

Merknadsskjema – planoppstart

Plannavn	Detaljreguleringsplan for Fantoftvegen, gnr. 12 bnr. 264 m.fl.
Arealplan-ID	71410000
Saksnummer	2022/23057
Utarbeidet av	se arkitektur
Sist revidert	28.08.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkter i merknad/uttale	Forslagsstillers kommentar
1	<u>Private merknader:</u> Anders Torvestad, gbnr. 12/261, 31.03.2023.	1. Merknadsstiller mener det ser greit ut.	1. Tatt til orientering.
2	Befo Fantoft eiendom AS v/ Morten Fondenes, gbnr. 12/2, 31.03.2023.	1. Merknadsstiller spør hvorfor hans eiendom er inkludert i plangrensen.	1. Gbnr. 12/2 er eksisterende gang- og sykkelforbindelse tilgrensende gbnr. 12/264. Eiendommen er inkludert i varslingsgrensen med hensyn til å sikre gode overganger til utbyggingsområdet og tilgrensende områder.
3	Efraim Bulut, gbnr. 12/261, 02.04.2023.	1. Merknadsstiller har ingen motforestillinger.	1. Tatt til orientering.
4	Arild Åge Hovland, gbnr. 12/261, 28.04.2023.	1. Mener at noen leiligheter i Fantoftvegen 16 vil få reduserte lys- og utsiktsforhold. Anbefaler å flytte foreslått bygg mot nord og fjerne eneboligen. 2. Dersom eneboligen ikke kan rives, må høyden på planlagt bebyggelse begrenses til to etasjer.	1. Planområdet ligger nordvest for merknadsstillers adresse, og erstatter delvis høye trær på eiendommen. Det er vår mening at ingen viktige siktlinjer brytes av tiltaket, og at det vil ha svært liten innvirkning på lys- og utsiktsforholdene for boenheter i Fantoftvegen 16. Eneboligen kan ikke rives. 2. Høyden på den planlagte bebyggelsen er lavere enn både byggehøyden på merknadsstillers bygning, og de fleste eksisterende og planlagte bygningene rundt vegkrysset Fantoftvegen/Øvre Fantoftåsen. Bygget har en slik avstand til merknadsstiller, at det ikke får en avskjermende effekt iht dagslysberegning etter TEK17.

1	<u>Høringsinstanser:</u> Bergen Vann, 18.04.2023.	1. Gjør oppmerksom på at det ligger kommunale VA-anlegg m/tilhørende anlegg innenfor planavgrensningen. Ansvarlig prosjekterende må ta hensyn til disse. 2. Dersom tiltak kommer i konflikt med de eksisterende kommunale ledningene som krysser over planområdet, må disse legges om. Kostnader ved en eventuell omlegging/skader som påføres ledningsanlegg skal dekkes av tiltakshaver. 3. Tillatt minimums avstand mellom offentlig 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. 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 ledningsnett ved etablering av sprinkleranlegg jfr. VA norm i Bergen kommune, vedlegg B4. Dersom det ikke er kapasitet på det kommunale vannledningsnett til å levere ønsket vannmengde til sprinkleranlegget må det eventuelt bygges eget basseng. Kostander ved et slikt basseng må dekkes av tiltakshaver. 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. 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.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering. 3. Tatt til følge. 4. Tatt til orientering. 5. Tatt til følge. Det er utarbeidet en VA-rammeplan, datert 26.05.2025, som er godkjent av Bergen Vann. 6. Tatt til orientering.
---	---	---	--

		7. 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.	7. Tatt til orientering.
2	Helsevernenheten, Bergen kommune, 17.04.2023.	1. Dersom det legges opp til spisested, vil det være viktig å tenke på tiltak som kan forebygge mulige konflikter, for eksempel knyttet til støy/musikk og lukt, mellom drift av spisested og beboere i øvrige etasjer. 2. Innenfor planområdet er det store trær som bidrar til det biologiske mangfoldet og er viktige for trivsel i et ellers bebygd område. Vi er positive til at trærne, og mest mulig naturareal bevarer.	1. Tatt til orientering. Det planlegges ikke nytt spisested. 2. Tatt til orientering. Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport, datert 27.05.2023, som har lagt føringer for bestemmelsene. Det er vår vurdering at naturmangfold er ivaretatt. De nordlige delene av planområdet planlegges ivaretatt i stor grad som de er.
3	Eviny, 31.03.202	1. I KPA 2018 er det vedtatt tilknytningsplikt for fjernvarme i hele konsesjonsområdet. Ber om at tilknytningsplikt vedtas i plan i henhold til plan- og bygningsloven § 27-5 første ledd. 2. Ber om at tilknytningsplikten tydelig fremgår i bestemmelsene. 3. Infrastrukturen for fjernvarme ligger godt til rette i området. Dersom estimert energibehov står i forhold til kostnadene med en utbygging til planlagte bygg kan disse knyttes til fjernvarmenettet for å dekke varmebehov etter gjeldende regler i plan- og bygningsloven og gjeldende tekniske forskrifter	1. Tatt til følge. 2. Tatt til følge. 3. Tatt til orientering.
4	LUKS, 10.04.2023.	1. Det må allerede nå avsettes nødvendige arealer til varetransport som ikke må komme i konflikt med myke trafikanter, dette gjelder også manøvreringsområdet som må benyttes. 2. Videre må også sjåførenes arbeidsmiljø ivaretas for adkomst til varemottak samt varelevering, dette er byggets samt virksomheten ansvar ved varelevering etc.	1. Tatt til følge. Ny bebyggelse har kontorformål, og det er forventet liten varetransportbelastning i driften. Det er utarbeidet veitegninger som viser trygg oppstilling. 2. Tatt til følge.

5	Byarkitekten, Bergen kommune, 24.04.2023.	1. Anbefaler å ta utgangspunkt i alternativ 1 for bearbeiding av planforslaget. Terrengbehandling, artikulering av volumene, takform, og arkitektonisk uttrykk vil være tema for diskusjon. 2. Etter vårt syn bør terreng og vegetasjon mot Fantoftvegen bevares/reetableres som en del av et grønndrag som strekker seg langs Fantoftvegen mot Storetveitmarken. Bygningen skal derfor være tilbaketrukket fra Fantoftvegen. Det å etablere et bygningsvolum mot Fantoftvegen over renovasjon og varetilkomst er derfor ikke en tilfredsstillende løsning. 3. Terrengutforming, mur og trapp fra hagen til eksisterende hus må også bearbeides. 4. Byarkitekten er usikker på om det er mulig å få til det romprogrammet som forslagstiller tenker innenfor gitte premisser for planområdet, spesielt med tanke på kulturmiljøverdier.	1. Tatt til følge. 2. Delvis tatt til følge. 3. Tatt til følge. Boligen er renovert i 2025. 4. Tatt til orientering.
6	Statsforvalteren i Vestland, 26.04.2023.	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. 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. folkehelselova §4. 3. 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. 4. Plan- og bygningsloven § 4-3 setter 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	1. Tatt til følge. 2. Tatt til følge. Planbeskrivelsen omtaler folkehelse spesifikt i forbindelse med tilrettelegging for gående og syklende. Planen forholder seg også til tangerende plan som fastsetter lav fartsgrense, og tiltaket ivaretar sikt og eksisterende gangstier. 3. Tatt til følge. Det er utarbeidet en naturmangfoldsrapport, datert 27.05.2023 som har kartlagt arter på stedet, og som anbefaler tiltak. Tiltakene er festet i bestemmelsene. 4. Tatt til følge. Det er utarbeidet en ROS-analyse.

		har virkning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.	
7	Statens vegvesen, 26.04.2023.	1. En utbygging så tett på bybanestopp i et område med mange viktige målpunkt og gode gang og sykkelforbindelser vil være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. 2. Det må legges til rette for at all vekst i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Anbefaler at det tilrettelegges med særdeles god sykkelparkering i tillegg til garderobefasiliteter for ansatte. Anbefaler at det ikke tilrettelegges for bilparkering, med unntak av HC-plasser. 3. Ved utforming av bygg må gående og syklende ivaretas og få attraktive løsninger. 4. Både Fantoftvegen og Øvre Fantoftåsen er vist som sykkelnett i Bergen kommunes sykkelstrategi. Dette tilsier at hensynet til sykkel skal veie tungt. 5. Vestland fylkeskommunes arbeider med plan for Årstad, gnr. 13, bnr. 355, 1132, Storetveitvegen, sykkelanlegg, plan-ID 63100000 som har overlappende plangrense. Planarbeidene må koordineres. 6. Trafikksikre løsninger for varelevering og renovasjon må sikres tidlig i planområdet. 7. 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 Bymiljøetaten som vegmyndighet. Trafikksikre løsninger vil være spesielt viktig så nært barnehage. 8. Dersom det blir planlagt for fravik fra vegnormalene, legger	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til følge. Det er kun planlagt 2 HC-utformede parkeringsplasser. 3. Tatt til følge. Det planlegges for sykkelparkering på flere steder, innendørs og utendørs, tilpasset både heldags- og korttidsparkering, og vedlikehold av sykler. 4. Tatt til følge. Se punkt over. 5. Tatt til følge. Planen følger formål og linjer fra nevnte plan der disse tangerer/overlapper. 6. Tatt til følge. Det er utarbeidet veitegninger som sikrer manøvrering for biler som skal ha tilgang til bygget. Varelevering og renovasjon forutsettes i hovedsak fra oppstilling i gaten. 7. Tatt til følge.

		vi til grunn at det kommer klart fram av planbeskrivelsen, og at fravikssøknader er avklart med rette myndighet før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn. 9. Vi legger til grunn at reguleringsplanen vil inneholde rekkefølgekrav som sikrer at tiltak knyttet til trafikkssikkerhet, framkommelighet m.m. blir gjennomført i forbindelse med den utbyggingen som blir regulert. 10. Viser ellers til generelle krav til planarbeid.	8. Tatt til følge. 9. Tatt til følge. 10. Tatt til orientering.
8	BIR, 27.04.2023.	1. Viser til bestemmelser i KPA: <i>20.2.1: Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP).</i> <i>20.2.2: Der to eller flere utbyggingsområder ligger i nærheten av hverandre skal disse vurderes i sammenheng, for å sikre en god og felles infrastrukturløsning.</i> 2. I tråd med KPA anbefaler BIR at avfallsløsning for kombinasjonsbygg samordnes for bolig- og næringsformål. 3. Viser ellers til BIRs generelle innspill.	1. Det planlegges ikke for formål som utløser krav til RTP. Kun kontorbebyggelse. Slik det er planlagt, kan tiltaket benytte seg av standardløsninger for renovasjon, og henting med vanlig renovasjonsbil. 2. Tatt til orientering. Eksisterende bolig kan beholde dagens løsning for renovasjon. 3. Tatt til orientering.
9	NVE, 28.04.2023.	1. Generelt innspill med veiledning til planarbeid.	1. Tatt til orientering.
10	Bergen brannvesen, 30.05.2023.	1. Forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet. 2. Tilkost 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.	1. Tatt til følge. Dette gjøres rede for i VA-rammeplan. 2. Tatt til følge. 3. Tatt til følge.
11	Vestland fylkeskommune, 26.05.2023.	1. Fylkeskommunen vil i det videre planarbeidet legge vekt på bokvalitet og god arkitektur og stedstilpasning. Kvalitet må vektas tyngre enn utnyttelse.	1. Tatt til følge. Eksisterende bolig beholder tilstrekkelig av eksisterende hageanlegg til å tilfredsstille uteopphold. Den nye bebyggelsen er utformet med betydelig hensyn til stedstilpasning.

		2. Dokumentasjon av kulturminner og kulturmiljø skal gjøres på et tidlig stadium i all arealplanlegging. Dette innebærer at kulturminner og kulturmiljø omtales, verneverdiene vurderes og tas hensyn til i det videre planarbeidet. Planens virkninger for kulturminneverdier i området skal utredes. 3. Dersom planforslaget er i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier kan fylkeskommunen fremme innsigelse til planen. Anbefaler at tiltakshaver går i dialog med kulturminnemyndighet for å finne gode løsninger før planen legges ut på høring. 4. Det ligger en verneverdig bolig i planområdet vist med hensynssone H570 i KPA 2018. Ber om at det tas særlig hensyn til denne. Volum, utforming, høyder, nær- og fjernvirkning på den samlede nye bygningsmassen og tilhørende infrastruktur må tilpasses eksisterende kulturmiljø. 5. Har ikke kjennskap til automatisk fredede kulturminner eller andre verneverdige kulturminner i planområdet. Har derfor ingen avgjørende merknader, utover at man under opparbeiding av feltet søker å unngå inngrep i/skade på eventuelle kulturlandskapstrekk som steingarder, eldre veier/stier, bakkemurer, tufter m.m. 6. Gjør oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. 7. Foreløpig plangrense overlapper med fylkeskommunen sitt planarbeid for Storetveitvegen, sykkelanlegg, planid 1201_63100000. Planarbeidet må tilpasses fylkeskommunens reguleringsplan. 8. Mener at nærheten til bybanestioppet tilsier at det bør legges til rette for lav parkeringsdekning for bil, og at man med fordel kan bygge uten parkeringsplasser, med unntak av HC-plasser. 9. For å få flere til å sykle bør det også planlegges for attraktive fasiliteter for spyling og vedlikehold av sykler.	2. Tatt til følge. Det er utarbeidet kulturminnedokumentasjon. Eksisterende bolig og eksisterende historisk vegfar ivaretas. 3. Tatt til orientering. 4. Eksisterende bolig skal bevares. Ny bebyggelse skal tilpasses kulturmiljøet. 5. Tatt til orientering. 6. Tatt til orientering. 7. Tatt til følge. Se punkt 7.5. 8. Tatt til følge. Se punkt 7.2. 9. Tatt til følge. Se punkt 7.3.