

## Merknader og innspill til høringsutkast

Plannavn	Møllendal vest – Grønneviken, omformingsområde
Arealplan-ID	19530000
Saksnummer	Etter mai 2022: PLAN-2022/20534 Tidligere: 201412564 (ark.konk./styringsgruppe) og 201722768 (plan)
Høringsperiode	15. februar 2020 – 31. mars 2020 og 7. mai 2024 – 12. juni 2024
Sist revidert	25.11.2024

### Offentlig ettersyn 15.02.2020 – 31.03.2020

Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden februar-mars 2020, og det kom inn 25 innspill. Basert på disse innspillene ble det gjort flere endringer i planforslaget, blant annet med hensyn til åpenhet mot elve- og strandparkene, byggehøyder, oppdeling av kvartaler og kvaliteter i offentlige rom. Videre ble det lagt bedre til rette for delingskonsepter, håndtering av krigsminnet "Betongstøperiet", plassering av barnehage og infrastrukturspørsmål.

### Offentlige instanser

Barn og unges representant 03.03.2020   Dok. Nr. 35	
Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Planen legger opp til mange spennende løsninger for barn og unge. Positivt med høy andel av familieboliger og at attraktivitet for barn skal gis prioritet.</li><li>2. Uteoppholdsareal og lekeareal<ol style="list-style-type: none"><li>a. Skal være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper, og legge til rette for samspill mellom ulike aldersgrupper.</li><li>b. Uteoppholdsarealer som ikke ligger på bakkeplan må også ivareta krav til egnethet, variasjon og universell tilkomst. Enkelte lekeapparater bør også ha universell utforming.</li><li>c. Trafikk og varelevering må skje på en sikker måte og tilpasses barn og unges ferdsel og forutsetninger for å forstå trafikkbildet.</li><li>d. Nødvendige bilkjøring innen området skal tilpasse seg gående, syklist, og opphold og lek. Lekearealer må avskjermes mot trafikk.</li></ol></li><li>3. Det må utarbeides en utomhusplan for barnehagen, som beskriver hvordan størrrelse, kvaliteter og funksjonalitet skal ivaretas.</li><li>4. Dersom utvidelsen av byggeområdet mot parken i nord medfører mindre grøntareal og redusert bruksverdi, skal dette kompenseres med fullverdig erstatning. Viser til punkt 5d i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.</li><li>5. Aktiv medvirkning fra barn og unge bør tilstrebes. Barn og unges representant er positiv til samarbeid i det videre arbeidet, for å bidra til at barn og unges interesser ivaretas i plan- og byggeprosessen.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Tas til orientering</li><li>2. Forholdene som tas opp er ivaretatt i planforslaget</li><li>3. Planen stiller krav om en samlet illustrasjonsplan og utomhusplan for hvert byggeområde, det vil også gjelde for barnehage.</li><li>4. Avgrensningen mellom byggeområdet og parken foreslås justert noe for å gi mer funksjonelle boligområder. Området som berøres er relativt lite, og endringene forventes ikke å ha en vesentlig negativ innvirkning på bruksmulighetene til parken.</li><li>5. Tas til orientering. Det forutsettes at det vil bli lagt til rette for samarbeid og deltakelse fra barn og unges representanter i det videre arbeidet for å sikre at deres perspektiver og behov blir hørt og tatt hensyn til.</li></ol>
Avinor 04.03.2020   Dok. Nr. 36	
Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar

Planområdet ligger utenfor gjeldende flystøysoner for Bergen lufthavn og er ikke berørt av høyderestriksjonsflater i restriksjonsplanen for Bergen lufthavn eller byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen.	Tas til orientering
<b>NVE</b> 04.03.2020   Dok. 37	
<b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b>	<b>Fagetatens kommentar</b>
NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig omsyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner. Dersom det likevel er behov for NVE sin hjelp i saken, kan det kontaktes NVE Region Vest med et konkret spørsmål.	Tas til orientering
<b>Bergen Vann (tidligere VA-etaten)</b> 05.03.2020   Dok. 38	
<b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b>	<b>Fagetatens kommentar</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>VA-rammeplan er revidert, datert 02.03.2020. Reguleringsbestemmelsen kan henviser til VA-rammeplanen som førende for videre byggesaksbehandling.</li> <li>Illustrasjonsplan Møllendal vest datert 21.05.2019 viser at S7 er i konflikt med pumpestasjon. Planen må endres. Det må komme frem av plan, og dokumenteres, at tilkomst til eksisterende pumpestasjon med tilhørende ledninger ivaretas, jamfør VA-norm. Det må stilles krav til ny bebyggelse som sikrer at det tas tilstrekkelig hensyn til drift og vedlikehold av pumpestasjonen, samt lukt og støy.</li> <li>Areal T1 må ha adkomst/oppstillingsplass for slamsugebil/spylebil til drift av eksisterende VA-system, samt til fremtidig pumpestasjon ved «Rødbygget».</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tas til følge.</li> <li>Tas til følge. Planforslaget er omarbeidet, og felt SF8 (nytt feltnavn) er trukket tilbake fra pumpestasjonen. Tiltak mot lukt er innarbeidet.</li> <li>Tas til følge.</li> </ol>
<b>Mattilsynet</b> 06.03.2020   Dok. 39	
<b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b>	<b>Fagetatens kommentar</b>
Har ingen merknader. Noterer at eksisterende VA-rammeplan vil revideres og fremlegges ved sluttbehandling av reguleringsendringen.	Tas til orientering
<b>Rådet for byforming og arkitektur</b> 06.03.2020   Dok. 40	
<b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b>	<b>Fagetatens kommentar</b>
<b>Plangrep</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>Planområdet har utfordringer med vind fra nord og øst, men har en fin beliggenhet mot Store Lungegårds vann og Møllendalselven. Utsikten mot Møllendal gravplass som et grønt landskapsrom er også en fin kvalitet og må ivaretas.</li> <li>Kvartalsstrukturen fremstår som noe lukket. Det reises spørsmål om en åpen lamellstruktur, som på Lindern i Oslo, kunne være mer hensiktsmessig. Kvartalsstrukturen her består av mer fritt- og åpent utformede kvartaler med store grønne gårdsrom.</li> <li>Plangrepet kunne inkludert et større uterom mot vannet og elven. To portrom mot Møllendalsveien kunne</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tas til følge. Plangrepet er blitt revidert for å styrke tilknytningen til elve- og strandparken og ivareta flere visuelle koblinger mot Møllendal kirkegård.</li> <li>Tas delvis til følge. I henhold til gjeldende plan fremgår det at «området bør ha et sentralt gateløp og en kvartalsstruktur tilpasset BB1 og Møllendal øst». Reguleringsendringen tar utgangspunkt i dette ved å foreslå et finmasket nettverk av offentlige byrom, som viderefører sentrums historiske bymessige strukturelle kvaliteter. Utformingen av kvartalene er primært ledet av behovet for å skjerme området fra trafikkstøy langs Møllendalsveien og målet om å skape et tett byromsnett. Kvartalene er imidlertid justert for å legge til rette for en ytterligere oppdeling i flere volumer.</li> </ol>

<p>erstatte samle gater og åpnet seg mot den grønne buffersonen mot Store Lungegårdsvann.</p> <p>4. Tverrgatene fremstår som smale både i seg selv, og sett i forhold til de foreslåtte byggehøydene. De bør vurderes for tilstrekkelig dimensjon for utrykningsbiler og gode lysforhold. Prinsippet fra utredningen Byskikk- og byggehøyder, bør overveies, slik at gatebredde/byromsbredde står i forhold til bygningenes høyder.</p> <p>5. Det sentrale byromsarealet bør også økes med bredere gater og større plassdannelser for å imøtekomme behovet for utearealer i et område med opptil 375 boenheter og 35.000m<sup>2</sup> BRA. Tilstrekkelige utearealer kan fungere som gode møteplasser for beboerne, og kan også bidra i prosessen med å skape en delekultur.</p> <p><b>Betongstøperiet</b></p> <p>6. Rådet støtter integrering av det verneverdige Betongstøperiet som et historisk og identitetsskapende element, som kan bli et lokalt samlingssted for nabolaget.</p> <p><b>Fremstillingen av planforslaget</b></p> <p>7. Kunne med fordel har vært bedre illustrert både med flere snitt og 3D- illustrasjoner, for å gjøre det lettere forståelig.</p>	<p>3. Tas delvis til følge. Vi anerkjenner kvaliteten med et større uterom som åpner seg opp mot vannet og elven. Det bør bemerkes at gjeldende plan for Møllendal vest legger til rette for to større parker som vender mot Store Lungegårdsvann og Møllendalselven. Innenfor Grønnevikens feltet har vi imidlertid valgt en utforming med smalere gater og plasser for å beskytte mot den dominerende vindretningen som går sørøst/nordvest. Likevel er plangrepet blitt omarbeidet for å sikre romsligere tilkoblinger til parkene.</p> <p>4. Tas til følge. Byromsnettets er utformet for å skape varierte uterom, fra torg til mindre gater og smau. Målet er å gjøre området mer interessant og attraktivt for opphold og bevegelse. Bredden til tverrforbindelsene er økt, og varierer nå mellom 10 og 14 meter. Det er plass til kantsoner for møblering og vegetasjon langs fasadene, og en minimum 6 meter bred ferdselssone som sikrer adkomst for utrykningsbiler.</p> <p>5. Tas til følge. Plangrepet er omarbeidet for å sikre et romsligere torg sentralt i området. Vi ser på dette som en positiv tilpasning som både bidrar til attraktive møteplasser og å fremme delekultur.</p> <p>6. Punktet er ikke lenger aktuelt.</p> <p>7. Tas til følge.</p>
---	---

**Bane NOR**  
17.02.2020 | Dok.41

Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
Området berører et areal som tidligere ble eiet av Bane NOR, jernbanelinjen til Mindemyren. Dette arealet er nå overtatt av Bybanen og Bane NOR har ingen merknader til reguleringsplanen.	Tas til orientering.

**Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS**  
11.03.2020 | Dok. 42

Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
<p>1. Det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til alminnelig ferdsel til sjøs.</p> <p>2. Plankartet viser ikke konkrete tiltak, vi ber derfor om å få tilsendt tegninger når disse er ferdig utarbeidet. På dette stadiet i planarbeidet kan vi ikke se at planene vil komme i konflikt med de interesser som vi er satt til å ivareta.</p> <p>3. Vi forutsetter at det tas hensyn til etablerte tiltak i sjøområdet og at det inngås dialog med eiere av tiltak ved behov.</p> <p>4. Vi minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø samt andre tiltak som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i sjøområdet krever tillatelse fra BF IKS, jf. hfl. § 14, første ledd. En orientering om denne søknadsplikten bør innarbeides i reguleringsbestemmelsene.</p>	Tas til orientering.

**Bergen brannvesen**  
16.03.2020 | Dok. 43

Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får tilgjengelighet til eventuelle nye byggverk iht. krav i byggeteknisk forskrift, samt tilstrekkelig	Tas til orientering og følges opp i kommende byggesøknader.

<p>slokkemann. For en oversikt over tekniske spesifikasjoner henvises det til veilederen til Bergen brannvesen for innsats «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper». Dokumentet er tilgjengelig via innbyggertjenesten til Bergen kommune via nettsiden: <a href="https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/brannvern-samfunnssikkerhet-og-beredskap/brann-og-redning/brannvern/tilrettelegging-for-innsats-for-redningsog-slokkemannskaper">https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/brannvern-samfunnssikkerhet-og-beredskap/brann-og-redning/brannvern/tilrettelegging-for-innsats-for-redningsog-slokkemannskaper</a>.</p>	
--	--

**LUKS leverandørenes utviklings- og kompetansesenter**  
18.03.2020 | Dok. 44

Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planen må legge opp til at alle vareleveranser skal kunne forgå uten at kjøretøyene må rygge.</li> <li>2. Barnehagen må bygges slik at varemottak til bygget kommer utenfor barnas områder, dette innebærer at den beste løsningen er at en vegg i barnehagen går mot yttergrense slik at sikkerheten for barna er ivaretatt samtidig som sjåførenes arbeidsmiljø også ivaretas.</li> <li>3. Krav som ligger i TEK 17 for varemottak skal ivaretas på lik linje med kravene til universell utforming.</li> <li>4. Arbeidstilsynets regler om avstand fra biloppstillingsplass/varemottak til varenes plassering ikke må overstige 50m for enkelt leveranser. For leveranser som er gjentakende kommer summasjonen av dette til betydning noe som i Arbeidstilsynets transportkampanje satte 20 meter som avstandsgrense.</li> <li>5. I tillegg må adkomst til varemottaket være i samsvar med: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Arbeidsplassforskriften Best nr. 701 og 702</li> <li>b. §§ 2-1, Utforming av arbeidsplasser og arbeidslokaler</li> <li>c. §§ 2-18, Ferdsel og adkomst</li> <li>d. §§ 2-20, Lasteramper, lasteplasser, tippsteder og kaier</li> <li>e. §§ 2-24 Særskilte vernetiltak for utendørs arbeidsplasser</li> <li>f. §§ 1 i Byggherreforskriften</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Merknaden er ivaretatt.</li> <li>2 til 5 tas til orientering og følges opp i kommende byggesøknader.</li> </ol>

**Kystverket**  
23.03.2020 | Dok. 45

Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
<p>Kystverket kan ikke se at den foreslåtte endringen vil påvirke sjøverts ferdsel og har derfor ingen merknader til planforslaget.</p>	<p>Tas til orientering</p>

**Helsevernheten**  
23.03.2020 | Dok. 48

Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
<p><b>Dagens landingsplass for ambulanshelikopter</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Deler av arealet som skal bli Park_1 Strandparken fungerer i dag som helikopterlandingsplass. Helikopterlandingsplass er ikke forenlig med boliger eller barnehage. I henhold til §3 (Rekkefølgebestemmelser) skal Strandparken være gjennomført eller sikret</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Merknaden er ivaretatt.</li> <li>2. Merknaden er ivaretatt. Barnehagen får sammenhengende uteareal i samsvar med normen, og disponerer dette arealet fritt i barnehagens åpningstid (arealet skal være allment tilgjengelig utenfor åpningstiden).</li> </ol>

<p>gjennomført før igangsettingstillatelse gis. Vi ber om at det også presiseres at helikopterlandingsplassen må være avviklet før boliger og barnehage i planområdet kan tas i bruk.</p> <p><b>Barnehage /Betongstøperiet</b></p> <p>2. Det skal legges tilrettelegges for en barnehage for minst 80 barn i planområdet. Reguleringsbestemmelsene forutsetter at barnehagens uteareal oppfyller kommunens bybarnehagestandard. Vi er skeptiske til sambruk av arealer og kompensere tiltak utenfor barnehagens inngjerdede uteoppholdsareal, da dette sjelden gjennomføres i praksis. Eksisterende bygg i planområdet, unntak Betongstøperiet, skal rives. Vi kan derfor ikke se at det er noen grunn til å planlegge en barnehage med mindre uteareal enn normen, eller uten sammenhengende uteoppholdsareal.</p> <p>3. Barnehagens uteareal skal være inngjerdet og på bakkeplan. Halvklimaliserte rom kan ikke forventes å kunne regnes med som en del av utearealet. Arealene ST1, ST2 og ST3 er uegnet som uteareal for barnehage, blant annet fordi de ikke er stengt for bilkjøring. Erfaring fra andre prosjekter med torg/plass som felles uteareal er også at disse gjerne benyttes til parkering.</p> <p>4. Barnehager må godkjennes etter <u>Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler</u>. Det er uheldig å legge til rette for å etablere en barnehage i planområdet som ikke tilfredsstiller forskriftens krav og dermed ikke kan godkjennes.</p> <p>5. Et av de mulige bruksområdene som oppgis for Betongstøperiet er barnehage. Vår erfaring er at ombygging av eksisterende bygg sjelden er forenlig med å bygge en barnehage som oppfyller forskriftens krav. Basert på byggets utseende i dag kan vi ikke se hvordan dette bygget skal kunne bygges om til barnehage på en god måte. Rom som inngår i barnehagers leke- og oppholdsareal skal tilfredsstille krav til rom for varig opphold, herunder krav til dagslys og utsyn. Betongstøperiet er, etter vår mening, bedre egnet til andre formål som for eksempel lager/utlånssted for fellesutstyr, sykkelparkering/sykkelverksted, treningsrom, øvingsrom og forsamlingslokale, da det er utfordrende å tilpasse bygget til barnehageformål basert på dets nåværende utseende.</p> <p><b>Uteoppholdsarealer</b></p> <p>6. Planen legger opp til adskilte soner med uteoppholdsareal omgitt av bygninger. Større, sammenhengende arealer muliggjør mer fleksibel og variert bruk for alle aldersgrupper. Det er spesielt viktig å tilrettelegge for eldre siden de ofte har en mer begrenset aksjonsradius. Tilgjengelige områder for eldre kan også brukes av alle aldersgrupper og alle førlighetsnivå.</p>	<p>3. - 5. Rammene for barnehagen er vesentlig endret etter at Betongstøperiet brant ned, og problemstillingene er ikke lenger aktuelle.</p> <p>6. Merknaden tas til orientering, og delvis til følge.</p> <p>Et viktig mål med planen har vært å skape både store og små uterom i et tydelig hierarki, fra større offentlige områder som park, til mindre offentlige areal som torg og gatetun, til fellesarealer som gårdsrom, og videre til det helt private som hager, terrasser eller balkonger. Dette for å tilføre kvaliteter som vil komme hele byen til gode, samtidig som det ivaretas beboernes behov for ro og skjerming. Plangrepet har blitt justert for å sikre romsligere byrom og gårdsrom, med fokus på å forbedre solforholdene og tilrettelegge for variert opphold. I den videre prosjektutviklingsfasene bør det sørges for å sikre en balanse mellom behovene til forskjellige aldersgrupper.</p>
<p><b>Bergen kirkelige fellesråd</b> 27.03.2020   Dok 49</p>	
<p><b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b></p>	<p><b>Fagetatens kommentar</b></p>
<p>1. Gravplassens egennavn er Møllendal gravplass. 2. Det bør være en naturlig buffer mellom gravplass, bebyggelse og vei på planområdet, fortrinnsvis med trær som er best i denne konteksten, i henhold til §2 i gravferdsloven.</p>	<p>1. Navnet til gravplassen skal revideres i planens dokumenter. 2. Gravplassens grønne skjerm langs Møllendalsveien vil utgjøre den naturlige bufferen mellom området og fremtidige bebyggelsen. I tillegg er Møllendalsveien blitt</p>

<p>3. Byggene anses som for høye, med tanke på opplevelsen av å bli observert for de pårørende under begravelse og for de som jevnlig besøker graver.</p> <p>4. Det kan ikke forventes at det åpnes opp for nye adkomster på gravplassen. I området er det aktive gravfelt med nye graver, og hensynet til ro og verdighet for pårørende og besøkende må opprettholdes, i tråd med gravferdsloven §1. Vi gjør oppmerksom på at dette eventuelt vil være en vesentlig endring av gravplassen som må tas opp og vedtas av fellesrådet og godkjennes av bispedømmerrådet. Ber om at illustrasjonene justeres for å reflektere dette.</p>	<p>forbedret med fortau og sykkelvei på sjøsiden av veien, mens eksisterende fortausstrekkninger på innsiden av veien er beholdt. Utviklingen av Grønneviken skal følge nabobebyggelsen på studentboligkvartalene, men det vil bli etablert en kantsone med minimum 1 meter bredde mellom fortauskanten og bebyggelsen for å skape en overgangssone mellom det offentlige og private området. At området skal omformes er forutsatt gjennom flere plannivåer.</p> <p>3. Utbyggingen på Grønneviken vil introdusere en ny nabostruktur for gravplassen. Bebyggelsen langs Møllendalsveien er planlagt med 3, 4 og 6 etasjer. Gitt at bygningsmassen langs Møllendalsveien vil fungere som støyskjerm for bebyggelsen og byrommene bak, i tillegg til at terrenget på gravplassen stiger bratt, mener vi at byggehøydene er moderate og proporsjonert i forhold til gravplassen og den omkringliggende bydelen. Planen vil også erstatte dagens massive, langstrakte industrielle bygningsmasse Langs Møllendalsveien med en mer variert bebyggelse av høyere arkitektonisk kvalitet, samtidig som den introduserer flere forbindelser til de kommende parkene ved vannet. Dette vil bidra til å forbedre det visuelle uttrykket og opplevelsen ved besøk av gravplassen.</p> <p>4. Tas til følge. I samsvar med gjeldende plan kan Møllendal gravplass utvides og kobles sammen med den nye strandparken gjennom forbindelsen vist som 1 i illustrasjonsplanen. Forbindelsen 2 tas bort, da det kun var ment som en prinsipiell idé og ikke er en del av reguleringsendingsområdet. Vi peker imidlertid på at muligheten for åpninger i muren er i samsvar med byromskonseptet som følger gjeldende plan, men anerkjenner at tiltaket krever en annen prosess og dialog.</p>
---	---

### Bergens Sjøfartsmuseum

31.03.2020 | Dok 50

#### Hovedpunkt i merknad/uttalelse

#### Fagetatens kommentar

Museet kjenner ikke til kulturminner i området som kan bli rammet av reguleringsendringen. Har derfor ingen merknader til endringen.

Tas til orientering.

### Fortidsminneforeningen, Hordaland avdeling

31.03.2020 | Dok 53

#### Hovedpunkt i merknad/uttalelse

#### Fagetatens kommentar

1. Fortidsminneforeningen vil understreke kulturminneverdiene til bygningen Møllendalsveien 42b, «Betongstøperiet»: Bygningen er et krigshistorisk kulturminne, en sjelden representant for alle de underordnede nyttebyggene som var en del av den tyske militære infrastrukturen. Forbindelsen til ubåtbunkerer «Bruno» på Laksevåg (oppført for støping av spennbetongelementer i forbindelse med byggingen av ubåtbunkerer) knytter «Betongstøperiet» direkte til et viktig internasjonalt sett av de tyske militæranleggene på norsk jord. Bygningen har også kulturminneverdi pga. byggemåten. Konstruksjonen i synlig, utmurt bindingsverk er sjelden og karakteristisk. Den store, men enkle formen gir en viss monumentaleffekt.

1-3: Temaet er ikke lenger relevant, etter at bygget brant ned.  
4: Tas til orientering. Det er få bygg i det aktuelle delområdet, og i praksis er det bare pumpestasjonen felt KBA som kan gjenbrukes.

<p>2. Hele bygningen bør bevares for å ivareta hovedformen og opprinnelige deler av konstruksjonen og eksteriøret. Bevaring av bygningen må sikres gjennom planbestemmelsene. Her mener vi forslaget til bestemmelser er for utydelig.</p> <p>3. Bygningen kan tåle tilpasninger til ny bruk, forutsatt at tilpasningene utføres på en gjennomtenkt og hensynsfull måte.</p> <p>4. Mest mulig gjenbruk fremfor riving er ressursbesparende og et bidrag til en mer bærekraftig byutvikling. Dette vil også være i samsvar med de overordnede målsettingene en ellers har for planområdet.</p>	
---	--

**Bopilots forskergruppe**  
30.03.2020 | Dok. 55

Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
<p>Bopilot er et innovasjons- og forskningsprosjekt som skal se på hvordan kommunen kan være pådriver for nye boligløsninger.</p> <p><b>Krav til fellesareal i planen</b></p> <p>1. Kravet om minimum 8 m2 fellesareal pluss andel i felleshus for hele området virker høyt. I Vindmøllebakken i Stavanger er det lagt opp til mange og varierte innendørs fellesarealer som overskrider 8m2 per bolig (ca 12 m2 per bolig). Prosjektet har imidlertid hatt begrenset appell til barnefamilier, til tross for ønsket om fellesarealer, sannsynligvis på grunn av høye boligpriser. Selv om det er ønskelig at Grønnevikken har ambisjoner om et tilsvarende eller enda høyere nivå av deling, kan mindre enn 8 m2 fellesareal være et riktig nivå i enkelte prosjekter for å oppnå målet om å skape boliger for barnefamilier (som ikke nødvendigvis prioriterer høy grad av fellesareal). Det er viktigere å treffe riktig på funksjon og plassering av fellesareal enn at arealet har et visst antall kvadratmeter, for å sørge for arealeffektivitet og å holde kostnadene for beboerne nede.</p> <p><b>Krav om felleshus for hele området</b></p> <p>2. Vi er skeptiske til bestemmelsen om et felleshus for hele Grønnevikkenområdet, med mindre det innebærer sambruk av offentlig finansiert lokaler som kan betjene bydelen med nødvendige tjenester, som f.eks. et bibliotek eller en barnehage. Sambruk av areal mellom barnehage og felleshus bør diskuteres for å effektivisere kvadratmeterne som bygges i Grønnevikken.</p> <p><b>Plassering og utforming av innendørs fellesareal</b></p> <p>3. Deleløsninger kan bidra til å skape naturlige møtepunkter for beboerfellesskapet og avlaste begrenset leilighetsareal. Det bør legges vekt på funksjoner som er en del av hverdagslivet og som beboere bruker hyppig, som sykkelparkering, lekerom og felleskjøkken/spiserom med regelmessig felles måltider. Plasseringen av fellesarealer bør være nær områder der folk ferdes ofte, som inngangspartier og uteområder. Mindre svalganger</p>	<p>1. Tas til følge. Planen søker å imøtekomme behovene til barnefamilier gjennom krav om varierte leilighetsstørrelser, større boenheter på bakkeplan og innendørs fellesarealer. Bestemmelsene stiller krav om etablering av innendørs fellesarealer. Kravet om minimum 8 m2 pr boenhet er redusert. Dette gir fleksibilitet for å tilpasse fellesarealene til de spesifikke behovene i hvert område. De nevnte fellesarealene vil utgjøre ca 200 m2 totalt per byggefelt, tilsvarende mellom ca 5 m2 og 2 m2 per boenhet, avhengig av byggeområdets størrelse og ca 3 m2 per boenhet i gjennomsnitt for hele Grønnevikken. Det er krav til felles illustrasjons- og utomhusplan for hvert byggeområde, som skal blant annet vise løsninger for innvendige fellesarealer. De nye bestemmelsene gir rom for ulike prosjekter med forskjellig grad av deling, og planen vil ved senere faser i gjennomføringen kunne suppleres med differensierte og mer detaljerte føringer for fellesskap og delekultur.</p> <p>2. Tas til følge. Eget felleshus utgår, og funksjonen samlokaliseres med barnehagen i felt SF4.</p> <p>3. Vi støtter poenget om at fellesarealer kan bidra til å skape naturlige møteplasser når de er plassert i tilknytning til områder der folk ferdes hyppig. Innspillet angående bruk av mindre svalganger tas til orientering og vil bli omtalt i planbeskrivelsen.</p> <p>4. Tas til orientering. Pilotprosjektet Grønnevikken har som mål å utforske om fellesarealer kan kompensere for mindre areal i de individuelle boligene. Samtidig søker vi å imøtekomme behovene til barnefamilier ved å kreve minst 3 soverom i de boenhetene som er over 80 m2. Dette er i tillegg til kravene i kommuneplanens arealdel (KPA), der det ikke er satt spesifikke krav til antall rom.</p> <p>5. Tas til følge. Det vises til den omarbeidede bestemmelsen om innendørs fellesareal, der det nå stilles krav om boder</p>

<p>med god utforming bør sees på som en positiv mulighet i tillegg til å ha flest mulige innganger fra bakkeplan. En velutført løsning kan skape et eget inngangsparti med møbleringsmuligheter og god tilknytning til fellesarealer, der naboer kan møtes. Svalganger gir også mulighet for gjennomgående leiligheter uten at heiskostnader per leilighet blir avskrekkende.</p> <p><b>Arealeffektive boliger for barnefamilier</b></p> <p>4. Barnefamilier ønsker felles møteplasser, men har ofte begrenset økonomi til å betale for ekstra kvadratmeter innendørs fellesareal. De trenger areal som de har råd til for soverom. Areal effektive løsninger, med mange rom, etterspørres. Mange store leiligheter i dag er store på «feil måte», med romslige arealer, men få rom i forhold til kvadratmeter.</p> <p><b>Sykkelparkering</b></p> <p>5. Barnefamilier har behov for god plass til transportsykler/sykkelvogner. Reguleringsbestemmelsene må sikre tilstrekkelig plass for sykkelparkering. § 1.7 punkt 3, som sier at «barnehager skal ha plass til innendørs parkering av sykkeltilhengere», bør utvides for å inkludere parkering for sykkelhengere og transportsykler i tilknytning til boligens inngangspartier.</p> <p><b>Lekemiljøer</b></p> <p>6. Det bør søkes å skape lekemiljøer i nabolaget allerede i starten av prosjektutbyggingen. Det kan være en god idé å prioritere byggingen av boliger med forhager og inngang fra bakkeplan, før ordinære leilighetsbygg med heis og leiligheter på et plan, slik at barnefamilier får «festet grepet» om utemiljøet før andre husholdningstyper rykker inn. En mulighet for å oppnå dette er å innføre en rekkefølgebestemmelse som krever at lav bebyggelse med boliger som har bakkekontakt bygges ut først i de ulike byggeområdene.</p> <p><b>Rimelige boliger</b></p> <p>7. Å ha muligheten til å leie ut deler av boligen kan gjøre det lettere å investere i en større bolig, som deretter kan utvides, slik at familien kan bli boende på sikt.</p> <p>8. Å prioritere eksisterende beboere ved salg av større leiligheter kan også være en idé. I dag praktiseres f.eks. forkjøpsrett innad i mange borettslag. Det gjør det enklere å kjøpe seg en liten bolig og evt. flytte til en større leilighet senere.</p> <p><b>Townhouse eller urbane rekkehus som aktuell typologi for Grønneviken</b></p> <p>9. For å tilrettelegge for barnefamilier bør man vurdere ulike urbane boligtypologier, ikke begrenset til leilighetsbygg. I Danmark, benyttes townhouse/rekkehus ofte for å øke andelen barnefamilier i urbane områder. Townhouse i 2 til 3 etasjer, med lette trekonstruksjoner, uten kjeller og heis er en rimelig bygningsform som har</p>	<p>for fellesutstyr. Disse bodene kan disponeres for ekstra parkering av sykkeltilhengere og transportsykler ved boligens inngangspartier.</p> <p>6. Tas ikke til følge. Det er viktig å unngå for strenge reguleringer som kan hindre fleksibilitet i trinnvis utvikling. Innspillet vil likevel bli vurdert nærmere i den videre prosessen ved salg og konkretisering av utbyggingstrinn. Det kan være andre hensyn, som for eksempel å bygge langs Møllendalsveien først for å skjerme uteoppholdsareal fra trafikkstøy, som blir prioritert.</p> <p>7. Tas til orientering. Innspillet vil bli vurdert nærmere i den pågående prosessen med prosjektutvikling, samt omtalt i planbeskrivelsen.</p> <p>8. Tas til orientering. Innspillet kan vurderes nærmere i den pågående prosessen med prosjektutvikling/salgsstrategi.</p> <p>9. Tas til orientering og delvis til følge. Vi enig i at det å tilrettelegge for flere boligtypologier vil gi området særpreg og kvalitet. Vi har derfor valgt å regulere inn variasjon i byggehøyder, slik at i noen områder i planen skal byggehøyden tilsvare tre etasjer, noe som kan åpne for bygging av urbane rekkehus, spesielt langs sidegatene GT1, GT2 og GT3.</p> <p>10. Tas ikke til følge. Vi anbefaler at kravet beholdes på 10% slik at det sikres fleksibilitet i planen for å plassere også fellesareal og eventuelt næringsareal på bakkeplan.</p> <p>11. Dette er innspill som kan vurderes i den videre prosessen med å utarbeide mer detaljert vilkår for utvikling av de ulike byggeområdene. På plannivå ønsker vi å være mer fleksible slik at utbyggere/arkitekter har mulighet til å finne ulike gode løsninger når byggeområdene detaljeres.</p>
--	---



<p>mulighet for kostnadsbesparende modulbygging. Leiligheter med inngang på bakkeplan og små forhager kan bidra til å aktivisere de mindre sentrale gatene og uterommene i Grønnevikken. Denne boligtypen kan reguleres i sidegatene SGT1, SGT2 og SGT3 som vil dermed få sin egen karakter og danne en kontrast til de sentrale og mer aktive plassene ST1, ST2 og ST3.</p> <p>10. Man bør vurdere om kravet om at minimum 10% av boligene innen S3, S6 og S7 skal ha direkte utgang til bakkeplan bør økes til 15 eller 20% for å få et godt innslag av rekkehus-typologier i området.</p> <p>11. Det er ønskelig med krav om at en viss andel av boligene med utgang til bakkeplan «skal» ha bruksareal over flere etasjer og ikke bare «kan».</p>	
---	--

**Innspill fra presentasjonen til Helen&Hard arkitekter på Bopilot designsprint, vedlagt Bopilots uttalelse 30.03.2020 | Dok. 55, vedlegg 1**

<b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b>	<b>Fagetatens kommentar</b>
<p>Ta bort unødvendige krav og ellers vær nøye med hvordan tomtene selges ut.</p> <p><b>For utbyggere</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fokuser på nødvendig utnyttelsesgrad og fleksibilitet for at utbyggere klarer å oppnå ambisiøse bærekraftsmål og tilby rimelige boliger for alle grupper.</li> <li>2. Gi rom for fleksibilitet og still funksjonskrav i stedet for strenge arealkrav.</li> <li>3. Fjern rekkefølgekrav med avhengighet i andre aktører, f.eks. kravet om felleshus.</li> <li>4. Avklar tomtekostnad i forhold til muligheter.</li> <li>5. Motiver utbyggere til å velge prisreducerende tiltak. F.eks. unnta fellesareal fra utnyttelse eller to-trinns ferdigattest kan gis hvis arealer overleveres med grad av selvbygging.</li> </ol> <p><b>Arkitekt</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Fastsett klare retningslinjer til fellesløsninger og tydelige konkurranseregler ved tomtebud.</li> <li>7. La arkitektene finne løsninger og unngå å regulere for stramt, f.eks. krav til gjennomgående boliger og krav til 80m<sup>2</sup>.</li> <li>8. Fokuser og prioriter, ikke prøv å løse alt i alle prosjekter.</li> </ol> <p><b>Beboer</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>9. Utvikle en strategi for prisreducerende tiltak og for muligheter for å medvirke og påvirke prosjekter.</li> <li>10. Mulighet for selvbygging eller valg av rimeligere overflater.</li> <li>11. Varierte priser på leiligheter, noen dyre som finansierer de billigere.</li> <li>12. Det står i planens bestemmelse §4.3.3.d.: «For hvert byggeområde skal fellesareal inneholde en gjesteleilighet og et fellesrom eller møtested for alle boenheter. Utover</li> </ol>	<p>Innspillet er ikke en uttalelse til planforslaget, men følger likevel saken som et vedlegg til en annen uttalelse.</p> <p>Arkitektkontoret gir en rekke relevante innspill. Disse har delvis gitt inspirasjon til det konkrete planforslaget, og de kan være relevante å se til også i senere faser av gjennomføringen.</p>

<p>dette fastsettes bruken av fellesarealene av eierne og brukerne». Still i stedet et reelt krav til beboermedvirkning i prosess etter salg.</p> <p><b>Hvordan sikres familieboliger</b></p> <p>13. Lær av erfaring fra Vindmøllebakken, dvs, at det er viktig med overkommelig pris, arealer til fellesfunksjoner og lek både ute og inne, trygge skoleveier, barnehage, utebelysning, og nærhet til buss/ kollektiv.</p> <p>14. Støtter bestemmelsen §4.10.a, der det står at «Boenhetene skal ha varierte størrelser, for å tilrettelegge for større mangfold i beboersammensetning, med et spesielt fokus på barnefamilier.» Samtidig, vurder å fjerne bestemmelsen §4.10.d som stiller krav til at minimum 40% av boenhetene skal ha BRA over 80 m<sup>2</sup> og minst 3 soverom. For å oppnå større fleksibilitet, anbefales det å fjerne arealkravet og fokuserer heller på funksjonskrav.</p>	
<p><b>Byarkitekt</b> 31.03.2020   Dok. 56</p>	
<p><b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b></p>	<p><b>Fagetatens kommentar</b></p>
<p><b>Mål for områdets utvikling</b></p> <p>1. Planen for Grønneviken gir Bergen en unik mulighet for en fullskala-uttesting av metoder for å fremme urbane boliger for barnefamilier, med dele- og sambruksløsninger. Byarkitekten støtter de tydelige ambisjonene for Grønneviken. Ambisjonene bør sikres gjennom både reguleringsplan og utvikling/salg av tomter, gjennom arkitektkonkurranser og kommunal oppfølging. Bergen kommune, som grunneier, må lede utviklingen og påta seg ansvaret for å ivareta ønskede kvaliteter, funksjoner, beboersammensetning, utbyggingstakt og rekkefølgen for byromselementene.</p> <p>2. Et boligområde med nye boligløsninger krever økt grad av medvirkning fra boligkjøperen. Planen bør klart kommunisere sin ambisjon om å være et «testområde», for eksempel ved et skjerpede krav til beboermedvirkning.</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2. Innspillet om behovet for økt grad av medvirkning tas til orientering og delvis til følge, ved at det omtales i planbeskrivelsen og fagnotatet. Det vises også til bestemmelsen §4.3.1 om overordnede målsettinger. I den videre prosjektutviklingsprosessen er det viktig med dialog med markedet, fremtidige beboere, og andre relevante interessenter for å sikre en inkluderende og bærekraftig utvikling. God måloppnåelse på dette punktet vil også være avhengig av hvordan kommunen følger opp temaet gjennom grunneierrollen.</p>
<p>3. Viser til og støtter punkt 8.3 i fagnotatet, som omtaler strategiarbeidet frem mot salg av tomtene i Grønneviken. Det bør stilles krav til en løsningsfokuset konkurranse ved salg, hvor utvelgelsen baseres på nøye kvalitetskriterier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mangfoldig boligtyper, bokvaliteter, lys og utsikt</li> <li>• Kreativ utforming av fellesrom, bruk av oppganger og tilgrensende fellesareal</li> <li>• Byform, fasader og kantsoner</li> <li>• Økonomi, tomtestørrelser, og muligheter for mindre entreprenører/ byggegrupper</li> </ul>	<p>3. Innspillet om å stille krav til en løsningsfokuset konkurranse ved salg av tomtene tas til orientering og delvis til følge, ved at konkurranseløsningen anbefales i fagnotatet. Kriteriene nevnes også i fagnotatet, men må konkretiseres i den videre prosjektutviklingsprosessen. Dette vil gi rom for en grundig vurdering av de kriteriene som er relevante for å bidra til å oppfylle prosjektets ambisjoner.</p>

<p><b>Plangrep</b></p> <p>4. Selv om den foreslåtte lokalgaten knyttes til det omkringliggende byromsnett, syns vi at planen kunne ha utnyttet de naturgitte kvalitetene på tomten bedre, spesielt med tanke på forholdet til Møllendalselven og Store Lungegårdsvann. «Plassen» og «Torget» blir sentrale møteplasser for Grønnevikken, men ingen av disse byrommene henvender seg ut mot de grønne omgivelsene. Vi henviser til pkt. 03 i Arkitekturstrategien som oppfordrer til å «styrke kobling mellom bygg og landskap, og bruke vegetasjon og vann som ressurs».</p> <p>5. Grønnevikken-området, ifølge kommunens ROS-kart, er karakterisert som ganske vindutsatt. Vi etterlyser en vindmodell som kan gi anbefalinger om hvordan man best bør bygge for å unngå turbulens og vindtunneler, og for å skjerme og skape gode felles uteområder.</p>	<p>4. Tas til følge. Plangrepet er omarbeidet for å blant annet sikre romsligere koblinger til elve- og strandparken, samt ivareta siktlinjer og visuell kontakt mot Møllendal gravplass og Store Lungegårdsvann.</p> <p>5. Tas til følge. Temaet er analysert gjennom programmet Forma. Planforslaget bygger nå på et finmasket byromsnett som bidrar til at byromsforløpet blir bedre beskyttet fra dominerende vindretninger. Analysen tyder på at f.eks. TO2 får bedre kvaliteter enn Møllendalsalmenningen på østsiden av elven. De indre gårdsrommene blir godt beskyttet mot vind.</p>
<p><b>Bygge høyder, utnyttelse og bebyggelses utforming</b></p> <p>6. Planen foreslår at bebyggelsen skal gis en bymessig utforming, og at fasade mot byrom skal hovedsakelig ha åpen karakter i 1. etasje, med flere vinduer og inngangsdører. Dette støttes også i arkitekturstrategiens pkt. 05. Byarkitekten er også positiv til at planen legger opp til oppdelte fasader og variert arkitektonisk uttrykk.</p> <p>7. Planen foreslår varierte byggehøyder, fra 2 til 7 etasjer. Byarkitekten støtter variasjonen men etterlyser begrunnelser for fordelingen. Er 7 etasjer nødvendig i det sørøstlige hjørnet? Vil dette gi gode nok solforhold i bakgårdene og rundt Betongstøperiet, hvor det kan komme en barnehage?</p> <p>8. Utnyttelsesgrad varierer fra 240% til 300%. Det presiseres at kravene til byggehøyde, uteoppholdsareal, utforming og plassering av bebyggelsen, kantsoner mellom bebyggelsen og offentlig byrom, samt krav til boligstørrelse og innendørs fellesareal, går foran tillatt utnyttelsesgrad. Likevel er vi bekymret for kvaliteten på uteområder. Soldiagrammene indikerer begrenset kveldssol i de vestlige gårdsrommene. Oppfordrer til å gjøre en revurdering av utnyttelsesgraden og at forholdet for sol og skygge dokumenteres med flere snitt og 3D-modell illustrasjoner sett fra bakkeplan.</p> <p>9. Oppfordrer til å regulere krav til felles formingsveileder for helhetlig utforming av bygningsfasadene mot fellesrom og offentlige plasser. Disse fasadene bør ha en åpen karakter. Belysning vil også være viktig for å tilføre byrommene estetiske kvaliteter og menneskelig tilstedeværelse og liv.</p>	<p>6. Tas til orientering.</p> <p>7. Høyden i det sørøstlige hjørnet er redusert fra 7 til 5 etasjer.</p> <p>8. Tas til følge. Planen er omarbeidet for å sikre bedre solforhold i de ulike uteoppholdsrommene.</p> <p>9. Tas delvis til følge. Planen stiller en reke krav til hva som skal dokumenteres ved byggesøknad. De kvalitetskriteriene som Byarkitekten nevner omtales nå også i planbeskrivelsen.</p>
<p>10. Planen må ivareta en aktiv og attraktiv første etasje langs Møllendalsveien, som er den viktigste offentlige gaten i</p>	<p>10. Tas følge. Det er blitt lagt inn krav om at boligbebyggelsen mot Møllendalsveien skal ha gulv minimum 0,7 meter over tilstøtende terreng, og at</p>

området. Hvis fellesarealer hovedsakelig plasseres langs den interne gaten, vil det være mange boliger i første etasje langs Møllendalsveien. Det er lagt opp til en 1-meters kantzone, men vi stiller spørsmål til om dette er tilstrekkelig. Vi anbefaler å benytte andre grep for å sikre bokvalitet her, for eksempel boliger over 2 etasjer, opphøyede førsteetasjer, større kantzone ved tilbaketrukket første etasje. Det bør også vurderes å legge flere felles funksjoner eller næringsarealer langs denne gaten, fortrinnsvis ved hjørner i kvartaler, slik at allmenheten inviteres inn i området.

#### **Offentlige byrom og trafikale løsninger**

11. For å sikre er mangfoldig og rikt utemiljø må det legges som premiss i planen at det lages en helhetlig plan for uterommene ved første byggetrinn.
12. Torget ST1 er planlagt både som adkomstplass for kjørende, og aktiv samlingsplass. Vi anbefaler at den utformes som et torg med shared-space, der gående blir prioritert. Det bør brukes et dekke assosiert med torg, av høyere kvalitet enn asfalt. Adkomst til parkeringskjeller kan skape konflikt med intensjonen om å danne plassen. Anbefaler å revurdere adkomstens plassering, kanskje på sørsiden av kvartalet, og sikre god utforming på fotgjengeres premisser.
13. Plass o\_SGT1 bør utvides for å gi en forplass mot det interne felles byrommet. Dersom barnehagen plasseres i Betongstøperiet vil det også trenges et større uteoppholdsareal, og det kan en slik utvidelsen bidra til. Dette vil gjøre bygningen mer synlige og tilgjengelige. Det kan også forbedre kontakten mot Elveparken.

#### **Innendørs fellesareal**

14. Anbefaler at det legges til rette for gode sosiale møteplasser i forbindelse med innganger og oppganger. Det er positivt for lokalgaten at fellesarealer plasseres her, men en negativ konsekvens er at fellesrommene vil bli liggende med fasader mot nordøst, uten sol store deler av dagen. Det bør søkes å bruke fellesrommene for å skape åpninger i kvartalene og koblinger til de solsidene som ligger mot fellesgårdsrommene.
15. Vi vet at bruk av svalgangsløsninger kan bidra til lavere byggekostnader i boligprosjekter, men at de ofte medfører at leilighetsfasadene lukker seg mot disse. Anbefaler å begrense bruk av svalganger, og å sikre høy arkitektonisk kvalitet, for eksempel ved at svalganger skal ha generøs dybde, kun kan benyttes i mindre prosjekter med maks 4 leiligheter pr etasje og fire etasjers høyde. Det vil kunne stimulerer til økt bruk og å skape sosiale områder.

kantsonene langs Møllendalsveien skal være minimum 2 meter brede. Videre er bestemmelsen om innendørs fellesareal oppdatert med krav om hvordan arealene skal plasseres i bygningsvolumene. Planen utelukker ikke etablering av næringsarealer langs denne gaten, og dette er en ønskelig løsning.

11. Dette er ivaretatt i planen, som stiller krav til byggesøknaden for alle offentlige byrom innenfor feltet Grønnevikken. Disse kravene skal sikre at det utvikles en helhetlig plan for uterommene.
12. Trafikkløsningen på torget (med ny kode TO1) er vesentlig omarbeidet, og merknaden er imøtekommet.
13. Tas til følge. Plangrepet er omarbeidet både for bebyggelse og trafikksystem for å sikre et romsligere byrom sentralt i Grønnevikken og en bredere tverrgate GT4 mot Elveparken.
14. Tas til følge. Det nevnes i planbeskrivelsen, og i tillegg legges et krav i planbestemmelsen at fellesarealene på bakkeplan i kvartalene S6 og S7 skal ha inngang fra både offentlig byrom og felles gårdsrom.
15. Innspillet om god arkitektonisk utforming av svalganger tas til orientering, og omtales i planbeskrivelsen og bestemmelsene.
16. Tas til orientering.

<p>16. Det drøftes i fagnotatet at kommunen selv kan bygge felleshuset, for å sikre planens intensjoner. Det synes vi er positivt, når ferdigattest for nye boliger innenfor feltet avhenger av at denne funksjonen er etablert.</p>	
<p><b>Boligtyper</b></p> <p>17. Ambisjonen om alternative boliger bør forankres i reguleringsbestemmelsene for henvisning i senere saksbehandling, for eksempel ved at det vil kunne utøves skjønn på saksbehandlernivå.</p> <p>18. Planen bør åpne for kreative løsninger og miks av typologier i alle byggeområdene, uavhengig av prosjektstørrelse.</p> <p>19. Bofellesskap og deleløsninger kan utfordre TEK da det ennå ikke er laget «standarder» for dette. Løsninger som er noe annet enn konvensjonelle boliger, bør være forankret tydeligere i reguleringen. § 15 i KPA om universell utforming viser til pbl § 11-9 nr 5, som sier at «reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming, og at «der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd». Byarkitekten vil oppfordre til å sørge for at det kan bygges ulike boligtyper, for eksempel duplexleiligheter, rekkehus og townhouses. Dersom dette utfordrer TEK17 og krav til tilgjengelig boenhet i bygninger med heis, kan det legges inn unntak ved bruk av «besøksstandard», hvor man setter krav til stue, kjøkken og tilgjengelig bad i boligens førsteetasje, mens soverom kan ligge i boligens andre etasje.</p> <p>20. Planen foreslår at maksimalt 10 % av boenhetene i hvert prosjekt kan være mindre enn 50 m<sup>2</sup> BRA. Dette er en bestemmelse som går lenger enn KPA, som tillater maksimalt 20 % av enhetene å være under 50 m<sup>2</sup> (§9). Dette, mener Byarkitekten, har to fordeler: for det første vil flere enheter passe for familier; for det andre begrenser det antallet enheter som bør unntas tilgjengelighetskravene i henhold TEK17 § 12-2, som sier at minst 50% av enhetene under 50m<sup>2</sup> må oppfylle kravene til tilgjengelighet og utforming av bad. Dette kan bidra til å gjøre Grønneviken til et inkluderende boligområde, der også personer med nedsatt funksjonsevne vil kunne bosette seg i de fleste leilighetene. Dette samsvarer med arkitekturstrategiens pkt. 6 som anbefaler varierte boligtyper tilpasset ulike alders- og brukergruppers behov og livssituasjon.</p>	<p>17. Ambisjonen om alternative boliger er forankret i reguleringsbestemmelsene gjennom formålsparagrafen, som angir at hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for et byutviklingsprosjekt særlig tilpasset barnefamilier, med bærekraftige løsninger og fokus på delekultur. I tillegg er det nevnt i overordnede målsettinger for områdets utvikling (4.3.1) at prosjektene skal vektlegge deling av funksjoner, bymessige familieboliger, variert arkitektur og beboersammensetning, medvirkning og bærekraftig boligbygging.</p> <p>18. Tas til orientering. Det åpnes for kreative løsninger og en miks av boligtypologier i alle byggeområdene, uavhengig av prosjektstørrelse.</p> <p>19. Temaet er ikke fulgt opp. Det legges til grunn at særlig rekkehus kan bygges uten at TEK-krav til universell utforming vil bli utfordret. Dette er bl.a. aktuelt i KBA4, 7 og 8.</p> <p>20. Rammer for boligstørrelse er gitt i bestemmelsene pkt. 4.3.8.c og d, og følger kommuneplanens rammer i § 9.1.</p>

<p><b>Betongstøperiet og barnehage</b></p> <p>21. Planen foreslår bevaring av deler av Betongstøperiet og at bygningen kan huse både en barnehage og felleskapsløsninger. Vi mener dette er svært positivt og viser til pkt. 04 i Arkitekturstrategien som understreker viktigheten av å bygge videre på stedets unike kvaliteter og kulturminneverdier for å forme identitetsskapende bygg og byrom.</p> <p>22. Vi anser Betongstøperiet som velegnet for en barnehage på grunn av dets lave høyde, forutsatt gode solforhold og muligheter for utendørs lekearealer både mot plassen og mot elven. For å optimalisere sambruk og bidra til et bærekraftig boligområde, bør barnehagens lokaler være tilgjengelig for beboere og nærområdet på kveldstid. Det foreslås også at området trenger en utadrettet virksomhet, for eksempel en kafé knyttet til Betongstøperiet, for å skape et naturlig samlingspunkt i fellesgaten.</p> <p>23. Å etablere Betongstøperiet som et målpunkt for offentligheten kan tiltrekke folk til gaten og skape liv på plassene, i tråd med Arkitekturstrategiens pkt.6; «bruk offentlige programmer som skoler, barnehager og idrettshaller til å la disse bygningene spille en aktiv rolle som møteplass i nabolaget». Derfor må Betongstøperiet få en mer fremtredende rolle i den indre gaten med en fasade mot nordvest som danner en vegg i det indre byrommet.</p> <p>24. Planen åpner for flere potensielle plasseringer for barnehagen. Hvis barnehagen blir plassert inne i et av boligkvartalene må det vises hvordan tilstrekkelige uteareal sikres både for beboere og barnehage. Byarkitekten anbefaler at barnehagen plasseres allerede i reguleringsplanen for å sikre kvalitet i uteområdene og dens potensiale for fellesrom og bruk på kveldstid. Hvis det ikke er mulig, anbefales det å klargjøre konsekvensene av ulike mulige plasseringer, spesielt med tanke på kvalitet på utearealene.</p> <p><b>Grønn by</b></p> <p>25. Oppfordre planen til å inkorporere konkrete ambisjoner for grønt byggeri, for eksempel bruk av massivtre og gjenbruk, i tråd med punkt 07-08 i Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen.</p>	<p>21. Tas til orientering.</p> <p>22. Tas til orientering.</p> <p>23. Tas til følge. Planen er omarbeidet, og torget nordvest fra Betongstøperiet er gjort romsligere, noe som gir bygningen en mer fremtredende rolle i det indre byrommet.</p> <p>24. Tas til følge. Barnehagen/felleshuset i Betongstøperiet kan bli en flott arkitektonisk markør i den nye bydelen, med varierte uteområder som kan være attraktive lekeområder også utenom barnehagens åpningstid.</p> <p>25. Planens ambisjoner på klimafeltet er noe skjerpet (se bl.a. bestemmelsene pkt. 2.2.2.b. viii og ix). Samtidig pekes det på at kommunens grunneierposisjon gir best handlingsrom på dette feltet.</p>
<p><b>Fylkesmannen</b> 01.04.2020   Dok. 58</p>	
<p><b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b></p>	<p><b>Fagetatens kommentar</b></p>
<p>Fylkesmannen har ingen særlige merknader til endringsforslagene.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p><b>Statens vegvesen</b> 31.03.2020   Dok. 59</p>	

Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Endringene som er på høring innebærer reduksjon av parkeringskravet, basert på bildeling og i bedre samsvar med ny arealpolitikk.</li> <li>2. En bro for gang- og sykkeltrafikk har vært utvidet for å gi bedre plass for gående og syklistene. Dette er grep som Statens vegvesen vil framheve som positive.</li> <li>3. Statens vegvesen har ellers ikke vesentlige merknader til planforslaget.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tas til orientering.</li> <li>2. Broen får ikke tilstrekkelig bredde for separasjon av trafikantgrupper.</li> <li>3. Tas til orientering.</li> </ol>
<b>BIR</b> <b>02.04.2020   Dok. 60</b>	
Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. BIR Privat har gitt innspill til planarbeidet og anbefalt etablering av en helhetlig rørbasert avfallsløsning med underjordisk terminal. Dette er omtalt i fagnotatet, hvor det også er påpekt at holdeplass HP2 endres til overordnet infrastruktur formål og kan benyttes til plassering av felles underjordisk renovasjonsanlegg.</li> <li>2. I planbestemmelsene er det i § 4.3 punkt 14c åpnet for at en fremtidig terminal kan plasseres på tre ulike steder og at redegjørelse for avgrensning skal inngå i søknad om rammetillatelse. Vi vil påpeke at den tenkte løsningen ikke bare omfatter rør i bakken og underjordisk terminal, men også plass til bilen som skal hente avfallet. I tillegg er det behov for plass til nedgravde containere for de avfallstypene som ikke kan gå i rør. Dette gjelder først og fremst glass- og metallemballasje.</li> <li>3. Område SAA i tilknytning til Møllendalsveien (tidligere HP2) vil være aktuelle for den tiltenkte løsningen. De to andre (v2 på/under S3a eller S4 og i tilknytning til SGT5 på under S7) er vi mer usikre på, både med hensyn til tilstrekkelig og egnet areal og om det vil oppstå konflikter mht. trafiksikkerheten og krav til uteoppholdsarealet. Vi har forståelse for at det kan være strategisk viktig å ha åpning i planen for flere alternative arealer, siden den anbefalte løsningen ennå er under utvikling. Vi kan opplyse om at tilsvarende løsning er under planlegging på Mindemyren av BIR Nett og at erfaringen her vil bli svært viktig for den videre utviklingen av avfallsløsningen for Grønnevikken.</li> <li>4. BIR er usikre på om tilstrekkelig og egnet areal er godt nok sikret, slik bestemmelsene nå er utformet, ved at plassering og avgrensning av areal skal inngå i søknad om rammetillatelse. Dersom denne løsningen skal bli helhetlig for hele området og på sikt også omfatte S2, må plassering og tilstrekkelig areal avklares tidlig i prosessen. Det vises her også til § 2.3 om Teknisk plan som også omfatter renovasjon.</li> </ol>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Gjennom samarbeidet med BIR i Pilot Grønnevikken er det funnet omforente løsninger for bosshåndteringen, se planbeskrivelsen kap. 4.8.3 og renovasjonsteknisk plan (vedlegg).</p>

<p>5. § 4.3, punkt 14 a bør også omformuleres, ved å ta ut oppramsingen av de ulike avfallstypene i selve bestemmelsene. Det pågår en rekke prosesser både nasjonalt og i EU om fremtidige krav til kildesortering av avfall, både matavfall og tekstilavfall. Det var BIR som foreslo denne oppramsingen, men vi ser nå at dette kan gi en uheldig begrensning.</p> <p>6. Vi har følgende forslag til endring av bestemmelsene, markert med rød tekst:</p> <p><b>§ 4.3 Fellesbestemmelser for felt Grønnevikken (S3-S8)</b></p> <p><b>14. Renovasjonsløsning:</b></p> <p>a. Renovasjonsløsningen skal være rørbasert og dimensjonert for <del>alle</del> <b>aktuelle avfallstyper. I tillegg til nedgravde containere for glass- og metallemballasje, men inkludert restavfall, papp, papir og plastemballasje.</b> Løsningen skal kunne håndtere husholdning- og næringsavfall.</p> <p>b. Renovasjonsløsningen skal sees i sammenheng med felt S2 i planområdet. <del>Ved Før</del> <b>søknad om tillatelse til byggetiltak skal det foreligge en renovasjonsteknisk plan, som skal være forelagt BIR for uttalelse.</b></p> <p>c. Det <del>kan</del> <b>tillates nedgravd bossterminal og oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy primær i tilknytning til Møllendalsveien, på/under SAA/park 1. Område v2, på/under S3a eller S4 eller i tilknytning til SGT5 kan også vurderes nærmere til formålet.</b> Redegjørelse for avgrensning av evt. terminal skal <del>av hensyn til boligbebyggelsen</del> <b>avklares før inngå i søknad om rammetillatelse.</b></p> <p>d. Virksomheter som ikke knyttes til dette renovasjonssystemet, og virksomheter som ved normal drift er avhengig av bilbasert henting av avfall via områdets interne gater og byrom, er ikke tillatt.</p> <p><b>§ 1.5 Renovasjon</b></p> <p>1. Det skal tilrettelegges for nedgravd <b>rørbasert avfallsløsning</b> eller annet arealeffektivt <del>og bygningsintegrert</del> system for håndtering av avfall.</p> <p>2. Uteoppholdsarealer i henhold til § 1.8 skal ikke benyttes til avfallshåndtering, <b>med unntak for nedkast og allment tilgjengelig bosskorg tilknyttet fellesløsningen.</b></p>	
<p><b>Vestland fylkeskommune</b> 04.04.2020   Dok. 61</p>	
<p><b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b></p>	<p><b>Fagetatens kommentar</b></p>
<p>1. Grønnevikken er et spennende prosjekt for å teste ut nye boligformer med vekt på deleordninger. Fylkeskommunen støtter formålet med planen og har ikke merknader til de endringene som er foreslått. Det vurderes at de tydeligere rammene for bygg og byromsstruktur vil skape større forutsetninger for framtidige byggeprosjekter. Dette vil sikre at intensjonene ble fulgt opp i gjennomføring av reguleringsplanen.</p> <p><b>Mobilitet</b></p>	<p>Tas til orientering</p>



<p>2. Området ligger nær kollektivtilbud, bysykler og parkering for delebiler. Dette er ordninger som er tenkt videreutviklet i Grønneveien, der det også vil være redusert bilparkering og tilrettelegging for bildeleordninger. Vi ser det som nyttig å søke nye løsninger for mobilitet som bygger på deleordninger.</p> <p>3. Legger til grunn av sykkelparkeringen i planområdet vil ha god kapasitet og oppleves som et trygt og tørt sted å sette fra seg sykkel.</p> <p><b>Kulturminne og kulturmiljø</b></p> <p>4. Det er positivt at Betongstøperiet (S4) skal bevares. Selv om Betongstøperiet er sikret i bestemmelsene, råder vi til at denne også får hensynssone H570 i plankartet.</p>	
--	--

**Byantikvaren**  
06.04.2020 | Dok. 62

Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
<p>1. Byantikvaren uttaler seg til nyere tids kulturminner. Når det gjelder byggehøyder og plassering av bygg, samt forhold til elven, stiller vi oss bak Byarkitektens merknad.</p> <p>2. Nyere tids kulturminner Betongstøperiet, Møllendalsveien 42b er verneverdig og vi ber om at bygget blir markert med juridisk linjesymbol bevaring (sosikode 1210) og hensynssone H570 i plankartet. Kulturminnedokumentasjonen for bygget viser at i tillegg til at bygget er et krigsminne, er det også et teknisk/industriminne.</p> <p>3. Parallelt med planprosessen har det vært utarbeidet en grundig mulighetsanalyse der 5 alternativer har blitt lansert, alternativene 1-3 er gjennomførbare mens alternativ 4 og 5 ikke vil ivareta de historiske verdiene til bygget på ønsket måte. Utover dette ser vi det ikke som formålstjenlig å detaljere retningslinjene ytterligere før formål og bruk er avklart, men bistår gjerne senere i prosessen. Bygget er robust og tåler endringer, men plassering skal ikke endres, og yttervegger, volum, takform og konstruksjon skal bevares. Mindre tilpassede endringer kan aksepteres i samråd med Byantikvaren.</p> <p>4. Byantikvaren anbefaler at Betongstøperiet bevares i sin helhet, men åpner for at bygningen transformeres til ny bruk i samråd med Byantikvaren. Dette er i tråd med bestemmelsene i KPA. Betongstøperiet er i tillegg en identitetsmarkør som gir ytterligere kvalitet til planområdet som helhet (jf Kulturminnestrategi for Bergen. Identitet med særpreg).</p> <p>5. Bygningens ytre volum, særlig de utmurte bindingsverket i fasadene bør bevares. Mest mulig av Belsens primære konstruktive trestruktur bør bevares, slik som fagverk, stolpeverk, avstivere og losholter. Mest mulig av originale bygningdeler bør bevares. En bør søke å legge til nye</p>	<p>1. Tas til orientering.</p> <p>2 – 5: Forutsetningene for Betongstøperiet er vesentlig endret etter brannen. Ny løsning for kulturminnehensynet er utformet basert på nye innspill i arbeidsmøter med byantikvaren.</p> <p>6. Innspillet er ivaretatt.</p> <p>7. Bestemmelsene er betydelig endret, og innspillene er i hovedsak ivaretatt. Krav som gjelder etterfølgende saksbehandling/godkjenning er strøket i samsvar med ny lovtolkning og praksis.</p>

<p>bygningdeler heller enn å trekke fra / rive deler av eksisterende bygg for å etablere nye løsninger.</p> <p>6. Møllendalsveien 20 er et sjøhus som ligger i traseen til planlagt gang- og sykkelvei. Byantikvaren har godkjent at deler av bygget kan rives, den gjenstående delen er regulert til hensynssone H570 i tilstøtende plan. Det er likevel viktig at bygget blir markert med hensynssone i denne planen også da tiltaket skal utføres i samråd med Byantikvaren.</p> <p>7. Kommentarer til bestemmelser til endring av områdeplan, tilføyelser/endringer vises med gul utheving:</p> <p><b>§ 1.9 Kulturminner</b></p> <p>1. <i>Bygninger markert med eget linjesymbol og hensynssone H570 er registrert med verneverdi (jf. kulturminnegrunnlag dok. nr. 200102477/82 og byantikvarens nettsider). Det er ikke tillatt å endre slike bygningers eksteriør, konstruksjon og plassering uten tillatelse fra kommunens fagetat for kulturminner.</i></p> <p>2. <i>Planen hjemler inngrep i Møllendalsveien nr 20. Kommunens fagetat for kulturminner avgjør om bygget skal flyttes eller om deler av bygget skal rives. Eventuelt tiltak skal utføres i samråd med Byantikvaren.</i></p> <p>3. <i>Det skal vises generell aktsomhet ved arbeid i grunnen. Ved funn av automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses og rette kulturminnemyndighet varsles.</i></p> <p>4. <i>Tiltak for skjerming av Møllendal Kirkegård mot trafikkstøy fra Møllendalsveien skal underordnes antikvariske hensyn og godkjennes av rette kulturminnemyndighetinstans.</i></p> <p><b>1.3.2 Flom, erosjon og havnivåstigning</b></p> <p>1. <i>Byggverk i feltene S1 Grønnevikken og BB1 plasseres i sikkerhetsklasse F2 i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK. 10. Gjelder ikke «Betongstøperiet»</i></p> <p>2. <i>Gulvnivå i første etasje i nye bygninger skal ikke ligge lavere enn kote +2,5. Gjelder ikke «Betongstøperiet»</i></p> <p>3. <i>Arealer og tiltak som blir liggende lavere enn kote +2,5 skal tåle å bli satt under vann, eller konsekvensene av dette skal være vurdert og funnet akseptable.</i></p>	
<p><b>Bymiljøetaten</b> 30.03.2020   Dok 63</p>	
<p><b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b></p>	<p><b>Fagetatens kommentar</b></p>
<p><b>Byromsfaglige og blågrønne forhold</b></p> <p>1. Det står i planforslaget at byggeområdene skal fremstå som en samling av flere ulike bygninger, med oppdelte fasader og variert arkitektonisk uttrykk, herunder</p>	<p>1. Tas til følge. 2. Hensynet er ivaretatt – dette følger naturlig av planen innhold.</p>

<p>takformer, takvinkel, vinduer, material- og fargebruk (§ 4.3.5.b). BME ber at det nevnes utformingen av kantsonen under denne bestemmelsen.</p> <p>2. Under §5.1 bør det føyes til at byrommene skal ha en tydelig offentlig karakter.</p> <p>3. Den eksisterende pumpestasjonen skaper utfordringer for et viktig kvartalshjørne – det må stilles strenge krav til estetikk ved utformingen av dette.</p> <p>4. Under § 5.6.2 Ny bro og gang-/sykkelveg SGS2, bør det stilles krav til arkitektonisk kvalitet i utformingen av broen.</p> <p>5. Kan ikke se at planforslaget innebærer konsekvenser for naturmiljø og biologisk mangfold.</p> <p><b>Hensyn til barn og unge</b></p> <p>6. Positiv til at Betongstøperiet skal integreres i dette nye byområdet og har ikke innvendinger til barnehageformålet, men forutsetter at videre planprosessen utreder hvordan det kan oppnås tilstrekkelig areal med god kvalitet for barnehagens utearealer. Se også kommentarer vedr. barnehage under trafikkfaglige forhold.</p> <p><b>Trafikkfaglige forhold</b></p> <p>7. Avkjørsler mot sykkelvegen mangler frisikt-linjer. Dette må sikres i samsvar med krav i håndbok N100 og V122, for å ivareta sikkerheten for syklistene. Både bredde på veg og frisiktslinjer må være målsatt på plankartet.</p> <p>8. Det må tas stilling til valg av vikeplikt-løsning i begge kryssene inn til planområdet. Etter vår vurdering bør sykkelvegen reguleres og utformes som gjennomgående, og det må tydeliggjøres at kjørende har vikeplikt for både syklende og gående.</p> <p>9. Det er manglende sammenheng mellom o_SGS2, som antagelig blir en viktig del av sykkelnettet i sykkelstrategien, og o_SS. Det må settes av areal og viser hvordan denne koblingen er tenkt utformet. Det er heller ikke vist tilkomst i plankartet til område BB1.</p> <p>10. I kryss mellom o_V2 og sykkelveg o_SS, ber vi om at krysningspunktet trekkes 5 meter tilbake fra Møllendalsveien, slik at det er plass til ventende kjøretøy både ved inn- og utkjøring fra o_V2. Dette for å ivareta sikkerhet for myke trafikanter i krysningspunktet og gi bedre oversikt for kjørende ut fra planområdet, samt mindre ulemper for fremkommeligheten i Møllendalsveien.</p> <p>11. Vegforvaltning er negativ til den tiltenkte kombinerte løsningen for o_SGT5. Etter vår vurdering er ikke trafiksikkerheten for myke trafikanter ivaretatt og det er uheldig å planlegge for varelevering gjennom gatetunet og torget mellom bygningene. Dersom det skal kjøres ut i nord må dette regnes som en kjøreveg og ikke en gangveg.</p>	<p>3. Hensynet er ivaretatt – nabokvartalet er redusert i omfang og det stilles krav til estetisk opprustning av bygget.</p> <p>4. Broen prosjekteres av kommunen ved BME. Gjeldende plan stiller ingen spesifikke kvalitetskrav, og dette endres ikke.</p> <p>5. Tas til orientering.</p> <p>6. Tas til orientering.</p> <p>7 - 13: Trafikksystemet er vesentlig omarbeidet etter høringsfasen, bl.a. basert på samarbeidet i <i>Pilot Grønneviken</i> og anbefalingene i notatet <i>Trafikk- og mobilitetsvurdering</i> (vedlegg). Merknadene er i hovedsak ivaretatt.</p>
---	---

<p>12. Innkjøring til felles parkeringsanlegg under S3a er vist med avkjørselspil i plankartet. Vi mener at det vil være krevende å få til en god avkjørsel med en vinkel slik den er vist. Det er behov for en sporingsanalyse for å sikre at løsningen kan gjennomføres på en trafiksikker måte. Dette bør vurderes nærmere før planvedtak. Nedkjøringen til parkeringsanlegget må skje innenfor S3, slik at o_ST1 ikke må tilpasses vertikalt. Videre må det sikres god sikt ved utkjøring fra parkeringsanlegget.</p> <p>13. Ved ev. etablering av barnehage bør det legges til rette for at barn primært leveres gående eller med sykkel. Det må settes av areal for tørr og trygg parkering av barnevogner og sykler med sykkelvogner o.l. Det må redegjøres for hvordan trafiksikkerheten blir ivaretatt i forbindelse med levering og henting av barn.</p>	
<p>14. Det stilles spørsmål om offentlige arealer kan vedlikeholdes med vanlig maskinelt utstyr. Ved evt. behov for spesielt utstyr ber vi om opplysninger om dette, da dette kan medføre store ekstra omkostninger for kommunen.</p> <p>15. Etter vår vurdering er det behov for videre bearbeiding av de trafikale løsningene i planforslaget, for å sikre gode og fremtidsrettede løsninger for området.</p> <p><b>Renovasjon</b></p> <p>16. Positiv til at det planlegges for felles rørbasert renovasjonsløsning og at det skal ses i sammenheng med felt S2. I bestemmelsene fremkommer det tre mulige plasseringer av bossterminal. En bossterminal krever tilkomst for lastebil og vi ber om at videre planprosess viser hvordan dette kan gjennomføres på en god og trafiksikker måte.</p> <p><b>Gjennomføringsmessige forhold</b></p> <p>17. Vi anbefaler at det blir innarbeidet et midlertidig rigg- og anleggsbelte (jf. bybanereguleringen i området), som muliggjør sanering av forurenset grunn, samt opparbeidingen av den offentlige infrastrukturen i området, spesielt relatert til elve- og strandparken med tilliggende vegsystem. Det er viktig at det blir satt av tilstrekkelig areal til å ivareta dette behovet.</p> <p>18. Det må også åpnes opp for at Tonningsneset (strandparkområdet) kan benyttes som riggområde for Renere Havn Bergen og bystrand-prosjektet.</p>	<p>14. Spørsmålet må belyses i de påfølgende fasene av prosjektutviklingen.</p> <p>15. Se kommentar 7 – 13.</p> <p>16. Tas til orientering og til følge. Plankart og RTP (vedlegg) gir svar på dette.</p> <p>17. Det avsettes ikke egne arealer for rigg og anlegg. Det legges til grunn at tomten gir god fleksibilitet for dette temaet.</p> <p>18. Det legges til grunn at dette punktet ikke lenger er aktuelt.</p>
<p>19. <u>«§ 1.3.3 Grunnforurensning 1. Planområdet er belastet med forurenset grunn, og forurensete masser skal fjernes eller isoleres (jf. § 8.1.4).»</u></p> <p>Dette arbeidet må koordineres og utføres mest mulig samtidig. Her kan bestemmelsene evt. sette krav til en samordnet gjennomføringsplan som skal utarbeides av de respektive prosjektlederne for Møllendal elve- og strandpark, bystranden og Renere Havn Bergen. Det er</p>	<p>19. Kommunen kan styre dette gjennom grunneierposisjonen.</p> <p>20. Det er nødvendig å tydeliggjøre at boliger ikke kan tas i bruk dersom det fortsatt er miljøgifter i overflatesedimenter i eller langs elven.</p> <p>21. Det er gjort betydelige justeringer i planforslaget, og den foreliggende løsningen vurderes som et tjenlig kompromiss.</p> <p>22. På denne strekningen er elven i praksis kanalisert med høye murer på begge sidene. Denne situasjonen</p>

<p>viktig at arbeidet med grunnforbedring koordineres slik at BME ikke må utføre samme tiltak to ganger. Dette gjelder også bruken av Tonningsneset til riggplass for Renere Havn og Bystranden. Arbeidet bør samordnes med Renere Havn sine arbeider i Store Lungegårdsvann.</p> <p>20. <u>«§ 3.3 Krav til ferdigattest. Følgende tiltak skal være gjennomført før det gis ferdigattest:</u></p> <p><u>2. For feltene Grønneviken og BB1: Det kan ikke gis ferdigattest til boliger uten at:</u></p> <p><u>- Det dokumenteres at vann og sedimenter i Møllendalselven ikke utgjør helseisiko, eller</u></p> <p><u>- Elven er fysisk avstengt med gjerde eller lignende i påvente av oppfylte miljømål».</u></p> <p>Vi stiller spørsmål ved nødvendigheten av å avstenge elven med gjerde i påvente av oppfylte miljømål. Hvis det med helseisiko menes at miljømålene ikke er oppfylt, bør det presiseres.</p> <p>21. <u>«§ 4.3 Fellesbestemmelser for felt Grønneviken (S3-S8)</u></p> <p><u>4. Utnyttelse og byggehøyde:</u></p> <p><u>b. Kravene til byggehøyde, uteoppholdsareal, utforming og plassering av bebyggelsen, kantsoner, mellom bebyggelsen og offentlig byrom, samt krav til bolikstørrelse og innendørs fellesareal, går foran tillatt utnyttelsesgrad.»</u></p> <p>Skyggeanalysene viser at byggehøydene for S7 og S8 har en innvirkning på oppholdsverdien i Park 1. Det bør vurderes om det er mulig å gjøre endringer i bygningsmassen som avhjelper skyggevirkningene i Park 1.</p> <p>22. <u>«§ 6 GRØNNSTRUKTUR 6.1 Grønnstruktur G1 – G2</u></p> <p><u>1. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg innenfor områdene.</u></p> <p><u>2. Områdene kan gis parkmessig opparbeiding.»</u></p> <p>Vi foreslår følgende tillegg: 3. Mur/konstruksjon som sikrer mot erosjon langs elven er tillatt.</p>	<p>videreføres, og det legges til grunn at formålet med merknaden er ivaretatt også uten en slik presisering.</p>
---	---

## Privatpersoner

<b>Møllestranden borettslag</b> <b>Møllendalsveien 62D, 31.03.2020   Dok 51</b>	
Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
<p>1. Ved oppstart av reguleringsendring 03.03.2018 har beboere i Møllendalsveien 62D sendt inn kommentar om at økt byggehøyde vil påvirke sol- og utsiktsforhold fra de nederste etasjene i våre boliger. Planetaten har vist til sol og skyggediagram i fagnotatet «som viser at byggehøyde i planforslaget ikke påvirker Møllestranden.» Selv om skyggediagrammene for jevndøgn viser at Møllestranden ikke påvirkes av byggehøydene, er det ikke vist</p>	<p>1. Byggehøydene er moderate og påregnelige i et byområde. Det feltet som vil gi størst påvirkning (SF4) får lavest bebyggelse. Avstanden til nabobygg på motsatt side av elven er romslig. Ulemper for 62D av ny bebyggelse på Grønneviksøren er vurdert som små og akseptable.</p> <p>2. Planforslaget er bearbeidet, bl.a. med reduserte høyder, etter offentlig ettersyn.</p>

<p>soldiagram for den for oss vanskeligste tiden mellom høst- og vårjevndøgn, spesielt ukene rundt vintersolverv, da solen er så lav at den høyeste delen av den påtenkte bygningsmassen i sør (i 6 etasjer), mot Møllendalsveien og studentboligene vil stjele verdifull sol spesielt fra de nedre etasjene hos oss.</p> <p>2. I gjeldende plan er maksimal byggehøyde kote +22 (tilsvarende 6 etasjer). Byggehøydene skal varieres, og maksimalt 30% av samlet takflate kan overstige kote +16 (tilsvarende 4 etasjer). Forslag til reguleringsendring viser bebyggelse med følgende høydevariasjoner:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Langs Møllendalsveien med høyder fra 3 til 7 etasjer (kote +14,5 til +26,5),</li> <li>Mot elven med høyder fra 4 til 5 etasjer (kote +17,5 til +20,5),</li> <li>Øvrig i kvartalet med høyder fra 2 til 6 etasjer (kote +11,5 til +23,5).</li> </ol> <p>Fra illustrasjonsplanen i vårt vedlegg 1 fremgår det at ca 50% av bygningene nå overskrider kote +16, og vedlegg 2 viser at ca 20% overskrider maks byggehøyde kote +22. Variasjonsrikdommen ser vi som positiv, men etter vår oppfatning vil den overskridelsen av byggehøyder gi området en svært kompakt bebyggelse med mye skyggelagte utearealer og stor utnyttelsesgrad. Dette vil medføre redusert sikt og tap av vintersol mot den viktige horisonten som vegetasjonen på Kronstadhøyden utgjør fra våre nederste etasjer. Det er vanskelig å se berettigelsen av en såpass omfattende høydeoverskridelse i forhold til opprinnelig planforslag, og vi ber derfor om at høydeoverskridelsene bearbeides og reduseres slik at intensjonene i opprinnelig planforslag beholdes.</p> <p>3. Vi forutsetter at rekkefølgebestemmelsene i hele §3 i forslag til reguleringsendring 05.02.2020 opprettholdes.</p>	<p>3. Rekkefølgekravene i pkt. 3 er betydelig omarbeidet og supplert etter høringen, og hovedinnholdet er videreført.</p>
---	---

<p><b>Vidar Sætre</b>  <b>Åstveitveien 3, 31.03.2020   Dok. 54 og 57</b></p>	
<p><b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b></p>	<p><b>Fagetatens kommentar</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>Savner regulering av busstopp i tillegg til de som er regulert inn; et på motsatt side av stoppet som er regulert inn; to vis-a-vis studentbolig-området, ca 500/600 m lenger øst. For å unngå uønskede inngrep kan kantstopp være løsningen.</li> <li>Det bør reguleres inn fotgjengerøvegang ved bussholdeplassene.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Det er ikke mottatt andre innspill om dette temaet, og det ligger også utenfor rammen for planoppgaven. Vegen er ferdig utbedret på denne strekningen, i samsvar med gjeldende plan. Planforslaget inneholder ikke endringer for dette temaet.</li> <li>Fotgjengerfelt er normalt ikke tema i reguleringsplaner, men plasseres ved prosjektering.</li> </ol>

## Byrådssak

- Byråden mener at en utbygging på bakgrunn av planforslaget vil kunne bli et svært attraktivt boligområde for barnefamilier, enslige, eldre og unge. Med en inkluderende arkitektur av høy kvalitet og med attraktive, trygge og lekne fellesarealer kan

dette nabolaget bidra til en god oppvekst, bedre naboskap, redusere ensomhet og økt livskvalitet for fremtidige beboere, i tråd med intensjonene i kommuneplanen og kommunens arkitektur- og byformingsstrategi.

2. Uteoppholdsarealer for barn må tilpasses aldersbehovene og ha tilfredsstillende utforming med tanke på boligavstand, trafikkikkerhet, lokalklima, og innhold. Kvaliteten på disse arealene, som er ment å være trygge og berikende for barn, spesielt i en plan som vektlegger bymessige familieboliger, bør beskrives og sikres bedre.
3. Kvaliteter for opphold og grønne innhold, bør generell sikres bedre, både i fellesarealer og i de offentlige byrommene. Vegetasjon kan bidra til økt trivsel. Blågrønne elementer bør i større grad sikres. Selv med parkarealer rett utenfor området, er det viktig at gatetun, torg og bakgårder ikke blir grå og harde flater. Trekker i de smale gateløpene kan bidra til å håndtere innsynsproblematikk. Planforslaget må sikre at trær, busker og blomster brukes på en estetisk og funksjonell måte for å heve kvaliteten i disse rommene før folk flytter inn.
4. Selv om det ikke avsettes egne tomten for studentboliger, kan boliger for studenter likevel integreres, noe som harmonerer godt med prosjektets intensjoner.
5. Byråden er noe usikker på om løsningen for varelevering er tilfredsstillende, da den er planlagt over torg, gatetun og sykkel- og gangvei. Varelevering via parkeringskjeller kan også medføre u hensiktsmessig høyde under bakken og er kanskje ikke en optimal ressursprioritering i prosjektet. Dette må avklares videre i prosessen.

#### Fagetatens kommentarer:

Forholdene som byrådsaken tar opp er imøtekommet i det endelige planforslaget gjennom en omarbeiding av byromsstrukturen, oppdatering av kvalitetskravene for byrom, inkludert grønne kvaliteter, samt en vesentlig revisjon av trafikksystemet.

## Begrenset høring 07.05.2024 – 12.06.2024

Etter at Betongstøperiet brant ned i 2024, ble en ny og begrenset høring gjennomført for å omarbeide rammene for felt SF4.

### Offentlige instanser

Byantikvaren 12.06.2024   Dok. 62	
Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Fagetatens kommentar
<p>Byantikvaren mener at en nøyaktig kopi av Bergen betongstøperi ikke vil være hensiktsmessig. Et nytt prosjekt bør i stedet baseres på byggets bærende verdier, med formkopi i teglstensfasader, opprinnelig takform, hovedform, volum, skala, fotavtrykk og plassering for å ivareta kulturminneverdiene. Hvis de sentrale verdiene blir ivarettatt, vil kulturminnet som brant fortsatt være lesbart og formidle en viktig historiefortelling knyttet til både industriutvikling og fem år med okkupasjon og krig.</p> <p>Gjennom videre arbeid må det sees på i hvor stor grad bygningens vegger, form og arkitektur må gjenoppføres. En gjenoppbygging vil da etter vår mening være i tråd med KPA2018, og i tråd med bestemmelsene til planen slik den ligger nå. Det har etter brannen vært avholdt arbeidsmøter med PBE, og dette har vært en god prosess som har handlet om både arealformål og arkitektonisk utforming av et nytt bygg på branntomten. Vi ber om at dette arbeidet fortsetter og at omforent resultat forankres i konkrete bestemmer.</p>	<p>Fagetaten anbefaler en bearbeidet løsning som i større grad ivaretar historien etter det tidligere kulturminnet Bergen betongstøperi. Den nye løsningen bygger på innspill fra arbeidsmøter med byantikvaren, og tar utgangspunkt i hovedform, volum, skala og materialbruk i utviklingen av tomten til det tidligere Betongstøperiet.</p>

## Privatpersoner

<b>Aleksander Fedøy Vilhelm Bjerknæs' vei 62 B, 08.05.2024   Dok. 4</b>	
<b>Hovedpunkt i merknad/uttalelse</b>	<b>Fagetatens kommentar</b>
<p>Reguleringen fremstår som fornuftig, men siden Møllendal er et historisk viktig område i byrommet, håper jeg at det settes strenge krav til klassisk Bergen-arkitektur for det nye bygget; saltak, symmetri i vinduer, detaljer som sprosser og rikt materialvalg.</p>	<p>Planen inneholder arkitektoniske og estetiske prinsipper (planbeskrivelsen, kap. 4.3), som skal veilede prosjektutviklingen.</p> <p>Temaer som oppdeling i flere volumer, fasader, taklandskap og balkonger fremheves. Krav om variasjon i materialer, farger og/eller detaljer, skal bidra til å skape et særpreg bymiljø. Videre arkitektonisk detaljering bør skje i forbindelse med byggesøknader, når utbyggere konkretiserer de ulike byggeprosjektene.</p> <p>For det aktuelle feltet som denne høringen omfatter skal kulturminnehensyn være førende</p>
<b>Karl Otto Nesdal 11.06.2024   Dok. 5</b>	
<p>Planforslaget har allmenn interesse for Bergens innbyggere og burde vært lagt ut til offentlig ettersyn, ikke bare til naboer.</p> <p>Det fremkommer ikke av planbeskrivelsen hvordan parkeringskravene for hele planen, med én plass per boenhet, skal løses. Området er i dag overbelastet og parkeringsplassene som nå brukes av studenter vil forsvinne. Med 3 nye etasjer med boenheter må parkeringskravene vises løst i planen.</p>	<p>Høringen var avgrenset til rammene for utnyttelse av tomten til det tidligere Bergen Betongstøperi, og etter fagetatens vurdering kunne denne begrenses til berørte parter og behøvdde ikke gjennomføres som ordinært offentlig ettersyn.</p> <p>Parkeringsbehovet for hele Grønnevikken er vurdert med fokus på bærekraftig mobilitet og områdets spesifikke utfordringer. Fagetaten anbefaler en ytterligere reduksjon av parkeringskravene. Planforslaget, som var ute til offentlig ettersyn fra 15.02.2020 til 31.03.2020, foreslår maksimalt 70 parkeringsplasser. Disse skal plasseres i et underjordisk fellesanlegg i feltets ytterkant.</p>
<b>Mikkel Nesse på vegne av Sammen – studentsamskipnaden på Vestlandet Villaveien 10, 12.06.2024   Dok. 7</b>	
<p>Sammen er positive til de foreslåtte bestemmelsene i det justerte planforslaget for tomten til tidligere Bergen Betongsstøperi, spesielt tilretteleggingen for mer effektiv arealutnyttelse med opptil tre etasjer boliger og muligheten for sambruk av arealer.</p> <p>Sammen foreslår at tomten tilrettelegges for studentboliger, da behovet for slike boliger i Bergen er stort. Grønnevikken er et område Sammen ønsker å satse videre på, gitt nærheten til eksisterende infrastruktur. Dette vil bidra til et aktivt og levende bomiljø i området.</p> <p>I tråd med planforslaget prioriterer Sammen å skape møteplasser tilgjengelige for allmennheten. Et prosjekt her kan oppfylle Bergen kommunes ønske om å integrere studentene bedre i byen og koble dem tettere sammen med</p>	<p>Rammene for utvikling av tomten SF4 er revidert etter høringen for bedre å ivareta kulturminneverdiene fra det tidligere Betongstøperiet.</p> <p>Fagetaten anbefaler å opprettholde fokus på boliger for barnefamilier, som er et hovedmål med prosjektet Pilot Grønnevikken. Samtidig utelukkes ikke muligheten for å tilrettelegge for ungdom og studenter i spesifikke prosjekter gjennom salgsvilkår, innenfor rammene som fastsettes i områdereguleringen.</p>



<p>andre grupper på tvers av alder og bakgrunn, samtidig som det oppfyller reguleringsplanens mål.</p>	
<p><b>Puddefjorden kajakklubb</b>  <b>18.11.2024   Dok. 7</b></p>	
<p>Puddefjorden Kajakklubb har i mange år jobbet for å etablere et klubbhus ved Store Lungegårdsvann. Vi opplever dessverre lite fremdrift i saken og ser at aktuelle bygninger og arealer tas i bruk til andre formål.</p> <p>I Bergen Kommunes behandling av idrettsplan 2017 - 2027 står følgende merknad: <i>“Bystyret er positiv til at “Rødbygget” benyttes til idrettslige formål rettet mot vannsport på Store Lungegårdsvann og i Puddefjorden, og ber derfor om at Puddefjorden Kajakklubb får muligheten til å disponere huset så raskt som mulig. Dersom dette ikke er realiserbart på grunn av omliggende planer, ber bystyret kommunen finne en annen lokalisering i samarbeid med kajakklubben.”</i> Bergen kommune solgte i 2024 Møllendalsveien 44 uten å finne annen lokalisering for kajakklubbens virksomhet. Med bakgrunn i vedtaket foreslår Puddefjorden Kajakklubb at planens bestemmelse <i>punkt 4.4.2 Sentrumsformål SF4</i> endres til:</p> <p><i>“Området skal benyttes til barnehage med tilhørende uteareal og et nabolagshus, eventuelt kombinasjon med andre kultur, idrettslige og/eller publikumsrettede funksjoner. Tilbud som gir innbyggerne tilgang til Store Lungegårdsvann som vannsportarena skal prioriteres. Det skal legges til rette for sambruk av arealer. Det kan også bygges boliger, jf. bokstav c.»</i></p>	<p>Innsippet ble mottatt etter at fristen hadde gått ut, og det faller utenfor rammen for høringen. Planforslaget inneholder ikke endringer for dette temaet.</p>