TAG Arkitekter AS  
v/ Monica Revheim Sherling  
Nøstegaten 44  
5011 Bergen

1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Deres ref.: |  | Vår ref.: |  | Dato: | 14.11.2021 |

|  |
| --- |
| Innsigelser vedrørende reguleringsplan for Nattlandsveien 150 |

Styret i Borettslaget Løvli Nattland har bedt BOB Eiendomstjenester og Rådgivning AS om bistand til å utforme brev med merknader til varslet regulering av Gnr. 161 Bnr. 1032. BOB E&R skriver dette brevet på vegne av styret i borettslaget.

Borettslaget Løvli Nattland ligger i umiddelbar nærhet til reguleringsområdet og blir klart berørt av ny reguleringsplan. Deres private vei, Kolstibotn, er også omfattet av planen. På bakgrunn av borettslagets sterke tilknytning til planen, bes det derfor om at synspunktene under ivaretas i sterkest mulig grad.

**Merknader**

Bruk av borettslagets private vei

Borettslaget eier den private veien Kolstibotn, og ser av planene at det planlegges å ta i bruk denne for inn- og utkjørsel for boligprosjektet. Borettslaget samtykker herved ikke til slik bruk, og ber dere finne en annen veiløsning. Ettersom det må reguleres snuhammer for å regulere om veien til offentlig, og en slik løsning vil ta beslag på private områder, motsetter borettslaget seg også dette.

Borettslaget er svært kritiske til økt trafikk på den private veien. Området benyttes til lek av barn i borettslaget, og det nærliggende eldresenteret bruker veien hyppig til turgåing sammen med pårørende. Når veien i tillegg er smal og uoversiktlig, vil økt trafikk gi forhøyet skaderisiko for de myke trafikantene. Det ønsker ikke borettslaget å akseptere.

Videre benyttes friområdet mellom borettslaget og eldresenteret til aktiviteter både for barn og voksne. I nærområdet er det opparbeidet sansehage for eldre, ballbinger og uteområder for sosiale samlinger, grilling m.m. Økt trafikk nært til dette området er uheldig, og bør unngås.

Borettslaget stiller seg også svært kritiske til planleggingen av ny innkjørsel langs Kolstibotn. Langs veien har borettslaget opparbeidet elbil-ladestasjoner; dersom det skal etableres ny innkjørsel på veien, vil det medføre at parkeringsplasser går tapt. Borettslaget stiller også spørsmål til hvordan eventuell oppgraving vil påvirke elbil-ladestasjonene.

Nærliggende eiendommer til Kolstibotn har også stedsvarig bruksrett til Kolstibotn som adkomstvei, i tillegg til parkeringsrett langs veien. Tap av parkeringsplasser vil gå utover disse eierne, og gjøre det mer utfordrende å både bo og arbeide i nærmiljøet.

Til slutt er også borettslaget kritisk til bruk av den private veien ved utbygging av boliger på tomten. Av hensyn til myke trafikanter bør ikke veien brukes av tunge kjøretøy, særlig også ettersom veien ikke er opparbeidet med snuhammer.

Utforming og etablering av bygg

Kommunen har uttalt at det ikke er ønskelig med ytterliggere fortetting i ytre randsone, som Nattlandsveien 150 er del av. Borettslaget støtter kommunen i denne uttalelsen og ser ikke positivt på ytterliggere fortetting langs Nattlandsveien.

Videre stiller borettslaget seg kritiske til høyden på de fremtidige byggene. Dersom høyden er slik det fremgår av foreløpige tegninger, vil store deler av borettslagets lysforhold og utsikt bli sterkt fortrengt. Borettslaget ber derfor om at deres lysforhold og utsikt ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Videre er borettslaget allerede omgitt av Nattlandsfjellet mot øst og sør, og eldresenteret mot sør og vest. Det er svært innebygget allerede og har dårlige lysforhold, noe som gjør dem særlig sårbare for utbygging i nord. Derfor bør utbygging, særlig omfang og høyde, gjøres på så skånsomt vis som mulig for å sikre at borettslaget ikke stenges inne blant høye bygninger.

Ved utbygging av eldresenteret på Gnr. 11 bnr. 22 ble det foretatt en saksbehandlingsfeil som medførte at byggene ble oppført høyere enn tiltenkt. Dermed er borettslaget blitt enda mer innebygget enn det som opprinnelig var meningen. Også dette tilsier at utbygging av Nattlandsveien 150 må ta særlig hensyn til borettslagets lysforhold og utsikt.

Til slutt er også området preget av kaldras ned fra Nattlandsfjellet. Dette har kommunen fått dokumentert i tidligere byggesaker. Ved innestengt bebyggelse rundt borettslaget vil luftforholdene forverres betraktelig i området; både gjennom kaldras, men også annen luftforurensing som ikke får fri gjennomgang. Når Nattlandsveien i tillegg er svært trafikkert, rettes det bekymring mot etablering av giftlokk omkring borettslaget og eldresenteret. Når området huser både barnefamilier og eldre med svak helse, må trygg luftgjennomgang sikres så langt det lar seg gjøre.

Energibruk

Borettslaget ønsker å få opplyst hvilken type energi som skal anvendes for de planlagte bygningene. Dersom byggene skal anvende elektrisk kraft, spørres det hvor denne skal hentes fra.

Det står en nettstasjon (trafokiosk) på borettslagets eiendom. Da eldresenteret hentet elektrisitet fra stasjonen var det nødvendig med oppgraving av borettslagets tomt, noe som medførte store ulemper i oppgravingsperioden. Laget ønsker derfor opplyst om de må utsettes for dette igjen.

Aktiviteter og bomiljø

Nattlandsveien 150 er en grønn lunge i nærmiljøet som ellers er preget av bebyggelse og trafikkert vei. Dette tilskuddet i nærområdet bør ivaretas så langt det lar seg gjøre, for å sikre grønne områder for naboer.

Borettslaget er positive til at det skal opparbeides installasjoner og tilrettelegges for aktiviteter på grøntområdene på tomten. De ønsker også tilbakemelding på hvilke typer installasjoner man ser for seg, og hvordan man eventuelt vurderer valg av installasjoner opp mot risikoen for økt trafikk.

Med vennlig hilsen

Frida Kulleseid  
Jurist | BOB E&R  
E-post: [frida.kulleseid@bob.no](mailto:frida.kulleseid@bob.no)  
Tlf: 95 85 75 44