

## Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

<b>Plannavn</b>	Bergenhus, Gnr. 166, Bnr. 1550 mfl., Bellevuebakken, boliger, Reguleringsplan
<b>Arealplan-ID</b>	70310000
<b>Saksnummer</b>	PLAN-2022/20664
<b>Utarbeidet av</b>	Truls Eskeland/ Mona Hermansen, Norconsult AS
<b>Sist revidert</b>	19.12.23

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	<u>Private merknader:</u> Anne Skauge, Bellevuebakken 8 Gnr. 166 bnr. 1549 Dato 06.12.22 Doknr. 28	Bellevuebakken fra nr. 8 til 2 kan ikke gjøres enveiskjørt med innkjøring kun fra Søndre Bellevueveien da større biler ikke kan passere ved nr. 2. Vi som beboere kan ikke ha adkomst via Gamle Kalvedalsveien. Vinkelen mellom disse to veiene er over 90 grader. Utrykningskjøretøy, Bossbiler og annen større transport kan heller ikke passere den trange passasjen ved Bellevuebakken nr. 2	Er tatt til følge. Som ett av flere mulige trafikale tiltak, identifiserte Norconsult at kommunal vei Bellevuebakken kunne omgjøres til enveis kjøremønster. Dette var del av en større trafikkfaglig vurdering som ble presentert for Bymiljøetaten som her er veieier og veimyndighet, i et møte 28.10.21. Ut ifra at planforslaget har et beskjedent omfang og i liten grad vil gi endret trafikkmengde/mønster sammenliknet med i dag, ble ikke enveiskjøring vurdert som nødvendig eller ønskelig fra Bymiljøetatens side. Det innebærer at kjøremønsteret vil forbli slik det er i dag.			
1	<u>Høringsinstanser:</u> Bergen brannvesen Dato 11.11.22 Doknr. 34	Brannvesenet uttaler seg om forhold som kan ha innvirkning på rednings- og slokkeinnsatsen. Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje, må merkes tydelig for maks belastning. Henviser til veilederen <i>Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper.</i>	Er tatt til følge. Planforslaget forutsetter at krav i teknisk forskrift og brannvesenets veileder etterkommes gjennom prosjektering og bygging. Det vil være aktuelt med sprinkelanlegg som dekker all kritisk bygningsmasse.			
2	Byantikvaren Dato: 13.12.22 Doknr. 36	Bellevue har høy kulturmiljøverdi med bakgrunn i opprinnelsen som lyststed, den lange perioden som serveringssted og selskapslokale, og som landemerke i bylandskapet. Anlegget har også en svært rik og sammensatt bygningshistorie, der særlig ombyggingene fra 1940- til 1960-tallet preger arkitekturen. Det finnes likevel fortsatt spor fra det opprinnelige lyststedet fra slutten av 1700-tallet og den tidligste perioden med	Tas til orientering.			

		<p>restaurantdrift. Det er gjort enn svært grundig kulturminnedokumentasjon som beskriver disse kulturmiljøverdiene godt.</p> <p>Primært ønsker Byantikvaren at den historiske bruken av bygningen blir opprettholdt. Vi ser likevel at dette er vanskelig med plasseringen og begrenset plass for varelevering, avfallshåndtering og tilkomst. Vi har derfor valgt å gå i dialog for å se på konsekvensene for Bellevue ved ny bruk. Vi viser blant annet til Kulturminnestrategien §1 «I Bergen skal vern av kulturminneverdier sikre kvalitet, identitet og særpreg i byutviklingen.» og §2 «I Bergen skal kulturminneverdier ivaretas og klimavennlig bruk, gjenbruk og transformasjon. Videre i §2.3 «La bevaring, transformasjon og ny bruk være det foretrukne alternativet der kulturminner har mistet sin opprinnelige funksjon.»</p>	<p>Tas delvis til følge. Utbygger/tiltakshaver har innledningsvis undersøkt mulighetene for å starte opp igjen restaurantdrift, m.m. Markedsgrunnlaget for slik virksomhet er vurdert å ikke lengre være til stede. 0-alternativet/ikke vedtak av plan med boligformål, innebærer i realiteten at lokalene forblir stående med uavklart bruk, slik situasjonen har vært de siste årene. Iht. Kulturminnestrategien oppfylder planforslaget langt på vei intensjonene i §§ 1 – 2.3: Når det gjelder § 1 sikres kvalitet, identitet og særpreg i planforslaget gjennom at de viktigste utvendige elementene ved Bellevue sikres videreført, slik som fasaden mot gate inkl. vinduer, tårnet, pipe, og det aller meste av dagens skall. Forslagsstiller har fremdeles til hensikt å lande de siste detaljene gjennom veiledning med Byantikvaren, i forbindelse med byggesaken. Når det gjelder § 2 er planforslaget for lite i omfang til at det formelt har utløst krav om utarbeidelse av klimagassberegning for planforslaget, men det er på det rene å slå fast at gjenbruk av et eksisterende, sentrumsnært bygg vil innebære et langt mindre utslipp enn tilsvarende nybygg. Når det gjelder planforslagets forhold til kulturminnestrategiens § 2.3, er det nettopp slik at bygget ikke lengre har sin opprinnelige funksjon.</p>		<p>X (§ 3.1.2.7 a)</p>	<p>X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)</p>
		<p>Det har blitt avholdt flere arbeidsmøter for å diskutere konsekvensene av å endre bygningsanlegget til å bli et rent boligkompleks. Siste dialogmøte var 29.10.2021. Byantikvaren hadde her flere merknader og innspill. I oppsummeringen til møtet står det blant annet:</p> <p><i>«Byantikvaren var positive til foreslåtte endringer. Byantikvaren ser imidlertid behov for at planforslagets bestemmelser er svært tydelige med tanke på detaljer som ble diskutert. Noe som vil få stor betydning i byggesaken og for hvor vellykket det endelige prosjektet blir når det gjelder målsetning om å la Bellevue som kulturminne være premissgivende for valg av løsninger. Det vil være behov for bestemmelser som spesifiserer krav til kvalitet og bruk av varige materialer og håndverksmessig utførelse på bl.a. rekkverk, murer, m.m. Byantikvaren ønsker at bruk av glass på rekkverk på balkonger reduseres.»</i></p>	<p>Tas delvis til følge, men Byplanavdelingens hovedkritikk av planforslaget har slik vi opplever det vært at det har hatt et for høyt detaljnivå, og slikt sett lignet på mye på en byggesak. Fokus i plandokumentasjonen har derfor måtte være på de ytre rammene av tiltaket, så langt som praktisk mulig. Det innebærer at avklaringen av enkelte detaljer må avvente til byggesaksbehandlingen. Bestemmelsene er nå revidert iht. merknad/møtet. Bruken av glass er nå redusert, sammenliknet med tidligere ved off. ettersyn.</p>		<p>X (§ 3.1.2.5 a)</p>	
		<p>Vi kan ikke se at det gjort endringer eller oppfølginger som ivaretar kulturmiljøverdiene etter dette møtet. Generelt mener vi at bestemmelsene må endres slik tiltaket og endringene er avklart i planarbeidet. Vi mener at</p>	<p>Tas til følge. Det ble foretatt noen endringer i bestemmelsene som en konsekvens av dette møtet, men ikke i tilstrekkelig omfang. Bestemmelsene pkt.3.1.2.5 a, slik de lå ute til offentlig ettersyn, sa noe om kvalitet, men er nå endret slik at dette også gjelder utførelse. Arkitektens illustrasjoner er nå gitt tydeligere juridisk virkning, for å gi bedre forutsigbarhet. Planforslaget er</p>		<p>X (§ 3.1.2.5a, § 3.1.2.7 a, §§ 3.1.2.5 c og 8.2)</p>	

		<p>materialbruk, endringer av fasader og konsekvenser for kulturmiljøet er ikke tilstrekkelig avklart og tiltakene ikke er konkretisert nok. Planen gir fortsatt for stor usikkerhet rundt utforming av tiltaket i den senere byggesaken til at vi kan anbefale planen. De store kulturmiljøverdiene i anlegget og tilstrekkelig forutsigbarhet for alle parter i en senere byggesak må derfor sikres og bestemmelsene endres og konkretiseres.</p>	<p>bearbeidet slik at tiltaket sett ifra kritisk standpunkt ved busstoppet er kraftig forbedret, gjennom at omfanget av terrasser mot nordvest er vesentlig kraftig redusert. Illustrasjoner er oppdaterte og viser forbedringene. Dette innebærer at bruk av glassrekkverk på terrasser er redusert, sammenliknet med planforslaget slik det lå ute til offentlig ettersyn. I tillegg er rekkverkene trukket ytterligere tilbake fra veggiliv. Vi vurderer imidlertid fremdeles glass til å være det foretrukne materialvalget i hovedbygget, ut ifra at glass har stor plass på byggets palett fra før av, men også ut ifra at tett rekkverk reduserer veitrafikkstøy. Følgende ble ikke diskutert på det aktuelle møtet, men det er gjort endringer i bestemmelser slik at de har med seg krav om bevaring av samtlige blyglassvinduer mot gate. I tillegg er sagt noe om intensjon om gjenbruk av del av mur som forutsettes revet, - endelig prosjektering må avdekke i hvilken grad dette vil la seg gjennomføre. Det har p.t. ikke vært mulig p.t. å sikre et slikt krav i bestemmelse.</p>			
		<p>Vi gjør også oppmerksom på at det ikke er anledning å ha interne kommunale saksbehandlingsrutiner i bestemmelser. Derfor kan henvisninger til Byantikvaren ikke stå i bestemmelsene.</p>	<p>Tas til følge. Vi har forståelse for hvorfor Byantikvaren som prinsipp ikke kan bindes opp i bestemmelsene, og har fulgt poenget med å fjerne alt av henvisninger til etaten og dens rutiner, i revisjonen av bestemmelsene, som er gjort ifm. merknadsbehandlingen.</p>		X (gjelder flere bestemmelser)	
		<p>Vi stiller også spørsmål med om formålet må endres til boligformål, eller om at reguleringsplanen kan åpne opp for at blandet formål kan åpne opp for en mer fleksibel bruk av bygningsmassen over tid.</p>	<p>Tas ikke til følge. Blandet formål er et godt innspill, men tas ikke til følge ettersom det er boligformål som er ønskelig å regulere for. Noe delingsareal vil i praksis avsettes til et mindre kontorfellesskap, sykkelvedlikehold og noen fellesfunksjoner ellers, uten at planforslaget går i detalj på dette ut over det som er vurdert som nødvendig. Se også svar til Byarkitekten under.</p>			
3	<p>Byarkitekten Dato: 08.12.22 Doknr. 35</p>	<p>Planforslaget omhandler den fremtidige bruken av et bygg med store utvendige og innvendige kvaliteter. Eiendommen startet sin historie som lyststedet Bellevue, som senere utviklet seg til en restaurant og et kjent samlingssted i Bergen. Synligheten og hele karakteren av Bellevue fremstår som et markert sted i Fjellsiden.</p>	<p>Tas delvis til følge. Det vil tilrettelegges for fellesfunksjoner i tillegg til bolig, men planforslaget regulerer for rent boligformål, ettersom fellesfunksjonene vil være for beboerne og ikke publikumsrettet, og vil falle inn under hva som tillates ifm. boligformål. Fellesskapsfunksjonen for området/byen og publikum ligger i at bygget fremdeles vil se ut som seg selv, med de enkelte unntakene som er nødvendige for å sikre gjennomførbarhet i en overgang til boligformål, slik som f.eks. uteoppholdsareal. Fra kritiske standpunkt på bakkenivå, som fra Store Lunegårdsvann, vil Bellevue klart beholde sin identitet. Det samme gjelder også nærvirkning for forbipasserende i Fjellveien/Søndre Bellevueveien, i større grad nå etter at private uteoppholdsarealer er redusert i omfang, sammenliknet med planforslaget slik det lå ute til offentlig ettersyn. Regulatorisk sett er dette løst gjennom å gi arkitektens illustrasjoner tydeligere juridisk virkning, jf. ordlyd i §§ 3.1.2.5 c og 8.2.</p>		X (§§ 3.1.2.5 c og 8.2)	X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)
		<p>Byarkitekten er opptatt av hvordan man kan ivareta og utvikle potensialet i dette tydelige stedet ikke bare til bolig, men i kraft av sin</p>	<p>Tas ikke til følge, men vi ser poenget. Vi er imidlertid trygge på at Bellevue vil la seg benytte til bolig samtidig som særpreget ivaretas for fremtiden, innenfor de mulighetene og begrensningene som ligger i KPA, PBL og</p>			

		<p>historie som et samlingssted. Bli det bare bolig er det lett for at karakteren av stedet og de romlige kvalitetene forsvinner i alle kravene som ligger i plan- og bygningslovens og KPA knyttet til bolig.</p> <p>Byarkitekten anser at eiendommen og bygget historisk sett har vært en viktig fellesarena for bydelen, noe som den også har hatt til nylig. Bellevue er og har vært felles for byen og bydelen, ikke bare som restaurant, men som også uttrykker dette i sin arkitektur som et målpunkt. I dag settes det på nytt fokus på denne typer fellesarealer betydning for nabolag. Byarkitekten spiller derfor inn at bygget bør ha noen felleskapsfunksjoner i tillegg til boligfunksjoner.</p> <p>Grep som fjerning av deler av taket og introduksjon av flere balkonger, samt parkering og avkjørsel på det mest attraktive, vestvendte og solfylte uteoppholdsarealet er problematiske. Byarkitekten ser det som en utfordrende oppgave å utforme et planforslag for eiendommen som bare har bolig som formål, når bygget skal ivareta de bygningsmessige og romlige kvalitetene som anlegget har.</p> <p>Byarkitekten anbefaler at eiendommen i stedet reguleres til sentrumsformål, slik at man da står friere til å utvikle den over til i tråd med vekslende behov.</p>	<p>TEK17.</p> <p>Tas ikke til følge. Vi er enige i at det i en ideell situasjon ville vært markedsgrunnlag ikke bare for fortsatt restaurantdrift på Bellevue, men også for annen småskala næring som det fremdeles er spor etter på mange gatehjørner i fjellsiden og særlig i Sandviken. I den sammenheng vil vi peke på tiårene fra 1950 med motorveitbygging, med tilhørende byspredning og kjøpesenterbasert handel. Motgiften til denne utviklingen ligger vel i å regulere for at en større andel av nye boliger mv. plasseres i og svært nær sentrum, slik at næringsgrunnlaget forsterkes. I et slikt perspektiv vil foreliggende planforslag være en liten dytt i riktig retning. Samtidig har vi forståelse for at det kan ligge en vemodighet i at et bygg som tidligere var flerfunksjonelt og publikumsrettet, nå planlegges omdisponert til bolig. Et ekstra inngangsparti mot gate vil imidlertid gjøre at bygget i noe større grad henvender seg mot gaten, sammenliknet med bygget slik det står i dag. Det vil også hjelpe at planen rydder vekk mulighet for å parkere biler langs fasaden mot gaten, og at brosteinsdekket langs gatevendt fasade vil løftes og rehabilitertes som ledd i å etterkomme bestemmelsene §2.2.2.</p> <p>Tas delvis til følge. Takene det er snakk om, er i hovedsak takene under hovedtaket mot sør (bysiden), samt mot vest (i retning Fjellveien), som i dag er primært skråtak. Disse fjernes ikke, men var tenkt gjort flate, som ledd i å etterkomme krav til MUA i KPA. Nytt etter offentlig ettersyn er at en går vekk ifra en konseptet med flate tak og i stedet beholder mest mulig av dagens skråtak. For å få til dette på en velfungerende måte er uteoppholdsarealene trukket ytterligere inn fra vegg og redusert i omfang. Når det gjelder parkeringen vil denne skje på et areal som i dag er steinsatt uteplass som ikke er i bruk, glassoverbygg fra 80-tallet av marginal verdi, et blomsterbed og del av mur. Det har innledningsvis blitt vurdert ulike muligheter for bilparkering, hvor foreslått alternativ hadde flest fordeler og færrest ulemper ut ifra en total vurdering. Det er utarbeidet et nytt konsept for takoverbygg over parkering med vesentlig redusert omfang, sammenliknet med grepet som lå til grunn ved offentlig ettersyn. Samtidig er arkitektens illustrasjoner gitt tydeligere juridisk virkning, for å sikre forutsigbarhet.</p> <p>Tas ikke til følge. Vi er enige i prinsippet både generelt og konkret i denne saken, ut ifra at den kontinuerlige utviklingen av eiendommen er en vesentlig del av dens historie, men vi ønsker i stedet å legge opp til at det i så tilfelle vil utløses krav om omregulering, dersom situasjonen tilsier at det er ønskelig/nødvendig med endret bruk. Slik beholder også kommunen som planmyndighet kontroll over hvordan eiendommen i fremtiden kan disponeres, og det gir samtidig større forutsigbarhet for naboskapet, som slipper å forholde seg til mulighetene for hotell/overnatting, bevertning m.m. som kan inngå i sentrumsformål.</p>		<p>X (§ 2.2.2)</p> <p>X §§ 3.1.2.5 c og 8.2)</p>	<p>X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)</p> <p>X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)</p>
--	--	---	--	--	--	---

4	<p>Bymiljøetaten Dato: 30.11.22 Doknr. 24</p>	<p><u>Kommunal veg Bellevuebakken</u> Bymiljøetaten ber om å få tilsendt plan- og profiltegning, som viser stigningsforhold for avkjørsel til kommunal veg, etter at dokumentene er kvalitetssikret av plankonsulent. Det er viktig avkjørselen oppnår gode siktforhold, særlig mot kommunal veg Bellevuebakken. Bellevuebakken er svært bratt. Bymiljøetaten minner også om behovet for å avklare spørsmålet om delvis fjerning av mur på naboeiendommen (gnr. 166 bnr. 1548) med grunneier. Dette for å kunne ivareta presenterte siktkrav, tilknyttet tidligere akseptert løsning fra Bymiljøetaten.</p> <p><u>Landskap (fjernvirkning)</u> Bygningen har en eksponert beliggenhet, høyt i terrenget. Vi støtter fagetatens syn om at planforslaget bør bearbeides videre med fokus på tiltakets fjernvirkninger.</p> <p><u>Grøntareal i vest</u> Bymiljøetaten ønsker at felt BFS endres til grønntareal i tråd med illustrasjonsplan og faktisk arealbruk.</p>	<p>Tas til følge. Plan- og profiltegning oversendes. En mindre del av muren forutsettes fjernet for å oppnå akseptable siktforhold, og dette forholdet er fra før av avklart med aktuell nabo og aktuelle parter ellers.</p> <p>Tatt til følge, ved at konseptet for private uteoppholdsareal er endret for å bevare en større andel av eksisterende skråtak under hovedtaket slik det er i dag. Dette vil påvirke bokvaliteten negativt i marginal grad, men kulturminnehensynet positivt. Vi ønsker ellers å vise til tidligere illustrasjoner datert 22.03.22, samt fotoillustrasjonene, utarbeidet av Grung Arkitektur AS. Disse lå som vedlegg 6 og 22 under fagnotatet ved offentlig ettersyn. Disse viser hvordan planforslaget påvirket fjernvirkning ved off. ettersyn. Disse er nå revidert slik at nærvirkningen sett fra fjellveien/busstoppet blir langt mer skånsom sett opp imot dagens situasjon, og skråtak erstattes ikke lengre av flate tak, men beholdes som i dag i så stor grad som mulig. Viktig å ha med seg i en vurdering av fjernvirkning er at Bellevue primært er synlig fra nedsiden.</p> <p>Tas til følge, ved at felt BFS (Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse) endres til grønntformål eller annen veggrunn - grønntareal. BFS er en videreføring av det som fra før av ligger i KDP Fjellsiden Sør. Arealet er i praksis for bratt og knapt til å være noe annet enn restareal / grønn buffer, slik at dette skal ikke kunne få noen reell innvirkning på bruken av eiendommen for aktuell eier.</p>	X	X §§ 3.1.2.5 c og 8.2)	X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)  X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)
5	<p>Fortidsminneforeningen Dato: 06.12.22 Doknr. 29</p>	<p>Når anlegget nå skal tilpasse ny bruk, er det viktig at dette gjøres hensynsfullt, slik at både helhetsvirkningen og kulturhistorisk verdifulle bygningsdeler og detaljer tas godt vare på. Foruten alle gjenværende elementer fra de eldste fasene, gjelder dette også hovedpreg og detaljering fra utbyggingsfasene rundt midten av 1900-tallet. Fortidsminneforeningen berømmer den svært grundige og gode kulturminnedokumentasjonen, som gir et godt grunnlag for å vurdere verdiene i anlegget. Samtidig ønsker de å supplere dokumentasjonen bl.a. på s. 38 hvor en kan se deler av en tømmervegg som utvilsomt stammer fra husets</p>	<p>Er tatt til følge. Å ta vare på detaljer som dette vil være en vesentlig del av totalkonseptet for Bellevue, men håndteringen av særlig innvendige detaljer må avvente til byggesaksbehandlingen og gjennomføringsfasen.</p>			

		<p>aller eldste fase i 1790-årene.</p> <p>Fortidsminneforeningen vurderer det som viktig og riktig, at planbestemmelsene § 1 tilsier at «Byggets kulturminnehistoriske verdi skal være premissgivende for alle løsninger i planforslaget.» Fortidsminneforeningen kan imidlertid ikke se at dette er fulgt godt opp i resten av planforslaget med illustrasjoner. Særlig uheldig for det arkitektoniske uttrykket er endringene av skråtak til flate terrasser, men også utvidelsen av vinduene og endringen av inngangspartiet vil være negativt for kulturminneverdiene. Både disse og andre endringer fremstår umotiverte, unødvendige og lite gjennomarbeidet. Fortidsminneforeningen er derfor fullt ut enige i vurderingene fra Bergen kommunes fagetat, jf. fagnotatet, og til fagnotatets vedtakspunkt 2a og 2b. Det er viktig at reguleringsbestemmelsene sikrer de kulturhistoriske og arkitektoniske kvalitetene på en god måte, og at inngrepene både i fasader og kulturhistorisk verdifulle innvendige bygningsdeler begrenses til det som er strengt nødvendig for den nye bruken. Reguleringsbestemmelsene som gjelder utvendige endringer, må derfor skjerpes og presiseres. Det bør også vurderes hvorvidt de mest verdifulle innvendige elementene kan sikres gjennom planbestemmelsene.</p>	<p>Tas delvis til følge. Foreslåtte endringer er jevnt over et resultat av de formalkrav som følger av boligformål. Større vinduer handler ikke bare om at det er ønskelig med høy bokvalitet, men kan stedvis (inkl. på tak) også være nødvendig for å tilfredsstille forskriftsfestede krav til lysinnfall. Endring av skråtak til terrasser er nødvendig for å imøtekomme krav til uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel (KPA), men det er nå gjort et arbeid med å begrense omfanget av terrasser, samt å beholde dagens takform i større grad. Når det gjelder inngangsparti er dagens hovedinngangsparti planlagt bevart, slik også arkitektens illustrasjoner viser, samtidig som det må tilføres et nytt inngangsparti ifm. bil – og sykkelparkeringen. Dette inngangspartiet blir viktig for beboere og særlig for de som sykler. Foreslått nytt inngangsparti mot gate vil ha en mer komfortabel og verdig avstand til kjørebane. Ved å tilføre det nye inngangspartiet her, økes antall innganger mot gaten, og bygget vender i mindre grad ryggen mot forbipasserende, sammenliknet med dagens situasjon. Når det gjelder innvendige endringer er det i liten grad mulig å ta for seg disse på reguleringsplannivå. Utbygger har imidlertid til hensikt å videreføre og ta vare på de delene av bygget og detaljer som er utpekt som særlig verdifulle i kulturminnedokumentasjonen og som ellers vurderes å gi en merverdi, enten ved bevaring som det er eller ifm. restaurering. Når det gjelder omfanget på vinduer er det gjort en imøtekommelse på dette punktet når det gjelder vinduene i kjelleretasje ved parkeringen, samtidig som arkitektens reviderte illustrasjoner jevnt over er gitt tydeligere juridisk virkning i bestemmelsene. Vinduer mot bysiden er samtidig redusert i høyden, ved å introdusere brystning i bunnen av vinduene.</p>		X §§ 3.1.2.5 c og 8.2)	X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)
6	Statsforvalteren i Vestland Dato: 05.12.22 Doknr. 27	<p>Statsforvalteren ser positivt på fortetning med boliger i sentrale bystrøk. Dette vil kunne bygge opp under utvikling av gåbyen Bergen. Minner om at det er viktig å sikre tilfredsstillende bo- og nærmiljøkvaliteter også ved bolig fortetning, og har ellers ingen særlige merknader til planforslaget.</p>	Tas til orientering.			
7	Vestland fylkeskommune – avdeling for kultur, idrett og inkludering Dato: 19.12.22 Doknr. 37	<p>Belleveubakken 9 er som kulturminne, ut ifra et regionalt ståsted, ikke først og fremst verdifull på bakgrunn av sitt autentiske, arkitektoniske uttrykk. Bygget har gjennomgått svært mange endringer fra det første lyststedet i fjellsiden ble etablert her i 1796. Den gradvise utviklingen til det konglomeratet av på- og tilbygg som Belleveubakken 9 representerer i dag, er i seg selv interessant. Men det er likevel de kulturhistoriske aspektene på stedet som er mest interessante. Fra det første lyststedet i fjellsiden ble etablert her i 1796, og utviklingen frem til i</p>	Tas til orientering.			

		<p>dag over 200 år senere. På 1890-tallet startet man opp med hotell- og restaurantdrift, og man fortsatte å benytte bygget som restaurant og selskapslokale inntil nylig. Deler av eiendommen har også vært benyttet som bolig frem til 1976.</p> <p>Bellevue ligger synlig til i fjellsiden, rett ved viktige ferdselsårer, og fremstår som et signalbygg i området. Noen av de arkitektoniske elementene er mer karakteristiske enn andre, slik som tårn og fasadedetaljer mot Bellevueveien, pipeløpet mot sør og den midtstilte arken med kobbertak mot byen i vest. Noen av de originale detaljene er bevart både i eksteriøret og interiøret. Dette er godt dokumentert i kulturminnedokumentasjonen (2020), som også understreker at spor etter hageanlegg og eldre murer er en del av kulturmiljøet på stedet. I merknad til oppstart i 2020 ble det påpekt blant annet at fylkeskommunen som kulturminnemyndighet er opptatt av konsekvensen og fjernvirkningen av planforslaget i forhold til kulturmiljøet i hele Fjellsiden. Vi la også til grunn at behov for ombygging og eventuelle påbygg underordner seg eksisterende bygg og at Bergen kommune sin arkitekturstrategi ble førende for planarbeidet. Vi vil presisere at det videre arbeidet bør detaljeres i samarbeid med Byantikvaren i Bergen, og at man bør gå inn for å ivareta de meste karakteristiske elementene ved bygget – både i eksteriøret og interiøret – så langt som mulig.</p>	<p>Tas til følge. Tårn, fasadedetaljer mot Bellevueveien, pipeløpet mot sør og den midtstilte, store karnappet med kobbertak mot byen i vest er sikret videreført i planforslaget. Denne listen er presisert/utvidet etter offentlig ettersyn, og er kun ment som en ekstra sikring ut ifra at arkitektens illustrasjoner nå er gitt tydelig virkning. Hovedforskjellen i fasaden mot Bellevueveien er at det forutsettes tilført et ekstra inngangsparti. Hovedvekten av fasadeendringene vil være mot bysiden, i form av inngrep i skråtak under hovedtak for å legge til rette for privat uteoppholdsareal, i redusert omfang. Mulighet for overbygget parkering som planen åpner opp for, vil, gi noe endret fjernvirkning sammenliknet med i dag. Arkitekturstrategien for Bergen er lagt til grunn for planarbeidet, og tiltakshaver med plankonsulent har til hensikt å fortsette den gode dialogen med Byantikvaren i form av rådgivning når det gjelder valg av konkrete løsninger, som vil bli aktualisert i en kommende byggesak. Det er nærliggende å videreføre og ta vare på kvaliteter innvendig, men det er altså ikke åpning for å gå i detalj om dette på reguleringsplannivå, ut ifra at planforslaget skal avklare tiltakets ytre rammer. Nytt er også at blyglassvindu mot gate sikres videreført gjennom rehabilitering, i bestemmelsene. Dette vil gjelde både de store blyglassvinduene med buet topp, som har vært flyttet rundt på tidligere og som er bevart fra ca. 1899, samt også de mindre vinduene i hovedbygg og murbygg som vender mot gate/ mot nord. Samlet sett sikrer planen at Bellevue i svært stor grad vil bevare dagens uttrykk mot gate, med unntak av at det av flere grunner foreslås et nytt inngangsparti.</p>	X (§ 3.1.2.7 a)	X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)
8	Byplanavdelingen v/ Plan- og bygningsetaten Dato: 11.10.22 Doknr.	<p>1. <u>Uteoppholdsareal</u></p> <p>Kravet til minste uteoppholdsareal pr. boenhet i byfortettingssone er 40 m<sup>2</sup>, hvorav minst 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Maksimalt 50 % av uteoppholdsarealet skal være på tak/ altan. I planforslaget foreslås det å etablere 170 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal på terreng og 337 m<sup>2</sup> på private terrasser. 170 m<sup>2</sup> tilsvarer 24 m<sup>2</sup> pr. boenhet, eller 60 % av minstekravet til uteoppholdsareal i KPA, mens arealet som foreslås på private terrasser er det doble av dette. Det er generelt positivt at man tilrettelegger for større uteoppholdsareal enn minstekravet, men i dette tilfellet må hensynet til kulturminne og kulturmiljø veie tyngre enn ønsket om store private terrasser. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at mengden private terrasser må</p>	<p>Tatt til følge. Etter offentlig ettersyn er det gjort følgende justering: Fellesarealene økes fra 170 m<sup>2</sup> til 190 m<sup>2</sup>. Privat uteoppholdsareal reduseres, for å bedre ivareta hensynet til kulturminne og kulturmiljø. Bestemmelse til felles uteoppholdsareal BUT er nå nærmere knyttet opp mot kvalitetskrav i 3.1.1.1. Planforslaget i sin nåværende form skal innebære 190 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal på terreng og 110 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på terrasser, hvorav 86 m<sup>2</sup> er i hovedbygget og resten i murbygget. I tillegg foreslås 160 m<sup>2</sup> privat uteoppholdsareal på terreng. 190 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal tilsvarer 27 m<sup>2</sup> pr. boenhet, eller 67 % av minstekravet til uteoppholdsareal i KPA. Arealet som foreslås på private terrasser utgjør drøyt 31% av samlet uteoppholdsareal.</p>	X (§ 3.1.3)	X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)

		<p>reduseres vesentlig.</p> <p>2. <u>Trafikk, logistikk og parkering</u> Bil og sykkelparkeringsdekningen er i tråd med føringene i KPA, men plan- og bygningsetaten har oppfordret forslagsstiller til å redusere parkeringsdekningen for bil under minstekravet i KPA, til fordel for deleløsninger. Mangelen på bildeling og plasseringen i et hovedsakelig bilbasert område tilsier at den foreslåtte løsningen vil gi risiko for økt gateparkering.</p> <p>Innvendig sykkelparkering er planlagt med inngang fra parkeringsareal, vist som f_SPA i plankartet. Byplanavdelingen ønsker at det sees på mulighet for å etablere innvendig sykkelparkering også i forbindelse med hovedinngang mot gate.</p> <p>Plan- og bygningsetaten anbefaler at taket over carport tas ut i videre bearbeiding av planforslaget, bl.a. ettersom dette vil oppleves som dominerende for tilstøtende bebyggelse.</p> <p>3. <u>Kulturminne og kulturmiljø</u> Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ikke hensyntar kulturminnet og kulturmiljøet på en tilfredsstillende måte og har flere ganger oppfordret til å bearbeide planforslaget slik at</p>	<p>Tas ikke til følge, fordi a) utbygger ønsker å kunne tilby bilparkering iht. minimumskrav i KPA, og b) ettersom det oss bekjent ikke finnes en god måte å løse bildeling på juridisk sett i denne reguleringsplanen.</p> <p>Utbygger kan ikke gjennom reguleringsbestemmelsene tvinge kommersielle bildelingsaktører til å tilby delebiler akkurat her. Tilgangen på delebiler styres hovedsakelig av etterspørsel i markedet, ved at de parkeres der de har størst nytte, dvs. der de kan parkeres i gangavstand innenfor et størst mulig antall medlemmer. Et annet alternativ er «privat» eller «lukket» bildeling, a la slik det ble gjort på Elsero Brygge, planID 4601_17370000, der 2 biler ble delt på 80 leiligheter og tilsynelatende priset inn i leilighetene. En ulempe ved en slik løsning kan tenkes å være at de som velger å leve et bilfritt liv, i realiteten yter en ekstrasubsidie overfor bilistene. Norconsult har i sakens anledning undersøkt problemstillingen nærmere, og funnet at det kreves typisk minimum 50 boenheter med lav p-dekning, for at 1-2 delebiler skal ha nok leiehendelser per døgn per bil, til at minsteomsetningskravet oppfylles. Planforslaget har ikke i seg nok boenheter til at en slik avtale kan regnes hjem for fremtidige beboere, ut ifra at avvik fra minsteomsetningskravet etter hva plankonsulent forstår typisk må refunderes månedlig til bildelingsaktøren som evt. skal leie den aktuelle parkeringsplassen av sameiet. Dersom delebiler skal tilbys for området som helhet, vil det være nærliggende at disse plasseres på offentlig grunn, med enklere tilkomst (typisk kantparkering i gate). Etter tilbakemelding fra Byplanavdelingen, 21.11.23 (etter innsending til 2.gangs behandling) er det likevel tatt inn en bestemmelse om at det <i>kan</i> (men ikke skal) tinglyses 1 plass for bildeleordning. Parkeringskravet / antall parkeringsplasser er imidlertid det samme.</p> <p>Tas til følge. Dette er et godt forslag av flere grunner, også sett opp imot kriteriene i veiledningsmateriellet for sykkelparkering som er benyttet i planarbeidet. Innvendig sykkelparkering fra gate vil da utgjøre et tilskudd til allerede beskrevet sykkelparkering ved bilparkering. Det ikke ønskelig å definere kapasitetsfordelingen mellom de to sykkelparkeringene per nå, og vi har ikke sett behov for å endre bestemmelse basert på dette punktet.</p> <p>Tatt delvis til følge. Takoverbygget har fått et nytt konsept for utforming, med vesentlig redusert størrelse og fjernvirkning. Vi vurderer at takoverbygget er viktig for å dempe visuell virkning av parkerte biler, særlig for naboer på oversiden (Bellevuebakken 10, 10a og 10b). Takoverbygg kan her ansees som en lettversjon av parkering under bakken vi kjenner fra KPA og som ikke er mulig å få til her. Fra bysiden vil tilhørende (grønne) vegg bidra til å dempe den visuelle virkningen av bilparkeringen, ved at den demper lyktesveip. Samtidig er illustrasjonsgrunnlaget nå er gitt en tydeligere juridisk virkning.</p> <p>Tatt til følge, ved at omfanget på private utearealer nå er redusert, og ved at skråtakene nå ikke lengre forutsettes erstattet av flate tak. Det er utarbeidet nye illustrasjoner som viser endringene, sammenliknet med illustrasjonene datert 22.03.22 som fulgte saken på offentlig ettersyn.</p>		<p>X §§ 3.1.2.5 c og 8.2)</p> <p>X §§ 3.1.2.5 c og 8.2)</p>	<p>X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)</p> <p>X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)</p> <p>X (kap. Om endringer etter off. ettersyn)</p>
--	--	--	--	--	---	--



endring av fasader begrenses til et minimum og forankres i bygningens historie. Vi kan ikke se at dette er gjort ut fra de illustrasjoner som nå foreligger.

#### 4. Støy og luftkvalitet

Støyutredningen konkluderer med at det må gjøres tiltak på bygningsmassen for å få akseptable støyforhold i de foreslåtte leilighetene, heriblant 1,2 - 2 meter høye tette rekkverk på terrasser, samt innglassing av balkong som erstatning for stille side i en av leilighetene. Plan- og bygningsetaten vurderer de foreslåtte tiltakene til å være for omfattende og dominerende og anbefaler at man i det videre planarbeidet finner løsninger som harmonerer bedre med eksisterende bygningsmasses formspråk og historie.

#### 5. Grønne tak

Det er lagt til rette for vegetasjon på tak over parkeringsplasser. Dersom tak over parkeringsplasser utgår, vil det være vanskelig å legge til rette for grønne tak innenfor planområdet, siden grønne tak på eksisterende bebyggelse vil komme i konflikt med kulturminneinteressene i området.

#### 6. Barn og unges interesser

Det innsendte planmateriale sikrer ikke gode nok kvaliteter for barn og unge innenfor planområdet, og disse hensynene må sikres bedre i det videre planarbeidet. Felles uteoppholdsarealer med god kvalitet må prioriteres foran private terrasser.

Tatt til følge. Mulighet for innglassing av «romeobalkong» mot gate er tatt ut. Planforslaget innebærer nå en betydelig reduksjon av størrelsen på private uteoppholdsareal. sammenliknet med planforslaget slik det lå ute til off. ettersyn. I tillegg er utearealene trukket tilbake fra veggliiv, slik at behovet for skjerming ikke lengre er like omfattende, og slik at rekkverkene blir vesentlig mindre synlige fra kritiske standpunkt. Planlagte tiltak vil slik vi vurderer det la seg gjennomføre uten å gå urimelig mye ut over verket kulturminnehensynet eller gi vesentlig forverret fjernvirkning.

Tas til orientering. På det aktuelle taket over parkering er det planlagt Naturtak fra Mattak AS. Hovedårsaken til at vi mener dette er et godt plangrep, er at det vil dempe den visuelle virkningen av parkerte biler for forbipasserende og beboere i bebyggelsen på oversiden. Taket vil gjøre det mulig å videreføre noe av eksisterende vegetasjon på tomten. Taket er beregnet å kunne holde igjen opptil 28 liter vann per m<sup>2</sup> og vil kreve 15 cm ekstra i høyden, sammenliknet med maks. byggehøyde på plankartet som lå ute til off. ettersyn. Planen åpner ikke opp for grønne tak andre steder, jf. bestemmelse § 6.1.3.

Tas delvis til følge. Størrelse på felles uteareal er allerede maksimert ut ifra mulighetene og begrensningene på tomten. Arealene tilfredsstiller kvantitative og kvalitative krav i KPA, jf. bestemmelse § 3.1.1.1.b). Størrelsen på f\_BUT er tilstrekkelig for å få til gode lek- og uteoppholdsareal for barn og unge, forutsatt at det velges gjennomtenkte løsninger i prosjekterings- og gjennomføringsfasen. Vi har valgt å ikke gå for langt ned i detaljene omkring den konkrete møbleringen av felles uteoppholdsareal, jamfør bl.a. tidligere tilbakemeldinger i arbeidsmøte 23.04.21. f\_BUT må uansett tilfredsstille følgende ordlyd: «*Felles uteoppholdsareal skal tilrettelegges med høy kvalitet og tilrettelegges for uteopphold for alle alders- og funksjonsgrupper. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming*». I tillegg må møbleringen/programmeringen vises på utomhusplan, ved søknad om tiltak. Aktuell bestemmelse § 2.7.1 er presisert i denne sammenheng.

X  
(kap. Om endringer etter off. ettersyn)

		<p>7. <u>Barnehagedekning og skolekapasitet</u> Skole- og barnehagedekningen vurderes som tilstrekkelig.</p> <p>8. <u>Naturmangfold</u> Planlagte tiltak vurderes ikke å ha negativ innvirkning på naturmangfold.</p> <p>9. <u>Universell utforming</u> Ut ifra ut fra forutsetningene på tomten vurderes løsningene å være akseptable. Det er ønskelig at man i planmaterialet også viser at man har enkel utvendig tilkomst til hovedinngang fra parkeringsplass for bevegelseshemmede.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering. For bevegelseshemmede vil det være nærliggende å benytte seg av inngang ved bilparkering dersom de ankommer med bil, og nytt inngangsparti mot gate hvis de ankommer fra Fjellveien ellers Søndre Bellevueveien. Å løfte parkeringen ytterligere for å gi bedre stigningsforhold derfra til hovedinngangsparti mot gate, har såpass store ulemper knyttet til seg, at det vanskelig kan forsvares ut ifra dette hensynet alene.</p>			
--	--	---	---	--	--	--

## Endrings skjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Merknad/uttalelse fra Bymiljøetaten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Felt BFS (Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse) endres til grøntareal.</li> </ol> <p>Andre årsaker- tilbakemelding fra Byplanavdelingen 21.11.23 (etter innsending til 2.gangs behandling):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Boligområdet BBB er utvidet slik at det tar med seg garasjeoverbygget i bestemmelsesområde #3</li> <li>3. Da boligområdet er utvidet er teksten for maks BRA endret fra 180% til 165%.</li> <li>4. Byggegrense er lagt ut mot naboeiendommene langs parkeringsarealet SPA for å få murer innenfor byggegrensen</li> <li>5. Det er lagt inn et bestemmelsesområde #4 langs den delen av muren i SVT2 (langs Bellevuebakken) som skal bli stående. Dette for å kunne knytte til en bestemmelse om at muren skal bevares.</li> </ol>	<p>merknad/uttalelse fra Byantikvaren:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. § 3.1.2.7 a og b er revidert for å ta opp i seg flere av de viktigste enkeltelementene ved bygget</li> <li>2. § 3.1.2.5 a er revidert slik at bestemmelsens inkluderer ikke bare høy kvalitet på materialvalg, men også håndverksmessig utførelse.</li> <li>3. Bestemmelsene er generelt revidert for å fjerne referanser til Byantikvaren fra bestemmelsene.</li> </ol> <p>merknad/uttalelse fra Byarkitekten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Tidligere § 3.1.2.8 er nå erstattet med bestemmelser i §§ 3.1.2.5 c og 8.2 der arkitektens fasadeillustrasjoner nå gjøres bindende, samtidig som illustrasjonene er bearbeidet.</li> <li>5. § 2.2.2 (tidligere § 3.3.1.1.a) er presisert for å være tydeligere på behandling av kantstein.</li> </ol> <p>merknad/uttalelse fra Bymiljøetaten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Tidligere § 3.1.2.8 er nå erstattet med bestemmelser i §§ 3.1.2.5 c og 8.2 der arkitektens fasadeillustrasjoner nå gjøres bindende, samtidig som illustrasjonene er bearbeidet.</li> </ol> <p>merknad/uttalelse fra Fortidsminneforeningen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Tidligere § 3.1.2.8 er nå erstattet med bestemmelser i §§ 3.1.2.5 c og 8.2 der arkitektens fasadeillustrasjoner nå gjøres bindende, samtidig som illustrasjonene er bearbeidet.</li> </ol>	<p>Planbeskrivelsen er oppdatert iht. endringene beskrevet ellers i dette dokumentet.</p> <p>I tillegg er det, etter tilbakemelding fra Byplanavdelingen 21.11.23 (etter innsending til 2.gangs behandling) tilføyd følgende i planbeskrivelsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kap 5.8 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Det er lagt inn en forklaring på at noen av fortauene er lagt inn i planen for å erstatte eldre reguleringsplaner/ rydde i plansituasjonen</li> <li>○ Det er lagt inn forklaring og illustrasjoner for mur langs parkeringsarealet SPA</li> </ul> </li> <li>• Kap.5.15: Det er tilføyd en noe mer utfyllende begrunnelse for at det ikke er lagt inn rekkefølgekrav for etablering av fortau i planen</li> <li>• Kap 5.18: Det er lagt inn utklipp fra resultat ved gjennomgang av kommunens klimanorm og tilføyd en tekst knyttet til dette.</li> </ul>

merknad/uttalelse fra Vestland fylkeskommune – avdeling for kultur, idrett og inkludering:

8. § 3.1.2.7 a er revidert for å sikre videreføring av karakteristiske blyglassvindu mot gate, selv om disse ikke var nevnt eksplisitt i uttale. Ut ifra uttalen fant vi imidlertid dekning for dette i kulturminnedokumentasjonen.

Fagnotat ved offentlig ettersyn

9. § 3.1.3. om BUT er presisert ved å knytte utforming av uteoppholdsarealet tettere opp til 3.1.1.1 b (kvalitetskrav).
10. Tidligere § 3.1.2.8 er nå erstattet med bestemmelser i §§ 3.1.2.5 c og 8.2 der arkitektens fasadeillustrasjoner nå gjøres bindende
11. Tidligere § 3.1.2.8 a, nå §2.7, er presisert ift. tidspunkt for når utomhusplan må foreligge. Bestemmelsen om utomhusplan er ellers flyttet opp til fellesbestemmelser da den gjelder flere arealformål.

Tilbakemelding fra Byplanavdelingen 21.11.23 (etter innsending til 2.gangs behandling):

12. Det er foretatt en mindre justering av ordlyden i § 1 planens hensikt Tidligere formål er ikke lenger nevnt og det er ikke lenger vist til planbeskrivelsen
13. § 2.1 om estetisk utforming er omformulert. Det er blant annet tydeligere presisert at det arkitektoniske uttrykket skal videreføres, fjernvirkningen ikke skal forringes og at endringer i bygningsmassen ikke skal forringe bygningens verdi som kulturminne.
14. § 2.2.1 er omformulert for å få tydeligere frem at det skal være minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
15. Det er lagt til en paragraf 2.2.3 om generell behandling av murer. I tillegg er det lagt til paragrafer under «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» om mur som skal rives i SVT1 og nye murer i SVT2 (§§ 3.2.11, 3.2.1.2, 3.2.1.3 og 3.2.3.4).
16. Det er presisert i §2.3.1 hvilke formål bestemmelsen om overvann gjelder
17. Det er lagt inn en presisering i §2.4 om støy; hvilket regelverk som skal følges og hvilken dokumentasjon som kreves ved søknad om tiltak og hvilke retningslinjer som skal gjelde i bygge- og anleggsfasen.
18. Bestemmelse om bilparkering §2.5. Denne ble ved innsending til 2.gangs behandling noe omformulert for å gjøre den klarere. Etter tilbakemelding fra fagetaten i november 23 er det også lagt inn en bestemmelse om at det kan tinglyses 1 plass for bildeling. Krav om «tilrettelegging» for lading er endret til «skal etableres» ladepunkt. Bestemmelsen er ellers flyttet til fellesbestemmelser da denne bestemmelsen gjelder flere formål.
19. Bestemmelse om sykkelparkering §2.6: Denne ble ved innsending til 2.gangs behandling noe omformulert for å gjøre den klarere. Bestemmelsen er ellers ikke endret i tråd med tilbakemelding fra fagetaten 21.11.23, men er likevel endret etter en gjennomgang av temaet. At det skal sikres mulighet for sykkelvogner/ lastesykler er tatt bort da denne bestemmelsen var uklar. Forslagsstiller forutsetter

at lastesykler dekkes av det generelle kravet til antall sykkelplasser, som er satt høyere enn kravet i KPA. Det er ellers lagt til et krav om at det skal tilrettelegges for vask og reparasjon av sykler i tråd med anbefaling i klimanormen. Bestemmelser om sykkelparkering er ellers flyttet til fellesbestemmelser § 2.6 da den stod oppført under feil formål.

20. §3.1.1.1.a: det er presisert at det er deler av privat uteoppholdsareal som kan dekkes på tak. Fellesareal kan altså ikke dekkes på tak.
21. Krav under § 3.1.2.1 om at minst 20% av boenhetene skal være familieboliger over 80 m<sup>2</sup> og maksimalt 20% av boenhetene kan ha BRA inntil 50 m<sup>2</sup> er tatt bort. Det er ikke lenger presisert at tekniske installasjoner inkluderer rømningsstiger og trapper, og det er satt krav om at tekniske installasjoner skal støydempes etter tekniske forskrifter. Det er presisert at det tillates overbygg for parkering innenfor BBB i område #3.
22. § 3.1.2.2.a: Det er presisert at ikke bare maksimal mønehøyde, men også maksimal gesimshøyde er angitt på plankartet
23. § 3.1.2.3 a om takform er noe forkortet da bestemmelse om takterrasser kommer i paragrafen under.
24. § 3.2.2.4: Bestemmelse om balkonger er presisert. Det er blant annet henvist til bindende illustrasjoner. Krav om «tilpasning» til byggets arkitektoniske uttrykk er endret til «harmonere» med byggets arkitektoniske uttrykk. Det er presisert at det ikke tillates glassrekkeverk eller understøttete balkonger.
25. §3.2.2.5 om materialbruk: Det er presisert at taket på overbygget i #3, samt tilhørende vegg mot sørvest/ byen skal beplantes med stedegen vegetasjon. De delene av overbygget som ikke etableres med vegetasjonsdekke skal ha lik materialitet som tårnet, med enten kobber eller mørk båndteking.
26. § 3.2.2.5 b tidligere krav om at det ved søknad til rammetillatelse skal foreligge et material og fargeoppsett som er bindende er endret til at det skal redegjøres for material og fargeoppsett ved søknad om rammetillatelse.
27. § 3.2.2.6a: det er opplistet alle bygningsdeler som kan rives.
28. § 4.2.1: o\_BKT (trafo) er fjernet under opplisting av område som omfattes av bevaring kulturmiljø
29. Det er gjort tilføyelser i rekkefølgekravene §5.2 da man før bebyggelsen tas i bruk også skal ferdigstille / opparbeide:
  - murer rundt parkeringsarealet SPA,
  - beplantning på tak og vegg i #3 (garasjeoverbygget) og mellom ny og gammel mur i SVT1
  - avvisende kantstein mellom gangareal BBB og SKV.
30. Det er lagt til en paragraf § 6.1.4 om bestemmelsesområde #4 om at mur skal bevares.

Andre årsaker:

31. siste rev. dato oppdatert
32. § 3.1.2.4 er endret slik at det ikke lengre henvises til himmelretning, men til illustrasjoner datert 06.06.23.

	<p>33. Som nevnt er tidligere er § 3.1.2.8 nå erstattet med bestemmelser i §§ 3.1.2.5 c og 8.2 der arkitektens fasadeillustrasjoner nå gjøres bindende. I § 3.1.2.5.c er det tilføyd mulighet for et unntak for plassering av vinduer og dører i grunnplanet vendt mot byen. Forutsetningen for dette er at antall og størrelse på vinduer og dører er det samme som på illustrasjonene og at det arkitektoniske uttrykket ikke forringes i forhold til løsning vist på tegningene.. Dette er nødvendig fordi det her kan være aktuelt og hensiktsmessig å foreta enkelte justeringer basert på leilighetsinndelingen, Etasjen er i liten grad synlig ift. fjernvirkning, fra kritiske standpunkter.</p> <p>34. § 6.1.3 er endret slik at den åpner opp for + 0,25 m jordoverdekning.</p>	
--	---	--

