Merknadsskjema – planoppstart

Plannavn	Delfelt S23 Mindemyren
Arealplan-ID	
Saksnummer	201912174
Utarbeidet av	Favn LPO Arkitekter as
Sist revidert	30.07.2026

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
	Private merknader:		
1	Vår eiendomsutvikling AS v/ Karin Eriksen Krohnhaugen 13 16.10.2019	1. Ønsker mer informasjon om hva planarbeidet innebærer for eiendom Krohnhaugen 13.	1. Tatt til følge. Plankonsulent har hatt dialog med avsender og det er gitt informasjon om formålet og forutsetninger for planarbeidet og hvilke intensjoner som ligger bak.
	Høringsinstanser:		
1	**Sivilforsvaret** v/ Hildegunn Skogseth 09.10.2019	1. Det er ikke private tilfluktsrom i området. 2. Ved bygg over 1000m2 må det søkes sivilforsvaret om dispensasjon fra plikten til å bygge tilfluktsrom.	1. Tatt til følge. 2. Tatt til følge.
2	**Bane Nor** v/ Ole Magne Kjellevold 10.10.2019	Har ingen merknader da planområdet ikke berører jernbanens interesser.	Tatt til informasjon.
3	**NVE** Region vest v/ Toralf Otnes 11.10.2019	1. Generelle uttalelser ang. flom, erosjon og skred, vassdrag- og grunnvannstiltak og energianlegg til reguleringsplanarbeid. Liste med anbefalte veiledere og verktøy innen NVEs saksområder. 2. Berører planen NVEs saksområder skal de varsles ved offentlig ettersyn.	1. Tatt til informasjon. 2. Tatt til følge.
4	**Vann- og avløpsetaten** v/ Trine Sunde 21.10.2019	1. Vannet i området leveres fra Svartediket vannbehandlingsanlegg. Normalt maks trykkhøyde 70 moh. Avløp til Holen kommunale avløpsanlegg. 2. VA-rammeplan skal utarbeides parallelt med reguleringsplanarbeidet, sendes direkte til Vann- og Avløpsetaten for uttalelse, og legges ved planforslaget til 1. gangs behandling.	1. Tatt til følge. 2. Tatt til følge. 3. Tatt til følge. 4. Tatt til følge.

		3. VA-rammeplan må koordineres med plan-ID 64860000 (Bybanen sentrum – Fyllingsdalen) og andre planer i området. 4. VA-etatens merknader må tas hensyn til, dette gjelder avstand til offentlige ledninger, trykk, overvannshåndtering og nødvendige rettigheter/erklæringer.	
5	**Barn og unges representant** Bergen kommune v/ Endre Buanes 29.10.2019	1. Gode uteoppholdsarealer må prioriteres. 2. Positiv at nye byrom gjøres allment tilgjengelig. 3. Uteoppholdsareal primært løses på bakkeplan. 4. KPA 2018s krav til uteoppholdsareal i må følges. 5. Trafikksikkerhet for barn og unge må kartlegges, tiltak vurderes.	1. Tatt til følge. 2. Tatt til følge. 3. Tatt til følge. 4. Tatt til følge. 5. Tatt til følge.
6	**Hordaland fylkeskommune** v/ Arvid Hauge 28.10.2019	1. Bokvalitet må vektes tyngre enn høy utnyttingsgrad. God tilgang på skjerma uteareal, lys og luft. Variert størrelse på leiligheter – mangfoldig sammensetting av beboere. 2. Sikres forhold for varelevering som gir trygge forhold for myke trafikanter. 3. Ta hensyn til bybanen. Ved avklaringer ta kontakt med bybanen utbygging. 4. Tilrettelegging for gange, sykkel og kollektiv må prioriteres foran biltrafikk. 5. Arkitektonisk bidra til å knytte sammen nye og eksisterende strukturer og karakterer i området. Nye tiltak speile sin tid. Volum gesimshøgder, fjernvirkning og terreng må vektlegges i planen. Byggehøyder i henhold til områdeplan Mindemyren. 6. Skjerming fra støy. 7. Gode kvaliteter på uteareal, med trygg og naturlig tilkomst for barn. Høy kvalitet estetisk og materielt, for alle aldersgrupper. Lekeareal universelt utformet, og være både lekeområde og møteplass. 8. Universell utforming tidlig i prosessen. 9. Dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø. 10. Villaene Fabrikkgaten nr. 11 og 13 har lokal interesse for kulturminneverdi og viktige historiefortellende og identitetsgivende element for miljøet.	1. Tatt til følge. Dette blir vektlagt og utredet i den videre planprosessen. 2. Tatt til følge. Dette blir tatt med videre i planprosessen. 3. Tatt til følge Det er opprettet dialog med bybanen utbygging. Det vil bli viktig å få avklart detaljer i planer for bybanens utbygging av sykkelvei, fortau og mur langs planområdet. 4. Tatt til følge. Det legges opp til god kobling mot sykkelvei ved bybanen og Fabrikkgaten. Områdeplan Mindemyren legger opp til gatetun og gangvei innenfor planområdet. Det må avklares i den videre prosess hvordan dette skal finansieres. Gatetun og gangvei drøftes videre i planarbeidet, fortrinnsvis med god medvirkning fra naboer. 4. Tatt til følge. Dette blir vektlagt i den videre planprosessen, med ønske om å utvikle gatetun. 6. Tatt til følge. Det er tett dialog mellom plankonsulent og støykonsulent i det videre arbeidet for å finne så gode løsninger som mulig. 7. Tatt til følge. Dette blir vektlagt i den videre planprosessen. Kopling fra nye boliger, via gatetun til Solheimvannet blir utredet. 8. Tatt til følge. Dette er et tema i planprosessen fra start.

			9. Tatt til følge. Kulturminnedokumentasjon blir utarbeidet. 10. Tatt til følge. Villaene skal bevares og det legges opp til at ny bebyggelse skal tilpasse seg villaene på en hensynsfull måte, og tilpasses med høyder, volum og uttrykk.
7	**Fylkesmannen Vestland** v/ Torgeir Flo 31.10.2019	1. Legger til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordnet plan. 2. Konsekvenser for endret arealbruk vurderes i forhold til naturmangfold. 3. ROS-analyse i henhold til akseptkriterier og pbl. 4. Sikre tilfredsstillende kvaliteter på bomiljøet.	1. Tatt til følge. Reguleringsplanen forholder seg til områdeplan Mindemyren plan-ID:61140000 og KPA 2018. 2. Tatt til følge. 3. Tatt til følge. 4. Tatt til følge.
8	**Bergen brannvesen** v/ Magne Hordvik Olsen 31.10.2019	1. Rømningsveier må være i samsvar med VTEK § 11-13 2. Brannvesenets kjøretøy må ha brukbar tilgjengelighet samt slokkevannskapasitet. Se veileder Bergen brannvesen sine internettsider.	1. Tatt til følge. 2. Tatt til følge.
9	**Helsevernenheten** v/ Elisabeth Havnen 04.11.2019	1. Støyrapport må utarbeides. Må inkludere framtidig bybanetrasse, industri/bedrifter i område og trafikk. 2. Solheimsvannet som kompeneserende uteareal må tilrettelegges med god tilkomst i umiddelbar nærhet til planlagte boenheter. 3. Uteoppholdsarealer må ha høy kvalitet når det gjeld sol, støy og luftforurensing. 4. Reguleringsplanen må anføre at retningslinjer for støy i anleggsperioden skal følges.	1. Tatt til følge. Det er tett dialog mellom plankonsulent og støykonsulent fra tidlig planprosess. 2. Tatt til følge. Tilkomst til Solheimsvannet bli utredet i planprosessen. 3. Tatt til følge. 4. Tatt til følge.
10	**BIR** v/Terje Strøm, BIR Nett as 04.11.2019	1. Samlet løsning for renovasjon på Mindemyren, på tvers av eiendommer i delområdet. 2. BIR skal i samarbeid med grunneiere etablere bossnett. Driftes av BIR Nett AS. 3. Uteoppholdsareal ikke nyttes til avfallshåndtering, med unntak for nedkast tilknyttet bossnettet. 4. Tilknytting til bossnett som rekkefølgekrav i reguleringsplanen. 5. Utbygger dekker del av investeringskostnaden for bossnett.	1. Tatt til følge. Dersom BIR ikke bygger bossnett til S23, finne annen hensiktsmessig løsning. Utrede mulighetene for å gå sammen med andre naboer for utbygging av alternativt lokalt bossnett. 2. Tatt til følge. 3. Tatt til følge. 4. Tatt til følge. Det må avklares om bossnett skal bygges ut til S23. Forutsatt at BIR bygger ut, positive til tilknytting til bossnett. Rekkefølgekrav forutsetter at BIR garanterer utbygging.

			5. Tatt til følge. Dette må avklares.
11	**Byantikvaren** v/Tone Merete Takvam 04.11.2019	1. Ikke negativ til fortetting, men viktig at det som bygges forholder seg til områdets skala, volum og byggehøyder. 2. Kulturminner premissgivende for det som skal bygges, som verneverdige villaene og rekkehusene i Krohnhaugen. 3. Materialpalett og detaljering forholder seg til omkringliggende bygningsmiljø, og rom og luft til det som etableres og det eksisterende. 4. Området er avsatt som hensynssone bevaring kulturmiljø i KPA 2018. Viser til kulturminnestrategi, arkitekturstrategi og KPA 2018 § 8 og 12. 5. Kulturminnerapport må leveres før utlegging til offentlig høring.	1. Tatt til følge. 2. Tatt til følge. 3. Tatt til følge. 4. Tatt til følge. 5. Tatt til følge. Godkjendt av Byantikvaren.
12	**Statens vegvesen** v/Unn Jenny Utne Kvam 04.11.2019	1. Virkningene for vegtransport og vegnett utredes og fremkommer i planbeskrivelse og ROS-analyse. 2. Redusere kryssing med bil over sykkelveg i Fabrikkgaten. Viktig føring bl.a. når det gjelder parkeringsløsning. 3. Beskrive hvordan planen skal inngår i en helhet og supplere tilgrensende planer, spesielt for gående og syklende. 4. Sikre full profil for sykkelveg og fortau ved nye tiltak innenfor S22, jf. Bybanens detaljreguleringsplan (plan ID 64860000).	1. Tatt til følge. 2. Tatt til følge. Det blir utredet mulighetene for stenging av private innkjørsler i planområdet. Gatetun som kjørbar gate undersøkes. 3. Tatt til følge. 4. Tatt til følge. Det vil vere et tema om bebyggelsen kan krage ut over areal avsatt til fortau langs bybanen, og hvordan dette kan gjøres.
13	**Bymiljøetaten**	1. Viktig å etablere gode forbindelser til oppholds og rekreasjonsområdene ved Solheimsvannet. 2. Viktige trær innenfor planområdet bevares; estetisk innslag, buffer mot trafikk og bebyggelse, forlengelse av friluftsområde og biologisk mangfold. 3. Etablere grønne tak. 4. Gode uteareal egnet for opphold og lek, fortrinnsvis på bakkeplan. 5. Trygge bevegelseslinjer til skole og fritidsaktiviteter. 6. Snumuligheter for dimensjonerende kjøretøy innenfor planområdet. 7. Renovasjonstekniske løsninger ikke påvirker offentlig veg eller byrom. 8. Konstruksjoner som vil gi særlige utfordringer med tanker på fremtidig drift og vedlikehold skal fremkomme i planen.	1. Tatt til følge. Forbindelse til Solheimsvannet via gatetun og gangvei. Blir et viktig tema hva et gatetun er og hvem som planlegger og finansierer offentlig vegareal/gatetun. 2. Tatt til følge. Tatt til følge. Gamle trær langs Fabrikkgaten kan bli berørt av ny bebyggelse. Disse planlegges flyttet til annet sted langs Fabrikkgaten innenfor planomårdet. 3. Tatt til følge. Positiv til etablering av grønne tak. Grønne tak vurderes også som tak med takterrasse med beplantning. 4. Tatt til følge. 5. Tatt til følge. 6. Tatt til følge. 7. Tatt til følge.

		9.Parkering på privat grunn, fysisk adskilt fra offentlig veg. 10. Skal ha tilsendt detaljerte tekniske planer til godkjenning før søknad om igangsetting. I henhold til. SVV hb R700. 11. Renovasjonsbehov mulig løses med bossnett. 12. Rekkefølgekrav områdereguleringsplan Mindemyren, plan-ID 61140000må avklares. 2025 13. Krohnhaugen gategrunn taes inn i planomkråde	Ser på mulighetene for tilknytning til BIRs bossnett. 8. Tatt til følge. 9. Tatt til følge. 10. Tatt til følge. 11. Tatt til følge. Ser på mulighetene for tilknytning til BIRs bossnett. 12. Tatt til følge. Felles infrastruktur må være sikret opparbeidet eller opparbeidet før igangsettingstillatelse. 13. tatt til følge. Foreslått som Gatetun

Merknadskart

