greie solforhold på fellesareal for beboerne i KBA2. Etter 16 er det generelt svært lite sol på alle arealer på hele Mindemyren pga. Løvstakken. Når det ikke lenger er sol på utearealene 21. mars, er det sol på flere av takterrassene.</p> <p>48. Tatt til følge Reviderte sol- og skyggeanalyser viser at det oppnås 2 526 m². Halve barnehagens areal (1 000 m²) regnes med. Kravet er 2 325 m².</p> <p>49. Ikke tatt til følge Iht. KPA kan private forhager regnes med i MUA. For å komme etaten litt i møte har vi likevel tatt private forhager ut av arealregnskapet. Det er bare en fordel at uteoppholdsarealer har variert størrelse, plassering, ulike tilbud og eksponering for sol og regn. På gangveier i gårdsrommene kan man sykle og hoppe paradiso, eller stoppe for en prat med naboen. Når areal regulert til gangveg (f_GG09) i planen til Mindemyren Nord (planID 70520000) blir godtatt som uteoppholdsareal, burde areal</p>	<p>o_TO3, o_TO4 og o_TO 5 er fjernet fra bestemmelsene</p>	<p>4.1.16</p> <p>4.1.16.</p> <p>4.4.</p>
--	--	---	--	--	--

			regulert til felles uteoppholdsareal bli godtatt her.			
		50. Det må sikres at kravet om 15 m ² uteoppholdsareal på bakkeplan skal være felles.	50. Tatt til følge «Felles» er lagt til i bestemmelsen, nr. 3.1.9.1.		3.1.9.1.	
		51. Det må innarbeides kvalitetskrav til privat uteoppholdsareal.	51. Dette er allerede gjort. Paragrafene 3.1.9 til 3.1.12 er kvalitetskrav til private (felles) uteoppholdsarealer.			
		52. Gangveier og gatetun kan ikke inngå i krav til uteoppholdsareal	52. Ikke tatt til følge Iht. områdeplanen og KPA kan gatetun inngå i krav til uteoppholdsareal. Iht. retningslinjer i KPA, til 14.3.3, skal uteoppholdsareal som er offentlig tilgjengelig etableres på områder som reguleres til grønnstruktur, gatetun, torg eller gangareal.			
		53. Ber om at det konkretiseres hvordan f_UTE3 skal opparbeides for bruk av større barn og ungdom.	53. Tatt til følge Redegjort for i kap. 13 i planbeskrivelsen og i formingsveileder. Se også illustrasjonsplan.			
		54. Stiller spørsmål ved plassering og størrelse på takhagene. Er bekymret for at #6 går over to taknivåer og at takhagen da etableres over to nivåer.	54. Tatt til følge Takhagen er gjort større (ikke lenger angitt med bestemmelsesområde, se illustrasjonsplan for utforming). Takhagen på Bygg 9A flyttes til 9B. De andre takhagene blir som de er. De er en kvalitet for beboerne. Takhagen på bygg 6 skal ikke gå over to plan, men det var til offentlig ettersyn regulert inn høydelinje for taket med en buffer på 0.5 m.	KBA1		4.13 4.4.1.
		55. Mener utkraging av balkonger vil innsnevre gårdsrommet. anbefaler utkraging på maks 50 cm i 2. etasje. Konsekvenser for solforhold i gårdsrom og på fasader må dokumenteres.	55. Ikke tatt til følge Balkongene ligger innenfor felt KBA1 og er ikke en del av f_UTE1. Det er ikke regnet felles utearealer helt inn mot veggliv (se figur 4-26 i pb) og balkonger som krager ut én meter i 2. etasje og 1,5 meter fra 3. etasje vil ikke innsnevre gårdsrommet. Balkongene gir ikke konsekvenser for solforhold på bakken. Oppfyllelse av dagslyskrav i leiligheter møter vi og skal dokumenteres i rammesøknaden.			
		56. Vurderer at det må sikres jorddybde på minst 80 cm og innarbeides flere områder med minst 100 cm.	56. Delvis tatt til følge Ifølge landskapsarkitekt er 60 cm tilstrekkelig til små trær og 100 cm til store. Dette er sjekket flere ganger.			
		57. Antallet trær sikret i bestemmelser stemmer ikke med illustrasjonsplan. Tvilende til antall trær er mulig å få til og om plassering er kvalitetssikret mtp bygg og infrastruktur.	57. Tatt til følge Vi har redusert antall viste trær i illustrasjonsplanen. Det er gjort en kontroll på at det ikke er foreslått trær over infrastruktur. Landskapsarkitekt sier det ikke er noe problem å få til det antallet trær som er vist på illustrasjonsplanen (som landskapsarkitekt har utarbeidet).		2.4.2.	

		<p>58. Mener heving av torg vil medføre at nederste etasje i barnehagen vil få dype, mørke og ensidige belyste lokaler, og at dette vil gi avvisende og tett fasader mot allmenningen.</p> <p>59. Adkomst med trapp og sklie.</p> <p>60. Uheldig at det ikke er trillbar adkomst fra torg inn til barnehagens/søndre kvartals uteareal.</p> <p>61. Vurderer at terrenget må bearbeides slik at det blir universell kobling mellom torg og gatetun, gjennom gårdsrommet i felt f_UTE2.</p> <p>62. Akebakke og fordrøyning i barnehagens utearealer – beslaglegger for store arealer.</p> <p>63. Anbefaler 2000 m² uteareal i barnehagen. Kan ikke se at det er mulig å innfri planforslagets bestemmelser (1900 m²) eller etatens anbefaling.</p> <p>64. Savner vurdering rundt bevaring av eksisterende vegetasjon og tilpasning til eksisterende terreng.</p>	<p>Bestemmelse 2.4.2. er endret ifb. møte med PBE.</p> <p>58. Se merknad fra barn og unges representant, nr. 4. Barnehagen gir ikke tette fasader mot allmenningen. Det er noe barnehage mot allmenningen, men også publikumsrettede lokaler/næring.</p> <p>59. Se merknad fra Helsevernenheten, nr. 10.</p> <p>60. Tatt til følge Trillbar hovedadkomst til barnehagen blir fra sør, gjennom portrom sør i Bygg 10, i tillegg til tilkomst via portrom øst i KBA2. Trappen fra torget og ned til barnehagen er fjernet. Trapp fra torg og ned til f_UTE2 beholdes og kan benyttes av de som ønsker det. Se forøvrig svar til barn og unges representant, nr. 5.</p> <p>61. Ikke tatt til følge Det er ikke meningen at søndre gårdsrom skal være en offentlig gjennomgang. Mellom torg og gatetun er det universell kobling via <u>Boliggaten</u>. Det er UU-adkomster til søndre gårdsrom for alle beboere og brukere i KBA2. Det er ikke størrelsen på garasjeanlegget eller sokkelleiligheter som fører til terrengheving på torget, det er behovet for at varelevering skal skje i kjeller, god overvannshåndtering og aktive fasader/kontakt mellom ute og inne/fjerning av høye sokler langs allmenningen. Barnehagens utearealer ligger støyfritt grunnet nivået den nå ligger på. Heves terrenget må også støyskjermens høyde i sør økes betraktelig, samt høyden på bygg 9. Sokkelleilighetene er positivt for beboerne og gir liv til fasader og gårdsrommet, i motsetning til høye kjellersokler. Det gir også mulighet for direkte utgang til gårdsrommet for beboerne i bygg 9.</p> <p>62. Tatt til følge Vi har redusert akebakkens utstrekning og størrelse på regnbed.</p> <p>63. Tatt til følge Det er sikret mer enn 2000 kvm inngjerdet uteareal. Sykkelparkering er trukket fra. Det er sikret takutstikk på bygg 10 og bygg 9B for å sikre barnehagens uteareal mot fallende gjenstander. Se ellers svar på nr. 48 om mulig bruk av funksjonærhagen.</p> <p>64. Tatt til følge Det er lagt inn en bestemmelse som sikrer at trær som er egnet til flytting skal gjenbrukes innenfor planområdet. Det er gjort mange tilpasninger til eksisterende terreng,</p>		<p>3.1.11.1</p> <p>2.4.6.</p>	<p>4.10</p>
--	--	--	---	--	-------------------------------	-------------

		<p>spesielt i og rundt Funksjonærhagen.</p> <p>65. Delvis tatt til følge Punkthusene er gjort smalere. Vi mener de kompensere kvalitetene er gode. Det er akkurat disse kvalitetene som anbefales i slike situasjoner i T-1442; <u>god utsikt, gode lys- og solforhold, tilgang til takhage, gode innendørs fellesarealer.</u></p> <p>66. Tatt til følge Etter en grundig vurdering og omorganisering/bearbeiding av plantegninger er antallet familieleiligheter på bakkeplan økt fra 6 til 9.</p> <p>67. Alle boenheter møter krav til dagslys. Dagslyskrav må dokumenteres ivaretatt i rammesøknaden.</p> <p>68. Ikke tatt til følge Vi mener det er for tidlig å låse dette i denne fasen, dette avgjøres best i byggesak.</p> <p>69. Tatt til følge Vi holder areal til sykkelrep. utenfor. Det er lagt in bestemmelse om at det skal være gjesteleilighet.</p> <p>70. Se merknader fra Bergen vann med tilhørende svar.</p> <p>71. Delvis tatt til følge VA-rammeplanen, med skissert løsning og heving av terreng, er iht. IPM og er godkjent av Bergen Vann. Vi kan sende VA-rammeplanen til SVV. Se ellers svar på temaet til Bergen Vann og Bymiljøetaten.</p> <p>72. Det er lagt til bestemmelse (2.6.3) som sikrer antall (800) m² regnbed som er nødvendig ifølge vedlegg 10 i VA-rammeplan. Solenergianlegg og fordrøyning på tak kan kombineres. Plan for overvannshåndtering blir en viktig del av rammesøknaden og må oppfylle de vilkår kommunen stiller. VA-planen viser at en del overvann må håndteres på taket, disse arealene er sikret ved at bestemmelse 2.6.3. gjør løsning for overvannshåndtering VA-planen bindende. Solenergianlegg må iht. bestemmelse 3.1.1.29 tilpasses overvannstiltak. Det samme gjelder takterrasser.</p> <p>73. Ikke tatt til følge Vi mener vi allerede regulerer et beskjedent antall</p>	KBA1 og KBA2	3.1.3.2	3.1.2.2.	2.6.3
	<p>65. Vurderer at de foreslåtte kompensere kvalitetene for boenheter uten stille side ikke er gode nok. Anbefaler at de høyeste byggene gjøres smalere for å sikre gjennomgående boenheter som oppfyller krav til stille side.</p> <p>66. Vurderer at boligformål på bakkeplan må prioriteres for familieleiligheter og mener det må være mulig å øke antallet familieleiligheter på bakkeplan.</p> <p>67. Stiller spørsmål ved om dagslys og solforhold er tilstrekkelig ivaretatt, særlig i første etasjer.</p> <p>68. Anbefaler at bestemmelse om boenheters bruksareal gjøres gjeldende for hvert kvartal.</p> <p>69. Anbefaler at det sikres at en del av innendørs fellesareal skal være gjesteleilighet og at areal til vask/repasjon av sykler kommer utenom.</p> <p>70. VA-anlegg under grunnen.</p> <p>71. Dersom det fastholdes på løsning med heving av torg må VA-rammeplanen koordineres med VA-rammeplan for SVVs planforslag 61930000, før sluttbehandling.</p> <p>72. Er spørrende til om regnbed vil ha mer enn estetisk funksjon, og om fordrøyning på tak er tilstrekkelig sikret når det i tillegg tillates solenergianlegg og takterrasser på de fleste takflater.</p> <p>73. Mener antall parkeringsplasser må reduseres til maksimalt 100 plasser og at</p>					

		<p>flere plasser må forbeholdes bildeling (fra 8,5 til 15 %) og gjesteparkering (fra 10 til 15 %).</p> <p>74. Mener det er flere ulemper ved parkeringsanlegget; enkelt å velge bil, kort avstand til VA-tunneler, kort avstand til verneverdige bygg, stort terrenginngrep og masseuttak, økte klimautslipp i bygge- og anleggsfase, begrenset mulighet for fremtidig transformasjon, skaper begrensinger i opparbeiding av beplantning og vegetasjon, torget må heves, rampe går inn på offentlig torg.</p> <p>75. Det må sikres trygg og universelt utformet atkomst for fotgjengere til første del av kjeller med gjesteparkering og delebiler.</p> <p>76. Det må undersøkes om delen av kjeller med økt høyde kan plasseres et annet sted, slik at høyden i kjelleranlegget og heving av terreng kan reduseres eller unngås.</p> <p>77. Vurderer at utforming av nedkjøring til kjeller må revideres.</p> <p>78. Savner at det vises hvordan 10% av sykkelparkeringsplasser på terreng kan løses.</p> <p>79. Anbefaler at alle p-plasser for sykkel skal være lett tilgjengelige og plasseres innvendig i byggenes første etasjer, låsbart sykkelhus, eller avlåst del av p-</p>	<p>parkeringsplasser, <u>godt under krav i KPA og områdeplan</u>. Det er ut ifra dagens bruk og etterspørsel etter delebiler i Bergen ikke grunnlag for flere plasser til dette.</p> <p>74. Ikke tatt til følge Det er så få parkeringsplasser til boligene at det ikke påvirker i hvilken grad byrom blir aktivisert. Om man velger bil avhenger også av veiprisning og mulig parkering dit man skal. Avstander til bevaringsverdige bygg og VA-tunneler tror ikke vi kan utdypes mer i planfasen enn det som er gjort i innsendte georapporter. Krav til utførelse av arbeider og sikringstiltak må avklares videre i rammesøknadsfasen. Da vil man også kunne ha bedre kjennskap til grunnforhold, fjelldybder m.m., etter at bygg er revet og flere prøver er utført. Torget heves ikke på grunn av kjelleren alene. Det er tilpasning til eksisterende bygg/høye sokler, ikke varelevering på terreng og god overvannshåndtering. Det må være rampe til en kjeller og den er vist omtrent som i områdeplanen og plassert slik at ingen eneboliger må rives. Rampen går ikke inn på allmenningen, kun under.</p> <p>75. Tatt til følge Dette løses via heis fra bygg på torg (Bygg 8B), se kjellerplan.</p> <p>76. Ikke tatt til følge Varelevering må uansett bruke rampen for å komme ned i kjelleren, det er umulig å få en større bil inn et annet sted i kjelleren om det er lavere høyde ved rampen. Vareleveringslomme langs Kanalveien er for liten og for langt unna de fleste næringsarealer (iht. IK-Matforskriften) til at den kan dekke varelevering for hele området.</p> <p>77. Ikke tatt til følge Bredde er korrekt ut fra det veinormaler sier om hensyn til fall og toveistraffikk. Avkjøringen fra Kanalveien gir også atkomst til terreng for blant annet utrykningskjøretøyer. Det er også vegvesenets krav til sideforskyving av fortau som gjør at helningen ikke kan starte tidligere.</p> <p>78. Det er allerede vist mer enn 10 % av sykkelparkeringsplassene på terreng i illustrasjonsplan.</p> <p>79. Delvis tatt til følge Alle sykkelparkeringsplassene knyttet til kontorer på F/K/T har tilkomst via egen sykkelrampe i nordvest. I bygg 8B blir det en egen sykkelheis ned til sykkelparkering,</p>		3.1.8.2.	4.7.5
--	--	---	---	--	----------	-------

		<p>kjeller med lett tilkomst via rampe eller heis dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler.</p> <p>80. Anbefaler at andel p-plasser for lastesykler økes fra 10 – 15 %.</p> <p>81. Anbefaler at det vurderes om all biltrafikk kan samles – er det behov for avkjørselen i nord?</p> <p>82. Anbefaler at det vurderes om spissløntrær innenfor barnehagens uteareal kan bevares.</p> <p>83. Anbefaler at både terreng og vegetasjon rundt funksjonærboligenes bevares.</p> <p>84. Anbefaler at det innarbeides krav om forsvarlig håndtering av fremmede arter.</p> <p>85. Anbefaler at det vurderes konkret om noen komponenter i materialer fra bygg som rives/demonteres, er egnet for ombruk innenfor planområdet og om det kan sikres i bestemmelsene.</p> <p>86. Anbefaler at plassering av nedkastpunkt revurderes før sluttbehandling.</p>	<p>dimensjonert for sykkelvogner/lastesykler. I KBA2 får alle sykkelparkeringsplassene (over 2/3 av alle sykkelparkeringsplassene for bolig og næring) adkomst direkte fra terreng. Individuell bod regnes ikke som sykkelparkering. Det er ikke forutsatt atkomst til sykkelparkering via bilrampe. Se kjellerplan for hvor det blir sykkelparkering.</p> <p>80. Ikke tatt til følge Se svar til SVV, nr. 3.</p> <p>81. Ikke tatt til følge Etter offentlig ettersyn er RTP hvor renovasjon for glass- og metall løses på forplassen godkjent av BIR. Det må derfor være kjørbart adkomst.</p> <p>82. Tatt til følge Det er lagt til bestemmelse som sikrer at trær som tåler å flyttes skal gjenbrukes innenfor planområdet.</p> <p>83. Delvis tatt til følge Naturlig terreng skal tas vare på. Det er også sikret i bestemmelsene at vegetasjon skal ivaretas der det er eller gjenbrukes i hagen så langt det lar seg gjøre. Endring fra tre private hager til en felles hage krever mulighet for endringer. I dag er det mye Parkslirekne i hagen. Dette er en svartelistet fremmedart som krever store inngrep for å fjerne.</p> <p>84. Tatt til følge Vi legger inn bestemmelse om håndtering av fremmede arter, nr. 2.7.7.</p> <p>85. Ikke tatt til følge Med alle andre krav som følger av TEK og kommunens krav til utforming vil det være for tidlig med en slik bestemmelse.</p> <p>86. Delvis tatt til følge Det er gjort en grundig vurdering av plassering av renovasjonspunkter, som også har vært drøftet med kommunen og i møte med BIR etter offentlig ettersyn. Nedkastene er plassert i fasade og i et uteareal som likevel ikke er godkjent pga. støy. Det tredje renovasjonspunktet er inne i kontorbygget. RTP er godkjent av BIR.</p>		<p>2.4.6.</p> <p>2.7.7.</p>	<p>4.7.4</p>
--	--	---	--	--	-----------------------------	--------------

		<p>87. Det må utarbeides RTP før sluttbehandling. Løsninger for glass- og metall må også vurderes i denne.</p> <p>88. Ber om at det legges inn krav til dimensjonering av dekker for å sikre at de tåler vekten fra beplantning/jordsmonn og overvann.</p> <p>89. Anbefaler at det legges inn bestemmelse om eventuelle funn av jernbaneskinner under asfalt.</p>	<p>87. Tatt til følge. RTP er utarbeidet. Løsning for glass og metall er del av RTP og foreslått plassert innenfor planområdet.</p> <p>88. Tatt til følge Lagt inn bestemmelse som sikrer dimensjonering av dekker, nr. 2.4.7.</p> <p>89. Ikke tatt til følge Vi mener det er riktig at dagens hensynssone beholdes. Det er tatt et valg av hvilke deler som skal bevares. Dersom det skulle vise seg å være noe bevart under bakken ligger dette i den andre hensynssonen som dekker hele planområdet.</p>		2.4.7	
--	--	---	--	--	-------	--

Endrings skjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Merknad/uttalelse</p> <ol style="list-style-type: none"> Lagt inn tilrettelagt overgang rett nord for f_KV6. Lagt til o_FO7, o_FO8 og regulert fotgjengerfelt (1226.) Lagt inn ny sikotlinjer for f_KV6, vareleveringslomme o_KV4 og kantstopp o_KA1 er flyttet noe nord grunnet tilrettelagt overgang og sikotlinjer. Gangfelt nord for rundkjøring er endret – o_KV2, o_KV3, o_SK2, o_SK3, o_GS1, o_GS2, o_GS3 som var der er fjernet - lagt til o_FO9, o_FO10 og o_FO11, samt regulert fotgjengerfelt (1226). avkjørsel inn til gbnr 159/36 (bensinstasjon) tegnet inn – o_KV7 og f_KV8. <p>Fagnotat ved offentlig ettersyn</p> <ol style="list-style-type: none"> Punkthusene er gjort smalere, KBA1 og KBA2. Åpningen mellom bygg 6 og 7 i KBA1 er trukket lenger sør. Tilbaketrekking over eksisterende gesims/base innenfor KBA1 er økt til 1,5 m. Påbygg på skjortefabrikken til ventilasjon er fjernet, F/K/T. Støyskjerm strekker seg ikke lenger inn på allmenningen, f_UTE3. Bestemmelsesområde #1 for kjørerampen er begrenset til privat areal. o_TO3 og o_TO4 har fått nytt formål, o_VS. o_TO5 er fjernet, arealet er nå del av KBA2. lagt inn avkjørselspiler mot eiendommer på S18 i vest. <p>Andre årsaker</p> <ol style="list-style-type: none"> o_GG2, o_TO2, f_UTE1, f_UTE2 er justert grunnet omtegning av bygg 6, 7, 9 og 10. 	<p>Merknad/uttalelse</p> <ol style="list-style-type: none"> «Bolig» fjernet fra hva som kan etableres i funksjonærboligene, nr. 3.1.8.1. Lagt til bestemmelse om skiltplan på o_GT, nr. 4.4.1. Lagt til bestemmelse om etalering av regnbed, vegetasjon og sittemuligheter i o_GT, nr. 4.3.2. Lagt til bestemmelse om at o_GT må ha dekke som underbygget formålet, nr. 4.3.3. Åpnet for varelevering på o_GT, nr. 4.4.1. o_FO7, o_FO8, o_FO9, o_FO10, o_FO11 er lagt til for å sikre tilrettelagt kryssing og overgangsfelt, nr. 8.1.2. Tillatt handelsareal redusert fra 2500 til 400, nr. 3.1.1.3. Lagt til «åpninger i fasader/aktive fasader i 2.8.1. Lagt til «gi nødvendig skjerming mot boligene» i bestemmelse 2.3.1. Lagt til i nr. 3.1.9.6. om minimering av virkning og opplevelse av støyskjermene som hindringer og avsperringer i uteområdene. Lagt til fellesbestemmelse om kvalitet på alle offentlige ferdselssoner, nr. 2.8.9 og 2.8.10.4.1.1. Lagt inn bestemmelser om sikringstiltak for overvann- og overløpstunnel, nr. 2.8.9 og 2.8.10. lagt til i bestemmelse at plantemateriale og frøblandinger til beplantning skal etterstrebes å være norskprodusert, nr. 2.4.5. <p>Fagnotat ved offentlig ettersyn</p> <ol style="list-style-type: none"> Lagt til bestemmelse – brutto etasjehøyde skal være minst 4,0 m, nr. 3.1.1.37. Lagt til bestemmelse om rekkverk på private takterrasser, nr. 3.1.1.30. Grep for utforming av nytt kontorbygg er sikret i ny bestemmelse 3.1.4.7. Bestemmelse om variasjon i fasadeutforming er fjernet. Balkongenes samlede lengde redusert til 1/3, nr. 3.1.3.4. Tilbaketrekking over eksisterende gesims/base innenfor KBA1 er økt til 1,5 m. nr. 3.1.5.4 og 3.1.5.5. 	<p>Merknad/uttalelse</p> <ol style="list-style-type: none"> Medvirkning og hvordan dette er fullt opp er redegjort for i kapittel 2.3.3 og 2.3.4. Dialog med fylkeskommunen og løsning for avkjørsel til F/K/T er beskrevet i kap. 4.7.5. Akebakkens utstrekning er redusert, se kapittel 4.2.3, side 40. Vurdering av mulighet for inversjon, se kap. 4.2.3 og ROS-analyse. Resultater fra nye vindanalyser er omtalt i kap. 4.4.2. Høydeforskjeller internt i området beskrevet nærmere i kap. 4.2.3. Fjerning av trapp og flytting av sklie omtalt i kap. 4.2.3. Funksjonærboligene skal benyttes til fellesfunksjoner, barnehage og/eller offentlig eller privat tjenesteyting – ikke lenger bolig. Se kap. 2.3.4 og 4.1.3. Aktive fasader mot allmenning/kantine Skjortefabrikken omtalt i kapittel 4.4.2. Krav om skiltplan omtalt i kap. 4.1.8. Tiltak for at o_GT skal oppleves som et gatetun., omtalt i kap. 4.4. Løsning for varelevering omtalt i kap. 4.7.4. Ny tilrettelagt overgang er omtalt i kap. 4.7.3. Nye sikotlinjer for f_KV6 redegjort for i kap. 4.7.5. Endring av overgangsløsning nord for rundkjøring, omtalt i kap. 4.1.6. støyskjerm rundt f_UTE2 – inn på allmenningen, kap. 4.15.3. Tilkomst til parkeringskjeller fra offentlig byrom, omtalt i kap. 4.7.5. Inntegning av ny avkjørsel til bensinstasjon omtalt i kap. 4.7.5 Regulert gangfelt over Kanalveien nord for rundkjøring endret iht. merknad, kap. 4.1.6.

<p>2. Linjer for regulert høyde i KBA1 og KBA2 er justert etter avtrapping av punkthus, og innføring av bygg med mansardtak.</p> <p>3. Bestemmelsesområder for takhager er fjernet /tidl. #5 – 9). Nummerering av gjenværende bestemmelsesområder er justert tilsvarende.</p> <p>4. Lagt til bestemmelsesområder for portrom sør i bygg 10 (#7) og for takoverbygg over barnehagens innganger i f_UTE2 (#6)</p> <p>5. Utnyttelsesgrad er justert etter omtegning.</p> <p>6. Linjer for regulert fotgjengerfelt er lagt til i o_SA1 for å sikre at gående som krysser sykkelvegen mot o_VS og Mindemyren Nord, skal prioriteres.</p>	<p>7. Bestemmelse om endring på funksjonærboligene for å oppfylle krav til UU/tilgjengelighet/støy er fjernet.</p> <p>8. Lagt til i bestemmelse 3.1.5.5.- 25 %-andel av takflate som kan være takvindu.</p> <p>9. Fjernet bestemmelse om tilbakeføring av Skjortefabrikken opprinnelige fasadeuttrykk.</p> <p>10. Ikke lenger tillatt med glassplater, fasadeplater skal ha struktur, nr. 3.1.1.35.</p> <p>11. Det er satt en øvre grense for uteservering på o_TO1 og o_TO2, nr. 4.3.4.</p> <p>12. Bredde på gangakser økt til 4,0 m., nr. 4.3.1.</p> <p>13. o_TO3, o_TO4 og o_TO5 er fjernet fra 4.2.</p> <p>14. o_VS er opprettet der o_TO3 og o_TO4 var tidligere, nytt formål med kapitteloverskrift 5. Grønnstruktur, 5.1 Vegetasjonsskjerm, lagt til i bestemmelsene.</p> <p>15. «Felles» er lagt til bestemmelse om 15 m² uteareal, nr. 3.1.9.1.</p> <p>16. Bestemmelse 2.4.3. om plassering og antall trær er endret + lagt til bestemmelse 2.4.2 om jordvolum og jorddybde over parkeringskjeller.</p> <p>17. Bestemmelse om størrelse på barnehagens uteareal, nr. 3.1.12.1.</p> <p>18. Lagt til bestemmelse – trær som er egnet til å flyttes skal gjenbrukes innenfor planområdet. nr. 2.4.6.</p> <p>19. Lagt til i bestemmelse – minimum ni av familieleiligheten skal ligge på bakkeplan, nr. 3.1.3.2.</p> <p>20. Lagt til bestemmelse – skal være gjesteleilighet, nr. 3.1.2.2.</p> <p>21. Lagt til bestemmelse 2.7.7. om håndtering av fremmede arter</p> <p>22. Lagt inn bestemmelser knyttet til RTP, nr. 2.5 og 8.2.4.</p> <p>23. lagt til i bestemmelse 3.1.5.2 og 3.1.6.2. – 35 % boligareal.</p> <p>24. lagt til ledd i bestemmelse 2.9.7 om sikring av bygg i anleggsperiode.</p> <p>25. Bestemmelse om høyde på støyskjerm i f_UTE3 endret til maksimum 2,5 m, nr. 3.1.9.8.</p> <p>26. Ytterste del av kjeller sikret trygg og UU-adkomst via heis fra torg, nr. 3.1.8.2.</p> <p>Andre årsaker</p> <p>1. Takhager er ikke lenger sikret gjennom bestemmelsesområder (#), de er flyttet til 3.1.1. «Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg»</p> <p>2. Lagt til bestemmelsesområder for portrom sør i bygg 10 (#7) og for takoverbygg over barnehagens innganger i f_UTE2 (#6)</p> <p>3. Siste ledd i 2.1.1. lagt til i arbeidsmøte med etaten.</p> <p>4. Bestemmelse 2.7.3 «Hekke- og yngleperioden», er justert etter møte med etaten.</p> <p>5. Lagt til bestemmelse om belyningskonsept til rammetillatelse, nr. 2.9.5.</p> <p>6. Bestemmelse 2.9.5. endret til at plan for håndtering av forurenset grunn skal sendes inn ved søknad om ramme.</p> <p>7. Bestemmelse 2.9.6. MOP-plan – lagt til håndtering av fremmede arter, og at hele bestemmelsen gjelder for det aktuelle byggetrinnet og for hele planområdet.</p> <p>8. Bestemmelse 3.1.1.18 – lagt til bysykler og el-sparkesykler.</p> <p>9. Ny bestemmelse 3.1.5.9. – lagt til for å tydeliggjøre/sikre at eksisterende kjellere i bygg 1A og 1B reguleres som del av F/K/T.</p> <p>10. Lagt til bestemmelse om at det tillates uteservering under arkade på bygg 8B (som ikke ligger innenfor o_TO1, men henvender seg mot den), 3.1.6.7.</p> <p>11. skrevet om bestemmelse 3.1.7.5. for å sikre barnehagens uteareal mot fallende gjenstander etter omtegning av nybygg.</p> <p>12: Bestemmelse 3.1.7.7. – endret til at fasader som vender mot bybanetraseen skal tåleinnfesting av oppheng for bybanens kjæroleidning, etter møte med etaten.</p> <p>14. Bestemmelse 3.1.13.2. – lagt til unntak der det er fremmede arter</p>	<p>Fagnotat ved offentlig ettersyn</p> <p>1. Avtrapping av punkthusene er redegjort for i kap. 4.2.2.</p> <p>2. Åpningen mellom bygg 6 og 7 er trukket lenger sør, kap. 4.2.1.</p> <p>3. Base i tegl er omtalt i kap. 4.2.2., samt sikret via formingsveileder.</p> <p>4. Ny utforming av funksjonærhagen og fremheving av jernbanespor er redegjort for i kapittel 4.2.3.</p> <p>5. Konsept for offentlig byrom bygget på jernbanens historie er redegjort for i kap. 4.2.3.</p> <p>6. Økt bredde på gangakser til 4,0 m omtalt i kap. 4.4.2.</p> <p>7. o_TO3, o_TO4 og o_TO5 er fjernet, o_VS er lagt til og omtalt i kap. 4.1.16.</p> <p>8. Kapittel 4.13 er skrevet om for å tydeliggjøre hvordan området tilrettelegges for barn og unge.</p> <p>9. Heving av torg vil ikke føre til reduserte kvaliteter innendørs i barnehagen, se 4.14.1 og 4.15.3</p> <p>10. Uteareal i barnehagen er tegnet om, gjort større og beskrevet i kapittel 4.14.1 og 4.4.</p> <p>11. Gjenbruk av trær som er egent til å flyttes – omtalt i kap. 4.10.</p> <p>12. Brutto etasjehøyde på gateplan 4,0 m omtalt i kap. 4.3.</p> <p>13. Adkomst til kjeller fra torget og heisforbindelser, også for gjester, se kapittel 4.5 og figur 4-39.</p> <p>14. Kap. 4.7.5 redegjør for sykkelparkering og plassering på terreng og inne/kjeller.</p> <p>15. Løsning for renovasjon og nedkast er redegjort for i RTP og i planbeskrivelsen kap. 4.7.4.</p> <p>16. arkitektonisk grep på nytt kontorbygg omtalt i kap. 4.4.2.</p> <p>17. Bevaring av noe større del av stålkonstruksjon omtalt i kap. 4.12.</p> <p>18. Større takhage på bygg 6 og flytting av takhage fra bygg 9A til bygg 9B, omtalt i kap. 4.4.1</p> <p>Andre årsaker</p> <p>1. Lagt til beskrivelse av uteservering langs Skjortefabrikken, kap. 4.4.2.</p> <p>2. Lagt til ekstra opplysninger i tabell 4-5 i kapittel 4.18.1.</p>
---	---	---

	15. Lagt til «tilgrensende del av o_TO1» i rekkefølgebestemmelser 8.2.5. og 8.2.8.	
--	--	--

Merknadskart

Utenfor planområdet: Borghild Lovise Feet,
Søråshøgda 65, 5235 Rådal

