

Merknadsskjema – Varsel om oppstart

Plannavn	Fana, gnr. 41, bnr. 1054, mfl., Tjernvegen
Arealplan-ID	4601 66500000
Saksnummer	2019/3389 og 2022/20573
Utarbeidet av	LINK arkitektur AS v/ Camilla Mohr
Sist revidert	22.11.2024

Kunngjøring av oppstart	22.05.2020
1.gangs behandling	12.10.2020
Offentlig ettersyn	31.10.-15.12.2020
Mottatt varsel om innsigelse	03.12.2020
Begrenset høring	07.06.-01.07.2022

Da planforslaget er helt endret etter begrenset høring, er det ikke lagt inn oversikt over endringer.

Nr	Privat merknad	Hørings- instans	Dok.nr saksinnsyn	Avsender	Datert	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar
Privat merknad til TAG arkitekters varsel om oppstart 22.05.2020							
1	x			Craig L. Saint, Tjernvegen 2	18.06.2019	1. Nabo bekymrer seg for negative konsekvenser for adkomsten til hans eiendom.	1. Tatt til etterretning. Tilkomst vil sikres i anleggsperioden.
2	x			Naboer i Nøysomheten 4, 6, 8 og Mosebakken 1	17.06.2019	1.Naboer vest for Nesttunveien er bekymret for om støyen fra bybanen vil forsterkes av prosjektet og ønsker å orienteres om konsekvenser av tiltaket mtp støy. De ber om støyberegninger og medvirkning 2.Videre ønsker de opplysninger vedr byggehøyder og påpeker at de har utsikt mot prosjektet. 3.Prosjektet må opprettholde stedskvaliteter på Paradis. 4.Det påpekes at det kan forekomme betydelig forurensning i grunnen.	1. Tatt til orientering. Det er gjennomført en støyberegning i forbindelse med planarbeidet. Denne viser at prosjektet teoretisk kan føre til en økning på Lden 1-2 dB, se mer informasjon i planskildring og vedlagt støyrapport. 2. Tatt til orientering. Byggehøyder er beskrevet i planforslaget, det vises til dette. 3. Tatt til etterretning. 4. Tatt til orientering. Det er gjort grunnundersøkelser og tatt høyde for at det kan være nødvendig å skifte ut masser deler av planområdet.
3	x			Smith og Sandvik, Mosebakken 2	07.07.2019	1. Mener det er dårlig kapasitet på Bybanen og at nærhet til bybanen ikke kan være et argument for fortetting 2. Forstår ikke hvorfor eksisterende bebyggelse er tatt med i planområdet dersom det ikke er planlagt endringer for denne bebyggelsen. Ønsker ikke endringer i bebyggelsen i området, mener eneboligmiljøet i området allerede er under sterkt press, og at dette vil forringes sterkt ved endring av boligbebyggelsen i området. 3. Leilighetskomplekser er et sterkt inngrep i bydelen. Fortetningspolitikken bidrar til å endre bydelens særpreg i negativ retning.	1. Tatt til orientering. Kapasiteten på bybanen er ikke tema for dette planarbeidet, men fortetting rundt bybanestopp er vedtatt byutviklingsstrategi i Bergen kommune og sammenfaller også med regionale og statlige planretningslinjer. 2. Tatt til orientering. Det tas hensyn til stedstilpasning og eksisterende bebyggelse i området. Det er inngått avtale om kjøp av vestlige deler av eiendommene til flere av de tilgrensende eiendommene i Tjernvegen. Dette gir et større mulighetsrom i forbindelse med plassering av ny bebyggelse og tilhørende uteoppholdsareal. Eksisterende boliger er tatt med for å se området helhetlig. Det planlegges rivning av næringsbebyggelsen. 3. Tatt til etterretning. Dagens næringsbebyggelse har lav arkitektonisk og estetisk verdi. Prosjektet er fullstendig omarbeidet etter innspillet kom.

4	x			Naboer i Tjernvegen 3, 5, 7 og 9	28.06.2019	1. Strategiprogram for Paradis S15 i KPA 2010 og kulturminnegrunnlaget for Paradis senterområde beskriver området som egnet for større fortetting dersom det vurderes samlet. På bakgrunn av dette har eierne av Tjernvegen 3, 5, 7 og 9 vurdert å selge sine eiendommer. Brevet avsluttes med en serie spørsmål om utforming av prosjektet og ønske om medvirkning.	1. Tatt til orientering. Det er opprettet en god dialog med merknadsinnsenderne, og det er gjort avtaler om kjøp av vestlige deler av eiendommene. Naboer vil hensyntas i forbindelse med plassering av bebyggelsen i nytt prosjekt. Det vil bli laget en samlet plan der boligene inngår. De konkrete spørsmålene svares ut i planbeskrivelsen med snitt og visualiseringer av planlagt prosjekt, sett sammen med eksisterende og omkringliggende bebyggelse.
5	x			Leverandørenes utviklings- og kompetansesenter (LUKS)	25.06.2019	1. Varemottak må etableres slik at kjøring skjer på en trygg måte. LUKS minner om dimensjonering for vareleveranser og forskriftskrav til varehåndtering og arbeidsmiljø.	1. Tatt til etterretning. Mulighet for varelevering er beskrevet i planforslaget.

Offentlig merknad til TAG arkitekters varsel om oppstart 22.05.2020

1		x	2019/3389-15 og 20	Fylkesmannen i Vestland	04.09.2019 og 24.09.2019	1. Fylkesmannen minner om nasjonale føringer, herunder naturmangfoldloven og krav til ROS-analyse og peker særlig på utfordringer veitrafikk og banestøy gir for å sikre tilfredsstillende nærmiljø og boforhold.	1. Tatt til etterretning. Planarbeidet vil følge opp lover og forskrifter. Prosjektet er sterkt omarbeidet for å oppfylle krav til støy. Det er laget en vurdering som dokumenterer løsningene.
2		x		Statens vegvesen	1.2.8.2019	Viser til statlige retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og NTP 2018-29, mål om at persontransportveksten i byområdene skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport og nullvisjonen. Vegvesenet peker på en del generelle forhold som må avklares; trafikale konsekvenser, utforming av tiltak på fylkesveg, forhold for myke trafikanter, byggegrense til fylkesveg, konsekvenser i anleggsfase, trafikkstøy, og tekniske tegninger. Konkret til planarbeidet: 1. Legg til rette for sykkel. 2. Vurder lav parkeringsdekning. 3. Busslomme på Nesttunveien inkluderes i planområdet for å regulere UU-holdeplass. 4. Viktig å etablere gode gang- og sykkelkoblinger mot nord, på østsiden av bybanen, til ny sykkelbro over krysset. Nærheten til Paradis sentrumsområde tilsier at det kan være nødvendig med framtidig separering av gående og syklende også på østsiden av bybanetraseen. 5. Generell byggegrenser mot veg og bane i lovverket. Nødvendig med 3 meter fortau + 3 meter sykkelveg i tillegg til 2-4 meters anleggsbelte, og at byggegrense må ligge 10 meter fra støttemuren mot bybanen. Avstander må vurderes sammen med bybanen. 6. Oppfordrer til at trafikale konsekvenser av tiltaket vurderes på et tidlig stadium. Disse påvirker hvor omfattende krav som bør stilles til planavgrensning, samferdselsanlegg og rekkefølgebestemmelser. SVV ber om å få trafikal vurdering med vegtekniske tegninger til gjennomsyn før utlegging til offentlig ettersyn.	Tatt til etterretning. De generelle føringene er lagt til grunn for planarbeidet. 1. Tatt til følge. Planforslaget legger opp til lavere p-dekning enn krav i KPA. 2. Tatt til følge. Det legges i tillegg opp til at det kan reserveres plasser til bildeleordning. 3. Ikke tatt til følge. Busstoppet er regulert, det er fullt mulig å etablere uu-holdeplass uten å omregulere. 4. Delvis til følge. Det legges opp til å imøtekomme krav til byggegrense på 3+3+(2-4) meter fra bybanemuren. Dette kan gi rom for separering av sykkel og gange. Rett nord for planområdet ligger Tjernveien på en knaus som gjør det svært krevende å utvide fortauet. Det er derfor lite realistisk å etablere separat løsning helt til holdeplassen. For å slippe mange systemskifter for syklende og gående, er det ikke lagt opp til separering. 5. Tatt til orientering. Bybanen har ikke sendt merknad. Plankonsulent (TAG) har hatt dialog med Bybanen as og fått godkjent planlagt byggegrense på ca. 12,2 meter fra spormidte. 6. Tatt til følge. Det er gjennomført trafikale vurderinger i forbindelse med planarbeidet. Se vedlagt trafikkanalyse som konkluderer med at kapasitetsreserven for krysset inn mot planområdet er 20-25 % og at planlagt prosjekt fører til en marginalt positiv endring av belastningsgraden for krysset grunnet endret bruk fra næring til bolig.
3		x		Bybanen utbygging	10.09.2019 16.09.2019 17.09.2019	Uttalelsen er i form av en lengre e-post-utveksling. Følgende er hovedpunkt: 1. Byggegrense på 15 meter fra spormidte er utgangspunktet, men avstand fra nærmeste spormidte på 12,24 meter er greit. Krav om avvisende kantstein med 13 cm som minimum dersom sykkelveg går i flukt med bybanetrasé. 2. Ber også om at arbeidet skal foregå uten ulemper for Bybanen, og at det blir tatt hensyn til Bybanens installasjoner i grunnen. Det skal også søkes om arbeidsvarsling på arbeid som blir utført innenfor grensen på 15 meter fra nærmeste banemidte 3. Minner om «Retningslinje for behandling av støy i areal-planlegging / T-1442/2016» og Jernbaneloven §10.	Det har vært god kommunikasjon mellom tidligere plankonsulent og Bybanen - utbygging. 1. Tatt til etterretning. Byggegrense mot bybanen i TAGs planforslag er videreført i revidert planforslag. Avvisende kantstein med en minimumshøyde på 13 cm er planlagt langs med vestsiden av sykkeltrasé 2. Tatt til etterretning. Det blir varslet om arbeid som skal utføres. 3. Tatt til etterretning. Det er utarbeidet støytutredning.

4		x	2019/3389-11	Hordaland fylkeskommune, Regionalavd.	03.07.2019	1. Hordaland fylkeskommune gir en rekke generelle råd og ber om at planarbeidet legger særlig vekt på samordna areal og transport, bokvalitet, arkitektur og estetikk, samferdsel, universell utforming og barn og unges interesser og kulturminne. Fylkeskommunen har ingen videre merknader når det gjelder hensynet til kulturminneinteresser.	1. Tatt til etterretning.
5		x		VA-etaten	12.06.2019	1. VA-rammeplan skal inngå som en del av reguleringsplanen etter angitte, standardiserte krav. Reguleringsbestemmelsene må sette krav om at VA-rammeplan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Brevet redegjør for krav til innhold i en slik plan. 2. Det ligger kommunal vannledning over planområdet gnr. 41, bnr. 1262. Dersom den må legges om, må kostnader for dette dekkes av utbygger. 3. VA-etaten presiserer regelverk og krav til dokumentasjon, blant annet at tillatt minimumsavstand mellom off. ledningsanlegg og byggverk/ fundamentering, murer, trapper o.l. er 2 meter ved normal leggedybde (1,5 meter). Ved større leggedybde må avstanden økes. 4. Krav til lokal overvannsdponering gjelder.	1. Tatt til følge. VA-rammeplan er utarbeidet og levert VA-etaten 1. november 2019. Revidert VA rammeplan er oversendt september 2024. 2. Tatt til etterretning. 3. Tatt til etterretning. 4. Tatt til følge. Bestemmelsene stiller krav til lokal overvannsdponering.
6		x		Barn og unges representant, Endre Buanes	03.07.2019	1. Viser til at prosjektet må ta hensyn til støykrav, krav om boligsammensetning i ny KPA, uteoppholdsareal og G/S-forbindelser frem til viktige målpunkt, også i anleggsperioden. 2. Eventuelt samarbeid og møte med naboer bør søke informasjon fra barn og unge.	1. Tatt til etterretning. Prosjektet vil ta hensyn til alle punktene barnerepresentanten viser til. Det er G/S-forbindelser frem til viktige målpunkt. 2. Tatt til orientering. TAG arkitektur har gjennomført samtaler med naboer og varslet oppstart.
7		x		Bergen brannvesen	09.07.2019	1. Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges, slik at brannvesenets kjøretøy får tilgang til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Viser til «Veiledning – tilrettelegging for innsats»	1. Tatt til etterretning. Brannoppstillingsplasser er vist i illustrasjonsplan. VA-rammeplan viser nødvendige punkt for slokkevannsuttak.
8		x		BIR	05.07.2019	1. Planbestemmelsene må kreve nedgravde avfallsløsninger, renovasjonsteknisk plan (RTP) skal være forelagt BIR for uttale før planbehandling/søknad om byggetillatelse, og ferdigstillelse av avfallsanlegget iht. til BIRs uttale til RTP før midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest 2. Plankart og illustrasjonsplan må sette av tilstrekkelig areal for alle avfallstyper og trafiksikker tilkomst. 3. Avfallsløsningen bør om mulig vurderes samlet for større områder. 4. Strengere regler for kildesortering og materialgjenvinning kan gi krav om å sikre areal for kildesortering av flere avfallstyper.	1. Tatt til følge. Lagt inn i bestemmelsene. Det er sendt inn forslag til RTP i tråd med gjeldende RTV. Alle krav fra BIR er imøtekommet. 2. Tatt til følge. Det er satt av areal i samsvar med RTP. 3. Ikke tatt til følge. Avfallsløsningen dekker planområdet. Andre boliger ligger for langt unna. 4. Ikke tatt til følge. Planen forholder seg til dagens regelverk.
9		x		Helsevernenheten	04.07.2019	1. Grunnen kan inneholde forurensede masser, grunnundersøkelser må gjennomføres og eventuelle funn følges opp. 2. Effektive støytiltak er nødvendige. Minner om Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) og ber om en støyrapport som viser avbøtende tiltak 3. Støy i anleggsfasen er en belastning for naboer og må følges opp. Det gis eksempel på oppfølging. 4. Ulykkesforebygging i anleggsfasen må innarbeides i planen. 5. Barn og unges interesser skal inkluderes med hensyn på tilstrekkelige og velegnede leke- og oppholdsarealer for ulike aldersgrupper.	1. Tatt til orientering. Det er gjennomført grunnundersøkelser og tatt høyde for at det kan være nødvendig med utskifting av masser innenfor området. 2. Tatt til etterretning. Planforslaget oppfyller alle krav i T-1442. 3. Tatt til følge. Krav til miljøoppfølgingsplan, nødvendige beskyttelsestiltak, begrenset tid for støyende anleggsaktivitet i bestemmelsene. 4. Tatt til følge. Krav til miljøoppfølgingsplan og nødvendige beskyttelsestiltak i bestemmelsene. 5. Tatt til etterretning. Det er planlagt ungdomsleiligheter.

10		X		Bymiljøetaten	05.07.2019	1. Påpeker at byggehøyder må tilpasses terreng. Etablering av trerekker mot Nesttunvegen i vest må vurderes i det videre planarbeidet. Felles uteoppholdsareal er tenkt lagt mellom de to bebyggelsesrekkene. Det må vurderes om dette arealet skal være tilgjengelig for allmennheten, jf. byromsanalyse pkt. 6. 2. Grønnstruktur og landskap skal utredes i det videre planarbeidet. God tilknytning til eksisterende byrom og gang- og sykkelforbindelser er også et viktig tema i det videre planarbeidet. 3. Fremtidsrettete, nedgravde renovasjonsløsninger anbefales. Renovasjonsteknisk plan (RTP) må utarbeides. Foreslått plassering må vises på illustrasjonsplan, eventuelt også på plankart. 4. Bymiljøetaten mener at plangrensen må vurderes utvidet til å omfatte kryss i sør mellom Tjernvegen og Nesttunvegen. Det må bli satt av tilstrekkelig areal for nødvendig infrastruktur i tilknytning til offentlig trafikkareal og gang-/sykkelveg.	1. Tatt til følge. Det planlegges etablert trekke mot Nesttunvegen og områdets topografi og kompleksitet krever stor grad av detaljering av byggehøyder og terrengtilpasning. Uteoppholdsarealet mellom bebyggelsen planlegges som et areal som skal være tilgjengelig for allmennheten. 2. Tatt til følge. Det er vist sammenhengende grønnstruktur, gang- og sykkelveg og koblinger mot viktige målpunkt. 3. Tatt til følge. RTP er utarbeidet, og det er lagt inn nedgravd løsning. Plassering er vis tpå illustrasjonsplan. 4. Ikke tatt til følge. Vi kan ikke se at det er nødvendig å inkludere kryss mellom Nesttunvegen og Tjernvegen i planavgrensningen. Krysset er regulert i bybaneplanen. Det vil legges opp til gang- og sykkelareal i tråd med anbefalinger fra Statens vegvesen.
11		X	2019/3389-12	Byantikvaren	10.09.2019	1. Ved eventuell bygging av rekkehus må blant annet høyden ses i forhold til den verneverdige bebyggelsen langs Tjernveien, slik at dette kulturmiljøet ikke blir forringet. 2. Når det gjelder materialkvalitet anbefales ikke platekledning, da dette ikke viderefører stedets særpreg. 3. Kulturmiljø langs Tjernvegen som har høy verneverdi, skal dokumenteres. Ny bebyggelse på det som i dag er parkeringsplass og bilsenter må forholde seg til og ikke forringe, men styrke kulturmiljøet ytterligere som et positivt bidrag til området. Det må derfor legges stor vekt på at utforming og materialbruk bidrar positivt til dette. Når det gjelder næringsbyggene holder det med en enkel fotodokumentasjon, byggeår arkitekt etc.	1. Tatt til følge. Det er tatt hensyn til høyden i forhold til bebyggelsen langs Tjernvegen. Bebyggelsen her ligger i hovedsak bak svært tett vegetasjon og henvender seg i hovedsak vekk fra utbyggingstomten. 2. Tatt til følge. Det er planlagt ny bebyggelse med tre som hovedmateriale. Dette er illustrert i formingsveileder. 3. Tatt til følge. Det er utarbeidet ny kulturminnedokumentasjon for området. Eksistrende villabebyggelse foreslås videreført. miljøsaneringsbeskrivelse som dokumenterer eksisterende næringsbebyggelse innenfor planområdet.
12		X	2019/3389-24	Byarkitekten	17.10.2019	Tilbakemelding i forhold til Arkitektur+: 1. Grepet er en oppløst karre, som skaper et fint uterom i denne planen. 2. Hovedgrepet med en husrekke med varierte fasader er ok, men fasadene fremstår som noe urolige pga. mange formelementer i fasadene. 3. Planforslaget inneholder fine grep ift. topografi, og hvordan boligens 1. plan er lagt. 4. Prosjektet reflekterer egentlig ikke dette områdets spesifikke egenart, kunne lagt mange steder. Rekkehusene fremstår derimot som mer generiske blokker. 5. Det kan arbeides med å bryte den stamme gesimslinjen mot gaten noe. 6. Det er svart godt på strategien med beskrivelse av felles drivhus, og sykkelreparasjonsbod. 7. Bra medsetning på tre som byggemateriale, lav parkeringsdekning, og en bevissthet om lav bruk av betong. 8. Bra med store boenheter som er endringsdyktige i kraft av sin størrelse.	Prosjektet er helt omarbeidet etter mottatt uttalelse, der det er tatt hensyn til Arkitektur+.