

Bergen kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Postboks 7700,  
5020 Bergen

Oppdragsansvarlig advokat:  
Chriss Bjørøy

Sendes pr. e-post til  
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Bergen, 1. juli 2025

## MERKNADER TIL ENDRINGSFORSLAG OMRÅDEREGULERINGSPLAN SLETTEBAKKEN, AREALPLAN-ID 66340000, SAKSNR. PLAN-2022/20540

### 1 INNLEDNING

Det vises til justert planforslag, ved endringsnotat av 5. juni 2025 for områdereguleringsplan Slettebakken i sak 2022/20540, arealplan-ID 66430000.

Riisa Advokatfirma er engasjert av Slettebakken Borettslag for å inngi merknader til planforslaget og sender således disse merknader på borettslagets vegne.

Slettebakken Borettslag og deres eiendom blir direkte berørt av de foreslåtte endringene, og ser det således nødvendig å inngi innsigelser mot de tiltak som fremgår av planforslaget.

First for merknader er 1. juli 2025, og dette brev er dermed rettidig.

Slettebakken Borettslag er av den oppfatning at det justerte planforslaget om etablering av tverrforbindelse gjennom borettslaget og endring av avkjørsel, ikke i tilstrekkelig grad har hensyntatt de mange ulemper dette vil få for borettslaget. Videre fremgår det ikke av planforslaget at fordelene for allmennheten ved disse tiltakene i realiteten er svært begrenset, og at de medfører store ulemper for borettslaget og dets beboere.

Borettslaget er av den grunn sterkt imot de foreslåtte tiltakene, både av hensyn til borettslaget egne interesser, men også med bakgrunn i fellesskapets interesser og ressursbruk.

Videre er borettslaget av den oppfatning at det justerte planforslaget er i strid med overordnede nasjonale føringer, og reglene i plan- og bygningsloven.

På vegne av Slettebakken Borettslag bes det om at kommunen hensyntar deres merknader i planprosessen, og at de foreslåtte endringene ikke vedtas og gjennomføres. Borettslagets merknader redegjøres for i det følgende.

## **2 TVERRFORBINDELSE GJENNOM BORETTSLAGET**

### **2.1 Kort om dagens situasjon**

Mellom Slettebakken bybanestopp og Johan Hjorts vei er det trygg vei med fortau langs hele strekningen, som flesteparten i nærområdet benytter som vei til/fra bybanestoppet.

Det eksisterer i dag en snarvei fra bybanestoppet gjennom borettslaget, hvor siste del består av et tråkk over marken mot Johan Hjorts vei. Slik situasjonen er per i dag, er dette en begrenset tålt bruk, som naboene i Johan Hjorts vei benytter seg av, samt enkelte av beboerne i borettslaget. Selv om det over tid er dannet et tråkk i marken, er bruken i dag begrenset, naturlig nok fordi det er en vei med fortau rundt borettslagets eiendom som fortrinnsvis benyttes.

I dag framstår ikke bruken til stor sjenanse for beboerne, og borettslaget har et godt forhold til naboene. Borettslaget har ikke planer om å stenge av for gjennomgang av dagens sti.

Endringene som er foreslått i planen vil imidlertid endre dagens situasjon vesentlig, all den tid det åpnes for større og mer sjenerende bruk av borettslagets eiendom.

### **2.2 Merknader til øvre del – alternativ C og C-2**

Kommunen anbefaler å etablere en trappeforbindelse, samt trinnfri løsning med ramper, som tverrforbindelse gjennom borettslaget. Forslaget innebærer at tverrforbindelsen etableres på et annet sted enn dagens trasé går. Borettslaget mener forslaget vil medføre betydelige ulemper for beboerne og borettslaget som sådan, og at forslaget ikke er hensiktsmessig.

Området hvor ny trasé er foreslått, har i dag ingen gjennomgangstrafikk opp til Johan Hjorts vei. Mellom JH 38 – 42 og JH 50-54 har det aldri vært passasje grunnet to inngjerdede tørkestativ som blokkerer for dette, samt den bratte bakken opp til Johan Hjorts vei som er sterkt tilvokst av trær og busker. Vegetasjonen skjerner i dag mot innsyn og støy for beboerne i disse delene av borettslaget.

Dersom det etableres trapp i denne traseen, må vegetasjonen fjernes og innsyn og støy vil øke vesentlig for nærliggende beboere. Dette vil medføre direkte innsyn til soverom i JH 42 og 54 (endeleilighetene) og generelt mer innsyn i stue og soverom i JH 50 - 54. Spesielt en metalltrapp vil kunne medføre betydelig støy for alle leilighetene på disse adressene, men selv med betongtrapp vil støy fra en slik passasje være påtakelig.

Etablering av gangvei vil også være til ulempe for borettslaget ettersom det påvirker borettslagets egen bruk av området. I dag står det tørkestativ på det tiltenkte området som må fjernes og evt. re plasseres annet sted. I rapporten fra Norconsult fremgår det at ved alternativ C er det mulig å etablere et tilsvarende, men mindre, areal på siden av traseen. Ved alternativ C-2, som foreslått av kommunen, vil slik reetablering ikke være mulig. På vinterstid brukes områdene foran tørkestativene i dag til lagring av snømasser ol etter brøyting. Det vil klart nok være til ulempe for borettslaget å miste, eller få et betydelig mindre areal til, slike løsninger, hvilket ikke synes hensyntatt av kommunen. I verste fall må snømasser kjøres bort, hvilket vil kunne påføre borettslaget en økonomisk kostnad.

Videre vil tiltaket medføre at borettslaget ikke kan etablere sykkelbod/hus på det aktuelle området, slik vedtatt på generalforsamling i borettslaget.

Dessuten går hovedvannledning med stoppekran i grunnen mellom JH 38 - 42 og JH 50 – 54, slik at det ikke er hensiktsmessig å etablere denne type tiltak over ledningene. Dette vil blant annet være i strid med formålet i plan og bygningsloven, og VA-normen for Bergen kommune, hvor det av hensyn til mulighet for vedlikehold og utskiftning av ledningsnett ikke bør etableres byggverk nærmere enn 4 meter fra ledningsnettet og i alle tilfeller ikke rett over ledningene. Heller ikke dette er hensyntatt av kommunen ved vurderingen.

Forslaget har også en side mot trafiksikkerhet, hvor gangveien planlegges langs garasjene i JH 38 – 42. Borettslaget mener dette vil være uheldig ut fra et sikkerhetsperspektiv, hvilket kommunen heller ikke har vurdert konsekvensene av.

Det er videre vanskelig å se hvilket behov det er for å etablere tverrforbindelsen på et annet sted enn eksisterende snarvei, all den tid alternativet trolig ikke vil erstatte dagens tråkk over Storemarken, men heller komme som et tillegg. Behovet for ny trasé anses derfor som svært begrenset.

Den nedre delen av den foreslåtte traseen (utløp til Vilhelm Bjerknes' vei) vil dessuten stenge for framtidig bruk av arealet. I 1996 behandlet generalforsamlingen forslag om å lage parkeringsplasser på østsiden av JH 26-30 tilsvarende som ved JH 20 - 24. Forslaget ble ikke vedtatt, da forsamlingen mente det var tilstrekkelig med parkeringsmuligheter langs hovedvei. Siden den gang har parkeringsmulighetene i Vilhelm Bjerknes' vei blitt fjernet og borettslaget kan få behov for å etablere parkering for flere av lagets beboere enn hva som er tilfelle i dag. Dette er et område som kan bygges ut med parkeringsplasser med mindre forringelse av grøntområde sammenlignet med alternative områder. Det vil være til vesentlig ulempe for borettslaget dersom denne muligheten skulle bortfalle.

Det er dessuten betenkelig at kommunen ønsker å ta inn i områderegeringsplanen at lekeplassen til borettslaget skal kunne brukes som byggeplass, og i så måte frata barn i nærområdet et viktig tiltak, for å etablere tiltak som borettslaget er sterkt imot. Dette vil også være utfordrende trafiksikkerhetsmessig i og med at det vil komme anleggsmaskiner og andre installasjoner midt i et borettslag med mange barnefamilier.

Borettslaget vil derfor anføre at alternativ C og C-2 vil være i strid med overordnede føringer om tilrettelegging og bevaring av trygge bo- og oppvekstmiljø, se nærmere redegjørelse i pkt. 2.5.1.

### **2.3 Merknader til øvre del – Storemarken alternativ A og B**

Selv om Plan- og bygningsetaten har foreslått alternativ C, ønsker borettslaget likevel komme med noen bemerkninger om alternativ A og B med etablering av gangvei over Storemarken. Også disse alternativene vil ha en rekke negative konsekvenser for borettslaget, som ikke synes hensyntatt i endringsforslaget.

Storemarken har stor verdi for beboerne som deres hage og sted for rekreasjon. Om vinteren

er det en populær akebakke for barna i borettslaget og nærområdet. På sommerstid blir marken blant annet brukt til lek, ballspill, lavterskel telting m.m. I tillegg har borettslaget plantekasser her, og en pergola med to sittegrupper, der beboere med gjester samles for sosialt samvær.

Historisk har det aldri vært noen gangsti over Storemarken og ned til den gamle bossfyllingen. Som nevnt er det i dag en begrenset tålt bruk av snarveien over marken, som ikke framstår til sjenanse for beboerne.

Dersom det blir etablert permanent gangvei eller trapp med skilting for snarvei til bybanen, vil dette kunne endre seg vesentlig. Det er da sannsynlig med økt trafikk fordi mennesker, som kunne gått like raskt og tryggere langs Vilhelm Bjerknes' vei, nå vil velge å gå gjennom borettslaget.

Ulempene med ferdsel over Storemarken blir dermed også større enn i dag, som for eksempel innsyn i stuer og soverom i blokkene Johan Hjorts vei 38 - 42 og 32 - 36. Det gjelder spesielt på kveldstid.

Videre er borettslaget bekymret for den betydelige forsøplingen som foregår ved bybanestoppet og bort til Fysak. Ved etablering av tverrforbindelse gjennom borettslaget, og økt trafikk av mennesker, frykter borettslaget at dette vil medføre mer søppel på borettslagets område.

Etablering av gangsti i henhold til alternativ A og B vil også begrense borettslagets egen utnyttelse av tomten. Med alternativ B vil for eksempel bruk av marken som akebakke helt forsvinne, men også alternativ A vil komme i konflikt med og legge begrensninger på beboernes utnyttelse av marken til rekreasjon. De færreste av borettslagets beboere har hager, og de felles grøntområdene har stor verdi for trivselen.

En gangsti vil også stenge for utbygging av tomten dersom borettslaget en gang i framtiden skulle ønske det. Det vises i den forbindelse til at Plan- og bygningsetaten i mulighetsstudien for Slettebakken selv foreslo en ny blokk oppført på Storemarken. Dette vil ikke kunne realiseres dersom det etableres gangsti over Storemarken.

Tiltaket med tilhørende konsekvenser er ikke forenlig med nasjonale føringer vedrørende bevaring av grøntareal og rekreasjonsområder, se pkt. 2.5.2.

## **2.4 Utbedring av dagens sti**

Borettslaget har søkt Vegvesenet to ganger om å få utbedre den delene av dagens tråkk som går ned til Vilhelm Bjerknes' vei til en tryggere og bedre gangvei til bybanen for lagets beboere.

Borettslaget håper fremdeles å få utført dette tiltaket, og ønsker å etablere den i samsvar med dagens tråkk fordi den ellers trolig ikke vil bli brukt i særlig grad. Det er heller ikke ønskelig med skilting.

Kommunen har ikke i sitt endringsforslag i tilstrekkelig grad vurdert det faktiske behovet for å etablere ny trasé, sammenlignet med å utbedre dagens sti i tråd med borettslaget ønsker. Det sentrale i denne sammenheng er at den foreslåtte veien er svært omstendelig, og munner ut i

Vilhelm Bjerknes' vei så langt nord at dagens tråkk trolig fremdeles vil bli førstevalget for flertallet av de som skal til bybanestoppet. Det fremstår som meningsløs bruk av samfunnets ressurser å etablere en ny trasé, dersom nåværende sti fortsatt vil være raskere å benytte seg av. Særlig sett i lys av at det allerede er en vei med fortau til bybanestoppet, som kun tar få minutter ekstra og som kan benyttes både med barnevogn og av bevegelseshemmede, fremstår etablering av ny trasé som svært kostnadsdrivende og lite formålstjenlig.

## **2.5 Tverrforbindelse er i strid med overordnede nasjonale føringer**

### **2.5.1 Betydningen av trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer**

Foruten nevnte konsekvenser for borettslaget, vil det for øvrig bemerkes at etablering av tverrforbindelse gjennom borettslaget vil være i strid med overordnede nasjonale føringer, slik borettslaget ser det.

Det vises til de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging som ligger til grunn for gjeldende KPA, hvor det fremgår at det forventes at kommunen

- sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning

I planbeskrivelsen til Områdeplan Slettebakken, er det fremhevet at det i medvirkningsprosessen særlig er gitt tilbakemeldinger på at folk i området er opptatt av gode utendørsarealer til opphold og rekreasjon, bevare gode bomiljø og tiltak for økt trygghet. Utover de nasjonale føringene, er det altså også i tråd med nærområdets ønsker å sørge for gode og trygge bomiljø.

Forlaget om tverrforbindelse vil klart nok ikke bidra til å sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, når slik etablering vil medføre økt støy og økt trafikk på borettslagets eiendom av uvedkommende. Som redegjort for ovenfor, vil derimot den foreslåtte tverrforbindelsen redusere beboernes bokvalitet og trygghet når et rolig boligområde åpnes opp for gjennomfart. Risikoen for uønsket ferdsel øker, og i takt med dette vil oppvekstmiljøet forringes.

Dette må videre sees i sammenheng med at fortetning av området med boliger og idrettshaller, samt tilgjengelighet ved Bybanen, medfører at personer som ikke tilhører borettslaget oppsøker deres sosiale soner for å ha en plass å oppholde seg.

Slike tendenser, som planforslaget åpner opp for, er særlig bekymringsfullt når tverrforbindelsen (med skilting) vil lede utenforstående direkte fra bybanen og inn i lekeplassområdet. Dette er klart i strid med det helsefremmende bo- og oppvekstmiljøet kommunen er ment å skulle sikre.

Borettslaget har allerede erfart flere uønskede og ubehagelige hendelser som følge av at borettslagets eiendom har blitt stadig mer tilgjengelig for utenforstående.

Som eksempel kan det nevnes at 20. oktober 2023 fyrte to ungdommer av fyrverkeri i oppgangen i Johan Hjorts vei 32, som ligger like ved den tiltenkte tverrforbindelsen. Beboer i

første etasje åpnet døren ut i gangen akkurat i det fyrverkeriet gikk av. Beboeren kom ikke til skade, men med marginalt endrete omstendigheter kunne vedkommende ha risikert å miste synet. Forholdet ble anmeldt, men Politiet klarte ikke å finne fram til gjerningspersonene.

Hendelsen satte en alvorlig støkk i beboerne og styret. Styret forhørte seg med beboere og ansatte om de hadde sett mistenkelige personer i området, og det kom fram at det stadig ble observert personer som ikke tilhører borettslaget på lekeplassen både på dagtid og kveldstid. En beboer fortalte at han hadde ringt Politiet fordi han mente det foregikk narkotikahandel utenfor blokken. Det blir også stadig observert personer på taket på trafokiosken i Vilhelm Bjerkes' vei og på den store steinen på toppen av Storemarken, og det er tidligere funnet brukerstyr for narkotika begge steder.

Både bybanestoppet og Fysak tiltrekker seg personer til området som også finner veien opp til borettslaget uten å ha noe der å gjøre. I utkastet til områderegeringsplan som er til høring, er det foreslått bygging av ytterligere to haller like ved bybanestoppet. Det betyr at det blir større trafikk i området enn tidligere, og som følge av det også flere personer som utelukkende er der for å henge rundt i området. Dette er en kjent problemstilling også andre steder langs Bybanen, og i den forbindelse kan det vises til utfordringer som vært ved skolegården til Zinken Hopp på kveldstid.

Borettslaget forstår at det ikke er mulig å unngå ulempene ved å bo tett på bybanestoppet og idrettshallene, men ønsker å redusere belastningen mest mulig. Dette innebærer at kommunen ikke bør legge til rette for gjennomfart gjennom borettslaget, og på den måten sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer slik kommunen er pålagt.

Borettslaget bør også ha mulighet til å kunne bortvise personer som de ikke ønsker å ha på området deres, nettopp for å ivareta trygge bo- og oppvekstmiljøer. Den muligheten forsvinner dersom det blir offentlig vei tvers gjennom borettslaget.

### **2.5.2 Betydningen av grøntområder og rekreasjon**

Videre vil kommunens forslag om tverrforbindelse over Storemarken stride mot overordnede føringer om ivaretagelse av grøntområder og rekreasjon. Det vises til nevnte nasjonale føringer for kommunal planlegging, som viser til forventning om at kommunen

- tar vare på naturverdier og legger til rette for fysisk aktivitet og trivsel ved å sikre sammenhengende grønne strukturer, åpne vannveier og nær tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv

Borettslaget er opptatt av at borettslaget med lekeplasser og sosiale soner skal være fredelige og trivelige områder der barn, ungdom og voksne kan følge seg trygge og ha hyggelig sosialt samvær i lag. Slettebakken Borettslag er et eldre borettslag og kan ikke konkurrere mot nyere lag når det gjelder bygningsmassen, men de som velger å flytte til dit, oppgir ofte store, fine uteområder, lekeplasser og sosiale soner som utslagsgivende.

Som redegjort for under pkt. 2.3 vil etablering av tverrforbindelse her virke svært ødeleggende og forstyrrende på eksisterende grøntområde og område for rekreasjon. Sett i lys av at de foreslåtte tiltakene vil ha svært liten betydning for allmennheten, er det betenkelig at kommunen vil etablere tiltak som står i direkte motstrid med overordnede føringer på dette

punkt.

### **2.5.3 Betydningen av medvirkning og forutsigbarhet**

Borettslaget vil også gjøre gjeldende at endringene som forslås heller ikke er forenlig med plan- og bygningsloven § 1-1, hvor det fremgår at planlegging og vedtak skal «sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter». Det skal legges vekt på «langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives».

I Kommuneplanens samfunnsdel er også lokalbefolkningens medvirkning trukket frem som satsningsområde, herunder mål om aktiv involvering av lokalsamfunnet i kommunens planarbeid. Borettslagets oppfatning er imidlertid at beslutninger tas uten å involvere berørte parter.

I mulighetsstudien for Slettebakken fra 2018 opplevde borettslaget at plan- og bygningsetaten hadde lagt inn ny blokkbebyggelse midt i borettslaget uten en gang å ha vært i kontakt med styret. For å sikre forutsigbarhet og kontroll over området, valgte borettslaget som følge av dette å innløse den festede tomten som deler av borettslagets bygninger står på.

Atter en gang opplever borettslaget at plan- og bygningsetaten foreslår svært inngripende tiltak, og tiltak på borettslagets nå selveide tomt, uten en gang å ha vært i kontakt med borettslaget. Borettslaget er svært kritiske til at områdereguleringsplanen legger til rette for at kommunen skal ekspropriere areal i hjertet av borettslagets selveide tomt. Dette er klart ikke forenlig med bestemmelsen i pbl. § 1-1 som skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning fra berørte parter. Ved å løse inn den festede tomten forsøkte styret (forgjeves) å unngå å havne i nettopp denne type situasjoner.

## **3 FLYTTING AV AVKJØRSEL**

Slettebakken borettslag er bekymret for at Plan og bygningsetaten ikke tilstrekkelig grad har utredet og tatt hensyn til de ulemper en endret plassering av avkjørselen vil medføre for borettslaget. Det bes om at dette blir vurdert i den videre behandling.

### **3.1 Betydning for framkommelighet**

Forslaget til ny avkjørsel vil medføre en skarp sving og dårlig sikt mot nord pga. eksisterende bosshus inne på borettslagets område. Borettslaget stiller seg også skeptisk til om renovasjonsbil fra BIR vil klare svingen slik at de får hentet avfall i bosshuset, og ser at det er personbil som har vært styrende for utforming av forslaget. Kommunen synes ikke å ha hensyntatt i sin vurdering at også større biler vil benytte avkjørselen, og ev. konsekvenser dette har for forslaget.

Kommunen påpeker videre selv at avkjørselen vil bli brattere enn gjeldende krav tilsier og at det må søkes fravik fra gjeldende regler. Det er svært uheldig at kommunen foreslår en ny avkjørsel som ikke samsvarer med gjeldende krav, når det foreligger en avkjørsel i dag som i stor grad gjør det. I den grad det skal etableres nye løsninger må disse bli bedre enn dagen løsninger, ikke dårligere.

Det stilles også spørsmål ved siktsoner knyttet til den nye avkjørselen som ikke synes tegnet inn i reguleringskartet. Det er derfor uklart om den nye foreslått avkjørselen vil oppfylle krav til siktsoner og være trygg for beboere som kommer ut i Vilhelm Bjerknes veg fra borettslagets område.

Ellers vises det også til at kjørende som skal komme inn i den nye avkjørselen, særlig tyngre kjøretøy, vil måtte passere rett foren dagens bosshus. Her vil det være uoversiktlig slik at det kan medføre trafikkfarlige situasjoner. Særlig med tanke på antall barnefamilier i borettslaget vil slike situasjoner kunne oppstå noe som i liten grad synes vurdert eller kompensert for av kommunen.

### **3.2 Betydning for oppbevaring av snømasser**

Området der Plan og bygningsetaten foreslår å etablere ny avkjørsel brukes i dag til oppbevaring av snømasser om vinteren. Det gjelder snøen fra bak JH 26 - 30 og parkeringsplassen bak JH 20 – 24. Det vil være til stor ugunst for borettslaget å miste denne plassen som har vært naturlig å bruke til slik oppbevaring.

### **3.3 Betydning for parkeringsplasser**

Dagens avkjørsel gir tilkomst til 30 garasjeplasser og 16 parkeringsplasser ute. I tillegg er det en vei for gående og syklende inn i borettslaget. Borettslaget har i dag en faktisk parkeringsdekning på ca. 52%.

De som ikke har fått tildelt parkeringsplass må parkere utenfor borettslagets område. På grunn av fortetting i området, har behovet for parkeringsplasser økt samtidig som mulighet for parkering langs Vilhelm Bjerknes vei er tatt bort. Det er derfor svært viktig for Slettebakken borettslag å beholde de parkeringsplassene laget har.

Borettslaget frykter at forslaget ikke lar seg gjennomføre uten at det også vil berøre parkeringsplassene ned mot Vilhelm Bjerknes veg. Slik oppfattes det at plan- og bygningsetaten også legger til grunn, ettersom parkeringsplassen også er foreslått som del av områdereguleringsplanen. Dette er åpenbart til ulempe for borettslaget.

Dersom avkjørselen skal flyttes må borettslaget etablere tilsvarende areal for parkeringsplasser og lagringsplass for snømasser der som dagens avkjørsel er. Borettslaget er imidlertid sterkt i tvil om det vil bli en fullgod løsning, også fordi mur framfor JH 20 – 24 i sør gjør området smalere enn ved dagens parkering. Dette er ikke i tilstrekkelig grad hensyntatt i forslaget.

Slik borettslaget ser det, kan kommunen vanskelig anses for å ha oppfylt kravet i pbl. § 1-1 om at konsekvenser for miljø og samfunn skal «beskrives». Bestemmelsen er ment å sørge for at kommunen utreder og beskriver vesentlige virkninger av planforslaget. Istedenfor unnlater kommunen å se hen til de mange ulempene en slik ny avkjørsel vil ha for borettslaget, hvilket ikke er i tråd med bestemmelsen.

Det bemerkes for øvrig at opprinnelig avkjørsel foreslås regulert til gangvei, men at «hvis

borettslaget har andre synspunkter så kan dette diskuteres». Borettslaget inviteres med dette til å gi innspill på hvordan de skal få lov til å utnytte egen tomt. Det er imidlertid betenkelig at kommunen først etter at forslagene er utarbeidet, inviterer til innspill fra berørte part, fremfor å kontakte borettslaget i forkant – eller helst i første rekke søker å finne løsninger som ikke beslaglegger borettslagets selveide tomt.

### 3.4 Øvrige alternativer

Borettslaget stiller videre spørsmål ved at det ikke er gitt noen nærmere forklaring på hvorfor det ikke er ønskelig å innlemme privat avkjørsel i lyskryss eller hvilke vurderinger som er gjort når det gjelder plassering avkjørsel. Det gamle deponiet utgjør en stor tomt, og det burde være mulig bygge den ut med planløsninger som ikke medfører inngripende tiltak for naboene. Dette forsterker inntrykket av at kommunen ikke har utredet og vurdert andre alternativer, og ikke hensyntatt de ulemper endret plassering medfører for borettslaget. En slik håndtering av prosessen er klart nok ikke i tråd med pbl. § 1-1, som fastslår at planleggingen og vedtak skal sikre «åpenhet» for alle berørte interesser. Dette innebærer at kommunen i større grad må redegjøre for de vurderinger som er foretatt i prosessen, herunder hvorfor ikke andre alternative avkjørsler kan benyttes.

Borettslaget har tidligere gitt innspill om at hallene burde samles i nord for i størst mulig grad å skjerme boligområdene i sør (inkludert Slettebakken borettslag) for støy og trafikk. Avkjørsel kunne da vært samordnet med avkjørsel i Johan Hjorts vei i felles lyskryss. Når Plan- og bygningsetaten velger å foreslå at det etableres to haller i sør, mener borettslaget at det må planlegges slik at utkjørsel ikke kommer i konflikt med borettslagets allerede etablerte utkjørsel. Det kan f.eks. skje ved at hallene blir plassert nærmere hverandre slik at utkjørsel kan flyttes lengre sør eller at dagens utkjørsel ved bybanestoppet beholdes. Det siste har den fordel at Bybanen allerede har lav hastighet når den må bremse for biler som kjører over Bybanesporet uten å se seg tilstrekkelig for. Heller ikke dette alternativet synes vurdert i forslaget.

## 4 AVLSUTTENDE MERKNADER

Som redegjort for ovenfor er borettslaget sterkt imot de foreslåtte tiltakene i områderegeringsplanen. I planprosessen er det i altfor liten grad vurdert hvilke konsekvenser tiltakene vil ha for borettslaget, og hvor liten betydning tiltakene har for allmennheten for øvrig.

Realiteten er at de foreslåtte tiltakene knyttet til tverrforbindelse vil koste samfunnet store ressurser, for at noen få husstander skal spare noen få minutter i gangtid. Kommunen synes heller ikke å ha hensyntatt at tverrforbindelsen vil kreve brøyting og strøing vinterstid, og den kan ikke brukes med barnevogn eller for bevegelseshemmede. Husstander lenger nede i Johan Hjorts vei vil trolig fremdeles velge å gå gjennom borettslaget mellom JH 50 – 54 og JH 44 – 48. Husstander fra Johan Hjorts vei der den møter Vilhelm Berknes' vei vil knapt spare tid på å benytte den planlagte tverrforbindelsen framfor å gå på fortauet nedover Vilhelm Bjerknæs' vei – en vei som allerede kan benyttes hele året også av bevegelseshemmede og folk med barnevogn.

Tverrforbindelsen er dessuten utformet på en slik måte at den trolig ikke vil erstatte dagens sti, men heller komme som et tillegg. De foreslåtte tiltakene har derfor i realiteten ingen funksjon,

og vil utelukkende koste samfunnet betydelige ressurser.

Samtidig er ulempene for borettslaget *betydelig*. Tverrforbindelse rett gjennom borettslagets eiendom, vil belastninger i form av innsyn, støy, forstyrrelse av privatlivets fred og tap av rådvelde over egen tomt i betydelig omfang, og klart i strid med overordnede føringer og reguleringer.

Tilsvarende har borettslaget vanskelig for å se at flytting av avkjørsel har en annen funksjon enn å påføre borettslaget betydelige ulemper. Dette er ikke hensyntatt i kommunens forslag overhodet. Kommunen har dessuten unnlatt å redegjøre for de vurderinger som ligger bak forslaget, klart i strid med pbl. § 1-1.

Med bakgrunn i ovennevnte er Slettebakken borettslag av den oppfatning at de foreslåtte tiltakene ikke er i tråd med overordnede nasjonale føringer og bestemmelsene i plan- og bygningsloven, slik at det ikke er grunnlag for å vedta og gjennomføre justeringene. Tiltakene påfører dessuten borettslaget betydelige ulemper uten å gi allmennheten tilsvarende fordeler, hvilket i seg selv er grunnlag for å ikke vedta endringene. Det bes om at borettslagets merknader hensyntas i planprosessen.

Med vennlig hilsen

**[digitalt dokument]**

Chriss Bjørøy  
Advokat/partner

cb@riisa.no  
934 27 613