

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	LAKSEVÅG. GNR 122 BNR 605 MFL., SÆTERDALEN GÅRD
Arealplan-ID	4601_70170000
Saksnummer	2020/1518, 2022/20618
Utarbeidet av	Arkitektgruppen CUBUS AS
Sist revidert	31.10.2023

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	Aleksander Nilsen Grn 122, brn 487 Dato: 4.April 2022 Dokumentnummer: 2020/1518-65	1. Forespørsel om det er mulig at boenhetene i Bjørgeveien 290 og 294A kan få kjøretilkomst via planen. Dagens utkjøring til boligene går rett ut i hovedvei og den vil bli vesentlig lagt om i forbindelse med ny gang- og sykkelvei.	1. Ikke tatt til følge. Det er ikke ønskelig at Bjørgeveien 290 og 294A får kjøretilkomst via planen/planområdet. Planen for Sæterdalen gård legger opp til bilfritt gatetun mellom boligene. En eventuell påkobling for 290/294A vil føre til at det planlagte bilfrie gatetunet vil måtte benyttes til kjøring.			
2	Erik Steimler/ Ragde eiendom/ Styreleder sameiet Bjørndalsstølen Gnr. 122, brn. 619 Dato: 11.April 2022 Dok. nr: PLAN-2020/1518-67	1. Viser til problemer med VA- ledningen i området og problemer på deres tomt. Det er gjennomført møter med VA-etaten der kommunen har erkjent at VA- nettet i området er underdimensjonert. Ber om at oppgradering av denne gjøres før godkjenning av byggeplaner. 2. Vegkryss er skolevei der det har vært flere trafikkulykker. Det bør utføres risikoanalyse og støyrapport for vegkrysset.	1. Bergen Vann har godkjent VA-rammeplan for reguleringsplanen. I den forbindelse regner vi med at ev. behov for oppgradering er registrert og under arbeid. 2. Tatt til følge. Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomført både trafikkvurdering, ROS-analyse og støyrapport som omtaler vegkrysset. Det vises til planene for undergang i Bjørgeveien der det bl.a er regulert forbedret kryss. Reguleringsplanen for Sæterdalen gård legger opp til løsninger som samsvarer med disse planene. Det er også lagt opp til nye snarveier i planområdet som vil være positivt for å kanalisere myke trafikanter bort fra vegkrysset. Viser bl.a til o_GG2 som er tegnet inn i plankartet etter offentlig høring.	X (ny gangveg o_GG2)	X (bestemmelser til o_GG2 under § 3.2.3)	X (punkt 5.5 og 5.8)

3	Svein Olav og Irene Skaar Grn 122, brn 599 Dato: 9. Mai 2022 Dok.nr: PLAN-2022/20618-3 10.Mai 2022 Dok. nr: PLAN-2022/20618-6	1. Positiv til at innspillene som ble sendt inn ved oppstart av planen er tatt hensyn til. 2. Anlegg for parkering og avfallshåndtering er planlagt i kort avstand fra deres bolig/soverom. Nabo er bekymret for støy fra dette og ønsker at utbygger støysisolerer deres sørvegg, dvs. setter inn støysisolerende vindu i 2.etg. 3. Ønsker økonomisk kompensasjon for tujahekker som fjernes og en dialog om hvilken type gjerde/støyløsning som settes opp. 4. Ønsker at utbygger tar til initiativ til grensejustering slik at deres tomt utvides til fjellnakke øst for huset. 5. Forutsetter at utbygger etablerer nødvendig gjære/støyskjerm også øst for bolig. 6. Tilleggsmerknad 10. Mai (dok. nr. 20618-6): Areal på deres tomt er satt av til annen veggrunn som gir mulighet for ekspropriasjon. Ønsker at muligheten for ekspropriasjon fjernes og ikke kan komme til anvendelse.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering. Tømming av container for renovasjon vil skje sjeldent og vil ikke foregå på tidspunkt av døgnet der soverommet er i bruk. Kravet løses privatrettslig gjennom dialog med nabo. 3. Tatt til orientering. Kravet løses privatrettslig gjennom dialog med nabo. 4. Ikke tatt til følge. Det er ønskelig å beholde grenser slik at man har fleksibilitet og det ikke oppstår konflikt i forbindelse med etablering av p-anlegg. 5. Tatt delvis til følge. Det er ikke aktuelt å sette opp støyskjerm øst for bolig da det i denne grensen planlegges uteoppholdsareal uten støyproblematikk. Det vil imidlertid være relevant å sette opp gjerde som sikkerhetstiltak knyttet til skrenten i grensen. Kravet løses i dialog med nabo. 6. Tatt til orientering. Reguleringsplanen for Sæterdalen gård viderefører arealformålet offentlig- annen veggrunn som er regulert i reguleringsplan ID 19520000 gnr. 122, RV557 Undergang Bjørgeveien. Det vil ikke være relevant å løse ut rett til ekspropriasjon i denne planen. Eventuell utløsning av ekspropriasjon må tas med offentlige myndigheter i forbindelse med eventuell oppstart og bygging av nytt veganlegget og undergangen i Bjørgeveien.			
	<u>Høringsinstanser:</u>					
1	Bergen Vann 6.April 2022 Dokumentnummer: PLAN-2020/1518-68	1. Viser til godkjent VA-rammeplan. Bergen Vann har ingen merknader til planforslaget med bestemmelser slik det foreligger ved utsendt varsel. Dersom det skjer endringer i VA-rammeplanen skal denne sendes inn for ny godkjenning.	1. Tatt til orientering.			

2	Fortidsminneforeningen 18.Mai 2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/10618-17	1. Driftsbygningen på Sæterdalen gård er forutsatt revet i tilstøtende, vedtatt reguleringsplan. Da blir det ekstra viktig at våningshuset bevares på en god måte og at utbyggingen så langt som mulig tar hensyn til det gjenværende gårdslandskapet. 2. Enig i at tilbygg fra 1975 kan rives, men mener tilbygg langs sørlig del av vestvegg ikke bør rives. 3. Positiv til løsning med tilbygg, men bemerker at dette med fordel kan frikobles våningshuset dersom dette skal være en egen boenhet, og gis en utforming som gir assosiasjoner til låven i hovedform og materialbruk. 4. Ber om at hensynssonen H570 rundt huset gjøres større slik at den også tar med areal foran huset. 5. Ber om at bestemmelsene knyttet til hensynssonen spesifiseres. 6. Mener rekkehusene har en høy utnyttelse og kan trekkes lengre vekk fra våningshuset. Rekken med fire enheter rett bak våningshuset bør tas vekk. 7. Mener rekkehusene bør få en roligere form med møneretning i nord-sør retning som bygger videre på eksisterende strukturer. 8. Kritisk til sprang i fasader da det kan oppfattes visuelt rotete. 9. Ber om at man vurderer å gjenbruke gindverk i låvebygningen som rives i sykkelveiplanen.	1. Tas til følge. Våningshuset er ivaretatt med hensynssone. 2. Ikke tatt til følge. Plangrepet legger opp til at man tilbakefører husets hovedform og fremhever denne delen av husets historiske verdi og karakter. Bevaring av tilbygg langs sørlig del av vestvegg er ikke del av husets opprinnelige volum. 3. Ikke tatt til følge. Planen legger opp til tilbakeføring av våningshusets hovedform og et tilbygg tilbaketrukket fra hovedvolumet. Det er ønskelig å bevare koblingen mellom våningshuset og den nye delen/tilbygget for å sikre god bokvalitet og hensiktsmessige planløsninger i nye boenheter i våningshuset/tilbygget. 4. Ikke tatt til følge. Areal på østsiden av våningshuset er riggareal for opparbeiding av tiltak i planID 19520000. Arealet er også innenfor byggegrensen til fylkesvegen og det er derfor lite hensiktsmessig å utvide hensynssonen i denne retningen. 5. Tas delvis til følge. Bestemmelsen er noe mer spesifisert. 6. Tas delvis til følge. Gjennom planprosessen har det blitt testet ut ulike løsninger for plassering av rekkehusene. Bl.a en plassering mer mot øst. Etter offentlig ettersyn er to rekkehus tatt bort, derav ett i rekken bak våningshuset. Dette fører til mer rom rundt våningshuset samtidig som man innlemme våningshuset som del av et felles tun med nye bebyggelse. 7. Ikke tatt til følge. Rekkehus med møneretning i nord-sør retning vil føre til boenheter med dårlige planløsninger og mye mørke areal. Dette gjelder særlig rekkehusene i vest der bygningsvolumet er med på å ta opp terrengforskjellene. 8. Ikke tatt til følge. Sprang i fasader er valgt som arkitektonisk grep for å definere bygningsvolum og for å få til gode overganger mellom tunet og private uteoppholdsareal/inngangsparti. Det er også valgt som grep for å hindre opplevelsen av en lang sammenhengende fasade på gateplan mot gatetunet, 9. Ikke tatt til følge. Rivning av låvebygg er hovedsakelig regulert i naboplan planID19520000. Fremdrift og tidspunkt for bygging av sykkelveiplanen er usikker. Det er derfor ikke ønskelig å binde	X (Endret % BYA på BKS)	X (§4) X (§ 3.1.2)	X (Oppdatert punkt 5.1)
---	--	---	--	-------------------------	---------------------------	-------------------------

			tiltak/gjenbruk av låvebygningen opp i reguleringsplanen for Sæterdalen gård.			
3	NVE 29.04.2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/20618-2	1. NVE kommer med tilbakemelding dersom ved behov for konkret hjelp i saken.	1. Tatt til orientering. Det er ingen kjente problemstillinger i denne plansaken som er aktuelle å drøfte med NVE.			
4	Direktoratet for mineralforvaltning 5.Mai 2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/20618-4	1. Ingen merknader	1. Tatt til orientering			
5	AVINOR 10.Mai 2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/20618-5	1. Ingen merknader	1. Tatt til orientering			
6	Byarkitekten 11.Mai 2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/20618-7	1. Positiv til planforslaget. Prinsippene i Arkitektur + er godt ivaretatt. Positiv til gatetun og bevaring av våningshus med tilbygg. 2. Positiv til typologi, volum skala og takutforming. Det er god tilpasning til terrenget og kantsoner /inngangssoner er ivaretatt på en god måte. Planbestemmelsene ivaretar kvalitetene. 3. Anbefaler å vurdere en reduksjon av byggehøyde fra 3 til 2 etasjer for å få bedre solforhold på gatetunet. 4. Stiller spørsmål til utformingen av p-anlegg og rampe og mener dette bør bearbeides for å få bedre tilgjengelighet til uteområdet og møte med gateplan.	1. Tatt til orientering 2. Tatt til orientering 3. Ikke tatt til følge. En reduksjon av byggehøyde fra 2 til 3 etasjer fører til mye mørke areal og dårlige planløsninger/bokvalitet for de nye boligene. Dette gjelder særlig boligene mot vest som tar opp terrengforskjeller mellom gatetunet og uteareal i vest. Valgt løsning med 3 etasjer fører til gode bokvaliteter bl.a ved at boligene får direkte kontakt med uteareal på terreng på flere nivå både ved inngangsparti på gatetun og mot solfylt fellesareal i vest. En reduksjon av høyder fra 3 til 2 etasjer fører ikke til vesentlig bedre solforhold på gatetunet. Det bemerkes at planforslaget som helhet har mer enn dobbelt så mye solfylt areal enn minstekravet i KPA18. 2 enheter er fjernet etter høring, noe som fører til ytterligere forbedrede solforhold på gatetunet. 4. Tas til følge. Videre detaljering og utforming av rampe vil gjøres i videre prosjektering. Etter høring er imidlertid rampen videre detaljert i illustrasjonsplanen, det er satt krav til stigning og illustrasjonsplanen er blitt retningsgivende for grep.			X (Oppdatert punkt 5.1 og 5.5) X (§3.3.4, §3.1.1.2) X (Oppdatert punkt 5.5.1)

		5. Byarkitekten tilbyr veiledningsmøte frem mot 2.gangsbehandling.	5. Tatt til orientering.			
7	Barn og unges representant v/ Endre Buanes 12.Mai 2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/20618-8	1. Utbyggingen må ikke gi negative virkninger for uteoppholdsareal, solforhold og andre kvaliteter for barn og unge 2. Det må legges opp til gode uteareal for alle aldersgrupper med tilfredsstillende støy- og solforhold. Nødvendige støyreducerende tiltak må etableres og minimum ett lekeapparat skal være universelt utformet. 3. Positiv til forslag om bilfritt gatetun og snarvei for skolebarn gjennom planområdet 4. Tilgjengelighet til grøntområdet må være god og innby til lek og aktivitet 5. Ber om at trafiksikre G/S forbindelser ivaretas. Kryssløsninger må også ivareta trygg ferdsel. 6. Sikkerhet må ivaretas i byggefasen	1. Tatt til følge. Utbyggingen sikrer varierte og solfylte uteareal for barn og unge som kan benyttes til ulik aktivitet og lek. Det er sikret arealer for lek og uteopphold på naturlig terreng, skogslek og i apparater på gatetun. 2. Tatt til følge. Planforslaget viser varierte uteareal som kan benyttes til ulik bruk for ulike aldersgrupper til ulike årstider. Det er lagt inn bestemmelse om UU-lekeapparat. 3. Tatt til orientering. 4. Tatt til orientering. Det er sikret god tilgjengelighet til grøntområdet både via rampe i sør og i mellomrommene mellom byggene. Områdene innbyr til lek og aktivitet. 5. Tatt til følge. Reguleringsplanen legger opp til nytt fortau langs Bjørndalsbrotet samt ny snarvei gjennom planområdet fra ny regulert bussholdeplass/sykkelvei ved Bjørgeveien til Bjørndalsbrotet. Ved videre utvikling av tomt i nord vil det være mulig å koble seg på og forlenge tunet. Kryssløsning over Bjørndalsbrotet nær ny avkjørsel til planområdet er vurdert men konkludert med at dette ikke er ønskelig. 6. Tatt til orientering. Dette er sikret i bl.a bestemmelser §2.4		X (§3.1.2.2d)	
8	Bergen brannvesen 12.Mai 2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/20618-9.	1. Forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy samt tilstrekkelig slukkevannskapasitet.	1. Tatt til følge. VA- rammeplan sikrer tilstrekkelig slukkevannskapasitet. Det vil være god tilkomst for brannvesenets kjøretøy for alle boliger/p-anlegg i planområdet.			
9	Vestland fylkeskommune 12.Mai 2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/20618-10	1. Viser til overlapp/grensesnitt mellom planforslaget og sykkelveiplan i Bjørgeveien. Ber om at hensynet til etablering av veganlegget, samt drift og vedlikehold- herunder snølagring og overvann- blir drøftet bedre og visualisert.	1. Tatt til følge. Planbeskrivelsen er oppdatert.			X (5.8 og 8.1.2)

		2. Viser til tidligere aksept for 25 meter byggegrense fra fylkesveg og 10 meter fra regulert fortauskant o_SF i plan for Bjørgevegen. 3. Generelt kritisk til X- kryss mot Bjørndalsskogen. Kommunal veimyndighet må vurdere om løsningen er tilfredsstillende. 4. Positiv til lav parkeringsdekning 5. Mener p-anlegget m/ renovasjonsareal burde fått en bedre utforming for å unngå unødvendig rygging og manøvrering. 6. Savner en overordnet vurdering av forholdet til myke trafikanter. 7. Viser til at det ikke er rekkefølgekrav for etablering av o_SF2. Denne er ikke aktuell å bygge før etablering av ny kulvert i sykkelveiplanen. Snarvegen innenfor #3 er ikke tilstrekkelig for å sikre hensynet til myke trafikanter. Det må sikres bedre løsninger for å finne løsninger for myke trafikanter til og fra planområdet før vegplanen er etablert. 8. Det må legges til rette for kryssing av Bjørndalsbrotet. 9. Areal satt av til riggområde i vegplanen ikke kan bygges ut før veganlegget er ferdig utbygd. 10. Avstand fra fortauskant o_SF i plan for Bjørgeveien skal være min 10 meter på det smaleste. Ber om at dette blir	2. Tatt til orientering. Byggegrensen opprettholdes ved innsending til 2.gangs behandling. Ny illustrasjon som viser byggegrense 10 meter er satt inn i beskrivelsen 3. Tatt til orientering. Viser til kommentar fra BME og aksept for valgt kryssløsning. 4. Tatt til orientering. 5. Tatt til orientering. Gjennom planarbeidet har det blitt sett på en rekke løsninger for utforming av p-plasser/p-anlegg/kjøremønster for renovasjon m.m. Regulert løsning gir gunstig utnyttelse av plassen og en løsning som ikke er i konflikt med arealer for myke trafikanter, barn og unge. P-anlegget og p-kapasitet er ikke av en slik størrelse at det er grunn til å tro at det vil være vesentlig problematikk ift rygging og manøvrering. 6. Tatt til følge. Planbeskrivelsen er oppdatert under punkt 5.8 med en overordnet vurdering av forholdet til myke trafikanter. 7. Tas delvis til følge. Kommentaren er drøftet med kommunen og fylket. Planområdet er utvidet etter offentlig høring for å sikre trafikksikkerhet for vegplanen bygges ut. Ny snarveg er sikret med juridisk linje i plankartet og gir tilkomst til eksisterende fortau langs Bjørgeveien. 8. Tas delvis til følge. Kommentaren er drøftet med PBE/BME etter offentlig høring. Bjørndalsbrotet har i dag fartsgrense på 30km/t. Etter SVV håndbok 270 <i>Kryssingssteder for gående er det ikke anbefalt gangfelt i denne typen boliggate</i>. Det er ikke ønskelig med kryssing utover den som allerede eksisterer i Bjørndalsbrotet. Planbeskrivelsen er oppdatert med en beskrivelse av bevegelsesmønster for myke trafikanter både før og etter veganlegget er etablert. 9. Tatt til orientering. Planen legger ikke opp til bygging i areal satt av til riggområde. 10. Tatt til følge. Dette er oppdatert og illustrert i planbeskrivelsen.	X (bl.a o_GG2)	X (§3.2.3)	X (8.1.2) X (5.8) X (5.8) X (5.8) X (8.1.2)
--	--	--	--	----------------------	------------	--

		illustrert slik at det ikke usikkerhet om byggegrenser. 11. Viser til at det ikke er satt krav til utforming av snarvei i #3 12. Det er ikke lagt opp til støyskjerm langs området regulert til bolig. Uteområder som vender mot fylkesvegen, er mindre attraktive og gir sjenerende innsyn til boligområdet. 13. Er uenig i vurdering knyttet til myke trafikanter i ROS-analyse. 14. Ber om at det ses på alternative grep for å sikre sol på gatetunet.	11. Tas til følge. Snarvegen er tegnet inn med juridisk linje i plankartet og sikret kvalitetskrav. 12. Tatt til orientering. Det bemerkes at dette er areal som ikke regnes med som uteareal, men er tilleggsareal som kan opparbeides med beplantning og dermed gir skjerming for innsyn til boligområdet. 13. Tatt til orientering. 14. Tatt til følge. Gjennom planprosessen er det sett på alternative grep for å sikre sol på gatetunet. En reduksjon av byggehøyde fra 2 til 3 etasjer, fører til mye mørke areal og dårlige planløsninger/bokvalitet for de nye boligene. Dette gjelder særlig de aktuelle boligene mot vest som tar opp terrengforskjeller mellom gatetunet og uteareal i vest. Valgt løsning med 3 etasjer fører til gode bokvaliteter bl.a ved at boligene får direkte kontakt med uteareal på terreng på flere nivå både ved inngangsparti på gatetun og mot solfylt fellesareal i vest. En reduksjon av høyder fra 3 til 2 etasjer fører ikke til vesentlig bedre solforhold på gatetunet. Etter offentlig høring er det tatt bort to enheter, noe som gir noe mer sol på gatetunet. Det bemerkes at planforslaget som helhet har større areal som oppfyller solkravet enn det som er minstekravet i KPA18.	X (o_GG2) X (BK m.fl)	X (3.2.6) X (3.1.2)	X (5.3.2) X (5.1)
10	Statsforvalteren Vestland 12.05.2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/20618-11	1. Fremmer innsigelse med grunnlag i at planforslaget er i strid med samordnet areal og transportplanlegging. Kritisk til etablering av nye boligfelt i grønnstruktur, avsides ift senterområde og hovedrute for kollektivtransport og mener det er i strid med RPR for barn og unge og T1442. 2. Planforslaget fører til nedbygging av dyrket mark/matjord. 3. Mener BYA og antall boenheter må reduseres. 4. Marken og skogholt har kvaliteter for barn og ungdom for lek og opphold, dette er arealer som er under press og bør sikres. 5. Mener planen vil bygge ned grønnstruktur og bryte opp sammenhengende grøntdrag.	Punkt 1-7: Tas til følge Det har blitt gjennomført dialogmøte med Statsforvalteren for å gå gjennom punktene. I etterkant av møtet ble nytt forslag sendt inn der det bla. var redusert ant. enheter og redusert parkering. I mail av 15.juni 2023 ble innsigelsen trukket med bakgrunn i endringer i planmaterialet.	X (BK m.fl)	X (3.1.2)	X (5.1)

		6. Planen legger opp til boligbygging i rød og gul støysone. Kommunen må prioritere mindre støyuksatte områder ved planlegging av ny boligutbygging. 7. Planområdet ligger utenfor hovedrute for kollektiv og senterområde i Loddefjord.				
11	Helsevernetaten 12.Mai 2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/20618-12.	1. Kommenterer at boligene i øst får mindre attraktive uteareal enn enhetene i vest. Skjermede uteareal mot øst kunne kompensert for dette.	1. Ikke tatt til følge. Det er ikke mulig å etablere skjermede uteareal mot øst grunnet riggareal for ny gang og sykkelvei i Bjørgeveien og byggegrense mot fylkesvei. I planen er det satt av rikelig med varierte felles uteareal med gode kvaliteter som vil benyttes av alle i boligene.			
12	Byantikvaren 18.Mai 2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/20618-13	1. Viser til kulturminneverdiene i området og er positiv til at våningshusets hovedform blir synliggjort og at dette fortsatt skal brukes som bolighus. 2. Kritisk til nytt tilbygg mot sør og mener fasadeuttrykket må tilpasses bedre til opprinnelig fasadeuttrykk. Mener det er mulig med frittstående bolighus tett på, men ikke tilbygg. 3. Mener §3.1.3 må videre spesifiseres med mer konkretisering av bl.a materialbruk. Da vil bestemmelsen også stemme bedre overens med § 4.2.1.	1. Tatt til orientering. 2. Ikke tatt til følge. Det har vært dialog med Byantikvaren underveis i planprosessen der dette har vært drøftet. Planen legger opp til tilbakeføring av våningshusets hovedform og et tilbygg tilbaketrukket fra hovedvolumet. Det er ønskelig å bevare koblingen mellom våningshuset og den nye delen/tilbygget bl.a for å sikre god bokvalitet og gode planløsninger i nye boenheter i våningshuset/tilbygget. Denne løsningen sikrer også at våningshuset fremstår som hovedhuset. 3. Tatt til følge. §3.1.3 konkretiseres med bestemmelser for materialbruk.		X(3.1.3) X (§3.1.3)	 X §3.1.3
13	Bymiljøetaten 3.mai 2022 Dokumentnummer: PLAN-2022/20618-14.	1. Positiv til plangrepet 2. Positiv til etablering av grøntareal på taket til p-anlegget, men ønsker at man sikrer tilstrekkelig dimensjonering og jorddybde for dyrking. Bestemmelsene knyttet til dette oppfattes som spredd og det bes om en vurdering av om disse kan samles.	1. Tatt til orientering. 2. Ikke tatt til følge. Det er ikke ønskelig å dimensjonere taket til p-anlegget med jorddybde for dyrking. Dette vil føre til en tyngre konstruksjon med påfølgende sannsynlighet for at man må etablere flere søyler i p-anlegget. Det er ønskelig å legge til rette for en jorddybde som sikrer at taket kan utformes med et grønt dekke, og at selve dyrkingen foregår i plantekasser e.l. Bestemmelsene er gjennomgått og samlet der dette er hensiktsmessig			

		3. Dersom furu er bevaringsverdig må dette sikres med hensynssone/bestemmelser. 4. Positivt at skogen planlegges bevart, men ønsker en spesifisering av bestemmelsene for å sikre natur og biologisk mangfold. 5. BME kommer med konkrete innspill til justeringer i bestemmelsene ift grønnstruktur. 6. Ber om at blågrønn faktor regnes ut og knyttes til bestemmelsene. 7. BME har godkjent plassering av avkjørsel, men ikke utformingen i plankartet og ber om at dette justeres slik at det er i samsvar med N100. For renovasjon kan kjøremåte C legges til grunn slik at avkjørselen kan strammes opp. 8. f_SPP må ha fysisk avgrensing mot avkjørsel slik at det sikres rett kjøremønster. Dette må vises på plankartet. 9. Parkering skal ikke skje i avkjørselens frisiktsoner. 10. Ber om at det reguleres 1 meter o_SVG langs fortau istendefor f_GV og f_GBG2. 11. Plassering av renovasjonspunkt bør fremgå av plankart og bestemmelser. 12. Ber om at rekkefølgekrav til fortau også må gjelde for o_SF2. 13. RTP må ivareta matavfall, papp/papir/drikkekartong, plast og restavfall som egne fraksjoner. Det bør	3. Tatt til orientering. Furu er ikke bevaringsverdig. Det er ikke ønskelig å sikre dette med hensynssone/bestemmelser da det er behov for en fleksibilitet i den videre detaljering og byggefase. 4. Tatt til følge. Bestemmelsene er spesifisert. 5. Tatt til følge. Innspill fra BME innlemmes i bestemmelsene. 6. Tas ikke til følge. Dette er drøftet med PBE. Det er vurdert at dette ikke er relevant for denne planen, 7. Tatt til følge. Utforming i plankartet justeres slik at den er i samsvar med N100. 8. Tatt til følge. Dette er rettet opp i plankartet. 9. Tatt til følge. Dette er rettet opp i plankartet og illustrasjonsplanen. 10. Tatt til følge. Dette er rettet opp i plankartet. 11. Tatt delvis til følge. Plassering av renovasjonspunkt er drøftet med kommunen før innsending til 1.gangs behandling. Det er valgt å beholde løsning med bestemmelsesområde med tilknyttede bestemmelser. 12. Ikke tatt til følge. Det er ikke ønskelig å ha rekkefølgekrav til opparbeiding av o_SF2 (ny o_FO2) i denne planen da dette fortauet må etableres i tilknytning til ny kryssløsning/undergang i Bjørgeveien som regulert i plan med ID 19520000. 13. Tatt delvis til følge. RTP er godkjent av BIR og det er ikke ønskelig å endre på denne frem til 2.gangs behandling da dette krever ny godkjenning av BIR.	X (§3.3) X (§3.3) X (§3.3) X(f_SV, f_SF) X(f_V, f_SK) X (f_PP) X (o_AVG)	
--	--	---	--	---	--

		8. Planforslaget har større areal med sol enn minstekravet i KPA2018. PBE ber om en vurdering av kvaliteten på gatetunet ift solforhold. 9. PBE støtter foreslåtte løsninger for støyskjerming av uteoppholdsareal. 10. Frem til 2.gangsbehandling må man drøfte hvordan den foreslåtte overvannshåndteringen kan sikres i planforslaget. 11. Planforslaget vil ha betydelige konsekvenser for jordressursene, men gjenbruk av ressursene er tilstrekkelig sikret i planen. 12. Naturmangfold: det må utarbeides bestemmelser som gir tilstrekkelig vern av skogen i #1 i anleggsperioden. 13. ROS/Grunnforhold: PBE kommenterer at undersøkelser og vurderinger av grunnforhold ikke er tilstrekkelig sikret i planforslaget. 14. BME aksepterer foreslått løsning for avkjørsel, men kommenterer at regulert bredde på avkjørsel til planområdet ser ut til å være noe bred. 15. PBE støtter vurderingen i trafikkanalysen om at det ikke vil være behov for tiltak i krysset mellom Bjørndalsbrotet og Bjørgeveien. Det er uklart om man kan realisere utbedring av krysset uten å utløse de andre tiltakene i planen for Bjørgeveien, som omlegging av undergang og etablering av sykkelanlegg. PBE vurderer at krav om tiltak i krysset ikke står i samsvar med størrelsen på utbyggingen. 16. PBE er positiv til planforslagets løsninger for myke trafikanter og foreslått parkeringsløsning for bil og sykkel. Eventuell bruk av taket på sykkelparkering som privat hage må	8. Tatt til følge. Det er gjennomført en vurdering av kvalitetene på gatetunet ift bebyggelse og sol. To enheter er tatt bort. Vurderingen viser at planforslaget har vesentlig bedre solforhold enn det som er krav i KPA. 9. Tatt til orientering. 10. Tas til følge. Overvannshåndtering er sikret bedre i bl.a plankart og bestemmelser. Det er satt av eget areal til regnbed i reguleringsplankartet (bestemmelsesområde #8) 11. Tatt til orientering. 12. Tatt til følge. Sikret i bestemmelser. 13. Tatt til følge. Planområdets områdestabilitet er vurdert i rapport av 06.07.2023. Det er ikke gjort funn som har konsekvenser for planen og planarbeidet. 14. Tatt til følge. Avkjørsel er strammet opp i plankart, ihht. N100. 15. Tatt til orientering. 16. Tatt til følge. Sikring av taket til sykkelparkering som privat hage gjøres gjennom bestemmelsesområde.	X (Bestem melsesom råde #8) X (f_V, f_SK)	X (§5.1.7) X (§3.2.5)	X Revidert kap. 5
--	--	---	--	---	-------------------------------------	------------------------------

		vurderes sikret gjennom bestemmelsesområde. 17. Ber om at feil omtale av bestemmelsesområde for renovasjon rettes opp før 2. gangsbehandling. 18. Barnhagedekning og skolekapasitet er tilstrekkelig beskrevet og ivaretatt, men PBE bemerker at skolebruksplanen for 2020-2030 må legges til grunn før 2.gangsbehandling. 19. Naboforhold er tilstrekkelig sikret i planforslaget. 20. Før 2.gangsbehandling må det vurderes om energieffektive løsninger for å minske energibruken til boligene kan sikres i planforslaget, samt miljøhensyn i valg av byggemateriale. 21. Ingen vesentlige kommentarer til UU-grep i planforslaget.	17. Tatt til følge. Feilen er rettet opp i plankart/bestemmelser. 18. Tatt til følge. Planbeskrivelsen kapittel om dette oppdateres. 19. Tatt til orientering. 20. Tatt til orientering. Bestemmelse er oppdatert slik at man sikrer at ny bebyggelse blir utformet med miljøvennlige byggematerialer. 21. Tas til orientering.	X(#5)	X (§5)	X(3.9)
					X (3.1.1.2.a)	X (3.1.1.2.a)

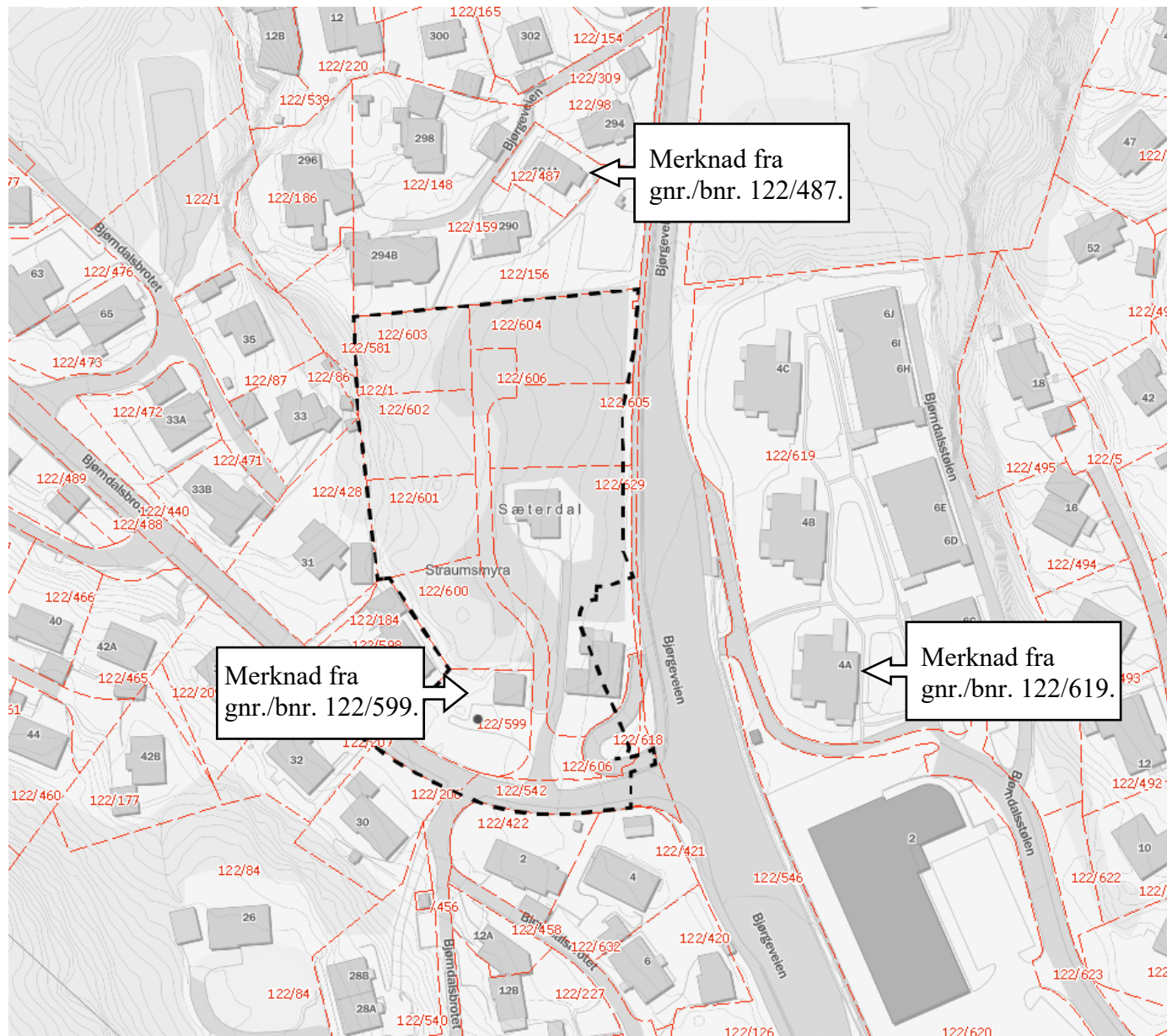
Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
Endringer etter fagnotat ved offentlig ettersyn: - Høyder sykkelparkering i BKS #3, ny BK #3 - Innstrammet avkjørsel: f_SV, ny f_V og f_SK - Definert område for overvann: Bestemmelsesområde #8 - Retting i plankart, bestemmelsesområde for renovasjon: Endringer etter private og offentlige merknader: - BKS (ny BK), endret grad av utnytting - Sikring av høyde på sykkelparkering i #3 - BFS (ny BF), KS grad av utnytting, justert tall - f_GBG1 (ny f_BG1): Sikring av grøntareal og bestemmelsesområde for å ivareta skog. - f_BUT (ny f_UTE): nytt arealformål for å tydeliggjøre grøntareal og forbindelser på tvers. - o_GG2: Juridisk linje for ny gangveg inkl. siktlinjer, utvidelse av plangrense.	Endringer etter fagnotat: -Bestemmelser for sykkelparkering §3.3.3 -Bestemmelser for uteareal §3.1.1.2, § 3.1.14 -Bestemmelser for rampe i BK: § 3.1.1.2a, §3.1.4 -Bestemmelser for uteoppholdsareal § 3.1.4 -Bestemmelser for overvannshåndtering: §5.1.7 -Bestemmelser for avkjørsel :§3.2.5 -Bestemmelser bestemmelsesområde renovasjon §5 - Bestemmelser materialbruk: §3.1.1.2.a Endringer etter private og offentlige merknader: -Bestemmelser for o_GG2 under §3.2.3 -Bestemmelser for hensynssone §4 -Bestemmelser for BK: § 3.1.2 -Bestemmelser for rampe i BK: §3.3.4, §3.1.1.2	Endringer etter fagnotat: - Beskrivelse bhg dekning kap. 3.9 - Revidert kap.5 Endringer etter private og offentlige merkander: - Revidert kap. 5 - Revidert 8.1.2, konsekvenser veganlegg - Revidert 3.5, Naturmangfold Annet: - Oppdatering av kap.1 - Gjennomgående oppdatering av figurtekster, kilder - Oppdatering av kap.4.3 - Oppdatering kap.6 (planprosess)

- f_SK: Oppstramming av avkjørsel og endring av formål.
- f_PP: Retting av friskt i parkeringssone
-#5 Rettet nummer for renovasjonsanlegg.
- Innstrammet avkjørsel: f_V

-Bestemmelse for UU lek: §3.1.2.2d
-Bestemmelser for snarveg: §3.2.3
-Bestemmelser for våningshus §3.1.3
-Bestemmelser til grønnstruktur §3.3

Merknadskart



Planområdet er vist med svart, stiplet linje.