

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Fana, Gnr. 40, Bnr. 1007 mfl., Nordgardsvegen
Arealplan-ID	70300000
Saksnummer	PLAN-2022/20615 / 201922220
Utarbeidet av	A/STAB AS
Sist revidert	31.10.2024

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Beskrivelse	Bestemmelser	Kart
Private merknader:						
Mottatte private merknader er innholdsmessig svært like, og tar for seg de samme problemstillingene. Merknadene er slått sammen for å bedre svare ut de aktuelle problemstillingene.						
1	Trond Pedersen Nordgardsvegen 15, 5236 Rådal. (40/1666) 27.09.2023 Dok.nr: 30	1. Merknadsstillere mener det er lagt opp til for få parkeringsplasser. Bekymret for at dette fører til parkering langs veg, på snuplass el. 2. Merknadsstillere mener Nordgardsvegen er for smal, av dårlig stand, er dårlig belyst og mangler fortau.	1. Ikke tatt til følge Antallet parkeringsplasser har vært diskutert gjennom planprosessen, og er etter byplans anbefaling redusert til totalt 6 plasser for å få plass til mer uteoppholdsareal. 2. Tatt til følge Planforslaget sørger for en forbedring av Nordgardsvegen.	Kap. 5.8.1		
2	Yvonne Müller Nordgardsvegen 11, 5236 Rådal. (40/1664) 16.10.2023 Dok.nr: 32	3. Merknadsstillere mener kravet om trygg skoleveg ikke er ivaretatt.	3. Tatt til følge Planbeskrivelsen gjør rede for skoleveger i området. I tillegg legger planforslaget opp til utbedring og utvidelse av Nordgardsvegen, som vil bidra til tryggere passering mellom harde og myke trafikanter. Rekkefølgekravet angående utbedring av Nordgardsvegen inkluderer begge vegstrekingene (f_V1 og f_V2). Det vurderes dermed at krav om trygg skoleveg er ivaretatt.			
3	Birte Lothe Sleipners veg 46, 5221 Nesttun. (40/1598) 22.10.2023 Dok.nr: 33	4. Merknadsstillere er bekymret for økt trafikk og sikkerhet tilknyttet dette med tanke på sikt fra avkjørsler og myke trafikanter.	4. Tatt til følge Krav til sikt er ivaretatt fra alle avkjørsler innenfor planområdet. Planforslaget legger opp til minimal økning i trafikk.			
4	Stian Berg Nordgardsvegen 119, 5236 Rådal. (40/1692) 29.10.2023 Dok.nr: 36	5. Merknadsstillere mener trafikkanalysens prosentvise økning i trafikk er feilaktig fremstilt, og at det må vises økning ved rush-periodene (morgen/ettermiddag). Videre vises det til at vurderinger i trafikkanalysen vedr. turproduksjon er	5. Tatt til følge Trafikkanalysen viser til en økning i totalt 13 biler i døgnet. Analysen er oppdatert til å vise økning i trafikk ved rushtid-periodene. Turproduksjonen er beregnet ut ifra gjeldende håndbok V713. De fire nye boligene over Nordgardsvegen bru er inkludert i trafikkanalysen.	Kap. 8.9 og 8.10.3.		

5	Huseierforeningen Nordgardsvegen 85 – 107 29.10.2023 Dok.nr: 37	feilaktig. Samt at den utelater 4 nye boliger over Nordgardsvegen bru (Nordgardsvegen 22A-B og 24A-B.)			
6	Nordgardsvegen veilag v/styret Org.nr. 930 266 612 02.11.2023 Dok.nr: 41	6. Merknadsstillere mener det mangler siktlinjer for avkjørselen til sameiet Nordgardsvegen 115-153.	6. Ikke tatt til følge. Den nevnte avkjørselen er utenfor planområdet.	Kap. 5.8.2	
7	Marianne Leirvaag Nordgardsvegen 61, 5236 Rådal. (40/1657) 05.11.2023 Dok.nr: 44	7. Merknadsstillere ønsker at BK3 fjernes fra planforslagets arealbruk, da det ikke vil aksepteres at dette arealet disponeres eller forringes i byggeperioden, eller forringer bruksmuligheter i byggeperioden. Bemerket også at gatetun er foreslått utover egen eiendomsgrense. Krever snuplass for større kjøretøy løst på egen eiendom.	7. Delvis tatt til følge BK3 er fjernet fra planlagt arealbruk. Snuing for renovasjonsbil er løst innenfor f_GT og f_AVT2, og holder seg innenfor areal som i gjeldende reguleringsplan er regulert til vegformål. Noe areal for gatetunet kommer innenfor gbnr. 40/1598, dette er for å sørge for at gangforbindelsen f_GG1 sikres fremkommelighet.		
8	Stein-Lasse Omdal Sleipners veg 88, 5221 Nesttun. (40/1598) 06.11.2023 Dok.nr: 45	8. Merknadsstillere mener det er misvisende at det opplyses om at bygget er høyest i vest da takarket i 3.etg vil være i samme høyde som mønets høyeste punkt. Bygget oppleves å være særdeles dominerende fra gatetun og for naboer.	8. Tatt til følge Planbeskrivelsen vil rette opp i anvisning til høyeste punkt på bygg.	Kap. 5.3	
9	Monika Majk og Roger Ebeltoft Nordgardsvegen 135, 5236 Rådal (40/1697) 06.11.2023 Dok.nr: 46	9. Merknadsstillere mener kotehøyde ikke må overstige eksisterende bygning.	9. Ikke tatt til følge Byggehøyde på 9,7 meter (maks kote+50) forholder seg til den generelle byggehøyden i området.		
10	Oddmar Aasheim Sleipners veg 86, 5221 Nesttun. (40/1598) 07.11.2023 Dok.nr: 47	10. Merknadsstillere trekker frem at det ikke er beskrevet hva som skal skje med f_GG1, med unntak av beskrivelse at det skal få fast dekke.	10. Ikke tatt til følge Planbeskrivelsen redegjør for at f_GG1 skal reguleres slik den er opparbeidet i dag og at den skal få fast dekke. f_GG1 har ikke tidligere vært regulert. Planforslaget forutsetter ingen annen endring for gangforbindelsen.	Kap. 5.8.1 og 5.15	6.1.1.
11	Huseierforeningen Nordgardsvegen 3-37 og 55- 81 v/styreformann Lill Martha Steinset 07.11.2023 Dok.nr: 48	11. Merknadsstillere kan ikke se at arealformål BRE er benyttet i plankartet, ei heller beskrevet i planbeskrivelsen, slik det er vist i vedlagt RTP. Sykkelbod vist i illustrasjonsplan er plassert på samme sted som hentested i RTP.	11. Ikke tatt til følge RTP benytter et tidligere utkast av plankartet som underlag. Det er ikke krav om at det må benyttes BRE i plankartet. Renovasjonsløsningen forblir lik, men søppelspann settes på motsatt side, da mot bebyggelsen og vil ikke være i konflikt med sykkelbod.		
		12. Merknadsstillere krever at planforslaget ivaretar forbedring av hele vegstrekningen (f_V1 og f_V2).	12. Tatt til følge Rekkefølgekravet inkluderer hele vegstrekningen (f_V1 og f_V2).		

12	Valhall Sameie, Sleipners veg 46 – 106 Grunneier av 40/1598 07.11.2023 Dok.nr: 49	13. Merknadsstillere ber om at det stilles krav om reduksjon i antall boenheter. 14. Merknadsstillere har spørsmål til om det vil sørges for en helhetlig plan for både Nordgardsvegen 40 og 34 da planene ligger så tett. Spør videre om det vil stilles noen krav til utbyggerne for at de to tilstøtende tomtene skal bygges ut på en levelig måte for beboerne i nabolaget. 15. Merknadsstillere mener dagens vegrett ikke kan videredeles til ytterligere 4 boliger. 16. Merknadsstillere bemerker feil og mangler i planmaterialet.	13. Ikke tatt til følge Antallet boenheter er allerede redusert fra seks til fem, for å hensynta nabobebyggelse, samt for å tilfredsstille godkjent RTP. 14. Ikke tatt til følge De to planene er på ulikt stadium i planprosessen, og det er vurdert at det vil være lite hensiktsmessig å kreve samkjøring av de to planene nå. 15. Ikke tatt til følge Servitutt på eiendommen sikrer vegrett til eiendommen. Vedlagt planbeskrivelsen er en juridisk rapport som viser til eiendommens vegrett. 16. Tatt til følge Feil og mangler vil rettes i planmaterialet.	Kap. 3.10.1 og 8.10.1		
----	--	--	--	-----------------------	--	--

Høringsinstanser

1	Barn og unges representant v/Endre Buanes 22.09.2023 Dok.nr: 28	1. Planarbeidet må sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse og øvrige planer i området, bl.a. PLAN-2023/14400. Det må avklares hvordan ytterligere utbygging ivaretar hensynene som fremkommer i plan- og bygningslovens § e) og f). 2. Eksisterende veg vurderes som lite tilpasset for større utbygging. Må på plass tiltak for å ivareta trygg ferdsel til viktige målpunkt for barn og unge. Hele veistrekningen som vist på figur 5 i fagnotatets side 5 anbefales utbedres. Positivt at gangtraseer videreføres og at bom etableres for å hindre uønsket gjennomkjøring. 3. Uteoppholdsareal skal etableres iht. størrelses- og kvalitetskrav i KPA2018 og TEK17. Dersom en avtale med tilstøtende plan om lekeområder/fellesområder gir bedre løsning, vurderes dette som positivt. Det samme gjelder for renovasjon. 4. Det forventes at planbeskrivelsens beskrivelse av barnehage- og skolekapasitet tar høyde for planlagt fortetting for et større område, som kan påvirke kapasiteten.	1. Tatt til følge Planbeskrivelsen redegjør for dette. 2. Tatt til følge Nordgardsvegen vil utbedres som en del av planforslaget. Sikret gjennom rekkfølgekrav som inkluderer både f_V1, f_V2 og f_GT. 3. Tatt til følge Planforslaget legger opp til mer uteareal enn kravet i KPA2018. 4. Tatt til følge Planbeskrivelsen redegjør for skolekapasiteten i området under kapittel 3.8.	Kap. 5.8.1 og 5.15	6.1.1.	
---	---	---	--	--------------------	--------	--

		lekeområde for nabolagets barn. Anbefaler at mest mulig grøntareal og trær på tomten bevares.	Bestemmelsene sikrer at vegetasjon formålet VS2 bevares i så stor grad som mulig. Innenfor hensynssone H560 skal eksisterende blodbøk bevares.			
8	Byantikvaren 03.11.2023 Dok.nr: 42	1. Positiv til typologien som er valgt og mener at rekkehusbebyggelsen er godt forenelig med strøkskarakteren i og rundt planområdet. 2. Byantikvaren motsetter seg ikke riving av eneboligen, men oppfordrer til gjenbruk av materialer og bygningsdeler.	1. Tatt til følge 2. Tatt til følge Det er lagt til en bestemmelse som sier at det under bygge- og anleggsfasen skal vurderes om det er mulig å gjenbruke deler av eksisterende bygningsdeler.		2.5.3.	
9	Skjold Skole FAU 03.11.2023 Dok.nr: 43	Se Private merknader	Se kommentar til Private merknader			
10	Brannvesenet 06.11.2023 Dok.nr: 51	Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Oppstillingsplasser for brannvesenets høyderedskap må merkes/skiltes tydelig.	Tatt til følge			
11	Statsforvalteren i Vestland 14.11.2023 Dok.nr: 52	1. Statsforvalteren er positiv til reguleringen av boligfeltet. 2. Påpeker at området ligger tett på Sjølinjen (Fritz C. Riebers veg E39), med de utfordringer dette gir mtp. å skape gode bomiljøkvaliteter.	1. Tatt til følge 2. Tatt til følge. Planforslaget regulerer støyskjerm mot Sjølinjen, som vil bidra til å sikre gode bomiljøkvaliteter.			
12	Vestland fylkeskommune Avdeling for Næring, plan og innovasjon 01.12.2023 Dok.nr: 55	1. Viser til tidligere innspill til planarbeidet ved epost 17.12.2021 (dok 57 i sak 201922220). 2. Anbefaler å utarbeide mer presise kvalitetskrav i bestemmelsene for sykkelparkering. 3. Anbefaler renovasjonsløsning uten rygging og at det tilrettelegges for snusløyfe. 4. Minner om meldeplikt etter kulturminneloven §8, 2.ledd, om eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner i gjennomføring av tiltaket.	1. Tatt til følge 2. Tatt til følge. 3. Ikke tatt til følge. Renovasjonsløsningen er godkjent av BIR etter flere tilpasninger. 4. Tatt til følge. Sikres av bestemmelse 2.4.1.		3.1.2.19.	
13	Plan- og bygningsetaten 11.09.2023	1. Det må sikres i bestemmelsene at terreng- og forstøtningsmur skal fortrinnsvis bygges eller forblendes med naturstein, da særlig murer som er over 1 meter i høyde.	1. Tatt til følge Reguleringsbestemmelse 3.1.2.12. inkluderer at terreng- og forstøtningsmur skal utformes med høy kvalitet, eksempelvis i naturstein, betong eller annet materiale som gir høy kvalitet på resultatet.		3.1.2.12.	

		2. Foreslått rekkefølgekrav vurderes som ikke tilstrekkelig. Rekkefølgekravet må inkludere hele strekningen (f_V1 og f_V2). 3. Foreslått renovasjonsløsning synes å være arealkrevende, samt at den forringer viktige gangforbindelser. Oppstillingsplassen beslaglegger uteareal og hindrer bedre disponering på tomten. Tilkomst, oppstilling og manøvreringsareal for renovasjonsbil sammenfaller med gatetun. Anbefaler at forslagsstiller går i dialog med tilgrensende plan med mål om å etablere felles renovasjonsløsning. 4. Uheldig at parkeringsarealene beslaglegger grøntareal. Dersom renovasjonsløsningen endres, kan plassering av areal til parkering revurderes. 5. Et eventuelt samarbeid med foreslått plan på gnr. 40 bnr. 94 vil lettere gitt nabolaget et godt tilgjengelig felles lekeområde. 6. Vegetasjonssone langs støyskjerm mot E39 må vurderes sikret med formål eller hensynssone. 7. Det må vurderes hvilke trær som kan ivaretas innenfor planområdet. Må sikres i bestemmelsene at store løvtrær innenfor planområdet i størst mulig grad skal bevares, samt at uteareal skal beplantes med stedegne arter. 8. Det må gjøres rede for tiltak for å hindre spredning av fremmede planter gjennom jordmasser o.l. i anleggsfasen. 9. Klimagassberegning må inkluderes ved innlevering til 2.gangs behandling.	2. Tatt til følge Rekkefølgekravet er utvidet til å inkludere begge vegstrekningene (f_V1 og f_V2), i tillegg til gatetunet (f_GT). 3. Ikke tatt til følge De to planene er på forskjellige stadier i prosessen, og det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å skulle etablere felles løsning. 4. Ikke tatt til følge Renovasjonsløsning er etter prosess med kommunen, hvor det er vurdert flere alternativer, valgt å forbli slik den var ved 1.gangs behandling. 5. Ikke tatt til følge Se kommentar nr. 3 over. 6. Tatt til følge Planforslaget regulerer formålet Vegetasjonsskjerm (VS2) på vestsiden av støyskjerm. 7. Tatt til følge Planbeskrivelsen redegjør for hvilke trær som kan ivaretas. Se merknad nr. 5, kommentar nr. 1 under høringsinstanser. Lagt til bestemmelse 4.2.1. 8. Tatt til følge Bestemmelsene sikrer at dersom det er funn av fremmede arter under bygge- og anleggsfasen, skal disse fjernes og håndteres i tråd med gjeldende regelverk. 9. Tatt til følge Det er utarbeidet klimagassberegning som er vedlagt planforslaget.	Kap. 5.8.1 og 5.15 Kap. 5.7 og 8.6.1 Kap. 8.6.1 Kap. 8.6.3	6.1.1. 3.3.1.3. 4.2.1. 2.2.3.	VS2 H560
--	--	--	---	--	---	------------------------

		10. Planforslaget må forbedres angående klima- og energiltak. Konkrete tiltak må sikres i bestemmelsene, med særlig fokus på tilrettelegging for bruk av solenergi, gjenbruk av eksisterende bebyggelse, grønne tak og vegger og fossilfri anleggsplass.	10. Tatt til følge Kap. 5.7 greier ut om planforslagets klima- og energiltak. Det er også lagt til bestemmelse om vurdering av gjenbruk av eksisterende bygningsdeler under bygge- og anleggsfasen, samt bestemmelse om grønt tak på sykkelboden.	Kap. 5.7	2.5.3 og 3.1.2.13.	
--	--	---	--	-----------------	---------------------------	--

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<i>Endringer med bakgrunn i merknad/uttalelse:</i> - BK3 er fjernet fra plankartet. - f_AVT2 er utvidet noe mot øst for å sikre at renovasjonsbil snur utenfor gbnr. 40/1598 i øst. Arealet den snur på har siden eksisterende reguleringsplan vært avsatt til vegformål (regulert snuplass). Deler av gatetunet går inn på gbnr. 40/1598 i øst for å sikre fremkommelighet for gangforbindelsen f_GG1. - o_V7 er endret til V7, da planen ikke skal regulere noen offentlige vegarealer. <i>Endringer med bakgrunn i fagnotat ved offentlig ettersyn</i> - Rekkefølgekravet vil gjelde for hele strekningen (f_V1 og f_V2 i tillegg til f_GT). - Lagt til arealformål «Vegetasjonssone» (VS2) på vestsiden av støyskjermen. Dette resulterte i at arealformålet BK1 fikk noe redusert størrelse og som følge av dette er utnyttelsesgraden økt fra %-BRA-55 til %-BRA-60. - Rundt eksisterende blodbøk er det lagt til hensynssone «Bevaring naturmiljø» (H560). <i>Andre endringer</i> - Lagt til målelinje ved f_GT. - Oppdatert logo for plankonsulent.	<i>Endringer med bakgrunn i merknad/uttalelse:</i> 2.2.3 om håndtering av fremmede arter er lagt til. 6.1.1. Rekkefølgekravet inkluderer begge vegstrekningene (f_V1 og f_V2) i tillegg til gatetunet f_GT. 2.4.2. gir krav om bevaring av blodbøk. 3.3.1.3. angir at vegetasjon innenfor VS2 skal bevares i så stor grad som mulig. 3.1.2.19. om at sykkelparkering skal skje i låsbart bygg, hvor det også skal være mulighet for vask, reparasjon mm av sykkel. 3.3.1.3. vedrørende vegetasjonsskjerm VS2. <i>Endringer med bakgrunn i fagnotat ved offentlig ettersyn</i> 3.1.2.12. omhandler materialvalg ved terreng- og forstøtningsmurer. 6.1.1. Rekkefølgekravet inkluderer begge vegstrekningene (f_V1 og f_V2) i tillegg til gatetunet f_GT. 2.2.3 Vedrørende fjerning og håndtering av fremmede arter el. under bygge- og anleggsfasen. 2.4.2 gir krav om bevaring av blodbøk og 3.3.1.3. angir at vegetasjon innenfor VS2 skal bevares i så stor grad som mulig. 2.5.3 omhandler vurdering av gjenbruk av eksisterende bygningsdeler under bygge- og anleggsfasen. 3.1.2.13. lagt til om grønt tak på sykkelbod. <i>Endringer med bakgrunn i referat fra merknadsmøte:</i> 3.2.3.6. er lagt til, som omhandler materialvalg for dekket til oppstillingsplass. 3.2.3.8. er lagt til, som gir krav om at f_GT skal være allmenn tilgjengelig og at det skal sikres gjennomgang til gangforbindelsene f_GG1 og f_GG2. <i>Andre endringer:</i> - Bestemmelser er lagt inn i Bergen kommunes siste mal, dette medfølger at §-tegnet er tatt ut og noe nummerering er endret fra forrige versjon av bestemmelsene datert 07.03.2024. 2.2.2., ordlyden er rettet. 2.5.3, ordlyd endret noe. 2.7.1., BKK er byttet ut med Eviny.	<i>Endringer med bakgrunn i merknad/uttalelse:</i> - Kap. 8.9 og 8.10.3 er endret i tråd med trafikkanalysen. Trafikkanalysen er oppdatert til å se på økning i trafikk ved tidsrommet for rushtrafikk. Analysen inkluderer også fire nye boenheter på motsatt side av Fritz C. Riebers veg, i den totale trafikkøkningen. - Kap. 5.8.2 beskriver snuing for renovasjonsbil på gatetun f_GT og f_AVT2. - Kap. 5.3: Beskrivelse av byggets høyder er endret. - Kap. 3.10.1 og 8.10.1: Beskrivelse av vegrett til eiendommen, vedlagt planen er en juridisk vurdering av vegrett, samt eiendommens skjøte. <i>Endringer med bakgrunn i fagnotat ved offentlig ettersyn</i> - Kap. 5.8.1 og 5.15: Beskrivelse av rekkefølgekrav. - Kap. 5.7 og 8.6.1 beskriver ny hensynssone langs vegetasjonssone mot E39, samt vurdering av bevaring av trær innenfor planområdet. - Kap. 8.6.3 viser til bestemmelse 2.2.3 vedr. håndtering av ev. fremmede arter. - Kap. 5.7 greier ut om miljøtiltak i planen, som blant annet hensynssone langs vegetasjonssone, bevaring av trær og grønt tak på sykkelbod. <i>Endringer med bakgrunn i referat fra merknadsmøte:</i> - Kap. 3.10.1 og 8.10.1: Eiendommens vegrett er beskrevet. Vedlagt planen er en juridisk vurdering av vegrett, samt eiendommens skjøte. <i>Andre endringer</i> - Kapittel 3 og 4 er oppdatert med nyere informasjon for å samsvare bedre med dagens situasjon. - Lagt til ny figur i kap. 5.8.1, som viser normalprofil for Nordgardsvegen (f_V2).

	26. 2.8.2. er supplert med plan for tiltak for å hindre skade på blodbøk. 27. 3.1.2.2. er supplert med «trapper» 28. 3.1.2.3. Ordet «renovasjonsanlegg» er byttet ut med «oppstillingsplass for renovasjonsbil». 29. 3.1.2.5., ordlyd er endret. 30. 3.1.2.12., ordlyd endret noe. 31. 3.1.2.19., var tidligere to bestemmelser som nå er kombinert. 32. 3.1.2.20., var tidligere to bestemmelser som nå er kombinert og «universelt utformet» er erstattet med «utformes som HC-parkeringsplass». 33. 3.2.2.3. hvem f_V1 og f_V2 skal være felles for er omformulert. 34. 3.2.3.7., endret hvem f_GT er felles for. 35. 3.2.3.9., lagt til. 36. 3.2.3.10., lagt til. 37. 3.2.5.5., hvem f_AVT3-7 skal være felles for er omformulert. 38. Lagt til 5 Bestemmelsesområder, da det ikke tidligere har vært knyttet bestemmelser til bestemmelsesområdene «#MBA1, #MBA2 og #MBA3.	
--	--	--

Merknadskart

Det er i tillegg kommet merknader fra:

- Huseierforeningen Nordgardsvegen 85-107
- Nordgardsvegen veilag
- Huseierforeningen Nordgardsvegen 3-37 og 55-81
- Valhall Sameie, Sleipners veg 46-106

Merknader fra gnr.40/bnr.1598 inkluderer:

- Birte Lothe, Sleipners veg 46
- Stein-Lasse Omdal, Sleipners veg 88
- Oddmar Aasheim, Sleipners veg 86
- Sara Lothe, Sleipners veg 58

