

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Fana, gnr. 40 bnr. 531 m.fl. Hjortevegen
Arealplan-ID	65700000
Saksnummer	201738156
Utarbeidet av	Multiconsult Norge AS
Sist revidert	06.04.2022

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<u>Private merknader:</u>					
1	Hjortevegen Vel v/ Bernhard Aagaard Hafting Hjortevegen 24A 09.09.19 Dok.nr. 53	<p>Volum og stedstilpasning</p> <p>1. Forslaget blir altfor stort og ruvende i forhold til omkringliggende strukturer. Selv om total byggehøyde ikke overgår dagens bebyggelse kan man ikke vurdere byggehøyden isolert, men det er massen totalt sett som må vurderes.</p> <p>Arkitektonisk kvalitet</p> <p>2. Arkitekturen som er foreslått er massiv og står ikke i forhold til eksisterende bebyggelse i området.</p> <p>Antall enheter</p> <p>3. Prosjektet er lokalisert i en privat bakgate/blindvei med 20 enheter. Å legge til 15 nye enheter i gaten er altfor stor økning. Forslaget vil øke trafikken i det som i dag er en rolig bakgate med mange barn som leker og oppholder seg. Støyproblemet vil også forverres pga. økt trafikk i området.</p> <p>Endring i boligtype</p> <p>4. Prosjektet er lite familievennlig. Antall enheter er beholdt, men boligtype er endret fra familieboliger i to etasjer til mindre leiligheter. Dette feil grep i dette området som er tettbebygget med familieboliger og mange skoler i nærheten.</p> <p>5. Mangelen på en helhetlig vurdering av all utbyggingen på</p>	<p>Volum og stedstilpasning</p> <p>1. Delvis tatt til følge. Planforslaget omgjøres til et rekkehusprosjekt med 8 boenheter. Med endringen fjernes deler av volum i bakkant mot nordvest, og det gis plass til gangtilkomst mellom uteoppholdsareal langs byggets kortsiden. Endringen innebærer også en endring av byggehøyden fra k +70 og delvis k +74 ved offentlig ettersyn til maks byggehøyde k +72,5 over hele takflaten. Det stilles også krav om skråtak, noe som sammen med rekkehustypologien gir bedre tilpasning til området.</p> <p>Arkitektonisk kvalitet</p> <p>2. Delvis tatt til følge. Planområdet ligger i et byfortettingsområde i nylig vedtatt KPA, og det bør dermed være rom for fortetting. Planforslaget omgjøres til rekkehus med skråtak, noe som vil samsvare bedre med typologien i området.</p> <p>Antall enheter</p> <p>3. Tatt til følge. Planforslaget endres fra 15 til 8 enheter. Byggetomten ligger i starten av veien, og bilene vil parkere og snu på egen tomt. Trafikk vil avgrense seg til dette området. Gaten foreslås regulert til gatetun, der myke trafikanter skal være prioritert.</p> <p>Endring i boligtype</p> <p>4. Tatt til følge. Forslagsstiller har intensjon om å bygge familieboliger, og i tråd med dette omgjøres prosjektet fra 15 leiligheter til 8 rekkehus.</p> <p>5. Tatt til orientering. Behovet for en områdeplan må</p>	1.x	1.x	1.x
				2.x	2.x	2.x
				3.x	3.x	3.x
				4.x	4.x	4.x

		Skjold er meget uheldig. Er ikke prinsipielt ikke er imot fortetting, men mener det må være tilpasset eksisterende miljø og bebyggelse, og sett i en helhet med de øvrige utbyggingsplanene.	vurderes av planetaten. Det vises til Bergen kommunes pågående arbeid med helhetlig stedsanalyse og trafikkanalyse i området.			
2	Atle Helvik Larsen og Marianne Bø Larsen Dyrhaugen 25 09.09.19 Dok.nr. 55	<ol style="list-style-type: none"> 1. Byggets høyde, dimensjon og antall enheter er fortsatt ikke i tilstrekkelig grad tilpasset strøkets karakter. Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehus med maks. 2 etasjer. 2. Byggets takterrasse påvirker bruk av merknadsstillers hoveduteareal negativt. I dag har Dyrhaugen 25 fri utsikt oppover Blomsterdalen. En planlagt takterrasse vil gi innsyn som vil forringe merknadsstillers bruk av uteareal sterkt. Ber om at plan om takterrasse fjernes, alternativt at byggets høyde reduseres. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Delvis tatt til følge. Planforslaget omgjøres til 8 rekkehus på 3,5 etasje + parkeringskjeller. Endringen gir en bedre tilpasning til områdets strøkskarakter. 2. Tatt til følge. Den store, felles takterrassen tas ut av planforslaget. Planforslaget omgjøres til rekkehus med skråtak, der inntrukne balkonger/private takterrasser plasseres langs sørvestvendt fasade. Byggehøyden blir med forslaget endret fra k +70 og delvis k +74 ved offentlig ettersyn til maks byggehøyde k +72,5 over hele takflaten, som er 0,5 m over terrengnivå i merknadsstillers hage. 	1.x 2.x	1.x 2.x	1.x 2.x
3	Kjell Inge Frotvedt Hjortevegen 4 10.09.19 Dok.nr. 56	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bredden på den planlagte gang- og sykkelvegen, og byggegrensen på 15 meter til nybygg, vil påvirke den fremtidige utbyggingen av eiendommene Hjortevegen nr. 4 og 6 i urimelig stor grad. De allerede utførte utbedringene av fortau langs Hjortevegen fungerer i dag tilfredsstillende for både gående og syklende. 2. Nytt av den planlagte sykkelveien vil være svært begrenset da det vil være vanskelig å forlenge den videre mot øst i Hjortevegen. En utvidelse av gangvegen vil halvere de allerede små hagene langs rekkehusene, og det vil måtte bygges høye murer som vil være veldig skjemmende. 3. Mener vegbanen i Hjortevegen bør innsnevres og omgjøres til miljøgate. 4. Uthuset med høner i krysset Hjortevegen 4/ Dyrhaugen bør ikke fjernes eller flyttes. Hønsehølet er til stor verdi for skoler og barnehager i området. 5. Merknadsstiller har ikke mottatt dokumentene i saken fra utbygger. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering. Forslagstiller har lagt inn gang- og sykkelveg i tråd med krav fra Bergen kommune, Bymiljøetaten. Det er opp til Bergen kommune å vurdere hvilken vegløsning de krever. Forslagsstiller har lagt vekt på å planlegge en løsning som ikke gir mer inngrep på naboeiendommene enn nødvendig. Ved et evt. fremtidig planarbeid på merknadsstillers eiendom kan kommunen vurdere hva som er riktig byggegrense. 2. Tatt til orientering. Om gang- og sykkelvegen skal forlenges videre mot øst må vurderes i en annen plan. Planetaten har satt krav til at det må reguleres gang- og sykkelveg langs Hjortevegen. Det er så langt som mulig forsøkt å ta hensyn til naboer i reguleringen av gang- og sykkelvegen. 3. Tatt til orientering. Planen er utformet i tråd med signalene fra Bergen kommune. Ev. endringer må vurderes av kommunen. 4. Tatt til orientering. Dersom gang- og sykkelvegen skal bygges ut i tråd med kommunens krav er konsekvensen at hønsehuset må flyttes. 5. Til offentlig høring ble dokumentene sendt ut av Bergen kommune. Plankonsulenten har invitert naboene som er mest påvirket av planen til møter. Merknadsstiller ble invitert til slikt møte. 			

4	Tor Åge Gjernes Søråshøgda 110 10.09.19 Dok.nr. 57	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gang-/ sykkelvegen vil gå over eiendom gnr 40 bnr 1818, og utvidelsen og fylling/skjæring vil ta unødvendig areal fra tomten. Gang-/ sykkelveg må avgrenses med mur for å sikre god utnyttelse av eiendommen. 2. Utenfor fyllingen er det avsatt et område der det kan lagres masser. Det er ikke mulig å lagre masser på eiendommen siden det er planlagt utbygging av eiendommen. 3. Garasje som står på eiendommen vil få en særskilt dårlig tilkomst iht. planforslaget. 4. Det er lagt opp til gang/sykkelveg for bare en liten del av Hjortevegen. Hjortevegen må få en ny mer helhetlig plan slik at det kan sikres gode kvaliteter på veien, som f.eks. gangfelt over veien. Den bør planlegges som en miljøgate. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ikke tatt til følge. Planforslaget er utformet i tråd med Bergen kommune, Bymiljøetatens minstekrav til bredde. 2. Tatt til orientering. Området det vises til er midlertidig rigg og anleggsområde, og vil kun kunne benyttes i utbyggingsperioden av gang- og sykkelvegen. 3. Tatt til orientering. Den viste løsningen er valgt av hensyn til minst mulig inngrep på naboeiendommene. 4. Tatt til orientering. Behovet for en områdeplan og evt. miljøgate må vurderes av planetaten. Det vises til at Bergen kommune arbeider med å ferdigstille trafikkanalyse for området. 			
	<u>Høringsinstanser:</u>					
1	NVE 27.08.19 Dok.nr. 48	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kan ikke se at det er bedt om spesiell hjelp i denne saken. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering 			
2	Rådet for byforming og arkitektur (RBA) 28.08.19 Dok.nr. 49	<ol style="list-style-type: none"> 1. Anbefaler at utformingen av planforslaget gjøres noe mer lineært både i fasade og volum, slik at forslaget tilpasser seg bedre den eldre bebyggelsen, slik at en får en viss tilknytning til stedets bebyggelsesstruktur. Minner om at det i KPA er understreket at stedets identitet og særpreg skal danne grunnlaget for utformingen av det konkrete planforslagets bebyggelsesvolumer. 2. Mener at det første forslaget med rekkehustypologi var mer på sporet av områdets identitet og at forslagsstiller derfor bør videreføre flere av kvalitetene man finner i den eldre rekkehusbebyggelsen i området. I tillegg bør hovedformene strammes mer opp. 3. Støtter fagetatens kommentar om at bebyggelsens fotavtrykk må reduseres, og at volumet utformes på en slik måte at den bakre delen avbygget mot nordvest tas ut. 4. Det etterlyses en tydelig formvilje i planforslaget. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til følge. Bygget i planforslaget omformes til en mer lineær form med rekkehus, men med noe tilbaketrekking nord-vestover, slik at uterommet åpner seg mer i sørvest. 2. Tatt til følge. Planforslaget endres fra 15 leiligheter til 8 rekkehus. Bygget gis en tydeligere rektangulær form med noe tilbaketrekking av fasaden. 3. Delvis tatt til følge. Nordvestre del av bygningsmassen tas ut og byggets dybde reduseres, men byggets lengde utvides noe. 4. Tatt til følge. Ved endring av planforslaget til rekkehus oppnås en tydeligere form på bygget. 	1.x	1.x	1.x
				2.x	2.x	2.x
				3.x	3.x	3.x
				4.x	4.x	4.x
3	Brannvesenet 29.07.19 Dok.nr. 50	<ol style="list-style-type: none"> 1. Presiserer at i byggverk hvor vindu eller balkong tilrettelegges for redning, må det være tilrettelagt for brannvesenets høydemateriell i samsvar med ytelser angitt i VTEK § 11-13. Henviser til «Veiledning – tilrettelegging for innsats». 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering 			
4	Fylkesmannen i Vestland 05.09.19 Dok.nr. 51	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fylkesmannen har ingen særlige merknader til planforslaget. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering 			
5	Hordaland fylkeskommune 05.09.19 Dok.nr. 52	<ol style="list-style-type: none"> 1. Har ingen vesentlige merknader til planforslaget. Støtter opp under fagetaten i Bergen kommune sine forutsetninger for videre planarbeid. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tatt til orientering 			

		<p>Areal og transport</p> <p>2. Trafikksikring av skoleveg, fortau og gang- og sykkelveg i området bør sikres juridisk i plan og være på plass før en eventuell utbygging. Tilrettelegging for sykkel bør prioriteres i forhold til adkomst og tilgjengelighet.</p> <p>Arkitektur og estetikk</p> <p>3. Planen må sikre at tiltakene blir prosjektert og utført slik at det, etter kommunen sitt skjønn, har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sin funksjon og til bygde og naturlige omgivelser og plassering.</p> <p>Kulturminne og kulturmiljø</p> <p>4. Er fornøyd med at det er utarbeidet en kulturminnedokumentasjon for området.</p> <p>5. Har ikke kjennskap til automatisk fredete kulturminner eller andre verneverdige kulturminner innenfor planområdet. Har derfor ingen avgjørende merknader utover at man under opparbeiding av feltet forsøker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingjerder, eldre veger/stier, bakkemurer, tufter m.m. Gjør ellers oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8, 2. ledd.</p>	<p>Areal og transport</p> <p>2. Ikke tatt til følge. Rekkefølgekrav bør stå i forhold til økt belastning som følge av utbygging. Behovet for utvidelse av gang- og sykkelveg er ikke utløst av utbyggingen, det er et eksisterende behov. De nye boligene i dette planområdet er pålagt kostnadene knyttet til planlegging av ny vegløsning. Krav om gjennomføring står ikke i forhold til forholdsmessighet og behov som utbyggingen utløser. Forslagstiller er positiv til å legge inn rekkefølgekrav som sikrer gode forhold i den private/felles delen av Hjortevegen.</p> <p>Arkitektur og estetikk</p> <p>3. Tatt til følge. Bestemmelsene om estetikk presiseres for å sikre gode visuelle kvaliteter.</p> <p>Kulturminne og kulturmiljø</p> <p>4. Tatt til orientering</p> <p>5. Tatt til orientering</p>		3.x	
6	Statens vegvesen 09.09.19 Dok.nr. 54	<p>Behov for overordnet plan.</p> <p>1. SVV er kritisk til at det pågår flere planarbeid uavhengig av hverandre i dette området. SVVs vurdering er at det før ny regulering/videre utbygging i dette området, må reguleres et utbedret veganlegg langs hele fv. 181 Apeltunvegen. Ny regulering/utbygging må så få rekkefølgekrav knyttet til utbedring av vegen i samsvar med en slik plan.</p> <p>2. De trafikale vurderingene i planarbeidet tar kun for seg krysset mellom kommunal veg Hjortevegen og privat veg inn til planområdet. Savner en mer helhetlig vurdering som beskriver tilknytning til fylkesvegnettet.</p> <p>Parkering</p> <p>3. Det legges opp til en lav parkeringsdekning for bil i planforslaget, maks 0,4 p-plasser pr 100 m² BRA bolig er lavere enn krav i KPA2018. SVV støtter fagetaten som stiller krav om at p-dekningen for bil må være i tråd med KPA2018.</p> <p>4. Iht. bestemmelsene for sone 2, byfortettingssone i KPA2018 § 26.3.3 skal parkering skje i felles anlegg. SVV vil anbefale at alle planforslagene i området rundt Hjortevegen får krav om parkering i felles anlegg i tråd med kommuneplanens</p>	<p>Behov for overordnet plan.</p> <p>1. Tatt til orientering. Behovet for en områdeplan må vurderes av planetaten. Boligene i planområdet gir en svært liten trafikkøkning i området Hjortevegen. Dette kravet har ikke vært reist tidligere i planprosessen og fremstår urimelig. Det vises til Bergen kommunes pågående arbeid med overordnet trafikkanalyse for området.</p> <p>2. Tatt til orientering. Planforslaget regulerer for et begrenset antall boliger og parkeringsplasser. Det vises til Bergen kommunes pågående arbeid med overordnet trafikkanalyse for området.</p> <p>Parkering</p> <p>3. Tatt til følge. Parkeringsdekningen endres til 0,6 p-plasser pr 100 m² BRA bolig.</p> <p>4. Ikke tatt til følge. Antallet parkeringsplasser er så lavt at det er urimelig om det utløser krav til etablering av felles parkeringsplass.</p>		3.x	

		<p>bestemmelser.</p> <p>Sykkelparkering</p> <p>5. Det foreslås en parkeringsdekning for sykkel som er høyere enn minimums krav i KPA2018, i tillegg skal det settes av areal til felles sykkelverksted i kjelleren. Er svært positiv til at det tilrettelegges godt for sykkel i dette området.</p> <p>Rekkefølgekrav</p> <p>6. SVV støtter fagetaten som forutsetter at det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av gang- og sykkelvegen for det videre planarbeidet.</p> <p>7. Ber Bergen kommune gjøre en vurdering av hvor mange planer for enkelt tomter som kan vedtas for viktige samfunnsmessige hensyn slår inn.</p>	<p>Sykkelparkering</p> <p>5. Tatt til orientering.</p> <p>Rekkefølgekrav</p> <p>6. Ikke tatt til følge. Forslagsstiller peker på at rekkefølgekrav skal være knyttet til behov utløst av utbyggingen, og krav om gjennomføring knyttet til finansiering skal forholde seg til et rimelighetskrav. Antallet boenheter er redusert i planforslaget, og behovet for gang- og sykkelveg utløses ikke av de 8 nye boligene, men er et eksisterende behov. De 8 boligene i planområdet er belastet med planleggingskostnader knyttet til gang- og sykkelvegen, og et krav om gjennomføring er dermed ikke rimelig.</p> <p>7. Tatt til orientering.</p>			
7	BIR 10.09.19 Dok.nr. 58	<p>1. Forslag til renovasjonsløsning med bruk av tradisjonelle 660 liter beholdere er ikke i samsvar med BIRs renovasjonstekniske veileder. Nye boligutbygginger med 10 boenheter eller mer skal ha moderne avfallsløsning som ivaretar både forsvarlig håndtering av avfallet og IT tekniske løsninger for kundeidentitet og bruk av insentiver for kildesortering.</p> <p>2. Nedgravde bunntømte containere krever trafikksikker tilkomst og oppstillingsplass for kranbil. Dersom dette byr på utfordringer i planområdet finnes det andre nedgravde løsninger som ivaretar øvrige tekniske krav. Tilkomst og oppstilling ved tømning må ikke medføre trafikksikre situasjoner, hverken for sjåfør eller myke trafikanter. Dette må tas inn og vurderes/ avklares i prosess rundt ny RTP og endelig planbehandling.</p> <p>3. Gjør oppmerksom på at den renovasjonstekniske veilederen er under revisjon og at det vil komme krav om tilrettelegging for kildesortering av nye avfallstyper som matavfall og ev glass- og metallemballasje ved bolig.</p> <p>4. Forslag til endringer i planbestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 3.5 Renovasjonsteknisk avfallsplan (det er tilstrekkelig med renovasjonsteknisk plan) • § 3.5.1 RTP skal være forelagt BIR for uttale før søknad om tiltak eller før planvedtak • § 3.5.2 Avfallsanlegget skal plasseres i felt f_BRE • § 4.1.4 Renovasjonsanlegg f_BRE (endres til avfallsanlegg?) 	<p>1. Delvis tatt til følge. Planforslaget endres til 8 enheter i rekke. Kravet om moderne avfallsløsning utløses dermed ikke iht. nyeste renovasjonstekniske veileder (RTV). Renovasjonsløsningen justeres ihht. endret utbyggingskonsept og nyeste RTV. Det legges opp til løsning med flyttbare spann/dunker (totalt 16 stk, dvs. 2 stk. per boenhet).</p> <p>2. Tatt til følge. Renovasjonsløsningen justeres ihht. endret utbyggingskonsept og nyeste RTV. Oppdatert RTP forelegges BIR for uttale.</p> <p>3. Tatt til følge. Renovasjonsløsningen justeres ihht. nyeste RTV.</p> <p>4. Tatt til følge. Bestemmelser justeres ihht. endret utbyggingskonsept og nyeste RTV. Så langt det passer med justert løsning justeres bestemmelsene i tråd med BIRs tilbakemelding.</p>		4.x	1.x 2.x 3.x

		<p>Punkt 1 og 2 må endres i samsvar med endelig løsning og kommentar over.</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 4.2.5.4 Bør bruke renovasjonsbil fremfor bossbil. • § 4.2.7.2 Etablering av bosskur er ikke i samsvar med BIRs veileder og bør strykes. • § 7.1.1 Jamfør § 3.5? • § 7.2.4 OK 				
8	<p>Bymiljøetaten 10.09.19 Dok.nr. 59</p>	<p>Grøntfaglige og byromsmessige forhold:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det må sikres mulighet for bevegelse rundt bygget. Stiller seg bak fagetaten og Byarkitektens anbefaling om at bebyggelsen må reduseres både i lengde og fotavtrykk. Gjelder spesielt den bakre delen av bygget i nordvest. En reduksjon av fotavtrykket vil legge til rette for større uteoppholdsarealer på bakkeplan. <p>Renovasjon:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. BIR har uttalt at de stiller krav til fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger. Det legges opp til flyttbare containere i planforslaget. De ulike planforslagene i området må ses i sammenheng for å finne gode fremtidsrettede løsninger for renovasjon. Dersom det blir aktuelt med flyttbare containere bør løsning med Lift-o-mat vurderes. <p>Trafikkfaglige forhold:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Vedlagte plan- og profiltegning C001, datert 22.02.19, viser ikke utforming av vegkrysset til prosjektet på myke trafikanters premisser. Avslutning av fortau/gang- og sykkelveg skal ha samme utforming som i vegkrysset med Dyrhaugen. Ber om at både plankart og tegning C001 blir revidert. 4. Ber om at eiendom gnr. 40, bnr. 535 blir regulert med avkjørsel fra privat veg for å redusere antall avkjørsler som vil krysse fortau/gang- og sykkelveg. Gjør oppmerksom på at merknadsstiller har fått opplysninger fra nåværende eier av eiendommen om at han vil søke om endret avkjørsel til eiendommen, slik den var da huset ble bygget med adkomst via privat veg. 5. Reguleringsbestemmelsene datert 24.05.19 mangler rekkefølgekrav vedrørende ferdigstillelse av gang- og sykkelveg med rekkverk langs kommunal veg Hjortevegen. 6. Ber om at det blir stilt rekkefølgekrav utenom planområdet vedrørende ferdigstillelse av oppgradering av kommunal veg 	<p>Grøntfaglige og byromsmessige forhold:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Delvis tatt til følge. Planforslaget endres til 8 enheter i rekkehus og byggets fotavtrykk reduseres i nordvest. Byggets dybde reduseres også, men bygget forlenges noe. Det oppnås en åpning langs byggets vestre side med trappetilkomst til uteareal i nord. Det er tilstrekkelig mengde uteoppholdsareal som oppfyller kravene i Kommuneplanens arealdel. <p>Renovasjon:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Tatt til orientering. Med endring av planforslaget til 8 enheter gjelder ikke det samme kravet om fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger. Renovasjonsløsningen justeres ihht. endret utbyggingskonsept og nyeste RTV. <p>Trafikkfaglige forhold:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Tatt til orientering. Utformingen av krysset er gjort som et kompromiss mellom påvirkning av naboeiendommene langs Hjortevegen og forholdene for myke trafikanter. Forslagsstiller ber fagetaten ta stilling til om endringen Bymiljøetaten ber om skal tas inn i planen. 4. Tatt til følge. Endret avkjørsel til gnr. 40, bnr. 535 fra privat veg er ferdig bygd. Planforslaget oppdateres i tråd med dette. 5. Ikke tatt til følge. Forslagsstiller peker på at rekkefølgekrav skal være knyttet til behov utløst av utbyggingen, og krav om gjennomføring knyttet til finansiering skal forholde seg til et rimelighetskrav. Antallet boenheter er redusert i planforslaget, og behovet for gang- og sykkelveg utløses ikke av de 8 nye boligene, men er et eksisterende behov. De 8 boligene i planområdet er belastet med planleggingskostnader knyttet til gang- og sykkelvegen, og et krav om gjennomføring er dermed ikke rimelig. 6. Ikke tatt til følge. Boligene i planområdet gir en svært liten trafikkøkning i området Hjortevegen. Dette kravet 	1.x	1.x	1.x
				4.x	4.x	

		Sætervegen og gang- og sykkelveg med rekkverk langs kommunal veg i henhold til reguleringsplan for Fanavegen 46-50, ID nr. 6280 0000, før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor reguleringsplan for 40/531 m.fl.	har ikke vært reist tidligere i planprosessen og fremstår urimelig. Det vises til Bergen kommunes arbeid med overordnet trafikkanalyse for området.			
9	Byantikvaren 11.09.19 Dok.nr. 60	<ol style="list-style-type: none"> Har ikke innvendinger mot at de to eksisterende eneboligene rives. Nybygget er for stort i forhold til etablert bebyggelse, og blokktypologien virker fremmed i området. Mener en rekkehus typologi vil passe bedre inn i området. Anbefaler et redusert bygningsvolum med færre enheter, og en mer avlang bygningsform. Volumet mot nordvest frarådes. Det flate taket med takterrasse og altaner som ikke er integrert i bygget bidrar ytterligere til at nybygget fremstår som fremmed i området. Volumet mot sør er delvis brutt opp horisontalt med små sprang, material og farger, men dette er ikke nok til å knytte blokken sammen med småhusbebyggelsen. Eventuell takterrasse bør integreres arkitektonisk, og ikke gå ut over tillatte byggehøyde, slik § 4.1.1.2b åpner for. <p>Forslag til bestemmelser:</p> <ol style="list-style-type: none"> § 2.1.1 er upresis med hensyn til fasadematerialer. Skal bygget bare oppføres i tre, eller skal også fasadene være i tre? Dette må konkretiseres - «urbant formspråk, f.eks. i materialvalg, proporsjoner og utforming» er for vagt, og kan gi inntrykk av at fasadene er planlagt utført i et annet materiale enn tre. Anbefaler fasader med tre som hovedmateriale. § 4.1.1.1b Dersom prosjektet er avhengig av støyskjermer, bes det om at dette kommer tydelig frem slik at det kan vurderes konkret. Støyskjermer kan i stor grad virke inn på bygningsmiljøet. 	<ol style="list-style-type: none"> Tatt til orientering. Delvis tatt til følge. Planforslaget endres til 8 rekkehus på 3,5 etasje + parkeringskjeller. Volumet i nordvest tas ut, og byggets dybde reduseres. Samtidig forlenges bygget noe, men tilbaketrekking av fasade gir en romligere situasjon på sørvestlige side, og det settes av plass til gangtilkomst til uteområdet i nord. Takformen endres til skråtak, og den felles takterrassen tas ut av planforslaget. Byggehøyden blir med forslaget endret fra k +70 og delvis k +74 ved offentlig ettersyn til maks byggehøyde k +72,5 over hele takflaten. Tatt til følge. Typologien endres til rekkehus med skråtak. Tatt til følge. Den felles takterrassen tas ut av planforslaget. Private balkonger/takterrasser skal være inntrukne og skal ikke overgå byggehøyden. Bestemmelsene endres mtp. dette. <p>Forslag til bestemmelser:</p> <ol style="list-style-type: none"> Tatt til følge. Bestemmelsen justeres og tydeliggjøres. Tatt til orientering. Prosjektet er ikke avhengig av støyskjermer. 	2.x	2.x	2.x
	<u>Plan- og bygningssetaten:</u>			3.x	3.x	3.x
					4.x	4.x
					5.x	5.x
	<u>Plan- og bygningssetaten:</u>					
	Fagnotat- offentlig ettersyn 10.06.19	<u>Boligtypologi, volum og byggehøyder</u> 1. Har ikke innvendinger til at byggehøyden i felt BBB er redusert fra 4 til 3 etasjer og at boligtypologien er endret fra rekkehus til leiligheter, men mener det bør være leiligheter med familiestørrelse i 1. etasje. Dette må sikres i planbestemmelsene.	<u>Boligtypologi, volum og byggehøyder</u> 1. Delvis tatt til følge. Etter høring har det vært flere runder med fagetaten der ulike løsninger er vurdert. Av hensyn til forslagsstillers intensjon om tilrettelegging for familieboliger er det landet på å omgjøre prosjektet til et rekkehusprosjekt med 8 boenheter. For å få gode størrelser på rekkehusene foreslås 3,5 etasjer, noe som gir en endring i byggehøyde fra maks k+70 og delvis k+74 til k +72,5, men med krav om skråtak som vil dempe høydevirkningen. Bestemmelsene omarbeides med tanke på dette.	1.x	1.x	1.x

		<p>2. Mener bebyggelsen sprenger tomtens rammer med lengde og fotavtrykk. Den bakre delen av bygget i nordvest må tas ut, og det må vurderes om den nordlige delen av bygget kan trekkes noe lengre bak mot nordøst for å frigi areal i sørvest og vest. Det må vurderes om endringene er tilstrekkelig for å oppnå en mer romlig situasjon, eller om byggets lengde også må reduseres mot vest. Det forutsettes fasadebredde på minst 6 meter for hver boenhet.</p> <p><u>Uteoppholdsareal</u></p> <p>3. Planforslaget oppfyller mengdekrav gitt både i KPA 2010 og i forslag til KPA 2018, samt krav til solfylt uteoppholdsareal.</p> <p>4. Viser til Byarkitektens anbefaling om delvis inntrukne balkonger i bygningskroppen. Utformingen av balkongene må sikres.</p> <p>5. Ved å ta ut den bakre delen i nordvest (jf. pkt. 2) vil også takterrassen måtte reduseres, men felt f_BUT3 kan da utvides noe. Det vurderes som positivt med mer felles uteareal på terreng i sørvest.</p> <p>6. Påpeker at «smauet» er i felt f_BUT1, og at det ikke skiller i bestemmelsene på hva som tillates utført av bearbeiding/opparbeiding der og hva som tillates utført i skråningen. Anbefaler at illustrasjonsplanen gjøres retningsgivende for opparbeiding og bearbeiding av felt f_BUT1.</p> <p><u>Trafikk</u> Gang- og sykkelveg (o_SGS)</p> <p>7. Gang- og sykkelvegen foreslås regulert med 3,5 m bredde og 0,5 m rekkverksrom. Stiller spørsmål om bredden til rekkverk er tilstrekkelig, i tilfelle andre rekkverksløsninger. Viser til Bymiljøetatens ønske om tilbaketrukket gang- og sykkelveg, som ikke er tatt til følge. Ønsker innspill ved offentlig ettersyn.</p>	<p>2. Delvis tatt til følge. Forslaget omgjøres til rekkehus med 8 enheter. Endringen gjør det naturlig å ta vekk den bakre delen av bygget mot nordvest. Fasaden trekkes også tilbake på vestsiden, slik at det oppnås en noe romligere situasjon med kobling til videre trappetilkomst til uteområdet i nord. Byggets dybde reduseres, men lengden forlenges noe for å få etablert 8 enheter og sikre en viss tetthet i byfortettingssonen. Bygget ligger ikke eksponert til, og vil ikke være dominerende i strøket som helhet. Når det gjelder fasadebredde vil det ikke reguleres for 6 m. Forslaget viser 8 rekkehus med fasadebredde på ca. 4 m. Skisseprosjektet viser eksempler på god bokkvalitet i smale rekkehus.</p> <p><u>Uteoppholdsareal</u></p> <p>3. Tatt til orientering.</p> <p>4. Tatt til følge. Forslaget omgjøres til rekkehus med inntrukne balkonger/private takterrasser i skråtak. Dette sikres gjennomført i bestemmelsene.</p> <p>5. Tatt til orientering. Den felles takterrassen tas ut. Ved omgjøring av forslaget fra 15 boenheter til 8 enheter i rekkehus er det ikke behov for denne. Planforslaget oppfyller kravene til felles uteoppholdsareal på terreng.</p> <p>6. Tatt til følge. Bestemmelsene presiseres.</p> <p><u>Trafikk</u> Gang- og sykkelveg</p> <p>7. Tatt til orientering. Foreslått løsning for gang- og sykkelvegen er en avveining mellom hensynet til behovet for gang- og sykkelvegen og hensynet til berørte naboer/grunneiere som må avstå grunn til gang- og sykkelvegen. Foreslått bredde er tilstrekkelig til å bygge gang- og sykkelveg og ulike typer rekkverk. Forslagstiller mener det ikke bør være nødvendig å legge opp til mer arealkrevende løsninger enn nødvendig. Forslagstiller deler ikke Bymiljøetatens oppfatning av at foreslått løsning ikke er på myke trafikanters premisser. Dersom kommunen krever en annen løsning er forslagsstiller innstilt på å legge det inn, men det vil ha negative konsekvenser for naboene mot krysset, som vil miste uteoppholdsareal.</p>	2.x	2.x	2.x
				4.x	4.x	
				6.x		

		<p>Kryssløsning (o_SKV og f_SV1) med frisikt</p> <p>8. Kjøremåte C for lastebiler kan aksepteres med den forutsetning at de 20 første meter av pv. Hjortevegen har to kjørefelt.</p> <p>9. Krysset er regulert som et uregulert T-kryss med en frisikt på 20m x 20m til venstre, og 6m x 20m til høyre. Siden dette krever terrenginngrep og beslaglegning av areal til naboeiendommer foreslår trafikkvurderingen at kv. Hjortevegen omgjøres til forkjøringsveg, med frisktsoner på 6m x 24m. Dette er ikke endelig avklart med Bymiljøetaten, og det stilles spørsmål om vurderingene gjort i planforslaget er tilstrekkelig.</p> <p>Avkjørsler fra kv. Hjortevegen (o_SKV)</p> <p>10. Det er ønske om å redusere antall avkjørsler til den kommunale vegen. Stiller spørsmål ved om dagens avkjørsel fra kv. Hjortevegen til eiendom gnr. 40, bnr. 535 er blitt etablert ulovlig. Mener sanering av eksisterende avkjørsel til gnr. 40, bnr. 535 og etablering av ny avkjørsel fra privat del av Hjortevegen vil være den beste løsningen.</p> <p>Rekkefølgekrav</p> <p>11. Rekkefølgekravet til opparbeiding av gang- og sykkelvegen må tas inn i planbestemmelsene før 2. gangs behandling. Det vil vurderes i den videre prosessen om kravet kan fordeles på flere reguleringsplaner i området.</p> <p><u>Parkering</u></p> <p>12. Planforslaget må endre kravet til parkering, og legge til rette for en parkeringsdekning på 0,6 per 100 m² i tråd med forslag til KPA 2018. Det er positivt at det foreslås at det avsettes areal til felles sykkelverksted i parkeringskjelleren.</p> <p><u>Renovasjon</u></p> <p>13. BIR har uttalt at de stiller krav til fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger. Planforslaget legger opp til en renovasjonsløsning med 6 flyttbare containere til restavfall og papir/papp. Plast foreslås levert i egne plastsekker. Fagetaten imøteser tilbakemelding fra BIR om foreslått renovasjonsløsning kan aksepteres.</p> <p>14. Det må stilles krav til den estetiske utformingen av felt f_BRE i planbestemmelsene. Ifølge planbeskrivelsen skal f_BRE ha samme utforming som gatetunet, men dette er ikke sikret i forslag til planbestemmelser og må gjøres før 2.</p>	<p>Kryssløsning (o_SKV og f_SV1) med frisikt</p> <p>8. Ikke tatt til følge. Vegbredden ønskes ikke endret. Bredden gir ikke rom for at to lastebiler kan møtes, men dette ønskes ikke endret på. Det er naboeiendommer tett på i området, og en utvidelse av veien vil gå utover disse.</p> <p>9. Tatt til orientering. Det vises til merknad fra Bymiljøetaten.</p> <p>Avkjørsler fra kv. Hjortevegen (o_SKV)</p> <p>10. Tatt til følge. Avkjørsel til gnr. 40, bnr. 535 fra privat veg samt garasje er ferdig bygd. Planforslaget oppdateres i tråd med dette.</p> <p>Rekkefølgekrav</p> <p>11. Ikke tatt til følge. Rekkefølgekrav bør stå i forhold til økt belastning som følge av utbygging. Behovet for utvidelse av gang- og sykkelveg er ikke utløst av utbyggingen, det er et eksisterende behov. De nye boligene i dette planområdet er pålagt kostnadene knyttet til planlegging av ny vegløsning. Krav om gjennomføring står ikke i forhold til rimelighet, eller i forhold til behov som utbyggingen utløser. Forslagsstiller er positiv til å legge inn rekkefølgekrav som sikrer gode forhold i den private/felles delen av Hjortevegen.</p> <p><u>Parkering</u></p> <p>12. Tatt til følge. Parkeringsdekningen endres til 0,6 p-plasser pr 100 m² BRA bolig.</p> <p><u>Renovasjon</u></p> <p>13. Tatt til orientering. Se kommentar til merknad fra BIR. Med endring av planforslaget til 8 enheter gjelder ikke det samme kravet om fremtidsrettede nedgravde avfallsløsninger. Renovasjonsløsningen justeres ihht. endret utbyggingskonsept og nyeste RTV.</p> <p>14. Tatt til følge. Krav tas inn i bestemmelsene.</p>	10.x	10.x	10.x
				12.x	12.x	12.x
				14.x		

		<p>gangs behandling.</p> <p>15. Det er startet opp andre planarbeid i nærområdet, og det oppfordres til samarbeid/felles renovasjonsløsning. Før 2. gangs behandling må det vurderes felles løsning med pågående planforslag på sørsiden av kv. Hjortevegen.</p> <p><u>Hensyn til nabobebyggelse</u></p> <p>16. Et revidert planforslag med reduserte volumer og takterrasser i samsvar med byplanavdelingens føringer ligger innenfor de rammene om hva som må forventes/aksepteres i et fortettingsområde.</p> <p>17. Utvidelse av areal til gang- og sykkelveg langs kv. Hjortevegen vil kreve noe areal fra naboeiendommene. Trafikksikringstiltakene vil vurderes i den videre planprosessen.</p> <p>18. Nødvendig friskt vil vurderes gjennom planprosessen.</p> <p><u>Energi</u></p> <p>19. Plasseringen av solcellepaneler på østsiden av takterrasse er god med tanke på nabobebyggelse og synlighet fra Hjortevegen.</p> <p><u>Risiko og sårbarhet</u></p> <p>20. ROS-analysen anses å være dekkende.</p> <p><u>Barn og unges interesser</u></p> <p>21. Barn og unges interesser er ivarettatt i planforslaget.</p> <p><u>Barnehagedekning og skolekapasitet</u></p> <p>22. Det er i planbestemmelsene stilt krav til at barnehage- og skoledekning i bydelen skal dokumenteres ved byggesøknad (jf. § 2.5.1).</p> <p><u>Naturmangfold</u></p> <p>23. Naturmangfoldrapporten vurderes å være tilfredsstillende. Det stilles ikke ytterligere krav til bevaring.</p> <p><u>Universell utforming</u></p> <p>24. Har ingen kommentarer.</p> <p><u>Konklusjon</u></p> <p>Byplanavdelingen slutter seg i utgangspunktet til hovedformålet og hovedgrepet i planforslaget. Har noen merknader:</p> <p>25. Bygningsdelen mot nordvest må tas ut. Det må oppnås en mer romlig situasjon på tomten. Det må vurderes om dette er tilstrekkelig/nødvendig å redusere byggets lengde mot vest.</p> <p>26. Det forutsettes at boenhetene har en fasadebredde på minimum 6 meter.</p> <p>27. Det må sikres krav til boenheter med familiestørrelse i byggets første etasje.</p> <p>28. Vist plassering av solcellepaneler må sikres i</p>	<p>15. Ikke tatt til følge. Forslagsstiller ønsker ikke en felles renovasjonsløsning med naboplan da dette vil føre til store endringer av reguleringsplanen og forlenge planprosessen.</p> <p><u>Hensyn til nabobebyggelse</u></p> <p>16. Delvis tatt til følge. Planforslaget endres til rekkehus med 8 enheter med noe redusert fotavtrykk. Forslagsstiller mener at oppdatert planforslag vil være innenfor rammene for hva som må forventes og aksepteres i et fortettingsområde.</p> <p>17. Tatt til orientering.</p> <p>18. Tatt til orientering.</p> <p><u>Energi</u></p> <p>19. Tatt til orientering. Med endret prosjekt foreslås solceller/solfangere plassert i nytt bestemmelsesområde #4 – øverste del av takflaten. Felles takterrasse tas ut av planforslaget.</p> <p><u>Risiko og sårbarhet</u></p> <p>20. Tatt til orientering.</p> <p><u>Barn og unges interesser</u></p> <p>21. Tatt til orientering.</p> <p><u>Barnehagedekning og skolekapasitet</u></p> <p>22. Tatt til orientering.</p> <p><u>Naturmangfold</u></p> <p>23. Tatt til orientering.</p> <p><u>Universell utforming</u></p> <p>24. Tatt til orientering.</p> <p><u>Konklusjon</u></p> <p>25. Delvis tatt til følge. Prosjektet endres til rekkehus, der volum i nordvest tas ut. Byggets lengde økes noe, men dybden reduseres. Det oppnås en romligere situasjon i sørvest ved tilbaketrekking av fasade.</p> <p>26. Ikke tatt til følge. I endret planforslag er det lagt opp til fasadebredde på ca. 4 m for hver boenhet. Skisseprosjektet viser at det kan oppnås god bokvalitet.</p> <p>27. Delvis tatt til følge. Av hensyn til intensjonen om familieboliger endres planforslaget til rekkehus.</p> <p>28. Delvis tatt til følge. Med endret prosjekt foreslås</p>	16.x	16.x	
			25.x	25.x	25.x	
			27.x	27.x	27.x	
			28.x	28.x		

	<p>planbestemmelsene.</p> <p>29. Utforming av balkonger må sikres i bestemmelsene.</p> <p>30. Det må stilles rekkefølgekrav til opparbeiding av gang- og sykkelvegen.</p> <p>31. Trafikkløsning må avklares med Bymiljøetaten.</p> <p>32. Planforslaget må være i tråd med siste versjon av forslag til KPA 2018.</p> <p>33. Det må legges til rette for en parkeringsdekning på 0,6 per 100 m2 BRA.</p> <p>34. Utforming av f BRE må sikres i planbestemmelsene.</p> <p>35. En felles renovasjonsløsning med pågående planforslag i området må vurderes.</p>	<p>solceller/solfangere plassert i nytt bestemmelsesområde #4 – øverste del av takflaten. Bestemmelsene og plankart revideres ihht. dette.</p> <p>29. Tatt til følge. Utforming av balkonger/private takterrasser sikres i bestemmelsene.</p> <p>30. Ikke tatt til følge. Rekkefølgekrav bør stå i forhold til økt belastning som følge av utbygging. Behovet for utvidelse av gang- og sykkelveg er ikke utløst av utbyggingen, det er et eksisterende behov. Boligene i planområdet blir allerede belastet med plankostnadene for gang- og sykkelvegstrekingen.</p> <p>31. Tatt til orientering. Avveining av trafikkløsning må etter forslagsstillers mening gjøres av Planetaten. Utforming av trafikkløsning er i stor grad avveining av ulike hensyn. Kommunen må ta stilling til hva som prioriteres.</p> <p>32. Tatt til følge. Planforslaget er gjennomgått ift. nå vedtatt KPA2018.</p> <p>33. Tatt til følge. Parkeringsdekningen endres til 0,6 per 100 m2 BRA.</p> <p>34. Tatt til følge. Bestemmelsene justeres.</p> <p>35. Ikke tatt til følge. Det har vært avholdt et møte med flere planområder og BIR. Forslagsstiller vurderer det som lite hensiktsmessig å krysse den kommunale delen av Hjortevegen for å få felles renovasjonsløsning med planer på andre siden av denne veien. Renovasjonsløsningen justeres ihht. endret utbyggingskonsept og nyeste RTV.</p>		<p>29.x</p> <p>33.x</p> <p>34.x</p>	<p>29.x</p> <p>32.x</p> <p>33.x</p>
--	---	---	--	-------------------------------------	-------------------------------------

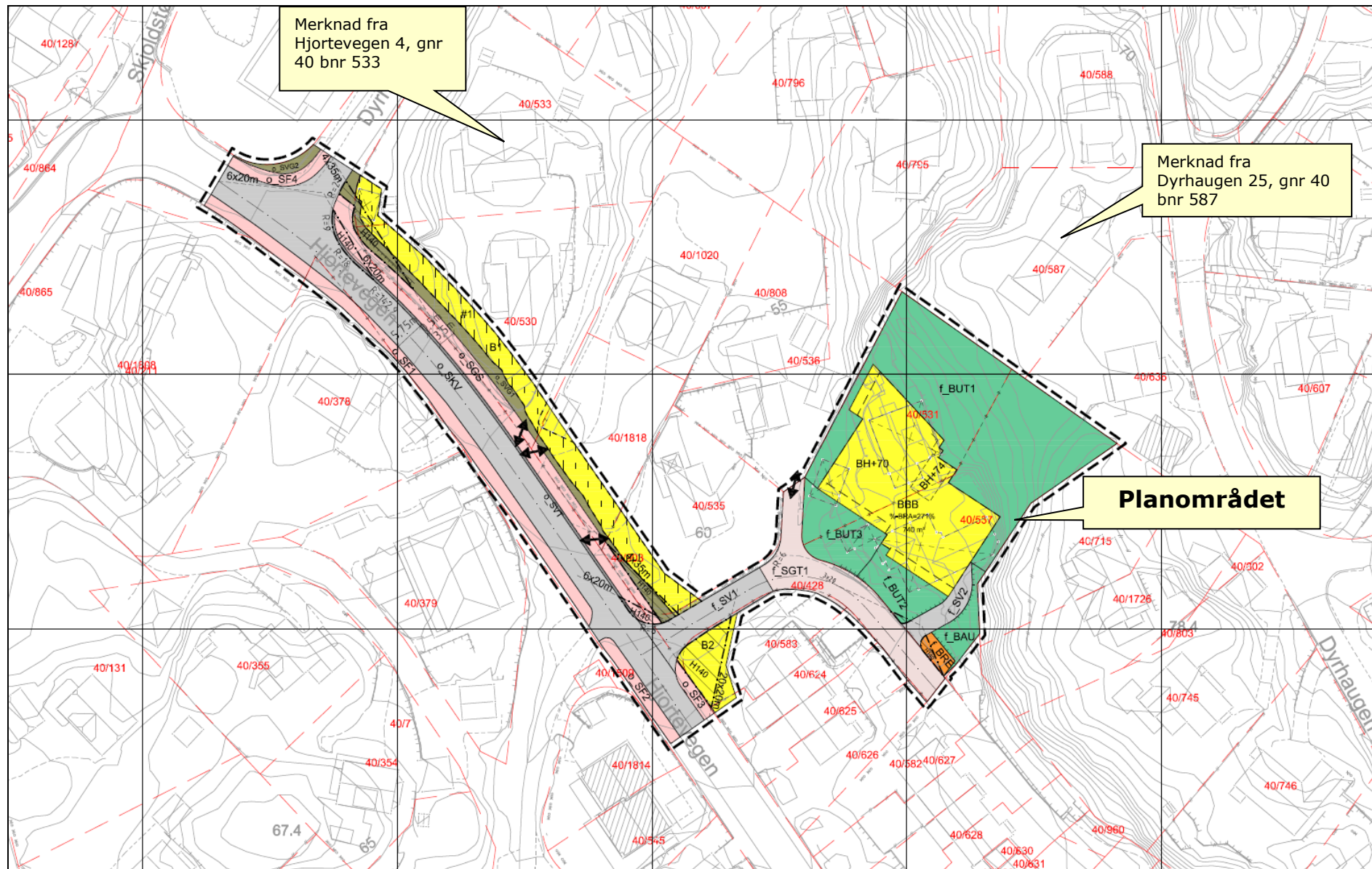
Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<p>Dette oppdateres i forbindelse med levering til 2. gangs behandling.</p> <p>Endringer etter merknader til offentlig ettersyn: Endret etter merknad fra Hjortevegen vel, Dyrhaugen 25, Rådet for Byforming og arkitektur, Byantikvaren, Bymiljøetaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Felt BBB: Feltstørrelsen er redusert, og nordvestre del er tatt ut. Felt f_BUT1-3 utvidet der BBB er redusert. <p>Endret etter merknad fra Bymiljøetaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tidl. Avkjørsel til gnr 40 bnr 535 markert som stengt avkjørsel i plankartet. Ny avkjørsel til eiendommen fra f_SGT1 er tatt inn som atkomstpål. <p>Endret etter fagnotat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Felt BBB: Feltstørrelsen er redusert, og nordvestre del er tatt ut. Felt f_BUT1-3 utvidet der BBB er redusert. Tidl. Avkjørsel til gnr 40 bnr 535 markert som stengt avkjørsel i plankartet. Ny avkjørsel til eiendommen fra f_SGT1 er tatt inn som atkomstpål. Nytt bestemmelsesområde #4 for plassering av solceller og/eller solfangere. <p>Endringer andre årsaker - revidert skisseprosjekt og tekniske opprettinger:</p> <ul style="list-style-type: none"> Justerte byggegrenser i felt BBB. Endret utnyttingsgrad og byggehøyde i felt BBB. Felt f_BUT1 er delt opp med et nytt felt f_BAU2 på vestsiden av ny bebyggelse. F_BAU forlenget nordøstover langs hele byggets østside. Endret feltnavn til f_BAU1. Nytt bestemmelsesområde #2 for etablering av parkeringskjeller under bakken. Nytt bestemmelsesområde #3 for etablering av kjellertrapp i gavl til parkeringskjeller. Utvidet bredde og justert kurve på tilkomst til parkeringskjeller, felt f_SV2. Økt størrelse på felt f_BRE for å inkludere plassering av søppelhus. Byggegrense inkludert. Endret kommunenummer i planID i tittelfeltet til 4601. Tegnforklaring er oppdatert. Kartgrunnlag er oppdatert (30.11.2021) 	<p>Dette oppdateres i forbindelse med levering til 2. gangs behandling.</p> <p>Endringer etter merknader til offentlig ettersyn: § 2.1, 2.1.1, 2.1.2 Presisering estetiske krav. Som følge av merknad fra Hjortevegen vel, Dyrhaugen 25, Rådet for Byforming og arkitektur, Byantikvaren og Bymiljøetaten. § 3.3.1 Tatt ut punkt om felles takterrasse. Som følge av merknad fra Dyrhaugen 25 og Byantikvaren. § 3.5, 3.5.1, 3.5.2 Tatt inn tekstforslag fra BIR. Tatt ut overflødig bestemmelse som gjentas i §4.1.4. Som følge av merknad fra BIR § 4.1.1.2.a Tatt ut tekst om felles takterrasse. Som følge av merknad fra Dyrhaugen 25 og Byantikvaren. § 4.1.1.5 a, b: Revidert parkeringsdekning. Som følge av merknad fra Statens vegvesen. § 4.1.3, 4.1.3.1: Endring til rekkehus og maks 8 boenheter. Som følge av merknad fra Hjortevegen vel, Dyrhaugen 25, Rådet for Byforming og arkitektur, Byantikvaren og Bymiljøetaten. § 4.1.3.2: Tatt ut bestemmelse om maks 15 boenheter. Som følge av merknad fra Hjortevegen vel, Dyrhaugen 25, Rådet for Byforming og arkitektur, Byantikvaren og Bymiljøetaten. § 4.1.3.4: Tatt ut bestemmelse om felles takterrasse. Ny bestemmelse om skråtak og møneretning. Som følge av merknad fra Hjortevegen vel, Dyrhaugen 25, Rådet for Byforming og arkitektur, Byantikvaren og Bymiljøetaten. § 4.1.3.5: Tatt ut bestemmelse om felles takterrasse. Ny bestemmelse om inntrukket balkong/privat takterrasse. Som følge av merknad fra Hjortevegen vel, Dyrhaugen 25, Rådet for Byforming og arkitektur, Byantikvaren og Bymiljøetaten. § 4.1.4, 4.1.4.1, 4.1.4.2: Revidert bestemmelse om renovasjonsløsning, i tråd med revidert RTP. Tatt inn tekstforslag fra BIR og egen tekst som sikrer etablering av søppelhus. Som følge av merknad fra BIR § 4.2.5.4 Tatt inn tekstforslag fra BIR. Som følge av merknad fra BIR</p> <p>Endringer etter fagnotat: § 2.1, 2.1.1, 2.1.2 Presisering estetiske krav. § 3.3.1 Tatt ut punkt om felles takterrasse. § 4.1.1.2.a Tatt ut tekst om felles takterrasse. § 4.1.1.2.b Ny bestemmelse om solceller/solfangere i bestemmelsesområde #4, tillate over regulert byggehøyde/takflate. § 4.1.1.5 a, b: Revidert parkeringsdekning og andre oppdaterte krav fra KPA2018. § 4.1.3, 4.1.3.1: Endring til rekkehus og maks 8 boenheter. § 4.1.3.2: Tatt ut bestemmelse om maks 15 boenheter. Nytt krav til minstestørrelse på boenheter. § 4.1.3.3: Ny bestemmelse om tilbaketrekking av bygning for bedre romlighet</p>	<p>Dette oppdateres i forbindelse med levering til 2. gangs behandling.</p> <p>Endringer etter merknader til offentlig ettersyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ny beskrivelse av 8 boenheter i rekkehus, estetiske krav og terrengtilpasning. Kap.8.1, 8.3, 9.3. Som følge av merknad fra Hjortevegen vel, Dyrhaugen 25, Rådet for Byforming og arkitektur, Byantikvaren og Bymiljøetaten. Tatt ut tekst om felles takterrasse. Kap. 3.2, 8.1, 8.3, 8.4, 11. Som følge av merknad fra Dyrhaugen 25 og Byantikvaren. Ny beskrivelse atkomst til gnr 40 bnr 535. Kap. 8.6. Som følge av merknad fra Bymiljøetaten. Oppdatert beregning av parkeringsplasser. Kap. 8.5. Som følge av merknad fra Statens vegvesen. Ny beskrivelse renovasjonsløsning. Kap. 8.8. Som følge av merknad fra BIR og endret RTP etter endret skisseprosjekt. Oppdatert beskrivelse av påvirkning på naboeiendommer. Kap. 9.4. Som følge av merknad fra Hjortevegen vel og Dyrhaugen 25. <p>Endringer etter fagnotat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ny beskrivelse av 8 boenheter i rekkehus, estetiske krav og terrengtilpasning. Kap.8.1, 8.3, 9.3. Tatt ut tekst om felles takterrasse. Kap. 3.2, 8.1, 8.3, 8.4, 11. Ny beskrivelse atkomst til gnr 40 bnr 535. Kap. 8.6. Oppdatert beregning av parkeringsplasser. Kap. 8.5 Ny beskrivelse av boligmiljø og bokvalitet mtp. fasadebredde, lys og funksjonalitet. Kap. 8.3 Tatt ut henvisning til tidligere KPA 2010. Tatt inn krav og henvisning til ny vedtatt KPA 2018. Kap. 5.2, 6.16, 8.4, 8.5, 9.1 <p>Endringer andre årsaker - revidert skisseprosjekt og tekniske opprettinger:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppdatert sammendrag, generell beskrivelse av planforslag. Kap. 1, 2, 3.1, 3.2, 8.1, 11. Oppdaterte illustrasjoner etter endret skisseprosjekt. Kap. 6.4, 6.5, 8.1, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 9.3, 9.4, 11. Oppdatert beregning av utnyttelsesgrad. Kap. 8.3 Oppdatert beskrivelse av uteoppholdsareal. Kap. 8.4 Oppdatert oversikt over pågående planarbeid. Kap. 5.2. Oppdatert arealtabell. Kap. 8.2. Oppdatert beskrivelse planprosess. Kap. 4.

<p>Endringer etter BIRs uttale om behov for revidert renovasjonsløsning 20.01.2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> Felt f_BRE er redusert i vestlig retning som følge av behov for mindre areal da oppstillingsplass på tømmedager er flyttet til bestemmelsesområde #5. Endringer medfører mer areal til felt f_BAU. Bestemmelsesområde #5 er lagt inn i felt f_BUT2-3, og skal fungere som oppstillingsplass for søppeldunker på tømmedager. Utforming mv. er omtalt i bestemmelsene. 	<p>i sørvest. § 4.1.3.4: Tatt ut bestemmelse om felles takterrasse. Ny bestemmelse om skråtak og møneretning. § 4.1.3.5: Tatt ut bestemmelse om felles takterrasse. Ny bestemmelse om inntrukket balkong/privat takterrasse. § 4.1.4.3 Ny bestemmelse om utforming av renovasjonsareal f_BRE. § 4.1.5.2 Tatt inn henvisning til illustrasjonsplan som retningsgivende for utforming av uteoppholdsarealene. § 6.4.1 Tatt inn bestemmelse til bestemmelsesområde #4 - plassering av solceller/solfangere.</p> <p>Endringer andre årsaker - revidert skisseprosjekt og tekniske opprettinger: § 1: Revidert tekst om planens hensikt § 2.2, 2.2.6, 2.2.7, 3.3.1: Inkludert bestemmelser om vegetasjon i fellesbestemmelsene. § 2.3.1 Omskrevet punkt om overvannshåndtering § 4.1.1.1.b Tatt inn bestemmelse om parkeringskjeller i #2. § 4.1.1.1.c Tatt inn bestemmelse om kjellertrapp i gavl, #3. § 4.1.1.1.d Tatt inn punkt om mindre tiltak som trapper, belysning, plattinger – tillatt utenfor byggegrense i bebyggelse- og anleggsformål. § 4.1.1.2.a Presisering av byggehøyde-bestemmelse i tråd med revidert skisseprosjekt. § 4.1.1.3.a, b, c: Presisering av bestemmelser om grad av utnyttning i tråd med revidert skisseprosjekt. § 4.1.1.4.a, b, c: Revisjon av bestemmelser om uteoppholdsareal i tråd med KPA2018 og for å sikre kvalitet. § 4.1.5.2 Tatt inn punkt om at det skal gjøres nødvendige tiltak slik at områdene fremstår som tiltalende oppholdssteder. § 4.1.5.3 Tatt ut bestemmelse pga. gjentakelse av § 4.1.5.1. § 4.1.6.2 Tilføyd punkt om trapper og forstøtningsmurer for å sikre etablering av trappetilkomst til bakside, samt annen nødvendig tilrettelegging av arealene. § 4.1.6.3 Ny bestemmelse som sikrer etablering av trappetilkomst til bakside i f_BAU2. § 4.2.7.2 Punkt om fremmede arter tatt ut – flyttet til fellesbestemmelse §2.2. § 6.2.1 Tatt inn bestemmelse til bestemmelsesområde #2 – kjeller under bakken. § 6.3.1 Tatt inn bestemmelse til bestemmelsesområde #3 – kjellertrapp i gavl.</p> <ul style="list-style-type: none"> Endret kommunenummer i planID til 4601. Generelt oppdaterte feltnavn i tråd med justert plankart. Små tekstlige rettinger og oppdaterte datoer <p>Endringer etter BIRs uttale om behov for revidert renovasjonsløsning 20.01.2022: §4.1.5.2 Siste setning er satt inn og omtaler at det er tillatt å etablere oppstillingsplass for avfallsdunker innenfor felt BUT2-3 i bestemmelsesområde #5.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Oppdatert beskrivelse trafikk og parkering. Kap. 9.4, 9.5, 9.8. Generelt oppdatert feltnavn og gjort tekstrettinger. <p>Endringer etter BIRs uttale om behov for revidert renovasjonsløsning 20.01.2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kap. 4, siste avsnitt på side 15 er satt inn. Oppsummerer bakgrunnen for BIR sitt ønske om ny renovasjonsløsning, samt gjennomførte justeringer. Kap 8.1 side 49. Bilde av plankart er oppdatert som følge av endringene. Kap 8.2 Arealstørrelse for renovasjonsanlegg BRE, samt f_BAU er justert og samsvarer med kart etter endring. Kap 8.3 side 53. Bilde av plankart er oppdatert som følge av endringene. Kap 8.3 side 55. Bilde av illustrasjonsplan er oppdatert. Kap 8.3 side 56 under universell utforming, følgende setning er tatt bort da den ikke er aktuell etter endring: «stien gir også tilgang til renovasjonsplass». Kap 8.4 side 60, illustrasjoner er oppdatert og i tråd med justert illustrasjonsplan. Kap 8.4 side 62, illustrasjon for MUA er oppdatert og i tråd med justert illustrasjonsplan Kap 8.4 side 63, 64, 65, 66, illustrasjon for solfylte areal oppdatert Kap 8.8 side 72 Utsnitt fra renovasjonsteknisk plan oppdatert etter justert løsning.
--	---	---

	§6.5 Bestemmelser for bestemmelsesområde #5: Hele punktet er satt inn og omtaler oppstillingsområdet for søppeldunker, samt utforming.	
--	--	--

Merknadskart



Private merknader med avsender utenfor kartutsnittet:

- Hjørtevegen Vel, Hjørtevegen 24A, 5236 Rådal
- Søråshøgda 110, 5235 Rådal