

Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Ytrebygda, Gnr. 37, Bnr. 5 m.fl., Østre Nordeidbrekka
Arealplan-ID	66230000
Saksnummer	201823462 / PLAN-2022/20572
Utarbeidet av	En til en arkitekt AS
Sist revidert	05.12.2024

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
	<u>Private merknader:</u>					
1	Robert Hansen. Søvikgeilen 9. 38/169 Geir Sjursen Søvikgeilen 26 38/183	Trafikksikkerhet/gang og sykkelvei: 1. Påpeker behovet for utbedring av gang og sykkelvei fra enden av Søvikdalen til innkjøring Søvikgeilen. På en allerede sterkt trafikkert gang og sykkelvei oppstår det ofte konflikt med gående og syklist. Dette er også deres hovedadkomst til Søvikgeilen. Etterlyser adkomstvei til Søvikgeilen på 5,5 m inklusivt fortau iht. reguleringsplan 1619.00.00. Kommunen opplyste at regplan ikke gjelder lenger og de kunne prøve å fremme rekkefølgekrav ved senere utbygginger. Ved et forsøk på nybygg av beboerhjemmet for rusavhengig på 37/130 fikk de ikke medhold. Ber om tilbakemelding.	1. Tas ikke til følge. Det vises til trafikk- og mobilitetsanalyse, punkt 3.4. Strekningen er del av sykkelnettet i Bergen og er tilgjengelig fra utbyggingsområdet via gangbro over Steinsvikvegen. Foreslått utbygging er relativt liten, med lav økning i ÅDT for sykkel. Det antas at de fleste syklende skal sørover mot viktige målpunkt som skole, og dermed ikke vil benytte denne strekningen av sykkelnettet. Gående fra utbyggingsområdet vil hovedsakelig benytte nytt fortau og gangfelt reguleringsplanen legger til rette for, istedenfor gangbro. Strekningen av gang- og sykkelvegen merknadsstiller viser til får dermed liten belastning som følge av utbyggingen, og det er etter vår vurdering ikke forsvarlig grunnlag for krav om utbedringer.			
2	Harald Andersen Markanaset 3 37/65 21.02.2021	Nedbygging av grøntområdet 1. Presiserer at området er det siste grøntområdet på strekningen langs Steinsvikveien fra Søreide til Steinsvik. Konsekvenser for naboer 2. Utbyggingen er søkt gjennomført KUN med tanke på profit 3. (og det er derfor) meget viktig at det ikke skjer inngrep eller medfører sjenanse for etablerte eiendommer. De nødvendige etableringer må gjennomføres på det området utbygger selv har rådgretten over.	1. Delvis tatt til følge. Området er i dag ubebygget, men regulert til boligformål og ikke grøntareal. Området er i gjeldende plan avsatt til utbygging, regulert til eneboliger (felt B012) i reguleringsplan Ytrebygda. Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 12 og 13 (PlanID 4601-8770000 vedtatt 30.03.1992). I revidert planforslag settes deler av området av til blågrønn struktur og naturområde. Eksisterende hasselskog innenfor disse områdene er sikret merket og bevart, og hasselnkuter som på flyttes på grunn av planlagte tiltak innenfor byggeområdene er sikret flytte tog revegetert. 2. Tatt til orientering. 3. Delvis tatt til følge. I revidert planforslag er forslag om gangveg over privat eiendom Østre Nordeidbrekka 69 og 71 (gnr. 37 bnr. 492) tatt ut. Kryssutformingen er også endret, jf. punkt 3 under, noe som bedrer forholdene for	X	X	X
				X	X	X

		Trafikk og sikkerhet 4. Der er ikke foreslått vesentlige reguleringer opp mot trafikk. Fri sikt <u>Krysset Steinsvikvegen/Grunnane</u> 5. a) Der er lagt til grunn målinger gjennomført tidligere og at det i krysset ikke er registrert uhell med personskade. Som nær nabo har jeg registrert flere kollisjoner med materielle skader. b) Krysset har i dag for liten oversikt. Krysset må trekkes lengre inn på det planlagte byggeområdet. <u>Privat veg Grunnane</u> 6. Der er inntegnet noen hus på veien fra Grunnane og mot løen. Husene er inntegnet foran eiendommen til Jan Kronheim (Grunnane 13) og vil svekke oversikt og derav veisikkerheten. Ny gang og sykkelvei langs Steinsvikvegen 7. Gang og sykkelsti må etableres langs Steinsvikveien fra krysset Grunnane til buss stoppestedet mot Søreide.	eksisterende boligeiendom Grunnane 2. 4. Tatt til orientering. Både planforslag som ble lagt ut til offentlig ettersyn og revidert planforslag foreslår en serie veg- og trafikkisikkerhetstiltak. I planforslag til offentlig ettersyn var T-krysset mellom Fv Steinsvikvegen og Kv Grunnane utbedret med venstresvingefelt og tilstrekkelig friskt. På bakgrunn av nabomerknader ved offentlig ettersyn og innspill fra Byplanavdelingen, er det gjort nye trafikktegnninger og kryssutformingen strammet opp ved at venstresvingefeltet er tatt ut. I revidert planforslag er det også stilt rekkefølgekrav på tilrettelagt krysningspunkt for gående og fartsdempende tiltak i Steinsvikvegen. 5. a) Tatt til følge. Det er utført nye trafikktegnninger etter offentlig ettersyn, jf. punkt 3 over. Det gjøres oppmerksom på at i Statens Vegvesen sin database, Vegkart.no, kun registreres ulykker med personskader. Dette betyr at kollisjoner som bare gir materiell skade ikke registreres i databasen. Det betyr at dersom nabo observerer et trafikkuhell, blir dette ikke registrert i databasen. Det opplyses om at naboers bekymring for trafikkisikkerhet, som kom frem ved oppstart planarbeid, har lagt til grunn for de trafikkfarlige vurderingene gjort både før og etter offentlig ettersyn. b) Ikke tatt til følge. Det er ikke nødvendig å flytte krysset for å ivareta friskt. Jf. også punkt 3 over. 6. Delvis tatt til følge. Bebyggelse langs Grunnane foreslått til offentlig ettersyn var ikke i konflikt med trafikkisikkerhet og friskt. Trafikkforholdene langs privat veg Grunnane er bedret i revidert planforslag. Det forslås nå fortau langs hele privat veg Grunnane (pv33823). For å minimere kjøring i den private vegen, flyttes snuhammer og renovasjonsområdet så langt øst som mulig. Renovasjonsområdet og nedkjørsel til kjellergarasje samlokaliseres og får bedre siktforhold enn tidligere forslag. Tiltakene som er tegnet ut er i tråd med statens vegvesens håndbok N 100, herunder siktforhold. Endringene gjør området mer oversiktlig og bedrer trafikkisikkerhet. 7. Ikke tatt til følge. Merknaden er kommet inn som alternativ til å bruke privat veg (PV34022) Østre Nordeidbrekka mellom nr. 69 og 71, gnr. 37 bnr. 492, til offentlig ferdsel. I planforslag til offentlig ettersyn var den private vegen foreslått regulert som offentlig tilgjengelig. I revidert planforslag reguleres den private vegen slik at den forblir privat. Gang- og sykkelforbindelser i området er vurdert i	X	X	X
			X		X	

			trafikk- og mobilitetsanalyse. Ny gang- og sykkelveg langs Steinsvikvegen, fra krysset Grunnane nordover til busstopp Markanaset, vil kreve store terrenginngrep i eksisterende fjellskjæring. Behovet for å etablere gang- og sykkelveg til Markanaset busstopp retning sør/Lagunen vurderes som lite da det er god tilkomst til Søvikgeilen busstopp retning sør/Lagunen innenfor samme avstand. Det foreslåtte tiltaket løser heller ikke trafikksikkerhetsutfordringene i området, som er at gående krysser Steinsvikvegen fra krysset Grunnane til Søvikgeilen retning nord/Oasen. I trafikk- og mobilitetsanalysen er det anbefalt å etablere fortau og tilrettelegge for fotgjengerfelt på strekningen for å bedre trafikksikkerheten. I planforslaget stilles det rekkefølgekrav på opparbeiding av tverrforbindelse (sti og trapp) mellom Østre Nordeidbrekka 61 og Grunnane.			
		Antall boenheter, byggehøyde, type bebyggelse 8. Bebyggelse må reduseres til en boenhet pr. hus. Jeg viser her til etableringen i sin tid i Markanaset. Dette ikke minst av hensyn til bebyggelsens høyde.	8. Delvis tatt til følge. Omfanget av horisontaldelte leiligheter er redusert i illustrasjonsprosjektet. Det legges opp til horisontaldelte leiligheter i bygg A og D som ligger i terreng, slik at man kan utnytte terrenget som tilkomst og unngå utvendige trapper. Dette er gjort i samråd med Byplan/PBE i prosessen etter offentlig ettersyn. Med dette tilrettelegges det for leiligheter med tilgjengelighet, som også vil være egnet for barnefamilier på grunn av kontakten med bakkeplan, variasjon i boligstørrelser, større mangfold og variert bygningsmiljø i tråd med KPA. Snittstørrelsen på enheter er også økt i planforslaget.	X		X
		9. Dersom området skal bebygges bør det skje med småhusbebyggelse og eneboliger, slik det i kommunens planer er tatt høyde for.	9. Delvis tatt til følge. Revidert planforslag viderefører formål enebolig på deler av tomten, og erstatter rekkehus (3 enheter) som foreslått ved offentlig ettersyn. Vi antar at med «kommunes planer» mener tilsender eldre reguleringsplan Ytrebygda. Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 12 og 13 (PlanID 4601-8770000 vedtatt 30.03.1992) som legger til rette for eneboliger (felt B012). Området er i kommuneplanens arealdel avsatt som «Ytre fortettingssone» med utnyttelse på 30 % til 120 %. Revidert planforslag åpner for rekkehus og mindre leilighetsbygg på inntil 3 etasjer, tomannsbolig og enebolig. Dette vurderes å være i tråd med KPA.	X	X	X
		Feil i størrelse på grøntareal 10. Fremdeles får jeg ikke tilgjengelige tegninger og der innlagt grøntareal, til å stemme med reelle mål.	10. Tatt til orientering. Både i planforslag til offentlig ettersyn og revidert planforslag er plankart og planillustrasjoner utarbeidet med utgangspunkt i gyldig/oppdater kartgrunnlag hentet inn fra Bergen kommune, og iht. nasjonale og kommunale krav. Illustrasjonenes mål er korrekte.			
			11. Tatt til orientering. Låven rives på grunn av dårlig tilstand,			

		Bevaring av låven 11. Det å bevare låvebygningen er en merkelig avgjørelse. Låven med grunnmur, måtting, grisehus er i dårlig forfatning og plan om å beholde grunnmuren, som må være full av miljøgifter i bygning og området rundt. Privat veg Østre Nordeidbrekka 12. Gårdsveien over eiendommen foreslås regulert til offentlig vei/gatetun. Merknadsstiller regner med at grunneier Thor Kronheim vil argumentere mot dette inngrepet i privat eiendom. Nevner at gårdsveien har vært brukt internt på gården i alle år og aldri vært åpen for allmenheten. Utbygginger bør ta mer hensyn til eksisterende bebyggelse enn til utbyggers planer/profitt.	og gjenoppbygges med fire leiligheter samt fellesareal (boder, sykkelparkering for beboere). Grunnmuren bevares. Valg om bevaring av låven grunnmur er resultat av en historisk - kulturminnefaglig vurdering og dialog med Byantikvaren i Bergen kommune. Det er ikke utført miljøundersøkelser som avklarer om grunnmuren eller området rundt låven er forurenset som følge av tidligere drift. 12. Tatt til følge. I merknad til oppstart og til offentlig ettersyn har grunneier og naboer påpekt at vegen er privat og at det ikke er ønskelig med ferdsel over eiendommen i fremtiden. Forslagstiller ønsker ikke å fremme forslag om offentlig tilgjengelig gatetun/gangveg eller noe form for offentlig ferdsel forbi Østre Nordeidbrekka 69 og 71 da dette medfører store konsekvenser og konflikt for naboer og deres eiendommer. Gang- og sykkelforbindelser i området er vurdert i trafikk- og mobilitetsanalyse. Behovet for offentlig forbindelse over tomten vurderes ikke som stort nok til å påføre grunneier slike negative konsekvenser, og forbindelsen løser ikke trafiksikkerhetsutfordringene i området. Det vises også til svar på bymiljøetatens merknad 9 punkt 12-14 og fagetatens merknad 14 punkt 7. I planforslag til 2. gangs behandling foreslås det å regulere vegen slik at den forblir privat.	X	X	X
3	Gry Hunstad Grunnane 57 37/402	Vegkapasitet og trafiksikkerheter 1. I området er det i dag 151 boliger et sykehjem med 90 boenheter samt 10 kommunale boliger. I planforslaget legges det til rette for 30 nye boenheter. Krysset Steinsvikvegen/Grunnane er eneste tilkomst med bil, i tillegg er det tilgjengelighet fra gangveier og stier. Det er mye trafikk i Steinsvikvegen og farten er høy. Jeg har i grunnen ventet på en smell der. Trafikkmålinger 2. Ser av rapport for trafikkvurdering at målingene der er gjort i midten av juli, midt i fellesferien, når der ikke er trafikk?! Kjenner meg ikke igjen i konklusjonen om god kapasitet og lav belastningsgrad. Utrykningskjøretøy 3. Kan ikke se at der er gjort noen vurderinger i forbindelse med tilkomst for nød etater / utryknings-fartøyer. Hva om der skjer en ulykke i krysset slik at veien blir blokkert?	1. Tatt til orientering. Forslaget som var lagt ut på offentlig ettersyn la til rette for 22 boenheter. Omfanget av boenheter er i revidert planforslag redusert antall enheter fra 22 til 19. Det er registrert høy hastighet på fylkesveg Steinsvikvegen og vegmyndigheten for fylkesveg, Vestland Fylkeskommune, er kjent med problemstillingen. I revidert planforslag blir det regulert og stilt rekkefølgekrav til nye fortau, krysningspunkt for fotgjengere og fartsreducerende tiltak i Steinsvikvegen. 2. Tatt til følge. Trafikktellinger i fellesferien gir et annet trafikkbilde og det var korrigert for denne forskjellen, som omtalt i rapporten «Trafikkvurdering for krysset Grunnane x Steinsvikvegen (Asplan Viak 2019). Likevel er det gjort nye trafikktellinger på bakgrunn av nabomerknader. Tall og ny vurdering fremgår av trafikkanalyse datert 01.09.2023. 3. Tatt til følge. Om det oppstår situasjoner der det er umulig for nødetater å komme frem, kan gang- og sykkelveger, samt private veger brukes. Ved ulykke i krysset Grunnane x Steinsviksvegen kan privat veg forbi Østre Nordeidbrekka 69/71 og/eller gang- og sykkelveg fra Aurdalslia 90 til Grunnane 168 benyttes.	X	X	X

		4. Bekymret over fremtiden i området.	4. Tatt til orientering.			
4	Harald Andersen Markanaset 3 37/65 22.02.2021	Konsekvenser for naboer og området 1. Det må være et grunnprinsipp at utbyggers planer minst mulig gjør inngrep i eksisterende bebyggelse. Utbyggers interesser har som mål å skape overskudd og profit for egen vinning og dette må ikke gå på bekostning av eksisterende omkringliggende og allerede etablerte eiendommer og deres beboere. Utbygger tar således ikke hensyn til at andre og etablerte eiendommer blir forringet og mister reell verdi. Nedbygging av grøntområdet 2. Påpeker at området som skal bygges ut er det siste grøntområdet langs veien fra Søreide til Steinsvik. Type bebyggelse/antall boenheter 3. I kommunens planverk er bebyggelsen i området prioritert likt det området er i dag, nemlig småhusbebyggelse og eneboliger. Jeg viser her blant annet til utbyggingen i Markanaset. I planene til Kronheim Invest a/s, ble det søkt om sterk fortetning på et mindre område. Den naturlige utbygging tilsier frittstående eller eneboliger i rekke. 4. Ingen boliger bør ha to enheter, de bør som nevnt kun være vertikalt delte med en enhet i hver del. 5. Ber antall enheter reduseres. Byggehøyde 6. Bebyggelsen på omsøkt område langs Steinsvikveien, får en antatt høyde over Steinsvikveien på ca. 14 meter. Slik høyde vil bli meget sjenerende for blant annet min eiendom. Ber at byggehøyder blir tilpasset eksisterende bebyggelse. Feil i størrelse på grøntareal 7. Jeg får fremdeles ikke kart og grønt areal til å stemme i målestokk med det virkelige areal. Bevaring av läven 8. Det at läven rives, grunnmuren videreføres er et merkelig innspill. Läven med grunnmur er i dårlig forfatning og må være full av miljøgifter etter husdyrhold med kyr og griser og oppsamling av septik i mange år på løens fremside, idet vi betegner som «måtting». Nostalgi er greit nok, men i denne planen virker det som utbygger mener at denne formen for	1. Tatt til orientering. Konsekvenser for naboer er redegjort for i planbeskrivelse. Planforslaget, både til offentlig ettersyn og revidert til 2. gangs behandling, er i tråd med KPA 2018 og er godt tilpasset omgivelsene både i omfang og høyde. Etter offentlig ettersyn er takformen endret til saltak, fotavtrykk er redusert og det er satt av areal til grøntområde, noe som bidrar til å tilpasse planforslaget til omgivelsene. Det vises ellers til merknad 2 punkt 1. 2. Delvis tatt til følge. Se svar på merknad 2 punkt 1. 3. Delvis tatt til følge. Se svar på merknad 2 punkt 9. 4. Delvis tatt til følge. Se svar i merknad 2 punkt 8. 5. Tatt til følge. Boligantall er redusert fra totalt 22 til 19. 6. Tatt til følge. I revidert planforslag er takform endret til saltak, noe som medfører at gesimshøydene reduseres og byggehøydene samsvarer i større grad med eksisterende bebyggelse. Endringen bidrar til å dempe bebyggelsen sett fra omgivelsene. Se svar på fagetatens fagnotat, merknad 14 punkt 1. Til orientering lå (i planforslaget til offentlig ettersyn) den høyeste bebyggelsen langs fv Steinviksvegen på kote 38,5 moh. Den aktuelle strekningen Steinviksvegen ligger på kotene 25 og 26 moh. Det vil si at bebyggelsen lå (i tidligere forslag) på det høyeste 12,5 meter over veghøyde. 7. Tas til orientering. Se svar på merknad 2 punkt 10. 8. Tatt til orientering. Se svar på merknad 2 punkt 11.	X	X	X

		nostalgi vil bli et pre i søknaden. Privat vei Grunnane 9. Boliger ved vei fra Grunnane (foran Jan Kronheim i Grunnane 13) gjør oversikt og tilkomst kronglet. Dette gjelder opp mot dagens bruk og med hus rett ved vei, lager man problemer opp mot trafikksikkerhet. Privat veg Østre Nordeiedbrekka 10. Gårdsveien fra området ved Grunnane og opp gjennom tunet har alltid vært og er fremdeles en intern og heller smal gårdsvei. Den har aldri vært brukt til almen bruk og gjennomkjøring eller gjennomgang, kun til besøk og arbeid på gården. Krysset Steinsvikvegen/Grunnane 11. Der er gjennomført telling og statistikk opp mot krysset Grunnane/Steinsvikveien. Statistikk er ikke fra dagens trafikkbilde. Trafikken på Steinsvikveien og i krysset vil nok øke. Der har vært mange kollisjoner, dog uten personskaade. Kjøretøyene holder på Steinsvikveien stort sett høyere hastighet enn fartsgrensen på stedet. 12. Krysset må utvides inn på marken mot Søreide, for å gi bedre oversikt og sikkerhet. Gang og sykkelvei 13. Det må etableres gang og sykkelvei fra Grunnane til buss stoppet mot Søreide.	9. Delvis tatt til følge. Se svar på merknad 2 punkt 6. 10. Tatt til følge. Forslaget om allmenn bruk av denne vegen som gangveg er tatt ut i revidert planforslag. Se svar på merknad 2 punkt 12. 11. Tatt til følge. Viser til svar på merknad 2 punkt 5a. 12. Ikke tatt til følge. Viser til svar på merknad 2 punkt 5b. 13. Ikke tatt til følge. Se svar på merknad 2 punkt 7.	X		X
5	Rune Sværen Grunnane 2 37/249	Tomteutnyttelse/bebyggelsesomgang 1. Tetthet/omfang oppleves for stort Byggehøyder 2. Byggehøyder 2 og 3 etasjer er for mye. Viser til plan/snittegning kryssutbedring som viser lavpunkt Steinsvikvegen kote +24,2. Byggehøyder ihht plan opplyses å ha mønehøyde på kote +33,2 (2 etasjer) og kote +36 (3 etasjer). Dvs. ca. 9 meter og 12 meter høyde over Steinsvikvegen. <i>Dette er ikke å tilpasse mot nabobebyggelsen som består av eneboliger og rekkehusbebyggelse!</i> Konsekvenser for naboer og området	1. Tatt til følge. Antall boenheter er redusert fra 22 til 19. Bruksareal og maksimal byggehøyde er redusert i revidert planforslag. Se svar på merknad 2 punkt 8 og 9 og punkt 2 under. 2. Ikke tatt til følge. Etasjeantall er ikke redusert, men man har gjort endringer som bidrar til en redusert byggehøyde. I revidert planforslag er flatt tak endret til skråtak, noe som bidrar til å dempe bebyggelsen sett fra omgivelsene. Bebyggelsens mønehøyder og gesimshøyder er nå relativt lik høydene på eksisterende bygg i området, som vist i vedlagte snitt og perspektiver. Det legges nå til rette for tomannsbolig, rekkehus og mindre leilighetsbygg på inntil 3 etasjer (inkl. loft). I tillegg er rekkehus med 3 enheter erstattet med 1 enebolig. Bebyggelsen i planforslaget vurderes nå å være tilpasset nabobebyggelsen. Se også svar på fagetatens merknad 14 punkt 1 og 2. 3. Tatt delvis til følge. Enhver utbygging på eiendommen vil medføre endring i utsikt for tilgrensende naboeiendommer	X	X	X
				X	X	X
				X	X	X

		<u>Innsyn/utsikt</u> 3. Videre gir det direkte innsyn til min eiendom/stue/uteområder og oppleves sjenerende. Tilsvarende gir det redusert utsikt. Det samme gjelder nabobebyggelse. <u>Områdetilpasning og tap av eiendomsverdi</u> 4. Antall enheter og byggehøyder reduseres for å harmonere bedre med eksisterende bebyggelse og redusere konsekvenser for naboer (økt innsyn, tapt utsikt og verdiforringelse av egen eiendom). Kryss Steinviksveien x Grunnane 5. Anbefaler/krever at det utføres en re-planlegging/design av T-krysset med betingelser: A)-kryss flyttes inn på mark 15-20 meter mot vest for å bedre siktsoner mot trafikk fra øst b)-etablere fartsdump ved planlagt fotgjengerfelt ved eksisterende busstopp retning Dolviken til ny gangvei fra/til utbyggingsområdet c)-venstresvingefelt utelates med referanse til framtidig trafikkvekst lik null d)Å flytte krysset noe inn på marken vil være riktig prosjekt- og forvaltningsmessig. Da vil man oppnå redusert terrenginngrep, lavere kostnader, kortere anleggstid og unngå ekspropriasjon av naboeiendommer og inngrep i eksisterende beplantning osv.	og økt mulighet for innsyn. Merknadsstillers eiendom ligger høyere i terrenget i forhold til utbyggingsområdet, og innsyn merknadsstiller viser til må i hovedsak dreie seg om eventuelt innsyn fra nye boligers øverste etasje og takterrasser som inngikk i planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn. Det vises til punkt 2 over. Endringen i planforslaget gir en mer avdempet høydevirkning og prosjektet fremstår som mindre fremtredende sett fra naboeiendommene, i tillegg til at mulighet for innsyn begrenses da 3. etasje er endret til loft og takterrasser er vesentlig begrenset. 4. Tatt til følge. Antall enheter, bruksareal og gesimshøyder er redusert. Se svar punkt 1, 2 og 3. 5. a) Ikke tatt til følge. Det er ikke nødvendig å flytte krysset for å få bedre siktsoner. Krav til utforming og friskt etter Statens vegvesen håndbok N100 er ivaretatt i både planforslag til offentlig ettersyn og i revidert planforslag. b) Tas til følge. Det er i revidert planforslag stilt rekkefølgekrav på fartsreducerende tiltak. c) Tatt til følge. Etter offentlig ettersyn er det utført ny trafikktegnering og trafikkanalyse, som har resultert i at kryssutformingen strammet opp og venstresvingefeltet er tatt ut av planforslaget. d) Delvis tatt til følge. Det vises til 5a og 5c. Med den endrede kryssutformingen blir det mindre terrenginngrep og man unngår inngrep på naboeiendommer i forbindelse med kryssutbedringen. Se også svar på merknad 2 punkt 5.	X	X	X
6	Jan Kronheim Grunnane 13	Bebyggelse og områdetilpasning 1. Det må vurderes at utbygger skal ta hensyn til	1. Tatt til orientering/Delvis tatt til følge. Se punkt 5, 6 og 7.	X	X	X

37/80 26.02.2021	nåværende bebyggelse i området det skal være nærliggende forenelig med allerede eksisterende bebyggelse. Det bør ikke tas hensyn til utbyggers profitt. 2. I kommunens planverk er området regulert til bebyggelse av eneboliger. Dette i samsvar med testamente til tidligere grunneier Nils Kronheim, som eiendommen fremdeles er registret på. 3. Det søkt om sterk fortetning på et mindre område. Den naturlige utbygningen tilsier frittstående eller enebolig i rekke. Den innsendte planen vil være et kraftig karakterbrudd i forhold til eksisterende bebyggelse. 4. Eksempelvis har det på Steinsvikvegen 30 (Gnr. 38, bnr. 54) bli søkt om å få bygge 4 boenheter, men fikk bare bygge 2, da det ellers ville være karakterbrudd i forhold til eksisterende bebyggelse. Byggehøyde 5. Planlagt bebyggelsen langs Steinsvikveien vil få en antatt høyde over Steinsvikveien på ca. 14 meter. Slik høyde vil bli meget sjenerende for også min eiendom. Konsekvenser for naboer <u>Tap av verdi</u> 6. Videre presiserer jeg at utbygger vil ha flest mulige boenheter, kun for å øke egen profitt og tar dermed ikke hensyn til at andre etablerte eiendommer blir forringet og mister reell verdi. <u>Innsyn</u> 7. Foreslåtte boliger ved vei fra Grunnane, foran min eiendom er sjenerende for min utsikt og innsyn. Type bebyggelse 8. Ut ifra eksisterende boliger tilsies det at kommende boliger bør kun ha én enhet pr hus i rekke. Dette i samsvar med eksempelvis utbygging i Markanaset, vertikalt delt enebolig. Feil i størrelse på planlagt grøntareal 9. Når det gjelder grønt arealet settes det tvil om målestokk med det virkelige areal.	2. Tatt til orientering. 3. Tatt til orientering/delvis tatt til følge. Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for høyere tetthet og annen type bebyggelse i forhold til reguleringsplan Ytrebygda. Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 12 og 13 (PlanID 4601-8770000 vedtatt 30.03.1992). Se ellers svar på merknad 2 punkt 1, 2 og 3. 4. Tatt til orientering. 5. Tatt delvis til følge. Det vises til svar på merknad 2 punkt 2. Til orientering var byggehøyden til offentlig ettersyn på det høyeste 12,5 meter over veghøyde. Bebyggelsen i revidert planforslag er nå tilpasset nabobebyggelsens gesims og mønehøyder, som beskrevet i svar på merknad 2 punkt 2 og 3. Endringen i planforslaget gir en mer avdempet høydevirkning og prosjektet fremstår som mindre fremtredende sett fra naboeiendommene, i tillegg til at mulighet for innsyn begrenses da 3. etasje er endret til loft og takterrasser er vesentlig begrenset. 6. Tatt til orientering. I revidert planforslag er utbyggingen redusert fra 22 til 19 boenheter. 7. Tas til orientering. Tomannsboligen ved privat veg Grunnane er i revidert illustrasjonsplan flyttet og rotet, slik at man ikke lenger har fasade mot Grunnane 13. I tillegg er takterrasser tatt ut, noe som bedrer merknadsstillers fremtidige utsikt og reduserer mulighet for innsyn. 8. Delvis tatt til følge. Det legges nå opp til horisontaldelte leiligheter der begge enheter kan få tilkomst fra bakkeplan/eventuelt låvebro. Se svar på merknad 2 punkt 8. Det vises også til svar på fagnotat, merknad 14 punkt 2. 9. Tatt til orientering. Både i planforslag til offentlig ettersyn og revidert planforslag er plankart og planillustrasjoner utarbeidet med utgangspunkt i gyldig/oppdater kartgrunnlag hentet inn fra Bergen kommune og iht. nasjonale og kommunale krav. Illustrasjonenes mål er korrekte i forhold til disse.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
---------------------	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	Nedbygging av grøntareal 10. Det bemerkes samtidig at marken er det siste grønt området fra Søreide til Steinsvik. Grøntarealet forsvinner i nesten sin helhet. Bevaring av låven 11. Merknadsstiller har vokst opp på gården 37/5 og kan bekrefte at låven med grunnmur er i dårlig forfatning og full av miljøgifter fra husdyrhold over en periode på ca. 100 år. Det virker i denne saken som at løen fremmes som et nostalgisk objekt for utbygger, noe som ikke har rot i virkeligheten. Den bør erstattes med to boenheter. Veg og trafikk <u>Privat veg Grunnane</u> 12. Foreslåtte boliger ved vei fra Grunnane, foran min eiendom (Grunnane 13) gjør oversikt og tilkomst kronglete. I forhold til dagens bruk vil trafikksikkerheten svekkes med hus så tett mot veien. <u>Privat veg Østre Nordeidbrekka</u> 13. Jeg har selv vokst opp på denne gården og kan bekrefte at gårdsveien fra Grunnane opp gjennom tunet alltid har vært og fremdeles er en intern og smal vei. Den har aldri vært brukt av utenforstående til gjennomgang eller gjennomkjøring. Kun til besøk eller arbeid ved gården. <u>Krysset Steinsvikvegen X Grunnane</u> 14. Viser til telling og statistikk opp mot krysset Grunnane/Steinsvikveien. Den er ikke fra dagens trafikkbilde. Trafikken på Steinsvikveien og krysset vil øke grunnet videre utbygging videre innover Steinsvikveien mot Lagunen. Det har vært flere kollisjoner, heldigvis uten personskade. Dette har vi selv vært vitne til, da vi ser krysset fra stuevindu. Krysset må utvides, inn på marken, mot Søreide. Dette for bedre oversikt ved spesielt utkjøring fra Grunnane. Det er pr i dag et uoversiktlig kryss, med svært dårlig sikt mot høyre. Det er mange småbarnsfamilier i Grunnane som daglig kjører i denne retningen og skal levere både til skole og barnehage. <u>Gang og sykkelvei</u> 15. Videre må det etableres gang og sykkelvei fra Grunnane til busstopp (Markanaset) mot Søreide	10. Tatt til følge. Deler av området er i revidert planforslag avsatt til grøntareal. Det vises til svar på merknad 2 punkt 1. 11. Ikke tatt til følge. Se svar på merknad 2 punkt 11. 12. Delvis tatt til følge. Se svar på merknad 2 punkt 6. 13. Tatt til følge. I planforslag til 2. gangs behandling er forslaget om offentlig gangforbindelse igjennom tunet Østre Nordeidbrekka 69/71 tatt ut. Se også svar til merknad 2 punkt 12. 14. Delvis tatt til følge. Det presiseres at trafikksikkerhet og frisikt var ivarettatt i forslag til offentlig ettersyn, og at det ikke er grunnlag for å utvide krysset inn på marken mot Søreide. Etter offentlig ettersyn er det utført ny trafikk telling og trafikkanalyse, som har resultert i at kryssutformingen strammet opp og venstresvingefeltet er tatt ut av planforslaget. Kryssets plassering er beholdt og det er tilstrekkelig frisikt. Viser ellers til svar på merknad 2 punkt 5. 15. Ikke tatt til følge. Se svar på merknad 2 punkt 7.	X	X	X
		X		X	
		X	X	X	
		X	X	X	

7	Harris Advokatfirma AS/Thor Kronheim Nordeidbrekka 69 og 71 37/492 01.03.2021	Tomteutnyttelse 1. Reguleringsplanen er i strid med testamentet og forutsetninger for partners erverv av areal fra nr. 5 i testamentet. Forslått intensiv utbygging avviker fra utnyttelsen som følger av reguleringsplanen 8770000 fra 1992 som lå til grunn for testamentet, tomtefordeling og verdifordeling mellom arvinger. Østre Nordeidbrekka 2. Planforslaget er i strid med testamentet når privat vei som går gjennom tunet (kun 3 meter mellom boligene) endres fra privat til felles veg med offentlig gangforbindelse. Aksepterer ikke vegen som etter testamentet skulle være privat for bnr. 5 og tvers gjennom et tun blir regulert til felles veg og offentlig tilgjengelig for gangforbindelse. Slik vegen er anlagt mellom boligene med tilhørende tun vil enhver endring av bruk innebære store ulemper for bnr. 492. Ulempene er så store at planforslaget må avvises/endres. Om nødvendig vil dette bli forfulgt som å være i strid med testamentets intensjoner på privatrettslig grunnlag. 3. Naturlige gangforbindelser er ikke en lang omveg over Østre Nordeidbrekka 67 og 71 sitt tun, men direkte langs Steinviksvegen fra krysset og fram til etablerte busstopp. Det er korteste strekning for de gående til busstoppet som også vil sikre bruk og trafikkikker gangforbindelse. At denne løsningen er mer kostnadskreven ikke tillegges vekt på. 4. Selv om merknadsstiller er skeptisk til hele reguleringsplanen og den tette utbyggingen som er i klar strid med strøkets karakter, vil det ikke legges protester mot øvrige deler av planen forutsatt at vegen gjennom tunet blir med uendret bruk som i dag, det vil si privat. Videre forutsettes det at eiendommen ikke blir berørt av annen infrastruktur av prosjektet på en negativ måte. Hvis dette ikke blir hensyntatt vil det komme protester mot hele planforslaget. Kryss Steinviksvegen/Grunnane- Trafikksikkerhet 5. Kryss Steinviksveien som er prosjektert blir hverken dimensjonert eller plassert på en måte som gjør at trafikksikkerheten blir ivaretatt.	1. Tatt til orientering. I hvilken grad privatrettslig avtale som det refereres til gir forslagstiller begrensninger for utnyttelse av tomten basert på rammer gitt av eldre reguleringsplan (Ytrebygda. Søreide/Søvik/Steinsvik, planområde 12 og 13 - PlanID 4601-8770000 vedtatt 30.03.1992) avklares. 2. Tatt til følge. I revidert planforslag er offentlig gangforbindelse igjennom tunet tatt ut, og hoveddelen av tomten 37/492 er tatt ut av planavgrensningen da det ikke lenger foreslås tiltak. Den delen av vegen som ligger innenfor planområdet er i revidert planforslag avsatt til formål veg med privat (annen) eierform, uten bestemmelser om offentlig tilgjengelighet. Se svar på merknad 2 punkt 12. 3. Ikke tatt til følge. Se svar på merknad 2 punkt 7. I tillegg til at løsningen er kostnadskreven, vil det være et stort inngrep i dagens terreng langs Steinviksvegen og mulige inngrep i eiendommen Østre Nordeidbrekka 69 og 71. Konsekvenser av løsningen vurderes som for omfattende i forhold til de behov man har i området. 4. Tatt til orientering. Se punkt 2. 5. Det presiseres at trafikksikkerhet og friskt var ivaretatt i forslag til offentlig ettersyn, og at det ikke er grunnlag for å utvide krysset inn på marken mot Søreide. Etter offentlig ettersyn er det utført ny trafikkteiling og trafikkanalyse, som har resultert i at kryssutformingen strammet opp og venstresvingefeltet er tatt ut av planforslaget. Kryssets plassering er beholdt og det er tilstrekkelig friskt. Viser ellers til svar på merknad 2 punkt 5.	X	X	X
---	---	--	--	---	---	---

	Høringsinstanser:					
1	NVE	1. NVE gir ikke konkret uttalelse da kommunen ikke har bedt om faglig hjelp i denne saken. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt uttalelse eller råd til saken.	1. Tatt til orientering.			
2	Helsevernenheten Bergen kommune	Tomteutnyttelse 1. Fagnotatet (PBE) foreslår å redusere utnyttelsesgraden. Helseverneteten er enig i forslagene om å redusere utnyttelsesgraden av to hovedårsaker: -det er dårlige solforhold på ettermiddag og kveld i hele planområdet, noe som reduserer kvaliteten på uteoppholdsarealet. -innebærer planen at grøntareal bygges ned. Boligstørrelser 2. Etaten er kritisk til at reguleringsbestemmelsene tillater boligstørrelse ned til 35 m2 i en plan med et uttalt mål om å etablere familieboliger. Støy på uteoppholdsareal 3. Noen private altaner ut mot Steinsvikvegen får gul støysone. Ifølge støyrapporten kan en tett støyskerm/rekkverk brukes for å få tilfredsstillende støyforhold for altanene/balkongene. Dersom det ikke oppnås tilfredsstillende støynivå på private uteoppholdsareal, må kjøpere gjøres oppmerksom på dette. Dette må sikres i bestemmelsene. 4. Støynivå på private uteoppholdsareal i nord må verifiseres slik fagnotatet etterspør. Støy i anleggsfasen 5. I reguleringsbestemmelsene § 2.7.1 står det at «Retningslinjer for behandling av støy (T1442) skal legges til grunn for prosjektering og utføring av bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet». Vi ber videre om at reguleringsbestemmelsene setter krav til at det utarbeides en støyrapport for anleggsfasen siden planområdet ligger i et etablert boligområde. Rapporten må vurdere om støygrensene i T-1442 kan overholdes og vurdere behovet for, og effekten av, støyreducerende tiltak for de ulike fasene av anleggsarbeidet.	1. Tatt til følge. Utnyttelsesgraden er redusert og det er satt av felt for blågrønn struktur og naturområde i plankart for å bevare grøntarealer. Se svar til fagetaten, merknad 14 punkt 1 og 3. 2. Delvis tatt til følge. Dette er et generelt krav i KPA. I revidert planforslag er det lagt til rette for en større snittstørrelse, og bestemmelse om minimumsstørrelse er tatt ut av reviderte bestemmelser. 3. Ikke tatt til følge. Det er ikke nødvendig med slik bestemmelse, da revidert planforslaget nå oppfyller støykrav på alt uteoppholdsareal som er illustrert i planen. Revidert støyrapport dokumenterer dette. 4. Tatt til følge. Planforslag og støyrapport er revidert. Jf. svar på merknad 14 punkt 13 og 14. 5. Tatt til følge. Det er i planbestemmelser krav om å redegjøre for støyhåndtering som en del av påkrevd plan for bygge- og anleggsfase. Dette kravet stilles ifm. søknad om igangsettingstillatelse. Det legges til inn under dette presisering iht. merknaden.	X	X	X
				X	X	X

		Støv i anleggsfasen 6. Støv fra bygge- og anleggsarbeidet kan bli en belastning for beboerne i nærheten. Ber derfor om at reguleringsbestemmelsene anfører at det skal gjøres støvreduserende tiltak på anleggsområdet og i forbindelse med transport av masser.	6. Tatt til følge. Det er i planbestemmelser krav om plan for bygge- og anleggsfase. Dette kravet stilles ifm. søknad om igangsettingstillatelse. Det legges til inn under dette krav om å redegjøre for støvreduserende tiltak iht. merknaden. Det legges til inn under dette presisering iht. merknaden.		X	
3	Vann- og avløpsetaten Bergen kommune	1. Vann- og avløpsetaten har ikke kommentarer utover vilkår stilt i uttalelsen til VA-rammeplan av 26.05.20, saksnummer 2019/108782. 2. En liten bemerkning; uttalelsen refereres til som «uttalelse datert 20.05.20», men selve dokumentet er datert 26.05.20. Det gjelder oversikten over dokumenter til offentlig ettersyn som er lagt ut på arealplaner.no	1. Tatt til orientering. Det er utarbeidet ny VA0-rammeplan til 2. gangs behandling da planforslaget er endret og Bergen Vann har gitt uttalelse til denne. Vilårene er lagt til grunn til grunn for ny VAO-rammeplan. 2. Tatt til orientering	X	X	X
4	BIR 23.02.2021	Oppdatering av renovasjonsteknisk plan RTP 1. BIR har i brev av 08.01.2020 gitt positiv uttale til en renovasjonstekniskplan, sist revidert 23.12.2019. I ettertid har spørsmålet om tilrettelegging for matavfall blitt aktualisert og som det nå også stilles krav om i BIRs renovasjonstekniske veileder. Vi ber om at oppdatert RTP inkl. løsning for matavfall og oppdatert antall boenheter sendes BIR for ny uttale. Oppdatering av reguleringsbestemmelser 2. Reguleringsbestemmelsene må også oppdateres i samsvar med dette.	1. Tatt til følge. RTP er oppdatert i henhold til gjeldende RTV og BIR har gitt positiv uttalelse til denne. Plankartet er justert iht. ny plassering av renovasjon. 2. Tatt til følge.	X	X	X
5	Direktoratet for mineral forvaltning 24.02.2021	1. Ingen merknader	1. Tatt til orientering			
6	Barn og unges representant Bergen kommune 26.02.2021	1. Barn og unges representant ser tema som trafikkssikkerhet, uteoppholdsarealer og barn og unges interesser er tatt opp i planforslaget og går derfor inne nærmere inn på disse, men forventer at den videre planleggingen ivaretar disse temaene i henhold til lovverk, krav og forskrifter. Medvirkning 2. Aktiv medvirkning må vurderes. Viser til lovkrav om å sikre aktiv medvirkning, herunder fra barn og unge. Dersom dette ikke er aktuelt, bør det begrunnes og dokumenteres i saken.	1. Tatt til orientering. Planforslaget er utarbeidet i henhold til lovverk, lov og forskrifter. 2. Tatt til følge. Spørsmålet er vurdert. Området er privat og ikke brukt av barn og unge i dag. Planforslaget legger til rette for uteoppholdsarealer for barn.			
7	Vestland fylkeskommune Kulturav 26.02.2021	1. Planområdet er vurdert å ha potensial for funn av automatisk fredet kulturminner fra jordbruksbosetning fra bronse-, jern- og mellomalder. Det er derfor krav om en mindre arkeologisk registrering i planområdet.	1. Tatt til følge. Viser til brev fra Vestland fylkeskommune (KII Kulturav) datert 08.04.2021. Undersøkelsen var gjennomført uten at det var påvist automatisk fredet kulturminner. Kulturminnelovens			X

			§9 er derfor oppfylt og Vestland fylkeskommune har ingen merknader videre til planen i sammenheng med kulturminner.			
8	Funksjonshemmedes fellesorganisasjon 02.03.2021	1. FFO Bergen ønsker at dere videre i prosessen husker på viktigheten av universell utforming og tilgjengelighet for alle. FFO Bergen vil minne om viktigheten av at planleggingen innbefatter løsninger som tar sikte på å tilrettelegge for mennesker med funksjonsnedsettelse. Eksisterende lovverk legger føringer for dette, men vi vil likevel påpeke viktigheten av inkludering og tilgjengelighet for alle.	1. Tatt til orientering. Universell utforming og tilgjengelighet i planforslaget er redegjort for i punkt 5.9 i planbeskrivelsen.			X
9	Bymiljøetat Bergen kommune 02.03.2021	Terrenginngrep 1. Med begrunnelse i omfattende terrenginngrep, støtter Bymiljøetaten kravet til Plan- og bygningsetaten om at felt BKS tas ut. Støyskjerm 2. Støyskjerm mot veien bør tilpasses grønt karakteren til området, og bør da utformes som en jordvoll eller vegetert støyskjerm. Områdetilpasning: 3. Planlagt bebyggelse bør tilpasses best mulig eksisterende bebyggelse og landskapsprofil, og støtter i så måte takform utført som flatt tak. Fremmed arter: 4. Det er gjort funn av fremmede arter, klustersvineblom langs Steinsvikvegen/Markanaset (i nærheten av foreslått plangrense). Arten er kategorisert med svært høy risiko på fremmedartslista. Vi minner her om kap. 5 i Forskrift om fremmede organismer, Krav til aktsomhet og til virksomheter og tiltak som kan medføre spredning av fremmede organismer. Utvidelse av planområdet 5. Planforslaget regulerer bare deler av østre del av o_SKV2. Her må hele vegen som leder til busstoppet inngå i plankartet. Gjennomgående fortau i avkjørsler 6. Vi ber om at formål o_SKF1 og o_SKF2 tas ut og	1. Delvis tatt til følge. Felt BKS (3 rekkehusenheter) er erstattet med felt BF1 (1 enebolig). Eneboligen er en videreføring av gjeldende plan. Som illustrasjonsprosjektet viser, er terrenginngrepene vesentlig redusert i revidert planforslag. Se svar på merknad 14 punkt 3 (fagnotat). 2. Tatt til følge. I revidert planforslag er det lagt inn jordvoll. Deler av naturlig terreng foreslås bevart (felt f_NO), noe som også skjermer mot støyen. Jf. revidert støyrapport. 3. Delvis tatt til følge. I revidert planforslag er bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse og landskapsprofil med skråtak, i tråd med anbefalingene fra Byplanavdeling i fagnotatet. 4. Tatt til orientering/ tatt til følge. I reviderte bestemmelser er det lagt inn et punkt om at masser skal håndteres etter forskrift om fremmede organismer kapittel 5 under § 2.5 Naturmangfold. Til informasjon er det utarbeidet naturmangfoldsrapport etter offentlig ettersyn og ikke gjort funn av klustersvineblom. 5. Ikke tatt til følge. I dialog med BME etter offentlig ettersyn, har man kommet frem til at vegen heller tas ut av planforslaget. 6. Delvis tatt til følge. Dette er diskutert med BME etter offentlig ettersyn, og man har kommet til enighet om at	X 		

	erstattes med gjennomgående fortau, og bestemmelsene knyttet til disse utgår. Ved gjennomgående fortau vil de myke trafikantene ha hovedprioritet. Tilbaketrekning av fortau i krysset v/sykehjemmet 7. Vi ber om at det reguleres tilbaketrunket løsning for fortau o_SF1 i kryss inn mot sykehjemmet. På denne måten må ikke myke trafikanter krysse vegen på det bredeste partiet av avkjørselen. Dette kom også frem i tidligere uttalelse. Justering formålsgrenser privat vei Grunnane 8. Slik vi leser plankartet er den private delen av Grunnane vist som offentlig formål frem til f_SGT2. Dersom f_SGT skal forbli privat bør formålsgrensen trekkes helt ut til der avkjørselen fra kommunal veg Grunnane starter. 9. Også i enden av offentlig veg frem til o_SGG er det ønskelig med et formålsskille for å skille offentlig veg og den private vegen Søvikgeilen. Eierforhold fortau - veg i plankart 10. Langs f_SGT2 er fortauene o_SF4, o_SKF2 og o_SF3 regulert som offentlig. Fortauet må ha samme prefiks som vegen det ligger inntil. Dersom f_SGT2 forblir privat med prefiks f_, må fortauene også ha prefiks f_. Frisiktlinjer 11. Vi gjør ellers oppmerksom på at det må sikres at friskt ut av p-kjeller og til gående som skal krysse avkjørselen inn til BAA, er i henhold til gjeldende håndbøker. Pv Østre Nordeidbrekka og pv Grunnane 12. I fagnotatet kommer det frem at «Byplan vurderer gatetunene og snarvegen som positivt da de gir trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt som busstopp nordvest for planområdet og øvrig gang- og sykkelvegnett langs Steinsvikvegen.» Gatetunene og snarvegene er altså en viktig kobling til målpunkter i området. 13. Vegforvaltning mener det bør vurderes å regulere gatetunene f_SGT1, f_SGT2 og f_SV1 til offentlig veg frem mot andregangsbehandling. Gatetun kan kun etableres dersom det ikke er gjennomgangstrafikk. Gatetun skal etableres på forgjengers premisser i henhold til Håndbok N300 del 3. Det skal blant annet ikke være gjennomgangstrafikk.	o_SKF1 endres til gjennomgående fortau med pil og at o_SKF2 beholdes. Fortau langs privat veg Grunnane endres fra offentlig til felles. 7. Tatt til følge. Fortau og fotgjengerfelt er utformet i tråd med håndbok V121, og tilbaketrekkes 2 meter i krysset for å etablere minst mulig omveg for de gående og siden trafikkbelastningen i krysset er lav. Det vises til trafikk- og mobilitetsanalyse punkt 3.2 for beskrivelse og vurdering, samt vedlagte vegtegninger. Endringene er innarbeidet i revidert plankart og bestemmelser. 8. Tatt til følge. Formålsgrensen er flyttet ut. 9. Tatt til følge. Gjelder privat veg Søvikgeilen PV33425. Det er lagt inn eget formål V2 i revidert plankart med privat eierform. Offentlig veg er tatt ut av planavgrensningen, jf. svar på punkt 5. 10. Tas til følge. Pv Grunnane forblir privat med prefiks f_ i planforslag til 2. gangs behandling. Fortau langs den skal også være privat og får samme prefiks (f). 11. Tatt til følge. I revidert planforslag er det gjort justeringer av avkjørsel til p-kjeller for å sikre friskt for kjørende ut av kjelleren og for gående. Vegkonsulent bekrefter at friskt fra p-kjeller utformet i henhold til gjeldende håndbøker og BK sin veileder om avkjørsler. Se vedlagt trafikk- og mobilitetsanalyse og vegtegninger. Friskt og frisksone fra p-kjeller og renovasjonsområde reguleres i plankart. 12. Tas til orientering. Det er gjort nye vurderinger av gang- og sykkelforbindelser i området etter offentlig ettersyn, i revidert i trafikk- og mobilitetsanalyse punkt 2.4 og 2.5. I referat fra arbeidsmøte 15.08.2023 med Byplan, Fylkeskommunen og Bymiljøetaten, er det enighet om at gangforbindelsen nordover (felt f_SGT1) som ble foreslått til offentlig ettersyn tas ut og at vegen forblir privat. I revidert planforslag er det stilt rekkefølgekrav på opparbeiding av en tverrforbindelse fra Grunnane til Østre Nordeidbrekka 61 over felt o_BG1 og fortau langs deler av privat veg Grunnane (felt f_FO1), som kobler tverrforbindelsen med offentlig veg Grunnane. Dette forbedrer gangforbindelser i øst-vest retning.	X X X X X X X X	X X X X	X
--	---	--	---	---	--

		14. I planforslaget er det flere avkjørsler inn i gatetunvegene og de fører ut i kommunal veg, som gjør gatetunet åpen for gjennomgangstrafikk. Det legges opp til at renovasjonsbil skal rygge på deler av gatetun f_SGT2 (pv Grunnane). F_SGT1 (pv Østre Nordeidbrekka) er veldig smal med bredde ca. 3 m. Dersom det tillates bilkjøring på dette gatetunet, uten tilstrekkelig plass for myke trafikanter, vil disse presses ut i grøftkantene ved møte med biler. Bilen vil da bli prioritert på denne strekningen, noe som strider mot regler for gatetun, samt Gåstrategien for Bergen. 15. Frem mot 2.gangsbehandling bør det vurderes å regulere f_SGT1 og f_SGT2 som kjøreveg med separat gangareal, i stedet for gatetun. Innspill til bestemmelser 16. Vi ber om at siste setning i bestemmelse § 2.8.1.7. endres til: «Under forutsetning av aksept fra vegmyndigheten, kan mindre avvik fra formålsgrenser og byggegrenser tillates.» Kobling til hovedrute for sykkel 17. Siden det gjennomgående sykkelnettet ligger på motsatt side av Steinsvikvegen, må man i planforslaget legge til rette for gode koblinger inn til den eksisterende sykkeltraséen og fremtidig trase langs Grunnane. Bymiljøetaten vurderer at de private veiene Østre Nordeidbrekka og Grunnane (f_SG1 og f_SG2 i plankart) er viktige sykkelkoblinger som kobler planområdet til sykkelnettet, og at det er viktig at myke trafikanter har høyest prioritet på disse veiene. 18. Pga. antatt trafikkbelastning på felt f_SG2 så stilles det spørsmål ved trafikkmengde og trafiksikkerhet samt om arealet kan defineres som gatetun. Hvis f_SGT1 i tillegg blir brukt som adkomstvei til feltene BFS1 og BFS2 så vil det resultere i gjennomkjøring over begge arealene som er regulert til gatetun. Begge gatetun (SGT) utgjør en del av traséen til det lokale gang- og sykkelnettet og utgjør den eneste forbindelsen ut av planområdet til øvrig gang- og sykkelnett.	13. Delvis tatt til følge. Jf. svar på punkt 12. Formål gatetun erstattes med veg / kjøreveg (der det er planlagt fortau). Merknad om offentlig eierform ikke tatt til følge. Jf. revidert plankart. Deler av F_SGT1 tas ut av planområdet og resterende endres til veg felt V1 (privat eierform), f_SGT2 endres til kjøreveg med separat fortau (felles eierform) og f_SV1 tas ut av planområdet. 14. Tas til orientering. Jf. svar på punkt 12-15. I tillegg er nytt renovasjonsområde flyttet i revidert planforslag, slik at kjøring på den private vegen og antall avkjørsler til utbyggingsområdet reduseres. Tiltakene bedrer trafiksikkerheten i forhold til tidligere forslag. 15. Delvis tatt til følge. F_SG2 endres til kjøreveg med fortau. Fortauet kobler offentlig fortau med ny tverrforbindelse til Østre Nordeidbrekka 61. Se punkt 12-14. 16. Tatt til følge. Bestemmelser endres, jf. § 2.8.2.2 Teknisk vegplan (ny nummerering) 17. Ikke tatt til følge. Se svar på punkt 12-15. Det er gjort nye vurderinger av gang- og sykkelforbindelser i området til 2. gangs behandling, jf. trafikk- og mobilitetsanalyse. Kobling for gående og syklende nordover er i revidert planforslag tatt ut. Det blir i revidert planforslag stilt rekkefølgekrav på tverrforbindelse for gående og fortau øst vest i området. 18. Tatt til følge. Formål gatetun er tatt ut. Jf. punkt 13.	X	X	X
				X	X	X
					X	
				X	X	X
				X	X	X
10	Rådet for byforming og arkitektur	Bevaring av eksisterende løe 1. Rådet stiller spørsmål ved å rive løen og anbefaler at	1. Tatt til følge. Spørsmålet er undersøkt før offentlig ettersyn av planforslaget. Det vises til Kulturminnedokumentasjon			

	Bergen kommune 23.02.2021	man undersøker mulighet for gjenbruk av løen fremfor å rive og bygge en kopi. Boligtypologi 2. Rådet stiller spørsmål ved om det er riktig å legge til rette for to boenheter over hverandre og støtter fagetatens innspill om at det heller burde vært rekkehus. Tomteutnyttelse 3. Slik vil man redusere antall boenheter slik at planforslaget i større grad svare på forventningene om lavere utnyttelse. Områdeutforming- og tilpasning <u>Forhold rundt løen og uteoppholdsareal</u> 4. Foreslår at bebyggelsen langs f_SGT2 utgår slik at området kan inngå i et større uteoppholdsareal, løen kommer i fokus og det blir et mer inviterende bomiljø mot f_SGT2, og at rekken med 4 enheter nordvest i felt BAA reduseres til 3 enheter. <u>Terrenginngrep</u> 5. Bebyggelse i skråningen bør kun bebygges dersom bebyggelsen kan legges inn i bakken uten fjellskjæringer. <u>Takform</u> 6. Det er vist flere alternativer for utforming av tak. På grunn av rekkehusvolumenes trapesform vil en saltaksløsning gi noen formmessige utfordringer, og rådet ser derfor at en løsning med flate tak kommer best ut arkitektonisk, da det skaper en roligere og bedre helhetsvirkning.	ved Historikarverksemda datert mai 2019 og notat ved Bergen eiendomsrådgivning AS datert 09.07.2019. Låven er i dårlig stand og må derfor rives, med unntak av låvens grunnmur. Det er lagt opp til bevaring av grunnmur i både planforslag til offentlig ettersyn og til 2. gangs behandling. I tillegg vil det ikke være mulig å ombygge låven til bolig dersom den bevarer, på grunn av blant annet krav til høyder og isolering. I byggesaken vil det bli krav om ombrukskartlegging, og man få vurdert om materialer eller bygningsdeler er egnet for ombruk eller gjenbruk. 2. Delvis tatt til følge. Det legges nå opp til horisontaldelte leiligheter kun der byggene ligger i terreng, slik at begge enheter kan få tilkomst fra bakkeplan/eventuelt låvebro. Se svar på merknad 2 punkt 8. Det vises også til svar på fagnotat, merknad 14 punkt 2. 3. Tatt til følge. Antall boenheter i planforslag til offentlig ettersyn er redusert fra 22 til 19. Se svar på fagnotat, merknad 14 punkt 1. 4. Delvis tatt til følge. I revidert planforslag er fotavtrykket på rekken i nordvest redusert for å ivareta eksisterende hasselskog (avsatt som eget felt f_NO i plankart). Bebyggelsen langs f_SGT2 er i revidert planforslag endret/flyttet for å skape et mer inviterende bomiljø. 5. Tatt til følge. Se svar på fagnotat, merknad 14 punkt 3. Bebyggelsen er nå endret fra rekkehus (3 enheter) til enebolig, som tilpasset terreng uten synlige skjæringer. For å minimere terrenginngrep er også byggegrense endret. 6. Tatt delvis til følge. Tidligere trapesform til rekkehusene er endret til rektangulære volum i revidert planforslag. Dette gjør det lettere å oppnå bedre helhetsvirkning og roligere uttrykk sammen med byplansavdelingens krav om skråtak.			
11	Vestland fylkeskommune Strategisk utvikling og digitalisering 02.03.2021	Folkehelse 1. Det er positivt at en har fokus på å utforme gode utemiljø, boliger for større familier, universell utforming og tilgjengelighet også utomhus. Dette er i tråd med regional plan for folkehelse. Samferdsel	1. Tatt til orientering.			

		<u>Byggegrense mot fv</u> 8. Fylkeskommunen er enig med Asplan Viak om at det vil være lite aktuelt med rundkjøring her og at krav om byggegrense 60x60 meter dermed er for strengt. De vil likevel ikke se bort ifra at det kan bli behov for å utvide selve veganlegget som kan få konsekvenser for kryssområdet. Anbefaler at planen legger inn en byggegrense på 60 x 40 meter i Steinsvikvegen/Grunnane. Byggegrensen regnes i begge retninger i hovedvegen. <u>Plan for bygg- og anleggsfase</u> 9. Bestemmelsene bør presisere at plan for bygg- og anleggsfase skal omfattende avbøtende tiltak for å ivareta trafiksikkerhet. Kulturminne 10. Området kan ha potensiale for funn fra bronse-, jern- og middelalder. Det er nødvendig med en arkeologisk registrering for å oppfølge undersøkelsesplikten jf. kulturminneloven § 9. Kostnadsoverslag blir sendt over for godkjenning slik at feltarbeidet kan utføres. Kostnader må dekkes av tiltakshaver, jf. kulturminneloven §§ 9 og 10.	8. Byggegrensen 60x40 er innarbeidet i revidert planforslag. 9. Tatt til følge. Kravet er innarbeidet i bestemmelsene. 10. Tatt til følge. Viser til brev fra Vestland fylkeskommune (KII Kulturarv) datert 08.04.2021. Undersøkelsen var gjennomført uten at det var påvist automatisk fredet kulturminner. Kulturminnelovens §9 er derfor oppfylt og Vestland fylkeskommune har ingen merknader videre til planen i sammenheng med kulturminner.	X	X	
12	Statsforvalter 05.03.2021	Antall boenheter 1. Området er støybelastet og ligger noe avsides i forhold til hovedrute for kollektivknutepunkt og senterstruktur. Statsforvalteren støtter kommunens egen fagavdeling når det settes som forutsetning at antall boenheter må reduseres. Støykrav 2. Håndteringen av veitrafikkstøy er ikke tilfredsstillende. Statsforvalteren minner om nasjonalt mål om at antall støybelastede skal reduseres. Vi legger til grunn at kommunen i den videre planprosessen følger opp fagavdelingens merknad når det gjelder manglende krav i reguleringsbestemmelser til gjennomgående boliger for å oppnå stille side for de mest belastede boenhetene.	1. Tatt til følge. Antall boenheter er redusert fra 22 til 19 i revidert planforslag. Til orientering er også støyforholdene forbedret på grunn av bevaring av naturlig terreng (felt f_NO) og etablering av jordvoll, jf. revidert støyrapport. 2. Tatt til følge. Bestemmelser om gjennomgående leiligheter er innarbeidet i revidert planforslag.	X	X	X
13	Bergen Brannvesen 12.03.2021	Tilkomst for brannvesenet 1. Forutsetter at planområdet tilrettelegges slik at brannvesenets kjøretøy får brukbar tilgjengelighet frem til de ulike bygningene, samt tilstrekkelig sløkkevannkapasitet. Viser til veilederen «tilrettelegging	1. Tatt til følge. Preakseptert ytelse fra TEK17: <i>Det må være tilrettelagt for kjørbare atkomst helt fram til hovedinngangen og brannvesenets angrepsvei i byggverket. For mindre byggverk i risikoklasse 4 og brannklasse 1 kan det aksepteres avstand på inntil 50 meter. Enhetene i</i>			

		for innsats for rednings- og slokkemannskaper».	illustrasjonsprosjektet har under 50 meter fra oppstillingsplasser for brannbil til hovedinnganger. Uttak for slokkevann vises i revidert VAO-rammeplanen sammen med krav til slukkevannskapasitet og tilgjengelige vannmengder i off. nett.			
14	Fagnotat Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten	Utnyttelse, byggehøyder og antall boenheter 1. Byggehøyder og antall boenheter må reduseres, og utnyttelsesgraden må ligge nærmere nedre del av spennet for ytre fortettingssone. 2. Det tillates ikke to boenheter over hverandre i rekkehusbebyggelsen i felt BAA 3. Felt BKS må utgå. Byplan er kritisk til utbygging av dette feltet spesielt med tanke på terrengbehandling og adkomst. Solforholdene vil være dårlig selv midtsommers og høydevirkningen mot gatetunet vil oppleves som voldsom da gatetunet vil ligge lavere i terreng i forhold til husene (byggehøyde 10 meter i forhold til gatetun). Det vil også være behov for rekkverk langs gangtilkomst til inngangsparti. Bebyggelsen bidrar mer negativt enn positivt til prosjektet sin helhet og Byplan er uenig i at området i dag har liten bruksverdi. Planforslaget innebærer nedbygging av eksisterende grønnstruktur. Det vil være positivt å bevare den eksisterende skråningen som grønt naturelement. 4. Anbefaler at man vurderer om bebyggelsen langs f SGT2 utgår slik at området kan inngå i et større	1. Tatt til følge. Nedre del av spennet for ytre fortettingssone tolkes som 30% BRA til 60% BRA. Det er det sikret saltak i planforslaget, i tråd med merknad fra fagetaten punkt 5, og gesims/fasadehøyder vil i hovedsak bli redusert i forhold til tidligere forslag. Byggehøyder og takform er nå bedre tilpasset omgivelsene i tråd med KPAs bestemmelser for ytre fortettingssone, og bidrar positivt til prosjektets nærvirking. Antall boenheter er redusert fra 22 til 19. Maksimalt bruksareal planen legger til rette for er redusert fra 3381 til 3045 m2 BRA. Gjennomsnittlig utnyttelse for utbyggingstomtene samlet er 55 % BRA, som er innenfor nedre del av spennet for ytre fortettingssone. Se også punkt 3. 2. Delvis tatt til følge. Omfanget av horisontaldelte leiligheter er redusert i illustrasjonsprosjektet. Det legges opp til horisontaldelte leiligheter i bygg A og D som ligger i terreng, slik at man kan utnytte terrenget som tilkomst og unngå utvendige trapper. Dette er gjort i samråd med Byplan/PBE i prosessen etter offentlig ettersyn. Med dette tilrettelegges det for leiligheter med tilgjengelighet, som også vil være egnet for barnefamilier på grunn av kontakten med bakkeplan, variasjon i boligstørrelser, større mangfold og variert bygningsmiljø i tråd med KPA. Snittstørrelsen på enheter er også økt i planforslaget. 3. Delvis tatt til følge. Rekkehus på felt BKS er i revidert planforslag erstattet med enebolig og grønnstruktur (felt BF1, o BG1 og BG2 i revidert plankart). Hoveddelen av eksisterende hasselskog med middels verdi for naturmangfoldet er sikret bevart og hassel som står i konflikt med tiltak er sikret revegetert. Boligen er plassert høyere i terrenget i forhold til tidligere rekkehus, og som MUA-planen viser får den tilstrekkelig sol i henhold til KPA på privat hage. Bygningen legges langs med kotene med underetasje i terreng og har et begrenset fotavtrykk for å begrense skjæringer til et minimum. Garasjen legges med innkjørsel fra eksisterende gårdsveg og tilkomst til eneboligen løses med trapp for å minimere terrenginngrepene. Saltak tar opp takformer i omkringliggende bebyggelse. 4. Ikke tatt til følge. PBE har vurdert at tilbakemeldingen er	X	X	X
				X	X	X

		Rekkefølgekrav 8. Det må vurderes nærmere før 2. gangs behandling om det skal stilles rekkefølgekrav til eventuelle utbedring og ferdigstillelse av f_SGT1-2. Overvannshåndtering 9. Byplan viser til kommunedelplan for overvann, og anbefaler at det ses på muligheter for åpne overvannsløsninger som del av uteoppholdsarealet. Parkering 10. Det fremgår verken av planbeskrivelsen eller planbestemmelsene hvilket omfang parkeringsanlegget innebærer. Illustrasjonsplanen viser imidlertid et omriss av parkeringsanlegget. Etter vår vurdering må omfang av parkeringskjeller og byggegrense mot nabo redegjøres for før 2.gangs behandling. 11. Videre anbefaler vi at parkeringsdekning for bil strammes, og begrenses til et minimum. 12. Intensjonen knyttet til sykkelparkering vurderes å være god, men vi savner vurderinger knyttet til hvorvidt beboerne har så godt tilrettelagt sykkelparkering som gjør at de velger sykkel fremfor bil. Det anbefales også at det sikres tilstrekkelig areal for lastesykler, og at det tilrettelegges for elsykler. Etter vår vurdering kan prosjektet styrkes ved at intensjonen om sentral plassering sikres ytterligere i planbestemmelsene, samt at det også tilrettelegges med mulighet for vask og reparasjon av sykler i felles sykkelparkeringsanlegg. Støy 13. Ifølge støyrapport kan tett støyskjerm/rekkverk brukes for å få tilfredsstillende støyforhold på de altaner/balkonger som er støyutsatt. Det er ikke angitt høyde for tett støyskjerm/rekkverk. Dette må vurderes og sikres i planbestemmelsene til 2. gangs behandling.	forbedrer gangforbindelser i øst-vest retning. Etter offentlig ettersyn er det også utført ny trafikktegnering og trafikkanalyse, som har resultert i at kryssutformingen strammes opp og venstresvingefeltet er tatt ut av planforslaget. 8. Tatt til følge. Formålene endres i revidert planforslag, men det er innarbeidet rekkefølgekrav for å sikre tverrforbindelse i øst-vest retning som nevnt i punkt 7 over. 9. Tatt til følge. Kommunedelplan for overvann er lagt til grunn og er styrende for VAO-rammeplanen. Ulike prinsipper for fordøyning er skildret i VAO-rammeplanen. I VAO-rammeplan og uttalelse fra BV fremgår det at overvann skal håndteres ved fordøyningsmagasiner og regnbed. Endelig løsning for overvannshåndtering dokumenteres ved innsending av søknad om forhåndsuttalelse. Illustrasjonsplan viser et forslag på hvordan åpen overvannshåndtering kan løses, der hoveddelen av regnbed legges i grøftearealer og en mindre del er innlemmet i uteoppholdsareal med hoppesteiner. 10. Tatt til følge. Parkeringskjelleren er i revidert planforslag redusert. Utstrekningen er vist på illustrasjonsplan og omfatter 19 parkeringsplasser og 3 boder. Kjelleren er trukket 15-20 meter tilbake fra eiendomsgrænse. 11. Tatt til følge. I planforslag til offentlig ettersyn ble det foreslått minimum 1 plass per boenhet og maksimum 1,2 per 100 m2 bolig for felt BKS og BAA (nåværende felt BF1 og B), som tilsa 22 til 26 p-plasser. I revidert planforslag er det kun sikret 1 plass er 100 m2 bolig, som tilsier 19 p-plasser samlet for felt B. 12. Delvis tatt til følge. Det er lagt inn bestemmelser om areal til lastesykler, sykkelvedlikehold og sentral plassering av sykkelparkeringen. Planforslaget legger til rette for boliger med god tilgjengelighet til bakkeplan og private hager, og det antas at mange vil ha mulighet til å vaske sykkel på privat område med sin egen hageslange. Med dette menes det at planforslaget tilrettelegger tilstrekkelig for at beboere skal velge sykkel fremfor bil, og at det ikke skal være nødvendig å legge inn krav om vaskestasjon. 13. Ikke lenger aktuelt. Illustrasjonsprosjektet og støyrapporten er revidert til 2. gangs behandling. Det er ikke nødvendig med tett rekkverk for å oppfylle støykrav.	X X X X X	X X X X X
--	--	---	---	--	--

		14. Byplan stiller spørsmål ved om de private uteoppholdsarealene på bakken i nord får tilfredsstillende støyforhold. Dette er ikke omtalt i støyrapporten og det bes om at dette vurderes før 2. gangs behandling. 15. Planbestemmelsene må oppdateres i tråd med konklusjon i støyrapport før 2. gangs behandling. Naturmangfold 16. Det må før 2. gangs behandling sikres i planbestemmelsene at ved tilførsel av nye masser må det også stilles krav om at disse er rene og fri for frø eller planterester fra fremmede plantearter oppført på norsk svarteliste i høyeste risikokategori. Klimagassberegning 17. Før 2. gangs behandling må klimagassberegning utarbeides, og gjenbruk av rivningsmateriale må vurderes. De foreslåtte tiltakene anbefales sikret i planbestemmelsene. Det må sikres i bestemmelsene at det skal foreligge en oppdatert klimagassberegning i forbindelse med søknad om tiltak.	14. Tatt til følge. Planforslaget og støyrapporten er bearbeidet. Samtlige uteoppholdsarealer som er illustrert blir støyskjermet av naturlig terreng (bevart område f_NO), planlagt jordvoll langs veg og ny bebyggelse. 15. Tatt til følge. Det er lagt inn bestemmelser i tråd med konklusjon i revidert støyrapport. 16. Tatt til følge. Bestemmelsen er innarbeidet i revidert planforslag. 17. Delvis tatt til følge. Det er utarbeidet klimagassrapport før 2. gangs behandling.	X	X	X

Endringsskjema: Oppsummering av endringer av planforslag

Plankart	Reguleringsbestemmelser	Planbeskrivelse
Endring pga. merknad/uttalelse ved offentlig ettersyn 1. Deler av felt f_SGT1 tatt ut av planområdet, resten endret til veg felt V1. Felt f_SV3, o_SV2, f_SV1, BFS2 og deler av felt BFS1 tatt ut av planområdet. 2. BKS1 er endret til BF1 (konsentrert til frittliggende boligbebyggelse) og deler av området er avsatt til blågrønn struktur o_BG1 og f_BG2, byggegrense er innskrenket. 3. Felt o_FS3, o_SF4 og o_SKF2 er endret fra offentlig til felles og har fått ny feltkode o_FO1, o_FO2 og o_KV2. 4. Del av o_SKV2 (nå o_KV2) endret til f_KV4. 5. f_SGT2 er innlemmet i f_KV4. 6. Byggegrense 60x40 lagt inn i kryss	Endring pga. merknad/uttalelse 1) 2.6.1 lagt til (støy- og støvtiltak bygge og anleggsfase) 2) 2.8.2.1 spesifisert (støy- og støvvurdering bygge og anleggsfase) 3) Konkrete støytiltak fra støyrapport sikret i bestemmelse 3.1.1.2.b og 3.1.1.2.c 4) Setningsledd «Herunder avbøtende tiltak for å ivareta trafikksikkerhet» innarbeidet i pkt. 2.8.2.1 Plan og bygge og anleggsfase. Endring pga. fagnotat 5) Gjort strukturell endring for punkt 3, jf. punkt under. 6) «Fellesbestemmelser for alle byggeområder» under § 3.1.1 er tatt ut og innhold flyttet til 2.8.1.1. 7) Fellesbestemmelser for utbyggingsområdene (nå felt BF1 og B) er flyttet fra § 3.1.3 til 3.1.1.	Endring pga. merknad/uttalelse ved offentlig ettersyn 1) 5.1 avsnitt og tabell oppdatert 2) 5.2 nytt plankart 3) 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9 og 5.14 oppdatert iht. revidert planforslag 4) 5.10 oppdatert iht ny VAO-rammeplan 5) 5.11 oppdatert iht ny RTP 6) 5.12 oppdatert iht revidert planforslag, ny klimagassberegning og ny klimanorm (nye krav til dokumentasjon) 7) 5.13 oppdatert iht. revidert ROS-analyse og støyrapport 8) Kapittel 6 Planprosess og medvirkning oppdatert 9) Kapittel 8 Virkninger og konsekvenser oppdatert iht revidert planforslag og nye opplysninger i saken (endret

Endring pga. fagnotat 7. BH endret til MH (endring til saltak) og kotehøyder er økt Endring pga. andre årsaker/prosess etter offentlig ettersyn 8. Endring i feltkoder pga. ny norm 9. Deler av boligformål felt BAA (nå felt B) endret til naturområde (f_NO) 10. Del av felt B avsatt til fortau o_FO1. 11. Påført hensynssone naturområder H560 12. Økt % BRA som følge av at boligfeltene er mindre enn ved offentlig ettersyn. Maksimal utnyttelse er i realiteten redusert. 13. Byggegrense justert 14. Høydelinjer for bygg justert 15. f_SV4 er endret til o_TV og BF4 og plangrensen er utvidet sørover. Nytt areal avsatt til f_BG3 (endring fra boligformål i gjeldende plan). 16. Bestemmelsesområde #1 tatt (tverrforbindelse) da området er avsatt til eget felt o_BG1. 17. Bestemmelsesområde #2 endret til #1 og flyttet (renovasjon). 18. Nytt bestemmelsesområde #2 lagt til (jordvoll). 19. Avkjørselspil til felt BAA (nå B) er fjernet og felt o_SK (nåværende) er utvidet. 20. Endret kryssutforming felt o_KV1 og o_KV2, endret linjeføring felt o_FO3, o_AVG1, o_AVG2 og utvidet boligformål BF3. 21. Fortau o_SF2 endret til gang- og sykkelveg o_GS1 med endret linjeføring i kryss. o_AVT1 lagt til og o_GS1 trukket tilbake fra veg. 22. Planområdet er utvidet i nord og området er avsatt til felt o_AVT2, o_AVT3 og o_GS2. 23. o_SKF1 tatt ut og erstattet med pil til felt BF3 i revidert plankart. 24. Deler av felt o_STG2, BFS3, BFS4 og o_SKV2 i plankart offentlig ettersyn er tatt ut av planområdet. 25. Planområdet er utvidet i sør ved Grunnane og felt o_KV2, o_FO4 og BF2 er derfor utvidet. 26. Plangrensen er dratt inn i sørøst og felt o_KV1, o_SVG2 og o_GSS er dermed redusert.	8) Bestemmelser 3.1.3.13a og b om boligsammensetning og størrelse er fjernet 9) Bestemmelse om byggegrense flyttet fra § 3.1.3.14b til 3.1.1.3a og omformulert. 10) Nye bestemmelser om byggegrenser lagt til 3.1.1.3.a, b, c, d, e 11) Fellesbestemmelser for frittliggende boligbebyggelse felt BFS1-4 § 3.1.2 er tatt ut. Ny bestemmelse for feltene (nåværende felt BF2, BF3, BF4) under 3.1.4. 12) Bestemmelser for nåværende felt B er flyttet fra § 3.1.3 til 3.1.2. 13) § 3.1.3.3.a omformulert og flyttet til 3.1.2.1 14) § 3.1.3.7 om takform/og eller møneretning er omformulert og flyttet til 3.1.2.3 15) § 3.1.3.8 om materialbruk er omformulert og flyttet til 3.1.2.5. 16) § 3.1.3.9 andre krav om utforming er omformulert og flyttet til 3.1.2.5 17) § 3.1.3.1 uteoppholdsareal er flyttet til 3.1.2.6 18) 3.1.2.6 uteoppholdsareal punkt b og d (tidligere c) presisert. 19) Nytt punkt 3.1.2.6.c, påfølgende nummerering endret. 20) Nye punkt 3.1.2.6.g og h 21) 3.1.2.6.i endret 22) § 3.1.3.2 parkering er flyttet til 3.1.2.7 23) 3.1.2.7.a, 3.1.2.7.c, 3.1.2.7.d og 3.1.2.7.e er endret 24) Bestemmelse § 3.1.3.14a og b om byggegrense tatt ut. 25) Nye bestemmelser om felt BF1 lagt til under 3.1.3 26) § 3.2.1 er omgjort til fellesbestemmelser og § 3.2.1.2, 3.2.1.3 etc. har fått ny nummerering 3.2.2, 3.2.3 etc. 27) 3.2.1.1 er omformulert 28) 3.2.1.2 er lagt til 29) 3.2.2 og 3.2.3 er lagt til og påfølgende nummerering endret 30) 3.2.3.2 er flyttet fra § 3.2.1.2b 31) 3.2.5 er flyttet fra § 3.2.1.4 og omformulert 32) Tidligere § 3.2.1.5, § 3.2.1.6 og § 3.2.1.8 er tatt ut Endring pga. andre årsaker 33) Pkt. 2.1 universell utforming tatt ut iht. eksempelsamling bestemmelser, påfølgende nummerering endret 34) Ny bestemmelse 2.2.2 og 2.2.3: 35) Ny bestemmelse 2.4.3 36) Tatt ut fra § 2.6, nå 2.5: Der byggegrense ikke er vist i plankart går byggegrensen i formålsgrensen. 37) § 2.7.3 Renovasjon flyttet til 3.1.1.1. Krav om at renovasjonstekniske avfallsløsninger skal være i tråd med enhver tid gjeldende RTV er tatt ut. 38) § 2.7.4 Materialbruk flyttet til 3.1.2.4 og materialkrav presisert 39) § 2.7.2 Luftforurensning tatt ut 40) § 2.8.1.1 (Krav om dokumentasjon skole- og barnehagedekning) er tatt ut 41) Dokumentasjonskrav til Landskapsplan/utomhusplan flyttet fra § 3.1.1.1 til 2.8.1.1. og omformulert 42) Krav om teknisk vegplan til rammetillatelse § 2.8.1.7 flyttet til 2.8.2.2, til søknad om igangsettingstillatelse, påfølgende nummerering under 2.8.1 justert. 43) § 2.8.1.11 Strømanlegg tatt ut	bebyggelse, naturmangfoldsrapport, klimagassberegning). Endring som følge av andre årsaker 10) Kapittel 1 oppdatert 11) Kapittel 3 oppdatert 12) Kapittel 4 oppdatert 13) Kapittel 6 oppdatert 14) Kapittel 8 oppdatert
---	--	--

	44) Ny bestemmelse 3.1.1.4 beplantning og vegetasjon 45) 4.2.1 er lagt til, 4.2.2 er tatt ut, § 4.2.1 endret til 4.2.2. 46) Tidligere § 4.2.3 og § 4.2.4 er samlet i 4.2.3 , påfølgende nummerering endret. 47) 4.2.4 omformulert. 48) § 2.4.6 tatt ut, påfølgende nummerering endret 49) Henvisning til dokument i § 4.2.7, nå 4.1.6, er endret. 50) § 4.3 lagt til 51) § 5.1 tatt ut 52) Innhold i § 5.1 er flyttet fra § 5.2 og omformulert 53) Innhold i § 5.2 lagt til 54) «§ 6.1 før rammetillatelse» er tatt ut for å unngå doble bestemmelser, da samme innhold inngår i «2.8 dokumentasjonskrav». Påfølgende nummerering endret. 55) Tidligere § 6.3.1.1.a er tatt ut 56) Tidligere § 6.3.2.1.a og c flyttet til § 6.2 57) Tidligere § 6.3.2.1.b fordelt på § 6.1 og § 6.2 58) Tidligere § 6.3.2.1.d er tatt ut 59) Tidligere § 6.3.3.1.a flyttet til § 6.2 60) Ny § 6.1 og § 6.2 er endret til punktliste. 61) Nye punkter lagt til under § 6.1 62) Henvisning til reguleringsplankart tatt ut under dokumenter som gis juridisk virkning 63) Nye datoer på dokumenter som gjøres retningsgivende. 64) Notat Vurdering av løens grunnmur lagt til i lagt til	
--	---	--

Merknadskart

