

Merknads- og endringsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Årstad, Gnr.162, Bnr.555 m.fl., Bjørnsøns gate, næringsbygg
Arealplan-ID	70550000
Saksnummer	PLAN-2022/20670
Utarbeidet av	Ard arealplan as
Sist revidert	12.04.2024

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<u>Private merknader:</u>					
1	Morten Fluge Sævig og Marita Halvorsen Sævig, Gbnr. 162/512. Dok. Nr: 58 Datert 25.05.2023.	- På tross av merknader under første gangs høring har forslagsstiller ikke tatt til følge merknader eller kommunens bestemmelser. - Foreslått bygg fremstår svært dominerende og som et uheldig element i nabolaget. Kan ikke se at forslaget er i tråd med kravet til gode visuelle kvaliteter, eller tilpasning til strøkskarakteren i området. Tiltaket gir uheldige avvik i bebyggelsesstrukturen. - Tiltaket kommer 0 meter fra nabogrense til Gbnr. 162/ 512, 514, 517. Eier av gbnr. 162/512 gir ikke samtykke til plassering inntil våre nabogrensen. - Hovedhensynet bak pbl §29-4 andre ledd er å hindre brannspredning til andre byggverk og ivareta behovet for luft, lyd, utsikt, samt hindre innsyn. Forslaget innebærer et særdeles invaderende inngrep overfor tilstøtende bebyggelse, og vil føre til en betydelig forringelse av eksisterende kvaliteter med hensyn til luft, lys, utsikt og innsyn. - Bestemmelse § 3.1.1.10 fastslår at bygget skal utformes slik at innsyn til eksisterende bebyggelse blir minst mulig sjenerende. Hva som oppleves som sjenerende er subjektivt, og forslagsstiller tilsidesetter sin	- Delvis tatt til følge. Innspill fra varslingsrunden og fra kommunen er diskutert gjennom planarbeidet. - Delvis tatt til følge. Gjennom planarbeidet har vi bearbeidet arkitektur, volum, utforming, farger, osv. Bygget er revidert etter innspill som kom ved offentlig ettersyn/høring. Etter vår oppfatning er bygget tilpasset strøkskarakteren i området. - Ikke tatt til følge. Første etasje av eksisterende bygg i Bjørnsøns gate 36 ligger også i nærheten av grensen i dag. Ved høring/offentlig ettersyn var ikke foreslått bygg plassert i nabogrensen. Bygget er nå revidert, og er trukket lenger bort fra nabogrense. Det etableres et bredere og dypere vegetasjonsfelt. - Ikke tatt til følge. Det er etablert et bygg på eiendommen i dag, men etablering av nytt bygg vil føre til endring i området. Etter offentlig ettersyn er bygget trukket lenger vekk fra nabogrensen, og fasaden mot nord har fått en utforming som harmonerer med nabobyggene. - Delvis tatt til følge. Vi er enig i at hva som oppfattes som sjenerende er subjektivt. Det er arbeidet mye med hvordan planforslaget ikke skal føre til sjenerende innsyn/utsyn. For å bidra til å redusere sjenerende innsyn skal det etableres tette partier i glassfasaden. Vegetasjonsbuffer i form av plantefelt vil også bidra til reduksjon av innsyn. Vi ønsker også å trekke frem at planlagt bygg er et	1.	1.	1.
					2.	3.

		egen bestemmelse ved å tegne opp ny eiendomsgrense 0 meter fra nabogrense, og maksimerer sjenerende innsyn ved å tegne hele fasaden i glass. Forslagsstiller imøtekommer ikke naboers merknad eller kommunens bestemmelse, samtidig som forslagsstiller ber om at kommunen endrer den aktuelle bestemmelsen. Argumentasjonen på at sjenerende innsyn er subjektivt er svak, da summen av subjektive grunner danner grunnlag for hva kommunen skal ta hensyn til. 6. Hage- og uteområdet i boligene i Hulda Garborgs gate vil miste store deler av bruksverdien de har i dag ved plassering av den ruvende bygningsmassen inntil grensen. Det vil skape et klaustrofobisk miljø ved å skranke inn det allerede begrensede frie luftrommet. 7. Forslaget vil også legge til rette for blokkering av verdifullt utsyn fra boligene. Viser til vedlagte bilder tatt fra egen eiendom, som også viser at foreslått bygg med glassfasade blir ekstremt inngripende. 8. Viser utsikt tatt fra gbnr 162/512, hvor man kan se bybanen passere ved Kronstad holdeplass. Dette vil man ikke lenger se med nytt bygg. Viser også til volumskisse av foreslått ny bebyggelse, og hvor invaderende det er. 9. Viser til pbl §31-1 som sier at kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller kulturell verdi knyttet til byggverkets ytre skal bevares ved endring av eksisterende byggverk. Eiendommen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø, og det skal tas hensyn til bevaring og tilpasning til eksisterende. Etter vårt syn er dette ikke ivaretatt. 10. Ved planlagt glassfasade tvinges brukerne av boligene og hagene i Hulda Garborgs gate til å forholde seg til en kontinuerlig mulighet for å bli beskuet på nært hold 0 meter fra grensen. Dette skaper en ubehagelig situasjon og en betraktelig	kontorlokale, og at det trolig ikke vil være mye aktivitet på ettermiddag/kveldstid. 6. Delvis tatt til følge. Se svar 3 og 4 over. Bygget er trukket lenger bort fra grensen, og har fått en annen utforing mot nord. Dette gir mer luft i bakhagene. 7. Ikke tatt til følge. Med en utbygging vil forholdene endre seg. Se svar 5 over. 8. Ikke tatt til følge. Med en utbygging vil forholdene endre seg. 9. Tatt til følge. Planforslaget har vært bearbeidet mye gjennom planprosessen, og det har vært stort fokus på tilpasning til kulturmiljøet. Hensynssone for kulturmiljø legges inn i plankart. Det legges inn bestemmelser tilknyttet hensynssonen. 10. Ikke tatt til følge. Se svar 5 over.	2.	3.	
--	--	--	--	----	----	--

		nedgradering av bo- og brukskvaliteten i hagene, og kan ikke under noen omstendigheter være forsvarlig for kommunen å tillate. 11. Forslagsstiller konkluderer med at tiltaket utløser ulemper for naboene, men argumenter at fordelene i prosjektet veier opp. Vi ser ingen fordeler, men derimot en voldsom overvekt av negative implikasjoner forsøkt belyst i merknaden. 12. Undertegnende kan ikke støtte forslaget, og fraråder kommunen sterkt å tillate et slikt invaderende tiltak, som vil være meget ødeleggende for dagens etablerte nærmiljø.	11. Ikke tatt til følge. Gjennom planprosessen har det vært fokusert på å ta hensyn til, og redusere ulemper for naboer. En utbygging vil føre til endring av eksisterende forhold. Etter offentlig ettersyn er planforslaget bearbeidet, og fasaden i nord er revidert. 12. Ikke tatt til følge.			
2	Ola-Kåre Døskeland og Tone Døskeland Gbnr. 162/514 Datert 31.05.2023 Dok.nr. 61	1. Viser til merknad inngitt 30.05.203 Fra Hulda Garborgs gate 11. Vi stille oss bak merknaden som også gjelder vår eiendom, Hulda Garborgs gate 13.	1. Delvis tatt til følge. Se svar i merknad 1 over.			
	<u>Høringsinstanser:</u>					
1	Bane NOR Datert 19.04.2023 Dok.nr. 40	1. Har vurdert planforslaget, og har ingen merknader.	1. Tatt til orientering.			
2	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) Datert: 17.04.2023 Dok.nr. 37	1. DSB har ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker, og sender et automatisk svar. 2. Statsforvalteren skal følge opp hensynet til at samfunnssikkerhet er ivarettatt i plansaker. DSB samarbeider med statsforvalteren og vil gi innspill om nødvendig. 3. Ved behov for direkte involvering av DSB bes det om at høringen sendes til DSB på nytt. Dette gjelder også dersom plansaken gjelder areal knyttet til storulykkevirksomhet eller areal der det planlegges etablering av anlegg som kan bli ulykkevirksomhet.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering. 3. Tatt til følge. Det vurderes ikke som nødvendig med direkte involvering av DSB i plansaken, da det planlegges for næringsbygg med kontorvirksomhet.			

3	Luks Datert 25.04.2023 Dok.nr. 46	1. Da varemottak planlegges fra offentlig vei må det sikres slik at det ikke omreguleres til gang/sykkelfelt i fremtiden. Dette viser seg alltid å være vanskelig, og det bør kreves varemottak på egen grunn. 2. Viser til regelverk, bransjestandard for varetransport (BVL) og andre dokumenter som kan lastes ned fra våre hjemmesider 3. Viser til aktuelle paragrafer i TEK17. 4. Minner om Arbeidstilsynets regler om at avstand fra biloppstillingsplass/varemottak til varenes plassering ikke må overstige 50m for enkeltleveranser. For gjentakende leveranser er avstandsgrensen 20 meter.	1. Delvis tatt til følge. Vi regulerer veg og gatenett i tråd med eksisterende situasjon, men vi kan ikke garantere hva som evt. reguleres av andre i fremtiden. 2. Tatt til orientering. 3. Tatt til orientering. 4. Ikke tatt til følge. Da eksisterende vegnett reguleres i tråd med eksisterende situasjon, blir avstanden lenger enn 50 meter. Dette har blitt vurdert gjennom planprosessen. Fra vareleveringslommen må man gå i vestlig retning for å krysse Bjørnsonsgate, før man kan gå østover til bygget. Det vil trolig ikke bli behov for hyppig vareleveringer til bygget.			
4	Eviny Datert 17.04.2023 Dok.nr. 38	1. Planområdet ligger i område med tilknytningsplikt for fjernvarme. Ber om at tilknytningsplikten vedtas i planen. 2. Eviny bekrefter at det foreslåtte næringsbygget kan kobles til fjernvarmenettet. 3. Ber om at tilknytningsplikten tydelig fremgår i bestemmelsene, utformet for eksempel som «Innenfor planområdet skal alle nye bygg, anlegg og hovedombygninger tilknyttes fjernvarmenettet»	1. Tatt til følge. Bestemmelse under 2.3 sikrer at bygget skal tilkobles fjernvarme. 2. Tatt til følge. 3. Tatt til følge. Se svar 1 over.			
5	Bergen brannvesen Datert: 03.05.2023 Dok.nr. 47.	1. Forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet. 2. Tilkomsten til eksisterende bebyggelse må ikke forringes. 3. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje må merkes tydelig for maks belastning. 4. Om det planlegges for tekniske installasjoner på taket, som solcelle o.l. er det viktig at dette blir hensyntatt i prosjektering slik at en effektiv slokkeinnsats kan gjennomføres. 5. Viser til Bergen brannvesen sin veileder for oversikt over tekniske spesifikasjoner «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper».	1. Tatt til følge. Eiendommen får en høyere utnyttelse sammenlignet med dages situasjon. Eksisterende gatenett videreføres. VA-rammeplanen viser at det er tilstrekkelig slokkevannskapasitet. 2. Tatt til følge. Planlagt tiltak påvirker ikke tilkomst til eksisterende bebyggelse. 3. Tatt til orientering. Det planlegges ikke endringer av områdene der det er oppstillingsplass for brannbil. 4. Tatt til følge. Det tillattes å etablere solceller på byggets takflate. Problemstillingen følges opp i byggesak. 5. Tatt til orientering.			

		9. Planforslaget har liten til ingen negativ konsekvens for naturmangfoldet 10. Det bør vurderes om det kan settes av et større areal til vegetasjonsbuffer, som også kan infiltrere og fordroyes overvann. 11. Det anbefales et plantefelt for slyngplanter på bygningens vestsider. 12. Ved flater tak enn 30 grader, bør det benyttes vegetasjonskledde tak.	9. Tatt til følge. Se svar 2 over. 10. Delvis tatt til følge. Det er satt av et større areal til vegetasjonsfelt etter høring og offentlig ettersyn. Se svar 3 og 4 over. 11. Ikke tatt til følge. Dette er vurdert, men ikke tatt til følge. Kompenseres med detaljering av fasade. Se pkt. 5 ovenfor 12. Ikke tatt til følge. Dette gjelder evt. kun øverste flate tak. På de flate takflatene tillates det etablering av solceller. Det vi da ikke være plass til vegetasjon.			
7	Bergen Vann Datert 09.05.2023 Dok.nr. 49	1. Ordet godkjent kan fjernes fra § 2.1.1 og §5.2.2. 2. §5.3.2 endres til «<i>Vann og avløpsløsninger skal være ferdigstilt og sluttdokumentasjon skal være godkjent av Bergen Vann</i>»	1. Tatt til følge. 2. Tatt til følge.		6.	7.
8	NVE Datert 11.05.2023 Dok.nr. 50	1. Grunnet stor saksmengde prioriterer NVE å gi konkrete innspill og uttaler til planer hvor de blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. 2. Viser til <i>Kartbasert veileder for reguleringsplan</i> som går gjennom alle NVE sine fagområder. 3. Dere må vurdere om planen tar hensyn til nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVE veileder 2/2017 <i>Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging</i>. 4. Minner om at det er kommunen sitt ansvar at det blir tatt nødvendig hensyn til flom og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i planlegging.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering. 3. Tatt til følge. Dette er gjort som en del av planprosessen. 4. Tatt til orientering. Overvann omtales i VA-rammeplan.			
9	Statsforvalteren i Vestland Datert: 15.05.2023 Dok. nr. 52	1. Statsforvalteren ser positivt på fortetting og transformasjon og bybanestopp. 2. Har ingen særlige merknader til planforslaget.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering.			
10	Helsevernetaten Datert: 16.05.2023	1. Viser til merknad ved varsel om oppstart, og der vi uttalte at nytt bygg ikke må	1. Ikke tatt til følge. Gjennom planprosessen har det blitt arbeidet med å ikke redusere bokkvaliteten for naboene. Se svar private			

	Dok.nr. 53	medføre redusert bokvalitet for naboer i Hulda Garborgs gate. Kan ikke se at merknad om bokvalitet i Hulda Garborgs gate er tatt til følge så langt i planprosessen.	merknader nummer 1. Det ble sendt invitasjon til nabomøte (med påminnelse en uke før selve møtet). Det var en nabo som møtte.			
11	Statens Vegvesen Datert: 24.05.2023 Dok.nr. 54	1. Til denne planen uttaler vi oss som statlig fagmyndighet og sektoransvarlig innenfor vegtransport. Utvikling av arbeidsplasser i planområdet vil støtte opp under målet om at all vekst i persontransport skal skje ved gange-, sykkel og kollektiv. 2. Legger til grunn at drøftinger og avklaringer skjer i dialog med VLFK som vegmyndighet siden Bjørnsonsgate er en fylkesveg. 3. For å nå målsetningene i nasjonal transportplan og Bergen kommune sin sykkelstrategi må det spesielt legges til rette for sykkel i området tett ved sykkelstamveg. Stiller spørsmål til om antall sykkelparkeringer er for lavt. 4. Bestemmelsene følger opp KPA2018 sine krav om sykkelparkering. Vi anbefaler at et stiller krav om et høyere antall sykkelparkeringer, i tråd med nasjonale og lokale mål. Det vil være rimelig at 50% av ansatte har tilgang til sykkelparkering på arbeidsplassen, dvs. 25 sykkelparkeringer. 5. For å nå målene om nullvekst i personbiltrafikk, må det i stor grad legges til rette for at folk skal klare seg uten bil. Vi vil anbefale at bestemmelsene sikrer at flere av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset transportsykler. Anbefaler også at det er tilgang til å spyle sykkel i tilknytning til arbeidsplassen. 6. Tilgjengelighet til sykkelgarasjen vil ha stor betydning for hvor mange som velger å sykle. Ber om at det arbeides videre med tilkomst der syklistene kommer seg inn og ut uten å være til hinder for myke trafikanter på fortauet. 7. Anbefaler at forholdene for syklist sikres bedre i bestemmelsene. Antall	1. Tatt til orientering 2. Delvis tatt til følge. Det har ikke vært dialog med VLFK utover merknadene som har kommet ved varsel om oppstart. 3. Ikke tatt til følge. Området har god kollektivdekning, og ligger i krysningspunkt mellom to bybaner, og en svært god sykkelveg. Område har også god tilgang til bysykler. Vi vurderer at antall sykkelparkeringer er tilstrekkelig. Antall sykkelparkeringsplasser er i henhold til normen i KPA 4. Ikke tatt til følge. Se svar 3 over. 5. Ikke tatt følge. Det er sett på muligheten for å spyle sykkel i tilknytning til arbeidsplassen. Dette blir en liten arbeidsplass der tilleggsfunksjoner som foreslås vil ta en uforholdsmessig andel av nyttbart areal. 6. Ikke tatt til følge. Dette er en liten arbeidsplass, og det planlegges ikke endringer i eksisterende gatenettstruktur. 7. Delvis tatt til følge. Se svar 3, 5 og 6 over. Tilkomst til			5. 6. 7.

		sykkelparkeringer må økes, og det må stilles krav om plass til transportsykler og mulig spyling av sykkel. Enkel tilkomst til sykkelparkering må fremgå av planmaterialet før 2. gangs behandling.	sykkelparkering vil bli redegjort for.			
12	Rådet for byforming og arkitektur (RBA) Arkivert på saken: 12.05.2023 Dok. nr. 51	1. Stiller seg bak Byantikvarens anmodning om at planprosessen skal utrede hvordan eksisterende bygg kan oppgraderes eller gjenbrukes i henhold til Arkitektur + og Kulturminnestrategien. 2. Stiller spørsmål til at klimaregnskapet ikke tar med alternativet med å beholde dagens bygningsmasse. 3. Kirkebygget med sin utforming, geimslinje og inngang spiller i dag hovedrollen i husrekken. Kirken i dag den viktigste bygningen i gaten i lys av sin utforming og funksjon. 4. Planforslaget nybygg fremstår med fasader som knekker i snittet. Sammen med gesimshøyde og bygningsdybde medvirker dette til at nybyggets skala fremstår større enn sine naboer. 5. Foreslått bygning viderefører typologien i husrekken mot gaten, men har en gesimshøyde som tilsvarer kirkebygget, og et inngangsparti i form av en portal som i skala konkurrerer med dette. Nybygget med sin portiko vil slik utkonkurrere kirken i husrekken. Basert på nybyggets rolle, er det naturlig at den bør underordne seg kirkebygget. 6. Foreslått bygg dekker hele tomten i flere etasjer, og bryter med bygningstypologien til området. Dette fører til trangere uterom, samt reduksjon av sol foran boligbebyggelsen. Eksisterende bygg tar ikke noe av rommet foran bebyggelsen, siden det bare er en etasje og ligger på taknivå med hagene bak. 7. Rådet savner en tydeligere form eller typologi i utforming av det nye bygget, som kunne skapt en ryddigere situasjon. Anbefaler innsmalning av bygningskroppen for å samsvare med eksisterende bygningstypologi sin dybde, og for å oppnå en mer romlig situasjon mot naboer. 8. Takformen bør gis en utforming som gjør	1. Tatt til følge. Dette vil svare ut bedre med, bl.a bakgrunn i ombrukskartleggingen og tilstandsrapport. Det er også tatt inn i planbeskrivelsen vurdering av mulighet for transformasjon. 2. Tatt til følge. Klimagassberegningene er oppdatert. 3. Tatt til orientering. 4. Tatt til orientering. Utforming av planlagt bygg er revidert etter arbeidsmøter med byplan, byantikvaren og byarkitekten. 5. Delvis tatt til følge. Kirkebygget vil fremheves i husrekken med sin hvite fasade. Planlagt bygg vil få farge og materiale som demper uttrykket til bygget. Kirkebygget har en tydelig portal, noe vårt bygg ikke vil ha. 6. Tatt til følge. Etter offentlig ettersyn har det vært arbeidsmøter med byarkitekt, byantikvar og byplan. På bakgrunn av dette er byggets fasade revidert. Vi vurderer at bygget er utformet med hensyn til eksisterende bygningstypologi. Arken er revidert, og bygget har fått ett annet uttrykk mot nord. 7. Tatt til følge. Se svar 6 over. 8. Tatt til følge. Foreslått nybygg er bearbeidet etter arbeidsmøter med byantikvaren, byarkitekt og byplan. Byggets takform er		8. 9.	9. 10.

		det lesbart som en videreføring av taklandskapet i husrekken.	revidert slik at den både byggets fremside og bakside viderefører taklandskapet i husrekken.			
13	Vestland fylkeskommune, Avdeling for Infrastruktur og veg (INV). Datert: 07.06.2023 Dok.nr. 62	- Vi meiner at dei to avkøyrslene som er vist med pil i plankartet samordnast. Ei mogleg løysing er å flytte garasjeporten til vestsida av bygget. - Avkøyrslspiler bør erstattast med faktiske teikningar av avkøyrsla. Manglar siktelinjer frå avkøyrslene. Ber om at dette vert opparbeidd. - Bjørnsons gate peiker seg som ein mogleg busstrase i ein eller begge retningar. Avkøyrsla frå kontorbygget kan synast å kome i konflikt med føresegsområde # 1 kor det er tilrettelagt kantstopp for buss. Ei samordning av avkøyrslane fører til at ein unngår dette.	- Ikke tatt til følge. Nabo må få beholde sin utkjøring. Utkjørselen fra vårt bygg er knyttet til en HC-plass, og vil kun benyttes dersom en ansatt har behov for å benytte denne. - Ikke tatt til følge. Vi regulerer i tråd med dagens situasjon. - Ikke tatt til følge. Se svar 1.			
14	Vestland fylkeskommune, Næring, plan og innovasjon (NPI) Datert 09.06.2023 Dok.nr .63	- Viser til merknad frå avdeling for infrastruktur og veg som tek opp deira fagområde. Denne uttalen tek samla opp fylkeskommunens sektoransvar. <u>Kulturminne og kulturmiljø</u> - Vil minne om at det er eit stor ansvar som er pålagt kommunane med å ivareta og legge til rette for bruk av kulturminne og kulturmiljø i arealplanlegginga. - Vil støtte opp om byantikvaren si uttale i saken, som vi meiner er viktige omsyn som bør ivaretakast. Bygningen er kytt opp mot dei gamle hagebystrukturane som det er bevart få gode døme på. Utover dette har vi ikkje merknader i saken. <u>Samferdsel</u> - Vi meiner at dei to avkøyrslene som er vist med pil i plankartet samordnast. Ei mogleg løysing er å flytte garasjeporten til vestsida av bygget. - Avkøyrslspiler bør erstattast med faktiske teikningar av avkøyrsla. Manglar siktelinjer frå avkøyrslene. Ber om at dette vert opparbeidd. - Bjørnsons gate peiker seg som ein mogleg busstrase i ein eller begge retningar. Avkøyrsla frå kontorbygget kan synast å kome i konflikt med føresegsområde # 1 kor det er tilrettelagt kantstopp for buss. Ei	- Tatt til orientering. Merknaden frå avdeling for infrastruktur og veg er svart ut som offentlig merknad nr. 13. - Tatt til orientering. - Tatt til orientering. - Se merknad fra offentlige instanser nr. 13, svar 1. - Se merknad fra offentlige instanser nr. 13, svar 2. - Se merknad fra offentlige instanser nr. 13, svar 3.			

[illegible]

		<u>Riving, transformasjon og gjenbruk</u> 3. Til 2. gangs behandling må planforslaget inneholde en vurdering av mulighet for transformasjon. Vurderinga bør basere seg på en tilstandsanalyse av eksisterende bygg. 4. PBE stiller spørsmål med hvorfor klimagassberegningene bare medregner avstand til bybanestopp og 0-parkeringsplasser som en utslippsreducerende faktor for nytt bygg, og ikke eksisterende bygg. Til 2. gangs behandling må klimagassberegningene oppdateres med et tredje avsnitt som viser transformasjon av eksisterende bygg, samt at det planlegges for én HC-parkeringsplass i planområdet. <u>Byggehøyder og volum</u> 5. Til 2.gangs behandling ber PBE om innspill fra naboer på viktige siktlinjer ved planområdet, gjerne supplert med fotografi/illustrasjon. 6. Høydene på snitt s. 1 er ikke i tråd med kommunens kravspesifikasjon, og må rettes til 2. gangs behandling. 7. Frem mot 2. gangs behandling må planforslaget tydeliggjøre eventuelle kvaliteter og tiltak, som kan forsvare en merkbar reduksjon i solforholdene for bakhager i et kulturmiljø. <u>Utforming</u> 8. PBE ber om byarkitektens synspunkter på tiltaks utforming vurdert i forhold til Arkitektur+. 9. Det åpnes for etablering av takark, som vi ha uttalt oss negativ til av hensyn til kirkebyggets posisjon. Bestemmelse §3.1.1.3 sikrer at bygget skal underordnes kirkens gesimslinje, men flertallet av illustrasjoner viser at foreslått bygg ikke underordnes gesimslinjen. PBE vurderer at hensynet til kirkebyggets posisjon i bybildet ikke er ivarettatt. Til 2. gangs behandling må nytt bygg underordnes	3. Tatt til følge. Det er tatt inn i planbeskrivelsen under kap. 4.11.1 en vurdering av transformasjon basert på tilstandsrapport. 4. Tatt til følge. Klimagassberegningene vil oppdateres etter ny mal. I alternativet som viser bevaring av eksisterende bebyggelse er det vurdert transformasjon ved bevaring av bærende konstruksjoner med rehabilitering av andre bygningsdeler. 5. Tatt til følge. Fotomontasjene er oppdatert etter revidering av planlagt nybygg. 6. Delvis tatt til følge. Høyder i snitt er rettet fra høyde over gatenivå til kotehøyder for entydig forståelse. Maksimal tillatt mønehøyde er satt 40cm over illustrert takmøne for å gi rom for solcellepaneler og teknisk utstyr, dimensjoner på dette avhenger av valgt leverandør. Snitt avviker da noe fra kravspesifikasjon for å ha en liten grad av fleksibilitet i detaljprosjektering, men det er vurdert at revisjon av alle illustrasjoner med en økt mønehøyde på 40cm vil ikke gi store synlige endringer. 7. Tatt til følge. Det etableres vegetasjonsfelt mot nabobebyggelsen, og dette vil bidra til en opprydning i området. Byggets 2. og 3.etasje er trukket lenger bort fra nabogrense i Hulda Garborgs for å hensynta naboene. Bestemmelsene er revidert for å sikre viktige prinsipper for utforming. 8. Det kom ikke merknad fra byarkitekten, men fra «Rådet for byforming og arkitektur (se merknad. 12). Dette vil bli nærmere redegjort for og diskutert i merknadsmøte med bl.a. byarkitekten. 9. Vi vurderer at bygget ikke er dominerende i bybildet på stedet. Nybygget har en lavere gesimshøyde enn tilgrensende del av Evangeliekirken i Bjørnsons gate. Evangeliekirken har ikke kommet med merknad, hverken ved varsel om oppstart eller			13.	14.
--	--	--	--	--	--	-----	-----

		kirkebygget. 10. Av § 1 fremgår det at en av planens hensikter er at fasaden skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Til 2.gangs behandling må det presiseres i bestemmelsen hvilken fasade det siktes til. 11. § 3.1.1.10 som fastslå at nybyggets fasade mot Hulda Garborgs gate, skal utformes slik at innsynet til eksisterende bebyggelse blir minst mulig sjenerende. Hva som er sjenerende er subjektivt, og bestemmelsen må bearbeides mot 2. gangs behandling. 12. Til 2. gangs behandling må reguleringsbestemmelsene sikrer tilkomst fra nytt bygg til vedlikeholds arealet med plankasser nord for bygget. Planforslaget må også vise at rønningsveiene ikke kommer i konflikt med plantekassene. 13. Ettersom planforslaget har intensjon om å etablere terrasse, ber PBE om at universell tilkomst til denne sikres reguleringsbestemmelsene. <u>Blågrønne strukturer og overvannshåndtering</u> 14. PBE stiller spørsmål ved at VA-rammeplanen konkluderer med at planområdet ikke har areal som kan benyttes til blågrønne løsninger for håndtering av overvann, når det etableres plantekasser som skal bidra til overvannshåndtering. 15. Av Bergen Vann sin uttalelse fremgår det at i området med høy grunnvannstand, må bygg og kummer sikres mot oppdrift. PBE ber om tilbakemelding fra Bergen Vann på om et betyr at VA-rammeplan bør revideres, eller om aktuell sikring må ivaretas i reguleringsbestemmelsene. <u>Naturmangfold</u> 16. PBE vurderer at vurdert risiko for naturmangfoldet i ROS analysen ikke knytter seg til planforslaget, da hensyn til naturmangfold er søkt ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene. <u>Energi og klima</u> 17. PBE vurderer at planforslaget har sikret gode internformer for fremtidig energibruk. PBE har ikke hjemmel til å kreve at	offentlig ettersyn. Vi tolker dette som at de ikke ser på nybygget som et problem for kirkebygget. Planlagt bygg er revidert etter arbeidsmøte med byplan, byantikvar og byarkitekt. Bestemmelsene som sikrer byggets utforming, er revidert. 10. Tatt til følge. Det lages bestemmelser som gjelder bygget generelt, men også egne bestemmelser for de ulike fasadene. 11. Tatt til følge. Vi er enig i at hva som oppleves som sjenerende er subjektivt. Bestemmelsene er revidert. Det sikret en maksimal prosentandel for hvor mye vinduer som tillates på nordvendt fasade og skråtak. 12. Tatt til følge. Rønningsveiene kommer ikke i konflikt med plantefeltet nord for bygget. Byggegrensen er inntrukket fra eiendomsgrense for å frigi areal til nødvendig vedlikehold. 13. Ikke tatt til følge. Terrasse er ikke lenger en del av planforslaget, og universell tilkomst til denne sikres dermed ikke. 14. Delvis tatt til følge For å imøtekomme innspill har det blitt bestemt å avsette mer areal til etablering av vegetasjonsfelt, dette gjør at krav til fordrynningsvolum er noe redusert. 15. Viser til merknad nr. 7 fra Bergen Vann. Temaet er ikke omtalt i uttalelsen. 16. Tatt til følge. ROS-analysen vil oppdateres.	5.	15.	16.	15.
--	--	---	--	----	-----	-----	-----

		fossilfrie anleggsplasser sikres, men viser til at forslagstiller har en strategi som mellom annet arbeider for å etterspørre fossil- og avfallsfrie byggeplasser. <u>Stedsanalyse</u> 18. Gjør oppmerksom på at kart på s. 9 i stedsanalysen, også gjengitt på side. 14. i kultur og rivedokumentasjonen, ikke er korrigert i tråd med byantikvarens tilbakemelding etter oppstartsmøtet. Kronstad stasjon faller under kategorien bygninger fra perioden 1920 – 1939. <u>Konklusjon</u> 19. PBE slutte seg i all hovedsak til plangrepet, men bemerker en del forutsetninger som må legges til grunn i det videre planarbeidet. PBE har også noen kommentarer til det innleverte materialet som må følges opp frem mot 2. gangs behandling: a. Mulighet for transformasjon av eksisterende bygg i planområdet må vurderes. b. Hensynet til kulturmiljø og bokvalitet på tilgrensende eiendommer må ivaretas. c. Foreslått takark på nytt bygg må fjernes, for å ivareta kirkebyggets posisjon i bybildet. d. Eventuelle uteoppholdsareal i planområdet må sikres universell tilkomst.	17. Tatt til følge. ROS analysen vil revideres, og vil vise en lavere risiko for naturmangfold. 18. Tatt til følge. Dette er rettet i planbeskrivelsen. 19. Tatt til orientering. a. Se svar 3 til fagnotat. b. Tatt til følge. Det er arbeidet med i revidert planforslag. Se svar 5,6, og 7 i denne merknaden. c. Delvis tatt til følge. Takark er ikke fjernet, men er endret etter møter med byplan, byarkitekt og byantikvar. Bestemmelsene til takarken er revidert. d. Tatt til følge. Det vil ikke planlegges for uteoppholdsareal.		16.	17.
--	--	--	--	--	-----	-----

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
<u>Merknad/uttalelse</u> - Bestemmelsesområde #2 sikrer vegetasjonsfelt. - Hensynssonen fra KPA2018 vil videreføres i plankart. - Bestemmelsesområde #2 sikrer vegetasjonsfelt. - Hensynssonen fra KPA2018 vil videreføres i plankart. <u>Fagnotat</u> - Inntrukket byggegrense fra eiendomsgrense sikrer tilkomst til areal for vedlikehold i nord.	<u>Merknad/uttalelse</u> - Bestemmelser under 5.2 sikrer vegetasjonsfelt utenfor byggegrense og over første plan innenfor byggegrense. - Bestemmelse 3.1.2.d sikrer at det maksimalt 30% av skråtak og fasade mot nord kan være vinduer. - Bestemmelse om kulturmiljø H570 er lagt til som 4.1. 3.1.1.c sikrer at fasader i første etasje mot Bjørnsons gate skal være aktive og publikumsrettede. - Bestemmelser under 5.2. sikrer vegetasjonsfelt utenfor byggegrense og over første plan innenfor byggegrense. § 2.1.1 og § 5.2.2 (endret til 6.2.2.): Ordet «godkjent» er fjernet. §5.3.2: Endret i tråd med merknad og endret nr. til 6.2.3. 3.1.1.g sikrer at alle sykkelparkeringsplassene skal være lett tilgjengelige. - Bestemmelsene under 3.1 knyttet til utforming er revidert. - Bestemmelsene under 3.1 knyttet til utforming er revidert. - Bestemmelse om kulturmiljø H570 er lagt til som § 4.1. <u>Fagnotat</u> - Bestemmelsene under 3.1.1 sikrer prinsippet for byggets utforming. - Bestemmelsen under 3.1.1 er revidert for å sikre viktige intensjoner med byggets utforming. - Bestemmelse under 3.1.1 er revidert for å sikre viktige intensjoner på ulike fasader. - Bestemmelse 3.1.2.d. sikrer at maks 30% av nordvendt skråtak og fasade tillates som vindu. - Bestemmelse 3.1.2.e åpner opp for takark, og bestemmelse 3.1.2.c sikrer utforming.	<u>Merknad/uttalelse</u> - Revideringer som hensyntar naboer, er omtalt i kap. 4.2. - Revideringer som hensyntar naboer, er omtalt i kap. 4.2. - Hvordan bygget er endret i nord er omtalt i kap. 4.2. - Aktive fasader mot Bjørnsons gate er omtalt i kap. 4.2. - Plantefeltet vil gjøres dypere i nord. Plantefelt omtales under 4.2, 4.3 og 4.9. - Bysykkelparkering omtales i planbeskrivelsen under kapittel 4.7. - Sykkelparkering omtales i planbeskrivelsen kap. 4.7. - Vurdering av mulighet for transformasjon er tatt inn i planbeskrivelsen under kap. 4.1.1. - Klimagassberegningene tar med alternativ med bevaring av eksisterende bygningsmasse. - Revideringer av planlagt bygg er omtalt i kap. 4.2. - Utforming av planlagt bygg er revidert, og omtalt i kap. 4.2. Tilstandsvurdering er nevnt i kap. 4.1.1. <u>Fagnotat</u> - Det skal trekkes tydeligere frem at fotgjengere er gitt førsteprioritet. Omtalt i planbeskrivelsen kap. 4.7.2. - Klimagassberegningene oppdateres, og tekst i kap. 4.10 endres. - Endring av planlagt bebyggelse er omtalt under kap. 4.2. - Det etableres dypere vegetasjonsfelt. Dette er omtalt i kap. 4.2, 4.3 og 4.9. - Bildet rettes i planbeskrivelsen, og er lagt inn som figur 49. Andre endringer - Klimanorm er utarbeidet etter krav fra kommunen.

Merknadskart

