

**MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALELSER-
PLANFORSLAG**

Plannavn	Ytrebygda. Gnr. 111, Bnr. 96 mfl., Kokstadflaten Nord
Arealplan-ID	4601_71270000
Saksnummer	PLAN-2023/10654
Utarbeidet av	SE-arkitektur AS
Datert/Revidert	08.04.2025

Avsender	Hovedpunkt i merknad	Forslagsstillers kommentar
<u>Private merknader:</u>		
Eloksal AS ved Kokstaddalen 30 AS, Gnr/bnr 111/121 Datert 06.06.2023	- Vi har i utgangspunktet ikke innvendinger til at vår naboeiendom i sørvest detaljreguleres og planlegges utbygget. Vi har imidlertid innvendinger mot at deler av vår eiendom, gnr. 111 bnr. 121, søkes regulert til grønnstruktur. - Dette kommer klart i strid med gjeldende formål, hvor KPA18 angir eiendommen som Næringsvirksomhet i sin helhet, mens områdeplan Ytrebygda/Liland og Birkeland øvre, Kokstad øst (planID61130000, vedtatt 24.06.20) viser denne delen av eiendommen med formål Forretning/kontor/tjenesteyting. - Vi er kjent med den økologiske korridoren som i KPA18 er vist vest for vår felles eiendomsgrense for forbindelse til grøntarealet i nord. Denne traseen krysser forslagsstillers eiendom, gnr. 111 bnr. 186. I planinitiativet er den økologiske korridoren imidlertid trukket betydelig mot øst med forslag om innregulering av grønnstruktur på bnr. 121. En slik beslaglegning av areal vil vanskeliggjøre en fremtidig utvidelse av eksisterende drift på eiendommen. - Det vises for øvrig også til referat fra møte i Planforum av 18.04.23, hvor det fremgår som en klar forutsetning for anbefaling om oppstart av planarbeidet, at «den økologiske korridoren som går gjennom området skal bevares/ivaretas». - Vi kan ikke se at en omlegging av den økologiske korridoren, slik det legges opp til i planarbeidet, er i tråd med kommunens forutsetning om bevaring.	- Tas ikke til følge. Det er ønskelig å bevare bredden på den økologiske korridoren i størst mulig grad. De grønne områdene innenfor eiendommen er derfor foreslått som grønnstruktur. - Tas ikke til følge. Både KPA og områdereguleringsplanen for Kokstad øst er en grovmasket plan, og konkretisering av byggeområder skal skje gjennom detaljregulering. - Tas ikke til følge. Den økologiske korridoren er tegnet inn som en linje med omtrentlig plassering. Det er ønskelig å bevare bredden på den økologiske korridoren i størst mulig grad. De grønne områdene innenfor eiendommen er derfor foreslått som grønnstruktur. Dette gjelder også deler av tilgrensende eiendommer. - Tas til orientering. Viser til kommentar til punkt 3. - Tas ikke til følge. Foreslått grønnstruktur tar utgangspunkt i grønne områder innenfor planområdet i dag.

	6. Nedbygging av dette arealet er også i strid med KPA18 §§ 8.9.2 og 10.2, samt Naturstrategien. Det medfører derfor ikke riktighet at planinitiativet er i tråd med overordnet plan. 7. Det registreres at forslagsstiller har mål om en utnyttelse av egen tomt på inntil 155.000 m², som tilsvarer en %-BRA=200. I lys av at en slik ønsket utnyttelse ser ut til å fordre omlegging av eksisterende økologisk korridor, samt nedbygging av kollen, Bjørnåsen – som også er motstridende med forutsetninger fra Byplan – vil vi følgelig innvende mot planlagt utnyttelse på eiendommen. 8. Det er positivt at forslagsstiller med reguleringsplanen har til hensikt å legge opp til en videreutvikling av området som tilrettelegger for nye arbeidsplasser. Det er likevel sterkt urimelig at forslagsstiller ikke hensyntar grønnstruktur på egen eiendom i tråd med overordnet plangrunnlag. 9. En parallellforskyvning av den økologiske korridoren til naboeiendommen, vil være til hinder for videreutvikling av eksisterende drift på eiendommen. Vi kjøpte dette restarealet nettopp med det formål å tilrettelegge for fremtidig utvidet drift. 10. Eiendommenes størrelsesorden tilsier også at det er urimelig å beslaglegge et stort areal til grønnstruktur på vår eiendom, for å oppnå en høyest mulig utnyttelsesgrad på egen eiendom. 11. Avslutningsvis nevnes også at Statsforvalteren nylig har opphevet reguleringsplan for Kokstaddalen. Planen skal regulere næringsareal for blant annet BKK og Posten Bring sin nye logistikkterminal. Statsforvalteren har opphevet bystyret sitt reguleringsvedtak på grunn av manglende vurderinger etter naturmangfoldloven. Vi forutsetter at tilsvarende vurdering etter naturmangfoldloven også vil bli foretatt i pågående planarbeid for Kokstadflaten nord, og at naturmangfoldet hensyntas i planen. Så vidt vi kan se, bygger deler av planinitiativet på tilkomst fra nord, og vil derfor berøres av dette.	6. Tas til følge. Bebyggelse som grenser til den økologiske korridoren, er trukket tilbake for å øke bredden på korridoren. 7. Tas til følge. Planforslaget legger opp til en utnyttingsgrad på 106 % for planområdet som helhet. Total utnyttning innenfor byggesonen er beregnet til 149% BRA. De enkelte feltene har en utnyttelse mellom %BRA=155-380. Av hensyn til en bærekraftig utvikling er det viktig at det tilrettelegges for en effektiv arealutnyttelse av de områder som utbygges. 8. Tas til følge. Bebyggelse innenfor gnr/bnr 111/96 som grenser til den økologiske korridoren, er trukket tilbake for å øke bredden på korridoren. Bjørnåsen er foreslått regulert som grønnstruktur. 9. Tas ikke til følge. Viser til kommentar til punkt 3. 10. Tas ikke til følge. Viser til kommentar til punkt 3. 11. Tas til følge. Det er utarbeidet en naturmangfoldvurdering for planforslaget.
--	---	---

Stadsporten AS, Gnr/bnr 111/82 Datert 26.06.2023	1. Stadsporten AS protesterer med dette på ett av premissene for det videre reguleringsarbeidet, nemlig at Bjørnåsen skal bevares i stedet for bebygges. 2. Vi bestrider begrunnelsen for bevaring. Referatets påstand om at Bjørnåsen har skog av høy bonitet er feilaktig og antakelig basert på utdaterte flyfoto. 3. Vi mener den grønne korridoren, og de grønne verdiene i området, kan sikres samtidig som Bjørnåsen delvis utvikles til næringsbebyggelse. 4. Det er mulig å utvikle deler av Bjørnåsen og samtidig ivareta god terrengtilpasning, særlig ved å knytte eiendommen til Kokstaddalen i stedet for Kokstadflaten. Vi krever derfor at planforslaget skal legge opp til en utbygging på deler av Bjørnåsen. 5. <i>«Hovedintensjonen med planforslaget er å avklare infrastruktur som veier, fortau, sykkelfelt, grønnstruktur, samt plassering, formål, utnyttelsesgrad og høyder på bebyggelsen.»</i> Bergen kommune har altså i områdeplanen gjort en avveining av hvilke arealer som skal settes av til grønnstruktur og andre grønne områder, og hvilke arealer som er naturlig og hensiktsmessig å videreutvikle til næringsområder, for å dekke behovet for næringseiendom. 6. Grunneierne og næringsaktørene i kommunen må kunne forholde seg til så nye planer, slik at det blir forutberegnelig hva en kan benytte eiendommen til. 7. Kommunens tilbakemeldinger til planinitiativet er i strid med gjeldende områdeplan. Det kreves derfor at deler av Bjørnåsen i det videre planarbeidet avsettes til F/K/T. 8. Etter vår vurdering scorer Bjørnåsen godt i forhold til denne ferske klimanormen og en kan mistenke at klimanormen ikke har vært tatt med i kommunens vurdering av Bjørnåsen. Bruk av klimanormen vil få frem at det aktuelle området er godt egnet for utvikling til F/K/T. 9. Bergen kommune var selger da vi så sent som i 2022 kjøpte Bjørnåsen. Vi som kjøper støttet oss på kommunens vurdering som nevnt ovenfor, om at i hvert fall deler av Bjørnåsen kunne utvikles. Dette var naturligvis utslagsgivende for vårt kjøp. 10. Kjøpsavtalen har en prisreguleringsmekanisme som innebærer at Bergen kommune skal ha et etteroppgjør når detaljregulering avklarer tillatt bebyggelse.	1. Tas ikke til følge. Planforum har besluttet at Bjørnåsen skal bevares. 2. Tas ikke til følge. Bjørnåsen er vurdert til trolig å ha høy bonitet i naturmangfoldrapporten. 3. Tas ikke til følge. Bjørnåsen som helhet foreslås regulert til grønnstruktur. 4. Tas ikke til følge. Bergen kommune/Planforum har satt som forutsetning for planarbeidet at Bjørnåsen skal bevares. 5. Tas ikke til følge. Selv om kollen er regulert til byggeområde gjennom områdereguleringsplanen for Kokstad øst vurderer Byplan at ny kunnskap, gjennom blant annet Naturstrategi for Bergen og Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen, legger føringer før utbygging i allerede regulerte områder. 6. Tas ikke til følge. Viser til kommentar på punkt 5. 7. Tas ikke til følge. Viser til kommentar på punkt 5. 8. Tas ikke til følge. 9. Tas til orientering. Forholdet er av privatrettslig karakter og vil ikke berøre plansaken. 10. Tas til orientering. Viser til kommentar på punkt 9.
--	--	--

	Kommunen som selger har altså forutsatt at Bjørnåsen skal bebygges. 11. Begge parter har altså forutsatt at Bjørnåsen skulle bebygges. Dersom bevaring blir stående som premiss for detaljreguleringen, er kjøpsavtalen inngått på bristende forutsetninger. Vi må da vurdere krav om omgjøring, erstatning eller lignende. 12. Vi stiller gjerne i møte med forslagsstiller og kommunen for å diskutere dette, og kan i den forbindelse fremlegge tegninger og illustrasjoner som viser hvordan utvikling av dette området kan skje.	11. Tas til orientering. Viser til kommentar på punkt 9. 12. Tas til følge. Møte mellom forslagsstiller, plankonsulent og Stadsporten AS er blitt gjennomført.
KFN 4 AS deler av gnr/bnr 111/96 og 111/82 Datert 26.06.2023	1. KFN 4 AS er reell eier av et areal innenfor varslet planområde som på kartet under er vist som BKB3. Arealet utgjør deler av gnr. 111 bnr. 96 og deler av gnr. 111 bnr. 82. 2. KFN 4 AS ber om å bli holdt orientert og sikret medvirkning i videre planarbeid. 3. For at eiendommen skal kunne utnyttes i samsvar med overordnet plan og som forutsatt ved kjøpet, anmodes det om at grønn korridor reduseres i omfang og at eiendommen reguleres til bebyggelse i tilstrekkelig grad til tomten kan bebygges gode kvaliteter både for egen nytte og verdi, men også slik at den er tilpasset omgivelsene. 4. Det ble regulert for blå/grønnstruktur (f/o G 1-4) utenfor det som er angitt som planområde. 5. Områdereguleringsplanen ble vedtatt så sent som i 2020, og det ble i planen tatt stilling til plassering av infrastruktur, utbyggingsformål, utnyttelsesgrad og grønnstruktur. Grunneierne innenfor planområdet må kunne forholde seg til at det blir regulert i samsvar med overordnet plan. 6. Illustrasjonsplan inntatt i planinitiativet viser at vår eiendom er tenkt regulert til grønnstruktur, vei og noe utbyggingsformål (deler av bygg B). Dette er ikke i samsvar med overordnet områdereguleringsplan. I overordnet plan skulle eiendommen i helhet reguleres til forretning, kontor og tjenesteyting, og med en utnyttelsesgrad på 200 % BRA. 7. I overordnet plan er det eventuelt turveg mot F/K/T5 som kan berøre eiendommen, samt interne veier innenfor planområdet. Dette fordi plassering av turveg og interne veier ikke er forutsatt plassert i overordnet plan.	1. Tas til orientering. BKB3 var et arealformål i tidligere planforslag for området og er således ikke arealformål i gjeldende planforslag. 2. Tas til orientering. Det vil bli anledning til medvirkning ved offentlig ettersyn. 3. Tas ikke til følge. Det er ønskelig å bevare bredden på den økologiske korridoren i størst mulig grad. De grønne områdene innenfor eiendommen er derfor foreslått som grønnstruktur. 4. Det er uklart hvilke områder det her er snakk om. 5. Tas ikke til følge. Områdereguleringsplanen for Kokstad øst er en grovmasket plan, og konkretisering av byggeområder skal skje gjennom detaljregulering. 6. Tas ikke til følge. Viser til kommentar til punkt 3 og 5. 7. Tas ikke til følge. Viser til kommentar til punkt 3 og 5.

	8. Regulering som forutsatt på illustrasjonsplanen er heller ikke i samsvar med gjeldende arealformål i KPA. Vi er innforstått med at det er forutsatt grønn trasé for turgåing i KPA, men det må likevel være mulig å utnytte eiendommen til fastsatt utbyggingsformål. 9. Med grunnlag i det ovennevnte anføres det at eiendommen vi har kjøpt må i størst mulig grad reguleres for utbygging i samsvar med overordnet plan, med arealformål F/K/T. Dette var en forutsetning for kjøpet. Hvis bare deler av disponibelt areal blir regulert til utbyggingsformål, kan vi ikke se at det er mulig å oppnå de kvaliteter som kommunen ønsker. 10. Hvis deler av arealet skal reguleres til grønn korridor, forventer vi at vi får tildelt et annet areal innenfor planområdet i bytte, regulert til utbyggingsformål. 11. Alternativt må det fremgå av planbestemmelser at planskapt verdiøkning innenfor planområdet skal fordeles, samt at geografisk avgrensning av området for fordeling må fremgå av reguleringsplanen, jf. pbl § 12-7 nr. 13. 12. Videre må vi sikres medvirkning i videre planarbeid, og stiller gjerne i dialogmøter for å sikre en god planprosess.	8. Tas ikke til følge. Det er ikke forutsatt grønn trasé for turgåing i KPA, og planforslaget er i tråd med KPA som setter av området til Næringsbebyggelse (I/K/L1). 9. Tas ikke til følge. Viser til kommentar til punkt 3. 10. Tas til orientering. Forhold som omhandler forhandling om endring av eiendomsgrenser, eventuelt makebytte, urbane jordskifte anses som av privatrettslig karakter. 11. Tas til orientering. Viser til kommentar på punkt 10. 12. Tas til orientering. Det vil bli anledning til medvirkning ved offentlig ettersyn.
<u>Høringsinstanser:</u>		
Eviny Bergen Datert 24.05.2023	1. Eviny har infrastruktur for fjernvarme i området som må hensyntas. 2. Dersom forestående plan vil berøre eksisterende infrastruktur for fjernvarme oppfordrer vi til tidlig dialog for å finne de beste løsningene sammen. 3. Vi ønsker å bli varslet dersom overdekningen over fjernvarmerørene vil bli endret som følge av prosjektet. 4. Vi ønsker også å bli varslet når det skal arbeides i nærheten av fjernvarmerørene slik at vi får anledning til å gjennomgå en SJA i forkant av arbeidet. 5. Eviny vil informere om at vi vurderer mulighetene for å bygge ut fjernvarmetrasé i planlagt vei. 6. Det er også mulig dimensjon på eksisterende infrastruktur i Kokstadflaten må endres.	1. Tas til følge. Det planlegges for at prosjektet kobler seg på fjernvarmenettet. 2. Tas til følge. Eviny vil bli varslet i løp av prosessen. 3. Tas til følge. Eviny vil bli varslet i løp av prosessen. 4. Tas til følge. Eviny vil bli varslet i løp av prosessen. 5. Tas til orientering. 6. Tas til orientering.

LUKS PB 493 Sentrum 0105 Oslo Datert 09.06.2023	1. Det er av vesentlig betydning at planen for adkomst for varelevering etc., kommer tidlig inn i planen da nødvendig arealer ellers ikke vil være tilgjengelige. 2. All varetransport er en del av en transport, derfor kan ingen varemottak etableres for kjøretøy mindre enn beskrevet i dette dokumentet. 3. Videre må også sjåførenes arbeidsmiljø ivaretas for adkomst til varemottak samt varelevering, dette er byggets samt virksomhetens ansvar ved varelevering etc. 4. Frihøyder, bredder etc. må følge regelverkets krav, kjøretøyer som benyttes må ha frihøyde 4,5m, kjøretøyenes bredde er 3,2m., dette er bilens bredde inklusive speil, for singel bil er lengde 12 m, semitrailer 17,5m og bil og henger 19,5m samt modulvogntog 25,25 m. 5. IK-Mat forskriften må følges når det gjelder ubrutt kjølekjede. 6. For øvrig må transportveien må være fri for snø og is.	1. Tas til følge. Ekstern konsulent har kvalitetssikret at kjøremønster og adkomst for varelevering er blitt ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planforslaget. 2. Tas til følge. Viser til kommentar til punkt 1. 3. Tas til følge. Viser til kommentar til punkt 1. 4. Tas til følge. Viser til kommentar til punkt 1. 5. Tas til følge. Viser til kommentar til punkt 1. 6. Tas til orientering. Forsvarlig drift av private veger ansees som forhold av privatrettslig karakter og vil ikke berøre plansaken. Kommunale veger vil være Bergen kommune sitt ansvar.
Helsevernetaten Solheimsgaten 9 5058 Bergen Datert 13.06.2023	1. Vi støtter Byplan sin forutsetning om at kollen/skogen, Bjørnåsen, og den økologiske korridoren som går gjennom området skal bevares. Nedbygging av Bjørnåsen og den økologiske korridoren er i strid med Naturstrategi for Bergen (2023), og Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen (2023). 2. Det er positivt at planen skal sikre gangforbindelse fra bybanestoppet Kokstadflaten, gjennom planområdet og til Storrinden friluftsområde. Tilgang til friluftsområder for nærturer, lek og rekreasjon er svært viktig for psykisk og fysisk helse.	1. Tas til følge. Bjørnåsen som helhet foreslås regulert til grønnstruktur. Det er ønskelig å bevare bredden på den økologiske korridoren i størst mulig grad. De grønne områdene innenfor planområdet er derfor foreslått som grønnstruktur. 2. Tas til følge. Det er sikret gangforbindelse gjennom planområdet via fortau og turvei.
Statsforvalteren i Vestland Njøsavegen 2 6863 Leikanger Datert 19.06.2023	1. Statsforvalteren legger til grunn at planarbeidet vil bli utarbeidet i samsvar med overordnet plan og at det ikke er i strid med nasjonale føringer for arealpolitikken. 2. Vi minner om at alle planer etter plan- og bygningsloven skal inkludere vurdering av folkehelseperspektivet, jf. plan- og bygningsloven §3-1. Planleggingen skal være helsefremmende gjennom å fremme faktorer som styrker helse og livskvalitet, og som bidrar til å verne mot negative faktorer, jf.	1. Tas til følge. Både KPA og områderegeringsplanen for Kokstad øst er en grovmasket plan, og konkretisering av byggeområder skal skje gjennom detaljregulering. 2. Tas til følge. Folkehelse i sammenheng med gode arbeidsplasser og tilgang til friluftsområder/grønnstruktur er en del av planforslaget.

	folkehelselova §4. Et sentralt element i folkehelsesatsingen er å sikre barn og unge gode oppvekstforhold, jf. Regionalplan for folkehelse 2014-2025. I denne sammenheng har vi særlig merket oss det går en turveg gjennom området – turveier/snarveier bør sikres så langt det er mulig. 3. Kommunen har mål om arealnøytralitet i sin arealforvaltning noe Statsforvalteren finner positivt og som bør følges opp også i private arealplanleggingsprosesser. 4. Vi minner også om at konsekvensene reguleringsplanen har for endret arealbruk skal vurderes i forhold til naturmangfold, og at dette må komme tydelig frem i planarbeidet, jf. Naturmangfoldlovens §§ 7 til 12. 5. Kommunene skal fremme samfunnssikkerhet i planleggingen, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 3-1 bokstav h. Pbl. § 4-3 setter derfor krav om utarbeidelse av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til håndtering av risiko i plan. ROS-analysen skal vise risiko og sårbarhet som har virkning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.	3. Tas til følge. De grønne områdene innenfor planområdet er foreslått som grønnstruktur. Allerede planerte områder er foreslått regulert til byggeområder. 4. Tas til følge. Det er utarbeidet en naturmangfoldrapport med vurdering etter Naturmangfoldloven. 5. Tas til følge. Det er utarbeidet ROS-analyse til 1. gangs behandling av planforslaget.
Statens vegvesen Transport og samfunn PB 1010 Nordre Ål 2605 Lillehammer Datert 20.06.2023	1. I arbeidet med planen må det vektlegges tiltak som fremmer nullvekstmålet, det vil si at all økning i persontrafikken skal tas med gange, sykkel og kollektiv. 2. I planområdet er det kommunal veg. Statens vegvesen legger til grunn at drøftinger og avklaringer knyttet til trafiksikkerhet og framkommelighet på disse vegene skjer i dialog med Bergen kommune som vegmyndighet. 3. Dersom det blir planlagt for fravik fra vegnormalene, legger vi til grunn at det kommer klart fram av planbeskrivelsen, og at fravik søknader er avklart med rette myndighet før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn. 4. I forbindelse med ny utbygging vil vi framheve at det er viktig å ha fokus på trafiksikre løsninger for renovasjon og varelevering tidlig i planleggingen. 5. Vi legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafiksikkerhet, framkommelighet m.m. blir gjennomført i forbindelse med den utbyggingen som	1. Tas til følge. Gangforbindelse til bybane, sykkelfelt og lav parkeringsdekning er tiltak for å fremme nullvekstmålet. 2. Tas til orientering. 3. Tas til følge. Fravik fra vegnormalene redegjøres for i veiteknisk notat. 4. Tas til følge. Ekstern konsulent har kvalitetssikret at kjøremønster og adkomst for varelevering er blitt ivarettatt på en tilfredsstillende måte i planforslaget. 5. Tas til følge. Rekkefølgekrav knyttet til nytt toplanskryss er sikret i bestemmelsene.

	blir regulert. De må påregnes rekkefølgekrav knyttet til nytt toplanskryss på rv 580 Flyplassvegen i tillegg til rekkefølgekrav som følger av områderegulering. 6. Statens vegvesen legger til grunn at virkningene planløsningene vil ha for vegtransport og vegnett utredes og framkommer tydelig av planbeskrivelse, risiko- og sårbarhetsanalyse og eventuell konsekvensutredning. 7. Eventuelle konsekvenser for utvikling, drift og vedlikehold av vegnettet og for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, universell utforming, trafikk sikkerhet og framkommelighet må også utredes.	6. Tas til følge. Det er utarbeidet trafikkanalyse og mobilitetsplan, samt at dette blir omtalt i ROS-analyse og planbeskrivelse. 7. Tas til følge. Det er utarbeidet trafikkanalyse og mobilitetsplan, samt at dette blir omtalt i ROS-analyse og planbeskrivelse.
Bergen Vann PB 7700 5020 Bergen Datert 20.06.2023	1. Bergen Vann gjør oppmerksom på at det ligger kommunale VA-anlegg m/tilhørende anlegg/ledning innenfor planområdet. Ansvarlig prosjekterende må ta hensyn til disse. Dersom tiltak kommer i konflikt med de eksisterende kommunale ledningene som krysser over eiendommen, må disse legges om. Kostnader ved en eventuell omlegging skal dekkes av tiltakshaver. 2. Tillatt minimums avstand mellom ledningsanlegg og byggverk / fundamentering og lignende er minimum 4 meter ved normal leggedybde (1,5 meter). Ved større leggedybde må avstanden økes. Det tillates heller ingen oppfylling i ledningstraseen. 3. Utbyggingsområdet skal tilrettelegges med slokkevannsuttak i hht VA norm for Bergen kommune vedlegg B4. Vannledning frem til slokkevannsuttak skal overtas av kommunen ved Bergen Vann. Kommunal vannledning skal utføres i minimum Ø150 mm duktilt støpejern. 4. Dersom det skal etableres sprinkleranlegg må ansvarlig prosjekterende vurdere hvilket trykk og vannmengde som vil være nødvendig til dette behov. Installering av alle typer sprinkleranlegg skal avklares med Bergen Vann i anmodning om forhåndsuttalelse. Det tillates ikke å installere trykkøkningsanlegg direkte på ledningsnettet ved etablering av sprinkleranlegg jfr. VA norm i Bergen kommune, vedlegg B4. Dersom det ikke er kapasitet på det kommunale vannledningsnettet til å levere ønsket vannmengde til sprinkleranlegget må det eventuelt bygges eget basseng. Kostander ved et slikt basseng må dekkes av tiltakshaver.	1. Tas til følge. Eksisterende VA-anlegg vil bli hensyntatt i VA-rammeplan. 2. Tas til følge. Krav til avstand mellom ledningsanlegg og byggverk vil bli hensyntatt i VA-rammeplan. 3. Tas til følge. VA norm for Bergen kommune er blitt brukt i utarbeidelsen av VA-rammeplan. 4. Tas til følge. Trykk og vannmengde for eventuelle sprinkleranlegg er blitt vurdert i VA-rammeplan.

	5. Overvannet skal håndteres ihht. Kommunedelplan for overvann: Bergen kommune - Kommunedelplan overvann, og Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune. Åpne blågrønne løsninger skal prioriteres. Ved etablering av fordrøyningsanlegg, etc. er det viktig at det blir avsatt areal til dette formålet i reguleringsplanen. 6. Avløpsvann som kan inneholde bensin, olje m.m. skal føres inn på nettet via oljeutskiller. 7. Eventuelt fettholdig avløpsvann skal føres inn på nettet via fettutskiller. 8. Nybygg i planområdet kan påregne å få tilknytningsrett til kommunalt VA-nett fra Bergen Vann. Dersom private ledninger skal benyttes, forutsettes det at ansvarlig prosjekterende foretar en faglig vurdering av disse, og at en finner både kvalitet og kapasitet tilfredsstillende for en eventuell økt belastning forårsaket av ny tilknytning. 9. Før tilknytningsrett til kommunalt vann- og avløpsnett kan gis, må det dokumenteres at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter / erklæringer for å legge ledninger over annen manns eiendom, og for tilknytning og felles drift og vedlikehold av private fellesledninger. Disse vedlegges anmodning om forhåndsuttalelse til Bergen Vann.	5. Tas til følge. Stemmebekken er foreslått regulert til infiltrasjons/fordrøining/avledning INF (3110). 6. Tas til orientering. Det er foreløpig ikke avklart om det i ny bygningsmasse må etableres fettutskiller eller oljeutskiller. 7. Tas til orientering. Det er foreløpig ikke avklart om det i ny bygningsmasse må etableres fettutskiller eller oljeutskiller. 8. Tas til følge. VA-rammeplan er blitt utarbeidet av fagkyndig konsulent for planområdet. 9. Tas til følge. Utbygger innenfor plan 71270000 er selv eier av den private overvannsledning og trenger da ikke noe erklæring for å føre mer overvann inn på denne ledningen.
Byantikvaren PB 7700 5017 Bergen Datert 21.06.2023	1. Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljø i det foreslått planområdet. 2. Vi ber om at det gjøres en enkel dokumentasjon tidlig i planprosessen som avklarer om det kan være ukjente kulturminner som steingarder, veifar, mm. i det opprinnelige terreng innenfor planområdet. 3. Utover dette har vi ingen merknader til planarbeidet.	1. Tas til orientering. 2. Tas til følge. Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon og innhentet uttalelse fra Byantikvaren. 3. Tas til orientering.

Brannvesenet PB 7700 5020 Bergen Datert 26.06.2023	1. Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. 2. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. 3. Eventuelle veier og oppstillingsplasser over betongdekke eller parkeringsgarasje, må merkes tydelig for maks belastning. 4. Planlegges det for tekniske installasjoner på taket, slik som solceller og lignende er det viktig at dette blir hensyntatt i prosjekteringen, slik at en effektiv slokkeinnsats kan utføres. 5. For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende tilrettelegging henvises det til Bergen brannvesen sin veileder «Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper».	1. Tas til følge. Tilkomst for brannvesenets kjøretøy samt slokkevannkapasitet er sikret av fagkyndig vegkonsulent og VA-konsulent. 2. Tas til følge. 3. Tas til følge. 4. Tas til følge. Slokkevannkapasitet er sikret av fagkyndig VA-konsulent i VA-rammeplan. 5. Tas til orientering.
NVE PB 5091 Majorstuen 0301 Oslo Datert 27.06.2023	1. NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. 2. Vi anbefaler også at dere bruker våre nettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/ 3. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. 4. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.	1. Tas til følge. Veilederen og NVEs nettsider vil bli brukt under utarbeidelse av ROS-analysen. 2. Tas til følge. Se kommentar punkt 1. 3. Tas til orientering. 4. Tas til følge. Planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom.

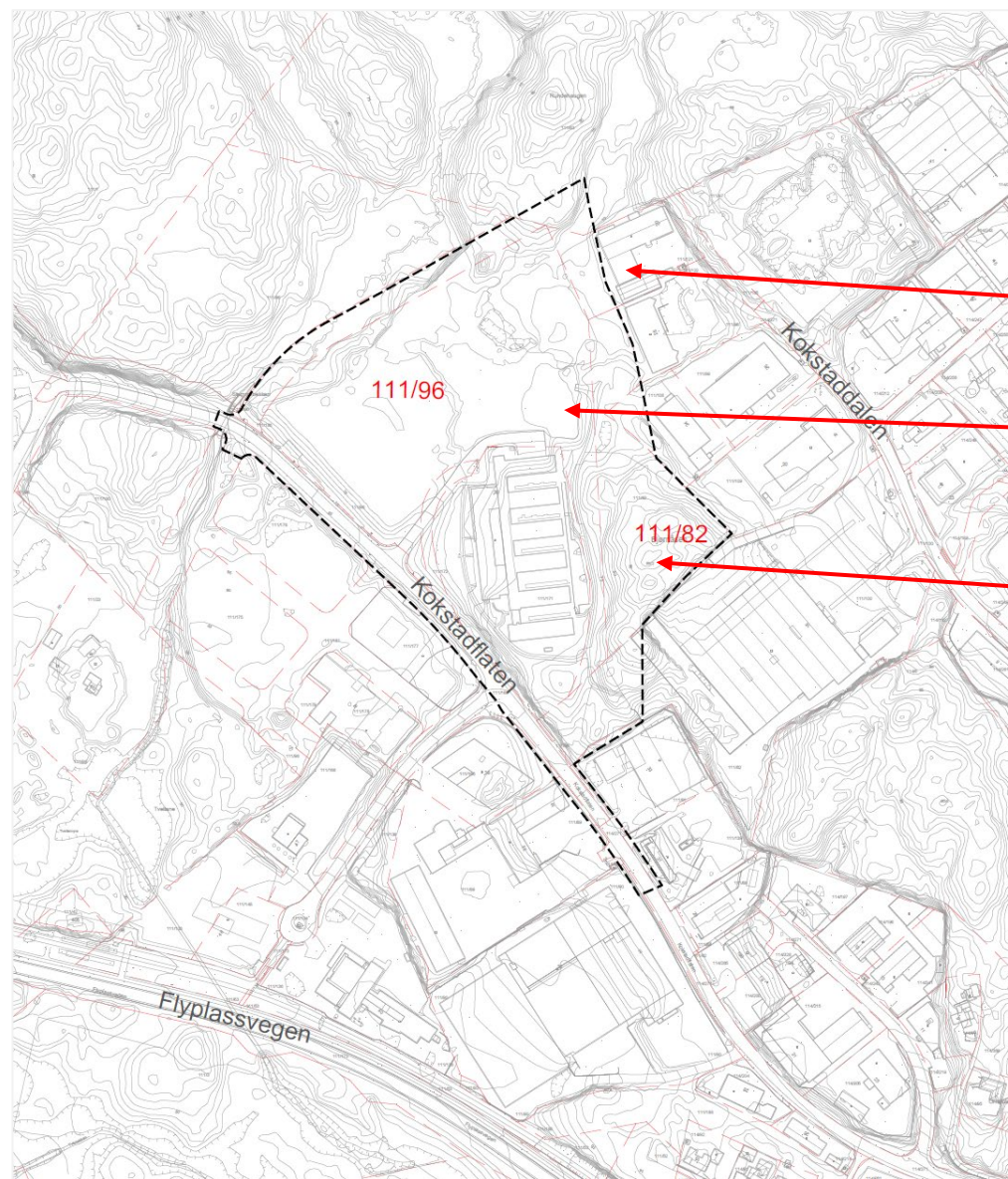
FNF Hordaland Tverrgaten 4-6 5017 Bergen Datert 27.06.2023	1. Vi ser at det står at reguleringsplanen for Kokstaddalen (Posten Eiendom Bergen AS sin plan) er vedtatt. 2. Vi forventer at det kommer krav fra Bergen kommune om en slik flytting av veien sørover, da for å skåne Stemmebekken og det som er igjen av de tilgrensende myrområdene. 3. På den aktuelle myra – like ved Stemmebekken – ble det den 23. juni bl.a. observert flere individer av sommerfuglen brunflekkt perlemorvinge – en art som fra før kun er observert et fåtalls steder i Bergen kommune (jf. <i>Artskart</i> og <i>Artsobservasjoner</i>). 4. Når det gjelder kompensasjonsareal utenfor angitt planområde, så forutsetter vi at det ikke realiseres – i tråd med signalene som har kommet fra Bergen kommune. 5. Under befarig i området den 23. juni, ble det bl.a. funnet en hel del bygningsavfall – som trolig må anses som ulovlig dumpet avfall. 6. Det ble også funnet store mengder parkslirekne, noe som viser at jordmassene som har blitt dumpet innenfor planområdet ikke har vært rene. 7. Vi mener at de urene massene må fjernes. 8. Det viser seg at under utfylling av myrområdet sørøst for Stemmebekken (utført rundt 2015–2016?), så har også noe av Posten Eiendom Bergen AS sin eiendom blitt utfyllt. Vi ønsker å bemerke dette – siden vi ikke vet om det har blitt gitt tillatelse til dette. 9. Den 23. juni ble det observert minst ett par engstelige fiskemåker i planområdet. Fiskemåke er rødlistet som <i>sårbar</i> på gjeldende rødliste. Vi forutsetter at Bergen kommune gir klare føringer om at arbeid på tomten må tilpasse seg de hekkende måkene.	1. Tas til orientering. Planen er nå vedtatt etter klagebehandling. 2. Tas til orientering. Kommunen har ikke satt dette som krav for planforslaget, men kommunen er positive til forslaget. Vegen er nå flyttet for å skåne Stemmebekken. 3. Tas til orientering. Det er utarbeidet naturmangfoldrapport for planområdet. 4. Tas til orientering. Utviding av planområdet mot vest er ikke lenger aktuelt. 5. Tas til orientering. 6. Tas til orientering. Naturmangfoldrapport viser til flere ulike tiltak mot parkslirekne. 7. Tas til følge. Bestemmelse § sikrer at fremmede arter innenfor planområdet blir fjernet. 8. Tas til orientering. 9. Tas til orientering.
--	--	---

Bymiljøetaten PB 7700 5020 Bergen Datert 27.06.2023	1. Områdeplanen og KPA2018 er overordnet og terrengforholdene må vurderes i detaljplan. 2. Nedbygging av Bjørnåsen er svært uheldig. Kollen er en av få gjenværende, blågrønne kvaliteter. Det er vist en økologisk korridor over kollen. Nye tiltak må planlegges på planert areal. Bjørnåsen bevares som en landskaps- og naturkvalitet. 3. Realisering av ny vegtrase, slik den er vist i områdeplanen, vil gi svært store negative konsekvenser for Stemmebekken og våtmarken. Det er svært positivt at det foreslås omlegging av vegen. 4. Det er vesentlig at naturområdet nord og vest for Stemmebekken bevares som et naturareal, og ikke nyttes som erstatningsareal som følge av omlegging av vegen. 5. Det må gjennomføres en naturkartlegging av området. 6. Det er svært store flomutfordringer nedstrøms Fleslandvassdraget og det er vesentlig at myrer og våtmark ikke dreneres. Åpne naturbaserte overvannsløsninger må benyttes og vegetasjonen må bevares. 7. Det er viktig med tydelige, lesbare forbindelser for myke trafikanter gjennom området. Det er viktig at disse er raske og enkle å bruke gjennom området og på vei til målpunkt, bl a til/fra Storrinden. Det må vurderes å utvide planområdet slik at areal for turveg/gangforbindelse over gnr. 111 bnr. 100 (F/K/T5) inkluderes. 8. Byrom må planlegges i en menneskelig skala med et finmasket byromsforløp. 9. Det må sikres tilstrekkelig areal innenfor planområdet som sikrer at forbindelser for myke trafikanter, og omlegging av vei, reguleres sømløst i forhold til omkringliggende områder. 10. Det vises til rekkefølgekrav i områdeplan for Kokstad øst, som må videreføres i dette planarbeidet.	1. Tas til følge. Både KPA og områdereguleringsplanen for Kokstad øst er en grovmasket plan, og konkretisering av byggeområder skal skje gjennom detaljregulering. 2. Tas til følge. Bjørnåsen som helhet foreslås regulert til grønnstruktur. 3. Tas til følge. Vegen er nå flyttet for å skåne Stemmebekken. 4. Tas til følge. Utviding av planområdet mot vest og nord er ikke lenger aktuelt. 5. Tas til følge. Det er utarbeidet naturmangfoldvurdering av eksternt fagkyndig konsulent. 6. Tas til følge. Stemmebekken er foreslått regulert til infiltrasjons/fordrøyning/avledning INF (3110). 7. Tas ikke til følge. Det er ikke aktuelt å regulere deler av gnr. 111 bnr. 100 i dette planforslaget. 8. Tas til orientering. 9. Tas til følge. Det er sikret forbindelser for myke trafikanter via fortau og turveg. 10. Tas til følge. Rekkefølgekrav i områdeplan vil følge planforslaget.
---	--	---

Vestland fylkeskommune PB 7900 5020 Bergen Datert 27.06.2023	1. Kommunen har vurdert at planen utløser krav om konsekvensutgreiing. 2. Føremålet med planarbeidet er vidareføre planføremåla i områdeplan for Kokstad med kontor, forretning, tenesteyting, i tillegg opne for industriføremål. Vestland fylkeskommune har ikkje vesentlege merknader til dette. 3. Vestland fylkeskommune legg til grunn at verknadane planløysingar har for vegtransport og vegnettet vert utgreidd og kjem tydeleg fram av planomtalen, ROS-analysen og ev. konsekvensutgreiing. 4. Vestland fylkeskommune ber om at trafikktryggleik vert eit eige tema i planarbeidet. Både i planskilddinga, ROS-analysen og konsekvensutgreiinga (KU) der det er kram om KU. 5. Det kan verte behov for gjennomføringsavtale, særleg der det er rekkefølgekrav om tiltak på fylkesveg. 6. Det må påreknast rekkefølgekrav om opparbeidd kryss Kokstadflaten X Kokstadvegen i tråd med løysing i reguleringsplan Ytrebygda gnr. 114 bnr. 260 mfl., Kokstadflaten med nasjonal arealplan-ID 4601_65650000. 7. Det må påreknast rekkefølgekrav om sikra opparbeidd kollektivfelt og utbetring av rundkøring i nordenden av Kokstadvegen som i dag er på forprosjektstadiet i regi av VLFK. Det vil sei at planen må vere varsla oppstart på før denne planen kan vedtakast. 8. o_T1 og o_GTT1 i reguleringsplan med planID 60820000, dannar ei viktig kopling mellom planområdet og bybanestoppet Kokstadflaten. Vi ber om at opparbeiding av desse vert vurdert som rekkefølgekrav. 9. Krav til sykkelparkering, herunder kvalitetskrav, må vere ein del av føresegnene og i tråd med § 17 i føresegnene til KPA for Bergen. 10. Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i planområdet. Vi har difor ingen avgjerande merknader i saka, utover at ein under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingardar, eldre vegar/stiar, bakkemurar, tufter m.m.	1. Dette er feil. Kommunen har vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. 2. Tas til orientering. 3. Tas til følge. Det er utarbeidet trafikkanalyse av ekstern konsulent. 4. Tas til følge. Det er utarbeidet trafikkanalyse og mobilitetsplan som omtaler trafiksikkerhet, samt at dette blir omtalt i ROS-analyse og planbeskrivelse. 5. Tas til orientering. 6. Tas til orientering. Rekkefølgekrav vil bli vurdert i planprosessen. 7. Tas til orientering. Rekkefølgekrav vil bli vurdert i planprosessen. 8. Tas ikke til følge. Opparbeidelse av disse er sikret gjennom utbygging av sentrumsformålene i områdeplanen. 9. Tas til følge. Krav i KPA vil legge grunnlaget for utformingen av sykkelparkering. 10. Tas til orientering.
--	---	--

	11. Vi ber om at kulturmiljøinteresser blir omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet. 12. Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader i høve kulturminne på noverande stadium i planprosessen. 13. Vestland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på samordna areal og transport, stadutvikling, arkitektur og estetikk, samferdsel og kulturminne.	11. Tas til følge. Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon med uttalelse fra Byantikvaren. 12. Tas til orientering. 13. Tas til orientering.
Byarkitekten PB 7700 5020 Bergen Datert 07.08.2023	1. Vi viser til vedtatt Arkitektur- og byformingstrategi for Bergen, <i>Arkitektur+</i>. 2. I dette planområdet er det særleg viktig å arbeide med bebyggelsens skala, fjernvirkning, materialbruk, og gode klimaløsninger både for bebyggelse og uteområder. 3. Det er viktig med blågrønne kvaliteter, og vi fraråder nedbygging av Bjørnåsen som ligger i en økologisk korridor. 4. Ved offentlig ettersyn vil Rådet for Byforming og Arkitektur (RBA) uttale seg.	1. Tas til orientering. 2. Tas til følge. Det arkitektoniske konseptet har blitt utarbeidet i samsvar med <i>Arkitektur+</i>. 3. Tas til følge. Bjørnåsen som helhet foreslås regulert til grønnstruktur. 4. Tas til orientering.

Merknadskart



Merknad frå Eloksal AS
ved Kokstaddalen 30 AS

Merknad frå KNF 4 AS

Merknad frå Stadsporten AS