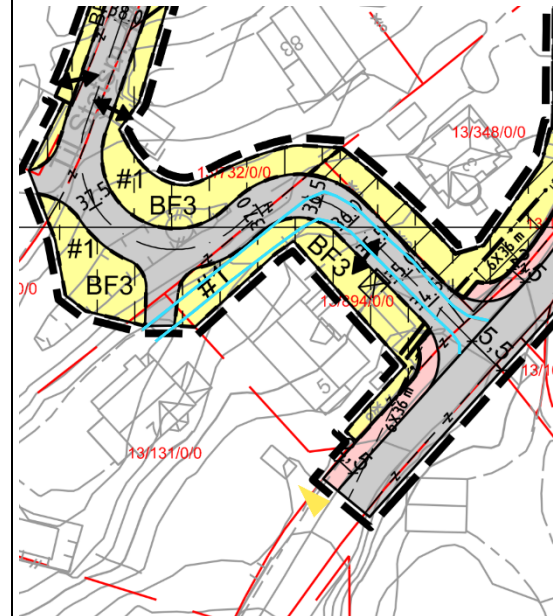


Merknadsskjema – Begrenset høring

Plannavn	Fana. Gnr. 13 bnr. 107 m.fl Jacob Kjødes veg
Arealplan-ID	64570000
Saksnummer	2014/35793, 2022/20467
Utarbeidet av	Tippetue Arkitekter AS
Sist revidert	25.11.2022

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
<u>Private merknader:</u>						
1	Fredrik Brun g./bnr 13/153 29.06.2022 Dok. Nr. 6	Anmoder om at parkeringskravet økes. Merknadsavsender viser til at planforslagets parkeringsnorm vil medføre mer gateparkering da det legges opp til færre enn 2 parkeringsplasser pr boenhet, og at dette er en tendens for hele Paradis som har negative konsekvenser for bomiljøet.	Ikke tatt til følge. Grunnigvelse: Planforslagets parkeringsdekning er innenfor de rammer som gis av Parkeringsnorm i Bergen kommune, dvs. minimum 0,6 plasser pr. 100 m2 bolig iht. KPA 2018. Planforslaget legger til rette for maks. 14 boenheter og minimum 7 parkeringsplasser for bil (derav 1 HC). Som fig. 28 i planbeskrivelsen viser er det plass til 8 bilplasser i parkeringskjelleren. Parkeringsdekning for sykkel er iht. overordnet plan, dvs. minimum 2,5 sykkelplasser per boenhet.			
2	Thomas Nydal g./bnr 13/131 16.08.2022 Dok. Nr. 8	Ber om at eksisterende adkomst fra Jacob Kjødes veg og direkte inn til garasje på gnr. 13 bnr. 131 vises med en adkomstpil slik som for tilsvarende eiendommer. Vedlagt merknaden er en godkjenning fra 2000. I telefonsamtale fremkommer det at merknadsavsender er bekymret for at bnr. 131 skal miste adkomst til eiendommen etter et fremtidig vedtak av Tunveg – planen (Fana. Gnr. 13 Bnr. 1132, Tunvegen – Jacob Kjødes veg, gang- og sykkelveg). Hovedårsaken til dette er at Tunveg-planen omregulerer og flytter dagens adkomst til bnr. 131. Fremtidig adkomst vil gå over 2 eiendommer, og vil kun bygges for å realisere utbyggingspotensiale i et tredje planforslag. Samlet sett skaper dette stor usikkerhet mht. om fremtidig adkomstløsning i det hele tatt realisert samtidig som et vedtak av Tunveg-planen erstatter dagens reguleringsplan for eiendommen, og fjerner følgelig gyldigheten av dagens adkomst. Det er også høyst usikkert hvordan adkomst til bnr. 131 er tenkt ivare tatt i en eventuell anleggsperiode.	Dels tatt til følge. Avkjørselspilen ble ved en feiltakelse ikke vist i plankartet til begrenset høring, men som det fremkommer av merknadsskjema til offentlig høring så var dette intensjonen. Etter en helhetlig vurdering imøtekommes merknadsstillers innspill delvis, <u>dvs. med en midlertidig løsning i påvente av at ny adkomstløsning slik den foreslås regulert i Tunvegen-planen er opparbeidet</u> . Dette til tross for at Byplan/Bymiljø uttaler seg negativt til en ny avkjørsel på Jacob Kjødes vei (se offentlig merknadspunkt nr. x og x). Avkjørselen er følgelig angitt i plankartet med avkjørselspil og midlertidighet er sikret i bestemmelsene. Redegjørelse for hvorfor merknaden imøtekommes, men med vilkår om tidsbegrensning fremkommer nedenfor: <u>Redegjørelse / vurdering:</u> En opparbeidelse iht. Tunvegen-planen <u>fordrer at både Tunveg-planen</u> (ref. Fana. Gnr. 13 Bnr. 1132, Tunvegen – Jacob Kjødes veg, gang- og sykkelveg, plan-ID 65020000) og at BKB3-planen (ref. Fana. Gnr. 13 bnr. 133 mfl. Statsminister Michelsensveg BK3, plan-ID 65460000) blir vedtatt. Arbeidet med disse planene har pågått over lang tid, og til BKB3-planforslaget er det fremmet innsigelse.	x	x	x

Dagens adkomst til eiendom g/ bnr. 13/131 er fra Jacob Kjødes veg via / bnr. 13/894, som illustrert med turkis linje i utklipp nedenfor. Denne adkomsten er regulert i Detaljreguleringsplan for Fana. **Gnr. 14 Bnr. 134 mfl., Ny-Paradis og deler av Paradis, plan-id 15640000.**



Adkomst til bnr. 131 som foreslått regulert i planforslag for Fana. Gnr. 13 Bnr. 1132, Tunvegen - Jacob Kjødes veg, Gang- og sykkelveg. Dagens adkomstsituasjon er vist med tyrkis strek. Ønsket adkomst direkte fra Jacob Kjødes veg er vist med gul trekant.

I fremtiden planlegges det ny adkomstveg og ny avkjørsel til bnr. 131 (blant flere eiendommer). Denne reguleres i planforslag for Detaljreguleringsplan for Fana. **Gnr. 13 Bnr. 1132, Tunvegen – Jacob Kjødes veg, gang- og sykkelveg** (ref. arealformål o SV2). Fremtidig adkomstveg følger omtrentlig dagens trase på bnr. 894 men går også via bnr. 732. Ny avkjørsel til bnr. 131 er hovedsakelig fra 732, og fremkommer i utklippet ovenfor.

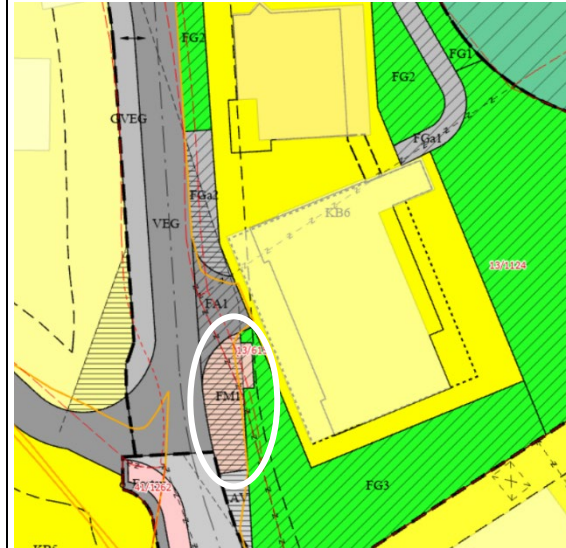
En konsekvens av at **Tunveg-planforslag vedtas** er at dagens kjøreveg / adkomst veg som regulert i gjeldende plan (plan-ID 1564000) erstattes. Et vedtak av Tunveg-planforslaget vil oppheve gyldigheten av eksisterende adkomst til eiendommen. Dette sammen med det faktum at man ikke vet når fremtidig adkomstveg til bnr. 131 faktisk blir opparbeidet iht. Tunveg-planforslaget, skaper stor usikkerhet for merknadsavsender.

			<p>Den fremtidige vegtraseen til bnr. 131 i Tunvegen-planforslaget er en offentlig veg. Hvor høyt denne prioriteres mht. budsjett og andre momenter er høyst usikkert. Det kan eventuelt tenkes at den vil/skal realiseres i forbindelse med utbygging av felt BK3 regulert i plan for Fana. Gnr. 14 Bnr. 134 mfl., Ny-Paradis og deler av Paradis, plan-id 15640000, vedtatt i 2014. Til felt BKB3 er det krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Arbeid med detaljreguleringsplan for BK3, <i>dvs. Fana. Gnr. 13 bnr. 133 mfl. Statsminister Michelsensveg BK3, plan ID 65460000</i>, ble kunngjort 24.06.2017 (før vedtak av KPA 2018). Vestland Fylkeskommune fremmet innsigelse til planforslaget i forbindelse med offentlig høring i 2020 (27.06.2020 – 18.08.2020). I juni året etter (2021) er det gjennomført et drøftingsmøte/merknadsmøte. Deretter er det ikke registrert aktivitet i plansaken / saksinnsyn ref. https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/898 og https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/2017/18415. I 2022 er saken gitt nytt saksnummer, 2022/20526.</p> <p>Det synes ikke som om bestemmelsene i de to nevnte planforslagene (planID 65020000 og plan-ID 15640000) setter rekkefølgekrav til, eller på annen måte sikrer, opparbeidelse av ny adkomstveg til bnr. 131 (mfl) slik den foreslås i Fana. Gnr. 13 Bnr. 1132, Tunvegen – Jacob Kjødes veg, gang- og sykkelveg. Det synes heller ikke som om bestemmelsene i de to nevnte planene sikrer adkomst til bnr. 131 i anleggsperioden når o_SV2 i planforslaget for Tunvegen skal opparbeides.</p> <p><u>Oppsummering</u> Et vedtak av Tunveg-planforslaget medfører ikke at ny adkomstløsning blir realisert, men derimot erstattes eksisterende adkomst slik den er regulert og opparbeidet. En realisasjon av adkomstløsningen iht. Tunvegen-planforslaget vil muligens først realiseres i forbindelse med utbygging av BKB3, som er avhengig av et vedtak av planforslag for Fana. Gnr. 13 bnr. 133 mfl. Statsminister Michelsensveg BK3, som igjen er avhengig av at innsigelsen fra Fylkeskommunen trekkes.</p> <p><u>Konklusjon</u> Det er meget stort usikkerhet knyttet til tidspunktet for når disse premissene vil bli innfridd, og bnr. 131 kan i verste fall havne i en situasjon hvor Tunvegen-planen vedtas og juridisk erstatter eksisterende adkomstløsning uten at ny adkomstløsning opparbeides. Dette problematiseres ytterligere pga. av at adkomsten er over annenmanns eiendom.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

			Med denne bakgrunn imøtekomes merknadsavsenders ønske om at adkomst til bnr. 131 fra Jacob Kjødes veg vises med avkjørselspil i plankartet. Bestemmelsene setter krav til at avkjørselen er midlertidig og kan benyttes inntil adkomst iht. planforslag for Fana. Gnr. 13 Bnr. 1132, Tunvegen – Jacob Kjødes veg, gang- og sykkelveg er opparbeidet.			
3	Sameiet JK veg 8 g/bnr. 13/1124 19.08.2022 Dok.nr. 10.	<p>Kryssutforming: Merknadsavsender viser til gjeldende reguleringsplan og at dens FM1 og tilgrensende grøntstruktur er opparbeidet som fortausareal på Sameiet JK 8 sin eiendom. Videre vises det til at FM1 ikke inngår i dagens vegareal / kjørebane slik planforslaget opplyser om og tar utgangspunkt i.</p> <p>Merknadsavsender opplyser om at FM1 aldri ble realisert som miljøstasjon da Sameiet JK 8 har eget bossrom i sin nordre bygning.</p> <p>Renovasjon: Viser til at planforslaget ikke imøtekommer BIR sitt vilkåret om at det er passeringsmuligheter for øvrig trafikk under tømming.</p> <p>Rekkefølgekrav: Viser til at forutsetninger som gjelder fortausbredde på 2,5 og vegbredde på 5,5 samt VA-anlegg må være på plass før tiltaket eventuelt settes i gang, (jfr. s. 44, pkt. 5.15).</p> <p>Bygningsmasse: Merknadsavsender viser til at bygningsmassen er endret, og at det ikke foreligger ny vurdering av utsiktsforholdene for JK 8, ei heller innsyn eller ringvirkninger hva gjelder sol- og skyggeforhold, annet enn «...ikke mer enn hva som kan forventes i en urban boligtypologi.»</p>	<p>Kryssutforming: Merknaden imøtekomes ikke da merknadsavsenders synspunkt ikke stemmer overens med offentlig kartgrunnlag, som redegjort for nedenfor.</p> <p>Ut ifra de digitale kartløsningene som bergenskart og kommunekart.com så er arealformålet FM1 (Annet fellesareal / Miljøstasjon) i gjeldende reguleringsplan for Jakob Kjødes veg 8, plassert på g/bnr. 13/1134. Bnr. 1134 er kommunal veieieendom. Det omtalte fortauet er derimot opparbeidet innenfor g/bnr. 13/1124, som eies av Sameiet JK 8. Se dokumentasjon i utklipp 1- 3 på følgende sier.</p> <p>Det er disse forhold som ligger til grunn for siste revisjon av planforslaget mht. kryssutforming. Det er også et vesentlig punkt at FM1 omfattes av krav til friskt fra JK 8 sin avkjørsel fra parkeringskjelleren. Beholdere og andre installasjoner tilknyttet en miljøstasjon vil følgelig komme i konflikt med siktsonen, ref. utklipp 4 nedenfor.</p> <p>Kartutklipp 1: Viser dagens situasjon og tiltak på JKveg 8. Opparbeidet fortausareal går dels inn på veieieendom (kommunal veg). Se hvitt omriss.</p>			



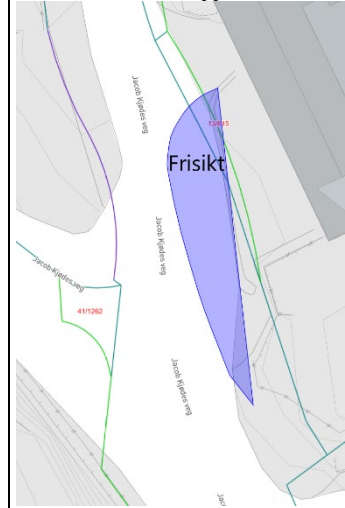
Kartutklipp 2: Viser regulerte arealformål og hensynssone.
 Eiendomsgrenser = røde linjer.
 Arealformålet FM1 = rosa farge innenfor hvitt omriss.
 Arealformålet FG3/grønn farge = Felles grøntanlegg.
 FM1 er plassert på g/bnr. 13/1134 som er kommunal veg.
 Skrå skravur = sone med krav om frisikt.
 Kilde: Bergenskart.no / kommunekart.com.



Kartutklipp 3: Viser hvordan FM1 forholder seg til eiendomsgrenser og vegareal.



Kartutklipp 4: Viser sone krav til frisikt i plan-ID 15645100. Frisiktsonen overlapper arealformålet FM1, ref. kartutklipp 3.



Renovasjon:

Merknaden imøtekommes ikke da merknadsavsenders synspunkt ikke tar høyde for planforslagets bestemmelse og regulert vegbredde i plankart. Iht. til planforslaget så skal Jacob Kjødes veg utvides til 5,5 meter kjørebredde. Slik opparbeidelse og utvidelse er sikret i plankart og igjennom rekkefølgebestemmelser.

Vegens bredde ivaretar både veinormkrav og kravet fra BIR om at det skal være passeringmulighet for øvrig trafikk under tømning. Passeringmuligheten er også vist i illustrasjonsplanen.

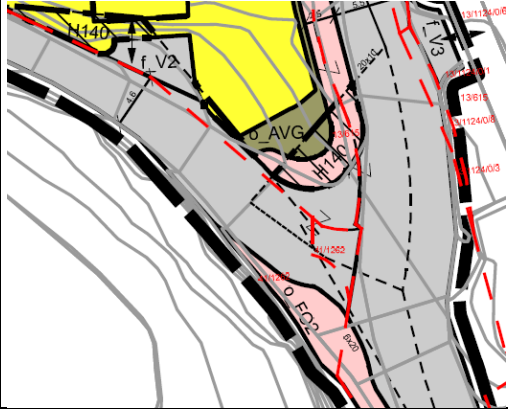
Rekkefølgekrav:

Merknaden imøtekommes ikke da merknadsavsenders bekymringer er ivaretatt. Krav om fortaubredde på 2,5 m og vegbredde på 5,5 m er sikret i planforslaget, og skal iht. bestemmelsene være ferdig opparbeidet før igangsetting av anleggsarbeid innenfor arealformål BB. Planforslaget setter også rekkefølgekrav til opparbeidelse av VA-anlegg.

Bygningsmasse:

Merknaden imøtekommes ikke da merknadsavsenders bekymringer er ivaretatt. Planlagt bebyggelse er siden offentlig høring endret, dvs. gitt en lavere plassering i terrenget og et redusert volum. Endringene er vist i vedlegg Snitt og oppriss datert 30.09.2022 og i fig. 26 i planbeskrivelsen, og er positive for JK veg 8 mht. både solforhold og utsiktsforhold.

			Forholdet til JK veg 8 er vurdert i planbeskrivelsen kap. 8.17 og illustreres av 6 perspektiver i vedlegget Fotomontasje, perspektiv datert 23.11.2022. Forhold mht. avstand og byggehøyder fremkommer også av Snitt og oppriss datert 30.09.2022. Konsekvenser mht. sol- og skyggekast illustreres på de tre siste sidene i vedlegget Sol og skyggekastillustrasjoner (datert 27.04.2022).			
4	Arkitektgruppen CUBUS v/Siverts på vegne av: gnr. 13 bnr. 115 m.fl. (dvs. bnr. 113 – 119) 22.08.2022 Dok.nr. 11.	Merknadsavsender hevder at trafikksituasjonen for syklende og gående på privat del av Jakob Kjødes vei (g/bnr. 13/115) blir forverret ved realisering av planforslaget for bnr. 107, og at det er en trafikkfelle. Situasjonen vil forverres ytterligere ved en videre utbygging av g/bnr. 13/115 (KB5 plan-ID 15640000). Scenarioet underbygges blant annet med en henvisning til at vegbredden ved avkjørsel til parkeringsgarasje kun er 3,3 meter. Det vises også til at større lastebiler / brannbiler kun med vanskelig het kommer igjennom krysset. Det vises videre til at det ikke foreligger avtale med grunneier av den private veien, og at utbyggers muligheter med å få etablert veirett ved vegskjønn fremstår som små.	<p>Merknaden er tilsynelatende sendt på vegne av flere eiendommer derav er det kun bnr. 115 som grenser til planforslaget.</p> <ul style="list-style-type: none"> - gnr. 13 / bnr. 113 er på Fjøsanger. - gnr. 13 / bnr. 114 er ikke funnet (i Bergen). - gnr. 13 / bnr. 115 er naboeiendom. - gnr. 13 / bnr. 116 er i nærområdet. - gnr. 13 / bnr. 117 er ikke funnet (i Bergen). - gnr. 13 / bnr. 118 ikke funnet (i Bergen). - gnr. 13 / bnr. 119 er i influensområdet. <p>Merknadsstiller tar opp temaer som i stor grad er redegjort for og imøtekommet i planforslaget. Temaene er også spilt inn tidligere, i forbindelse med offentlig høring, ref. merknadsskjema datert 03.05.2022.</p> <p>Planforslagets trafikale situasjon er vurdert både mht. sikkerhet og funksjonalitet. Planforslagets trafikale løsninger baserer seg på vurdering som fremkommer av både Trafikkanalyse datert 30.01.2019 (SWECO AS) og Trafikkfaglig notat datert 25.02.2021 (Siv. Ing Helge Hopen AS). I sist revisjon av planforslaget er fortau langs Jacob Kjødes veg forlenget frem til f_V2, som er avkjørselen inn til parkeringsgarasjen. I tillegg er det satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortausareal ved krysset (f_FO2 – 3). Dette gir en ytterligere forbedring av trafikksikkerheten for brukerne langs privat del av JK vei, herunder f_V1</p> <p>Maksimalt antall biler i parkeringsgarasjen er 8, som er relativt lavt tall. Sikthensyn ved utkjøring fra garasjen er sikret i bestemmelsene. Siktsone er påtegnet plankartet. Utkjøring fra garasjen medfører en venstresving på f_V1 fortløpende etter avkjørsel f_V2. Kjørearten må derfor være meget lav. Kjørearten på f_V1 må også være lav, deriblant pga. krappt kryss mot o_KV1 og stigningsforhold både fra nord og fra vest. Som det fremkommer av Siv. Ing. Helge Hopen AS sin vurdering så løser planforslaget trafikksikkerheten på en tilfredsstillende måte.</p> <p>Merknadsavsenders henvisning til vegbredde gjelder dagens situasjon. Når det gjelder privat del av JK vei så legger planforslaget opp til en utvidelse av samferdselsareal på</p>			

			<p>strekningen mellom avkjørsel til garasje f_V2 og krysset ved o_KV1. Dette gjelder både kjørebredde og etablering av fortausareal. Ved avkjørsel til f_V2 er vegbredden ca. 4,6 meter, og ikke 3,3 meter. Se bredde anført plankartet. Opp mot o_KV1 er kjørevegen vel 6 meter i tillegg til et fortau på 3 meter. Nytt fortau og utvidelse på nordsiden av f_V1 er lagt til bnr. 107 og vil gi bedre trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle brukerne av f_V1.</p> <p>Når det gjelder et eventuelt fremtidig utbyggingsscenario på bnr. 115 så er det per tid en mulighetsstudie med basis i en eldre reguleringsplan, og ikke et godkjent planinitiativ. Adkomst til en fremtidig og relativt tung utbygging i Jakob Kjødes parken på bnr. 115 må sikres i forbindelse med eget planinitiativ og planforslag for KB5.</p> <p>Avtaler mht. bruk av annenmanns eiendom i forbindelse med adkomst eller annet må løses privatrettslig. For orden skyld kan det nevnes at bnr. 107 eier deler av dagens vegarealet i krysset mot bnr. 113 – 119. Se utklipp fra plankartet nedenfor der stiplede røde linjer er eiendomsgrenser. For at løsningen skal bli best mulig trengs både samarbeid og kompromiss.</p> <p>En realisasjon av planforslaget vil forbedre situasjonen på de østlige deler av f_V1, mellom garasjeanlegg og o_KV1.</p>			
						
	Høringsinstanser:			Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	PBE Bymiljø (BME) 18.08.2022 Dok.nr. 9	<u>Trafiksikkerhet:</u> Trafiksikkerheten er forbedret. O_KV og f_V1 har bedre utforming sammenlignet med tidligere planforslag. Krysset er strammet opp, og krysningspunkt for fotgjengere er gjort kortere.	Trafiksikkerhet: Tas til etterretning. I siste revisjon av planforslaget videreføres fortauet igjennom krysset mellom o_KV og f_V1 frem til f_V2, dvs. avkjørsel til parkeringsgarasje i BB.	x	x	x

		<p>Plankart: BME ber om at o_SK1 og o_SK2 reguleres med gjennomgående fortau og avkjørselspil jf. gjeldende plan og at utforming av avkjørslene avklares senere i teknisk plan for veganlegg.</p> <p>BME ber om at o_KV settes til vegkant mot g/bnr 137/124, og at areal tilsvarende FA1 i gjeldende plan reguleres til privat avkjørsel.</p> <p>BME ber om at o_AVG videreføres nordover langs utsiden av fortauet, til grensen mot g/bnr. 13/104.</p> <p><u>Bestemmelser:</u> BME ber om at § 3.2.2.1.e erstattes med en bestemmelse som fastslår at avkjørsler vist med avkjørselspil skal utformes i samsvar med gjeldende krav.</p> <p>BME ber om at § 3.2.2.1.f utgår eller endres da den strider med hensikten bak annen veggrunn langs veg.</p> <p>BME ber om at krav som gjelder teknisk plan i § 2.10.2 flyttes til § 2.10.1, og at det innarbeides i rekkefølgebestemmelsene.</p> <p>BME anbefaler at BIR bør uttale seg til at areal avsatt til Miljøstasjon omreguleres til kjøreveg.</p> <p><u>Utvidet plangrense og grønnstruktur</u> BME anbefaler at skråningen i vest og som er lagt til planområdet i sist revisjon, omdisponeres til grønnstruktur.</p> <p>BME viser til at Hensynssone H550 ikke beskriver vern eller begrensning og etterlyser en klargjøring av hva som skiller areal BB innenfor og utenfor hensynssone H550.</p>	<p>Plankart: Merknad ang. o_SK1 og o_SK2 er imøtekommet.</p> <p>Merknad ang. o_KV og g/bnr 13/124 er imøtekommet.</p> <p>Merknad ang. o_AVG er imøtekommet.</p> <p>Bestemmelser: Bestemmelsen gjaldt o_SK2 og o_Sk2 som er tatt ut av plankartet. § 3.2.2.1.e er gitt nytt innhold. Merknadspunktet ivaretas i Fellesbestemmelser, § 2.10 Avkjørsler.</p> <p>Merknad til § 3.2.2.1.e er imøtekommet. Bestemmelsen er endret.</p> <p>Merknad til § 2.10.2 er imøtekommet. Krav som gjelder teknisk plan er flyttet til § 2.10.1. I tillegg er det sikret at det skal foreligge en godkjenning fra rett vegmyndighet på teknisk plan for offentlig vegareal, før rammesøknad. Dette er sikret i §2.11 angående krav om undersøkelser før realisasjon / byggesaksbehandling, og ikke i rekkebestemmelser som er knyttet til rekkefølge for opparbeidelse.</p> <p>Merknaden imøtekommes ved at PBE ved saksbehandler tar ansvar for denne dialogen. Dette etter muntlig avtale. Se også merknad fra Sameiet Jacob Kjødes vei 8, hvor det påpekes at FM1 ikke er opparbeidet og heller ikke er i bruk pga. at de har et bossrom. Se også privat merknad nr. 3.</p> <p>Merknaden tas til følge, og grøntstrukturen er utvidet mot sør langs plangrensen og den offentlige turvegen / stien. Den offentlige turvegen er gitt eget arealformål. Illustrasjonsplan er også oppdatert.</p> <p>Bestemmelsen som gjelder for H550 angir en generell del § 4.2.1 som beskriver vern eller begrensning iht. KPA 2018 og en mer spesifikk del som gjelder arealet hvor H550 overlapper med BB i § 4.2.2. Bakgrunnen for dette er redegjort for i planbeskrivelsen, blant annet i kap. 8.1 og kan oppsummeres med at det aktuelle arealet inngår i eiendommens private hageareal, ikke har økologisk verdi for funksjonell strandsone som habitat men kan ha noe verdi som visuell buffer fra vest og Det døde hav. Med bakgrunn i dette legger planforslaget</p>	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>	<p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p> <p>x</p>
--	--	--	---	---	--	--

			<p>som premiss at utstrekningen av H550 videreføres iht. overordnet plan men at bestemmelsene legger til rette for tiltak/bebyggelse der H550 overlapper arealformålet BB (Blokkbebyggelse) samtidig som at § 4.2.2 setter krav til at «plassering og utforming av bebyggelse innenfor H550 skal særlig vurderes mht. fjernvirkning fra Det Døde hav med strandsoner.» Se også redegjørelse i planbeskrivelsen kap. 5.3.</p>			
2	<p>PBE Byplan og Vegforvaltningsseksjonen</p> <p>30.08.2022</p> <p>Dok.nr. 12</p>	<p>I intern e-post korrespondanse mellom plan- og bygningsetaten og vegforvaltningsseksjonen angående avkjørsel fra Jakob Kjødets veg til bnr. 131 fremkommer det at begge etatene generelt er skeptiske til at det etableres nye adkomster fra Jakob Kjødets veg med bakgrunn i trafikksikkerhet knyttet til vegens funksjon som skoleveg. Det vises i den forbindelse til at bnr. 131 får opprettholdt kjøreatkomst gjennom Tunvegen-planforslaget.</p>	<p>Etablering av ny avkjørsel fra Jacob Kjødets veg til bnr. 131 imøtekommes dels, og dels ikke. Etter en helhetlig vurdering åpner planforslaget for et kompromiss hvor bnr. 131 kan opparbeide en midlertidig ny avkjørsel fra Jacob Kjødets vei. Midlertidigheten er gyldig til ny adkomstveg iht. Tunvegen-planforslaget er opparbeidet, og begrunnes nedenfor. Tilsvarende begrunnelse finnes i kommentar til privat merknadspunkt nr. 2, men gjengis for orden skyld nedenfor.</p> <p>Når det gjelder hensynet til trafikksikkerhet knyttet til Jakob Kjødets veg sin funksjon som skoleveg så er denne strekningen av Jacob Kjødets veg oversiktlig og relativt flat og hvor det er mulig å oppnå tilfredsstillende siktforhold. Bnr. 131 er en eneboligtomt og vil genererer lite trafikk. Visshet om at avkjørselen omfatter overkjøring av fortausareal og en relativt krapp sving medfører lav fart. Trafikksikkerheten vurderes på denne bakgrunn å være tilfredsstillende. At ny adkomstveg er sikret i Tunvegen-planforslaget er dels rett da det ikke synes å være noe i bestemmelsene som sikrer slik opparbeidelse. I verste fall kan et vedtak av Tunvegen-planforslaget uten rask realisasjon av ny adkomstløsning medføre at bnr. 131 står uten adkomstløsning. Dette da et vedtak av Tunvegen-planforslaget vil erstatte adkomstløsningen slik den juridisk er regulert i gjeldende plan, og opparbeidet over annenmanns eiendom.</p> <p>Sannsynligvis vil en realisasjon av ny adkomstløsning i Tunvegen-planen være avhenge av at en utbyggingen innenfor BK3 (i gjeldende plan) realiseres. En realisasjon av BKB3 er avhengig av at Fylkeskommunens trekker sin innsigelse til planforslag for Fana. Gnr. 13 bnr. 133 mfl. Statsminister Michelsensveg BK3. Det er usikkert om det er aktivitet i denne plansaken.</p> <p>Alle disse ulike momentene medfører meget stor usikkerhet for atkomstsituasjonen til bnr. 131. Etter en helhetlig vurdering av de planmessige avhengighetene og usikkerhetene samt situasjonen for trafikksikkerhet synes det hensiktsmessig at planforslaget åpner for opparbeidelse av en midlertidig avkjørsel fra Jacob Kjødets veg til bnr. 131, inntil adkomst iht. planforslag for Fana. Gnr. 13 Bnr. 1132, Tunvegen – Jacob Kjødets veg, gang- og sykkelveg er opparbeidet. Krav til utforming og sikt / trafikksikkerhet ivaretas av bestemmelsene.</p>	x	x	x

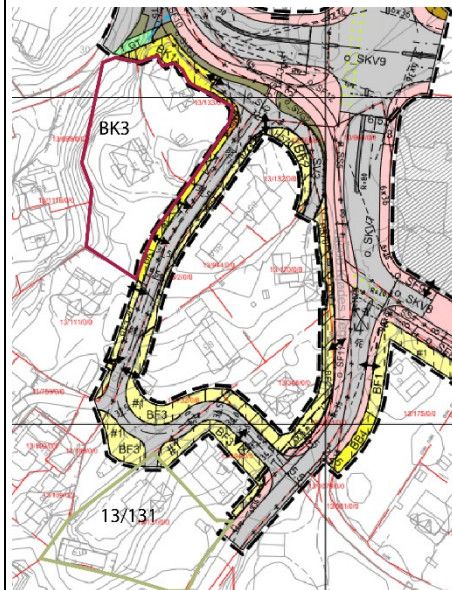
Se kommentar til privat merknad nr. 2 samt nedenfor redegjørelse for mer informasjon rundt de planmessige avhengighetene:

Ang. tidsaspektet for realisasjon

1) Den fremtidige vegtraseen med avkjørsel til bnr. 131 er en offentlig veg. Hvor høyt denne prioriteres mht. budsjett og andre momenter er høyst usikkert. Det kan tenkes at den vil/skal realiseres i forbindelse med utbygging av felt **BK3** regulert i plan for **Fana. Gnr. 14 Bnr. 134 mfl., Ny-Paradis og deler av Paradis, plan-id 15640000**, vedtatt i 2014. Til felt BKB3 er det krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan. Arbeid med detaljreguleringsplan for BK3, *dvs. Fana. Gnr. 13 bnr. 133 mfl. Statsminister Michelsensveg BK3, plan ID 65460000*, ble kunngjort 24.06.2017 (før vedtak av KPA 2018). Se BK3 avgrenset med rødt omriss uklippet nedenfor. Bnr. vises med grønt omriss.

Vestland Fylkeskommune fremmet innsigelse til planforslaget i forbindelse med offentlig høring i 2020 (27.06.2020 – 18.08.2020). I juni året etter (2021) er det gjennomført et drøftingsmøte/merknadmøte. Deretter er det ikke registrert aktivitet i plansaken / saksinnsyn ref. annet enn at saken er gitt nytt saksnummer, 2022/20526. Lenker til innsyn:

<https://www.arealplaner.no/bergen4601/arealplaner/898>,
<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn/sak/2017/18415>.



			<p>2) Det synes videre ikke som om bestemmelsene i de to nevnte planforslagene (planID 65020000 og plan-ID 15640000) setter rekkefølgekrav til eller på annen måte sikrer opparbeidelse av ny adkomstveg til bnr. 131 slik forslag til plankart for Tunvegen-planen angir. Det synes heller ikke som om bestemmelsene i de to nevnte planene sikrer adkomst til bnr. 131 i anleggsperioden når o_SV2 i Tunvegen-planen skal opparbeides.</p> <p>Tatt den nevnte momenter i betraktning kan vi ikke se at vedtak av Tunvegen-planen i seg selv medfører opparbeidelse av ny adkomstløsning. I verste fall vil bnr. 131 stå uten adkomstløsning etter vedtak av Tunvegen-planen da denne vil erstatte det juridiske grunnlaget for dagens adkomstløsning.</p>			
<p>Plan- og bygningsetaten 21.06.2022</p> <p>Justert planforslag til begrenset føring.</p> <p>Dok.nr. 5</p>	<p>Varsel om begrenset høring:</p> <p>Det vises til tidligere planforslag utlagt til offentlig ettersyn 09.05.2020 – 23.06.2020, tidligere saksnummer er 201435793. Nytt saksnummer er PLAN-2022/20467.</p> <p>Partene bes begrense en eventuell uttalelse/merknad til den konkrete endringen, da tidligere innkomne uttalelser og merknader fremdeles vil følge saken til politisk behandling.</p> <p>I etterkant av offentlig høring er det foreslått endringer som:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at dagens kryssutforming utbedres, men at areal avsatt til Miljøstasjon i plan 15645100, Paradisalleen 20, felt KB6, endres til kjøreveg. 2. en justering av plangrensen mot vest, for å tilpasse ny reguleringsplan til eldre. Justeringen medfører ikke konsekvenser for privatpersoner / naboeiendom. 3. ny renovasjonsløsning der renovasjonskjøretøy stanser i Jacob Kjødets veg ved tømming. 	<p>Varsel om begrenset høring imøtekommes. Kommentarer til endringspunktene:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I siste versjon er fortauet på nordsiden av krysset videreført frem til avkjørsel, f_V2, om vil gi en ytterligere forbedring av den trafikale situasjonen og trafiksikkerheten, særlig for myke trafikanter. For mer informasjon se også kommentar til privat merknad nr. 4, som blant annet omhandler renovasjon. 2. I siste revisjon er grønnstrukturen (GN) trukket langs hele den vestlige delen av planområdet. Selve turvegen er gitt eget formål (o_TV). 3. Ingen endringer i sist revisjon. For mer informasjon se også kommentar til privat merknad nr. 3, som blant annet omhandler renovasjon. 				

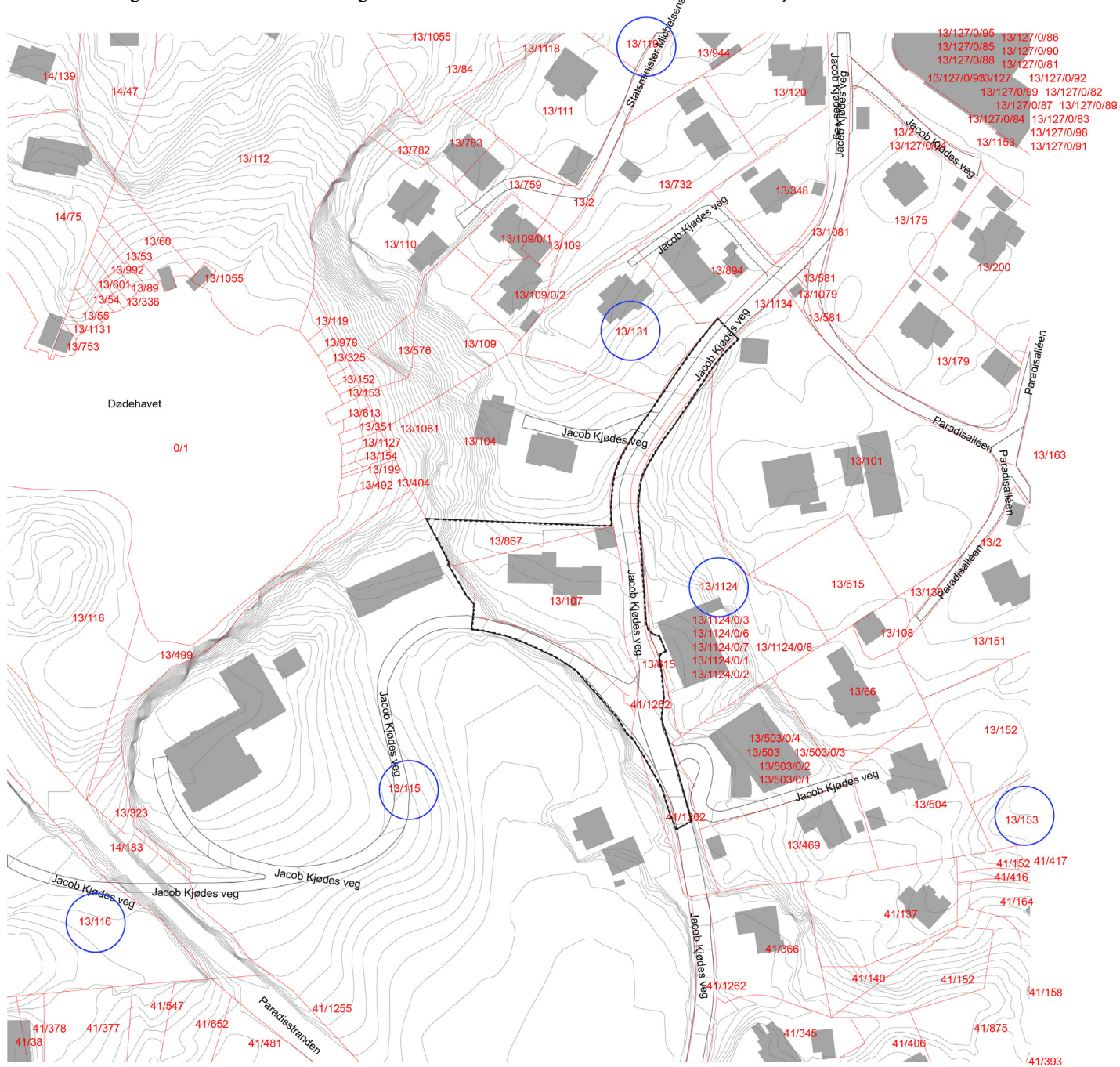
Endrings skjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Endring etter merknader:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. o_SK1 og o_SK2 er erstattet med gjennomgående fortau (o_FO1) og avkjørselspil. 2. f_GN er utvidet langs mot sør omfatter skrenten mot vest. 3. Arealformålet AVG er utvidet til grensen mot g/bnr. 13/104. 	<p>Endring etter merknader:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. § 2.10 er nytt bestemmelsepunkt som gjelder avkjørselspiler. 2. Nytt punkt § 2.10.3 angir at avkjørselspil til bnr 131 har midlertidig gyldighet, inntil ny adkomst til bnr. 131 er opparbeidet iht. plan-ID 4601-65020000 Fana. Gnr. 13 bnr. 1132, Tunvegen Jacob Kjødets veg, gang- og sykkelveg. 3. Tidligere §2.10 er blitt §2.11. 	<p>Henvis til nummer på kapittel, ev. sidetall.</p> <p>Endring etter merknader:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kap 5. s. 24 er oppdatert iht. siste endringer. Fig 19 er oppdatert (pga. tilpasning av murer mot grønnstruktur). 2. kap. 5.1 om arealbruk og formål er oppdatert s. 27 - s. 29. 3. kap. 5.3.2 om utnyttelsesgrad er justert (pga. endret beregningsgrunnlag og BRA for bosshus).

<p>4. 4. Bnr. er gitt mulighet for midlertidig adkomst fra Jacob Kjødes veg. (Midlertidighet sikres i bestemmelsene).</p> <p>5. f_V3 er tilpasset avgrensning av FA1 mot o_KV / i vegkant mot g/bnr. 137 / 124, som i gjeldende plan for Jakob Kjødes veg 8.</p> <p>Endring andre årsaker:</p> <p>6. Turveg på bnr. 115 som omfattes av planområdet er gitt eget arealformål, o_TV (Grønnstruktur / Turveg).</p> <p>7. Det er skilt mellom fortau som langs offentlig vegformål og privat vegformål. Langs offentlig vegformål: o_FO1 og 0_FO4. Langs privat del av Jakob Kjødes veg: f_FO2 og f_FO3.</p> <p>8. Prefiks for AVG angir om arealformålet følger kommunal veg (o_) eller privat veg, f_.</p> <p>9. Utnyttelsesgraden er beregnet på nytt med utgangspunkt i endret beregningsgrunnlag (BB).</p>	<p>4. Krav om teknisk plan for offentlig vegformål i tidligere punkt § 2.10.2 er flyttet til § 2.11.1.</p> <p>5. Bestemmelse § 3.2.2.1.e som gjaldt o_SK1 og o_SK2 er tatt ut.</p> <p>6. Bestemmelse §3.2.2.1.f som gjaldt AVG er skrevet om.</p> <p>7. § 3.2.2.2 er oppdatert med nye arealformål / felt.</p> <p>8. § 4.2 om hensynssoner er justert og presisert mht. H550. Se §§ 4.2.1 og 4.2.2.</p> <p>Endring andre årsaker:</p> <p>9. § 2.1.1 er tatt ut da punktet ivaretas i de øvrige bestemmelser under § 2.1.</p> <p>10. Tidligere §2.10.2 punkt 4 er tatt ut da dokumentasjon på måloppnåelse er sikret i §2.11.1.</p> <p>11. Bestemmelsespunkt under § 3.1.1.4 Renovasjon er slått sammen til 2 bestemmelsespunkt (§ 3.1.1.4.a og b) i istedenfor 4 punkt (a-d).</p> <p>12. Tidligere §3.3.1.3.b er flyttet til §3.3.1.2.a.</p> <p>13. Nytt punkt ang o_KV, ref. § 3.2.2.1.a</p> <p>14. Tidligere §3.3 er tilført bestemmelsespunkt som gjelder nytt arealformål; Turveg o_TV.</p> <p>15. Nye punkt i rekkefølgebestemmelsene (§6) sikrer opparbeidelse av avkjørsel til BB vist i plankartet med avkjørselspil (§6.2.1) samt også fortausareal f_FO2 - f_FO4 ved krysset mellom f_V1 og o_KV (§6.2.2).</p> <p>16. Generelt: arealformål og prefiks (f_/o_) er endret i samsvar med plankartet.</p>	<p>4. Kap. 5.8 Samferdsel er justert / oppdatert iht endringer i plankart og bestemmelser s. 37 – 39, 41 inkl. kap. 5.9.</p> <p>5. kap. 5.11, justering av tekst pga. at o_AVG1 er forlenget nordover.</p> <p>6. kap. 5.15 er justert iht. oppdaterte bestemmelser.</p> <p>7. kap. 6 s 47. Mindre justering av tekst.</p> <p>8. Kap. 8.1 s. 48 – 49 <i>Planforslaget og H550</i>.</p> <p>9. Kap. 8.9 om barn og unge / skoleveg.</p> <p>10. Kap. 8.17 s. 57 – 58.</p> <p>Endring andre årsaker:</p> <p>11. kap. 5.5.1: Tabell som lister opp målkrav for uteoppholdsareal er oppdatert (pga. tilpasninger av terreng mot grønnstruktur i vest. Se også illustrasjonsplan).</p> <p>12. kap.8.2 s. 51 og 52: mindre justering i tekst.</p> <p>13. Kap. 8.6.1. Tilført setning om turveg på bnr. 13.</p> <p>14. kap. 8.10.3 Oppdatert tekst pga. utvidet fortau mot avkjørsel til garasjeanlegg.</p> <p>15. kap. 8.14 oppdatert med en setning pga. utvidelse av fortau til garasjeanleggets avkjørsel.</p> <p>16. De fleste perspektiver er oppdatert pga. av tilpasning av tiltak mot vest, mot «ny» grønnstruktur (arealformål, GN). Turveg på bnr. 115 som omfattes av planområdet er gitt eget arealformål, o_TV (Grønnstruktur / Turveg).</p> <p>17. Henvisninger til bestemmelser er oppdatert</p> <p>18. Henvisninger til oppdaterte vedlegg er.</p>
--	--	---

Merknadskart med planavgrensning.

Blå sirkler angir merknadsavsenderes gnr/bnr. Adresser fremkommer i merknadsskjemaet.

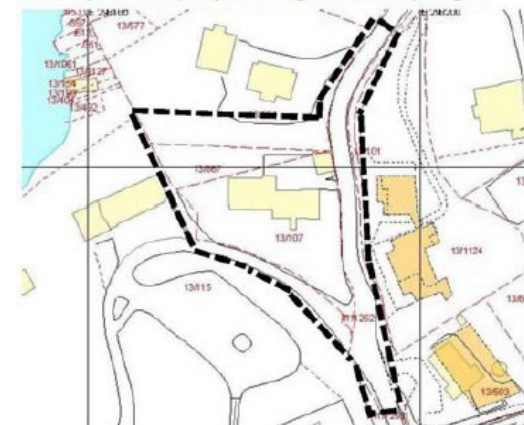


Privat merknad nr. 4 fra CUBUS v/Sivert skal også være på vegne av gnr. 13 / bnr. 113 på Fjøsanger godt utenfor planområdet samt g/bnr 13/114, 117 og 118 som ikke er oppført i matrikkelen for Bergen.

Varslingsområde, som kunngjort i 2015.

OPPSTART AV PLANARBEID

I medhold av plan og bygningsloven §12-1,3 og 8
Varsles igangsetting av privat detaljregulering av
GBR 13/107 m.fl, J.Kjødes veg 11 Paradies, Bergen



Forslagstiller er eier av J. Kjødes veg 11. Cardo 8614 AS er utførende konsulent, info på www.cardo8614.no Planområdet omfatter J. Kjødes veg 11 og tilstøtende areal. Formålet er å legge til rette for boligbebyggelse. Planarbeidet vurderes ikke å utløse kons.utr. Naboer og grunneiere varsles direkte. Merknader sendes til brev.cardo@gmail.com eller til Cardo 8614 Strandkaian 16, 5013 BERGEN, innen 25.08.15 Merknader videresendes Bergen Kommune sammen med planforslaget. brev.cardo@gmail.com og telefon 909 45 028 for ytterlige informasjon.

